

## گزارش ارزیابی اقتصادی مجتمع اقامتی درب غرب مجموعه انقلاب

### مقدمه

این گزارش با هدف ارزیابی اقتصادی احداث مجتمع اقامتی درب غرب مجموعه ورزشی انقلاب تدوین شده است. هدف اصلی تحلیل مالی و ارزیابی اقتصادی یک پروژه، تعیین، تحلیل و تفسیر کلیه تبعات مالی یک سرمایه‌گذاری از منظر نظام هزینه و درآمد و همچنین تعیین شاخصهای ارزیابی مالی است که جهت تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاران و تأمین‌کنندگان مالی می‌تواند مفید واقع گردد. مفاهیم و شاخص‌های مورد بررسی در مطالعات ارزیابی اقتصادی در مجموع به ۳ گروه زیر تقسیم می‌شوند:

- برآورد ساختار هزینه‌ها

- برآورد ساختار درآمدها

- برآورد شاخص‌های ارزیابی

هرگونه مطالعه ارزیابی اقتصادی یک پروژه وابسته به برآورد هزینه‌های اجرای آن می‌باشد. هزینه‌ها در حالت کلی به دو بخش هزینه‌های ثابت و هزینه‌های جاری (بهره‌برداری) تقسیم می‌شوند. هزینه‌های بهره‌برداری متعلق به پروژه‌هایی با بهره‌برداری بلندمدت می‌باشد. در این پروژه با توجه به ماهیت کاربری‌ها هزینه‌ها در دو گروه ثابت و جاری برآورد گردیده است. با توجه به این ملاحظه در برآورد هزینه‌های طرح موارد زیر مورد توجه قرار گرفته است:

- هزینه ساخت زیربناها و محوطه

- سایر هزینه‌ها

- هزینه‌های جاری در دوره بهره‌برداری

همچنین هر پروژه‌ای جهت ارزیابی اقتصادی نیازمند برآورد درآمدها می‌باشد. به واقع در صورتی که پروژه‌ای درآمد خاصی را ایجاد ننماید عملاً پروژه‌های انتفاعی محسوب نشده و محاسبات ارزیابی اقتصادی برای آن کارایی نخواهد داشت. هرچند در مواردی می‌توان درآمدهای کیفی را نیز در قالب خاصی مورد تجزیه و تحلیل مالی و اقتصادی قرار داد که البته بررسی آن از موضوع مطالعه حاضر، خارج می‌باشد. در پروژه حاضر برآورد درآمدها به صورت فروش خدمات در قالب بهره‌برداری بلندمدت انجام شده است. در ارتباط با شاخص‌های ارزیابی نیز نرخ بازده داخلی (IRR)، خالص ارزش فعلی (NPV)، تحلیل دوره بازگشت سرمایه، نرخ بازده داخلی تعدیل شده (MIRR) و نسبت فایده به هزینه (B/C) از جمله مهم‌ترین شاخصها بوده که محاسبه و ارائه شده است. در ادامه پس از ارائه مفروضات محاسباتی، نتایج برآوردهای مالی به تفکیک بخشهای فوق ارائه شده است.

### ۱- مفروضات محاسباتی

در ارتباط با ارزیابی اقتصادی صورت گرفته برای پروژه فوق برخی مفروضات کلیدی به شرح زیر است:

شماره صفحه	TANAVAR-ECO-08-R0	شماره مدرک:	جلد شماره
		مشاور: مهندسین مشاور بادبند	۱/۱
		کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	

- در محاسبات نرخ متوسط تورم سالیانه ۲۳ درصد فرض شده است. ممکن است در شرایط فعلی نرخ تورم بیش از این باشد ولی با توجه به روند ۲۰ ساله تورم در کشور و ماهیت تقریباً ۲۰ ساله طرح، متوسط تورم معادل ۲۳ درصد در سال منظور شده است. نرخ تنزیل نیز معادل ۲۵ درصد در نظر گرفته شده است. این نرخ در واقع نرخ بازدهی است که سرمایه‌گذار با آن نرخ در حال حاضر امکان یا فرصت سرمایه‌گذاری را دارد و یا به تعبیری حداقل نرخ تأمین سرمایه برای سرمایه‌گذار می‌باشد.
- در گزارش الگوی تحقق پروژه در قالب رویکرد BOLT پیش بینی شده است. براین اساس مشارکت کننده هزینه احداث هر پروژه را به عهده داشته و حداقل تا زمان دوره بازگشت سرمایه (اصل و سود سرمایه) حق بهره‌برداری از مجموعه (به همراه پرداخت اجاره سالیانه) در اختیار وی خواهد بود. پس از طی دوره بازگشت سرمایه مجموعه مستحقات و فضاها در اختیار مالک قرار خواهد گرفت. از منظر تعریف اصولاً این روش مبتنی بر احداث پروژه یا خدمات مورد نظر و همچنین راه اندازی توسط سرمایه‌گذار و در نهایت انتقال مالکیت پروژه در شرایط مطلوب و بدون دریافت هیچ مبلغ اضافی در انتهای دوره طرح به کارفرما بوده که مخفف حروف اختصاری Build, Operate, Lease, Transfer می‌باشد.
- دوره طراحی و ساخت پروژه ۲۴ ماهه (۲ ساله) بوده و شکست کار سالیانه به صورت ۴۰ درصد در سال اول و ۶۰ درصد در سال دوم پیش بینی شده است.
- دوره بهره‌برداری بلافاصله بعد از دوره ساخت شروع خواهد شد و در محاسبات معادل ۱۵ سال (۱۸۰ ماه) منظور شده است.
- در محاسبات ارزیابی اقتصادی فرض شده است در طول دوره بهره‌برداری سالیانه ۲۰۰ میلیارد ریال (به قیمت سال ۱۴۰۳) به عنوان اجاره سالیانه از طرف سرمایه‌گذار به مالک پرداخت گردد. این موضوع مطابق نرخ تورم مفروض در هر سال ۲۳ درصد افزایش یافته است.
- باید توجه داشت که علاوه بر برآورد منابع درآمدی که در بخش‌های آتی برآورد شده موضوعات دیگری نیز می‌تواند به عنوان منابع درآمدی برای مجموعه منظور شده و بازدهی طرح را بیش از پیش نماید. این بخش از درآمدها عبارت‌اند از:

i. درآمد حاصل از برگزاری رویدادها

ii. درآمد حاصل از تبلیغات محیطی

در این زمینه به سبب نامشخص بودن ابعاد این درآمدها (ناشی از سطح مطالعات) صرفاً به بیان این موارد اکتفا شده و در محاسبات ارزیابی اقتصادی وارد نشده است. البته برآورد اولیه این درآمدها نشان می‌دهد این موارد در صورت بهره‌برداری مناسب، ظرفیت افزایش حدود ۲ تا ۳ درصد نرخ بازدهی داخلی (IRR) پروژه را خواهد داشت.

شماره صفحه	شماره مدرک: TANAVAR-ECO-08-R0	جلد شماره
۲	مشاور: مهندسین مشاور بادبند کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	۱/۱

در ادامه پس از معرفی برنامه فیزیکی طرح، برآورد هزینه ها و درآمدها صورت گرفته و در نهایت شاخصهای ارزیابی مالی ارائه شده است.

## ۲- برنامه فیزیکی پروژه

این پروژه با مساحت عرصه تقریبی ۲۵۰۰ مترمربع و زیربنای کل ۸۰۶۲ مترمربع برنامه ریزی شده است. این میزان زیربنا مجموعاً در ۷ طبقه (۲ طبقه زیرزمین، طبقه همکف و ۴ طبقه روی همکف) استقرار یافته است. جزییات بیشتر در ارتباط با برنامه فیزیکی فوق به تفکیک طبقات و فعالیت جانمایی شده در جدول زیر ارائه شده است:

جدول ۱: برنامه فیزیکی پروژه مجموعه اقامتی درب غرب مجموعه انقلاب

طبقه	فعالیت	مساحت (مترمربع)
منفی ۲	پارکینگ و رمپ	895
	تاسیسات	212
	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	102
	ورزشی	212
	آشپزخانه	138
	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و ...)	151
منفی ۱	پارکینگ و رمپ	1,005
	تاسیسات	9
	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	108
	اداری	37
	رختشویخانه و لاندری	107
	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و ...)	175
همکف	تاسیسات	9
	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	52
	رستوران و کافی شاپ	194
	لابی و ورودی	420
	تجاری	212
	سالن اجتماعات	212
	سالن جشن و مراسم	275
	اداری	89
	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و ...)	28
	تاسیسات	9
اول	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	225
	اقامتی	850
	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و ...)	28

شماره صفحه	TANAVAR-ECO-08-R0	شماره مدرک:	جدل شماره
۳		مشاور: مهندسین مشاور بادبند	۱/۱
		کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	

9	تاسیسات	دوم
212	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	
760	اقامتی	
28	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و ...)	
9	تاسیسات	سوم
212	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	
760	اقامتی	
28	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و ...)	
72	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	چهارم
190	اقامتی	
28	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و ...)	
<b>8,062</b>	<b>مجموع</b>	

همانگونه که جدول زیر نشان می‌دهد از مجموع زیربنای کل قریب به ۳۲ درصد (معادل ۲۵۶۰ مترمربع) به کاربری اقامتی اختصاص یافته است. همچنین بیش از ۲۳ درصد زیربنای کل به پارکینگ و قریب به ۳۲ درصد نیز به سایر فضاهای غیرانتفاعی شامل تاسیسات، مشاعات، لابی، اداری، خدماتی، ورزشی و لاندردی اختصاص یافته است. مابقی زیربنای کل به میزان ۱۰۳۱ مترمربع (قریب به ۱۳ درصد زیربنای کل) به فضاهای انتفاعی شامل رستوران، کافی شاپ، تجاری، سالن اجتماعات و سالن جشن و مراسم اختصاص یافته است. جزییات بیشتر در جدول زیر ارائه شده است:

شماره صفحه	TANAVAR-ECO-08-R0	شماره مدرک:	جلد شماره
		مشاور: مهندسین مشاور بادبند	۱/۱
		کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	

