

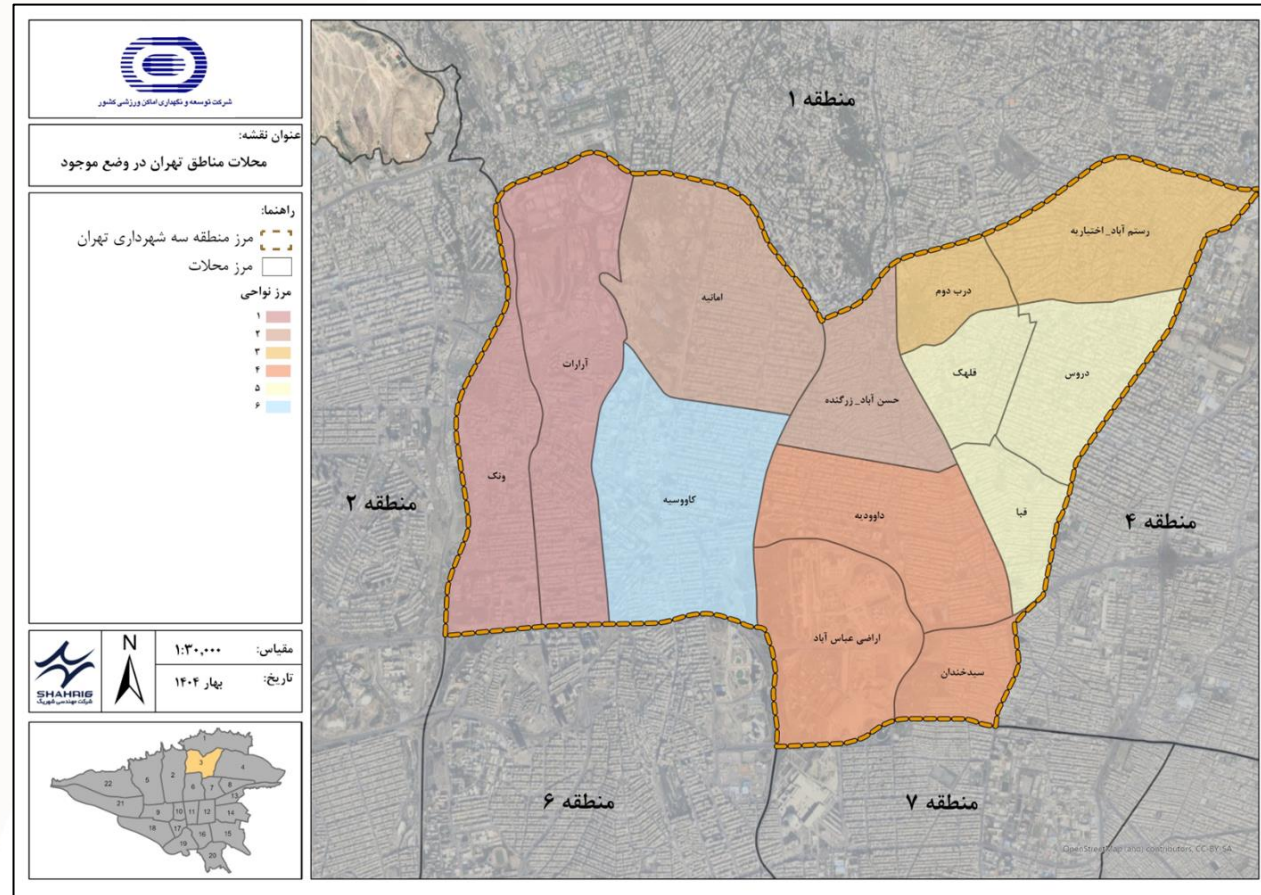


شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

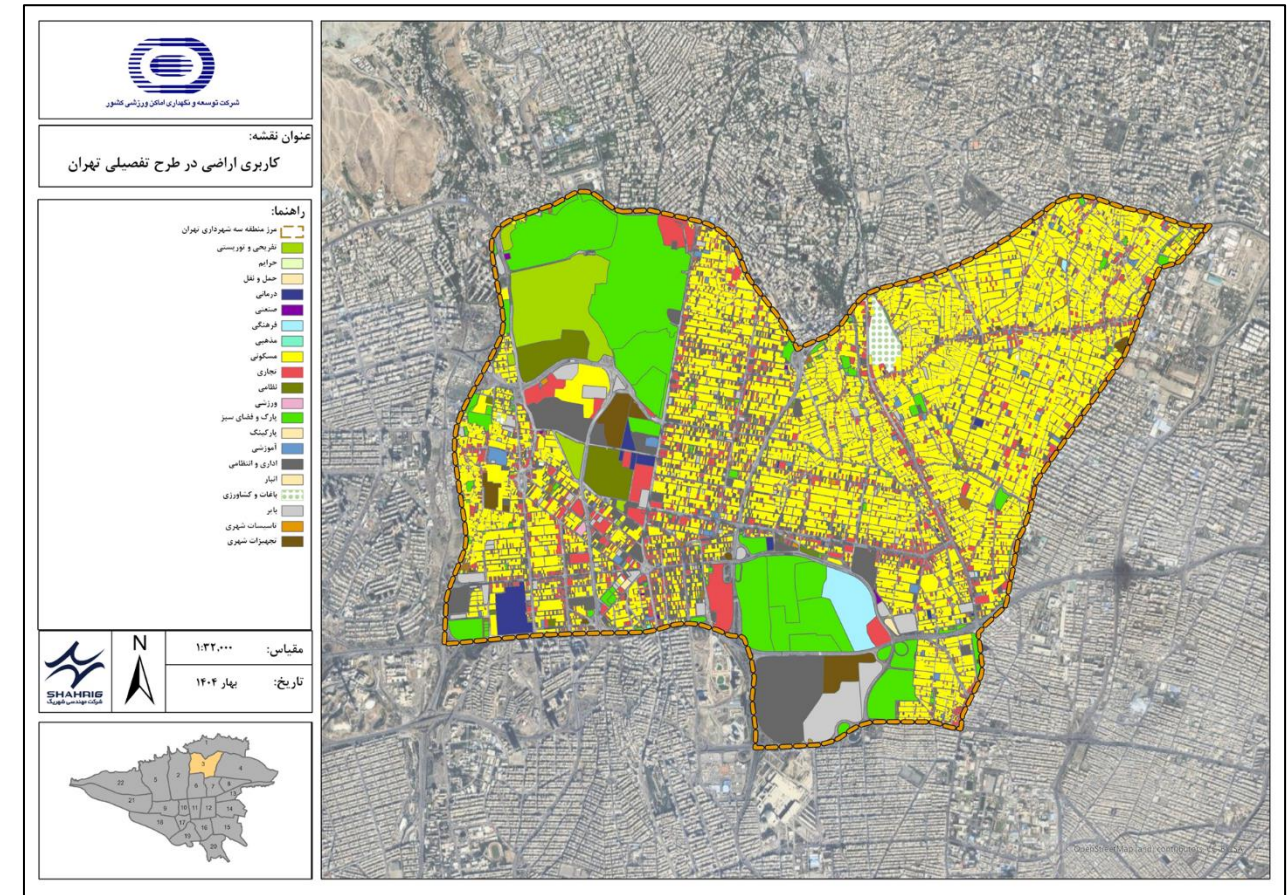
بازسازی و توسعه بولینگ، بیلیارد مجموعه ورزشی انقلاب



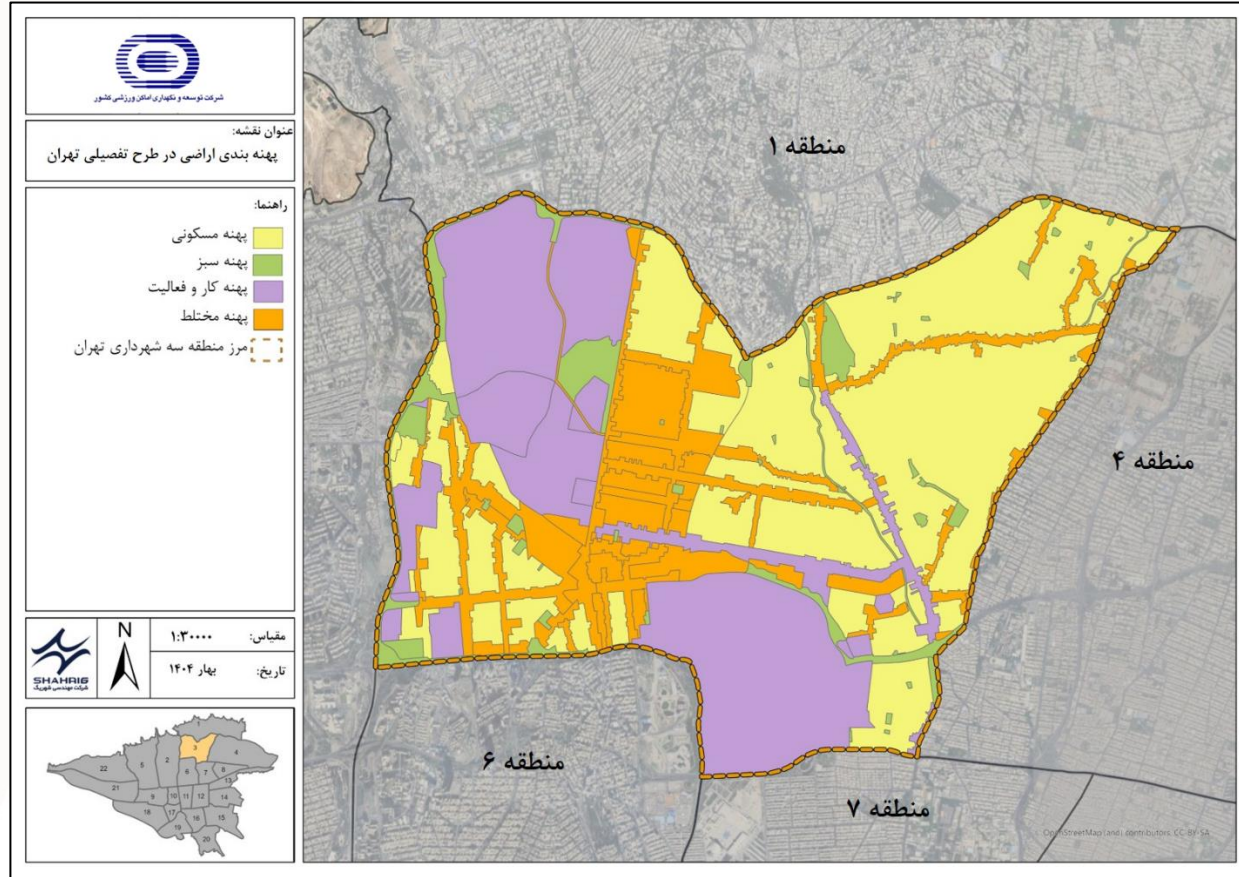
شرکت مهندسی شهریک
Shahrig Engineering co



