

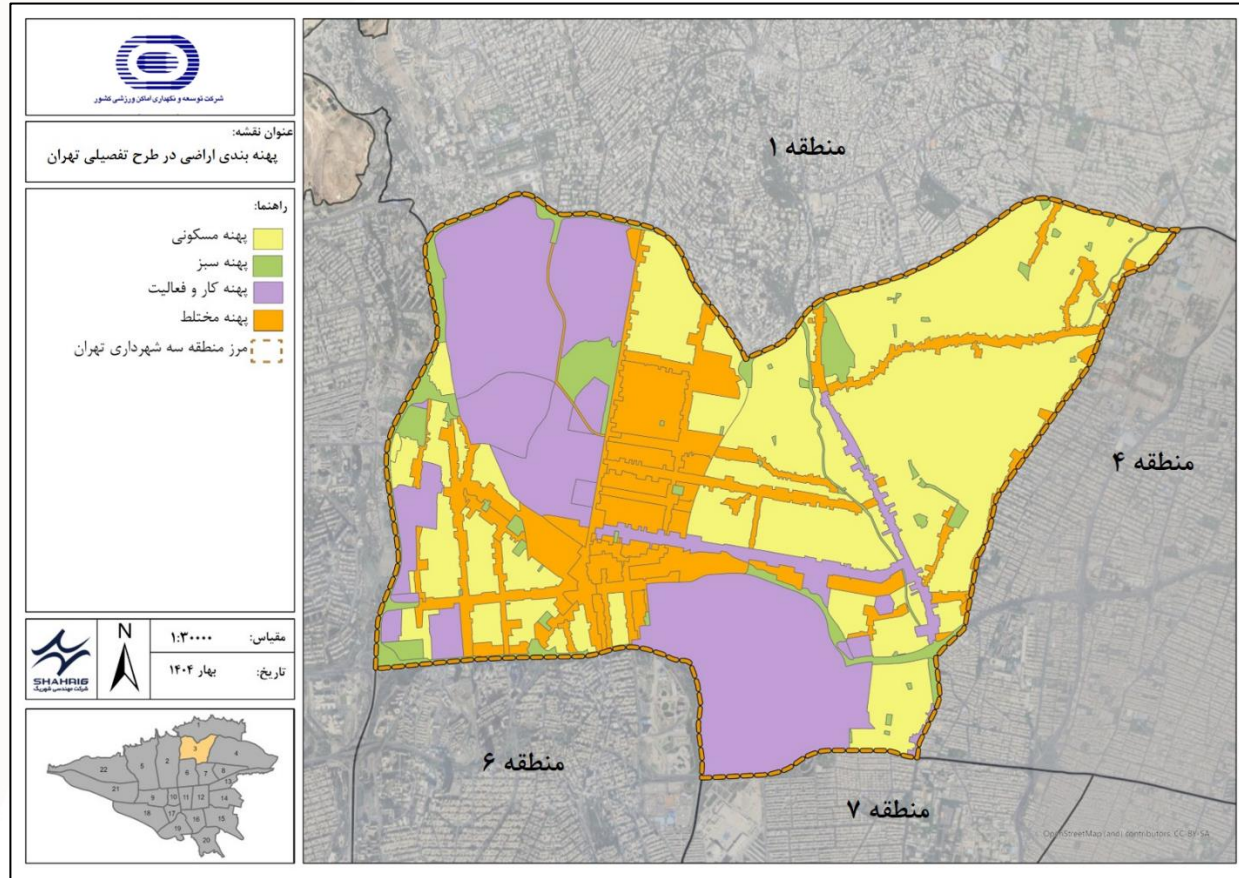


شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

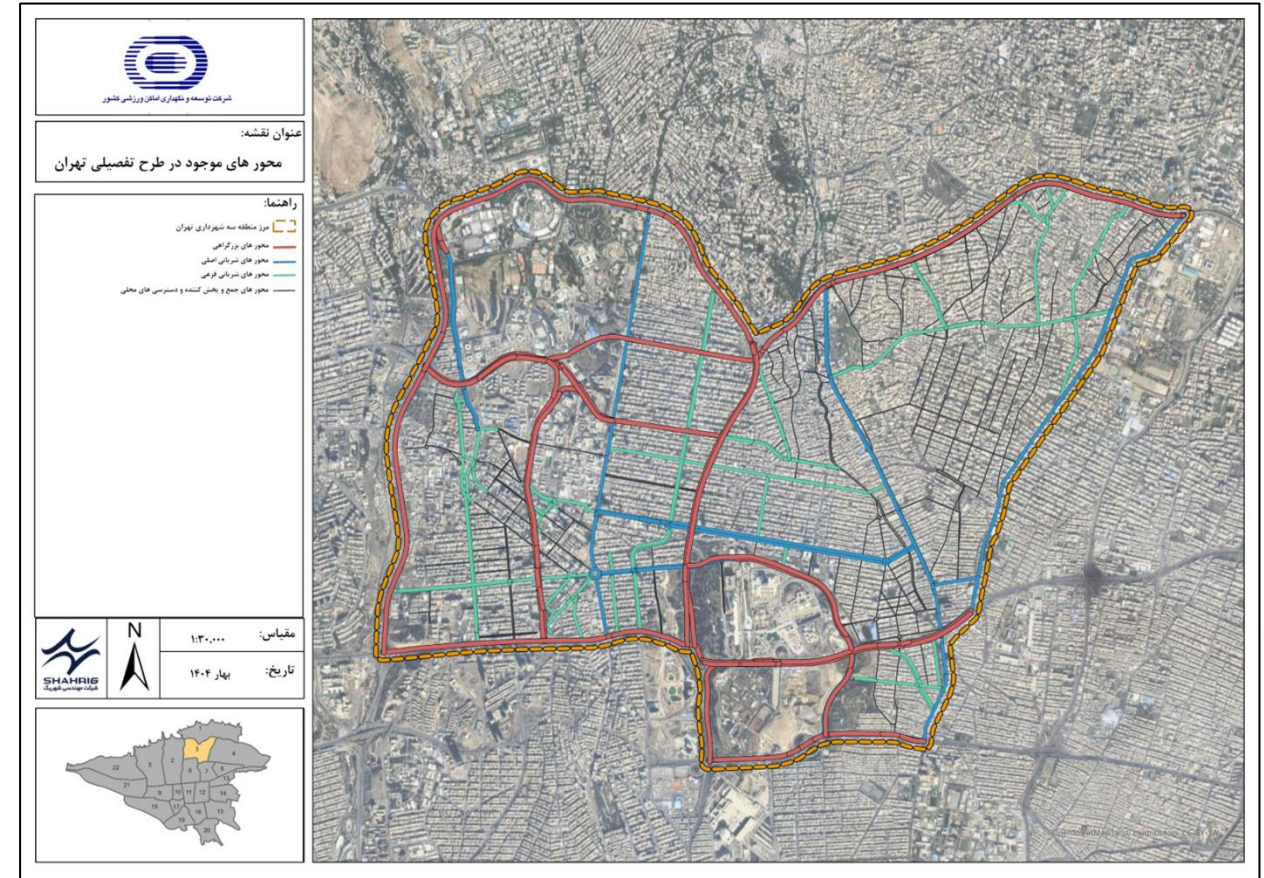
سالن چند منظوره مدرن مجموعه ورزشی انقلاب



شرکت مهندسی شهریک
Shahrig Engineering co



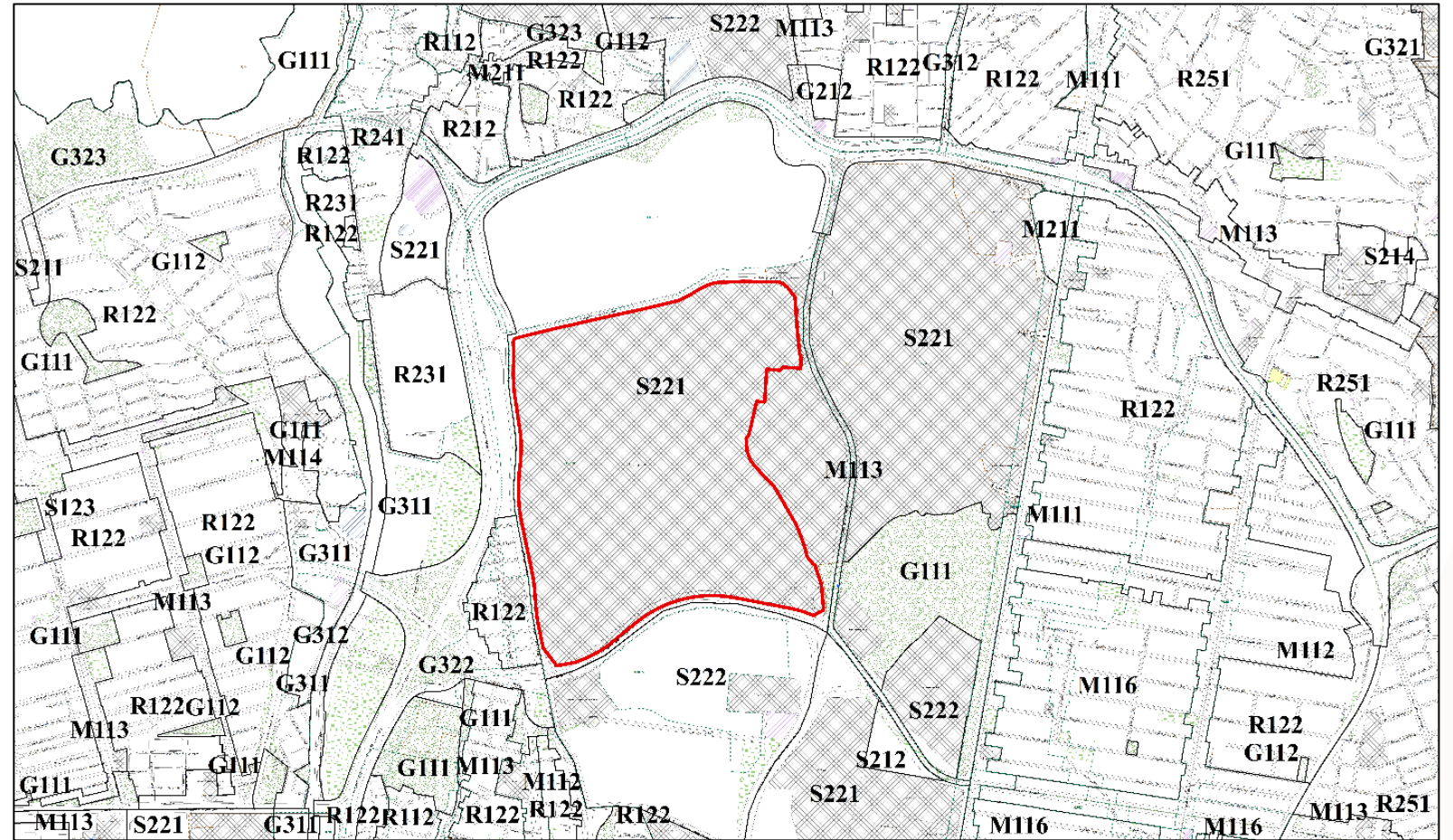
پهنه بندی



شبکه معابر



حوزه بلافصل



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 سیما کشور در شرق مجموعه که مهمترین کاربری فرهنگی کل کشور محسوب میشود.

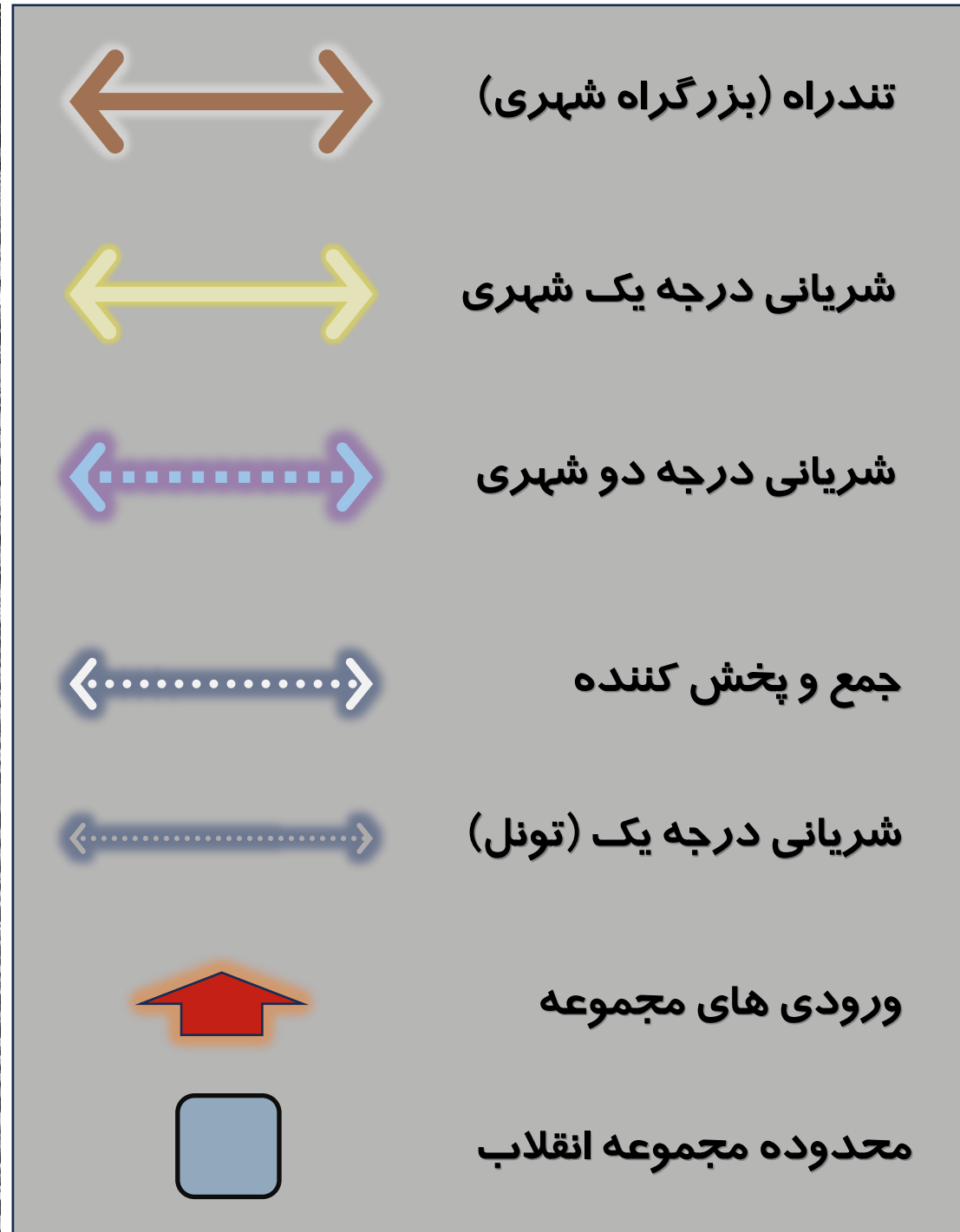
استقرار نمایشگاه بین المللی تهران در شمال مجموعه که مهمترین مرکز نمایشگاهی بین المللی پایتخت است.