جدول ۲: سهم فعالیتها در برنامه فیزیکی پروژه مجموعه اقامتی درب غرب مجموعه انقلاب

درصد	مساحت	فعالیت
23/6	1,900	پارکینگ
3/2	257	تاسیسات
12/2	983	مشاعات (راه پله، راهرو، آسانسور و ...)
5/2	420	لابی
1/6	126	اداری
5/8	466	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبارها، خانه داری و ...)
2/6	212	ورزشی
1/7	138	آشپزخانه
1/3	107	رخسویخانه و لاندری
2/4	194	رستوران و کافی شاپ
2/6	212	تجاری
2/6	212	سالن اجتماعات
3/4	275	سالن جشن و مراسم
31/8	2,560	اقامتی
100/0	8,062	مجموع

### ۳- برآورد هزینه‌ها

هزینه‌های سرمایه‌گذاری پروژه در ۲ بخش ثابت و جاری (سالانه) پیش بینی شده است. در بخش هزینه ثابت، مجموع کل هزینه اجرا مطابق جدول زیر معادل ۴۴۴۰ میلیارد ریال برآورد شده است. از این میزان در حدود ۹۳ درصد (معادل ۴۱۱۴ میلیارد ریال) مربوط به هزینه تامین مصالح و اجرا زیربنا و محوطه توسط مجری ذیصلاح با مشخصات و متریکال با کیفیت درجه یک ایرانی (به پیوست جدول مشخصات فنی و وندور لیست) و مابقی مربوط به سایر هزینه‌های طرح بوده است. در بخش سایر هزینه‌ها مهمترین اجزا هزینه تجهیز کارگاه- پیش بینی نشده و در ادامه هزینه نظارت مقیم و عالییه بوده که به ترتیب معادل ۲۰۶ میلیارد ریال و ۱۲۰ میلیارد ریال برآورد شده است. جزییات بیشتر در جدول زیر ارائه شده است:

شماره صفحه	شماره مدرک: TANAVAR-ECO-08-R0	جلد شماره
۵	مشاور: مهندسین مشاور بادبند کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	۱/۱

جدول ۳: مجموع هزینه ثابت ساخت پروژه به تفکیک بخشهای مختلف

توضیحات	هزینه (میلیون ریال)	نوع هزینه
-	4,064,250	مجموع هزینه ساخت زیربنا (سفت کاری و نازک کاری و تاسیسات)
مجموعاً ۱۰۰۰ مترمربع	50,000	محوطه سازی
-	4,114,250	جمع کل هزینه ارقام فوق
۵ درصد کل اجرای ارقام فوق (۴ + ۱ درصد)	205,713	هزینه تجهیز کارگاه و پیش بینی نشده
در حدود ۳ درصد کل اجرای ارقام فوق	120,000	هزینه نظارت مقیم و عالیه
-	4,439,963	مجموع کل هزینه ثابت سرمایه گذاری

در ردیف اول جدول فوق هزینه ساخت زیربناها (شامل سفت کاری، نازک کاری و تاسیسات) آمده است. محاسبات ذیل به صورت قیمت تمام شده و با توجه به نوع کاربری غالب ساختمان به صورت اقامتی (مشمول بر مجموع تاسیسات مجزا برای هر واحد اقامتی) و لحاظ الزامات فنی و در نهایت به صورت تامین مصالح و اجرا توسط مجری ذیصلاح (با لحاظ ضریب بالاسری و بیمه، مجوزات و تاییدیهها) انجام شده است. جدول زیر جزئیات برآورد هزینه این بخش به میزان مجموعاً ۴۰۶۴ میلیارد ریال به تفکیک هر یک از طبقات و فعالیتها را ارائه نموده است:

جدول ۴: هزینه ساخت زیربناهای پروژه (سفت کاری، نازک کاری و تاسیسات) به تفکیک بخشها و به ازای هر مترمربع زیربنا  
مجموع زیربنا

طبقه	فعالیت	مساحت (مترمربع)	هزینه ساخت و تجهیز (هر مترمربع زیربنا (میلیون ریال))	هزینه ساخت (میلیون ریال)
منفی ۲	پارکینگ و رمپ	895	250	223,750
	تاسیسات	212	600	127,200
	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	102	250	25,500
	ورزشی	212	450	95,400
	آشپزخانه	138	450	62,100
	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و ...)	151	350	52,850
منفی ۱	پارکینگ و رمپ	1,005	250	251,250
	تاسیسات	9	600	5,400
	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	108	250	27,000
	اداری	37	450	16,650
	رخسویخانه و لانداری	107	400	42,800
	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و ...)	175	350	61,250

شماره صفحه	TANAVAR-ECO-08-R0	شماره مدرک:	جلد شماره
۶		مشاور: مهندسین مشاور بادبند	۱/۱
		کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	

5,400	600	9	تاسیسات	همکف
23,400	450	52	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	
116,400	600	194	رستوران و کافی شاپ	
294,000	700	420	لابی و ورودی	
106,000	500	212	تجاری	
127,200	600	212	سالن اجتماعات	
165,000	600	275	سالن جشن و مراسم	
40,050	450	89	اداری	
12,600	450	28	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و ...)	
5,400	600	9	تاسیسات	اول
101,250	450	225	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	
595,000	700	850	اقامتی	
12,600	450	28	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و ...)	
5,400	600	9	تاسیسات	دوم
95,400	450	212	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	
532,000	700	760	اقامتی	
12,600	450	28	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و ...)	
5,400	600	9	تاسیسات	سوم
95,400	450	212	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	
532,000	700	760	اقامتی	
12,600	450	28	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و ...)	
32,400	450	72	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	چهارم
133,000	700	190	اقامتی	
12,600	450	28	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و ...)	
<b>4,064,250</b>		<b>8,062</b>		

همچنین در بخشی دیگر هزینه های جاری سالیانه پروژه برآورد شده است. مجموع هزینه جاری سالیانه پروژه معادل ۹۳۴ میلیارد ریال برآورد شده است که جزئیات بیشتر در جدول زیر ارائه شده است. همانطور که این جدول نشان می دهد بیشترین سهم هزینه ای در این بخش به تامین نیروی انسانی با قریب به ۵۴۴ میلیارد ریال در سال (بیش از ۵۸ درصد کل هزینه جاری سالیانه) اختصاص دارد. در رتبه بعدی هزینه اجاره سالیانه با قریب به ۲۱.۵ درصد کل هزینه جاری سالیانه و همچنین ملزومات مصرفی و جاری با قریب به ۱۳ درصد کل هزینه جاری سالیانه قرار گرفته است (جدول زیر):

شماره صفحه	TANAVAR-ECO-08-R0	شماره مدرک:	جدل شماره
		مشاور: مهندسین مشاور بادبند	۱/۱
		کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	

جدول ۵: پیش بینی مجموع هزینه جاری سالیانه به قیمت سال ۱۴۰۳

مبلغ (میلیون ریال)	شرح هزینه های سالانه
543,906	حقوق و دستمزد ناخالص (شامل دستمزد ماهیانه، بیمه کارفرما و سنوات و اضافه کار و ...)
7,000	هزینه قبوض انشعابات
40,000	هزینه تعمیرات و نگهداری
120,000	هزینه های جاری و ملزومات مصرفی پروژه
3,000	بیمه
200,000	اجاره سالیانه
10,000	بازاریابی و تبلیغات
10,000	پیش بینی نشده
933,906	مجموع هزینه های جاری سالیانه (میلیون ریال)

با توجه به اینکه بیشترین سهم هزینه جاری سالیانه به تامین حقوق و دستمزد نیروی انسانی (با ظرفیت اشتغال قریب به ۱۲۷ نفر) اختصاص دارد، در این بخش جزییات برآورد هزینه نیروی انسانی به تفکیک بخشهای مختلف برآورد و در جدول زیر ارائه شده است:

شماره صفحه	TANAVAR-ECO-08-R0	شماره مدرک:	جلد شماره
		مشاور: مهندسین مشاور بادبند	۱/۱
		کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	

جدول ۶: برآورد هزینه نیروی انسانی مورد نیاز جهت بهره برداری از پروژه (به قیمت سال ۱۴۰۳)

برآورد هزینه پرسنلی			
عنوان شغل	تعداد	حقوق خالص ماهیانه (میلیون ریال)	جمع کل (میلیون ریال)
مدیر	۱	۶۰۰	۶۰۰
مدیر اجرایی	۳	۴۵۰	۱,۳۵۰
بازریابی و فروش	۳	۲۵۰	۷۵۰
اداری	۶	۲۵۰	۱,۵۰۰
مدیر مالی	۱	۴۵۰	۴۵۰
حسابدار	۳	۲۵۰	۷۵۰
کارپرداز	۳	۲۵۰	۷۵۰
تدارکات	۳	۲۵۰	۷۵۰
پذیرش هتل	۶	۲۲۰	۱,۳۲۰
لاکرم (فضای ورزشی)	۳	۱۸۰	۵۴۰
نگهبانی	۹	۱۸۰	۱,۶۲۰
خدمات ورزشی	۶	۲۵۰	۱,۵۰۰
خانه داری و خدمات	۳۰	۱۸۰	۵,۴۰۰
کافی من	۶	۳۵۰	۲,۱۰۰
آشپز و فرکار	۸	۴۰۰	۳,۲۰۰
خدماتی - نظافتچی	۹	۱۸۰	۱,۶۲۰
متصدی فروشگاه	۹	۲۰۰	۱,۸۰۰
پشتیبانی خدمات الکترونیکی	۶	۲۰۰	۱,۲۰۰
خدمات تاسیسات	۶	۲۰۰	۱,۲۰۰
خدمات پارکینگ	۶	۱۸۰	۱,۰۸۰
جمع			۲۹,۴۸۰
جمع هزینه پرسنلی با احتساب بیمه و سنوات و اضافه کار	۱۲۷		۵۴۳,۹۰۶

