



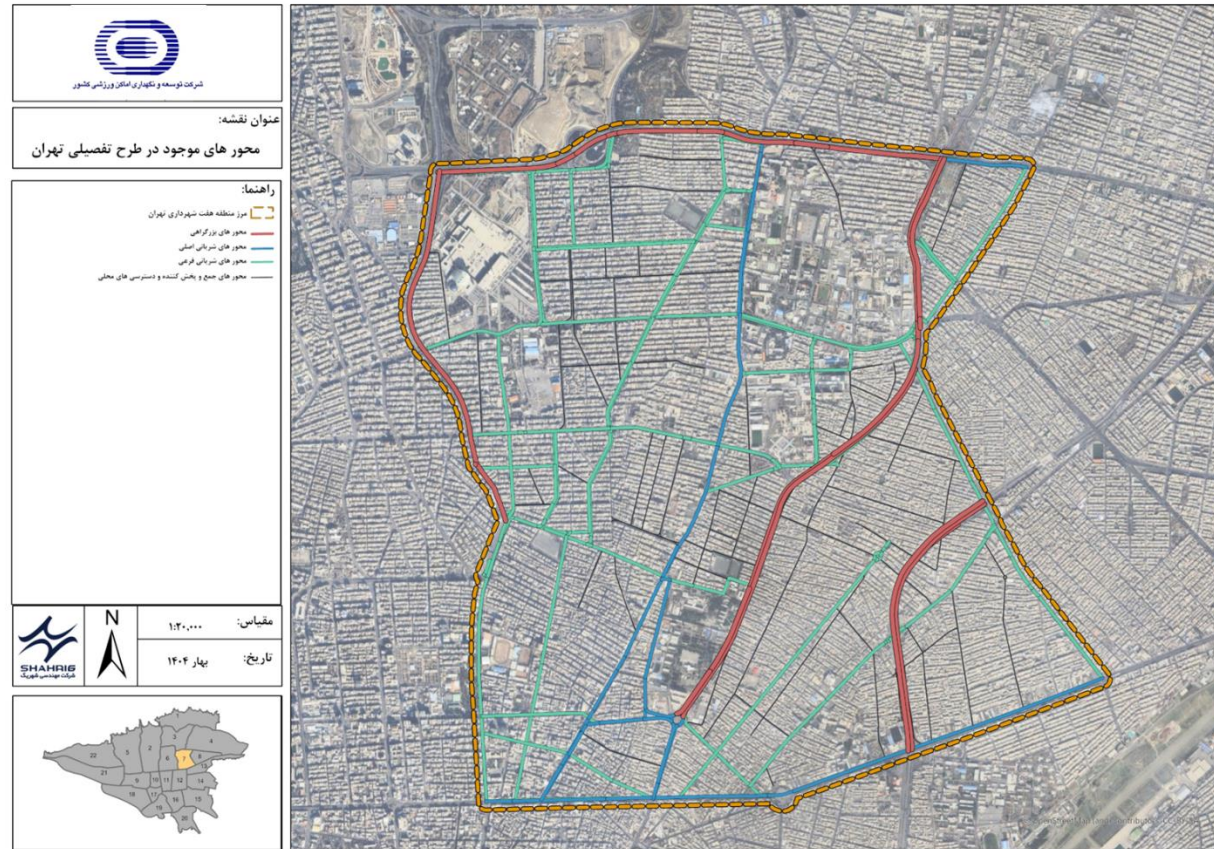
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

# بازسازی زمین چمن شماره ۲ مجموعه ورزشی شهید شیروودی

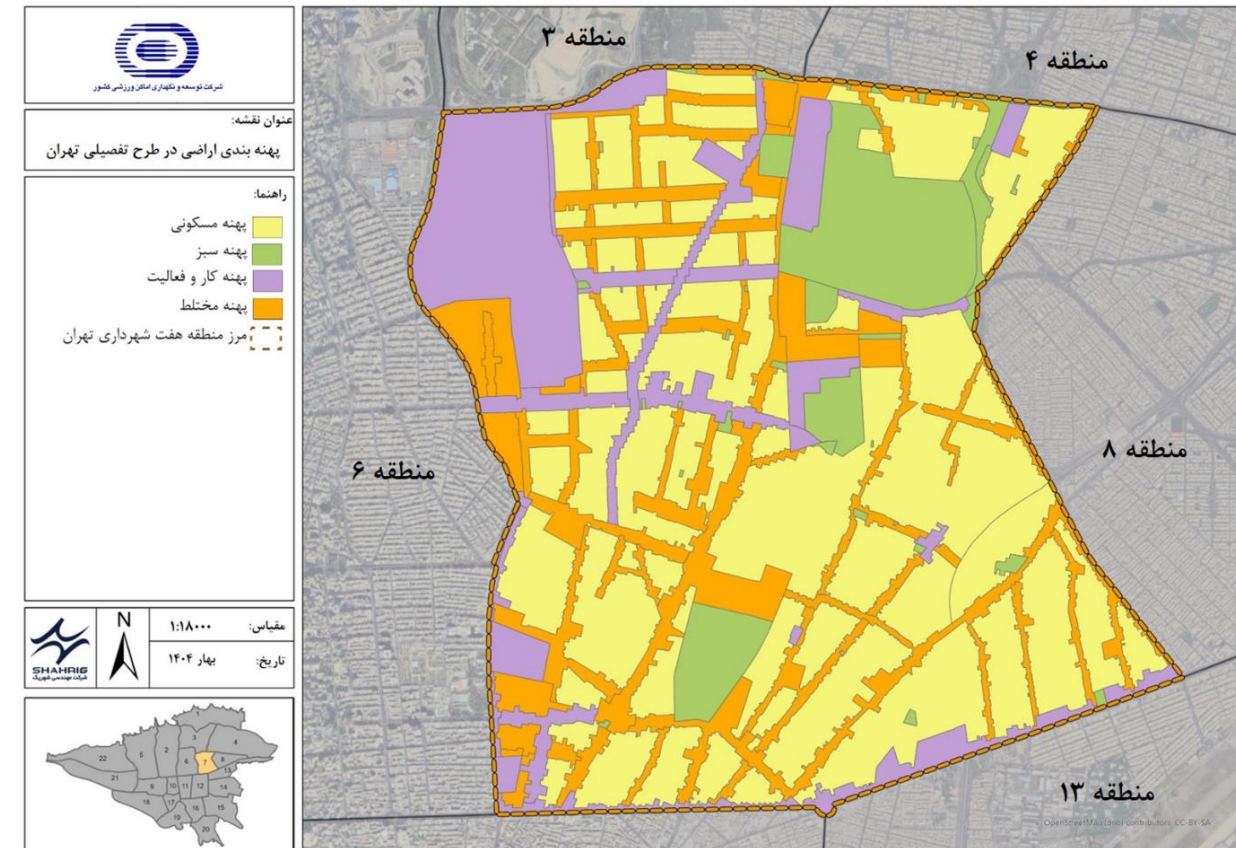


شرکت مهندسی شهریگ  
Shahrig Engineering co

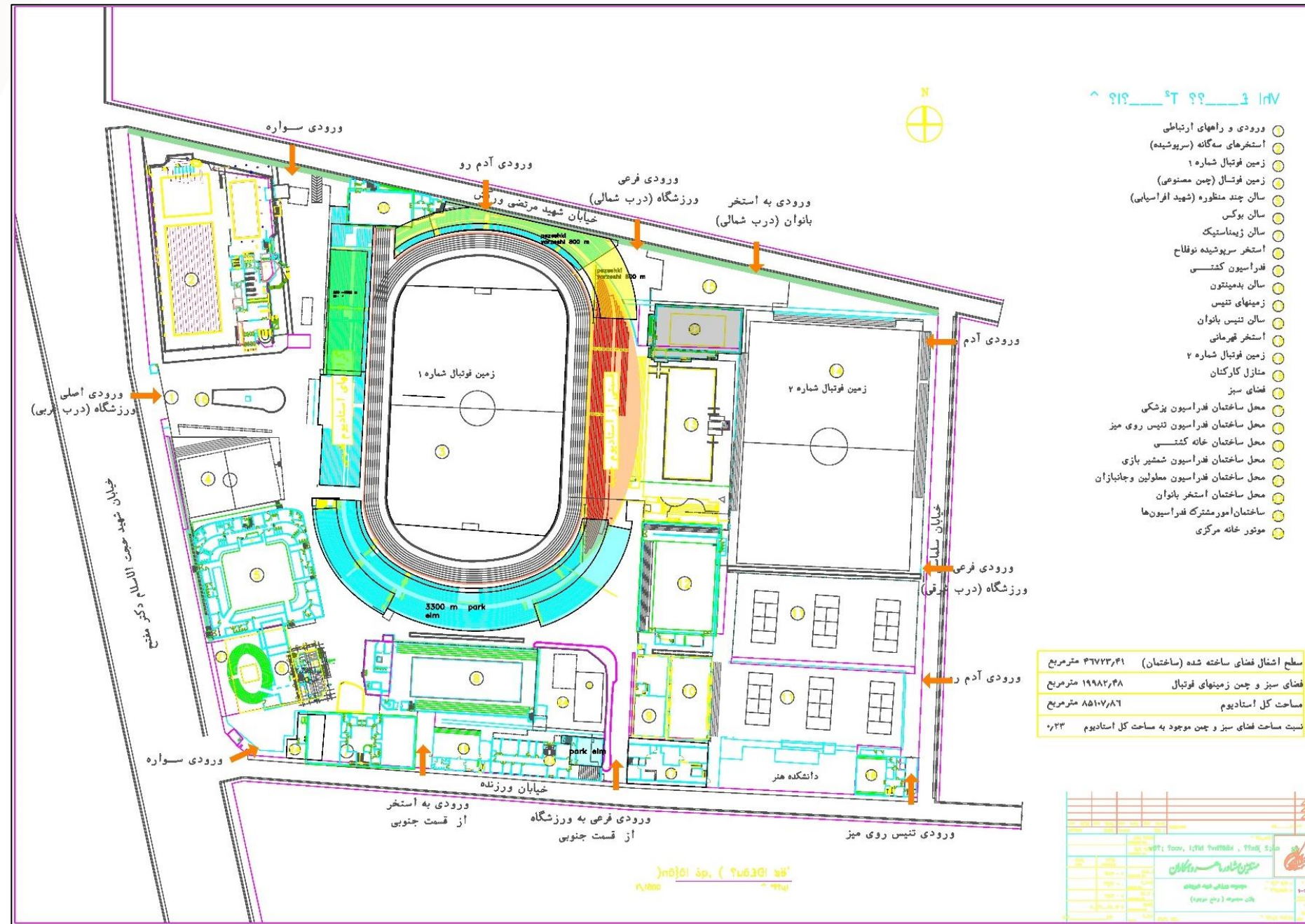




سلسله مراتب محورها و دسترسی های حوزه فراگیر مجموعه ورزشی شیروودی



پهنه بندی پیشنهادی کاربریها در طرح تفصیلی شهر تهران



نقشه وضع موجود اماکن ورزشی و مستحدثات درون مجموعه ورزشی شهید شیروودی

# بازسازی زمین چمن شماره ۲ و احداث سالن بدنسازی و ایروبیک - سنجش وضعیت موجود



## معرفی مجموعه و موقعیت پروژه:

مجموعه ورزشی شهید شیرودی واقع در مرز غربی منطقه ۷ شهرداری تهران است. مجموعه ورزشی شهید کبکانیان در غرب این مجموعه قرار گرفته است. کاربری های فرامنطقه ای فرهنگی نظیر بوستان هنرمندان و مجموعه فرهنگی ۱۳ آبان در حوزه پیرامونی مجموعه قرار دارند. بیمارستان ۵۰۲ ارتش نیز در جنوب شرق این مجموعه قرار دارد. این مجموعه ورزشی در ضلع شرقی خیابان مفتح جنوبی، با فاصله کم نسبت به میدان هفتم تیر (در شمال) واقع شده است.