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.

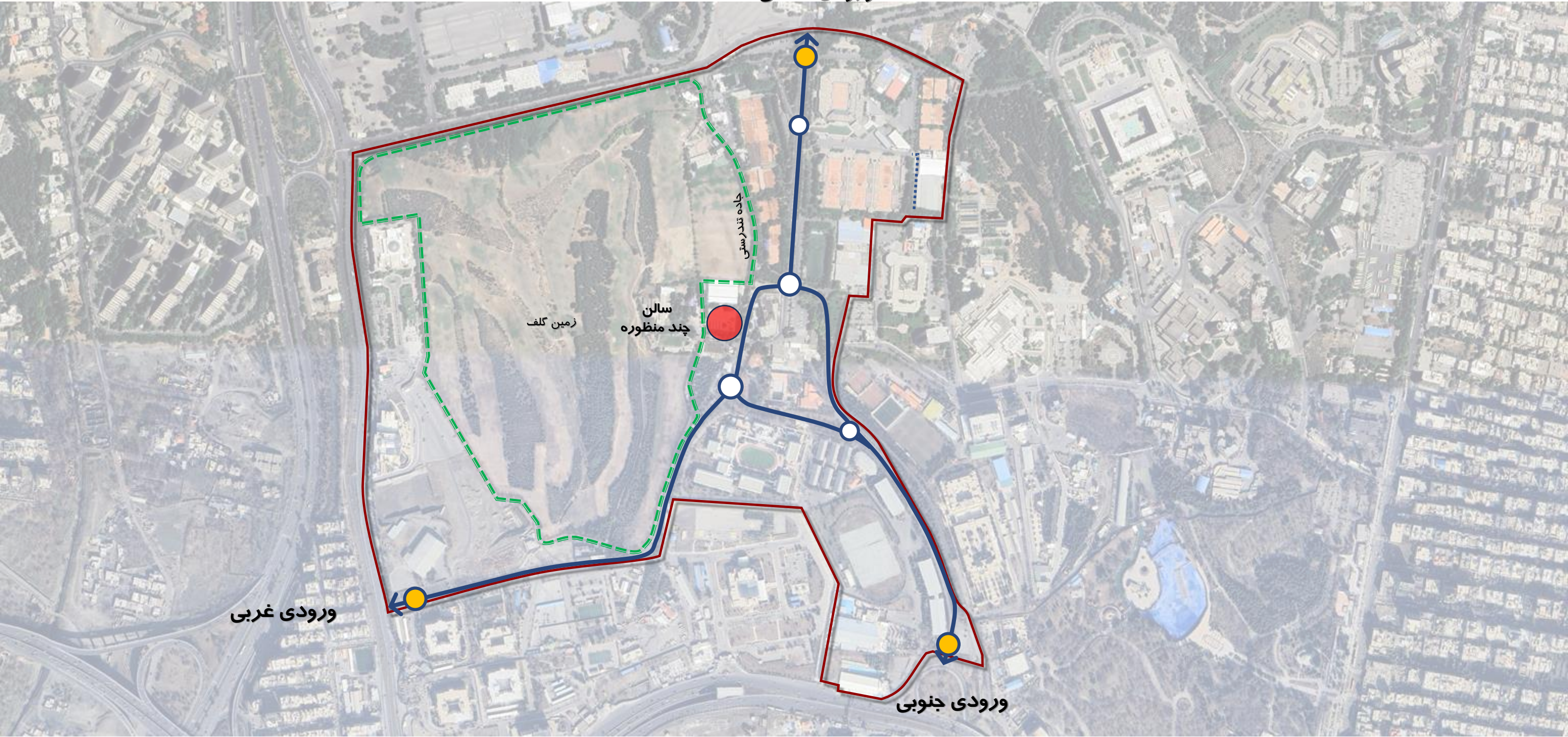
بیمارستان قلب شهید رجایی به عنوان کاربری درمانی با عملکرد فراشهری.

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

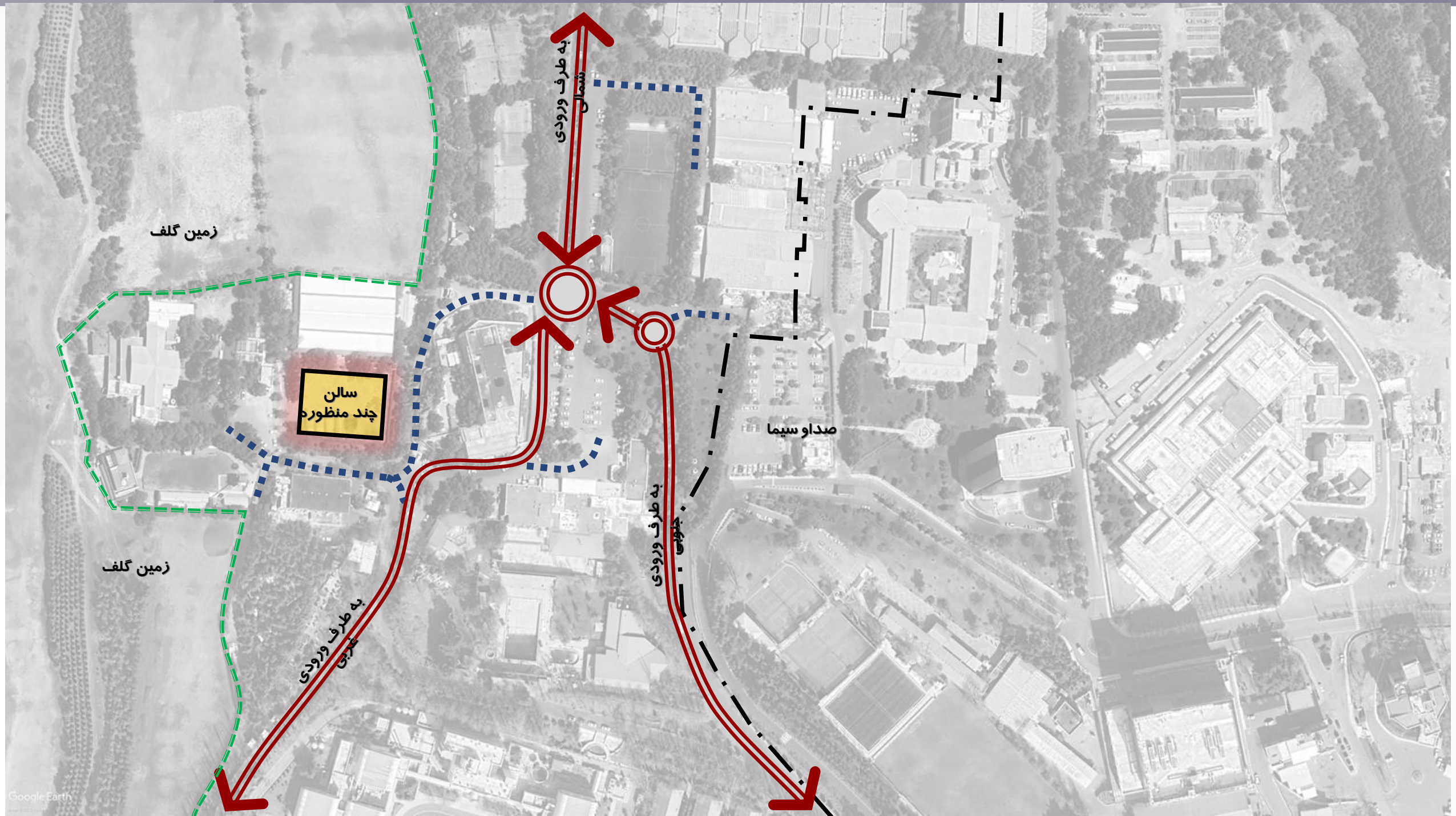




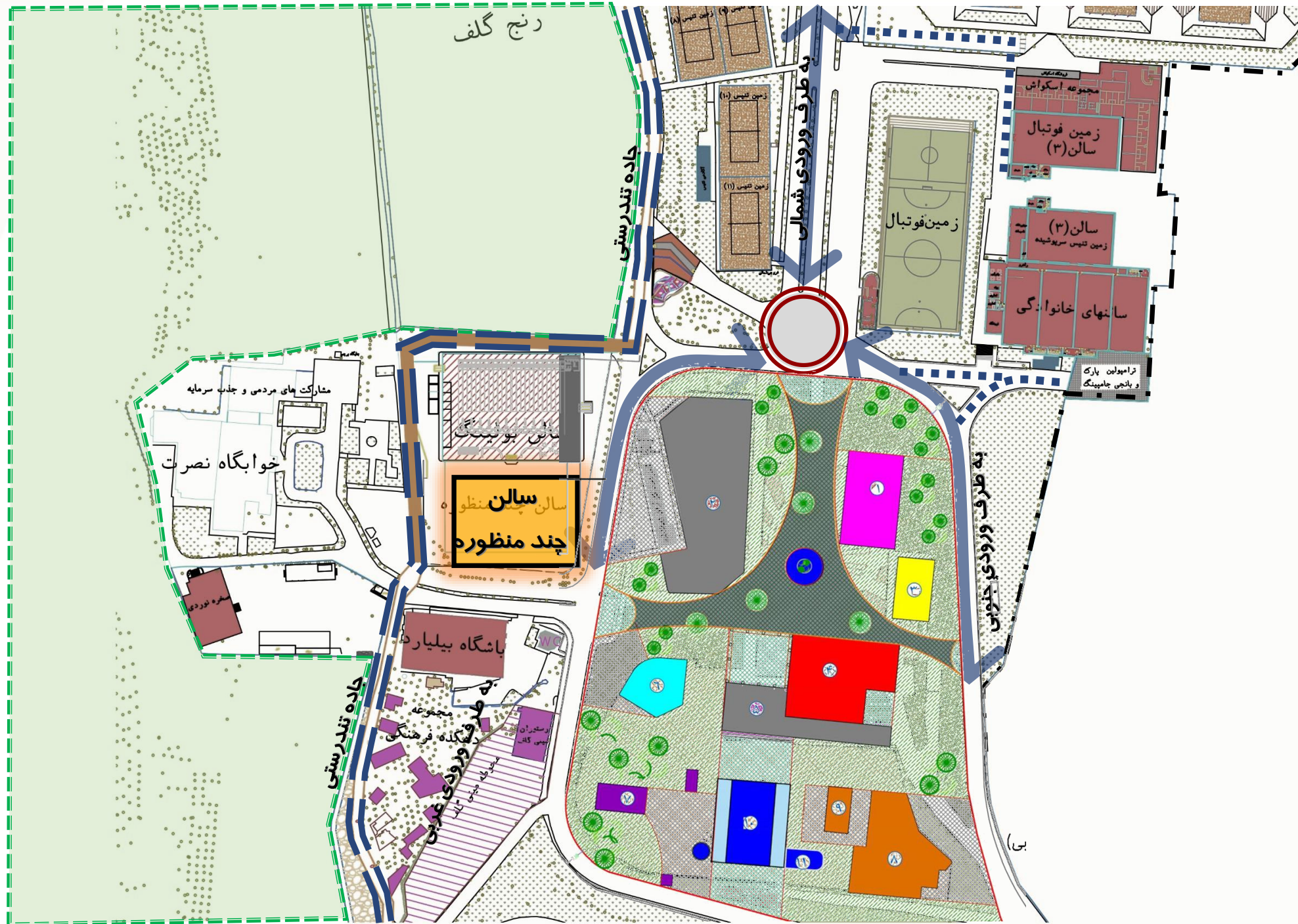
ورودی شمالی



سالن چند منظوره مدرن - سنجش وضعیت و شناخت محدوده



سالن چند منظوره مدرن - سنجش وضعیت و شناخت محدوده



سالن چند منظوره مدرن - سنجش وضعیت و شناخت محدوده



سالن چند منظوره مدرن - سنجش وضعیت و شناخت محدوده



سالن چند منظوره مدرن - سنجش وضعیت و شناخت محدوده



سالن چند منظوره مدرن - چشم انداز و اهداف



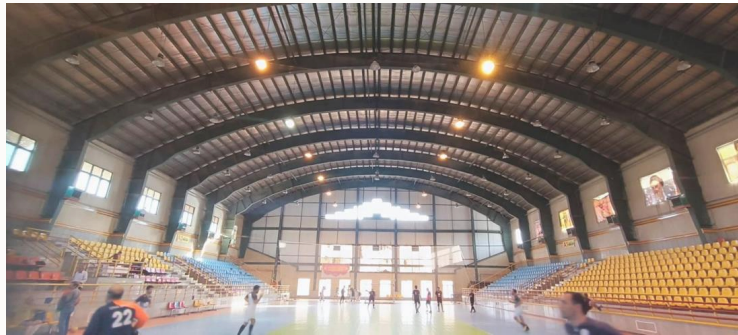
«ایجاد سالن ورزشی چندمنظوره مدرن در مجموعه ورزشی انقلاب، فرصتی را فراهم آورده تا با برگزاری مسابقات حرفه‌ای و نیمه حرفه‌ای ورزشی در مجموعه انقلاب گامی بلند در توسعه ورزش قهرمانی برداشته شود. این سالن با فراهم آوردن زمینه حضور ورزشکاران و تماشاچیان توانسته زمینه را برای حضور تیم‌های حرفه‌ای را فراهم آورده و ارتقا دهد. ضمن اینکه مکان آموزش در رده‌های پایه نیز در این مجموعه وجود دارد. با حضور کادر تیم‌های حرفه‌ای در مجموعه موجبات حضور فعالان بخش اسپانسرینگ و برندینگ نیز بیش از گذشته فراهم شده است. همچنین استفاده از فضای پیرامونی جهت فراهم آوردن امکان افزایش تبلیغات محیطی، بر افزایش بهره‌وری اقتصادی مجموعه نیز تاثیر مثبت داشته است در این مجموعه در کنار وجود یک سالن چند منظوره مدرن با قابلیت جایگاه تماشاچیان و پشتیبان تیم‌ها به همراه تجهیزات و فضاهای ورزشی و آمادگی جانبی و...، مجموعه سالن‌های انعطاف‌پذیر با قابلیت تلفیق و تفکیک جهت ورزش‌های مشابه، ایروبیک، رزمی و ... نیز وجود دارد.»