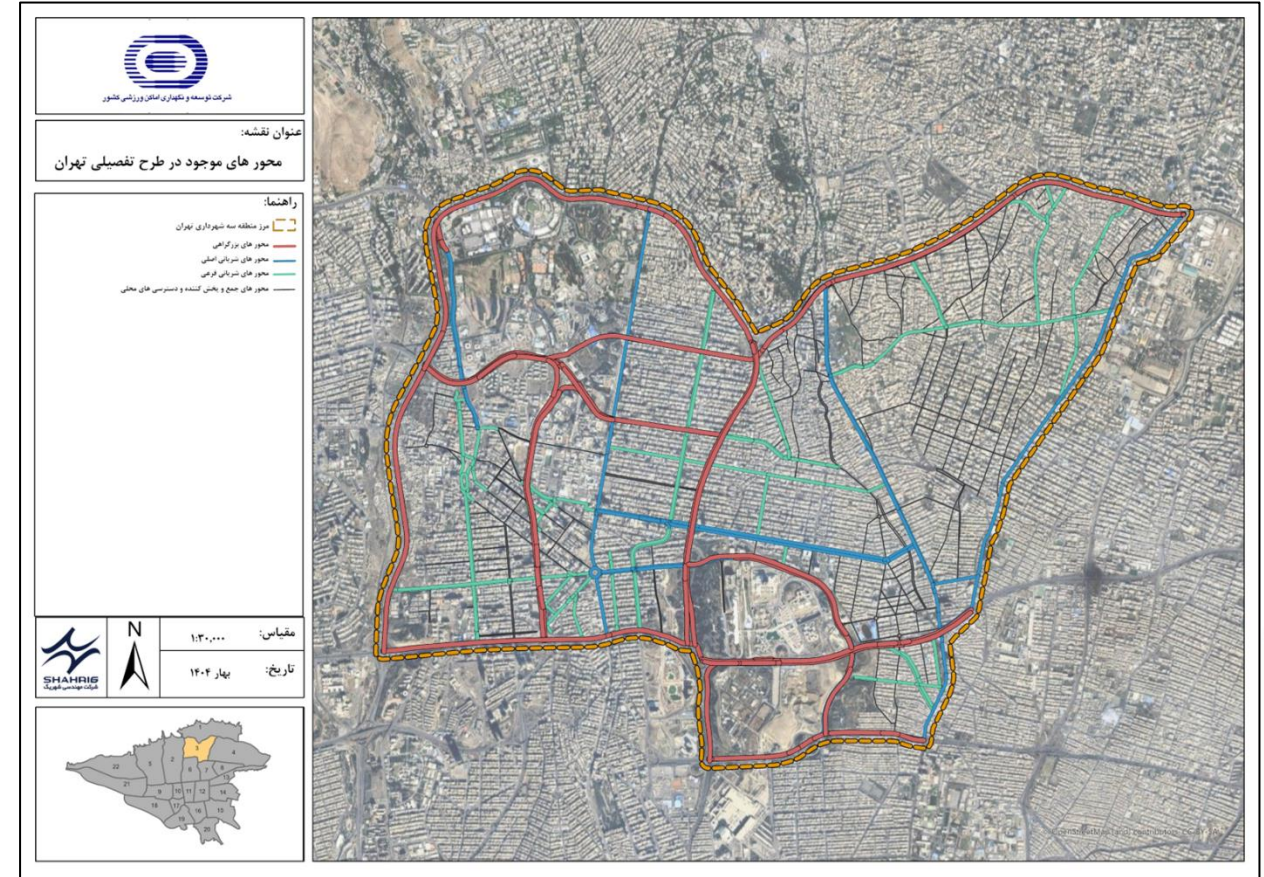
منطقه ۳ تهران



کاربری اراضی منطقه ۳ تهران



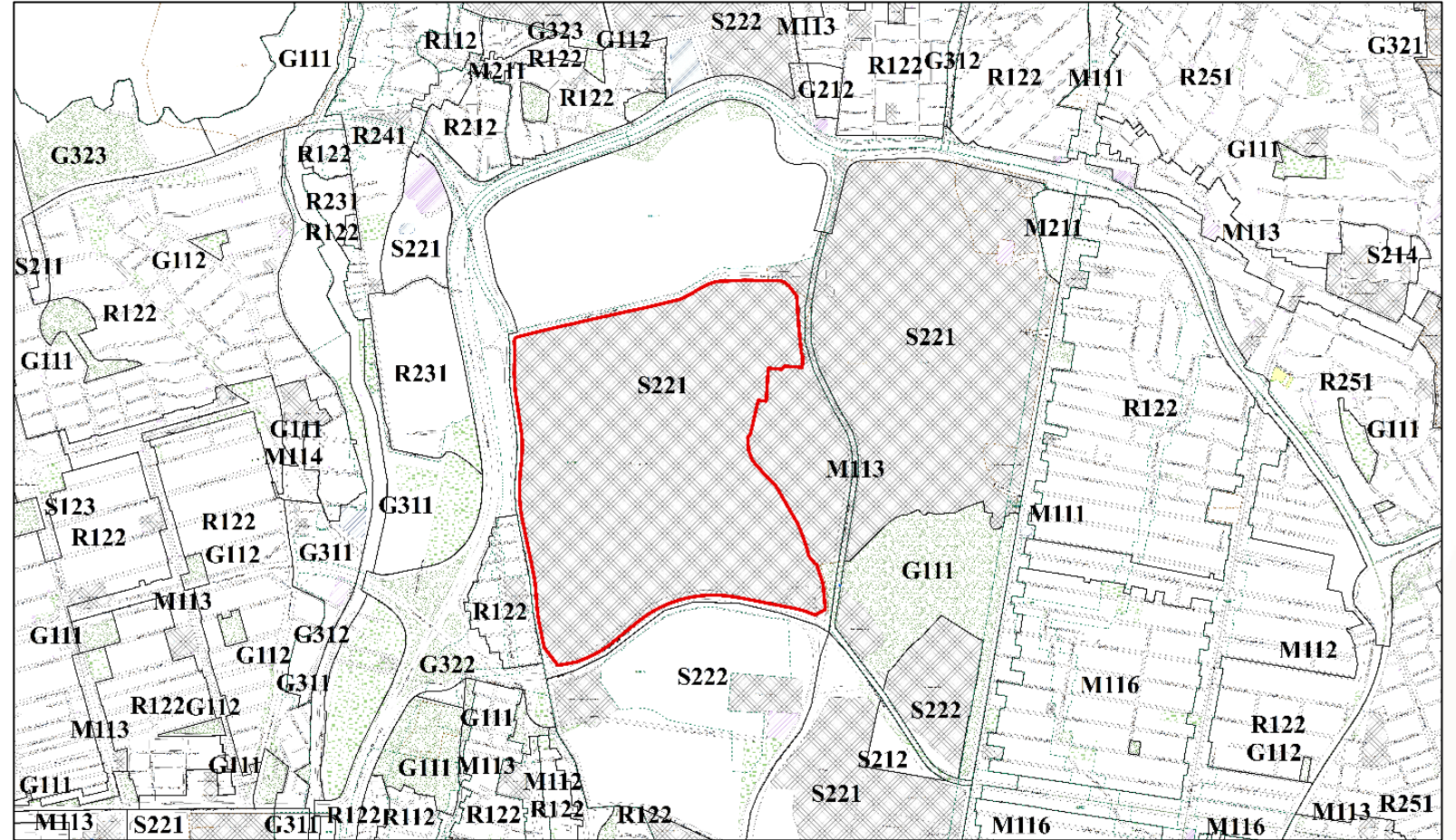
پهنه بندی



شبکه معابر



حوزه بلا فصل



پهنه مذکور در طرح تفصیلی



طرح تفصیلی محدوده



وضعیت موجود محدوده

منطقه ۳ تهران یکی از بهترین مناطق کلانشهر تهران است. بسیاری از کاربریها با حوزه عملکردی در سطح شهر و حتی ملی در این منطقه از تهران استقرار یافته اند. با بررسی کاربریهای همجوار مجموعه ورزشی انقلاب این نکته به وضوح مبین این موضوع است.

استقرار مجموعه مرکزی صدا و سیمای کشور در شرق مجموعه که مهمترین کاربری فرهنگی کل کشور محسوب میشود.

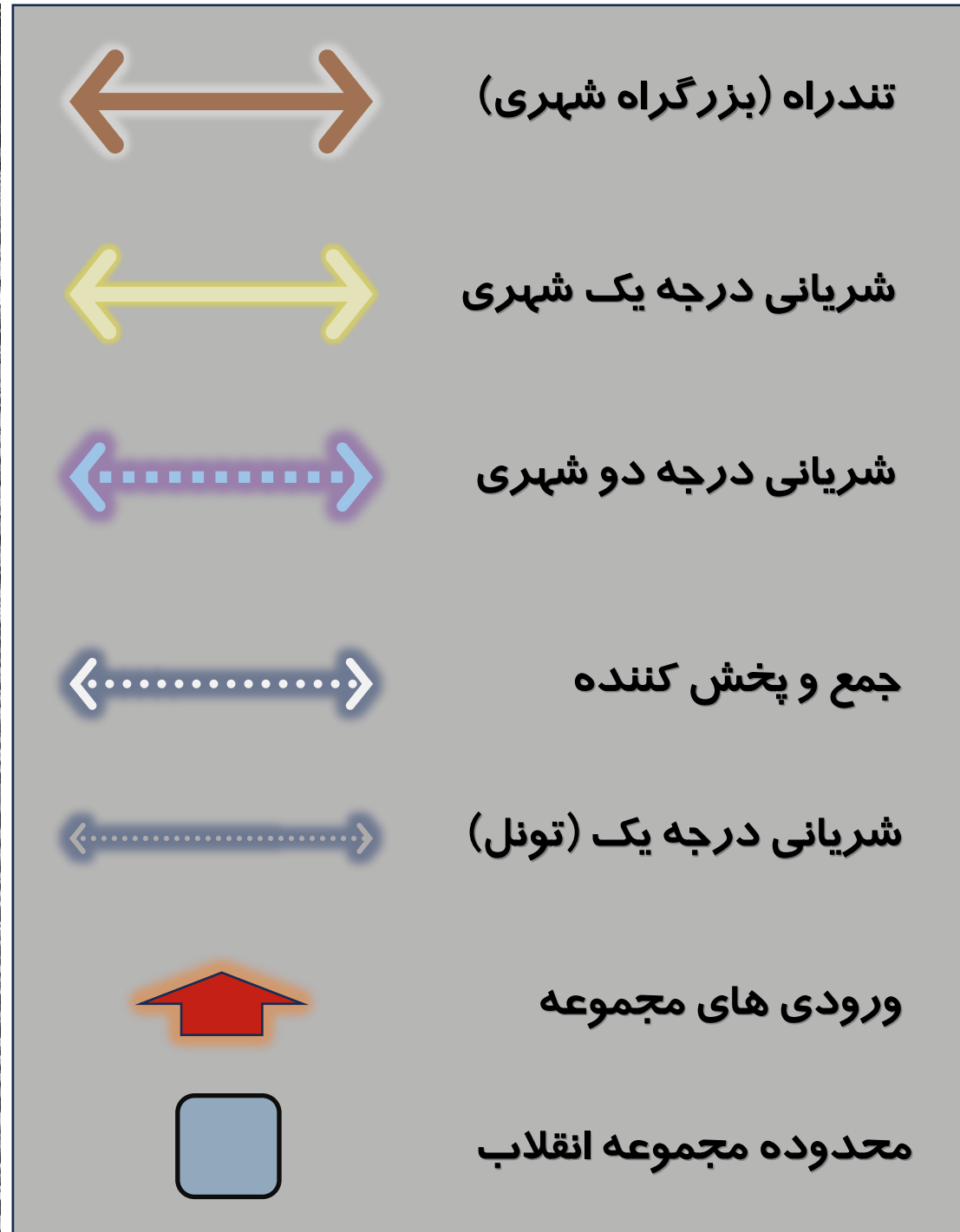
استقرار نمایشگاه بین المللی تهران در شمال مجموعه که مهمترین مرکز نمایشگاهی بین المللی پایتخت است.

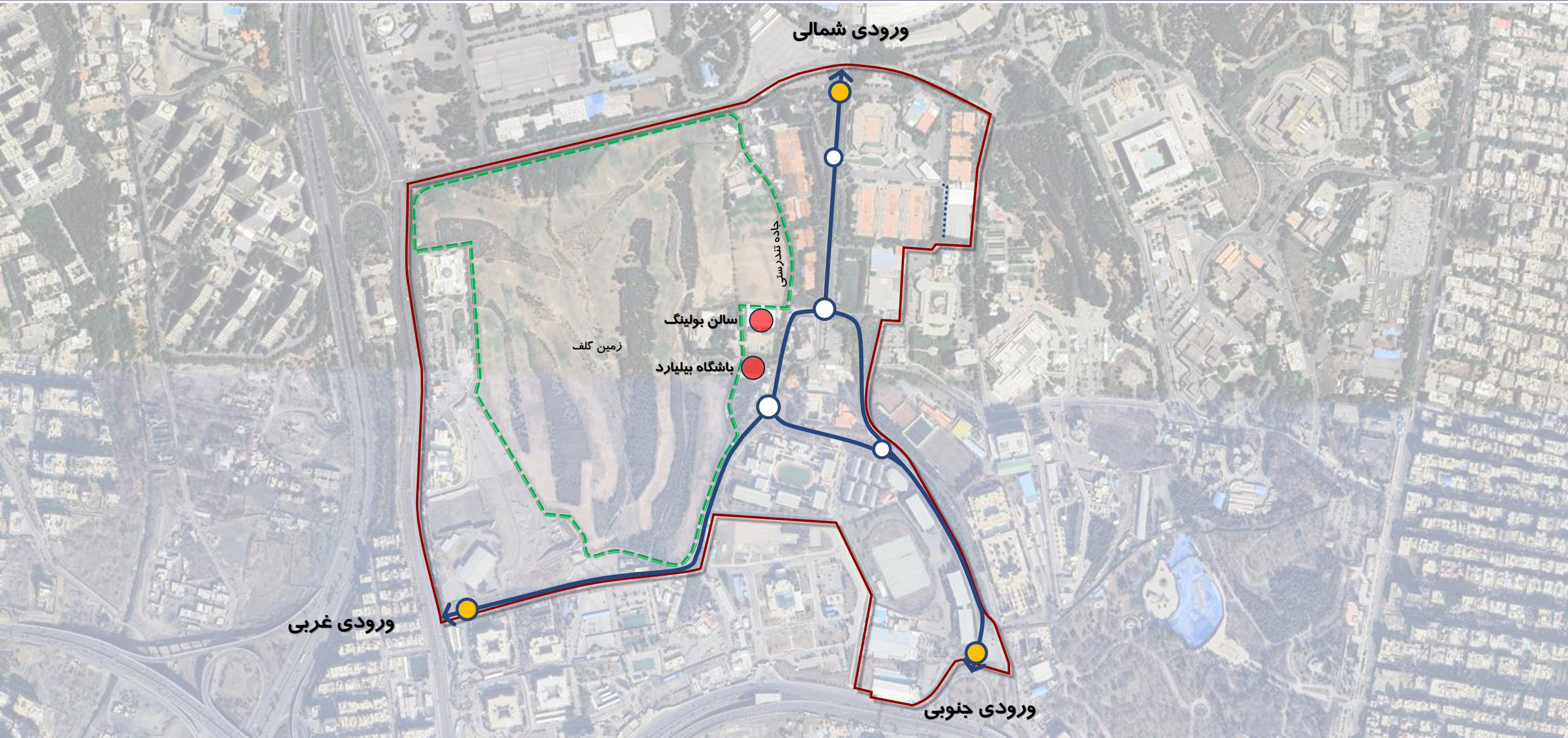
بوستان ملت در جنوب شرق محدوده که از بهترین کاربریهای سبز شهری تهران بوده، در کنار پردیس سینمایی ملت که یکی از شناخته شده ترین پردیسهای سینمایی کشور است.