## نوع پروژه:

این پروژه از نوع بهسازی و نوسازی بنای موجود بوده و مشتمل بر بهسازی و نوسازی بنا، فضاهای داخلی و پشتیبان و تجهیزات استخر است.

## دسترسی ها و ورودی های پیرامون پروژه:

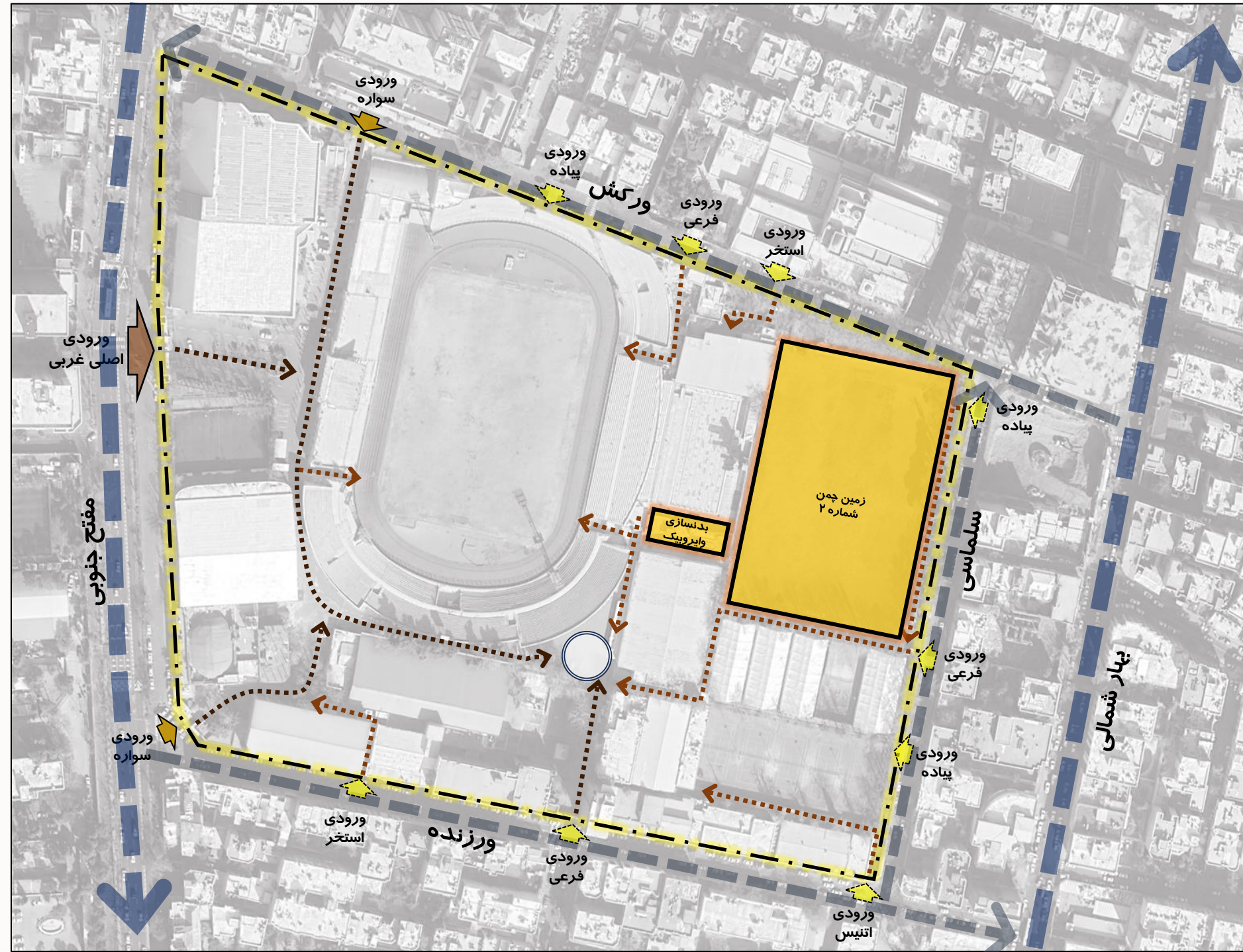
ورودی اصلی مجموعه ورزشی انقلاب از غرب و به خیابان مفتاح جنوبی باز میشود.

چهار محور محور مجموعه ورزشی شیروودی را احاطه میکنند. همه این محورها یکطرفه هستند. خیابان مفتاح محور شریانی درجه دو شهری است که یکطرفه از شمال به جنوب است. محور ورکش یکطرفه از غرب به شرق در شمال؛ محور ورزشنده یکطرفه از شرق به غرب در جنوب، و محور سلماسی یکطرفه از جنوب به شمال، در غرب مجموعه، امتداد یافته اند.

موقعیت پروژه در لبه شمالی مجموعه و در مجاورت خیابان ورکش است. استخر دارای ورودی اختصاصی از خیابان ورکش است.

مجموعه ورزشی شیروودی دارای ۱۲ ورودی اصلی و فرعی است. اغلب اماکن ورزشی دارای ورودی اختصاصی بوده و بصورت مجزا فعالیت میکنند. ورودیهای سواره در غرب، شمال غرب و جنوب غرب مجموعه قرار دارند.

نحوه ارتباط فضایی ورودیها و دسترسیهای مجموعه در تصویر مقابل آورده شده است.