سالن چند منظوره مدرن - چشم انداز و اهداف

تدوین اهداف کلان

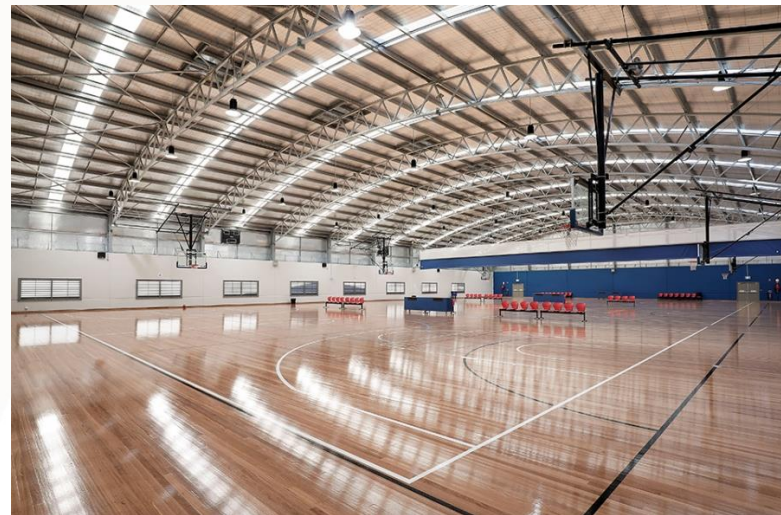
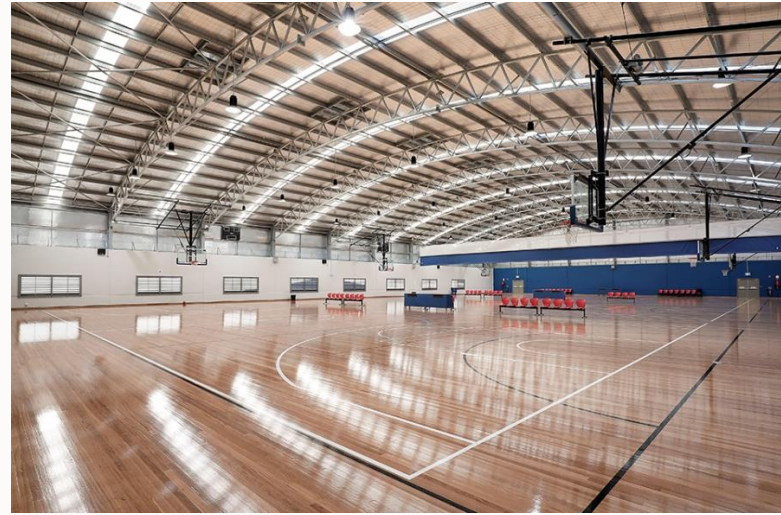
- جذب سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی در جهت نیل به اهداف اصل ۴۴ قانون اساسی کشور؛
- توسعه و تامین زیرساخت‌های ورزشی باید بر مبنای عدالت اجتماعی
- پشتیبانی از حضور تماشاچیان در اماکن ورزشی و توسعه امر ورزش در میان علاقه‌مندان
- زمینه‌های حضور موفق در رقابت‌های بین‌المللی و جذب سرمایه‌گذاری‌های اقتصادی بخش خصوصی فراهم شود.
- ارتقای زیرساخت‌های حمایت‌کننده از ورزش حرفه‌ای و بین‌المللی
- 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



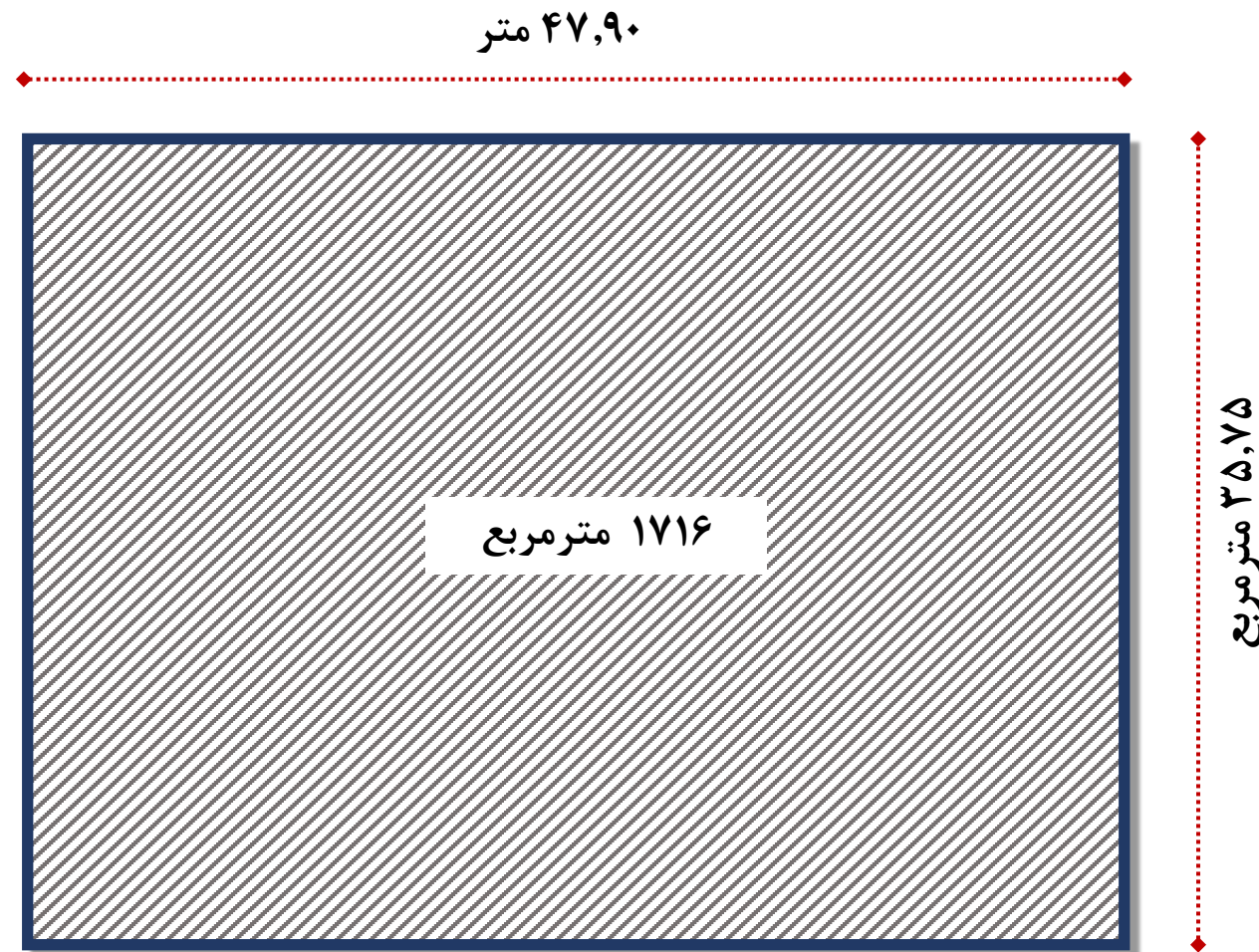
سالن چند منظوره مدرن - چشم انداز و اهداف

تدوین اهداف عملیاتی

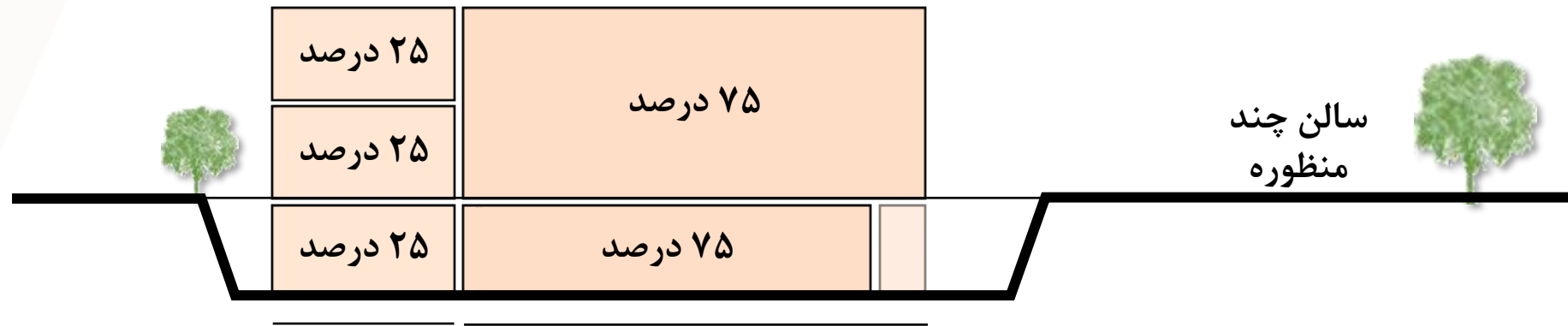
اهداف عملیاتی متمرکز بر بر ارتباط پروژه (بسته سرمایه گذاری) با مجموعه ورزشی خواهد بود. اهداف عملیاتی پروژه احداث سالن ورزشی چندمنظوره مدرن به شرح زیر خواهد بود:



- ارتقای کمی و کیفی زیرساخت‌ها و اماکن ورزش‌های سالنی
- استانداردسازی و به روز رسانی اماکن ورزشی
- بهره‌گیری حداکثری از ظرفیت زمین در جهت تحقق اهداف اقتصادی مجموعه ورزشی انقلاب با ایجاد زمینه برای فعالیتهای صنعت ورزش در حوزه‌های فروش، برندینگ، اسپانسرینگ و تبلیغات
- بهبود کیفیت تجربه کاربران و ورزشکاران از اوقات ورزش و فراغت
- هماهنگ‌سازی توسعه اماکن ورزشی با خدمات پایه مورد نیاز
- مدیریت کارآمد خدمات پایه و زیرساخت‌های موجود و آتی مجموعه ورزشی انقلاب
- ارتقای سطح کیفی خدمات مجموعه مطابق با استانداردهای بین‌المللی
- کاهش هزینه‌های ساخت سالن‌های ورزشی مجزا با ساخت سالن چندمنظوره
- انعطاف‌پذیری در مجموعه جهت برزازی ایونت‌ها و مسابقات در رده‌های مختلف
- تجهیزات و امکانات متنوع و فضاهای جانبی
- اختصاص بخشی از فضا به سالن بندسازی و آماده‌سازی پیش از مسابقات
- ایجاد سکوهای عادی و وی‌آی‌پی جهت تماشای بازی‌ها
- ایجاد سالن‌های ورزشی مجزای انعطاف‌پذیر در طبقه زیرین