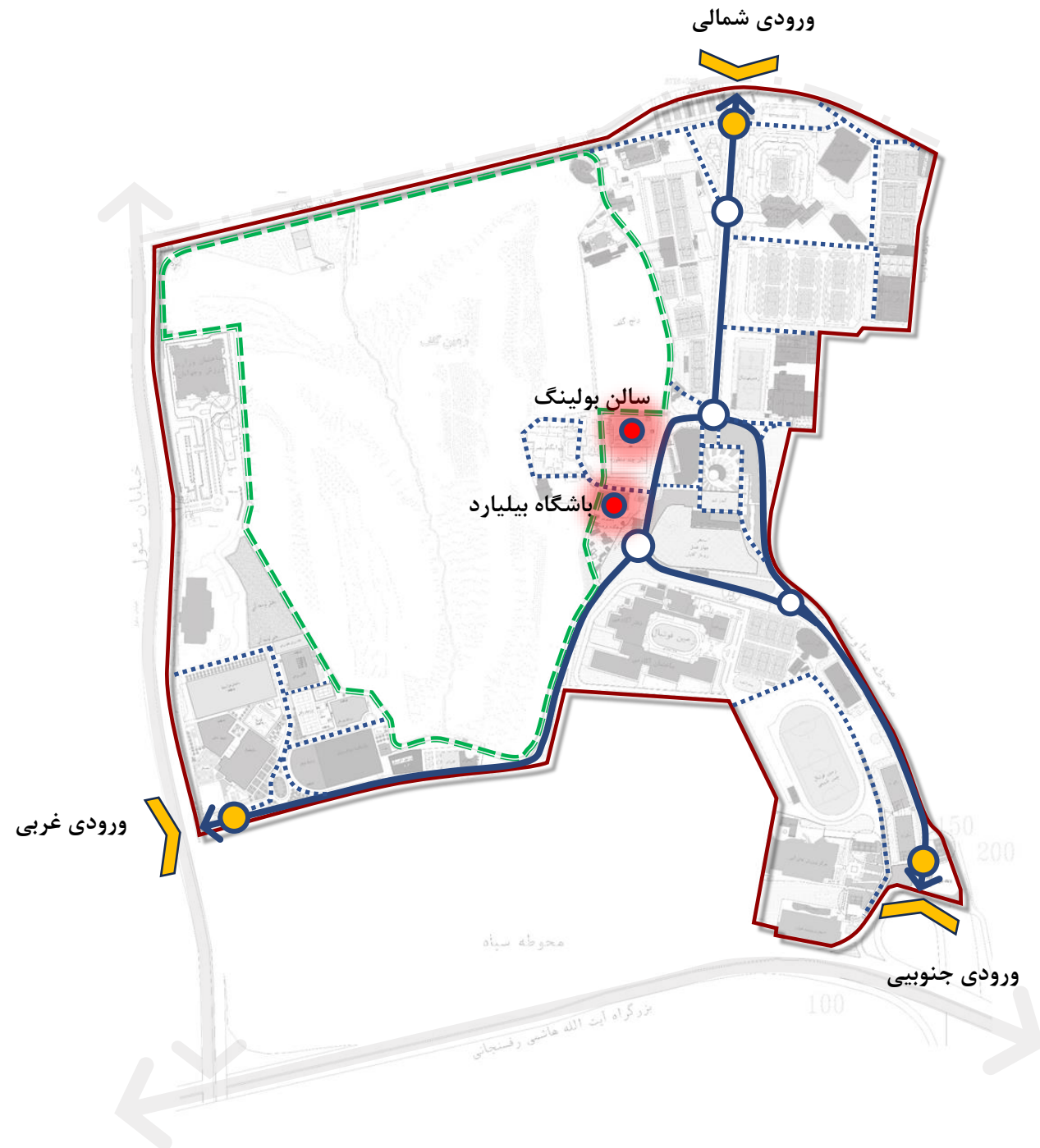
بیمارستان قلب شهید رجایی به عنوان کاربری درمانی با عملکرد فراشهری.

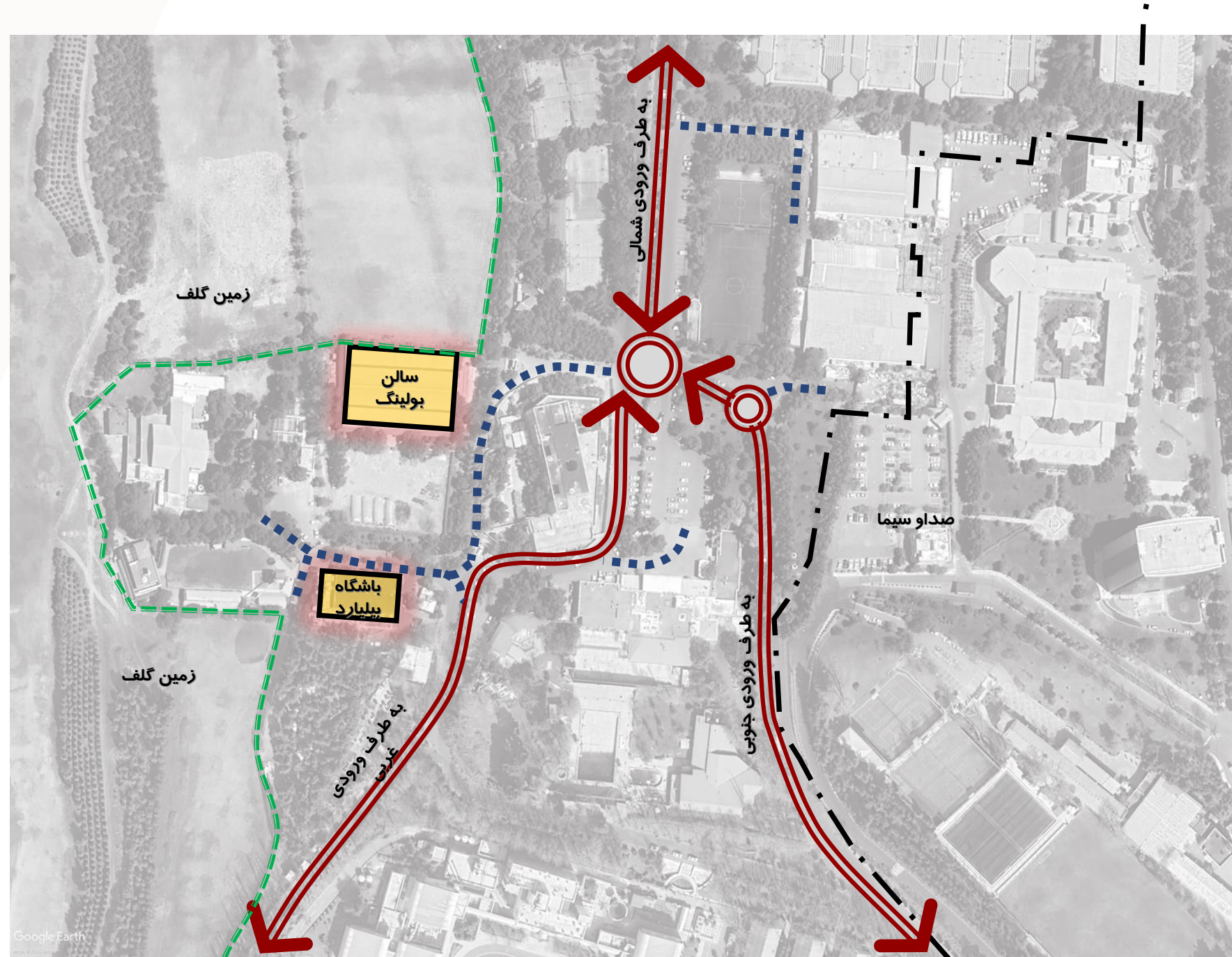
مجموعه اداری - انتظامی سپاه (قرارگاه ثارالله) در جنوب مجموعه به همراه بخشهای اداری مربوطه در جنوب مجموعه ورزشی انقلاب.

















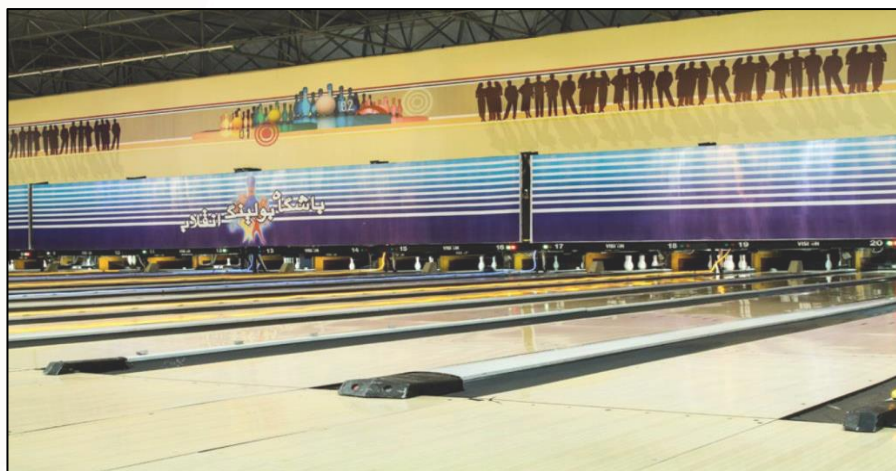
«بازسازی و توسعه سالن بولینگ مجموعه ورزشی انقلاب به عنوان بزرگترین و مجهزترین سالن بولینگ کلانشهر تهران با ۲۶ خط بولینگ موجب شده تا ورزشکاران حرفه‌ای و مبتدی روند تمرین، طی فرایند آموزشی آکادمیک استاندارد و شرکت در مسابقات دوره‌ای باشگاهی، ملی و بین‌المللی را به بهترین شکل طی نمایند. همچنین حضور علاقه‌مندان به ورزش بولینگ در کنار ورزشکاران روند توسعه ورزش را بهبود بخشیده است. خدمات رفاهی و پشتیبان مطلوب، برخورداری از امکانات مناسب مورد نیاز مراجعین نظیر کافی شاپ و فروشگاه و گیم سنتر با لاکرهای متناسب و ... بر درآمد زایی سالن تاثیر دوچندان داشته و این سالن را به یکی از موفق‌ترین بخشهای مجموعه تبدیل نموده است .



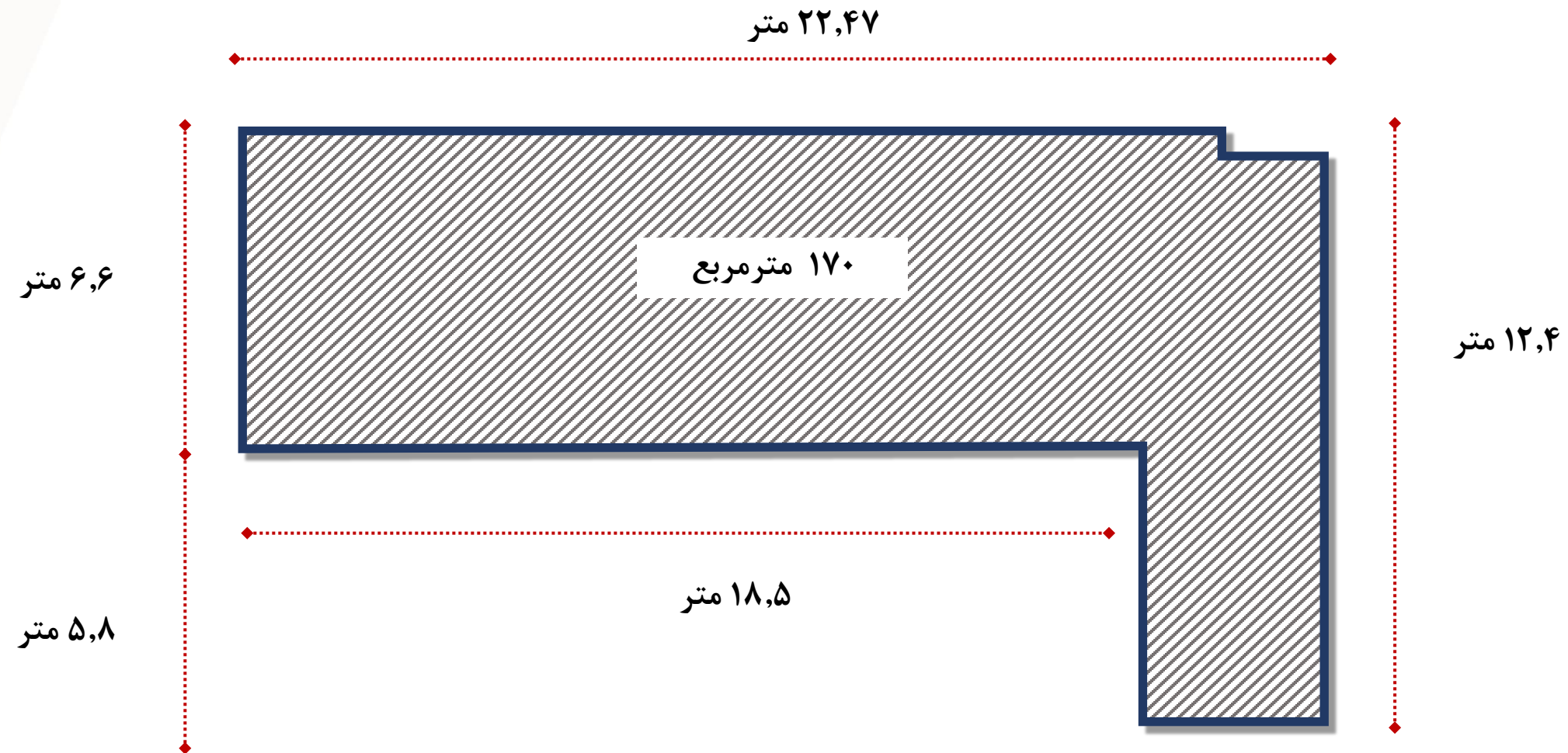
- توسعه و تامین زیرساخت‌های ورزشی باید بر مبنای عدالت اجتماعی
- دسترسی عادلانه برای تمامی اقشار جامعه، از جمله زنان، سالمندان و افراد با نیازهای ویژه
- زمینه‌های حضور موفق در رقابت‌های بین‌المللی و جذب سرمایه‌گذاری‌های اقتصادی بخش خصوصی
- ساماندهی عملکردی و کارکردی مجموعه
- ساماندهی کیفیت‌های شهری و معماری و ساختار مجموعه
- درآمدزایی پایدار در عین توسعه اماکن
- کاهش سطح تمرکزگرایی، نابرابری فضایی و استفاده نامتناسب از منابع
- تنظیم تعاملات و پراکنش فعالیت‌های انسانی در فضا برای توسعه
- ایجاد زمینه و زیرساخت‌های مورد نیاز برای توسعه ورزش‌های نوین همگام با ورزش بین‌المللی
- ارتقای کمی و کیفی فرصت‌های تفریح، ورزش و تفریح