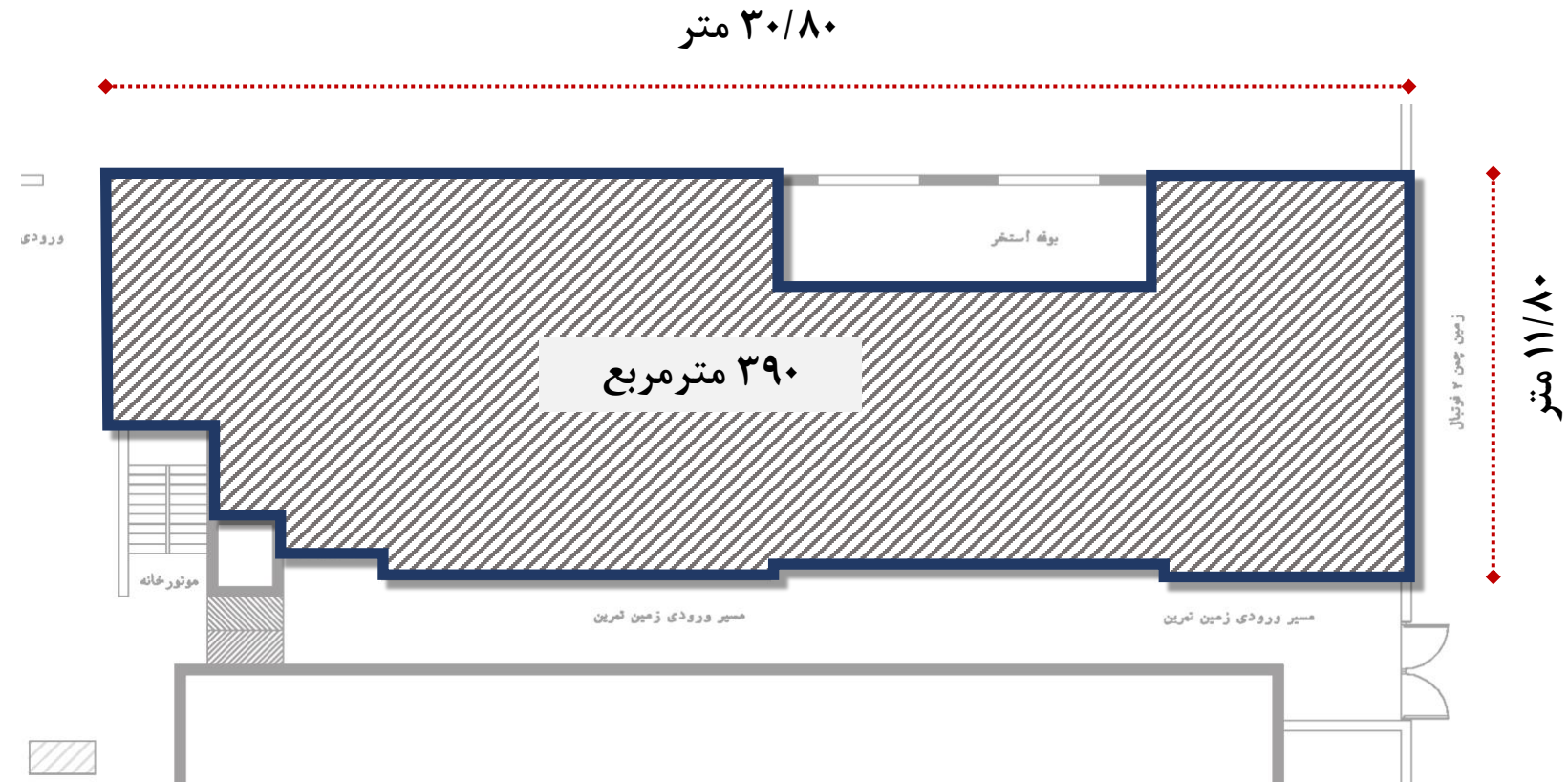
## تصاویری از مکان پروژه



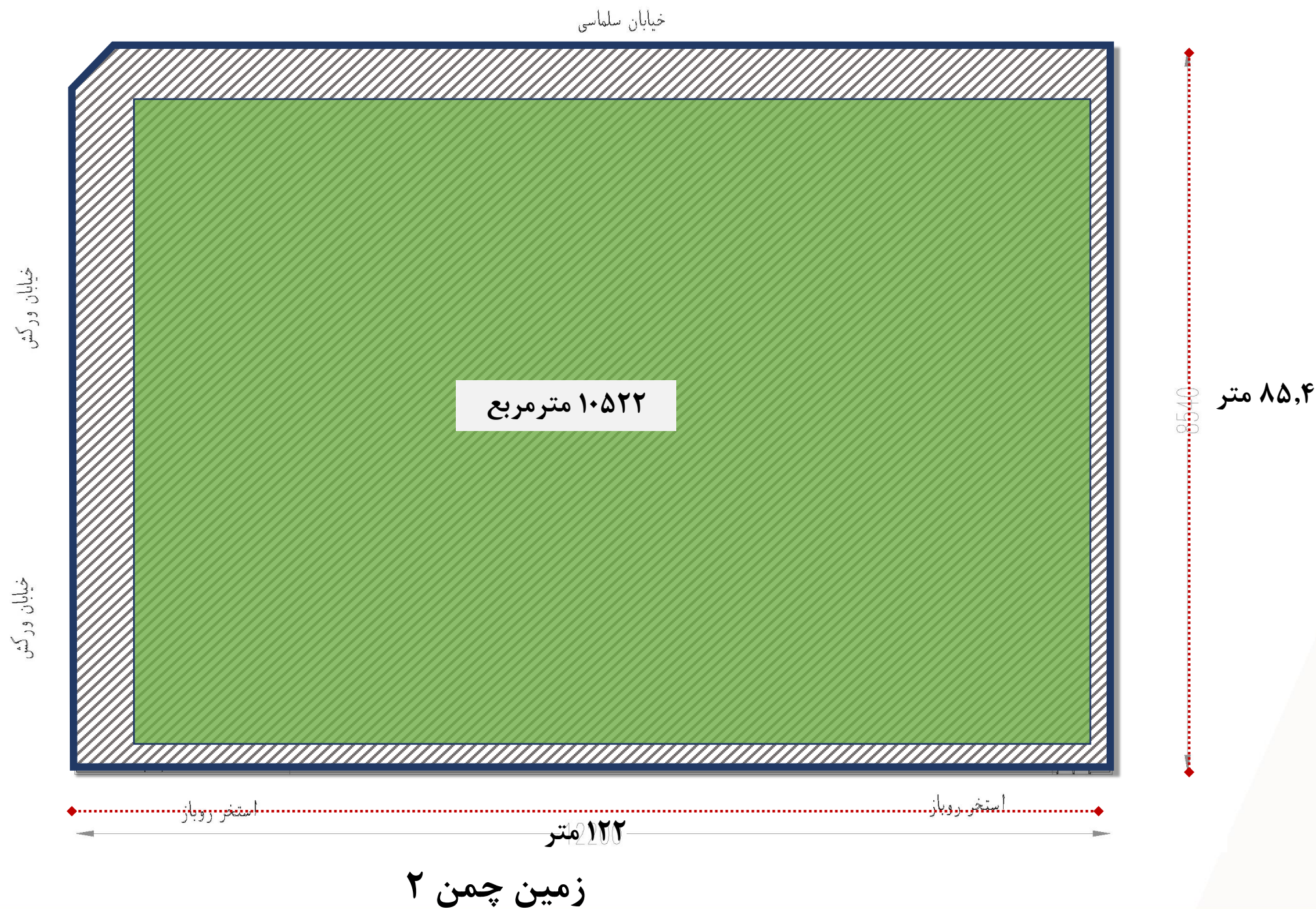


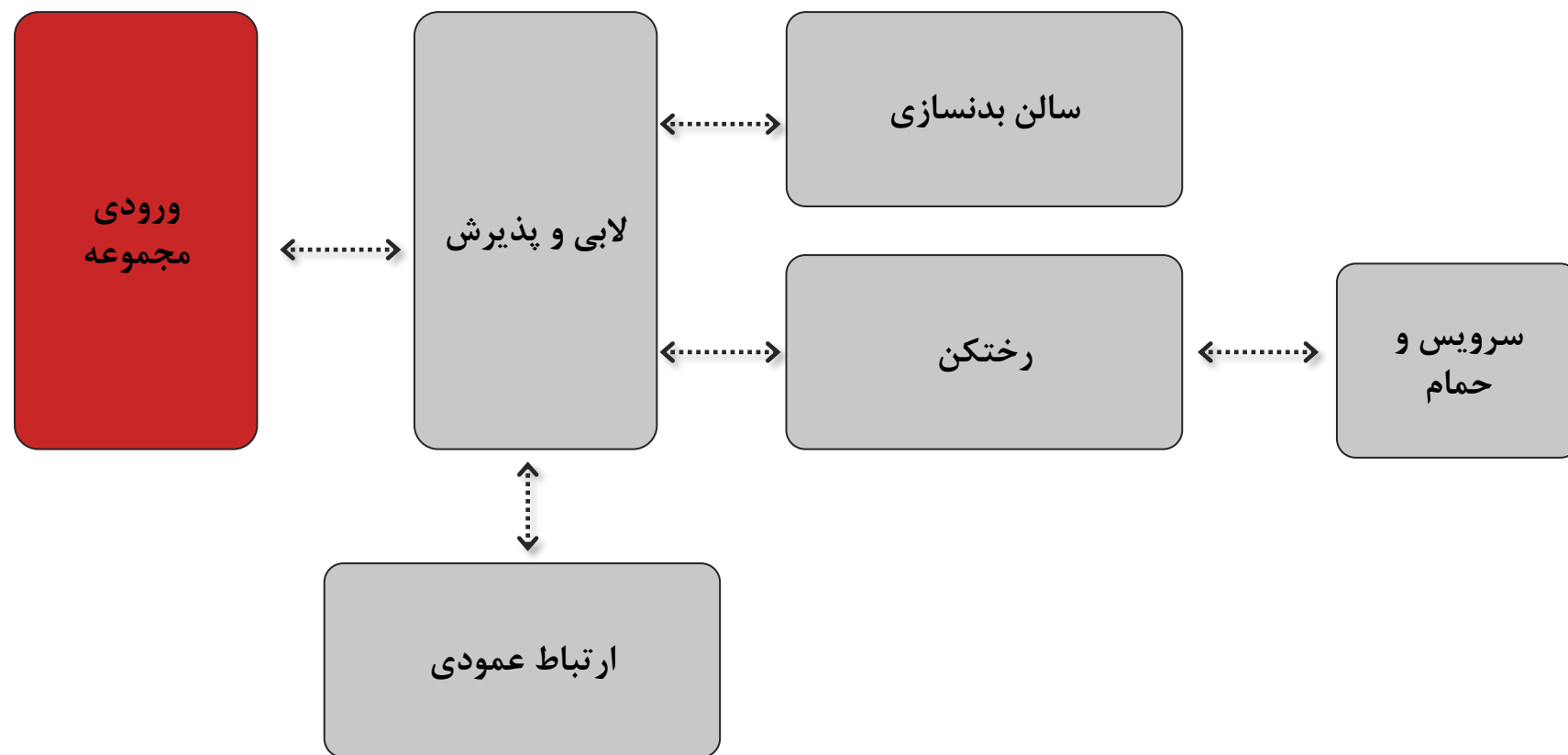
«بازسازی زمین چمن طبیعی شماره ۲ شیروودی با استاندارد با امکانات و خدمات پشتیبان و احداث سالن بدنسازی و ایروبیک در مجموعه ورزشی، فرصتی را فراهم آورده تا با ایجاد فضایی جهت برگزاری مسابقات برای علاقه‌مندان به فوتبال در کنار فضایی برای تمرین ایشان در آکادمی فوتبال، گامی موثر در گسترش و توسعه ورزش فوتبال برداشته شود. این زمین با فراهم آوردن زمینه فرصت فعالیت بهتر آکادمی‌های فوتبال، زمینه استعدادیابی و پرورش ورزشکاران جهت فعالیت در سطح قهرمانی را برای ایشان فراهم آورده است. بازسازی این زمین موجب توسعه و گسترش ورزش فوتبال بصورت دانش‌محور، آکادمیک، تخصصی، تحت نظارت و با مدیریت صحیح در مجموعه شیروودی شده است. همچنین استفاده از فضای پیرامونی جهت فراهم آوردن امکان افزایش تبلیغات محیطی، بر افزایش بهره‌وری اقتصادی مجموعه نیز تاثیر مثبت داشته است. از طرفی احداث سالن بدنسازی، سالن تمرین، بازسازی سرویس‌های بهداشتی، دوش و لاکر روم‌ها، مجموعه اداری و سکوی تماشاچیان در کنار بازسازی زمین چمن از اهداف این پروژه می‌باشد.»

- بهسازی منظر مصنوع و طبیعی مجموعه ورزش شیروودی
- بهره‌گیری حداکثری از ظرفیت زمین در جهت تحقق اهداف اقتصادی مجموعه با ایجاد زمینه برای فعالیتهای ورزشی در حوزه‌های فروش، برندینگ، اسپانسرینگ و تبلیغات
- بهبود کیفیت تجربه کاربران و ورزشکاران از فضای تمرین و آموزش
- هماهنگ سازی توسعه اماکن ورزشی با خدمات رفاهی پایه مورد نیاز
- ارتقای سطح کیفی خدمات رفاهی مجموعه مطابق با استانداردهای بین‌المللی
- ایجاد تجهیزات و امکانات متنوع و فضاهای جانبی ورزش فوتبال
- ایجاد فضایی برای تعامل ورزشکاران، مربیان و علاقه‌مندان
- احداث سالن بدنسازی
- احداث سالن تمرین
- بازسازی سرویس‌های بهداشتی،
- بازسازی دوش و لاکر روم‌ها،
- بازسازی مجموعه اداری و سکوی تماشاچیان
- بازسازی زمین چمن و ...