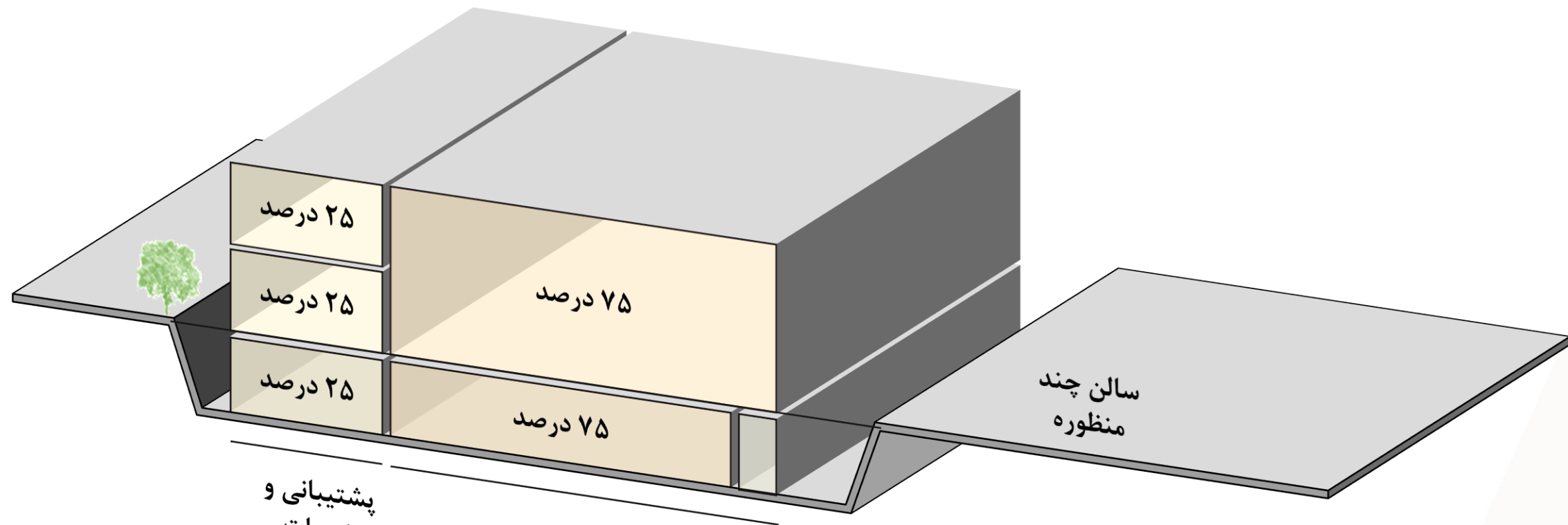


سالن چند منظوره مدرن - دیاگرام های روابط فضایی و استاد فنی



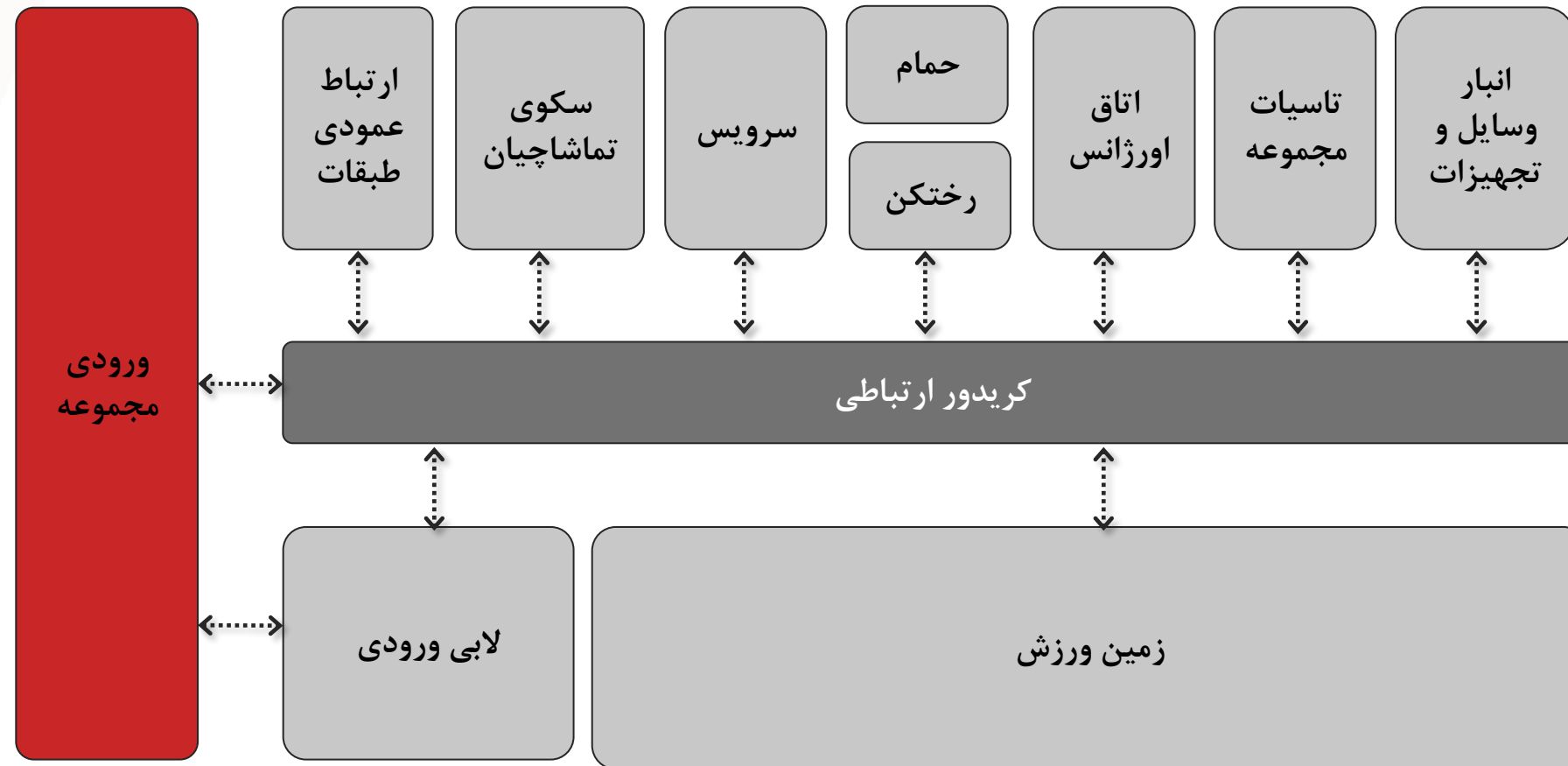
پشتیبانی
و خدمات

محدوده
سالن

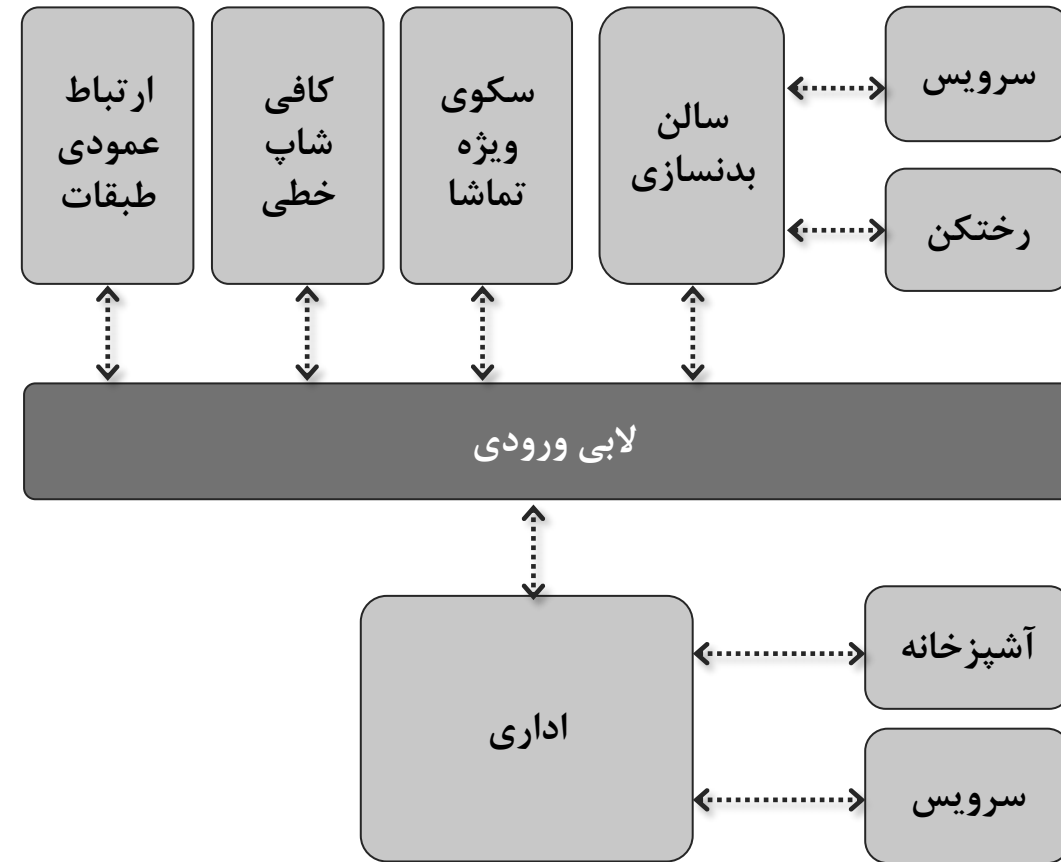


پشتیبانی و
خدمات

محدوده
سالن



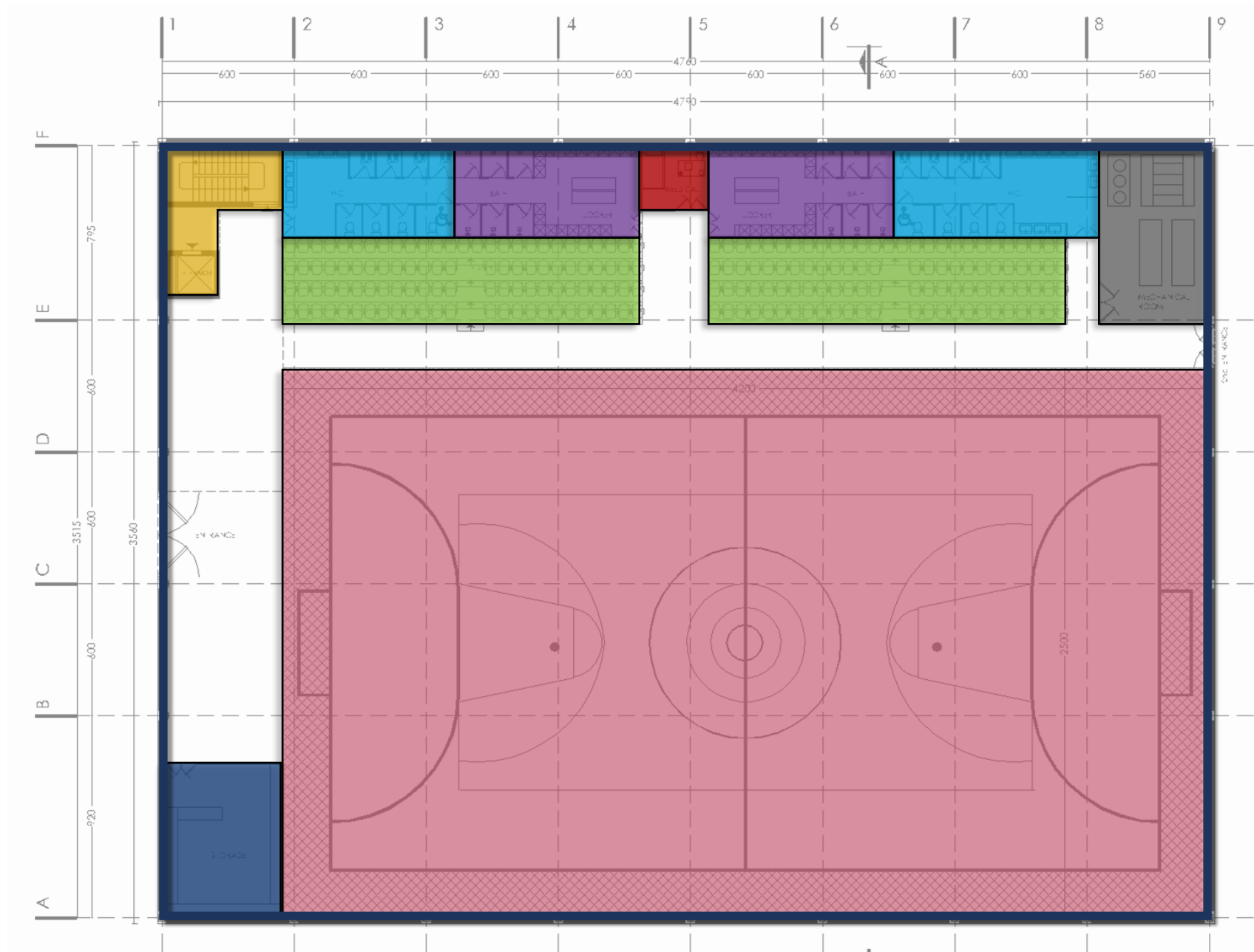
دیاگرام ارتباط فضایی طبقه همکف



دیاگرام ارتباط فضایی طبقه اول

سالن چند منظوره مدرن - دیاگرام های روابط فضایی و استاد فنی

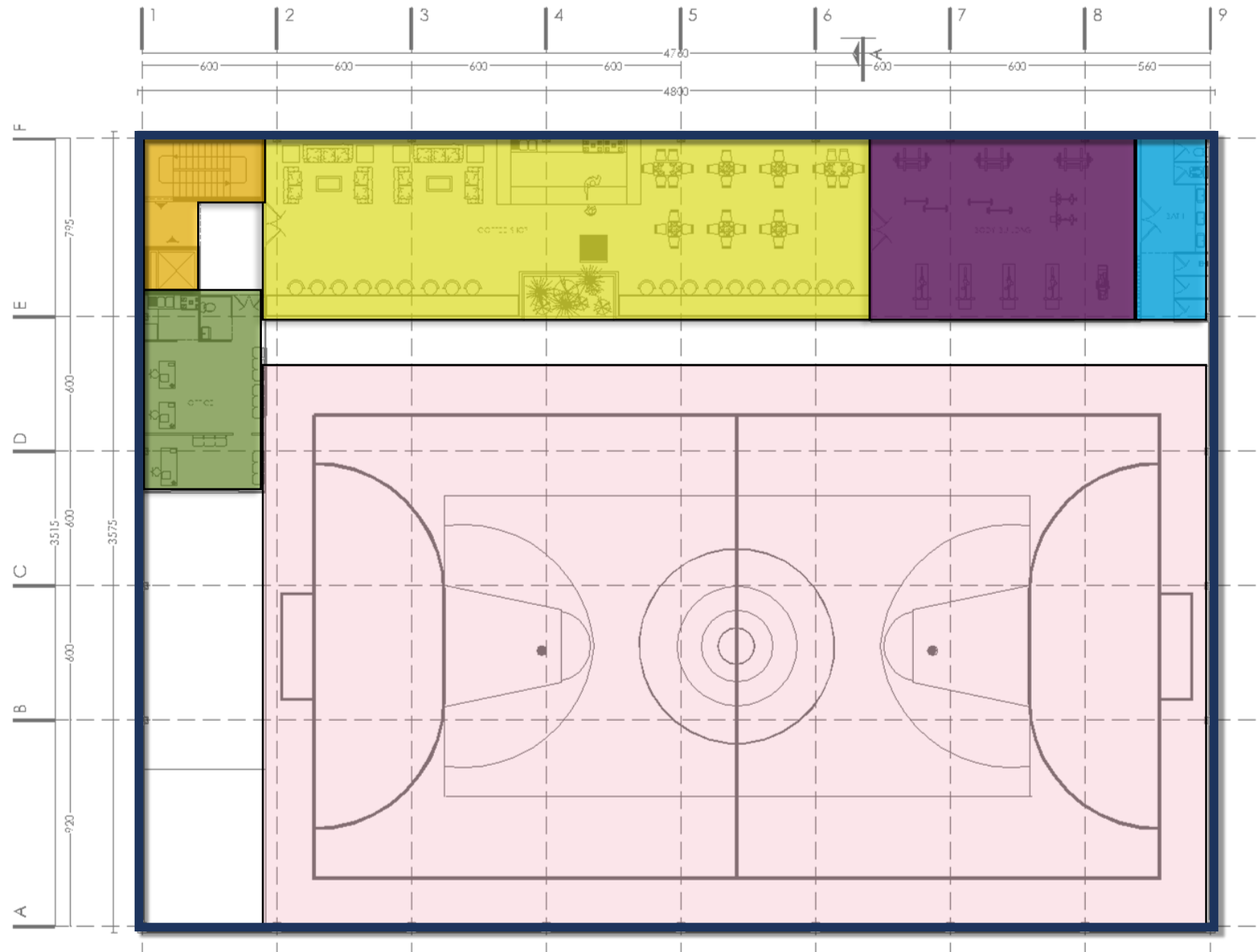
- سکوی تماشاچیان
- محوطه زمین ورزش
- سرویس بهداشتی
- رختکن. لاکر. حمام
- اتاق اورژانس
- تاسیسات
- انبار وسایل و تجهیزات
- ارتباط عمودی طبقات