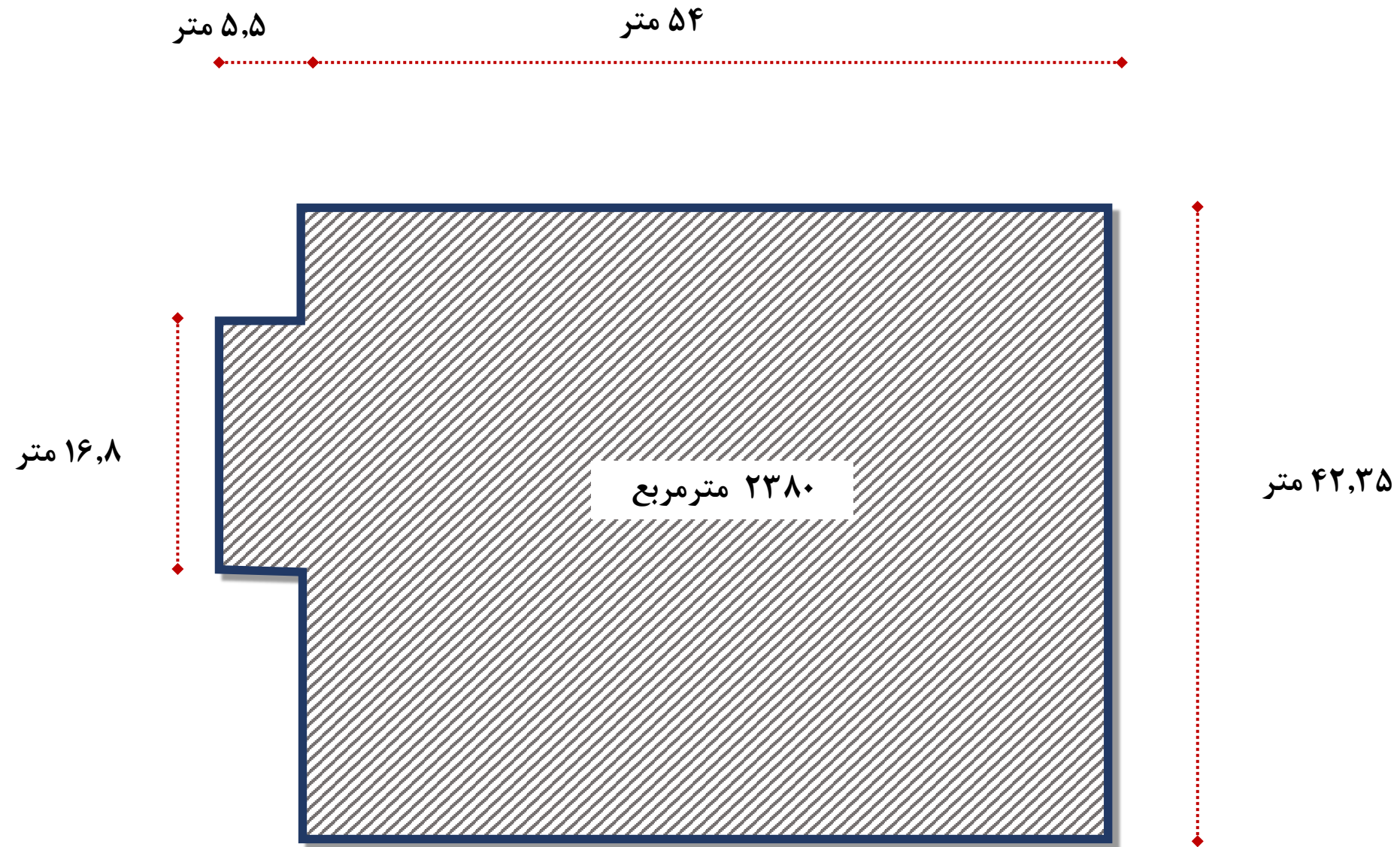
- ارتقاء جامع و همه جانبه زیرساختهای فیزیکی، فنی و تکنولوژیکی ساختمان مرکزی فدراسیون بولینگ، بیلیارد
- ارتقای کمی و کیفی زیرساختها و اماکن ورزشهای بولینگ، بیلیارد
- استانداردسازی و به روز رسانی اماکن ورزشی
- بهره گیری حداکثری از ظرفیت زمین در جهت تحقق اهداف اقتصادی مجموعه ورزشی انقلاب با ایجاد زمینه برای فعالیتهای صنعت ورزش در حوزه های فروش، برندینگ، اسپانسرینگ و تبلیغات
- بهبود کیفیت تجربه کاربران و ورزشکاران از اوقات ورزش و فراغت
- هماهنگ سازی توسعه اماکن ورزشی با خدمات پایه مورد نیاز
- حفظ کیفیت منظر محیطی در داخل مجموعه ورزشی انقلاب
- مدیریت کارآمد خدمات پایه و زیرساخت های موجود و آتی مجموعه ورزشی انقلاب
- ارتقای سطح کیفی خدمات رفاهی مجموعه مطابق با استانداردهای بین المللی
- انعطاف پذیری در مجموعه جهت برگزاری ایونت ها و مسابقات در رده های مختلف
- تجهیزات و امکانات متنوع و فضاهای جانبی
- ایجاد فضایی برای تعامل ورزشکاران، مربیان و علاقه مندان



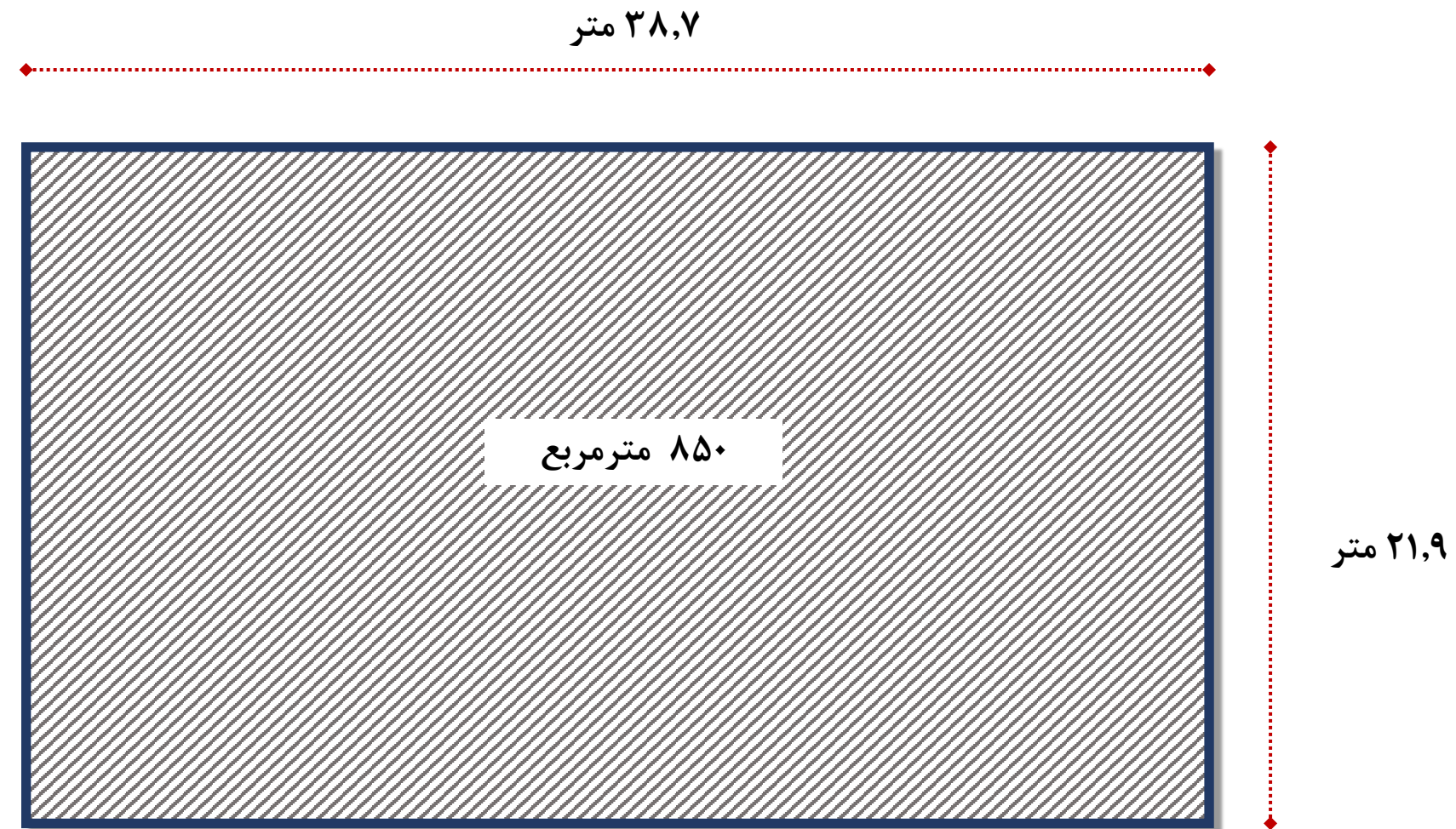
- توانمندسازی و بهینه‌سازی عملکرد فدراسیون در ارائه خدمات
- تبدیل ساختمان مرکزی به قطب علمی، آموزشی، پژوهشی و توسعه‌ای بولینگ و بلیارد
- تقویت و تثبیت جایگاه و اعتبار ملی و بین‌المللی فدراسیون
- ایجاد بستر مناسب برای توسعه پایدار و همگانی‌سازی بولینگ و بلیارد
- بازطراحی و توسعه فضای معماری ساختمان فدراسیون و استانداردسازی و تجهیز فضاهای اداری
- ایجاد و تجهیز فضاهای تخصصی ورزشی و آموزشی
- تأمین دسترسی پذیری برای افراد کم‌توان جسمی - حرکتی
- تأمین ایمنی و امنیت در ساختمانها و رعایت استانداردهای لازم مدیریت بحران و اطفای حریق
- توسعه فعالیتهای مرتبط با استعدادیابی و پرورش بازیکنان
- تسهیل ارتباط با هیئت‌های استانی و باشگاه‌ها
- توسعه سالن بلیارد با کلیه امکانات پشتیبان
- توسعه مجموعه اداری فدراسیون
- بازسازی و احیای مجموعه بولینگ