شماره صفحه	TANAVAR-ECO-08-R0	شماره مدرک:	جلد شماره
۹		مشاور: مهندسین مشاور بادبند	۱/۱
		کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	



#### ۴- برآورد درآمدها

در ادامه جزییات برآورد درآمدهای پروژه ارائه شده است. درآمدها در بخشهای زیر پیش بینی شده است:

۱. درآمدهای ناشی از فضاهای اقامتی

۲. درآمدهای ناشی از زیربناهای تجاری، سالن اجتماعات، سالن جشن و مراسم، رستوران و کافی شاپ

مطابق جدول ارائه شده در بخش ذیل، در مجموع بخشهای فوق درآمدهای پروژه سالانه معادل ۱۳۴۴ میلیارد ریال برآورد شده است که جزییات نحوه محاسبه آن در جدول زیر ارائه شده است:

جدول ۷: درآمدهای حاصل از بهره برداری از فضاهای اقامتی و جانبی مجموعه اقامتی درب غرب باشگاه انقلاب به قیمت سال ۱۴۰۳

فعالیت	مساحت (مترمربع)	سهم فضای مفید درآمدزا (مترمربع)	فضای مفید درآمدزا (مترمربع)	مساحت اختصاصی به هر نفر مراجع (مترمربع)	ظرفیت (نفر یا اتاق)	تعداد سانس روزانه (سانس)	ظرفیت ناخالص مراجع روزانه (نفر یا اتاق)	ضریب اشغال تعدیل شده (درصد)	ظرفیت مراجع روزانه تعدیل شده (نفر یا اتاق)	ورودیه هر نفر (هزار ریال)	تعداد فعالیت در سال (روز)	درآمد ناخالص تعدیل شده (میلیون ریال)	سهم درآمد خالص (درصد)	درآمد ناخالص تعدیل شده با کسر سهم مواد اولیه مصرفی (میلیون ریال)																																								
رستوران و کافی شاپ	۱۹۴	۵۰	۹۷	۳	۳۲	۵	۱۶۲	۶۰	۹۷	۵,۰۰۰	۳۶۵	۱۷۷,۰۲۵	۰/۷۵	۱۳۲,۷۶۹																																								
تجاری	۲۱۲	۵۰	۱۰۶	۲	۵۳	۶	۳۱۸	۶۰	۱۹۱	۲,۵۰۰	۳۶۵	۱۷۴,۱۰۵	۰/۵	۸۷,۰۵۳																																								
سالن اجتماعات	۲۱۲	۱۰۰	۲۱۲	۲.۵	۸۵	۱	۸۵	۴۰	۳۴	۵,۰۰۰	۳۳۰	۵۵,۹۶۸	۱	۵۵,۹۶۸																																								
سالن جشن و مراسم	۲۷۵	۱۰۰	۲۷۵	۳	۹۲	۱	۹۲	۴۰	۳۷	۲۰,۰۰۰	۳۳۰	۲۴۲,۰۰۰	۰/۵	۱۲۱,۰۰۰																																								
اتاق تک نفره (۱۵ اتاق)	مجموعاً ۲۵۶۰ مترمربع در قالب ۸۷ اتاق مختلف	۱۰۰			۱۵	۱	۱۵	۴۵	۶.۸	۵۵,۰۰۰	۳۶۵	۱۳۵,۵۰۶	۱	۱۳۵,۵۰۶																																								
اتاق ۲ نفره دبل (۳۰ اتاق)															۳۰	۱	۳۰	۴۵	۱۳.۵	۶۵,۰۰۰	۳۶۵	۳۲۰,۲۸۸	۱	۳۲۰,۲۸۸																														
اتاق ۲ نفره توئین (۳۰ اتاق)																									۳۰	۱	۳۰	۴۵	۱۳.۵	۶۵,۰۰۰	۳۶۵	۳۲۰,۲۸۸	۱	۳۲۰,۲۸۸																				
سوئیت (۸ سوئیت)																																			۸	۱	۸	۴۵	۳.۶	۸۰,۰۰۰	۳۶۵	۱۰۵,۱۲۰	۱	۱۰۵,۱۲۰										
سوئیت ویژه (۴ سوئیت ویژه)																																													۴	۱	۴	۴۵	۱.۸	۱۰۰,۰۰۰	۳۶۵	۶۵,۷۰۰	۱	۶۵,۷۰۰
مجموع																																																						

#### ۵- شاخصهای ارزیابی مالی پروژه

در این بخش ابتدا جدول جریان نقدی پروژه و در ادامه شاخصهای مالی ارائه شده است. مطابق برآوردهای صورت گرفته در بخشهای فوق و همچنین مفروضات ارائه شده در ابتدای گزارش جدول جریان نقدی پروژه به شرح زیر محاسبه شده که همانطور که مشاهده می شود در ۲ سال اول به دلیل تعلق به دوره ساخت و عدم بهره برداری از پروژه، خالص نقدی منفی می باشد. در ادامه و پس از تحقق درآمدها از سال سوم پروژه، خالص نقدی مثبت خواهد شد (جدول زیر):

شماره جلد	شماره مدرک:	شماره صفحه
۱/۱	TANAVAR-ECO-08-R0	۱۰
	مشاور: مهندسین مشاور بادبند	
	کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	



جدول ۸: جریان نقدی پروژه (میلیون ریال)

س ال	هزینه ثابت	هزینه جاری	درآمد	خالص نقدی	خالص نقدی تنزیل شده	جریان نقدی تنزیل شده تجمعی
0	1,775,985			-1775985	-1775985	-1775985
1	3,276,692			-3276692	-2621354	-4397339
2		1,412,906	2,032,869	619963	396776	-4000563
3		1,737,875	2,500,429	762,554	390,428	-3610135
4		2,137,586	3,075,528	937,942	384,181	-3225954
5		2,629,231	3,782,900	1,153,669	378,034	-2847920
6		3,233,954	4,652,966	1,419,012	371,986	-2475934
7		3,977,763	5,723,149	1,745,385	366,034	-2109900
8		4,892,649	7,039,473	2,146,824	360,177	-1749723
9		6,017,958	8,658,552	2,640,593	354,414	-1395308
10		7,402,089	10,650,018	3,247,930	348,744	-1046565
11		9,104,569	13,099,523	3,994,954	343,164	-703401
12		11,198,620	16,112,413	4,913,793	337,673	365,727-
13		13,774,302	19,818,268	6,043,965	332,271	33,457-
14		16,942,392	24,376,470	7,434,078	326,954	293,497
۱۵		20,839,142	29,983,058	9,143,915	321,723	615,220
۱۶		25,632,145	36,879,161	11,247,016	316,575	931,796

شماره صفحه	TANAVAR-ECO-08-R0	شماره مدرک:	جلد شماره
۱۱		مشاور: مهندسین مشاور بادبند	۱/۱
		کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	



در جدول زیر منشعب از جریان نقدی فوق، شاخصهای مالی پروژه برآورد شده است:

جدول ۹: شاخص های ارزیابی مالی پروژه مجتمع اقامتی درب غرب مجموعه انقلاب

شاخص های ارزیابی	میزان
نرخ بازده داخلی (IRR)	۲۸ درصد
خالص ارزش فعلی (NPV)	۹۳۲ میلیارد ریال
دوره بازگشت سرمایه متحرک (تنزیل شده)	۱۴.۱ سال (به معنی ابتدای سال پانزدهم شروع ساخت یا ابتدای سال سیزدهم شروع بهره برداری)
نرخ بازده داخلی تعدیل شده (MIRR)	۲۷ درصد
نسبت فایده به هزینه (B/C)	۱.۲ برابر
هزینه ثابت سرمایه گذاری	۴۴۴۰ میلیارد ریال
هزینه جاری سالیانه به قیمت ۱۴۰۳ (در دوره بهره برداری)	۹۳۴ میلیارد ریال
درآمدهای ناخالص سالیانه به قیمت ۱۴۰۳ (در دوره بهره برداری)	۱۳۴۴ میلیارد ریال
نرخ تورم سالیانه (افزایش در هزینه و درآمدها)	۲۳ درصد
نرخ تنزیل	۲۵ درصد
دوره طراحی و ساخت	۲ ساله (۲۴ ماهه)
دوره بهره برداری	۱۵ ساله (۱۸۰ ماهه)

ماخذ: محاسبات مشاور

همانگونه که ملاحظه می شود نرخ بازده داخلی (IRR) پروژه با لحاظ تورم ۲۳ درصد سالیانه معادل ۲۸ درصد بوده که در مقایسه با نرخ تنزیل ۲۵ درصد نشان می دهد که بازدهی پروژه قریب به ۳ درصد بیشتر از نرخ تنزیل متناظر است. این موضوع وضعیت نسبتاً قابل قبول سوددهی پروژه را نشان می دهد. ضمن اینکه خالص ارزش فعلی طرح مثبت و معادل ۹۳۲ میلیارد ریال برآورد شده است که مثبت بودن آن موید بازدهی مناسب پروژه می باشد. دوره بازگشت سرمایه در سال ۱۴.۱ سال یعنی در ابتدای سال پانزدهم شروع ساخت یا ابتدای سال سیزدهم دوره بهره برداری محقق خواهد شد و مجموع شاخص های فوق شرایط پروژه را در وضعیت نسبتاً قابل قبولی نشان می دهد.

در واقع دوره بازگشت سرمایه ۱۲.۱ ساله به این معنی است که در صورتیکه الگوی BOLT برای اجرای پروژه بکار گرفته شود، مالک با آورده خود در قالب زمین پروژه و سرمایه گذار با ساخت این مجموعه و بهره برداری از آن و در اختیار داشتن درآمدهای آن

شماره صفحه	TANAVAR-ECO-08-R0	شماره مدرک:	جلد شماره
۱۲		مشاور: مهندسین مشاور بادبند	۱/۱
		کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	

حداقل به مدت ۱۲.۱ سال (و البته همراه با پرداخت اجاره سالیانه) اصل و سود سرمایه خود را حاصل کرده و می‌تواند پس از آن کلیه مستحقات و فضاها را به مالک برگرداند. البته به منظور کاهش ریسک سرمایه گذار، جذاب‌سازی مالی پروژه و رقابت پذیر کردن آن پیشنهاد می‌شود دوره بهره‌برداری در اختیار سرمایه‌گذار را افزایش داده تا علاوه بر پوشش برخی عدم قطعیتها، بستر جذابی برای ورود و مشارکت سرمایه‌گذاران ایجاد شود. جزییات این موضوع و میزان افزایش پیشنهادی در دوره در اختیار پروژه به منظور تدقیق دوره بازگشت سرمایه پروژه در بخش بعدی و تحلیل حساسیت پروژه ارائه شده است.