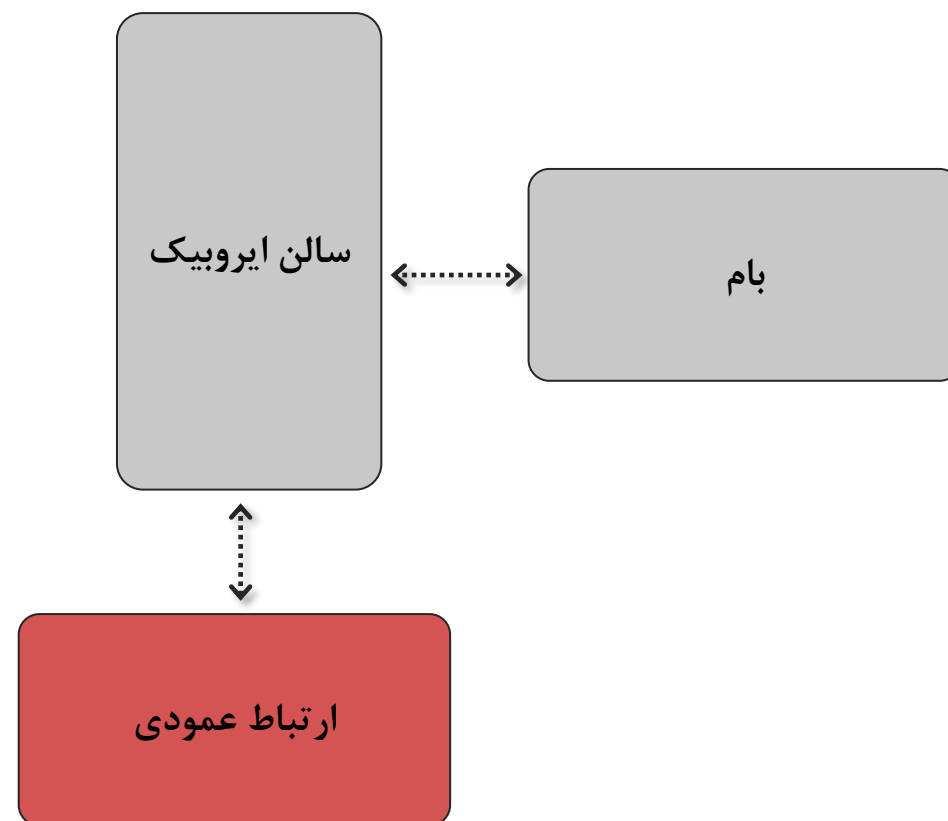


سالن بدنسازی





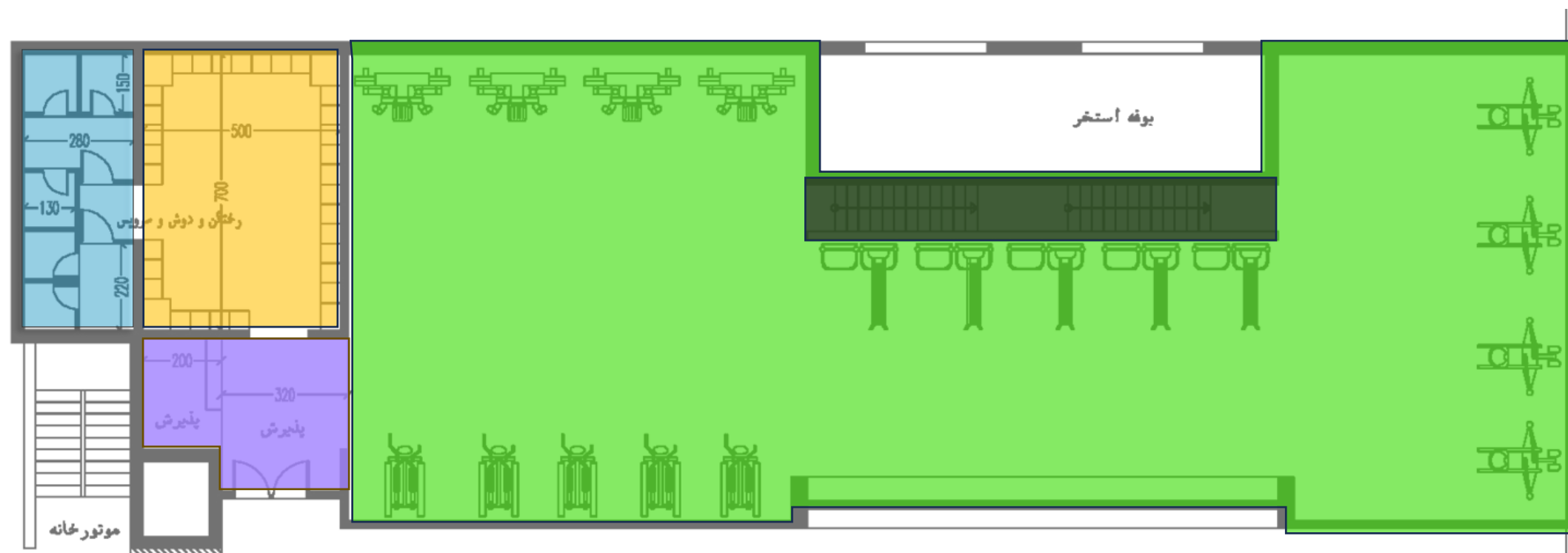
دیاگرام ارتباط فضایی همکف



دیاگرام ارتباط فضایی طبقه اول

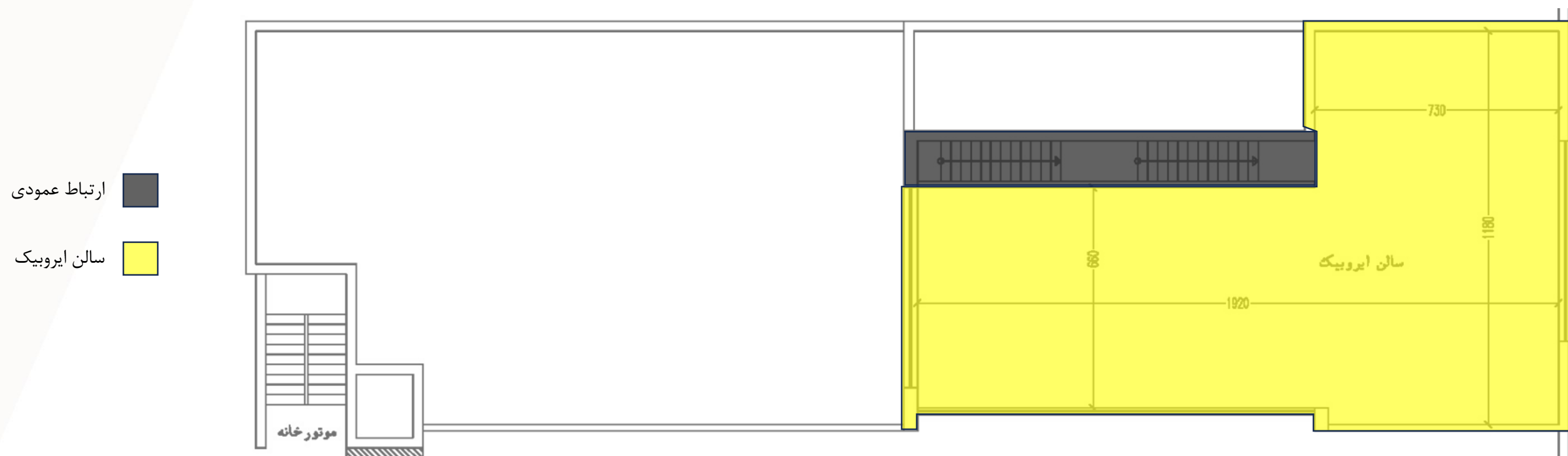
همکف

- لاهی و پذیرش
- رختکن
- سالن بدنسازی
- ارتباط عمودی
- سرویس و حمام

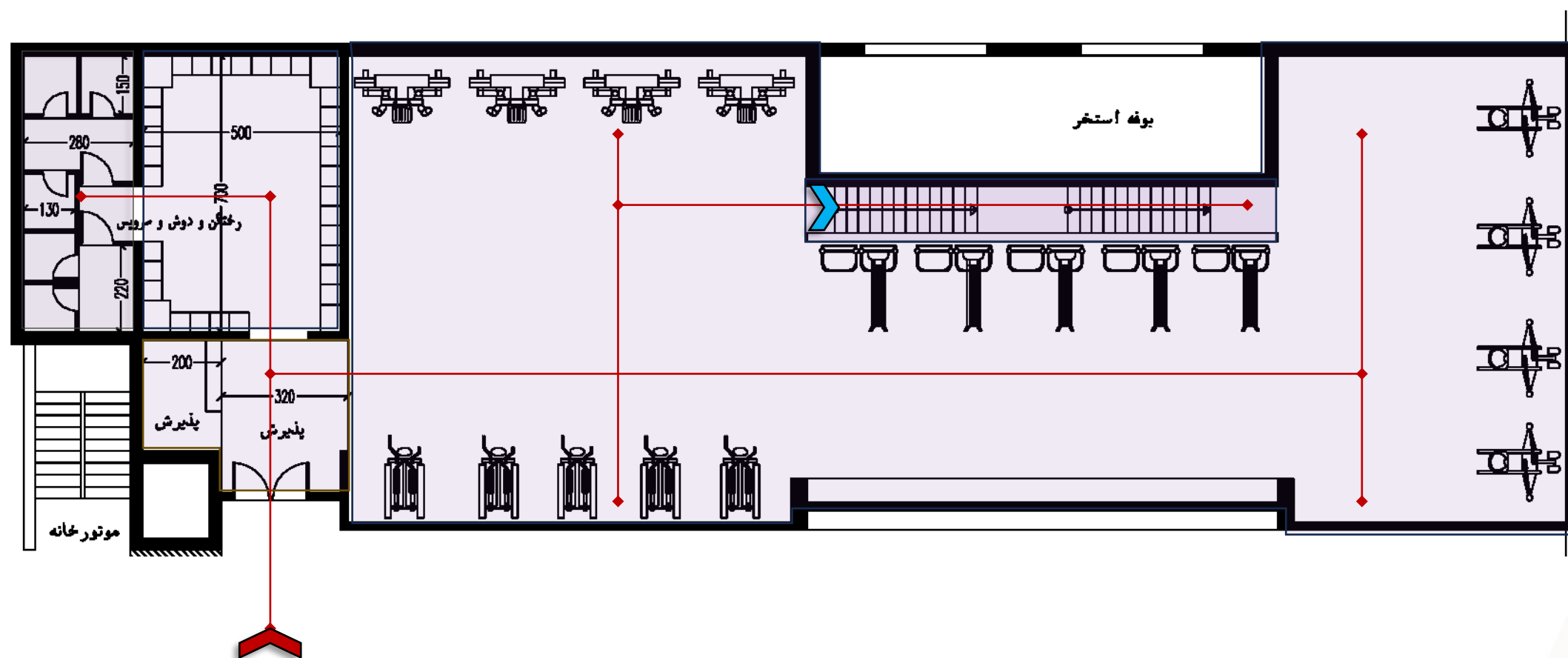


زمین چمن ۲ لوتبال

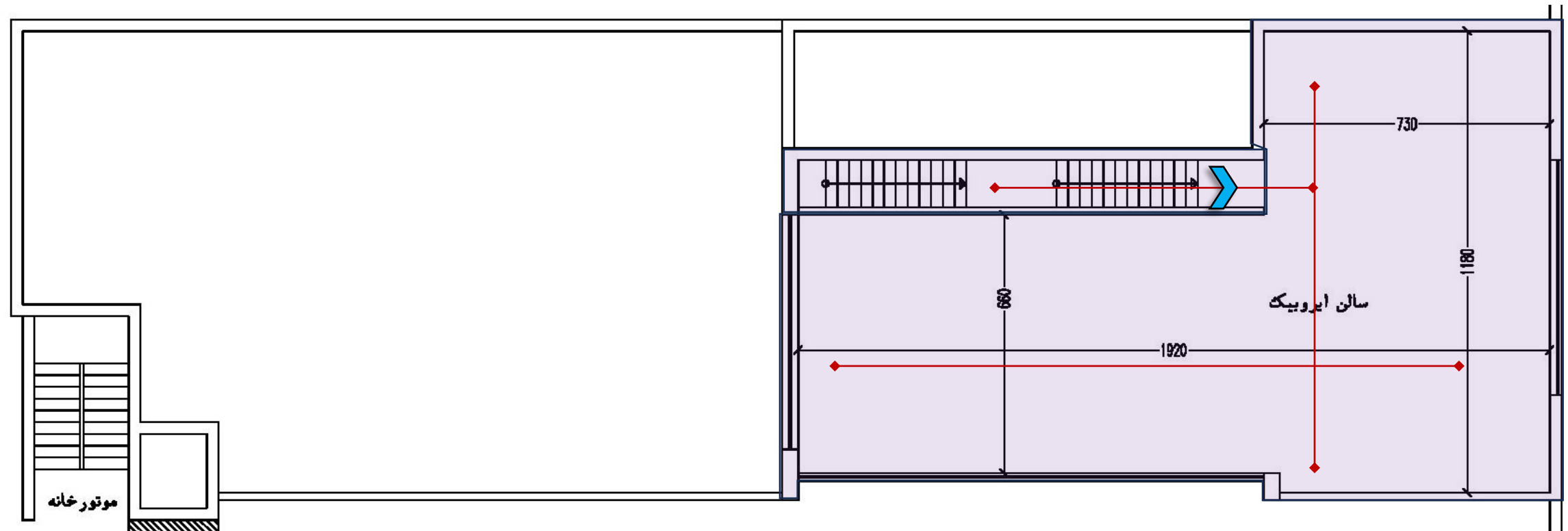
طبقه اول



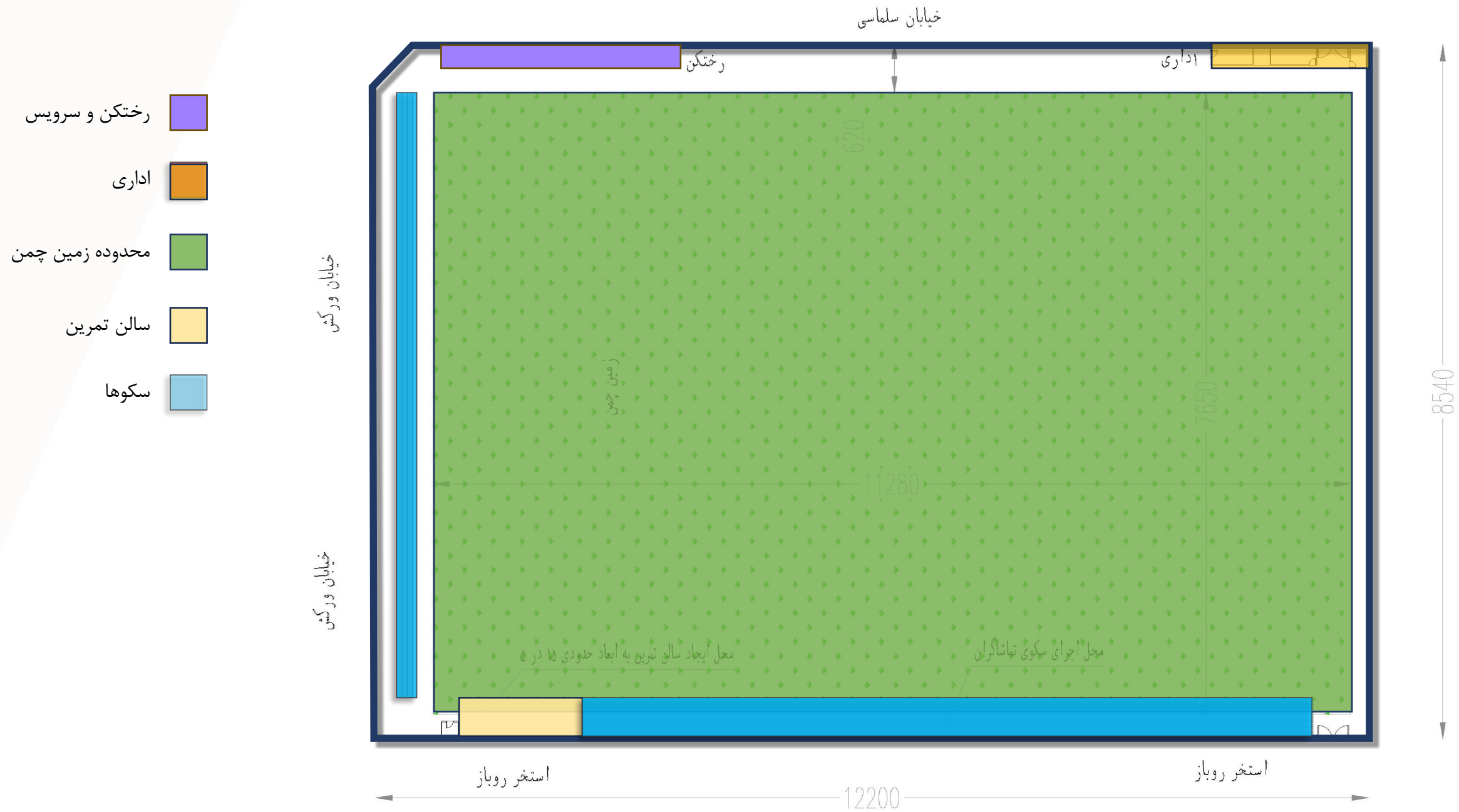
دسترسی همکف



طبقه اول



# بازسازی زمین چمن شماره ۲ و احداث سالن بدنسازی و ایروبیک - دیاگرام های روابط فضایی و اسناد فنی

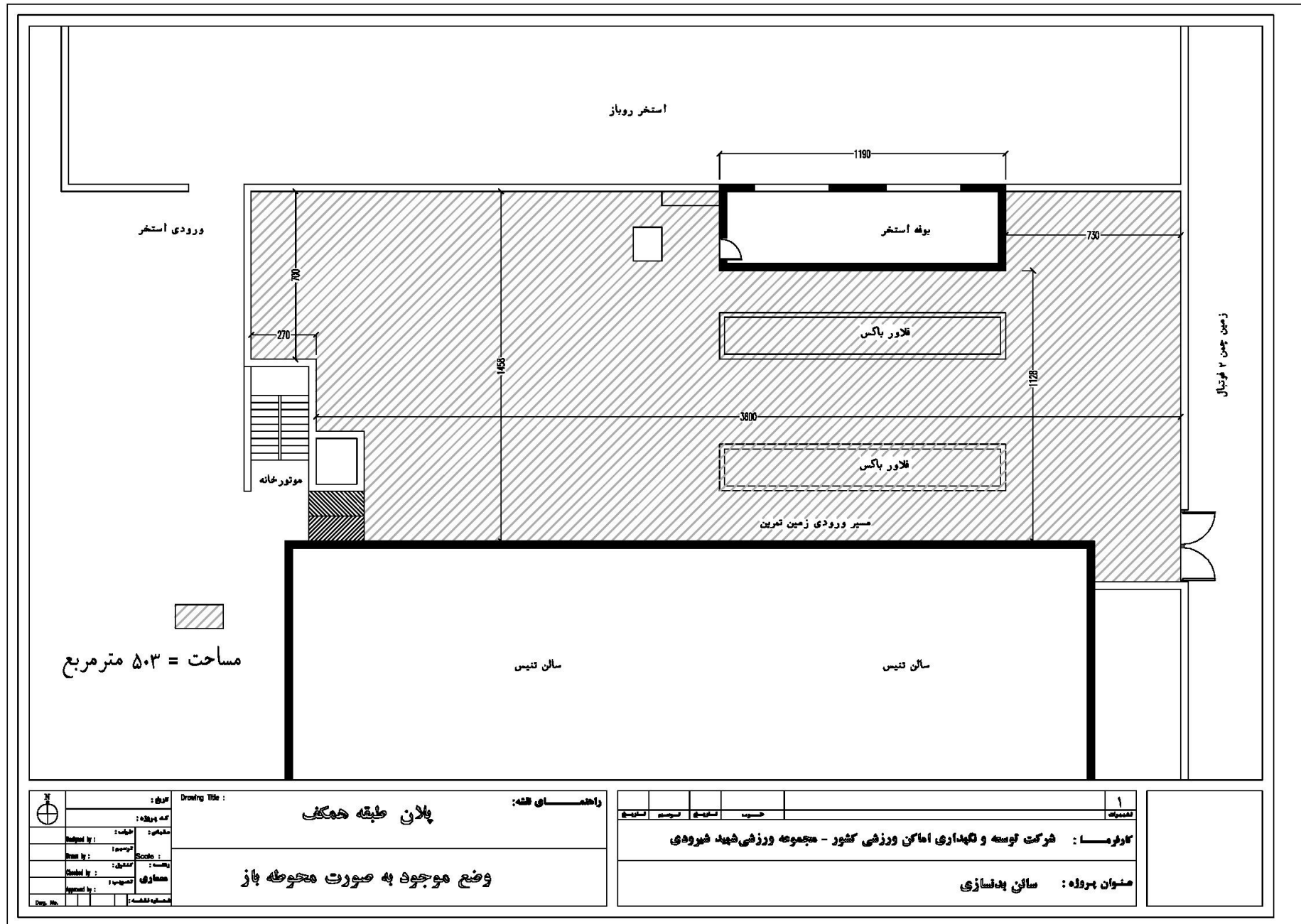




## بازسازی زمین چمن شماره ۲ و احداث سالن بدنسازی و ایروبیک - برنامه ریزی فیزیکی

کاربری	سطح عرصه	سطح اعیان	تعداد طبقات روی زمین	تعداد طبقات زیر زمین	سطح اشغال بنا	تراکم بنا	مساحت کل ساخت
