

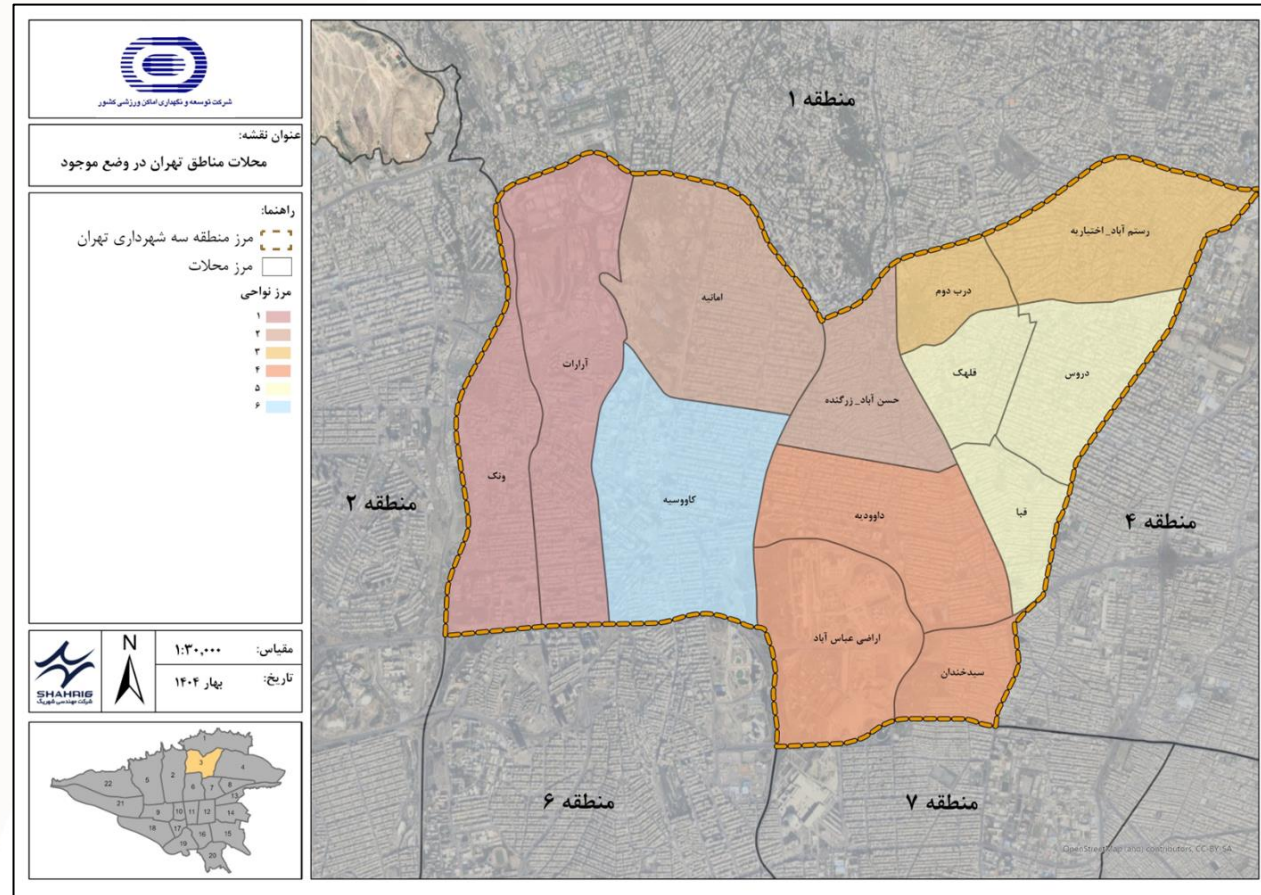


شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