محدوده توسعه مجموعه اداری بولینگ

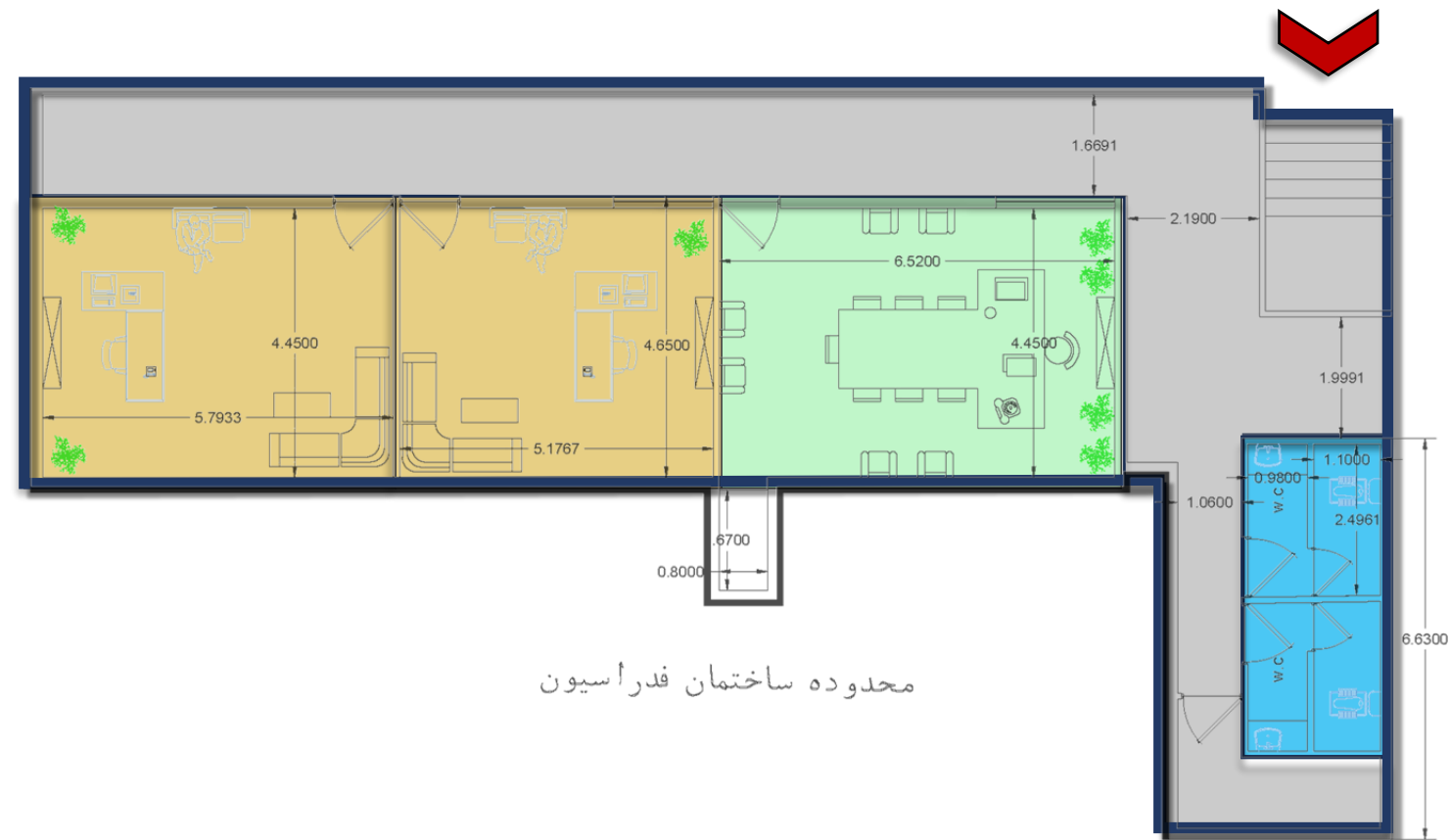


محدوده بولینگ



محدوده سالن بلیارد

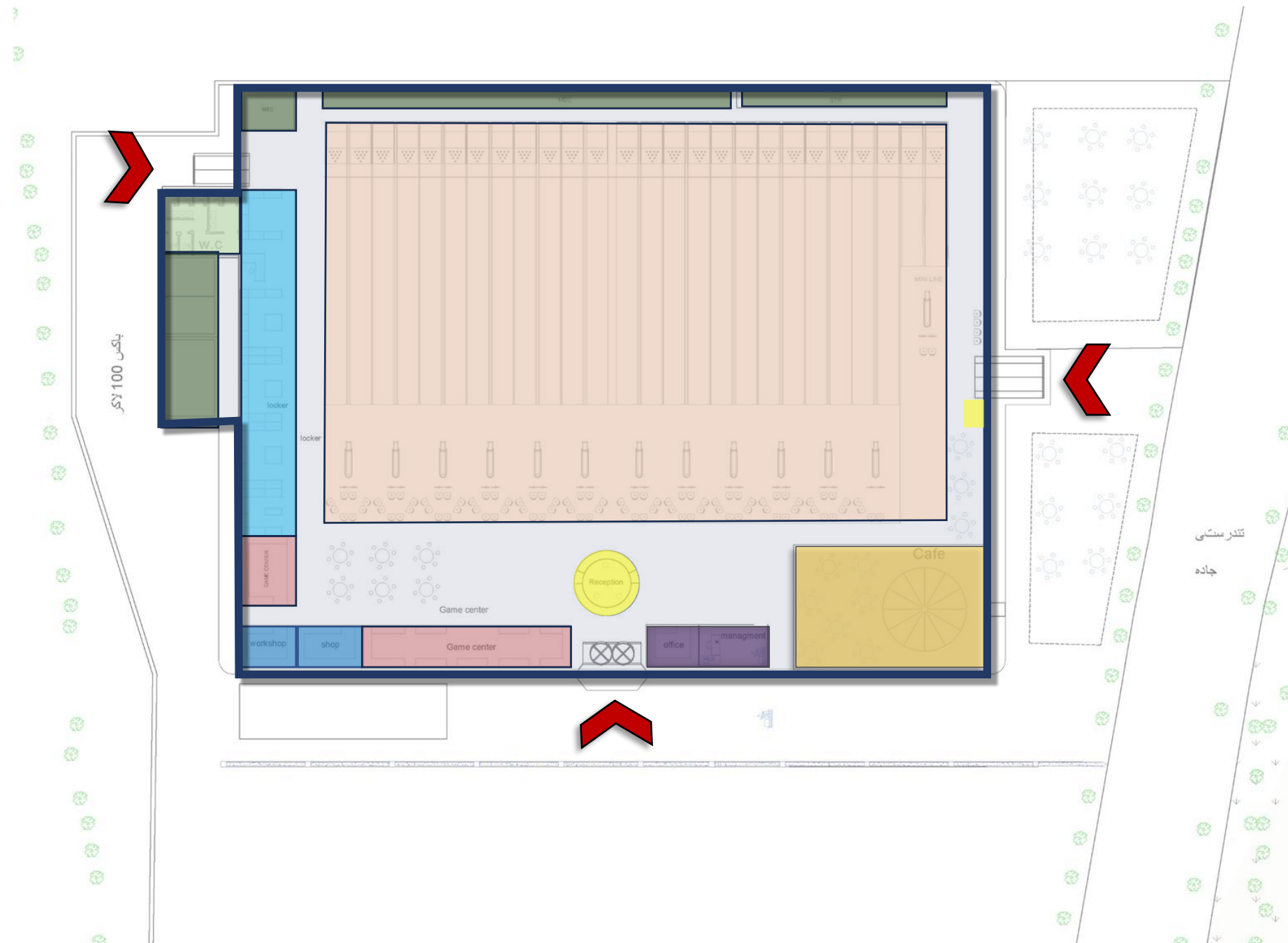
- مدیریت و جلسات
- اداری
- مشاعات
- سرویس بهداشتی



محدوده ساختمان فدراسیون

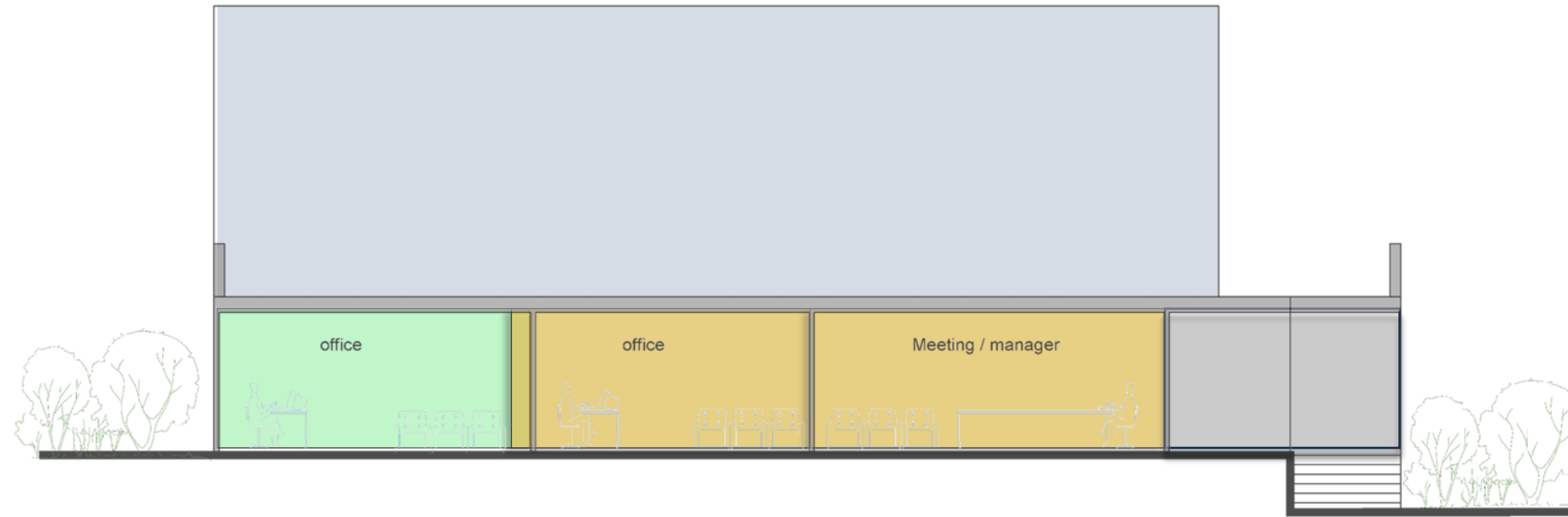
GROUND FLOOR PLAN

- سرویس و دوش
- کافی شاپ
- مشاعات و نشیمن
- لاکر و رختکن
- گیم سنتر
- محدوده بولینگ
- اداری مدیریت
- تاسیسات و انبار
- رسپشن



- سرویس و دوش
- کافی شاپ
- مشاعات و نشیمن
- لاکر و رختکن
- گیم سنتر
- محدوده بولینگ
- اداری مدیریت
- تاسیسات و انبار
- رسپشن



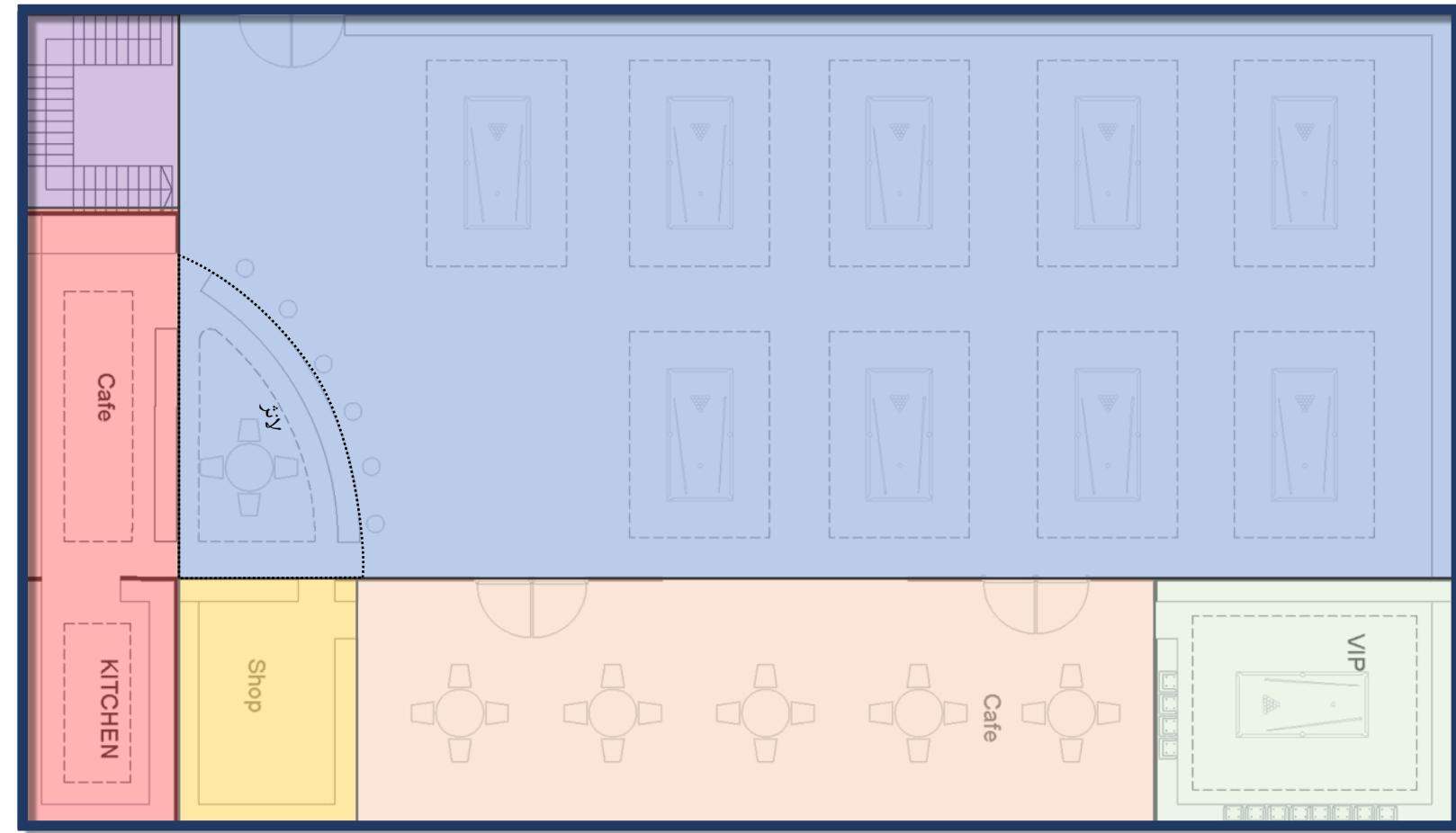


SECTION A-A

- | | | | |
|---------------|---|----------------|---|
| مشاعات | ■ | مدیریت و جلسات | ■ |
| سرویس بهداشتی | ■ | اداری | ■ |

- سالن بلیارد
- ارتباطات عمودی
- کافه
- فروشگاه
- نشیمن کافه
- اتاق وی ای پی

GROUND FLOOR PLAN



تراکم بنا	سطح اشغال بنا	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان	سطح عرصه	بولینگ
درصد	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع	
۷۰.۸۳	۷۰.۸۳	۰	۱	۲۳۸۰	۳۳۶۰	