	متر مربع	متر مربع	تعداد	تعداد	درصد	درصد	متر مربع
بدنسازی	۳۹۰	۳۹۰	۲	۰	۱۰۰,۰	۱۵۰,۳	۵۸۶
زمین چمن ۲	۱۰۵۲۲	۶۷۴	۱	۰	۶,۴۱	۶,۴۱	۶۷۴

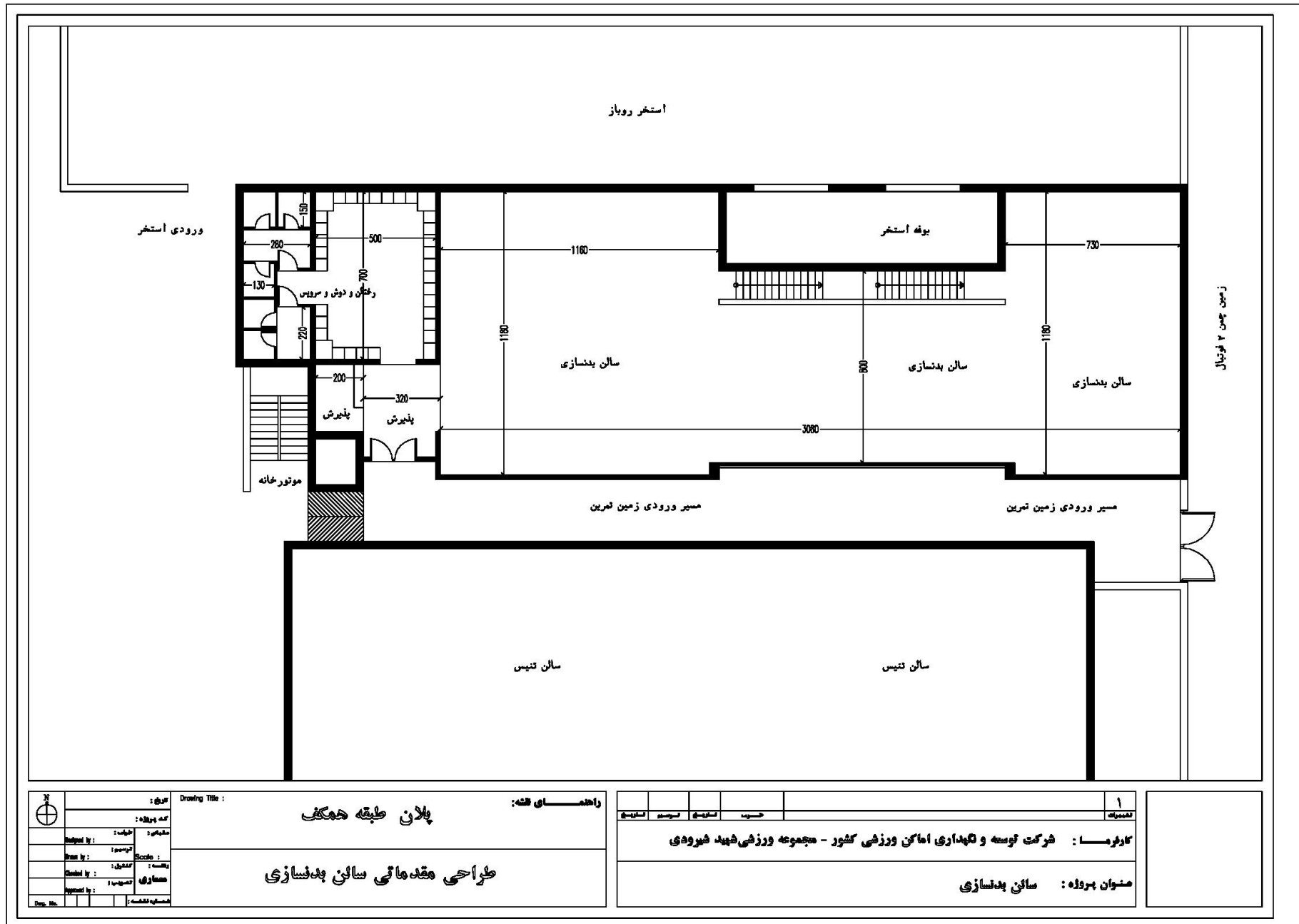
کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد
بدنسازی و خدمات پشتیبان	۳۹۰	رختکن و دوش و سرویس	۵۰	متر مربع
		سالن بدنسازی	۳۰۵	متر مربع
		ارتباطات عمودی	۱۷	متر مربع
		پذیرش و ورودی	۱۸	متر مربع
ایروبیک	۱۹۶	ارتباطات عمودی	۱۷	متر مربع
		سالن ایروبیک	۱۷۹	متر مربع
زمین چمن شماره ۲ و فضاهای پشتیبانی	۱۰۵۲۲	زمین چمن مصنوعی	۸۶۲۹,۲	متر مربع
		نوسازی رختکن ها و سرویس	۸۱	متر مربع
		نوسازی اداری	۴۰	متر مربع
		بازسازی سکوی تماشاچیان	۴۷۸	متر مربع
		احداث سالن تمرین	۷۵	متر مربع
		سایر فضاهای حاشیه زمین	۱۲۱۸,۸	متر مربع