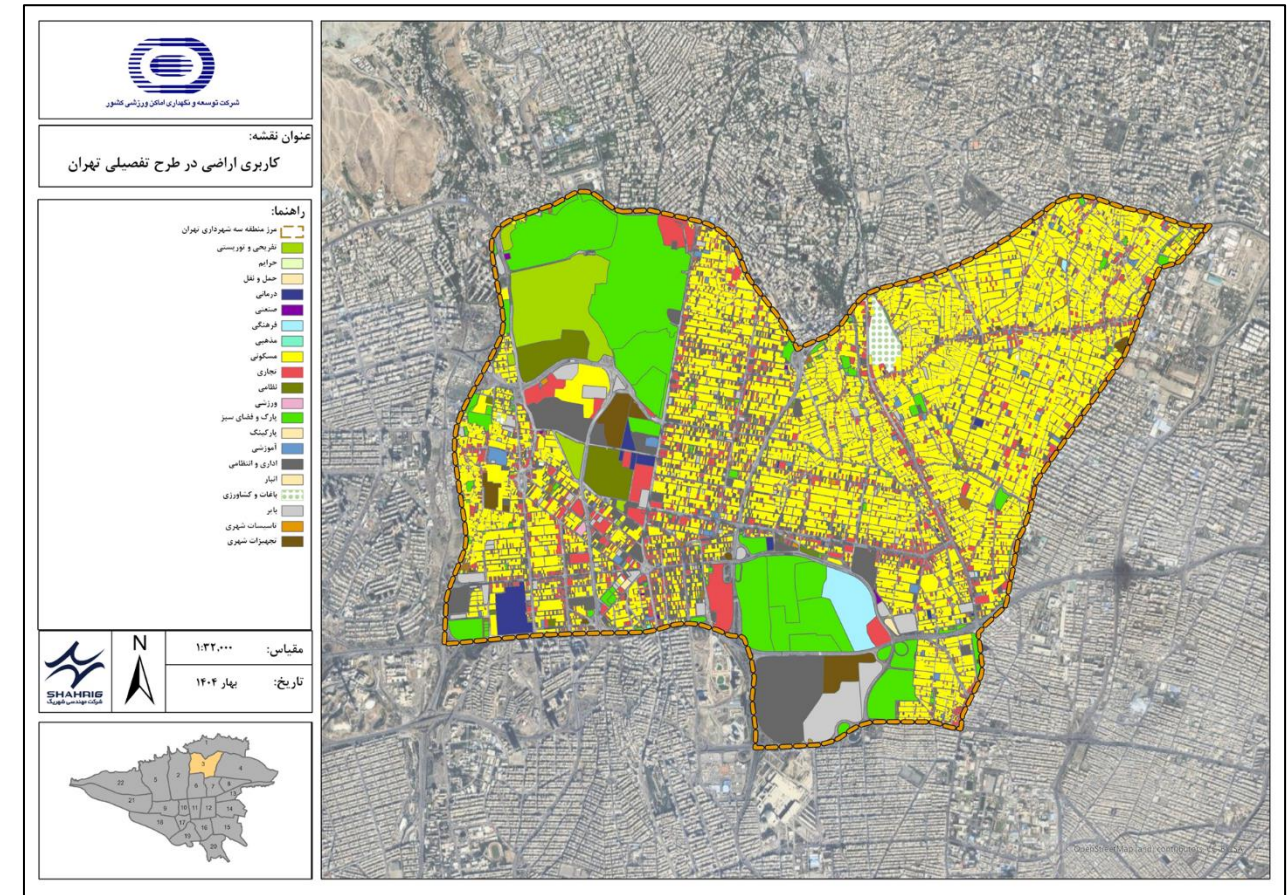
# نمایشگاه دائمی محصولات شرکت های خلاق و دانش بنیان در حوزه ورزش مجموعه ورزشی انقلاب