دو شاخص دیگر نیز در این بخش ارائه شده است. شاخص MIRR یا نرخ بازده داخلی تعدیل شده به نرخ واقعی بازده داخلی با لحاظ نرخ سرمایه‌گذاری مجدد اطلاق می‌شود. در محاسبات نرخ بازده داخلی تعدیل شده فرض بر آن است که وجوه دریافتی سود با نرخ سرمایه‌گذاری دیگری مجدداً سرمایه‌گذاری می‌شود که این عدد نرخ واقعی تری را برای بازده سرمایه‌گذاری و تخمین سود پروژه نشان خواهد داد. در پروژه مورد مطالعه MIRR برآورد شده معادل ۲۷ درصد بوده که در حدود ۱ درصد از IRR پایین‌تر است ولیکن کماکان از نرخ تنزیل پروژه ۲ درصد بالاتر می‌باشد.

همچنین شاخص دیگر نسبت فایده به هزینه (B/C) است که نسبت درآمدهای تنزیل شده به میزان سرمایه‌گذاری ثابت طرح را مشخص می‌کند. در صورتیکه این میزان از عدد ۱ بزرگتر باشد نشان دهنده افزایش منافع به هزینه‌های پروژه و سوددهی آن و در غیر این صورت مویده عدم سوددهی پروژه است. در پروژه حاضر مطابق جدول فوق این شاخص برابر ۱.۲ بوده که نشان دهنده فزونی منافع بر هزینه‌های پروژه است.

علاوه بر آن همانگونه که بخش مفروضات پروژه نیز اشاره شد برخی از درآمدها از جمله در ارتباط با برگزاری رویدادها و یا تبلیغات محیطی از دیگر منابعی است که به دلیل نامشخص بودن حجم دقیق فعالیتها و افرازهای موضوعه، قابل برآورد نبوده هر چند که محاسبات کلی اولیه نشان می‌دهد با لحاظ ارقام کلی این بخش امکان افزایش ۲ تا ۳ درصدی نرخ بازده داخلی (IRR) و رسیدن آن تا به بیش از ۳۰ درصد بازدهی داخلی نیز وجود دارد.

## ۶- تحلیل حساسیت پروژه

در بخش پایانی تحلیل حساسیت پروژه ارائه شده است. مدل انجام تحلیل حساسیت پروژه بدین صورت است که با افزایش یا کاهش یکی از طرفین هزینه یا درآمد و ثابت نگه داشتن طرف دیگر، تغییرات شاخصهای ارزیابی مالی پروژه محاسبه و حساسیت طرح نسبت به نوسانات هزینه یا درآمد مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت. همانگونه که در جدول زیر ملاحظه می‌شود با کاهش یا افزایش هزینه‌ها تا سطح ۲۰ درصد (و ثابت نگهداشتن درآمدها) دامنه تغییرات نرخ IRR بین ۱۷ درصد تا ۴۰ درصد متغیر خواهد بود. نرخ واقعی محاسبه شده در گزارش برابر ۲۸ درصد بوده است. این موضوع در درآمدها دامنه تغییراتی بین ۱۳ درصد تا ۳۸ درصد را نشان می‌دهد. در این زمینه IRR پروژه در ۴ حالت جدول زیر یعنی با کاهش ۱۰ یا ۲۰ درصدی درآمدها و یا افزایش ۱۰ یا ۲۰ درصدی هزینه‌ها به زیر نرخ تنزیل یا معادل آن رسیده و بازدهی داخلی منفی خواهد شد.

شماره صفحه	TANAVAR-ECO-08-R0	شماره مدرک:	جلد شماره
۱۳		مشاور: مهندسین مشاور بادبند	۱/۱
		کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	

نکته قابل تامل در این بخش وضعیت تغییرات شاخص DPBP (دوره بازگشت سرمایه متحرک) ناشی از تغییرات هزینه و درآمدهاست. همانگونه که ملاحظه می شود در ۲ حالت جدول زیر یعنی با کاهش ۱۰ درصدی درآمدها و یا افزایش ۱۰ درصدی هزینه‌ها دوره بازگشت سرمایه عملاً در طی دوره بهره برداری محقق نخواهد شد و بعضاً می بایست تا ۳ سال و بیشتر بعد از طی دوره بهره برداری ۱۵ ساله، بهره‌برداری نیز ادامه پیدا کند. البته همانطور که جدول نشان می‌دهد در این زمینه پروژه به کاهش درآمدها، حساسیت بسیار بیشتری نسبت به افزایش هزینه‌ها داشته است.

**با توجه به ملاحظات فوق و نظر به اینکه نوسانات و کاهش هزینه و درآمد حتی تا سطح ۱۰ درصد نیز باعث افزایش دوره بازگشت سرمایه تا حد ۲ الی ۳ سال بیش از مقدار محاسبه شده در گزارش خواهد شد پیشنهاد می‌گردد بازه ۳ ساله فوق به عنوان حد نهایی دوره تشویقی، به مدت زمان محاسبه شده دوره بازگشت سرمایه پروژه (که مطابق گزارش در ابتدای سال سیزدهم یا انتهای سال دوازدهم بهره‌برداری محقق خواهد شد) افزوده گردد و با این شرایط میزان دوره بهره‌برداری نهایی سرمایه‌گذار از پروژه برابر ۱۵ سال (با لحاظ دوره ساخت معادل ۱۷ سال) تعیین می‌گردد. جزییات تغییر شاخص‌های مالی با نوسانات هزینه و درآمد پروژه در جدول تحلیل حساسیت زیر ارائه شده است:**

جدول ۱۰: تحلیل حساسیت شاخصهای مالی اصلی پروژه

وضعیت	IRR	DPBP (دوره بازگشت سرمایه- سال)
کاهش هزینه- درآمد ثابت	۲۰ درصد کاهش هزینه	8/36
	۱۰ درصد کاهش هزینه	10/63
افزایش هزینه- درآمد ثابت	۲۰ درصد افزایش هزینه	-
	۱۰ درصد افزایش هزینه	-
کاهش درآمد- هزینه ثابت	۲۰ درصد کاهش درآمد	-
	۱۰ درصد کاهش درآمد	-
افزایش درآمد- هزینه ثابت	۲۰ درصد افزایش درآمد	9/02
	۱۰ درصد افزایش درآمد	10/89
مقدار محاسبه شده در گزارش	28%	14/10

شماره صفحه	TANAVAR-ECO-08-R0	شماره مدرک:	جلد شماره
۱۴		مشاور: مهندسین مشاور بادبند	۱/۱
		کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	



برنامه فیزیکی اقامتی ورزشی باشگاه انقلاب

جمع	1710	1441	1491	1112	1009	1009	290	8062
خدمات (آب‌رسانی، سوله، هتل، ...)	151	175	28	28	28	28	28	466
آشپزخانه	138							138
رختشویخانه و لاندری		107						107
ورزشی	212							212
اداری		37						37
سالن جشن و مراسم			89	275	212	212		89 275 212 212
سالن اجتماعات								
تجاری								
اقامتی					850			850
لابی ورودی								
استوران و کافه								
فیشاپ								
مسابقات راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	102	108	52					102 108 52
تاسیسات	212	9	9					212 9 9
پارکینگ و رمپ	895	1005						895 1005
عنوان فضاهای								
طبقات	-2	-1	همکف	اول	دوم	سوم	چهارم	

موسسه پروژه: بخش غربی سایت باشگاه انقلاب

عنوان نقشه: ساختمان اقامتی ورزشی

کاربر: ...

شرکت توسعه و نگهداری: ...

محل: ...

تاریخ: 1403/07/20

مقیاس: AS B3000

نوع نقشه: AS

شماره نقشه: A(HO)-001



جدول نازکاری مرحله اول ساختمان اقامتی ورزشی			
کفسازی	بوشش دیوار	بوشش سقف	عنوان فضا
بتن ماله پروانه لی با رونه اپوکسی	سرامیک 120*60 درجه یک لوان	سقف کاذب درکی وال با مشابله	پارکینگ
بتن ماله پروانه لی با رونه اپوکسی	سرامیک 120*60 درجه یک لوان	سقف کاذب درکی وال با مشابله	تلدیسبات
سنگ گرانیت نظیر-تزلوژن حاشی آباد با مشابله	گچ با بوشش رنگ طوق طرح	سقف کاذب درکی وال با مشابله	مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)
عوض حداقل یک متر	گچ با بوشش رنگ طوق طرح	سقف کاذب درکی وال با مشابله	روستوران و کافیتراپ
سنگ گرانیت نظیر-تزلوژن حاشی آباد با مشابله	گچ با بوشش رنگ طوق طرح	سقف کاذب درکی وال با مشابله	اقامتی
عوض حداقل یک متر	گچ با بوشش رنگ طوق طرح	سقف کاذب درکی وال با مشابله	سالن جشن و مراسم
سنگ گرانیت نظیر-تزلوژن حاشی آباد با مشابله	گچ با بوشش رنگ طوق طرح	سقف کاذب درکی وال با مشابله	لاری
عوض حداقل یک متر	گچ با بوشش رنگ طوق طرح	سقف کاذب درکی وال با مشابله	رختشویخانه و لاندی
سرامیک درجه یک لوان	سرامیک درجه یک لوان	سقف کاذب درکی وال با مشابله	ورزشی
سرامیک استخری + سرامیک درجه یک لوان طوق	سرامیک 120*60 درجه یک لوان	سقف کاذب درکی وال با مشابله	آشپزخانه
سرامیک درجه یک لوان	سرامیک درجه یک لوان	سقف کاذب درکی وال با مشابله	خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، خنک کننده دای و ...)