تاریخ:	
شماره پروانه:	
مشارکت:	
تصویر:	
مقیاس:	
مختصات:	
تجهیزات:	
تجهیزات:	
تجهیزات:	

راهنمای نقشه: **پلان طبقه همگنی**  
وضع موجود به صورت محوطه باز

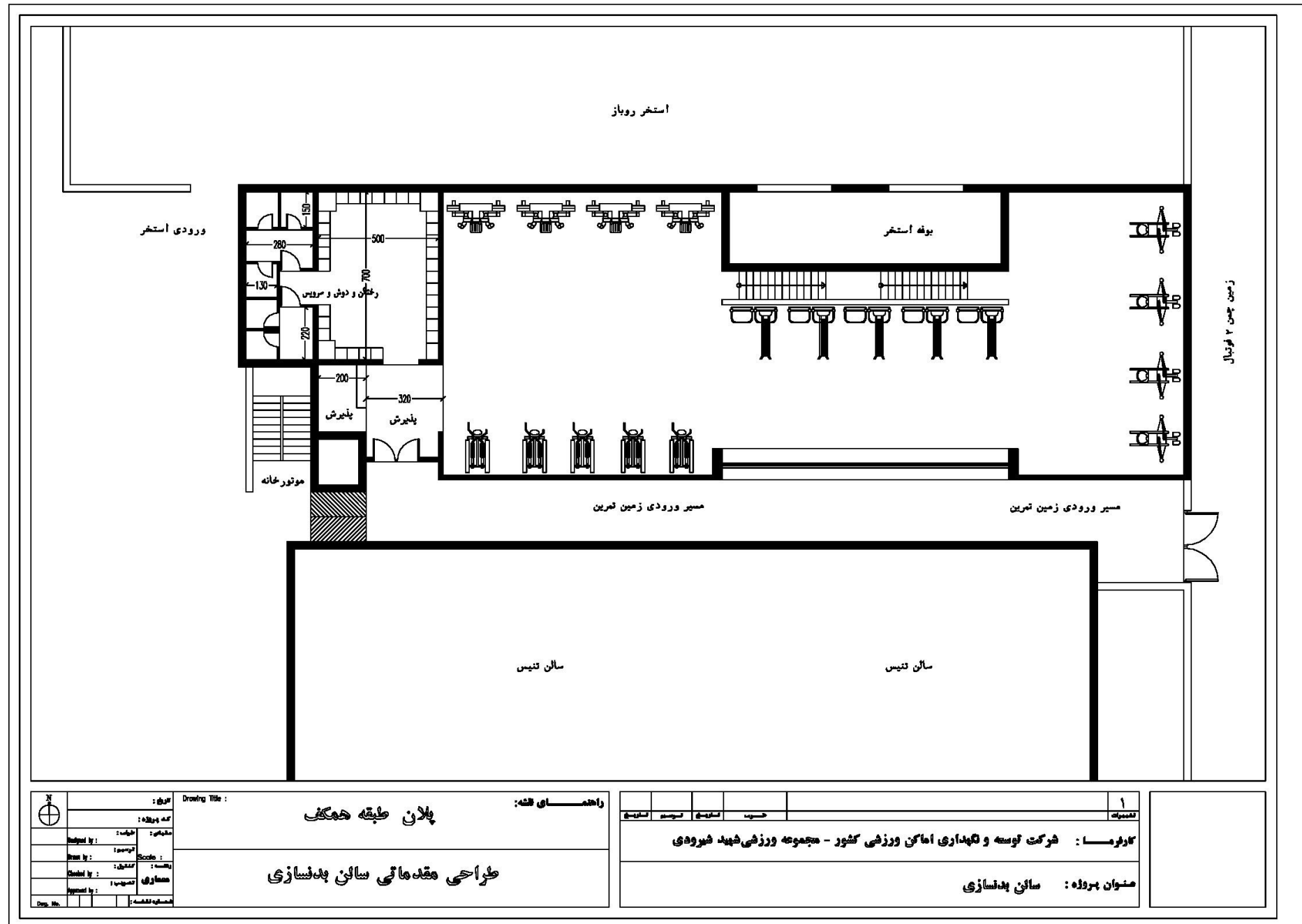
ردیف	توضیحات	تاریخ	موقعیت	نوع	تعداد
۱	کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور - مجموعه ورزشی شهید شریودی				
	منوان پروژه: سالن بدنسازی				



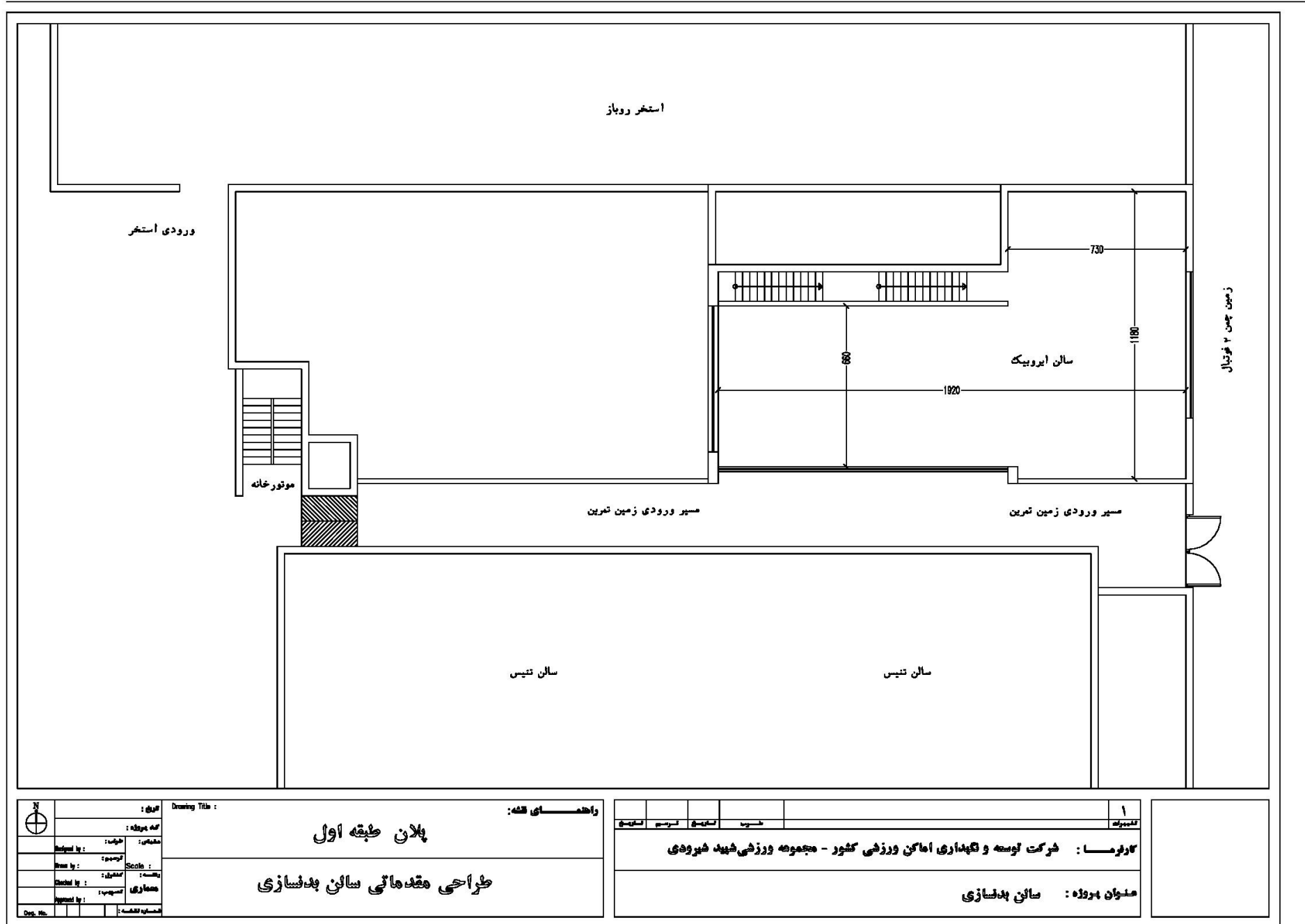
شماره پلان:	۲
تاریخ:	
مقیاس:	
نوع پلان:	
پروژه:	
محل:	
معماری:	
سازه:	
مکانیک:	
برق:	
آب و فاضلاب:	
گرمایش و تهویه مطبوع:	
تجهیزات ورزشی:	
تجهیزات ایمنی:	
تجهیزات نورپردازی:	
تجهیزات صوتی:	
تجهیزات دیداری:	
تجهیزات امنیتی:	
تجهیزات دیگر:	