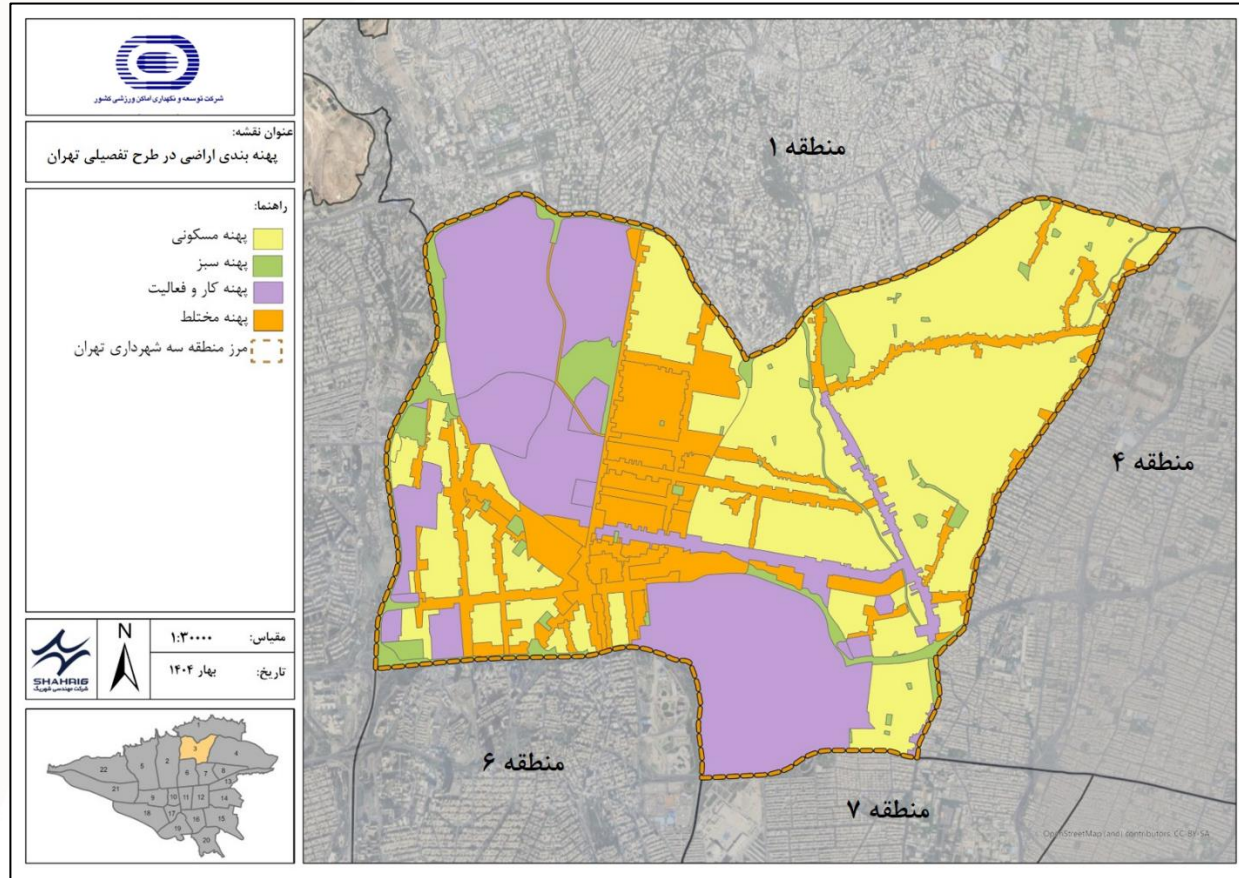
شرکت مهندسی شهریک  
Shahrig Engineering co