تراکم بنا	سطح اشغال بنا	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان	سطح عرصه	بیلیارد
درصد	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع	
۱۰۰	۱۰۰	۰	۱	۱۷۰	۱۷۰	
۱۰۰	۱۰۰	۰	۱	۸۵۰	۸۵۰	

اسناد و مدارک فنی - برنامه ریزی فیزیکی

واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری
متر مربع	۱۲۶۰	محدوده لاین ها و ...	۲۳۸۰	بولینگ
متر مربع	۱۰۲	رختکن و لاکر		
متر مربع	۶۵	گیم سنتر		
متر مربع	۱۵	رسپشن		
متر مربع	۲۶	اداری و مدیریت		
متر مربع	۲۷	فروشگاه		
متر مربع	۳۰	سرویس بهداشتی و دوش		
متر مربع	۱۲۴	کافه		
متر مربع	۷۰۱	مشاعات و فضای نشیمن		
متر مربع	۳۰	انبار و تاسیسات		
متر مربع	۹۸۰	محوطه	۹۸۰	محوطه
متر مربع	۸۷	اداری و مدیریت	۱۷۰	توسعه بیلپارد
متر مربع	۶۱	مشاعات		
متر مربع	۱۵	سرویس بهداشتی		
متر مربع	۷	ارتباطات عمودی		
متر مربع	۴۹۶	سالن بیلپارد	۸۵۰	بازسازی سالن بیلپارد
متر مربع	۵۵	وی ای پی		
متر مربع	۲۸	آماده سازی کافه		
متر مربع	۱۴۵	نشیمن کافه		
متر مربع	۳۰	لانژ		
متر مربع	۳۳	فروشگاه		
متر مربع	۲۳	ارتباطات عمودی		
متر مربع	۴۰	ارائه خدمات کافه		

مشخصات فنی
سازه :
بررسی و تقویت سازه موجود در صورت لزوم- تکمیل سازه بتنی نیمه کاره بخش توسعه بیلپارد طبق مقررات ملی ساختمان و آئین نامه ۲۸۰۰ با هماهنگی (آزمایشهای معتبر مورد تایید انجام خواهد شد)
کلیه آئین نامه ها و استانداردهای مقررات ملی در خصوص زلزله و ... طبق نقشه و محاسبات مورد تایید در کلیه المان های سازه ای لحاظ گردد
تاسیسات مکانیکی:
سیستم تهویه مطبوع: موتور خانه مرکزی - اسپلیت
سیستم فاضلاب
تاسیسات و سیستم های آتش نشانی
لوله کشی آب سرد و گرم مصرفی
سیستم جمع آوری و دفع آبهای سطحی و فاضلاب برای جمع آوری و هدایت آبهای باران و فاضلاب به خارج از بنا شامل انواع لوله‌ها، کانال‌ها، و تجهیزات
سیستم اطفاء و شبکه بارنده
پایش و تفکیک زباله
ژنراتور و استابلایزر
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی
تاسیسات الکتریکی:
روشنایی نرمال، روشنایی اضطراری، روشنایی ایمنی
ایجاد دید کافی و ایمن، به خصوص در شب یا در فضاهای تاریک. شامل انواع لامپ‌ها، چراغ‌ها و سیستم‌های کنترل روشنایی در بنا و محوطه
سیستم امنیت و ایمنی دوربین مدار بسته CCTV و نظارت تصویری
سیستم کشف و اعلام حریق
شبکه داخلی مخابرات
برق رسانی به تاسیسات و تجهیزات مکانیکال
آنتن مرکزی
سیستم های صوتی و تصویری
تابلوهای برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی

مشخصات فنی			
سفت کاری :			
مطابق مباحث مقررات ملی	وال پست مطابق مقررات ملی	بلوک های سبک لیکا - هبلکس	دیوارچینی
	عایق رطوبتی	عایق حرارتی	شیب بندی مطابق استاندارد
نازک کاری:			
دیوار	سقف	کف	نام فضا
سنگ - ویدئو و ال - گچ و خاک و رنگ	اکسپوز پانچ متال و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰ - پلی اورتان	بولینگ
گچ و خاک و رنگ	کناف	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۶۰	انبار
سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰	گچ و خاک و رنگ - دامپا - پنل های PVC	سرامیک درجه یک ایرانی	سرویس بهداشتی و دوش
سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰ - شلف بندی و کابینت و ...	لوورهای چوبی ترموود یا مشابه منطبق با طراحی داخلی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰ - پلی اورتان	کافه
-	-	سنگ گرانیت فلیم و بوش هم - کیوبیک و فضای سبز	محوطه بیرونی
سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰ گچ و خاک و رنگ	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	مشاعات و خدمات
شیشه سکوریت و کانتر و پاتیشن	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	فروشگاه ها
دیوارکوب، نورپردازی و رنگ آمیزی	کناف و نورپردازی و چوب پلاست و سقف کشسان منطبق با طراحی داخلی	موکت درجه یک ایرانی	سالن بیلپارد

مشخصات فنی
نما:
سنگ تراورتن - میکروسمنت - گرین وال منطبق با ضوابط سیما ومنظر
سایر تجهیزات :
سیستم های صوتی و تصویری و ویدئو وال پخش در سالن بولینگ و بلیارد
تجهیزات ایمنی کپسول آتش نشانی، جعبه کمک های اولیه، هشدار دهنده های آتش سوزی
میز بلیارد، چوب بلیارد، توپ های بلیارد، مثلث یا راک، گچ، دستکش، رست، اکستنشن، میز اسنوکر، چوب اسنوکر، توپ های اسنوکر، ابلو امتیاز، کاور میز، توری میز اسنوکر، دکوراسیون و فضاهای کمکی، صندلی و مبلمان نشیمن کافه، هی بال و ... همگی عینا منطبق با استانداردها و مشخصات فنی اعلامی فدراسیون
تجهیزات رفاهی:صندلی و میز استاندارد، سیستم تهویه و گرمایشی و سرمایشی، آب آشامیدنی، سرویس بهداشتی.
تجهیزات کامل کافی شاپ، میز و صندلی نشیمن، تجهیزات کافه و پذیرایی به همراه مبلمان
ست تجهیزات سرویس بهداشتی و حمام شامل روشویی، سرویس ایرانی و فرنگی، دوش، آئینه، باکس و
تجهیزات لاکر روم کمد ها و قفسه ها، صندلی ها، آینه ها، سیستم های قفل، تهویه مناسب، نورپردازی، فضای تعویض لباس، میز وسایل، سشوار و تجهیزات بهداشتی
تجهیزات اصلی یک سالن بولینگ شامل خطوط بولینگ، توپ ها، کفش های بولینگ، سیستم امتیازدهی، سیستم بازگشت توپ، و تجهیزات جانبی مانند مبلمان، نورپردازی و سیستم صوتی، توپ های بولینگ، کفش های بولینگ، سیستم امتیازدهی، سیستم بازگشت توپ، سیستم تهویه مناسب، تجهیزات نظافت و نگهداری، تجهیزات ایمنی، همگی عینا منطبق با استانداردها و مشخصات فنی اعلامی فدراسیون
رعایت کلیه ضوابط و قوانین سیما و منظر، تبلیغات، برندینگ و مجموعه



خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:

۳,۷۲۵,۳۶۳	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال) (به همراه هزینه‌های اصلاح روشنایی معابر)
۶۱۹,۴۹۵	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۲۳۰,۴۲۳	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۱۲	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۶	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۱۷	دوره بهره‌برداری (سال)
۱۸	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (سال) (DPP)
۳۱۱,۸۸۳	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی)
۵۳,۵۰۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۱٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۲۱۰,۶۳۴	ارزش خالص فعلی (NPV) (میلیون ریال)
BOLT	مدل مشارکت

نتایج مالی - اقتصادی

✓ مجموع هزینه‌های ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) شامل هزینه‌های احداث بنا و تجهیزات متصل (۸۴٪)، پیش‌بینی نشده (۳٪)، تجهیز کارگاه (۴٪)، نظارت (۲.۵٪)، مدیریت طرح (۰.۵٪) و تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (۶٪) است.

✓ مجموع اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار، شامل اصل مبلغ اجاره (۹۳٪) و سهم سالیانه‌ی پروژه از تامین هزینه‌ی فضاهای مشاع و اشتراکی (۷٪) است.



CAPEX

جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)		
ردیف	شرح	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	هزینه ساخت کاربری‌ها	۳,۱۵۳,۴۸۰
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۳۱۱,۸۸۳
۳	اصلاح روشنایی و معابر	۲۶۰,۰۰۰
	جمع کل	۳,۷۲۵,۳۶۳

هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)			
ردیف	شرح هزینه‌ها	سهم از کل (درصد)	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	نظارت	۲.۵٪	۸۶,۶۳۴
۲	مدیریت طرح (MC)	۰.۵٪	۱۷,۳۲۷
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶٪	۲۰۷,۹۲۲
	جمع کل	-	۳۱۱,۸۸۳

CAPEX

کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
بولینگ	۲۳۸۰	محدوده لاین ها	۱۲۶۰	متر مربع	۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۱۴۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		رختکن و لاکر	۱۰۲	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		گیم سنتر	۶۵	متر مربع	۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		رسپشن	۱۵	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		اداری و مدیریت	۲۶	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		فروشگاه	۲۷	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		سرویس بهداشتی و دوش	۳۰	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		کافه	۱۲۴	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۹,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		مشاعات و فضای نشیمن	۷۰۱	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۰,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		انبار و تاسیسات	۳۰	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
محوطه	۹۸۰	محوطه	۹۸۰	متر مربع	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
توسعه بیلپارد	۱۷۰	اداری و مدیریت	۸۷	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۶,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		مشاعات	۶۱	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		سرویس بهداشتی	۱۵	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		ارتباطات عمودی	۷	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		سالن بیلپارد	۴۹۶	متر مربع	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۲۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
بازسازی سالن بیلپارد	۸۵۰	وی ای پی	۵۵	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		آماده سازی کافه	۲۸	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۹۶۰,۰۰۰,۰۰۰
		نشیمن کافه	۱۴۵	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		لانژ	۳۰	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		فروشگاه	۳۳	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۵۶۰,۰۰۰,۰۰۰
		ارتباطات عمودی	۲۳	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰
		ارائه خدمات کافه	۴۰	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		جمع کل هزینه های ساخت				



OPEX

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۱۵۸,۰۰۴
۲	هزینه مصرف انرژی	۳۹,۵۰۱
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۱۳,۱۶۷
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۲۶,۳۳۴
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۷,۹۰۰
۶	هزینه پیش‌بینی نشده (۵٪ اقلام فوق)	۱۳,۱۶۷
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۵,۲۶۷
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۵۳,۵۰۰
	جمع کل	۳۱۶,۸۴۰

OPEX

نیروی انسانی							
ردیف	عنوان	تعداد (نفر)	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	عیدی، پاداش و مزایا	بیمه و سنوات	حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه	کل هزینه پرسنلی (میلیون ریال)
۱	مدیریت	۲	۳۵۰	۷۰۰	۲،۲۸۲	۷،۱۸۲	۱۴،۳۶۴
۲	پذیرش و اداری	۴	۳۰۰	۶۰۰	۱،۹۵۶	۶،۱۵۶	۲۴،۶۲۴
۳	مربی	۶	۳۰۰	۶۰۰	۱،۹۵۶	۶،۱۵۶	۳۶،۹۳۶
۴	خدمات	۶	۲۰۰	۴۰۰	۱،۳۰۴	۴،۱۰۴	۲۴،۶۲۴
۵	رستوران و کافی شاپ	۸	۲۵۰	۵۰۰	۱،۶۳۰	۵،۱۳۰	۴۱،۰۴۰
۶	انتظامات	۴	۲۰۰	۴۰۰	۱،۳۰۴	۴،۱۰۴	۱۶،۴۱۶
	جمع	۳۰					۱۵۸،۰۰۴



زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
۷۵٪	۸۵٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪



درآمد

جمع کل درآمدهای بخش ورزشی (آموزشی و تفریحی)						
ردیف	شرح درآمد	واحد	مقدار	هزینه هر سانس / دوره (میلیون ریال)	تعداد روزهای فعال در سال	درآمد کل در سال (میلیون ریال)
۱	بولینگ (۲۶ خط)	نفر سانس در روز	۲۰۸	۴	۳۳۰	۲۷۴،۵۶۰
۲	بیلیارد (۸ میز)	نفر سانس در روز	۹۶	۵	۳۳۰	۱۴۲،۵۶۰
۳	درآمد روغن زنی ۲۶ لاین*۵	سانس/روز	۱۳۰	۲	۳۳۰	۸۵،۸۰۰
۴	گیم نت	نفر/روز	۵۰	۲	۳۳۰	۳۳،۰۰۰
۵	آکادمی ۱۰ جلسه ای	نفر/ ماه	۳۰	۵۰	۱۲	۱۸،۰۰۰
۶	فروشگاه و کارگاه	ماهانه	۱	۴۰۰	۱۲	۴،۸۰۰
۷	تبلیغات	ماهانه	۱	۵۰۰	۱۲	۶،۰۰۰
	درآمد کل					۵۶۴،۷۲۰



درآمد

جمع کل درآمدهای بخش خدمات پشتیبان (رستوران و کافی شاپ)		
ردیف	عنوان منابع و محل های درآمدی	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۲	درآمد کافی شاپ	۹۴،۳۹۲
۳	کسر مواد اولیه	۲۸،۳۱۸
	جمع کل	۶۶،۰۷۴