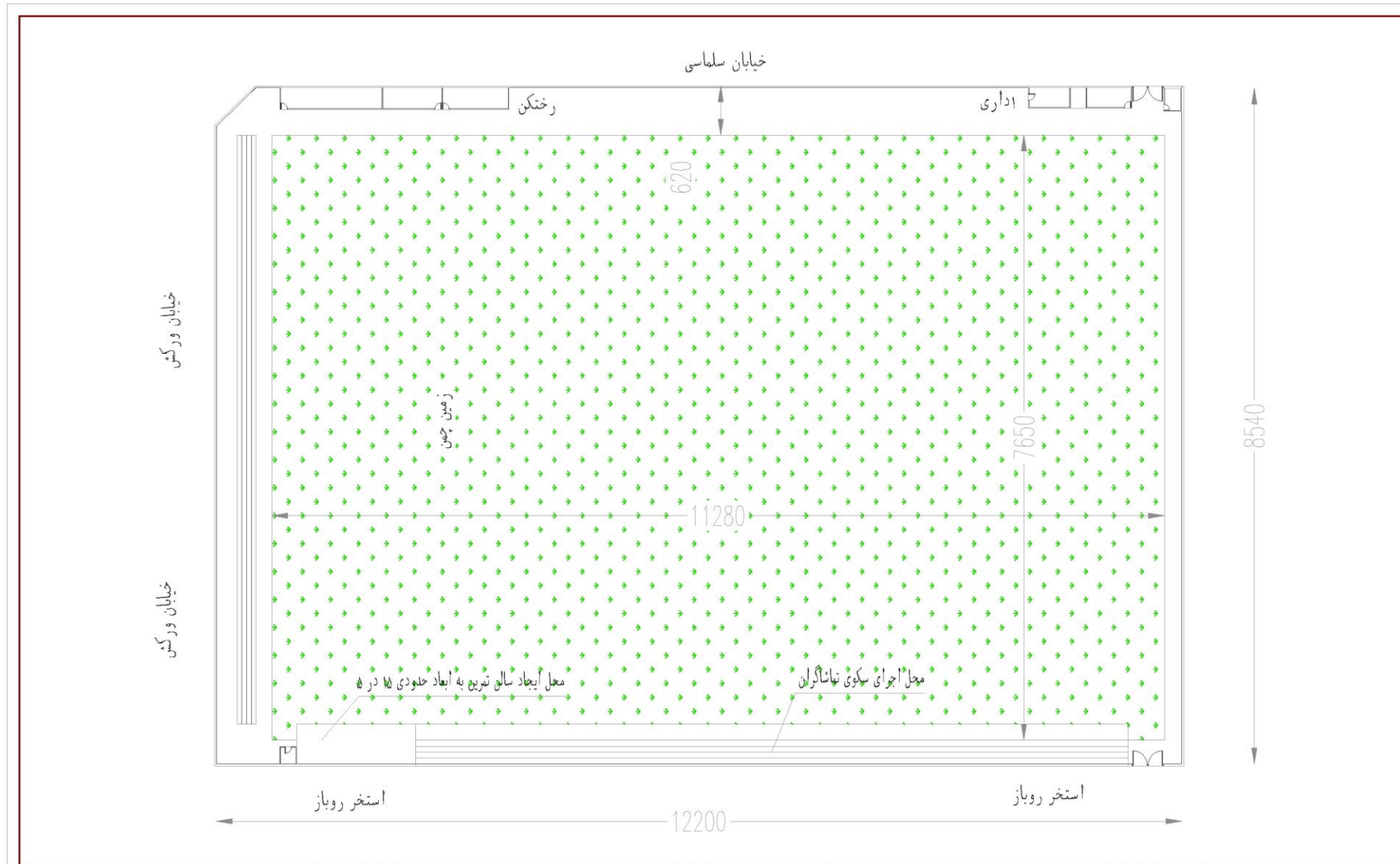
راهنمای نقشه: **پلان طبقه همکف**  
**طراحی مقدماتی سالن بدنسازی**

ردیف	تاریخ	شرح	مهندس
۱			
کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور - مجموعه ورزشی شهید شریودی			
موضوع پروژه: سالن بدنسازی			



	شرح : کده پروژه : مقیاس : تاریخ : تصحیح : تایید : امضاء : درج شماره :	Drawing Title : <b>پلان طبقه همکف</b> <b>طراحی مقدماتی سالن بدنسازی</b>	راهنمای نشانه : نام : شماره : تاریخ : وضعیت :	شماره : تاریخ : وضعیت :
	کارفرما : شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور - مجموعه ورزشی شهید شریودی عنوان پروژه : سالن بدنسازی			





ردیف:	ردیف:	ردیف:	ردیف:
کد پروژه:	کد پروژه:	کد پروژه:	کد پروژه:
مهندس:	مهندس:	مهندس:	مهندس:
تاریخ:	تاریخ:	تاریخ:	تاریخ:
معماری:	معماری:	معماری:	معماری:
معماری:	معماری:	معماری:	معماری:
معماری:	معماری:	معماری:	معماری:
معماری:	معماری:	معماری:	معماری:

رابطه‌های هسه:

سایت پلان

شماره:	شماره:	شماره:	شماره:
تاریخ:	تاریخ:	تاریخ:	تاریخ:
معماری:	معماری:	معماری:	معماری:
معماری:	معماری:	معماری:	معماری:
معماری:	معماری:	معماری:	معماری:
معماری:	معماری:	معماری:	معماری:
معماری:	معماری:	معماری:	معماری:
معماری:	معماری:	معماری:	معماری:

کارفرما: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور - مجموعه ورزشی شهید شریزادی

عنوان پروژه: زمین تمرین چمن طبیعی شماره ۲



# بازسازی زمین چمن شماره ۲ و احداث سالن بدنسازی و ایروبیک - مشخصات فنی بدنسازی

مشخصات فنی
<b>سازه :</b>
سازه فلزی پیچ و مهره سالنی / 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
<b>تاسیسات مکانیکی:</b>
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
<b>تاسیسات الکتریکی:</b>
روشنایی نرمال، روشنایی اضطراری، روشنایی ایمنی
ایجاد دید کافی و ایمن، به خصوص در شب یا در فضاهای تاریک. شامل انواع لامپ ها، چراغ ها و سیستم های 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
تابلوهای برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
تجهیزات طبخ و کافه
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی



# بازسازی زمین چمن شماره ۲ و احداث سالن بدنسازی و ایروبیک - مشخصات فنی بدنسازی

مشخصات فنی			
<b>سفت کاری :</b>			
مطابق مباحث مقررات ملی	وال پست مطابق مقررات ملی	بلوک های سبک لیکا - هبلکس	دیوارچینی
	عایق رطوبتی	عایق حرارتی	شیب بندی مطابق استاندارد
<b>نازک کاری:</b>			
<b>دیوار</b>	<b>سقف</b>	<b>کف</b>	<b>نام فضا</b>
گچ و خاک و ضربه گیر های سالنی فومی یا مشابه - سنگ	سقف اکسپند متال و تورپردازی	کفپوش گرانولی	سالن بدنسازی و ایروبیک
سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰ - گچ و خاک و رنگ	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	اداری
سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی	لاکر و رختکن
-	-	سنگ گرانیات یا چوبی	ارتباطات عمودی
سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰	سقف های PVC یا سقف های کناف ضد آب	سرامیک درجه یک ایرانی	سرویس بهداشتی و دوش
<b>نما:</b>			
سنگ تراورتن شیشه اسپایدر، میکروسمنت - گرین وال به همراه شیشه ها و باز شوهای سالن منطبق با ضوابط سیما و منظر			
<b>سایر تجهیزات :</b>			
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، آینه، 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			
وزنه های آزاد: دمبل ها، هالترها، وزنه های آزاد و صفحه، ماشین اسمیت، دستگاه سیم کش، دستگاه پرس سینه، دستگاه پرس پا، دستگاه جلو بازو لاری، دستگاه تی بار، توپ، کش، میله های EZ، کتل بل، فوم رول، نیمکت، استپ، دستگاه هاگ اسکوات، میله پارالل، قایقی، تردمیل، فیله، کرانچ، فلاپی، دیپ، ساعد، الپتیکال، دوچرخه و ...			
رعایت کلیه ضوابط و قوانین سیما و منظر، تبلیغات، برندینگ و .... مجموعه			



# بازسازی زمین چمن شماره ۲ و احداث سالن بدنسازی و ایروبیک - مشخصات فنی زمین چمن

مشخصات فنی
<b>سازه:</b>
سازه فلزی / سازه بتنی 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
<b>تاسیسات مکانیکی:</b>
سیستم تهویه مطبوع : اسپلیت
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 اطفاء و شبکه بارنده
پایش و تفکیک زباله
ژنراتور و استابلایزر
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی
<b>تاسیسات الکتریکی:</b>
روشنایی نرمال، روشنایی اضطراری، روشنایی ایمنی
یجاد دید کافی و ایمن، به خصوص در شب یا در فضاهای تاریک. شامل انواع لامپ ها، چراغ ها و سیستم های 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
تابلوهای برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
تجهیزات سبک کافه
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی



## بازسازی زمین چمن شماره ۲ و احداث سالن بدنسازی و ایروبیک - مشخصات فنی زمین چمن

مشخصات فنی			
<b>سفت کاری :</b>			
دیوار چینی	بلوک های سبک لیکا - هبلکس	وال پست مطابق مقررات ملی	مطابق مباحث مقررات ملی
	عایق حرارتی	عایق رطوبتی	
شیب بندی مطابق استاندارد			
<b>نازک کاری:</b>			
<b>نام فضا</b>	<b>کف</b>	<b>سقف</b>	<b>دیوار</b>
اداری	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰ - گچ و خاک و رنگ
سالن تمرین	کفپوش پلی اورتان یا مشابه جهت تمرین	سقف های PVC یا سقف های کناف ضد آب	گچ و خاک و ضربه گیر های سالنی فومی یا مشابه - سنگ
زمین چمن	زمین چمن مصنوعی با الیاف و تراکم استاندارد با قابلیت زه کشی، زیرسازی مناسب، .... مطابق استانداردها	-	-
محوطه	چمن کاری - بتن -	-	-
<b>نما:</b>			
میکروسمنت - گرین وال به همراه شیشه ها و باز شوها منطبق با ضوابط سیما و منظر			
<b>سایر تجهیزات :</b>			
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			
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			
زمین چمن با الیاف و تراکم استاندارد با قابلیت زه کشی، زیرسازی مناسب، .... مطابق استانداردها			
سیستم روشنایی استاندارد برای بازی در شب، تجهیزات صوتی و تصویری برای اطلاع رسانی، نیمکت ذخیره، جعبه کمک های اولیه، و تجهیزات مربوط به نظافت و نگهداری زمین، دروازه فوتبال، مانیتور یا سیستم پیچینگ، سیستم نورپردازی، آلاچیق یا نیمکت، تابلو امتیازات، سیستم دوربین مدار بسته و ...			
صندلی های کادر فنی و بازیکنان و سایه بان			
سکوسازی منطبق با نقشه			
رعایت کلیه ضوابط و قوانین سیما و منظر، تبلیغات، برندینگ و .... مجموعه			



## خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:

۳۰۴,۶۰۴	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۱۴۹,۱۷۵	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۹۰,۴۹۶	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۱۲	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۵	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۹	دوره بهره‌برداری (سال)
۱۰.۳	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (سال) (DPP)
۲۷,۴۱۴	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی)
۱۶,۰۵۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۲٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۲۵,۸۳۵	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 (۰.۶٪) 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	۲۷۷,۱۹۰
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۲۷,۴۱۴
	<b>جمع کل</b>	<b>۳۰۴,۶۰۴</b>

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٪	۷,۶۱۵
۲	مدیریت طرح (MC)	۰.۵٪	۱,۵۲۳
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶٪	۱۸,۲۷۶
	<b>جمع کل</b>	-	<b>۲۷,۴۱۴</b>