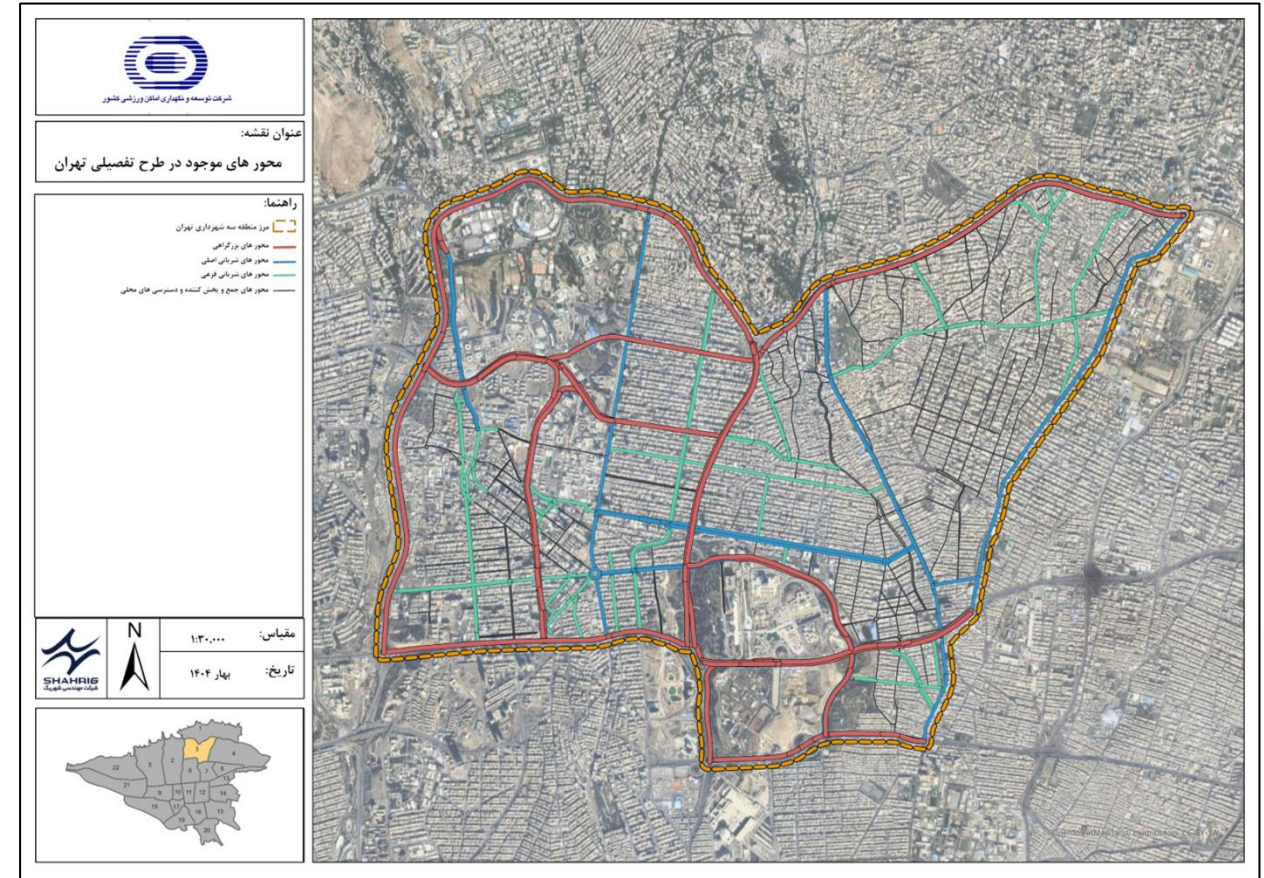
منطقه ۳ تهران



کاربری اراضی منطقه ۳ تهران



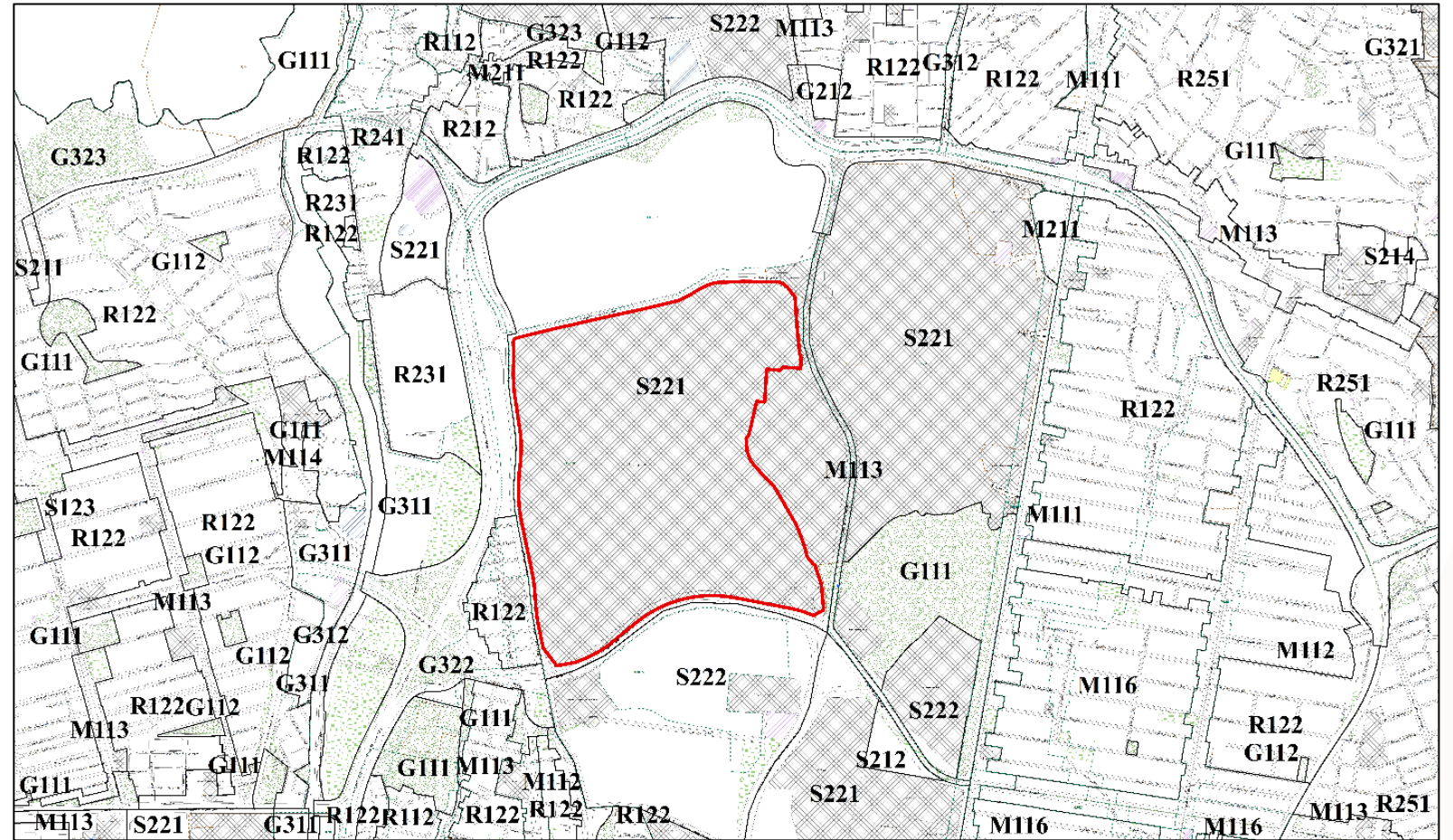
پهنه بندی



شبکه معابر



حوزه بلا فصل



پهنه مذکور در طرح تفصیلی



# پیشینه مطالعات و نقشه های تفصیلی و سنجش وضعیت محدوده



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.