دیاگرام لکه گذاری طبقه همکف

سالن چند منظوره مدرن - دیاگرام های روابط فضایی و استاد فنی

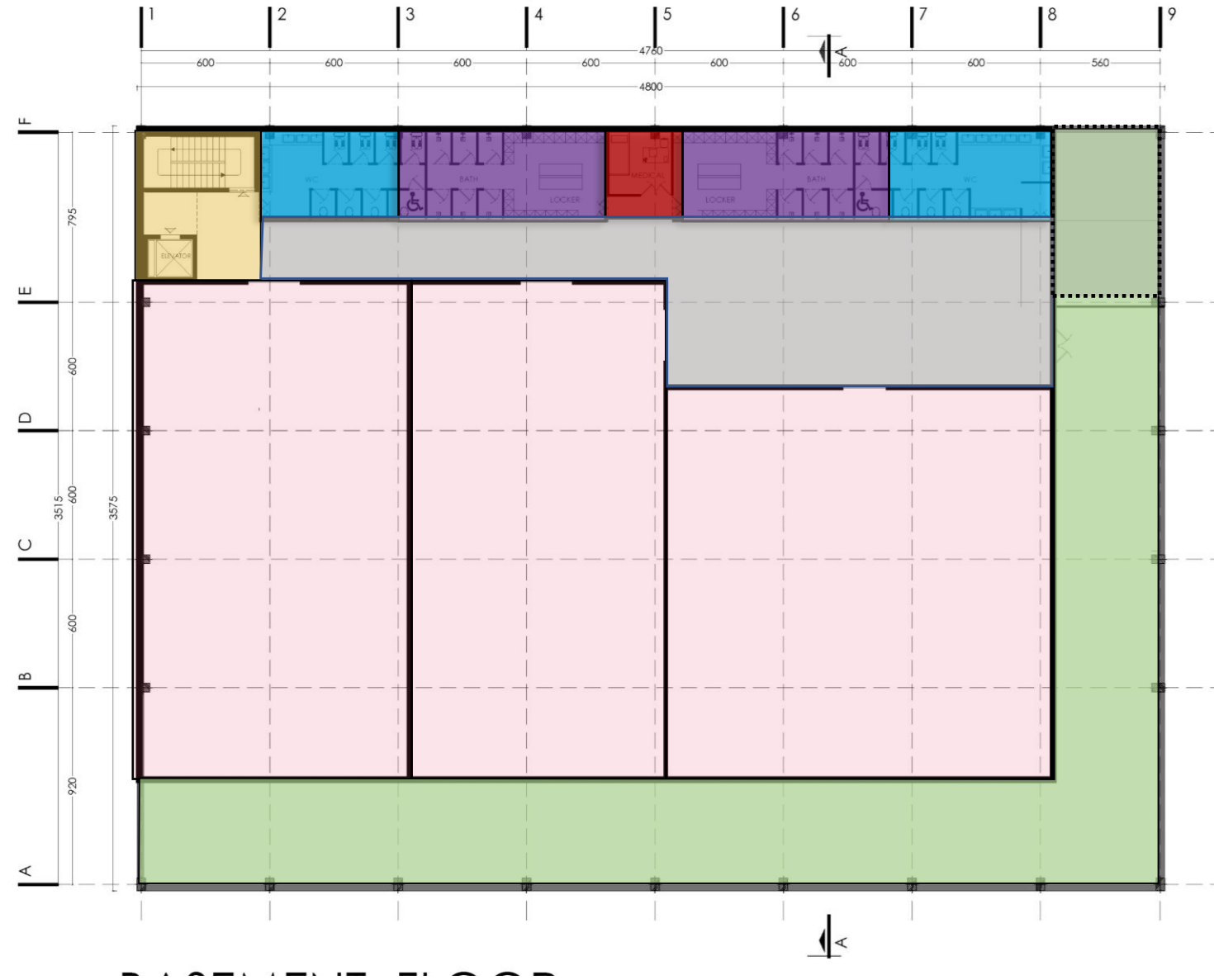
- کافه - لانژ وی ای پی
- بدنسازی
- اداری مدیریت
- ارتباط عمودی طبقات
- سرویس و رختکن



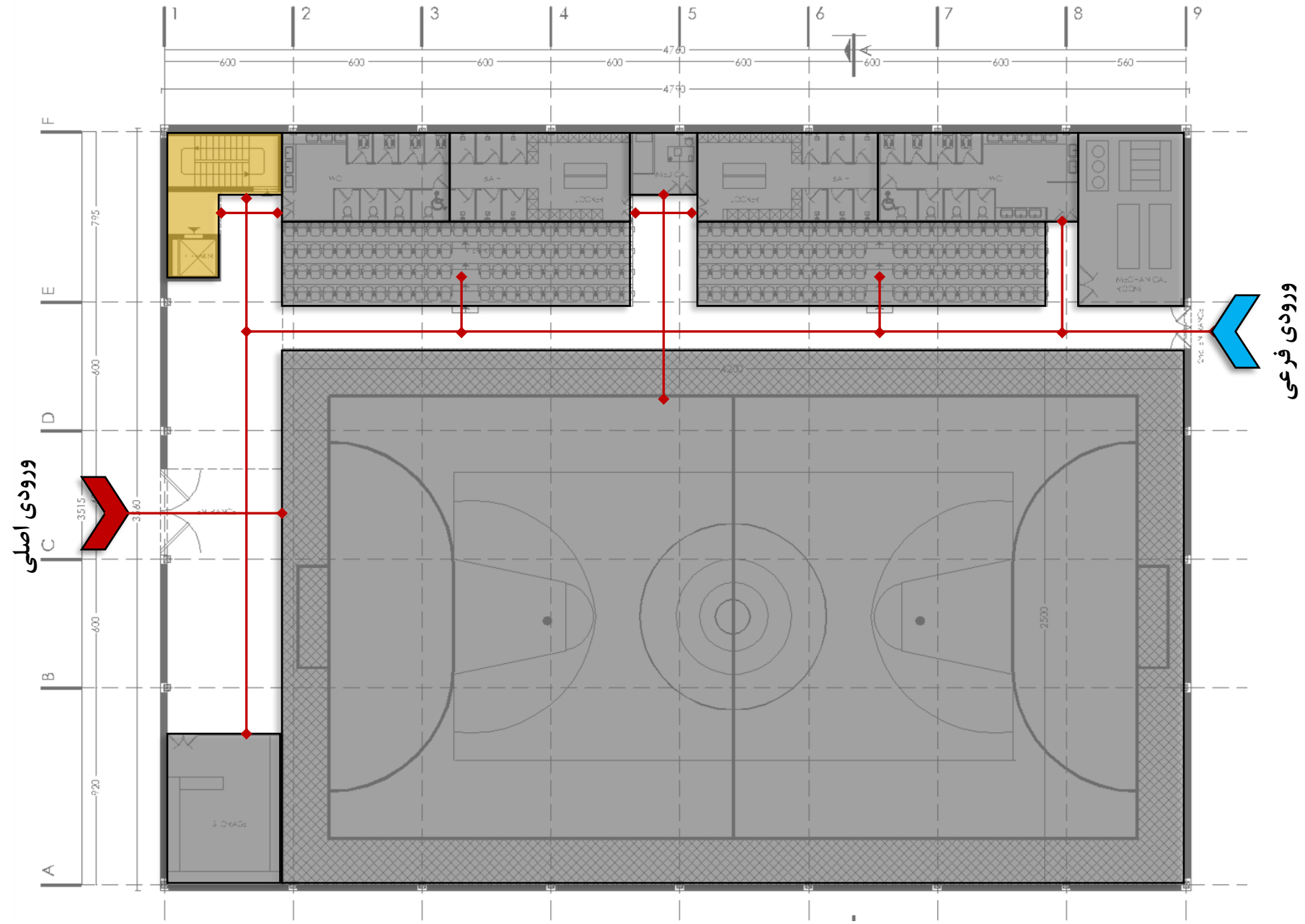
دیاگرام لکه گذاری طبقه اول

سالن چند منظوره مدرن - دیاگرام های روابط فضایی و استاد فنی

- محدوده سبز و گودال باغچه
- سالن های ورزشی
- سرویس بهداشتی
- رختکن. لاکر. دوش و سرویس
- اتاق اورژانس
- تاسیسات
- مشاعات و خدمات
- ارتباط عمودی طبقات