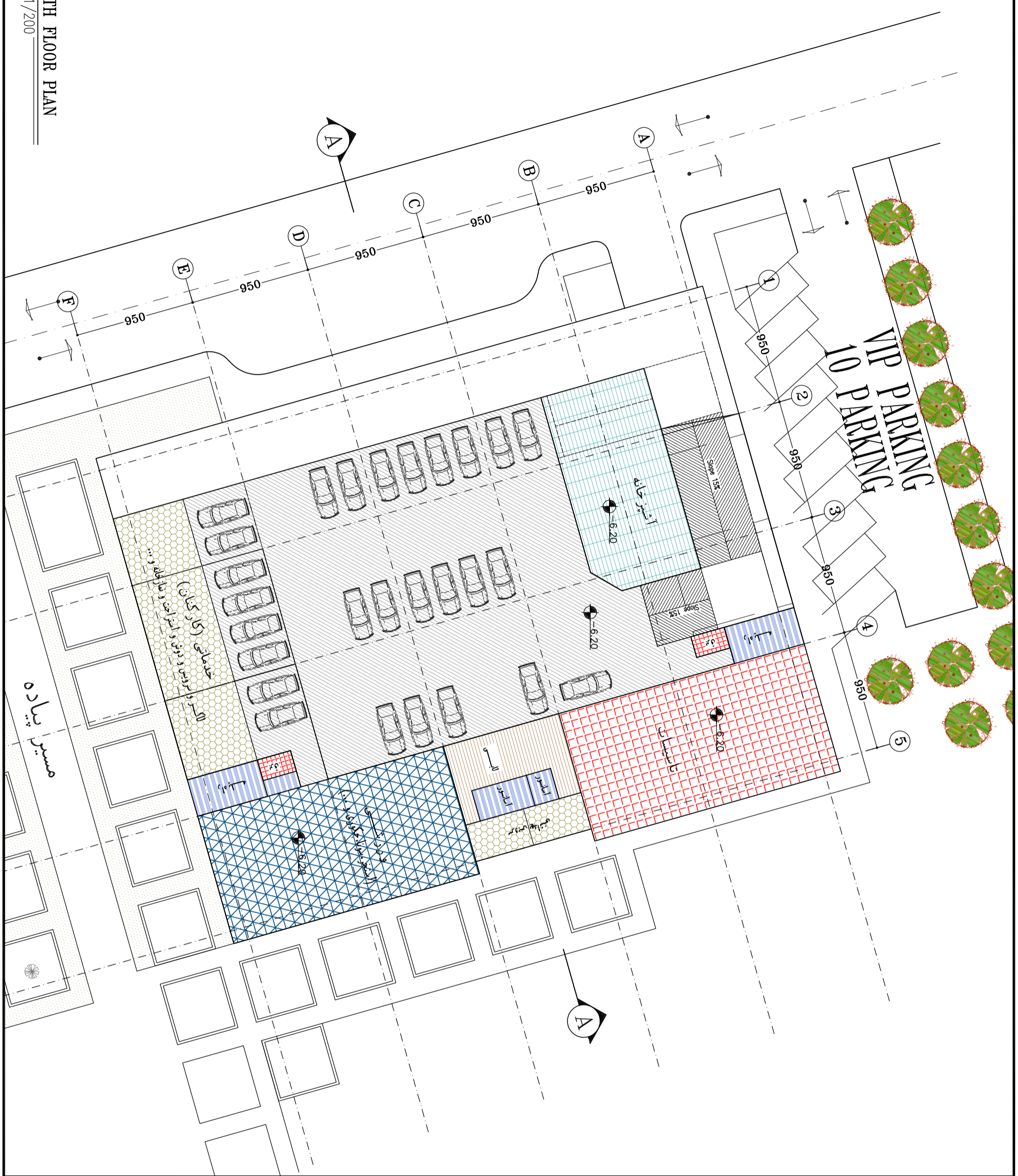
SITE PLAN  
Sc: 1/200

موضوع پروژه: بخش غربی سایت باشگاه انقلاب  
موضوع نقشه: ساختمان اقامتی ورزشی  
کاربر: ...

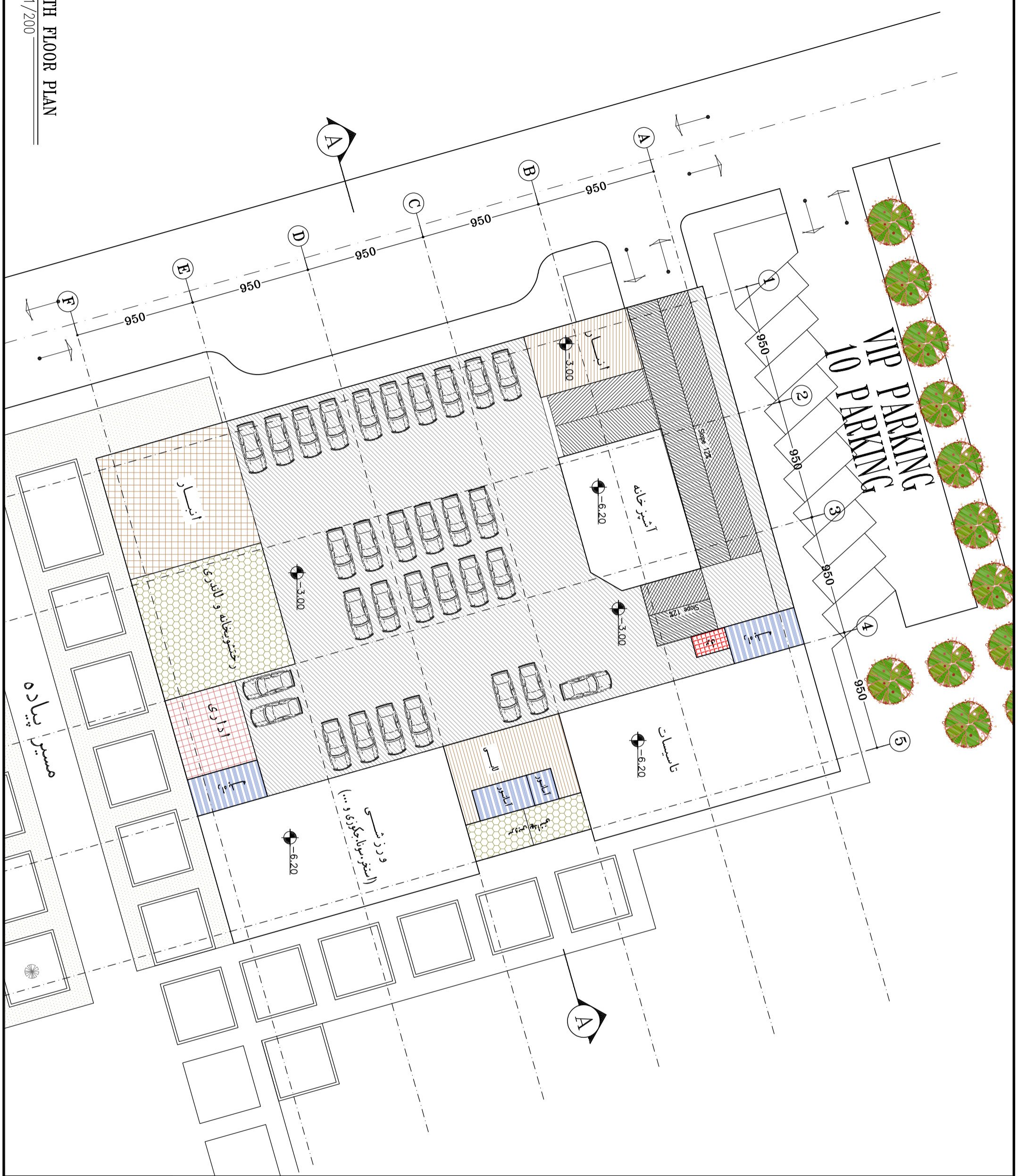
مهندس ناظر: ...  
مهندس مشاور: ...