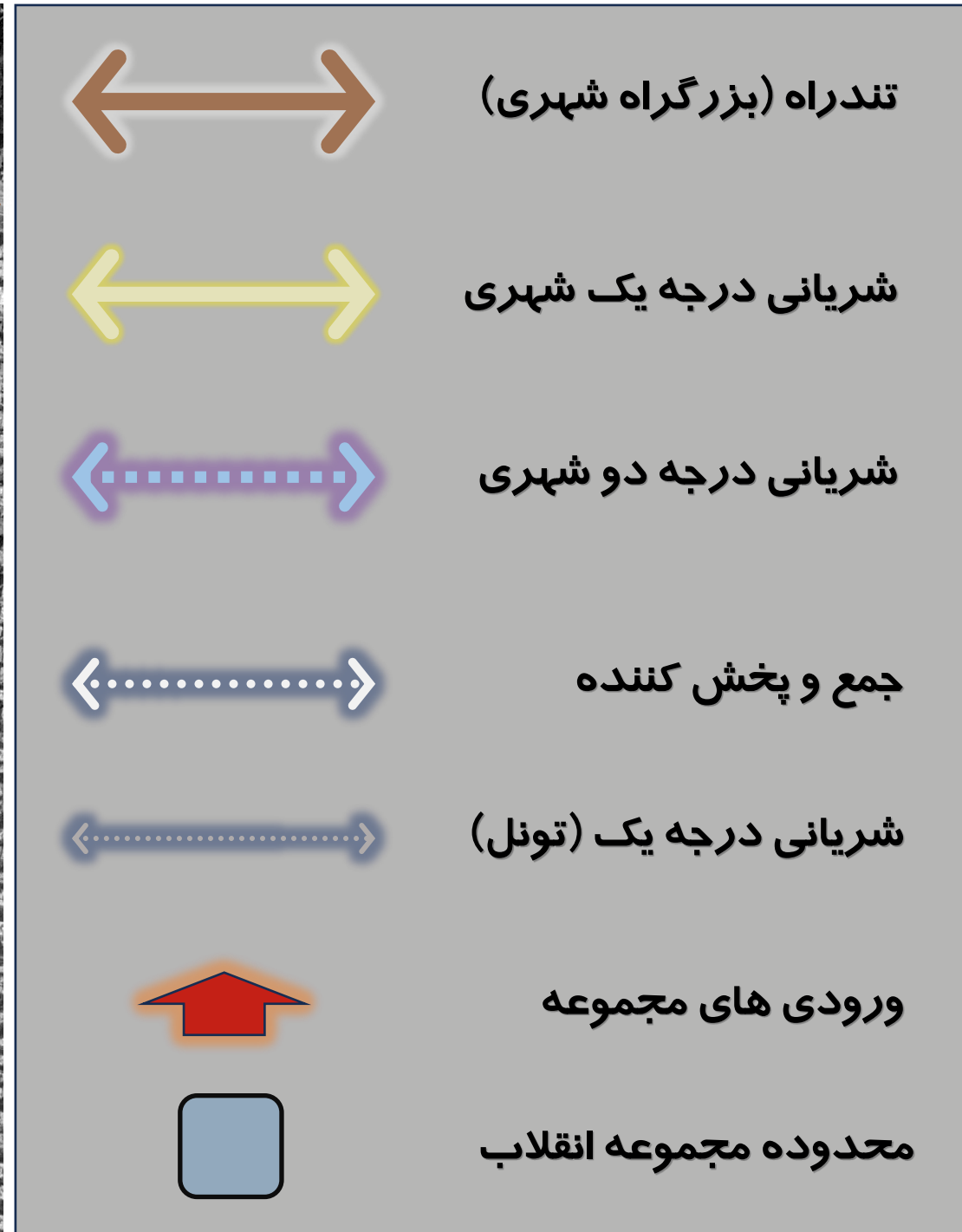
استقرار نمایشگاه بین المللی تهران در شمال مجموعه که مهمترین مرکز نمایشگاهی بین المللی پایتخت است.

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.