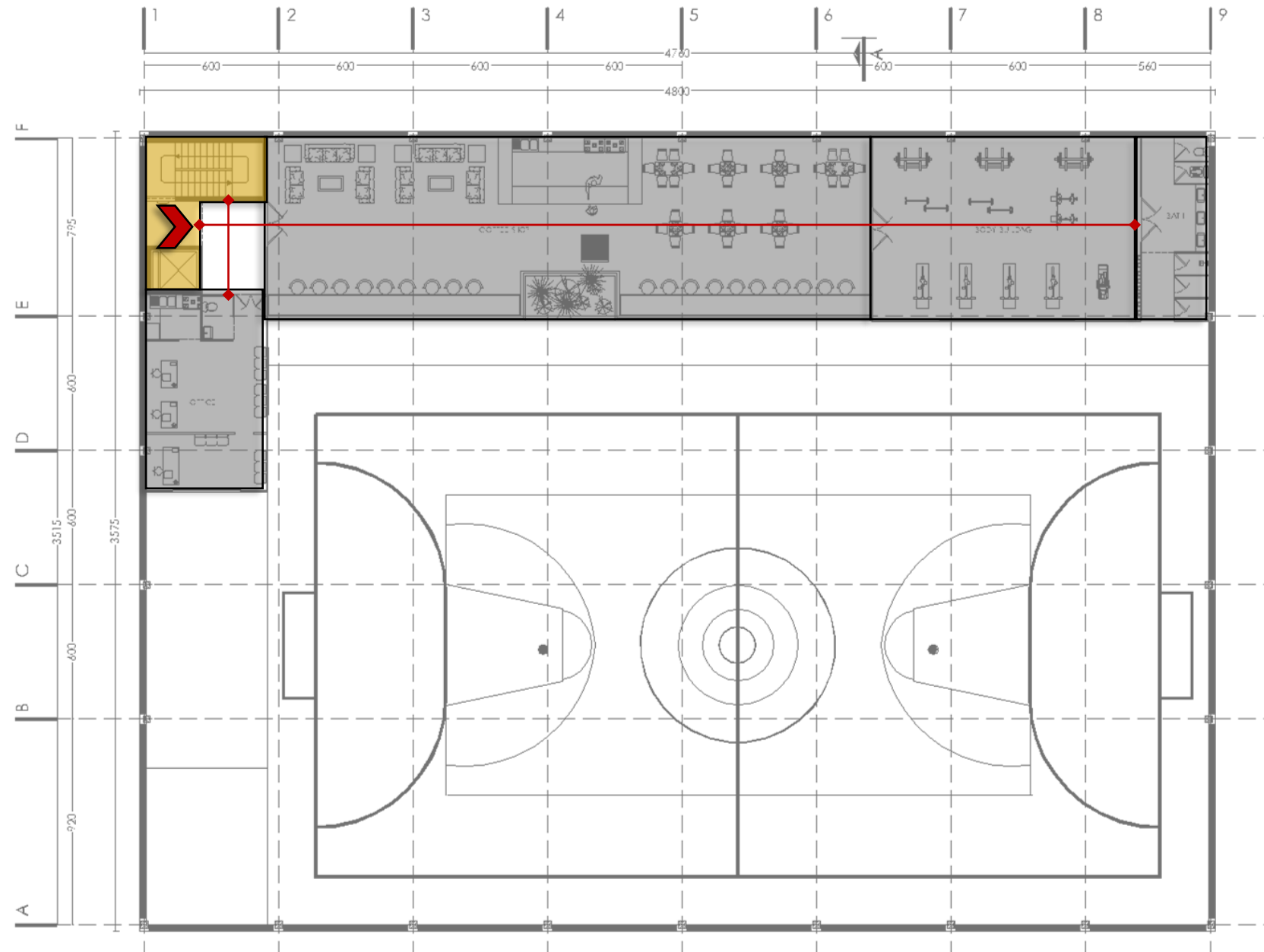


سالن چند منظوره مدرن - دیاگرام های روابط فضایی و استاد فنی

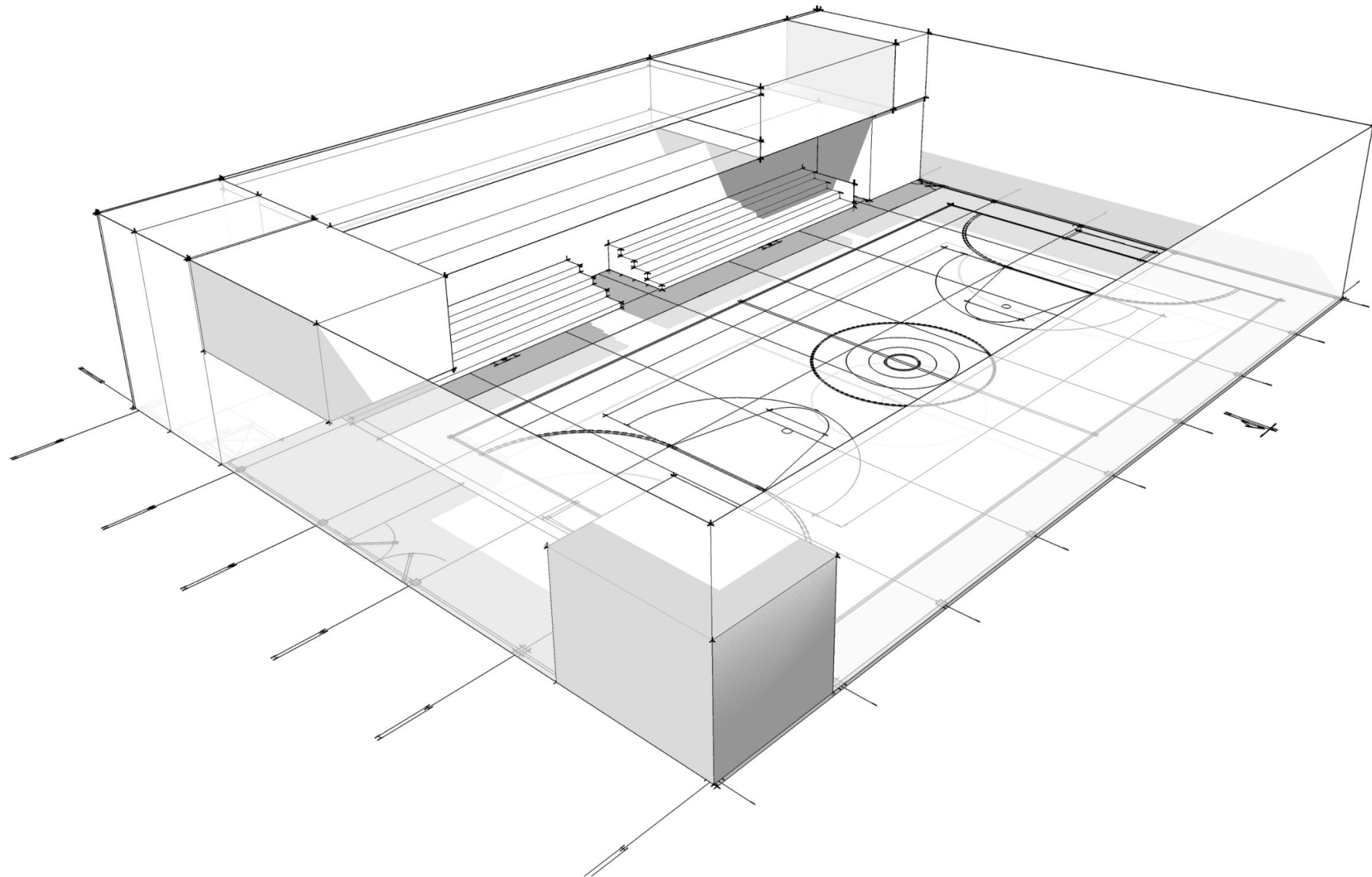


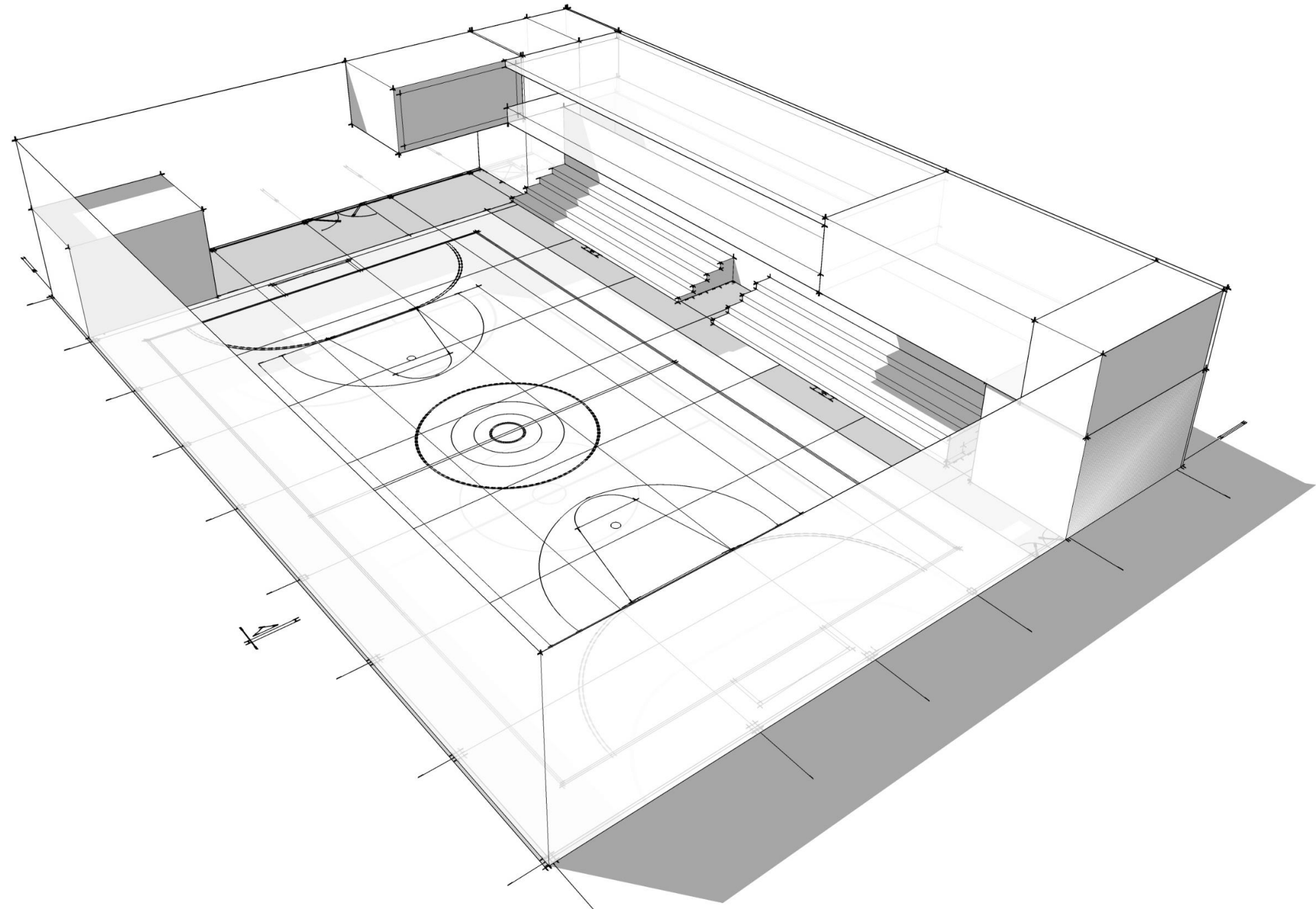
دیاگرام دسترسی طبقه همکف

سالن چند منظوره مدرن - دیاگرام های روابط فضایی و استاد فنی

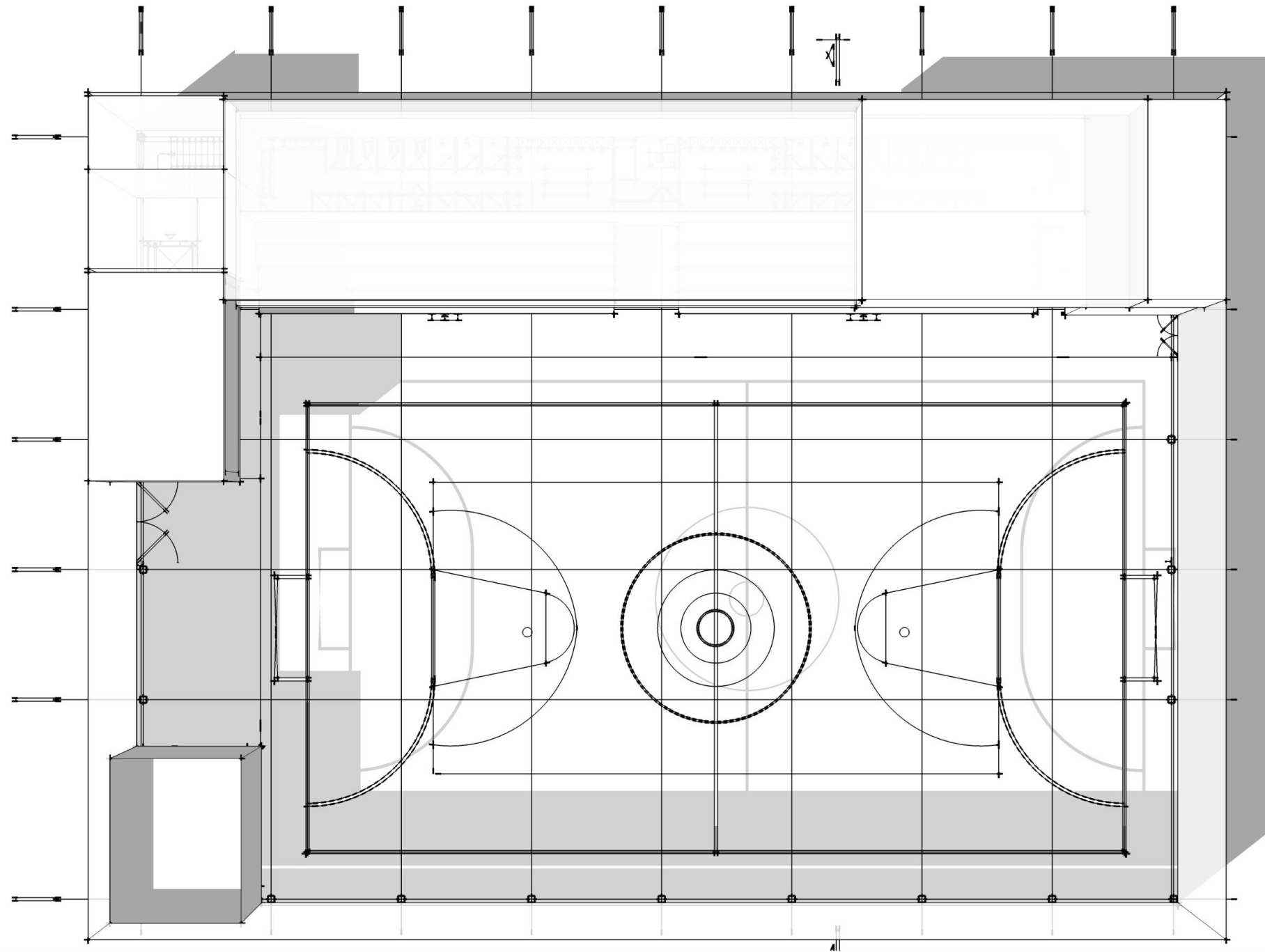


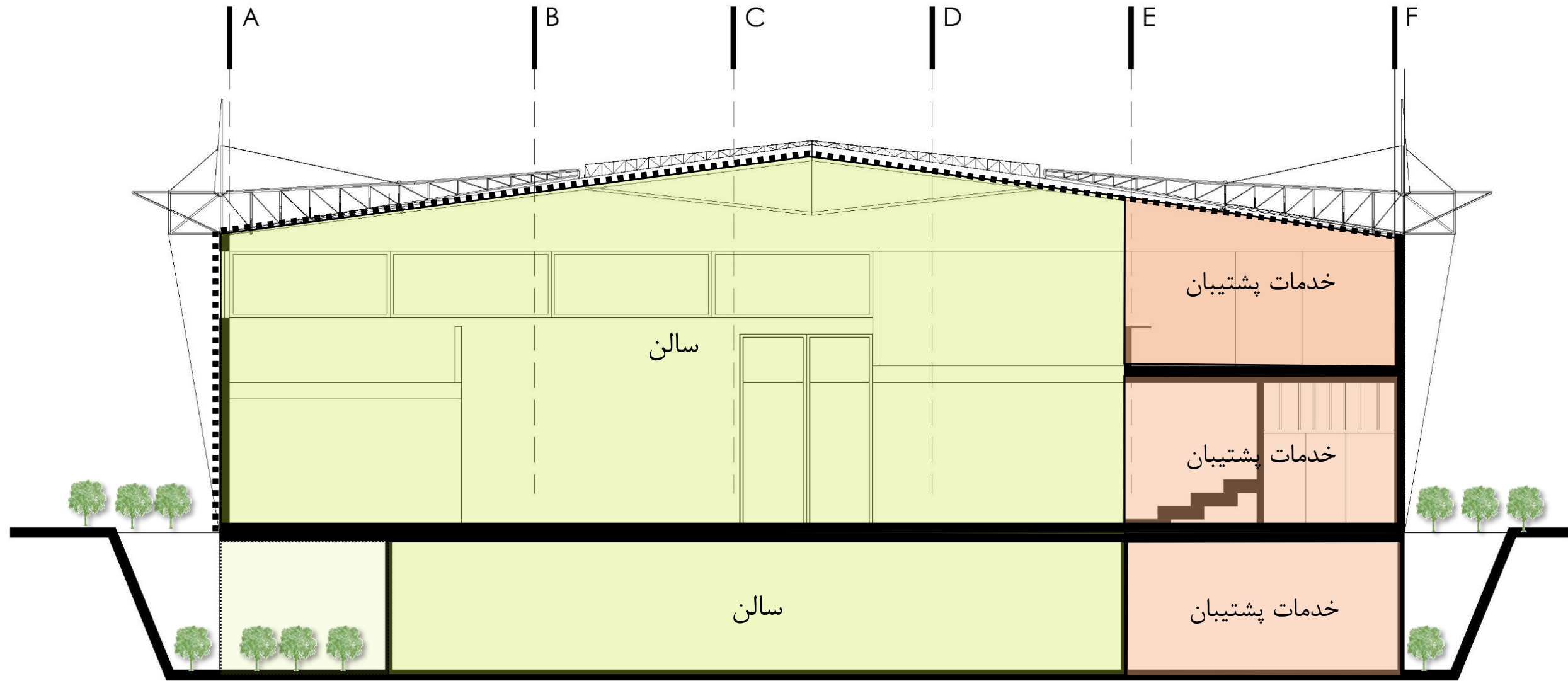
دیاگرام دسترسی طبقه اول



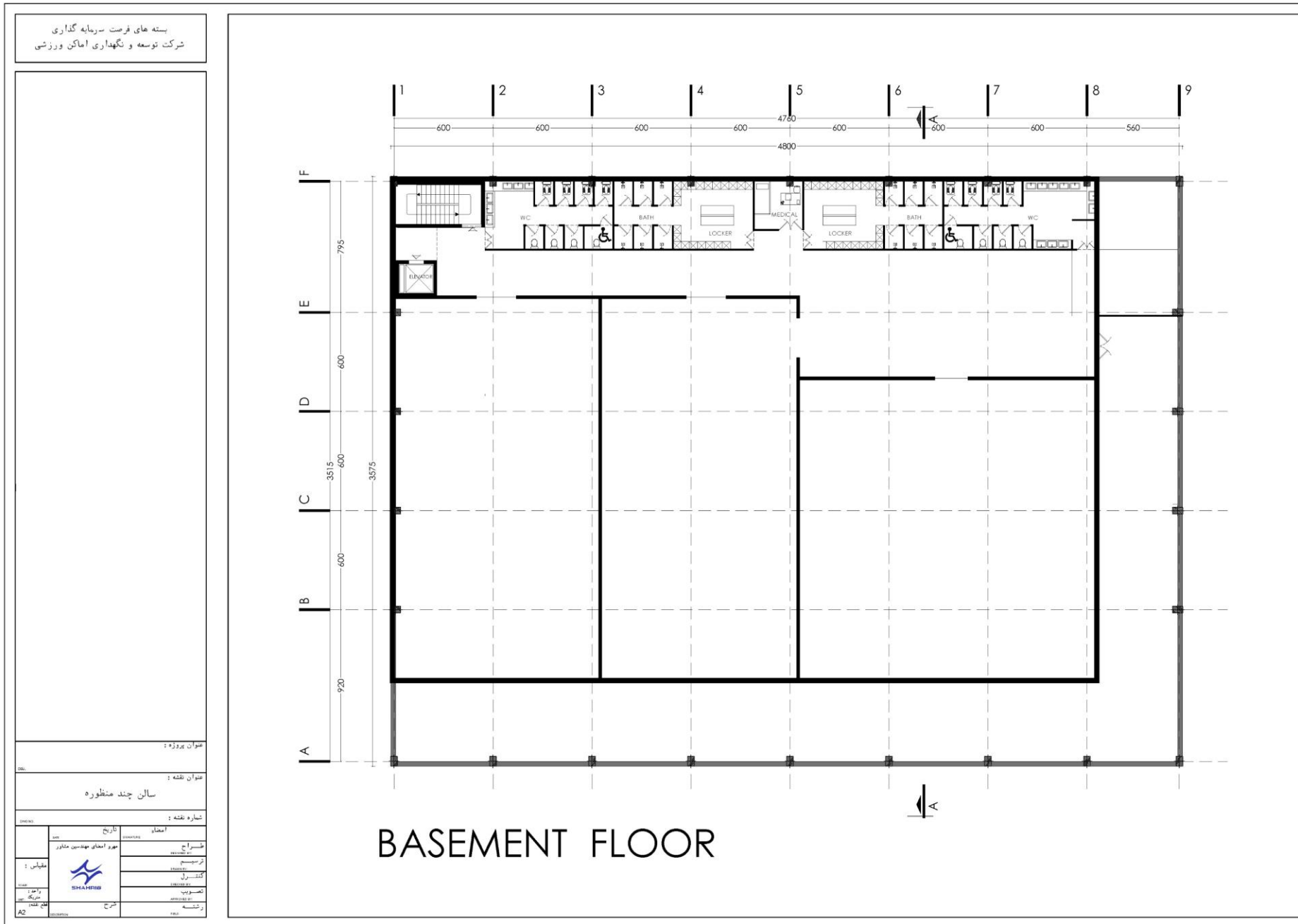


سالن چند منظوره مدرن - دیاگرام های روابط فضایی و استاد فنی





مقطع عرضی سالن چند منظوره



سالن چند منظوره مدرن - برنامه ریزی فیزیکی

تراکم بنا	سطح اشغال بنا	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان	سطح عرصه
درصد	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع
۱۲۶,۲۲	۱۰۰	۱	۲	۱۷۱۶	۱۷۱۶

واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری	طبقات
متر مربع	۱۱۵۴	محدوده سالن زمین چند منظوره	۱۷۱۶	چند منظوره و خدمات	همکف
متر مربع	۱۵۰	جایگاه تماشاچیان			
متر مربع	۴۰	ارتباطات عمودی			
متر مربع	۱۲۵	مشاعات و خدمات			
متر مربع	۴۰	انبار			
متر مربع	۵۲	تاسیسات و پشتیبان			
متر مربع	۱۵۵	لاکرها، دوش و پشتیبان تیم ها			
متر مربع	۵۰	اداری	۴۵۰	چند منظوره و خدمات	اول
متر مربع	۴۰	ارتباطات عمودی			
متر مربع	۱۰۰	بدنسازی			
متر مربع	۳۰	سرویس ها و دوش			
متر مربع	۲۳۰	کافه و لانژ تماشای وی ای پی			
متر مربع	۹۰۰	سالن های ورزشی (۳ سالن - یوگا - رزمی و ...)	۱۳۰۷	چند منظوره و خدمات	منفی ۱
متر مربع	۴۰	ارتباطات عمودی			
متر مربع	۲۱۲	مشاعات و خدمات			
متر مربع	۱۵۵	سرویس ها و دوش			
متر مربع	۴۰۹	گودال باغچه پیرامونی	۴۰۹	گودال باغچه پیرامونی	محوطه

واحد	برآورد	موضوع
متر مربع	۲۴۷۳	مجموع زیربنای ناخالص ساخت بنا

سالن چند منظوره مدرن - مشخصات فنی

مشخصات فنی
سازه :
سازه سبک فلزی پیچ و مهره / سازه بتنی با دهنه های بلند طبق مقررات ملی ساختمان و آئین نامه ۲۸۰۰ با هماهنگی (آزمایشهای مورد نیاز در آزمایشگاههای 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 : موتورخانه مرکزی و فن کوئل
سیستم فاضلاب
تاسیسات و سیستم های آتش نشانی
گاز رسانی
لوله کشی آب سرد و گرم مصرفی
سیستم جمع آوری و دفع آب های سطحی و فاضلاب برای جمع آوری و هدایت آب های باران و فاضلاب به خارج از بنا شامل انواع لوله ها، کانال ها، و تجهیزات
سیستم اطفا 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
نور پردازی مناسب سالن
دوربین های پخش و ضبط
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 سالن
سیستم پخش و ضبط و داوری و VAR
تابلوهای برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
تجهیزات طبخ و کافه
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی

سالن چند منظوره مدرن

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
گچ و خاک و ضربه گیر های سالنی فومی یا مشابه - سنگ	اکسپوز - متال پانچ و نور پردازی - سقف سیستم پانل فلزی با اتصال مخفی	پلی اورتان پی وی سی	سالن های ورزشی
-	-	اپوکسی	جایگاه
سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	اداری
گچ و خاک و ضربه گیر های سالنی فومی یا مشابه - سنگ		کفپوش گرانولی	سالن ورزشی بدنسازی
سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰ - شلف بندی و کابینت منطبق با طرح داخلی	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	کافه آماده سازی
سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	لاکر و رختکن
سرامیک درجه یک ایرانی یا گچ و خاک و رنگ	کناف	موزائیک یا بتن	انبار
سنگ گرانیت یا مرمریت و گچ و خاک و رنگ	-	سنگ گرانیت یا مرمریت درجه یک ارانی	ارتباطات عمودی
دیوار کوب، نورپردازی و دیوارهای سبز	کناف - کشسان با تزئینات چوبی و نور پردازی	موکت درجه یک ایرانی	کافه و لانژ تماشای وی ای پی
سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰	سقف های PVC یا سقف های کناف ضد آب	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۶۰	سرویس بهداشتی و دوش
نما:			
سنگ تراورتن - میکروسمنت - گرین وال و ترمو وود به همراه شیشه ها و باز شوهای سالن منطبق با ضوابط سیما ومنظر			

مشخصات فنی
سایر تجهیزات :
سیستم های صوتی و تصویری و ویدئو وال پخش
تجهیزات ایمنی کپسول آتش نشانی، جعبه کمک های اولیه، هشدار دهنده های آتش سوزی
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
تیرک والیبال، تور والیبال، آنتن تور والیبال، توپ والیبال، سبد بسکتبال، توپ بسکتبال، میله های ورزشی قابل تنظیم، دروازه های قابل جابه جایی، کفیوش های قابل تعویض، اسکوربورد، تجهیزات آموزشی، خط کشی، نورپردازی، تهویه، تجهیزات ایمنی مانند حفاظ دور زمین و ضربه گیر دروازه ، تور بدمینتون، راکت بدمینتون و
کوچینگ برد، صندلی داوری، تابلو تعویض بازیکنان، دوربین های مدار بسته، سیستم کمک داور ویدئویی، سیستم های صوتی و تصویری و ...
مبلمان مناسب راحتی لانژ وی ای پی - شیشه سکوریت، آل سی دی های پخش بازی و نتایج و ..
جایگاه داوران، سکوی تماشاچیان و صندلی های جایگاه، لوازم بدنسازی دمبل، هالتر، وزنه های بشقابی، دستگاه های گرم کردن بدنسازی تردمیل ، هوازی، اسکی، پرس سینه، جلو پا، پشت پا، زیر بغل، نیمکت بدنسازی و
رعایت کلیه ضوابط و قوانین سیما و منظر ، تبلیغات، برندینگ و مجموعه



خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:

۲,۴۶۹,۰۹۹	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۴۲۱,۳۶۱	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۲۲,۰۵۹	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۱۲	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۶	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۱۳	دوره بهره‌برداری (سال)
۱۴	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (سال) (DPP)
۱۴۱,۲۱۹	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی)