DATE: 1403/07/20  
SCALE: AS SHOWN  
PROJECT SIZE: AS SHOWN

APPROVED BY: ...  
A(HO)-002

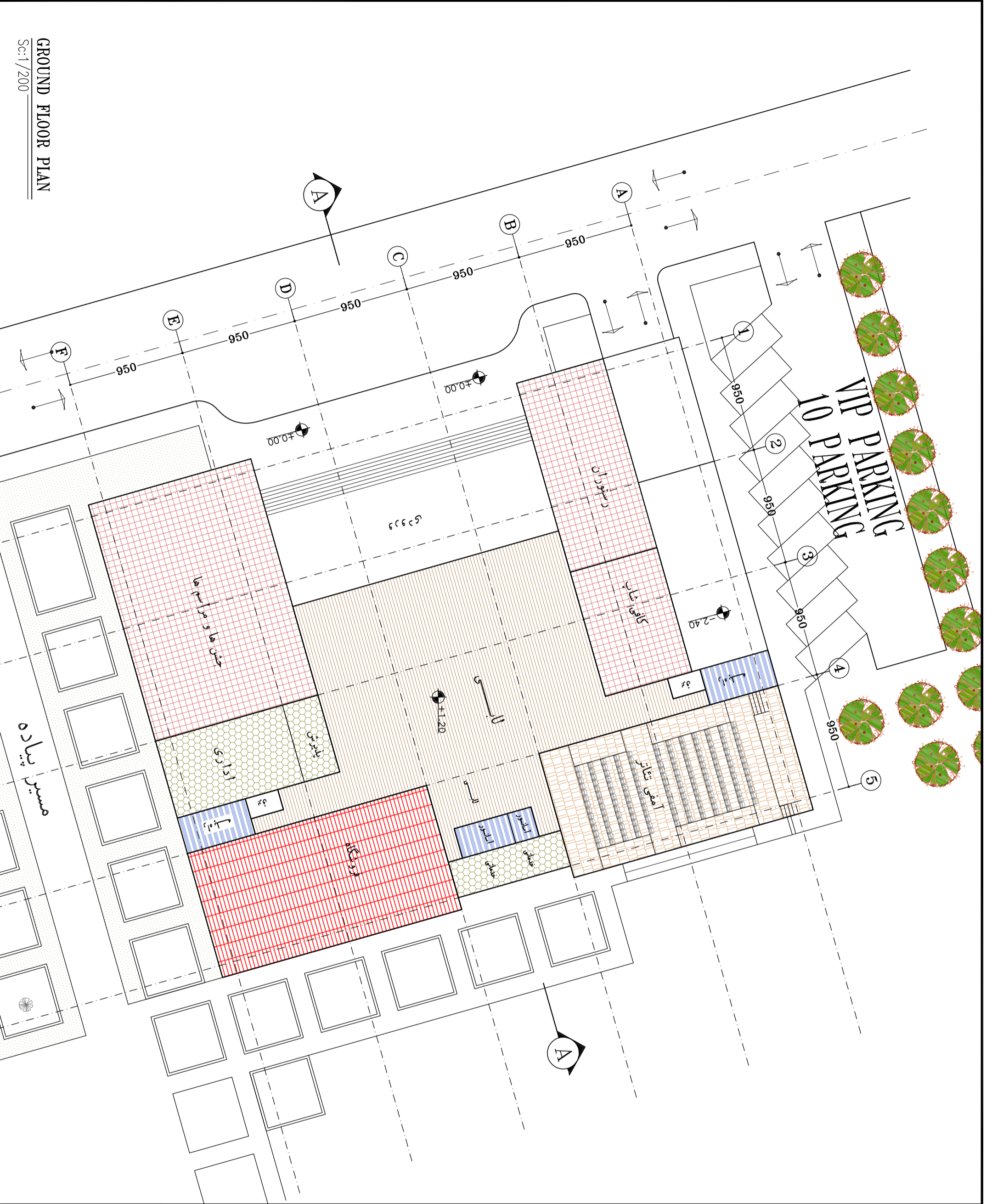


<p>محل پروژه: <b>بخش غربی سایت باشگاه اتفالی</b></p>	
<p>محل نقشه: <b>ساختمان آقامتی ورزشی</b></p>	
<p>کاربر: <b>ساختمان آقامتی ورزشی</b></p>	
<p>DESIGN MANAGER:</p>	<p>REVISIONS:</p>
<p>DRAWING BY:</p>	<p>ARCH. GROUP:</p>
<p>CHECKED BY:</p>	<p>SCALE/DATE:</p>
<p>APPROVED BY:</p>	<p>DATE: 1403/07/29</p>
<p>مشارف:</p>	<p>SCALE: AS SHOWN</p>
<p>مهندس مشاور:</p>	<p>DATE: 1403/07/29</p>
<p>پارسیان</p>	<p>REVISIONS:</p>
<p>PROJECT NUMBER: A(HO)-003</p>	<p>DATE: 1403/07/29</p>




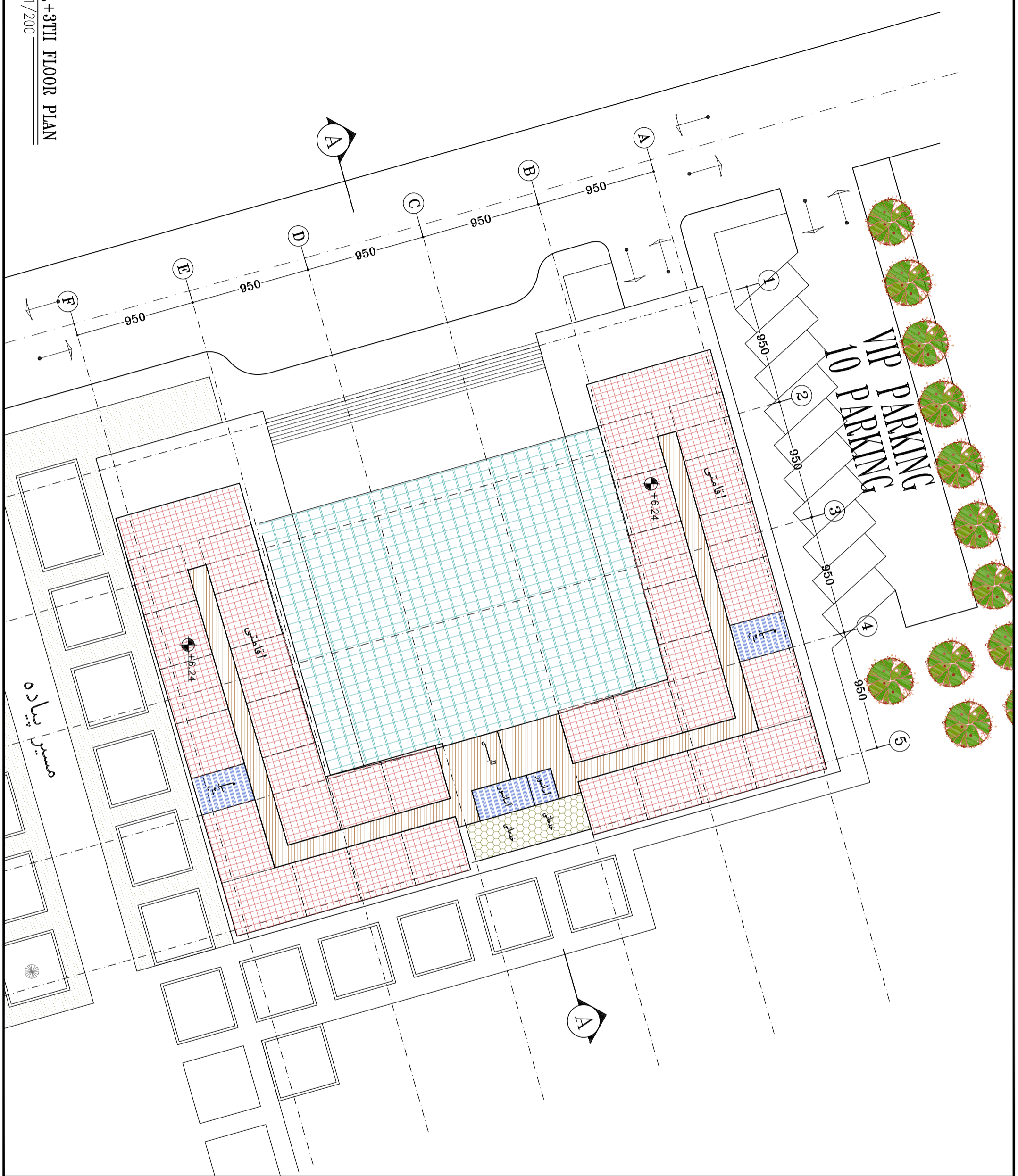
محل پروژه :  
 ساختمان آقامتی ورزشی  
 کارگاه :  
 بخش غربی سایت باشگاه اتفالی


DESIGN MANAGER	REVISIONS	DATE	SCALE
DRAWING BY:	APPROVED BY:	1403/07/90	AS SHOWN
ARCH. GROUP	ENGINEER	مهندس حاتم پاریند	AS SHOWN
STANDARD/TYPE	PROJECT NO.	A(HO)-004	AS SHOWN
APPROVED BY:	DATE		
مهندس حاتم پاریند	1403/07/90		