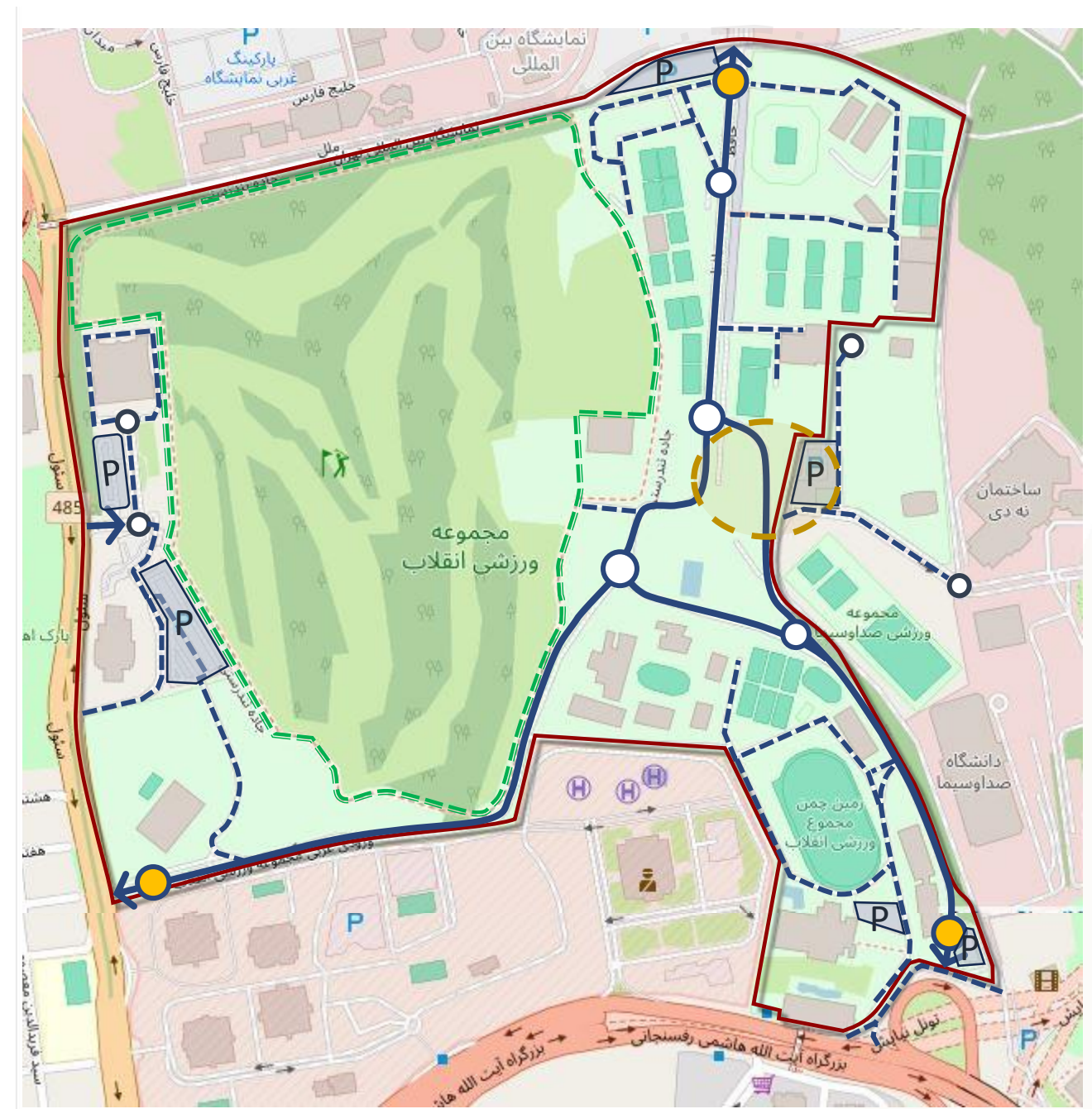
بیمارستان قلب شهید رجایی به عنوان کاربری درمانی با عملکرد فراشهری.