۱۰۱,۶۵۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۱٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۱۳۱,۱۸۱	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	۱,۴۲۷,۸۸۰
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۱۴۱,۲۱۹
۳	احداث نیروگاه خورشیدی دو مگاواتی	۹۰۰,۰۰۰
	جمع کل	۲,۴۶۹,۰۹۹

هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)			
ردیف	شرح هزینه‌ها	سهم از کل (درصد)	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	نظارت	۲,۵٪	۳۹,۲۲۷
۲	مدیریت طرح ((MC)	۰,۵٪	۷,۸۴۵
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶٪	۹۴,۱۴۶
	جمع کل	-	۱۴۱,۲۱۹



CAPEX

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
همکف	چند منظوره و خدمات	۱۷۱۶	محدوده سالن زمین چند منظوره	۱۱۵۴	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۴,۶۸۰,۰۰۰,۰۰۰
			جایگاه تماشاچیان	۱۵۰	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			ارتباطات عمودی	۴۰	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			مشاعات و خدمات	۱۲۵	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۳,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			انبار	۴۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			تاسیسات و پشتیبان	۵۲	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			لاکرها، دوش و پشتیبان تیم ها	۱۵۵	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
اول	چند منظوره و خدمات	۴۵۰	اداری	۵۰	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			ارتباطات عمودی	۴۰	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			بدنسازي	۱۰۰	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			سرویس ها و دوش	۳۰	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			کافه و لانژ تماشای وی ای پی	۲۳۰	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۶,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			سالن های ورزشی (۳ سالن - یوگا - رزمی و ...)	۹۰۰	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۷۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
منفی ۱	چند منظوره و خدمات	۱۳۰۷	ارتباطات عمودی	۴۰	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			مشاعات و خدمات	۲۱۲	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۴,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			سرویس ها و دوش	۱۵۵	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			گودال باغچه پیرامونی	۴۰۹	متر مربع	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰
محوطه	گودال باغچه پیرامونی	۴۰۹	گودال باغچه پیرامونی	۴۰۹	متر مربع	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل هزینه های ساخت							۱,۴۲۷,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰



OPEX

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۸۸،۲۳۶
۲	هزینه مصرف انرژی	۱۲،۶۰۵
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۶،۳۰۳
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۶،۳۰۳
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۳،۷۸۲
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۶،۳۰۳
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۲،۵۲۱
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۹۵،۰۰۰
	جمع کل	۲۲۱،۰۵۱



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	۱	۳۰۰	۶۰۰	۱،۹۵۶	۶،۱۵۶	۶،۱۵۶
۲	اداری	۱	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۳،۰۷۸	۳،۰۷۸
۴	پذیرش و صندوق دار	۲	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۳،۰۷۸	۶،۱۵۶
۵	مربی	۱۰	۲۵۰	۵۰۰	۱،۶۳۰	۵،۱۳۰	۵۱،۳۰۰
۶	خدمات	۲	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۳،۰۷۸	۶،۱۵۶
۷	رستوران و کافی شاپ	۲	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۳،۰۷۸	۶،۱۵۶
۸	نگهبانی	۲	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۳،۰۷۸	۶،۱۵۶
۹	نگهداری نیروگاه خورشیدی	۱	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۳،۰۷۸	۳،۰۷۸
	جمع	۲۱					۸۸،۲۳۶



زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
%۰	%۶۵	%۷۵	%۸۵	%۸۵	%۸۵



درآمد

جمع کل درآمدهای بخش ورزش‌های سالنی							
ردیف	شرح درآمد	واحد	مقدار	هزینه هر دوره (میلیون ریال)	شرکت کننده در هر دوره (نفر)	تعداد روزهای فعال در سال	درآمد کل در سال (میلیون ریال)
۱	آموزش (فوتسال، والیبال، بسکتبال، هندبال و ...)	دوره در سال	۱۶۵	۳۵	۵۰	۳۳۰	۲۸۸،۷۵۰
	درآمد کل						۲۸۸،۷۵۰



درآمد

جمع کل درآمدهای بخش ورزش های رزمی								
عنوان درآمد	حداکثر تعداد دوره های برگزاری در سال	نسبت دوره ها	تعداد جلسات هر دوره	مدت هر جلسه (ساعت)	هزینه ثبت نام هر دوره (ریال)	شرکت کننده در هر دوره (نفر)	تعداد روزهای فعال در سال	درآمدهای سالیانه (میلیون ریال)
کاراته	۳۳	٪۲۰	۱۲	۱,۵	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰	۳۳۰	۴۱,۲۵۰
تکواندو	۴۱	٪۲۵	۱۲	۱,۵	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۶۰	۳۳۰	۶۱,۸۷۵
جودو	۱۷	٪۱۰	۱۲	۱,۵	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۰	۳۳۰	۱۶,۵۰۰
ووشو	۸	٪۵	۱۲	۱,۵	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۰	۳۳۰	۸,۲۵۰
کنگ فو	۸	٪۵	۱۲	۱,۵	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۰	۳۳۰	۸,۲۵۰
بوکس	۸	٪۵	۱۲	۱,۵	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۰	۳۳۰	۸,۲۵۰
رزمی	۵۰	٪۳۰	۱۲	۱,۵	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰	۳۳۰	۶۱,۸۷۵
جمع کل (میلیون ریال)								۲۰۶,۲۵۰



درآمد

جمع کل درآمدهای بخش خدمات پشتیبان (کافی شاپ)		
ردیف	عنوان منابع و محل های درآمدی	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۱	درآمد کافی شاپ	۳۱،۴۶۴
۲	کسر مواد اولیه	۷،۸۶۶
جمع کل		۲۳،۵۹۸