# CAPEX

کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
بدنسازی و خدمات پشتیبان	۳۹۰	رختکن و دوش و سرویس	۵۰	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		سالن بدنسازی	۳۰۵	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۰,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
		ارتباطات عمودی	۱۷	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۹۱۰,۰۰۰,۰۰۰
		پذیرش و ورودی	۱۸	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰
ایروبیك	۱۹۶	ارتباطات عمودی	۱۷	متر مربع	۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۷۲۰,۰۰۰,۰۰۰
		سالن ایروبیك	۱۷۹	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۱,۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰
زمین چمن شماره ۲ و فضاهای پشتیبانی	۱۰۵۲۲	زمین چمن مصنوعی	۸۶۲۹,۲	متر مربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۶,۲۹۲,۰۰۰,۰۰۰
		نوسازی رختکن ها و سرویس	۸۱	متر مربع	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۵۸۰,۰۰۰,۰۰۰
		نوسازی اداری	۴۰	متر مربع	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		بازسازی سکوی تماشاچیان	۴۷۸	متر مربع	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰
		احداث سالن تمرین	۷۵	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
		سایر فضاهای حاشیه زمین	۱۲۱۸,۸	متر مربع	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۳۷,۶۰۰,۰۰۰
<b>جمع کل هزینه های ساخت</b>						<b>۲۷۷,۱۸۹,۶۰۰,۰۰۰</b>



# OPEX

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۴۰,۰۱۴
۲	هزینه مصرف انرژی	۱۰,۰۰۴
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۸,۰۰۳
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۳,۳۳۵
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۲,۰۰۱
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۲,۰۰۱
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۱,۳۳۴
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۱۶,۰۵۰
جمع کل		۸۲,۷۴۰



# 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	مدیر	۱	۳۰۰	۶۰۰	۱،۹۵۶	۶،۱۵۶	۶،۱۵۶
۲	مربی	۱	۲۵۰	۵۰۰	۱،۶۳۰	۵،۱۳۰	۵،۱۳۰
۳	پذیرش	۲	۲۰۰	۴۰۰	۱،۳۰۴	۴،۱۰۴	۸،۲۰۸
۴	خدمات بدنسازی و ایروبیک	۴	۲۰۰	۴۰۰	۱،۳۰۴	۴،۱۰۴	۱۶،۴۱۶
۵	خدمات زمین چمن	۱	۲۰۰	۴۰۰	۱،۳۰۴	۴،۱۰۴	۴،۱۰۴
	جمع	۹					۴۰،۰۱۴



## زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
۶۵٪	۷۵٪	۸۰٪	۸۰٪	۸۰٪	۸۰٪



## درآمد

جمع کل درآمدهای بخش بدنسازی و ایروبیک					
عنوان درآمد	حداکثر ظرفیت روزانه (نفر)	قیمت بلیت / شهریه ثبت نام (میلیون ریال)	تعداد جلسات	تعداد روزهای فعال در سال	درآمدهای سالیانه (میلیون ریال)
بدنسازی و ایروبیک	۶۰	۲۰	۱۰	۳۳۰	۳۹,۶۰۰
جمع کل (میلیون ریال)					۳۹,۶۰۰

جمع کل درآمدهای زمین چمن			
عنوان درآمد	حداکثر تعداد جلسات ماهانه	اجاره هر جلسه (میلیون ریال)	درآمدهای سالیانه (میلیون ریال)
اجاره به تیمهای لیگ برتر و لیگ یک	۱۲	۱,۰۰۰	۱۴۴,۰۰۰
جمع کل (میلیون ریال)			۱۴۴,۰۰۰



## جریان نقدی پروژه (CF)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۰	۱۴۹,۱۷۵	۲۱۵,۱۵۶	۲۸۶,۸۷۵	۳۵۸,۵۹۴	۴۴۸,۲۴۲	۵۶۰,۳۰۳	۷۰۰,۳۷۸	۸۷۵,۴۷۳	۱,۰۹۴,۳۴۱
هزینه های سرمایه ای	۳۰۴,۶۰۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۶۴۲,۹۲۶
هزینه های عملیاتی	۰	۹۰,۴۹۶	۱۲۹,۲۸۱	۱۶۱,۶۰۲	۲۰۲,۰۰۲	۲۵۲,۵۰۲	۳۱۵,۶۲۸	۳۹۴,۵۳۵	۴۹۳,۱۶۹	۶۱۶,۴۶۱
اجاره پرداختی به سرمایه پذیر (L)	۰	۱۵,۰۰۰	۱۸,۷۵۰	۲۳,۴۳۸	۲۹,۲۹۷	۳۶,۶۲۱	۴۵,۷۷۶	۵۷,۲۲۰	۷۱,۵۲۶	۸۹,۴۰۷
تامین هزینه های فضاها و مشاع و اشتراکی	۰	۱,۰۵۰	۱,۳۱۳	۱,۶۴۱	۲,۰۵۱	۲,۵۶۳	۳,۲۰۴	۴,۰۰۵	۵,۰۰۷	۶,۲۵۸
جریان نقدی آزاد پروژه	-۳۰۴,۶۰۴	۴۲,۶۲۹	۶۵,۸۱۳	۱۰۰,۱۹۵	۱۲۵,۲۴۴	۱۵۶,۵۵۵	۱۹۵,۶۹۴	۲۴۴,۶۱۷	۳۰۵,۷۷۲	-۲۶۰,۷۱۱
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۳۰۴,۶۰۴	(۲۶۱,۹۷۵)	(۱۹۶,۱۶۲)	(۹۵,۹۶۷)	۲۹,۲۷۷	۱۸۵,۸۳۲	۳۸۱,۵۲۶	۶۲۶,۱۴۴	۹۳۱,۹۱۶	۶۷۱,۲۰۵



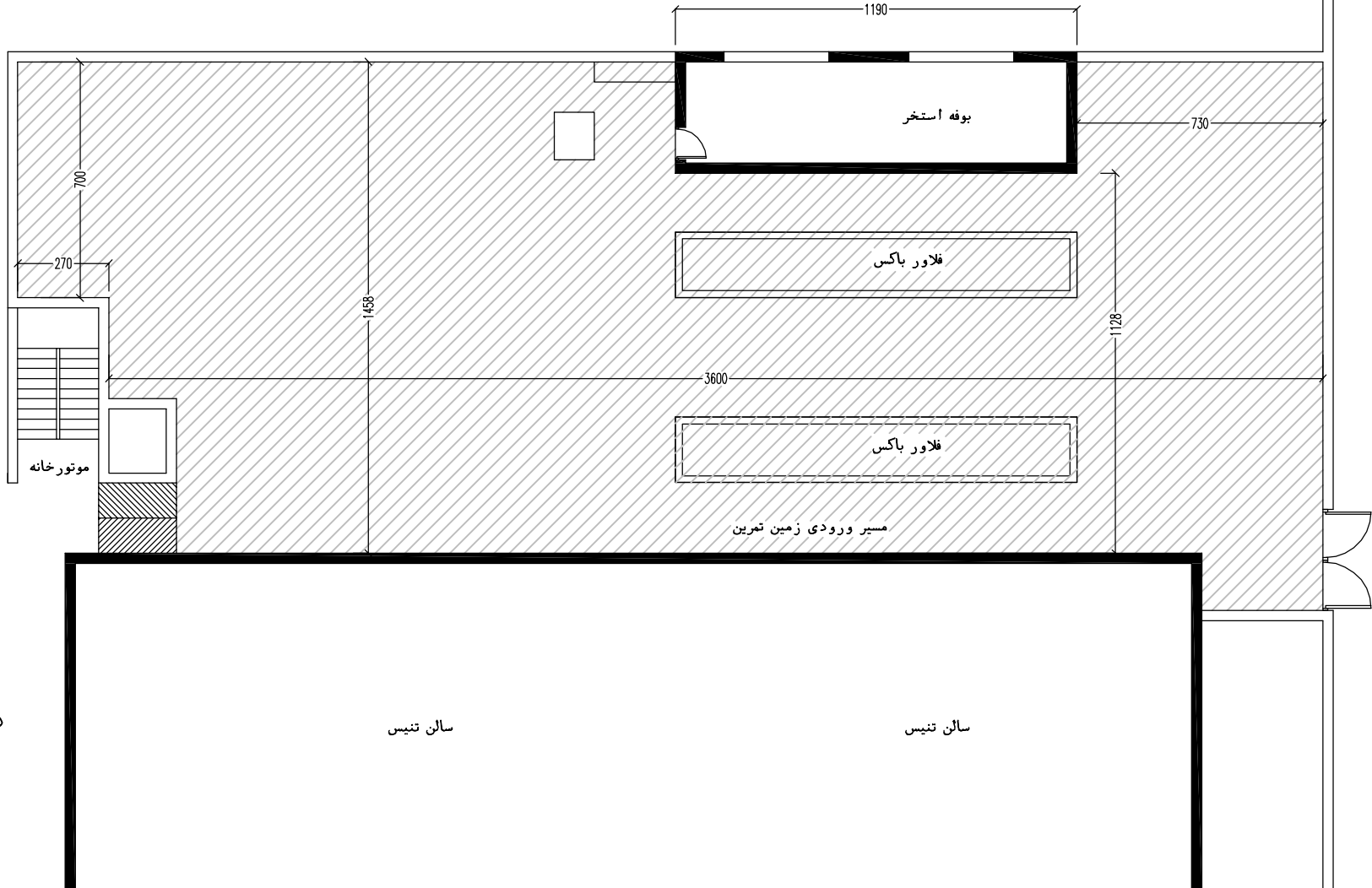
## تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها										
%۲۰	%۱۵	%۱۰	%۵	%۰	%۵-	%۱۰-	%۱۵-	%۲۰-	درصد	تغییر در درآمدها
%۰	%۰	%۸۱-	%۶۸-	%۸-	%۱۰	%۱۹	%۲۶	%۳۲	%۲۰-	
%۰	%۷۷-	%۶۳-	%۰	%۱۲	%۲۰	%۲۶	%۳۲	%۳۸	%۱۵-	
%۷۳-	%۵۸-	%۳	%۱۴	%۲۱	%۲۷	%۳۲	%۳۸	%۴۳	%۱۰-	
%۵۰-	%۶	%۱۵	%۲۱	%۲۷	%۳۲	%۳۷	%۴۳	%۴۸	%۵-	
%۸	%۱۶	%۲۲	%۲۷	<b>%۳۲</b>	%۳۷	%۴۲	%۴۷	%۵۲	%۰	
%۱۷	%۲۲	%۲۷	%۳۲	%۳۷	%۴۲	%۴۶	%۵۱	%۵۷	%۵	
%۲۳	%۲۸	%۳۲	%۳۷	%۴۱	%۴۶	%۵۰	%۵۵	%۶۱	%۱۰	
%۲۸	%۳۲	%۳۶	%۴۱	%۴۵	%۵۰	%۵۴	%۵۹	%۶۵	%۱۵	
%۳۲	%۳۶	%۴۰	%۴۵	%۴۹	%۵۳	%۵۸	%۶۳	<b>%۶۸</b>	%۲۰	



استخر روباز

ورودی استخر



زمین چمن ۲ فوتبال



مساحت = ۵۰۳ مترمربع

سالن تنیس

سالن تنیس

راهنمای نقشه:

پلان طبقه همکف

Drawing Title :

تاریخ :

کد پروژه :

مقیاس :

طرازی :

Scale :

رنگه :

تصویب :

مشارکت :

شماره نقشه :



Designed by :

Drawn by :

Checked by :

Approved by :

Dwg. No. :

تاریخ	نسخه	تصویر	مقیاس	کد پروژه	۱
-------	------	-------	-------	----------	---

کارفرما : شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور - مجموعه ورزشی شهید شيرودی

عنوان پروژه : سالن بدنسازی

وضع موجود به صورت محوطه باز