درآمد حاصل از بخش پذیرایی				
محل درآمد	درصد از کل مراجعان	تعداد تقاضا (نفر)	بهای متوسط (میلیون ریال)	درآمد سالانه (میلیون ریال)
درآمد کافی شاپ	٪۱۰۰	۳۷،۷۵۷	۲،۵	۹۴،۳۹۲
			مجموع	۹۴،۳۹۲

تخمین میزان مراجعه				
ماه های اوج سال	درصد اشغال	تعداد ماه	تعداد روز فعال در ماه	کل مراجعان در سال (نفر)
ماه های اوج سال	٪۸۰	۴	۲۸	۱۹،۳۵۴
ماه های با تقاضای متوسط	٪۶۰	۴	۲۵	۱۲،۹۶۰
ماه های با تقاضای ضعیف	٪۳۰	۴	۲۱	۵،۴۴۳
			مجموع تقاضای پذیرایی	۳۷،۷۵۷



درآمد

درآمدهای بخش خدمات پشتیبان (اجاره‌دهی فضاها و برگزاری رویدادها)				
ردیف	عنوان درآمد	تعداد رویداد / مورد اجاره	هزینه هر رویداد / اجاره ماهیانه (میلیون ریال)	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۱	رویدادهای ورزشی	۱۲	۲,۵۰۰	۳۰,۰۰۰
	جمع کل	-	-	۳۰,۰۰۰



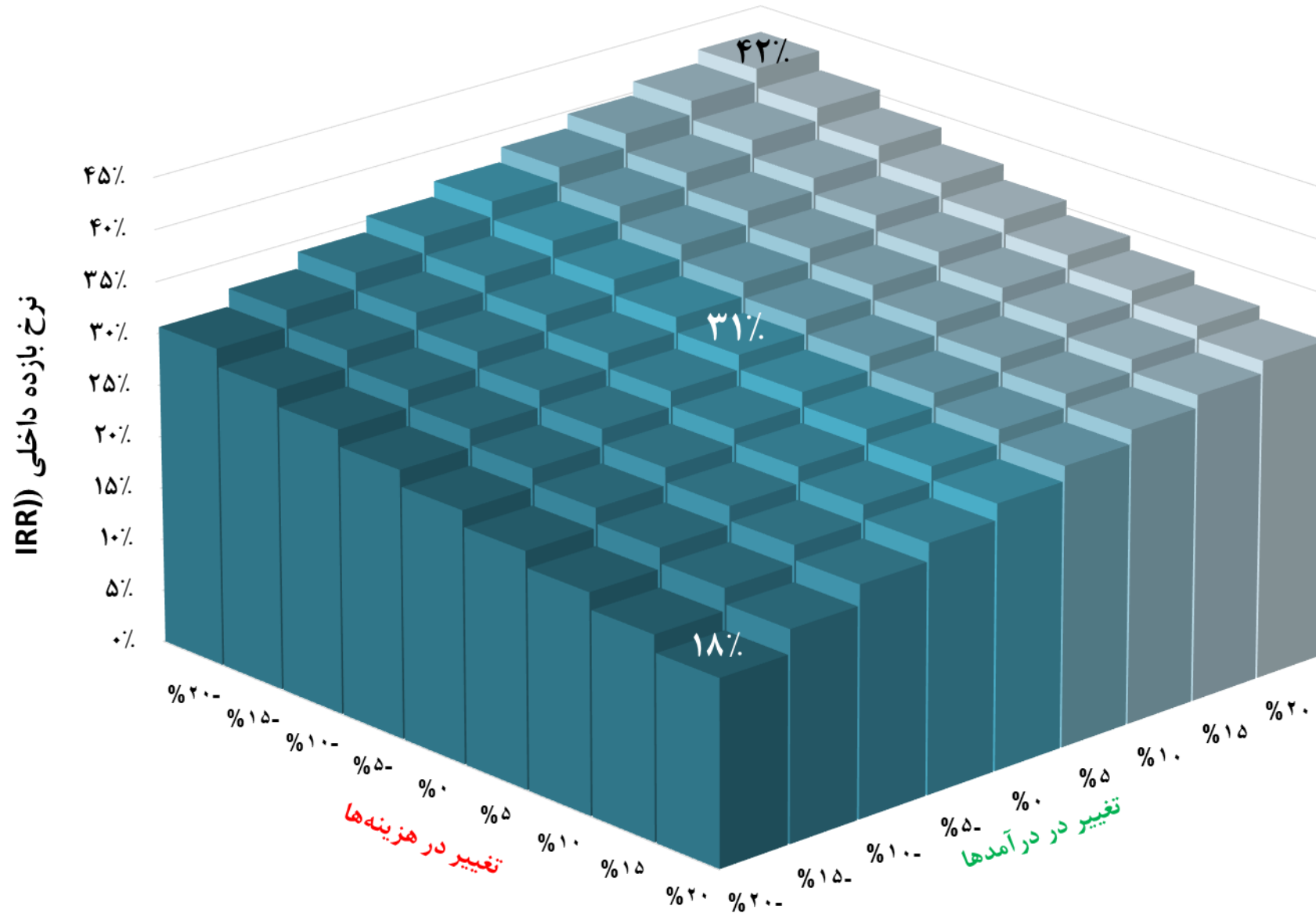
جریان نقدی (CF)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۰	۶۱۹,۴۹۵	۸۷۷,۶۱۸	۱,۲۹۰,۶۱۴	۱,۶۱۳,۲۶۸	۲,۰۱۶,۵۸۴	۲,۵۲۰,۷۳۱	۳,۱۵۰,۹۱۳	۳,۹۳۸,۶۴۲	۴,۹۲۳,۳۰۲
هزینه های سرمایه ای	۳,۷۲۵,۳۶۳	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های عملیاتی	۰	۲۳۰,۴۲۳	۴۱۱,۴۶۹	۵۱۴,۳۳۶	۶۴۲,۹۲۰	۸۰۳,۶۵۰	۱,۰۰۴,۵۶۲	۱,۲۵۵,۷۰۳	۱,۵۶۹,۶۲۹	۱,۹۶۲,۰۳۶
اجاره پرداختی به سرمایه پذیر (L)	۰	۵۰,۰۰۰	۶۲,۵۰۰	۷۸,۱۲۵	۹۷,۶۵۶	۱۲۲,۰۷۰	۱۵۲,۵۸۸	۱۹۰,۷۳۵	۲۳۸,۴۱۹	۲۹۸,۰۲۳
تامین هزینه های فضاها و مشاع و اشتراکی	۰	۳,۵۰۰	۴,۳۷۵	۵,۴۶۹	۶,۸۳۶	۸,۵۴۵	۱۰,۶۸۱	۱۳,۳۵۱	۱۶,۶۸۹	۲۰,۸۶۲
جریان نقدی آزاد پروژه	-۳,۷۲۵,۳۶۳	۳۳۵,۵۷۲	۳۹۹,۲۷۴	۶۹۲,۶۸۴	۸۶۵,۸۵۵	۱,۰۸۲,۳۱۹	۱,۳۵۲,۸۹۹	۱,۶۹۱,۱۲۴	۲,۱۱۳,۹۰۵	۲,۶۴۲,۳۸۱
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۳,۷۲۵,۳۶۳	(۳,۳۸۹,۷۹۰)	(۲,۹۹۰,۵۱۷)	(۲,۲۹۷,۸۳۲)	(۱,۴۳۱,۹۷۷)	(۳۴۹,۶۵۷)	۱,۰۰۳,۲۴۲	۲,۶۹۴,۳۶۶	۴,۸۰۸,۲۷۱	۷,۴۵۰,۶۵۲

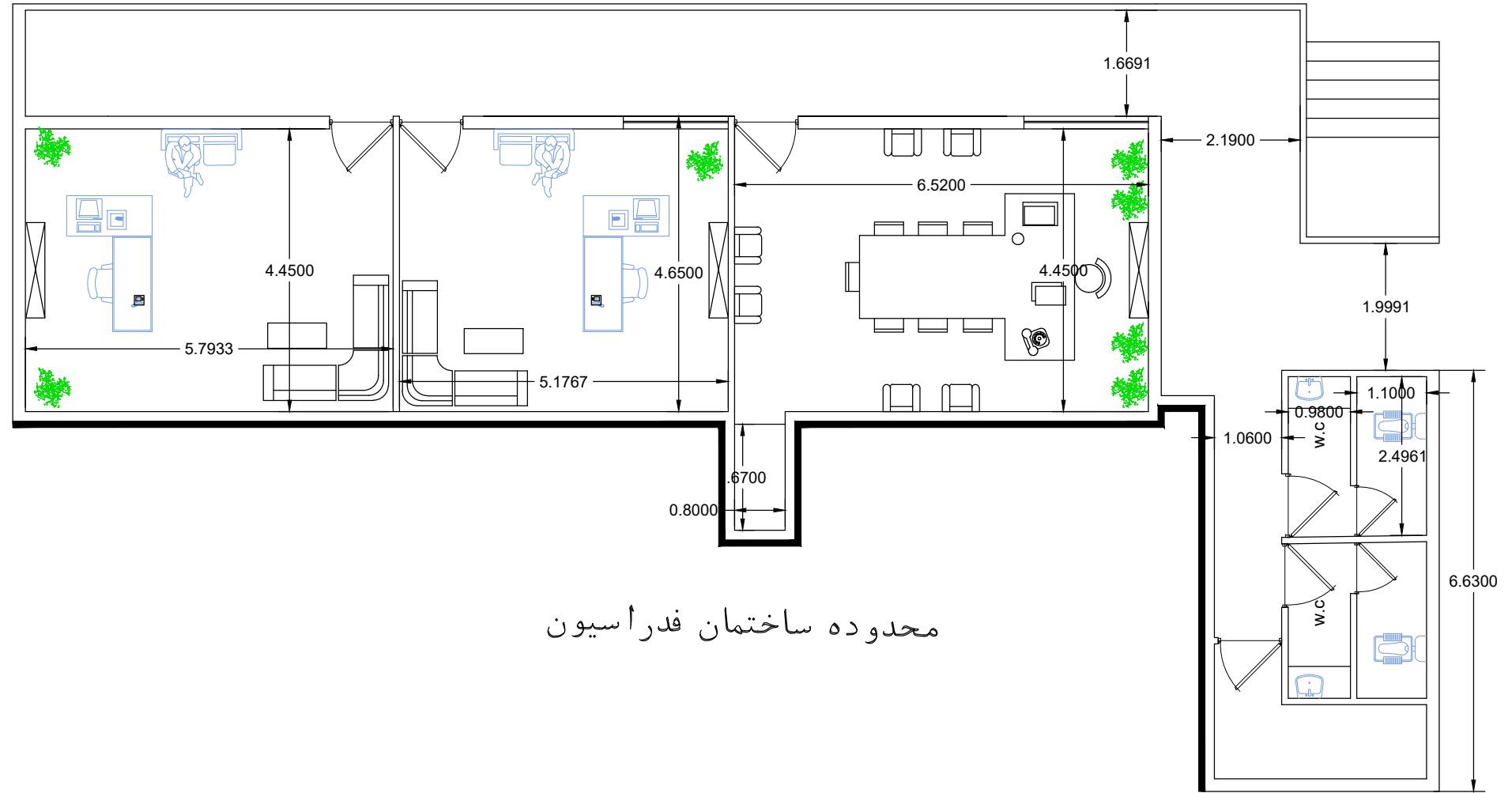
تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها										
درصد	-۲۰٪	-۱۵٪	-۱۰٪	-۵٪	۰٪	۵٪	۱۰٪	۱۵٪	۲۰٪	
تغییر در درآمدها	-۲۰٪	۳۱٪	۲۹٪	۲۷٪	۲۶٪	۲۴٪	۲۳٪	۲۱٪	۱۹٪	۱۸٪
	-۱۵٪	۳۲٪	۳۱٪	۲۹٪	۲۷٪	۲۶٪	۲۵٪	۲۳٪	۲۲٪	۲۰٪
	-۱۰٪	۳۴٪	۳۲٪	۳۱٪	۲۹٪	۲۸٪	۲۶٪	۲۵٪	۲۳٪	۲۲٪
	-۵٪	۳۶٪	۳۴٪	۳۲٪	۳۱٪	۲۹٪	۲۸٪	۲۶٪	۲۵٪	۲۴٪
	۰٪	۳۷٪	۳۵٪	۳۴٪	۳۲٪	۳۱٪	۲۹٪	۲۸٪	۲۷٪	۲۵٪
	۵٪	۳۸٪	۳۷٪	۳۵٪	۳۳٪	۳۲٪	۳۱٪	۲۹٪	۲۸٪	۲۷٪
	۱۰٪	۴۰٪	۳۸٪	۳۶٪	۳۵٪	۳۳٪	۳۲٪	۳۱٪	۲۹٪	۲۸٪
	۱۵٪	۴۱٪	۳۹٪	۳۸٪	۳۶٪	۳۵٪	۳۳٪	۳۲٪	۳۱٪	۲۹٪
	۲۰٪	۴۲٪	۴۱٪	۳۹٪	۳۷٪	۳۶٪	۳۴٪	۳۳٪	۳۲٪	۳۱٪

تحلیل حساسیت



بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



محدوده ساختمان فدراسیون

GROUND FLOOR PLAN

عنوان پروژه:

بولینگ - بلیارد و بولس انقلاب

عنوان نقشه:

توسعه بلیارد

شماره نقشه:

DATE	TARICH	SIGNATURE	AMZAAH
			طراح
			ترسیم
			کنترل
			تصویب
			رشته

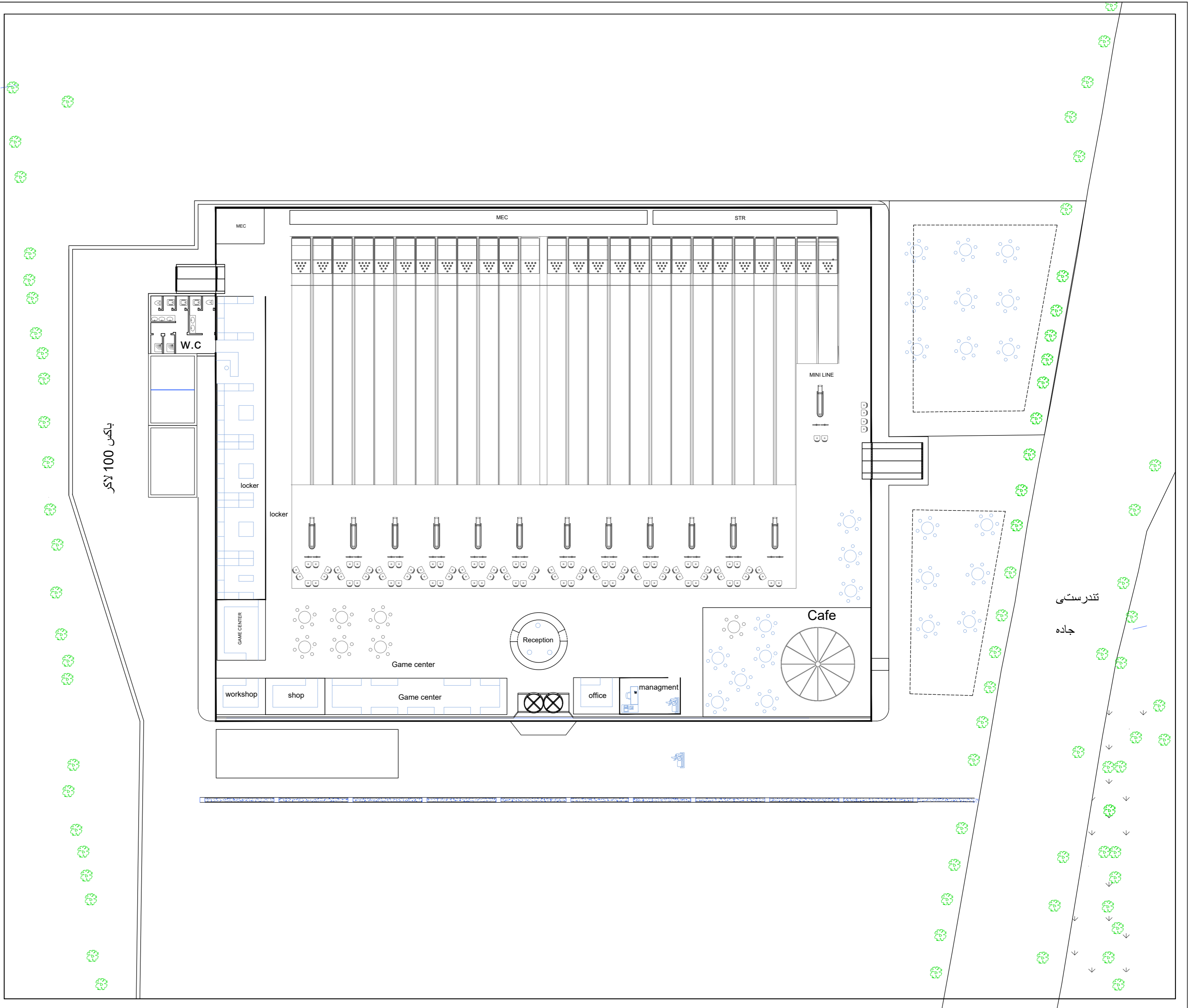
مقیاس: SHARRIG

واحد: متریک

نوع نقشه: شرح

A2

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



عنوان پروژه :

بولینگ - بیلبارد و بولس انقلاب

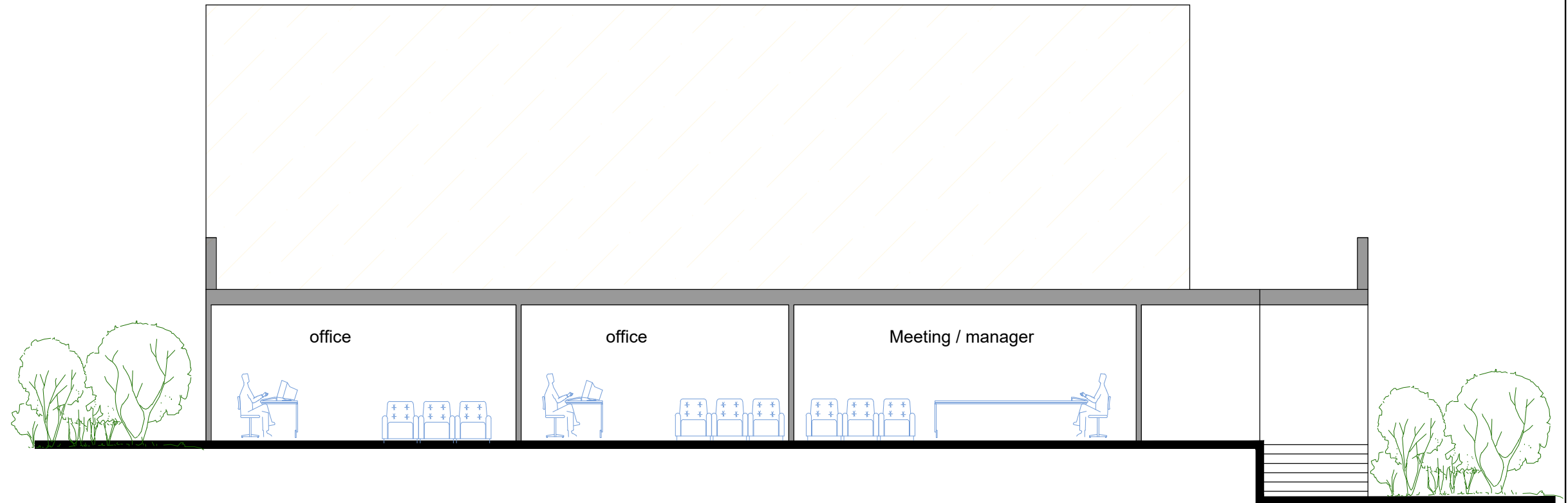
عنوان نقشه :

مجموعه بولینگ

شماره نقشه :

DWG NO.		تاریخ		امضاء	
SCALE:	DATE:	SIGNATURE:	DESIGNED BY:	CHECKED BY:	APPROVED BY:
مقیاس :		مهره امشای مهندسین مشاور			
واحد :			طراح		
متریک :			ترسیم		
نوع نقشه :			کنترل		
A2			نصب		
			رشته		

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



SECTION A-A

عنوان پروژه :

بولینگ - بلیارد و بولس انقلاب

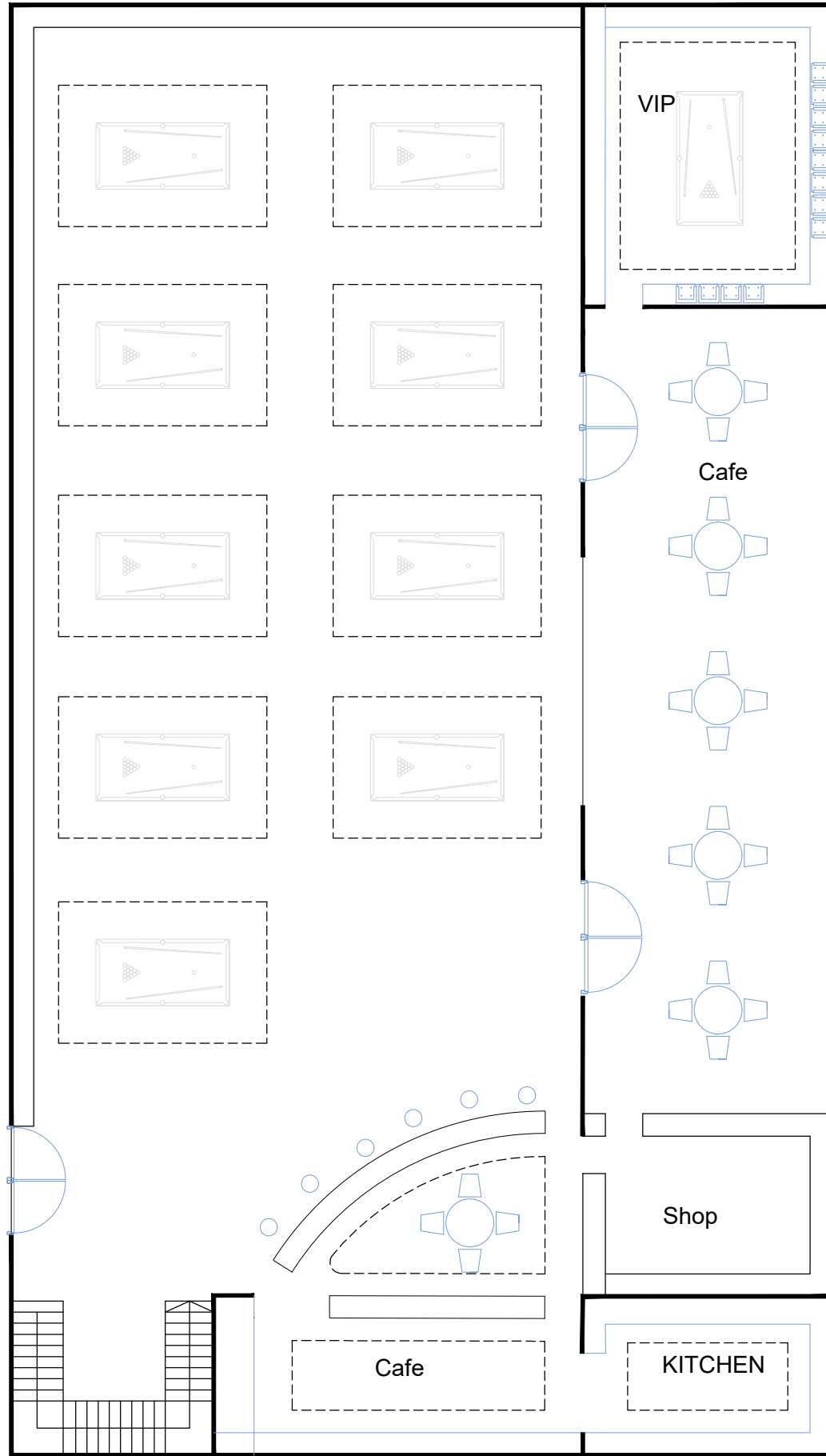
عنوان نقشه :

توسعه بلیارد

شماره نقشه :

DWG NO.		تاریخ	امضاء
DATE		SIGNATURE	
مقیاس :		طراح	مهره امینای مهندسین مشاور
SCALE:		ترسیم	
واحد:		کنترل	
UNIT:		تصویب	
متریک		دشته	
مقطع نقشه:		شرح	
A2		FIELD	

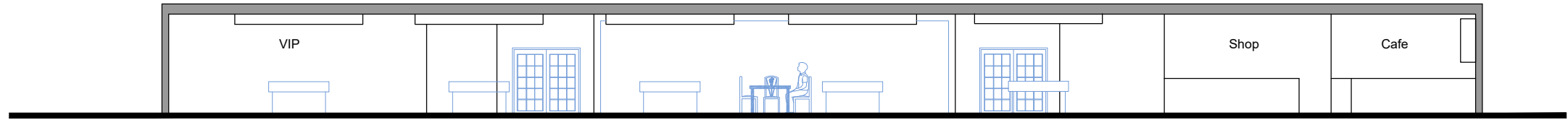
بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



GROUND FLOOR PLAN

عنوان پروژه:		بولینگ - بیلبارد و بولس انقلاب	
عنوان نقشه:		توسعه بیلبارد	
شماره نقشه:			
DWG NO.	تاریخ	امضاء	طراح
	DATE	SIGNATURE	DESIGNED BY
		مهره امضای مهندسین مشاور	
مقیاس:			ترسیم
			DRAWN BY
SCALE:			کنترل
			CHECKED BY
واحد:			تصویب
UNIT:			APPROVED BY
متریک			دشته
نوع نقشه:	شرح		FIELD
A2	DESCRIPTION		

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



SECTION A-A

عنوان پروژه:

بولینگ - بلیارد و بولس انقلاب

عنوان نقشه:

توسعه بلیارد

شماره نقشه:

DATE	SIGNATURE
تاریخ	امضاء
طراح	طراح
DESIGNED BY	مهره امینای مهندسین مشاور
ترسیم	ترسیم
DRAWN BY	
کنترل	کنترل
CHECKED BY	
تصویب	تصویب
APPROVED BY	
رشته	رشته
FIELD	

DWG NO. A2

مقیاس:

واحد:

متریک

نوع نقشه:

شرح

DESCRIPTION

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی

پاکس 100 لاکر

عنوان پروژه:		بولینگ - بیلارد و بولس انقلاب	
عنوان نقشه:		مجموعه بولینگ	
شماره نقشه:			
DWG NO.	تاریخ	امضاء	طراح
	DATE	SIGNATURE	DESIGNED BY:
مقیاس:		مهر و امضای مهندسین مشاور	ترسیم
			DRAWN BY:
SCALE:			کنترل
واحد:			CHECKED BY:
متریک			تصویب
نوع نقشه:	شرح		APPROVED BY:
A2	DESCRIPTION		رشته
			FIELD