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	۱۰،۴۸۸	۳	۳۱،۴۶۴
مجموع				۳۱،۴۶۴

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	۵،۳۷۶
ماه های با تقاضای متوسط	٪۶۰	۴	۲۵	۳،۶۰۰
ماه های با تقاضای ضعیف	٪۳۰	۴	۲۱	۱،۵۱۲
مجموع تقاضای پذیرایی				۱۰،۴۸۸



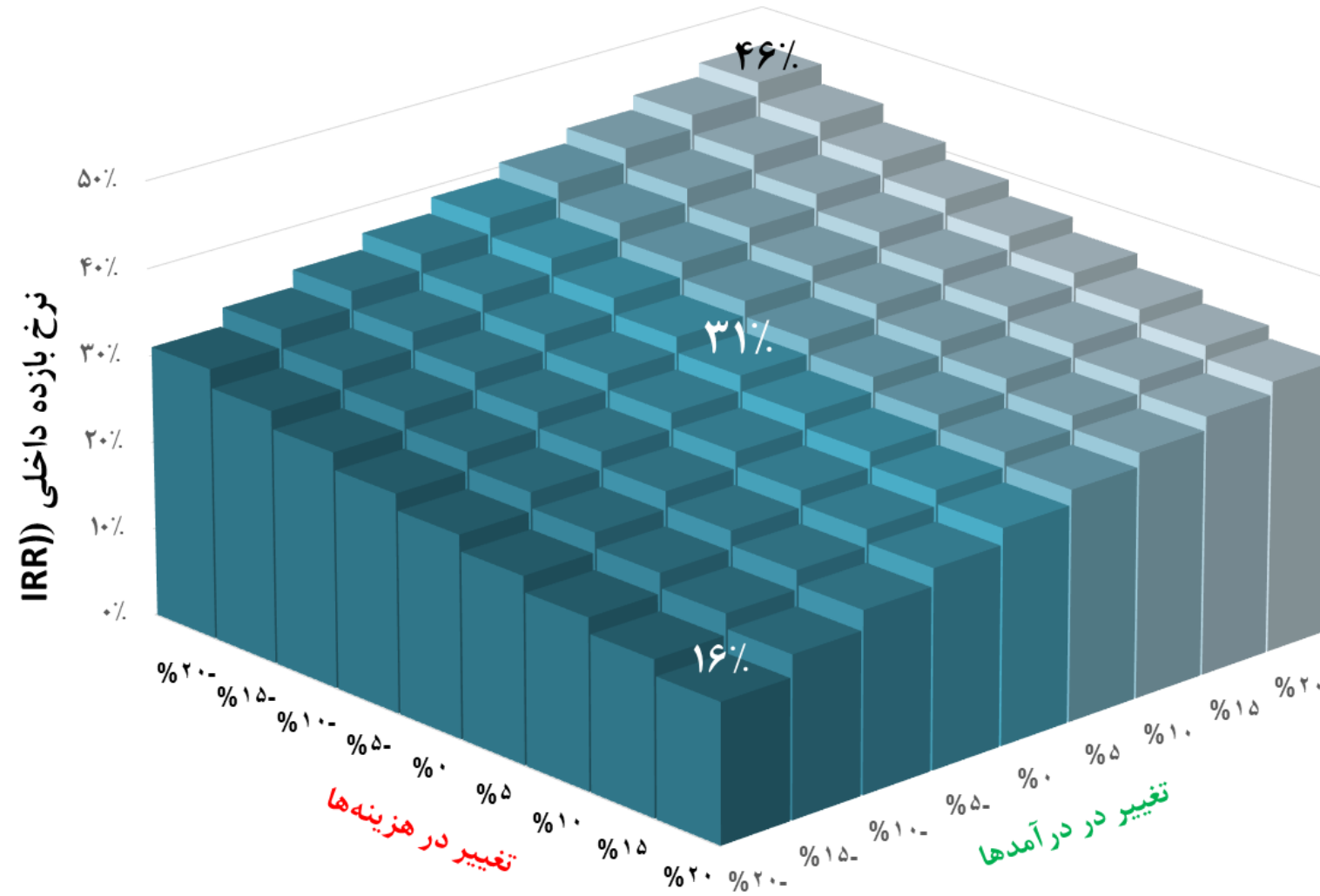
تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها									
درصد	۲۰-٪	۱۵-٪	۱۰-٪	۵-٪	۰٪	۵-٪	۱۰-٪	۱۵-٪	۲۰-٪
۲۰-٪	۳۱٪	۲۹٪	۲۷٪	۲۵٪	۲۳٪	۲۱٪	۲۰٪	۱۸٪	۱۶٪
۱۵-٪	۳۳٪	۳۱٪	۲۹٪	۲۷٪	۲۵٪	۲۴٪	۲۲٪	۲۰٪	۱۸٪
۱۰-٪	۳۵٪	۳۳٪	۳۱٪	۲۹٪	۲۷٪	۲۶٪	۲۴٪	۲۲٪	۲۱٪
۵-٪	۳۷٪	۳۵٪	۳۳٪	۳۱٪	۲۹٪	۲۸٪	۲۶٪	۲۴٪	۲۳٪
۰٪	۳۹٪	۳۷٪	۳۵٪	۳۳٪	۳۱٪	۲۹٪	۲۸٪	۲۶٪	۲۵٪
۵٪	۴۱٪	۳۸٪	۳۶٪	۳۴٪	۳۳٪	۳۱٪	۲۹٪	۲۸٪	۲۶٪
۱۰٪	۴۲٪	۴۰٪	۳۸٪	۳۶٪	۳۴٪	۳۳٪	۳۱٪	۲۹٪	۲۸٪
۱۵٪	۴۴٪	۴۲٪	۴۰٪	۳۸٪	۳۶٪	۳۴٪	۳۳٪	۳۱٪	۳۰٪
۲۰٪	۴۶٪	۴۳٪	۴۱٪	۳۹٪	۳۷٪	۳۶٪	۳۴٪	۳۲٪	۳۱٪

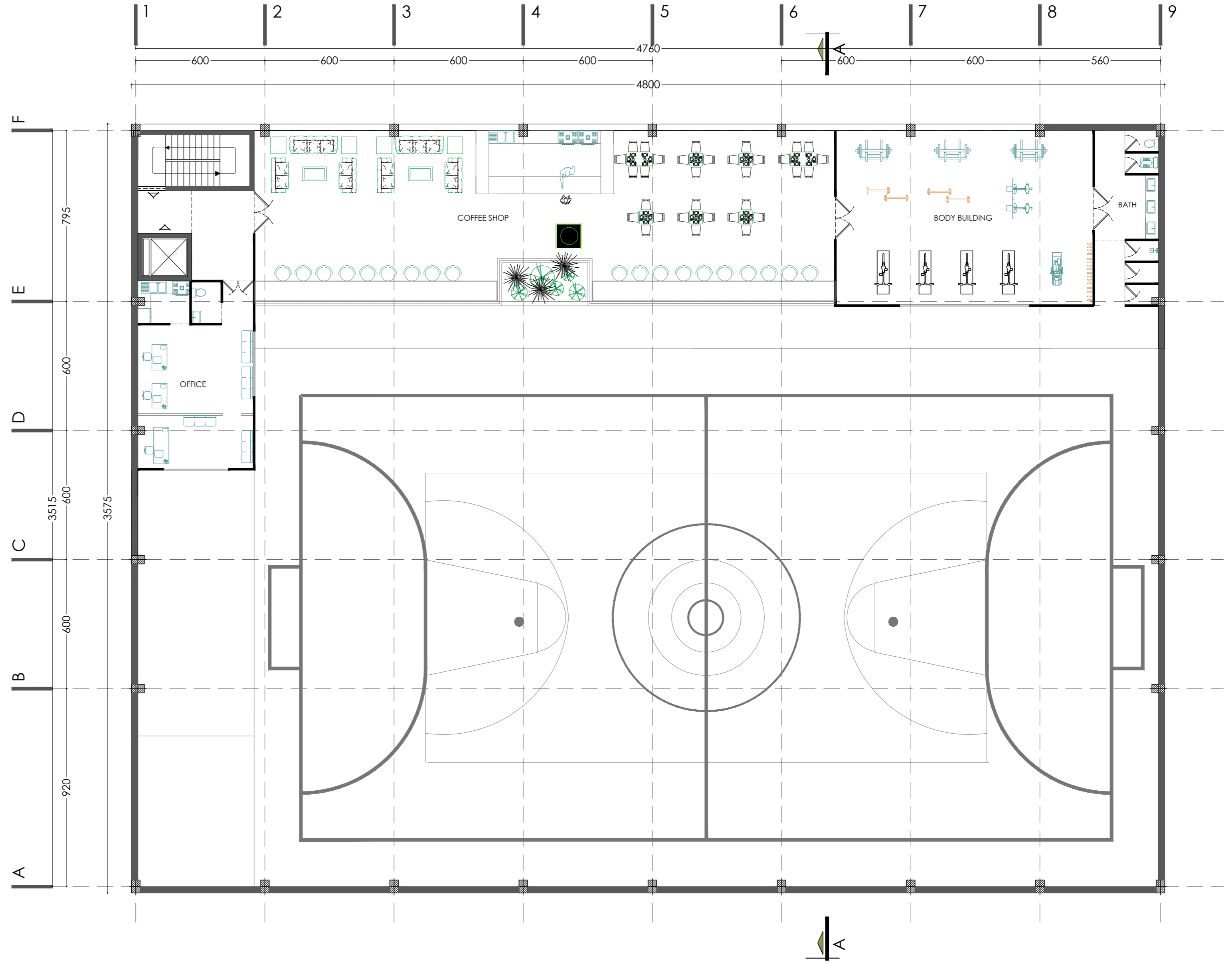
تغییر در درآمدها



تحلیل حساسیت



بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



FIRST FLOOR

عنوان پروژه :

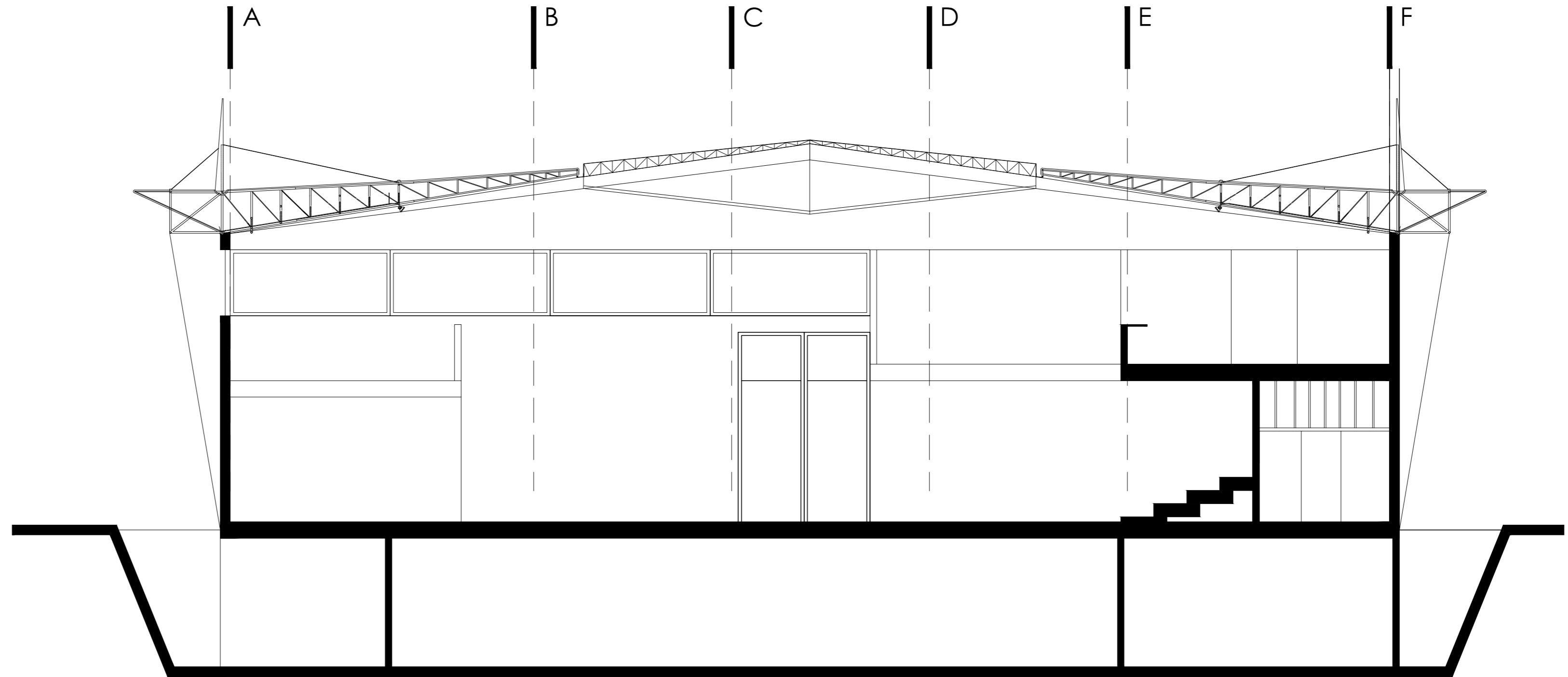
سالن چند منظوره

عنوان نقشه :

شماره نقشه :

مقیاس :	تاریخ	امضاء	طراح
واحد : متریک	مهره امشای مهندسین مشاور		DESIGNED BY:
نوع نقشه :			ترسیم
A2			DRAWN BY:
			کنترل
			CHECKED BY:
			تصویب
			APPROVED BY:
			رشته
			FIELD:

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



SECTION A-A

عنوان پروژه :

DBL

عنوان نقشه :

سالن چند منظوره

شماره نقشه :

DWG NO.

تاریخ	امضاء
DATE	SIGNATURE
مهر و امضای مهندسین مشاور	طراح
DESIGNED BY:	ترسیم
مقیاس :	DRAWN BY:
SCALE:	CHECKED BY:
واحد :	تصویب
UNIT:	APPROVED BY:
نوع نقشه:	رشته
FIELD	DESCRIPTION
A2	

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

سالن چند منظوره

شماره نقشه :

امضاء

طراح

ترسیم

کنترل

تصویب

رشته

FIELD

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE

DESCRIPTION

SCALE

UNIT

FORM

NO.

DATE