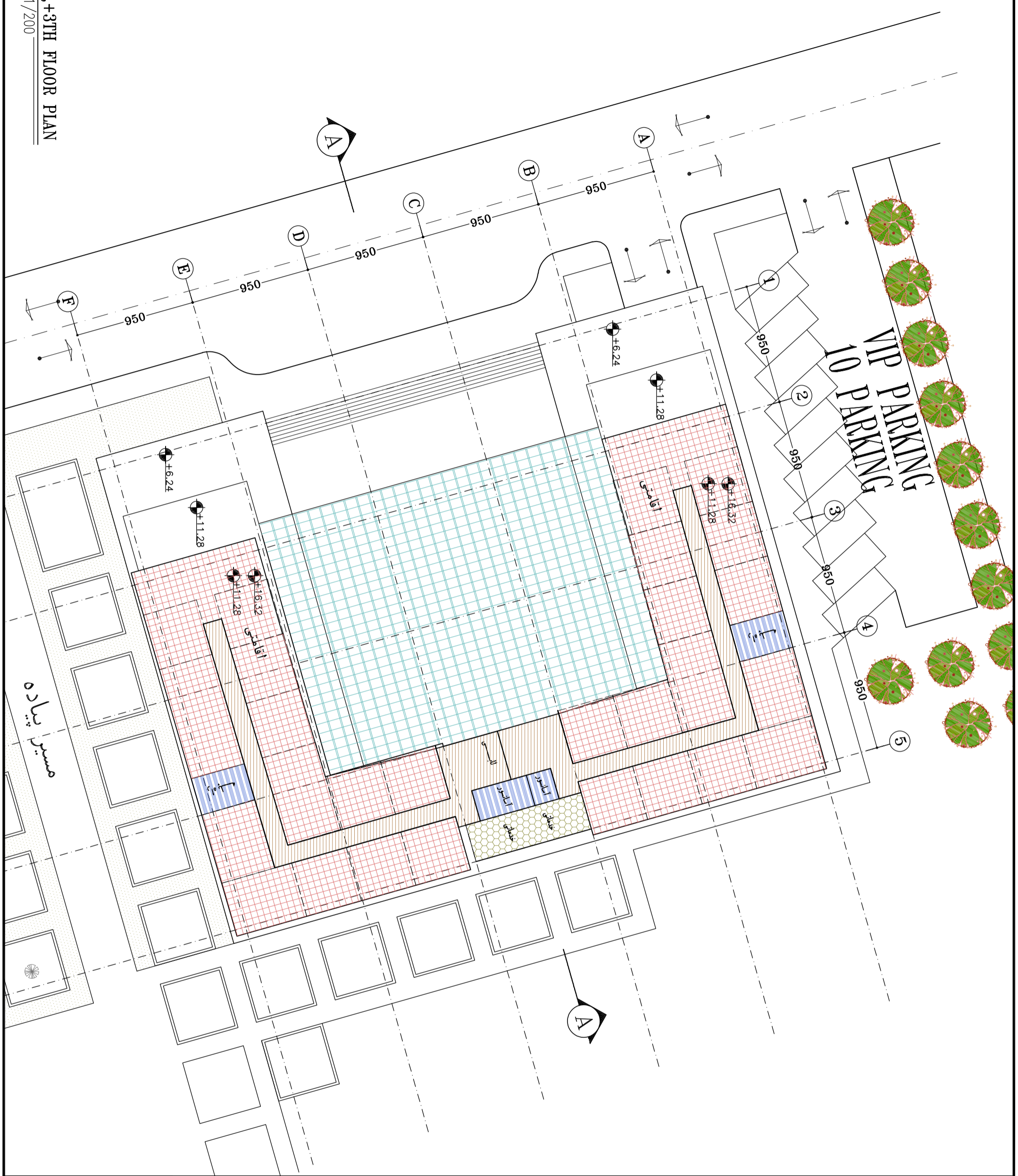



GROUND FLOOR PLAN  
 Sc:1/200

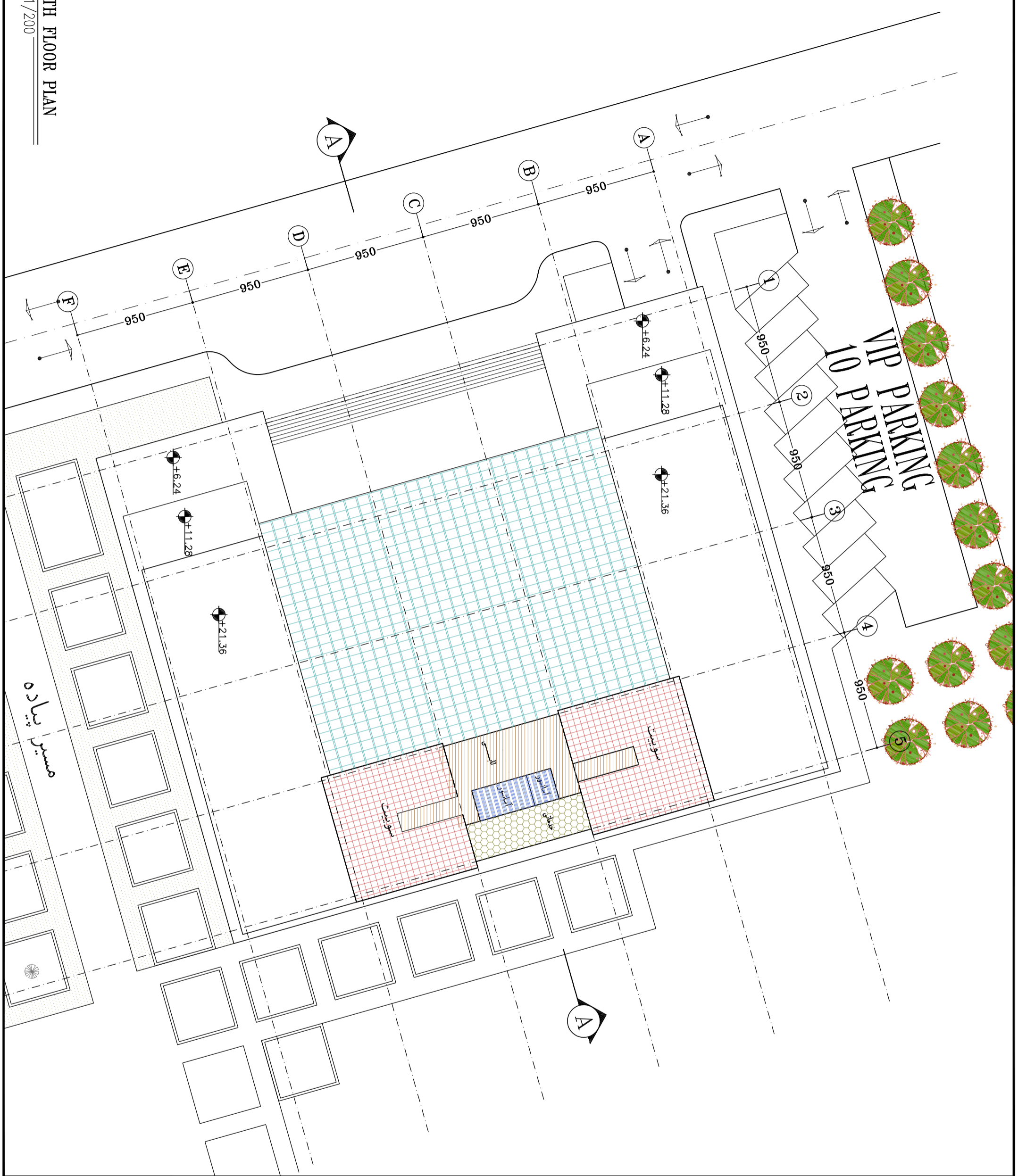
	
عنوان پروژه: <b>محوان پروژه</b>	
ساختمان آقامتی ورزشی	
مکان نقشه:	
کارفرما:	
DIRECTOR MANAGER DESIGNER	ARCH. GROUP
CHECKED BY: SUPERVISOR	APPROVED BY: ARCHITECT
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی	
DATE: 1403/07/20	SCALE: AS SHOWN
APPROVED:	SHEET SIZE: A2
IDENTIFICATION: <b>A(HO)-005</b>	




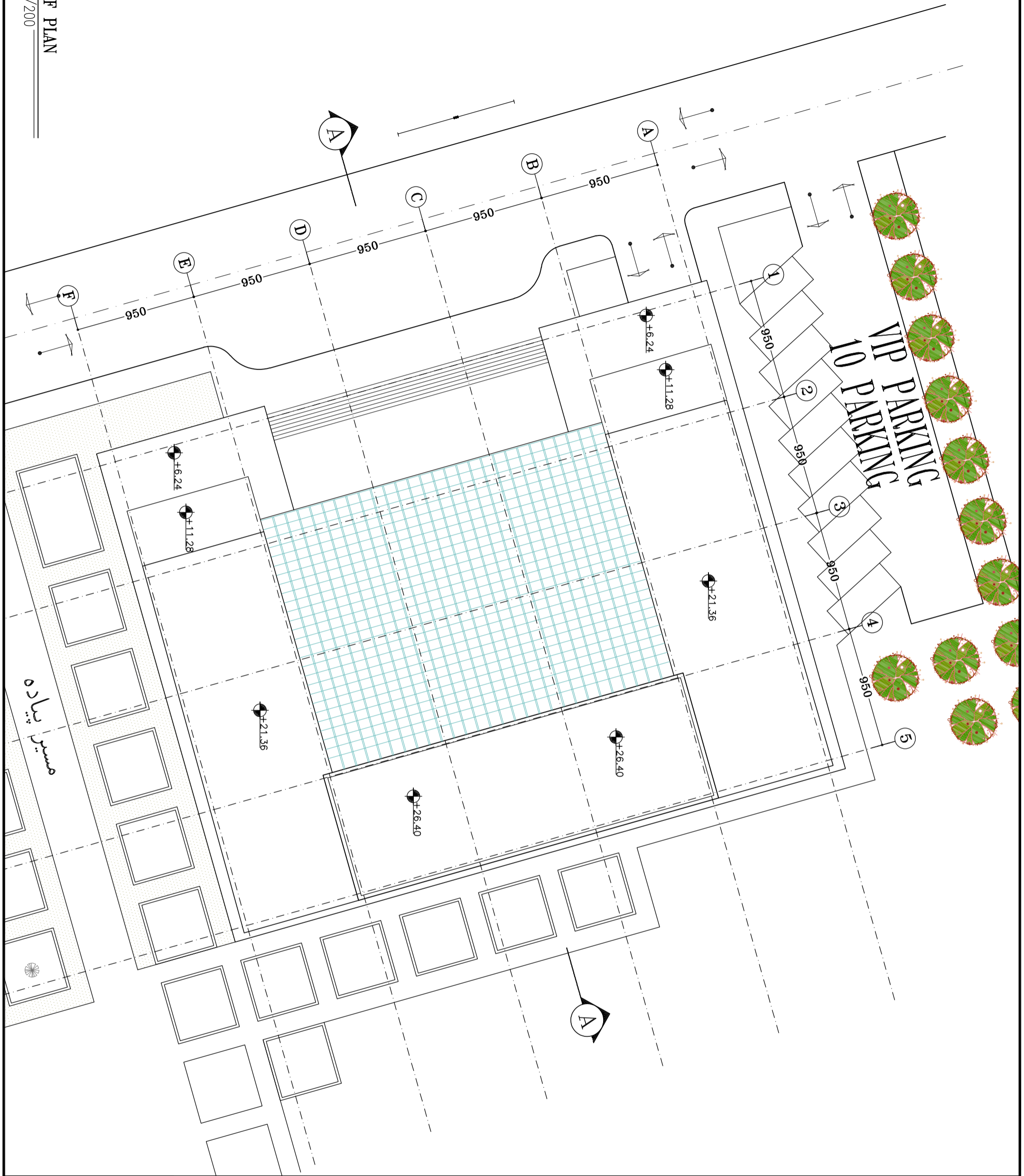
	
<p>محل پروژه: <b>بخش غربی سایت باشگاه اتفالی</b></p>	
<p>محل نقشه: <b>ساختمان آقامتی ورزشی</b></p>	
<p>معماران: <b>ساختمان آقامتی ورزشی</b></p>	<p>معماری: <b>ساختمان آقامتی ورزشی</b></p>
<p>مشاور: <b>مهندسین مشاور پارسیان</b></p>	<p>تاریخ: <b>1403/07/20</b></p>
<p>مهندسین مشاور: <b>پارسیان</b></p>	<p>مقیاس: <b>AS B30000</b></p>
<p>مهندس: <b>پارسیان</b></p>	<p>سایز نقشه: <b>A2</b></p>
<p>مهندس: <b>پارسیان</b></p>	<p>مقیاس: <b>A(HO)-006</b></p>



	
عنوان پروژه: <b>بخش غربی سایت باشگاه اتفان</b>	
عنوان نقشه: <b>ساختمان اتاقمی ورزشی</b>	
ARCHITECT: <b>مهندسین مشاور پارسیان</b>	ARCHITECT GROUP: <b>پارسیان</b>
CHECKED BY: <b>مهندسین مشاور پارسیان</b>	SIGNATURE: <b>مهندسین مشاور پارسیان</b>
APPROVED BY: <b>مهندسین مشاور پارسیان</b>	RESPONSIBILITY: <b>مهندسین مشاور پارسیان</b>
DATE: <b>1403/07/20</b>	SCALE: <b>AS SHOWN</b>
PROJECT NUMBER: <b>A(HO)-007</b>	SHEET SIZE: <b>A2</b>



	
عنوان پروژه: <b>بخش غربی سایت باشگاه اتفالی</b>	
عنوان نقشه: <b>ساختمان آقامتی ورزشی</b>	
ARCHITECT: <b>مهندسین مشاور پارسیان</b>	ARCHITECT GROUP: <b>پارسیان</b>
CHECKED BY: <b>مهندسین مشاور پارسیان</b>	STANDARDS: <b>پارسیان</b>
APPROVED BY: <b>مهندسین مشاور پارسیان</b>	APPROVED: <b>پارسیان</b>
DATE: <b>1403/07/20</b>	SCALE: <b>AS SHOWN</b>
PROJECT NUMBER: <b>A(HO)-008</b>	SHEET SIZE: <b>A2</b>



عنوان پروژه :  
 ساختمان آقامتی ورزشی  
 بخش غربی سایت باشگاه افغان

مکان نقشه :  
 کارپور:

شرکت توسعه و نگهداری  
 اماکن ورزشی

DESIGN MANAGER	REVISIONS	DATE	SCALE
DRAWING BY:	APPROVED BY:	1403/07/20	A3
ARCH. GROUP	ENGINEER	مهندسین مشاور	FORMAT SIZE: A3
STANDARD/TYPE	PROJECT NUMBER	پارکینگ	A(HO)-009



## مواردی که در طراحی نهایی هتل باید مد نظر قرار گیرد:

۱ ضوابط و آیین نامه های طراحی هتل ۴ ستاره مد نظر قرار گیرد. ضمناً اخذ تاییدیه از مراجع ذیربط بر عهده سرمایه گذار می باشد.

۲ در خصوص تعداد و ظرفیت اتاقها موارد ذیل رعایت شود:

تعداد اتاقهای تک نفره ۱۵ عدد می باشد

تعداد اتاقهای دو نفره ۳۰ عدد می باشد

تعداد اتاقهای تویین ۳۰ عدد می باشد

تعداد سوئیت ها ۸ عدد می باشد

تعداد سوئیت های ویژه حدود ۴ عدد می باشد

۳ در لابی موارد ذیل در نظر گرفته شوند:

پیشخوان پذیرش - محل انتظار حمل تماشای تلوزیون - حسابداری - اتاق نگهداری چمدانها - سرویس بهداشتی - صندوق امانات

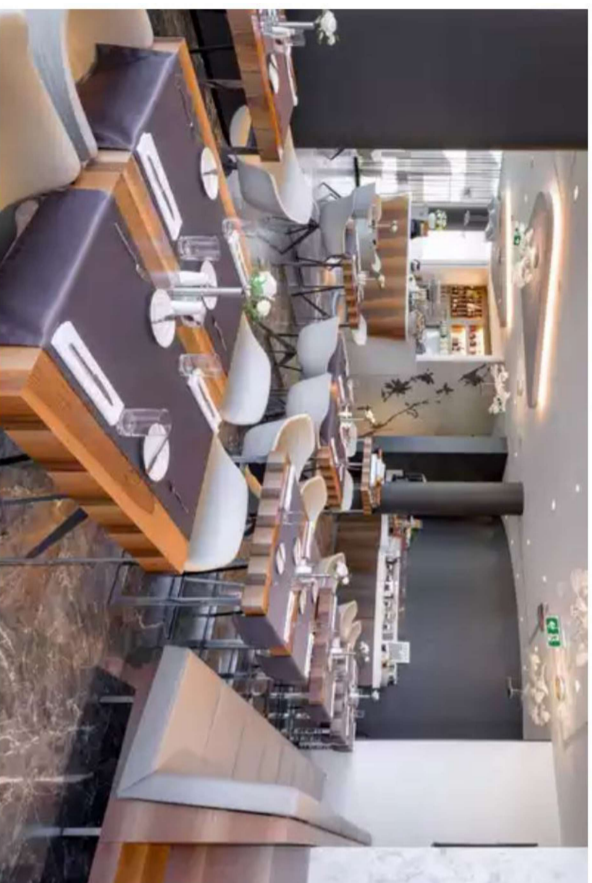
۴ مساحت رستوران حداقل ۱.۵ متر مربع به ازای هر اتاق در نظر گرفته شود.

۵ فضای تجاری در نظر گرفته شده شامل:

گفروشی - عطریات - جواهرات - غرفه صنایع دستی - آرایشگاه - لوبو بانک - آژانس مسافری و ...

۶ دیوارهای مشترک بین اتاق ها جهت جلوگیری از انتقال صوت باید به صورت دو جداره یا مشابه طراحی و اجرا شود

۷ در هر طبقه فضای خانه نازی و آبنارخانه و فضای خدماتی لحاظ گردد



مهره پروژه :  
بخش فنی سایت باشگاه افغان

مهره نقشه :  
ساختمان آقامتی ورزشی

کاربرها :

شرکت توسعه و نگهداری  
اماکن ورزشی

DESIGN MANAGER	REVISIONS
DRAWING BY:	ARCH. GROUP
CHECKED BY:	STRUCTURE
APPROVED BY:	RESPONSIBLE
DATE:	SCALE:
1402/07/20	AS SHOWN
APPROXIM.	SHEET SIZE: A2
مهندس حاتر	مهندس حاتر
پاریند	پاریند
PROJECT NUMBER:	A(HO)-011



## مجموعه فرهنگی ورزشی انقلاب

وزارت ورزش و جوانان  
شرکت توسعه و نگهداری  
اماکن ورزشی کشور



جدول نازککاری مرحله اول ساختمان اقامتی ورزشی			
عنوان فضا	کفسازی	پوشش دیوار	پوشش سقف
پارکینگ	بتن ماله پروانه ای با رویه اپوکسی	سرامیک 60*120 درجه یک ایرانی	
تاسیسات	بتن ماله پروانه ای با رویه اپوکسی	سرامیک 60*120 درجه یک ایرانی	
مشاعات (راه پله و راهرو، آسانسور و ...)	سنگ گرانیت نطنز- تراورتن حاجی آباد یا مشابه(با عرض حداقل یک متر)	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
رستوران و کافیشاپ	سنگ گرانیت نطنز- تراورتن حاجی آباد یا مشابه(با عرض حداقل یک متر)	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
اقامتی	موکت درجه یک ایرانی هتلی + موزاییک درجه یک ایرانی	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
سالن جشن و مراسم	سنگ گرانیت نطنز- تراورتن حاجی آباد یا مشابه(با عرض حداقل یک متر)	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
اداری	سنگ گرانیت نطنز- تراورتن حاجی آباد یا مشابه(با عرض حداقل یک متر)	گچ با پوشش رنگ طبق طرح	سقف کاذب درای وال یا مشابه
رختشویخانه و لاندری	سرامیک درجه یک ایرانی	سرامیک درجه یک ایرانی	سقف کاذب درای وال یا مشابه
ورزشی	سرامیک استخری + سرامیک درجه یک ایرانی طبق طرح	سرامیک 60*120 درجه یک ایرانی	سقف کاذب درای وال یا مشابه
آشپزخانه	سرامیک درجه یک ایرانی	سرامیک درجه یک ایرانی	سقف کاذب درای وال یا مشابه
خدماتی (آبدارخانه، سرویس بهداشتی، انبار، خانه داری و ...)	سرامیک درجه یک ایرانی	سرامیک درجه یک ایرانی	سقف کاذب درای وال یا مشابه

## مواردی که در طراحی نهایی هتل باید مد نظر قرار گیرد:

۱ ضوابط و آیین نامه های طراحی هتل ۴ ستاره مد نظر قرار گیرد. ضمناً اخذ تاییدیه از مراجع ذیربط بر عهده سرمایه گذار می باشد.

۲ در خصوص تعداد و ظرفیت اتاقها موارد ذیل رعایت شود:

تعداد اتاقهای تک نفره ۱۵ عدد می باشد

تعداد اتاقهای دو نفره ۳۰ عدد می باشد

تعداد اتاقهای تویین ۳۰ عدد می باشد

تعداد سوئیت ها ۸ عدد می باشد

تعداد سوئیت های ویژه حدود ۴ عدد می باشد

۳ در لابی موارد ذیل در نظر گرفته شود:

پیشخوان پذیرش - محل انتظار - محل تماشای تلویزیون - حسابداری - اتاق نگهداری چمدانها - سرویس بهداشتی - صندوق امانات

۴ مساحت رستوران حداقل ۱.۵ متر مربع به ازای هر اتاق در نظر گرفته شود.

۵ فضای تجاری در نظر گرفته شده شامل:

گلرفروشی - عطریات - جواهرات - غرفه صنایع دستی - آرایشگاه - امور بانکی - آژانس مسافری و ...

۶ دیوارهای مشترک بین اتاق ها جهت جلوگیری از انتقال صوت باید به صورت دو جداره یا مشابه طراحی و اجرا شود

۷ در هر طبقه فضای خانه داری و آبدارخانه و فضای خدماتی لحاظ گردد