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

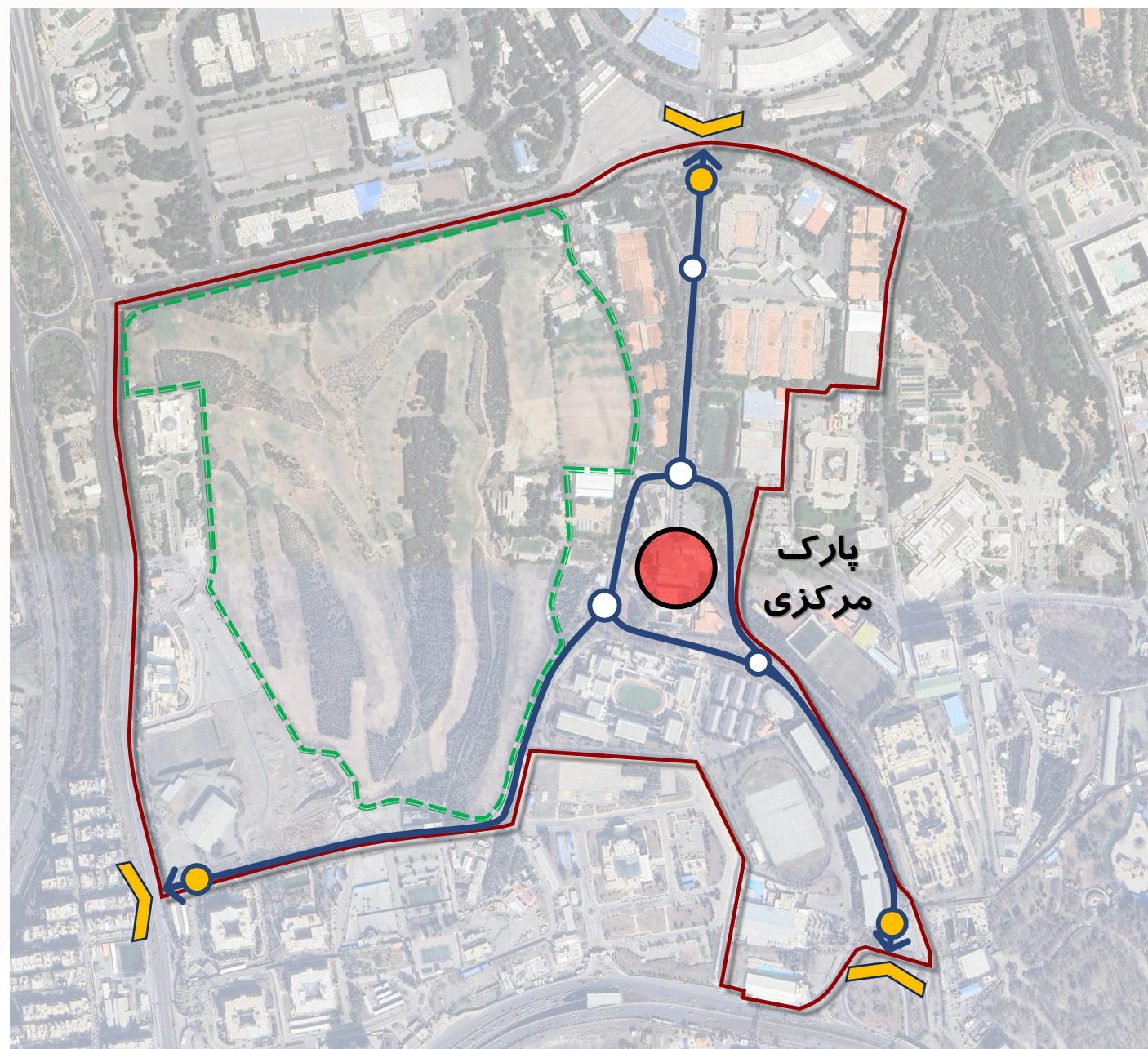




# پیشینه مطالعات و نقشه های تفصیلی و سنجش وضعیت محدوده



# سنجش وضعیت موقعیت محدوده در مجموعه ورزشی

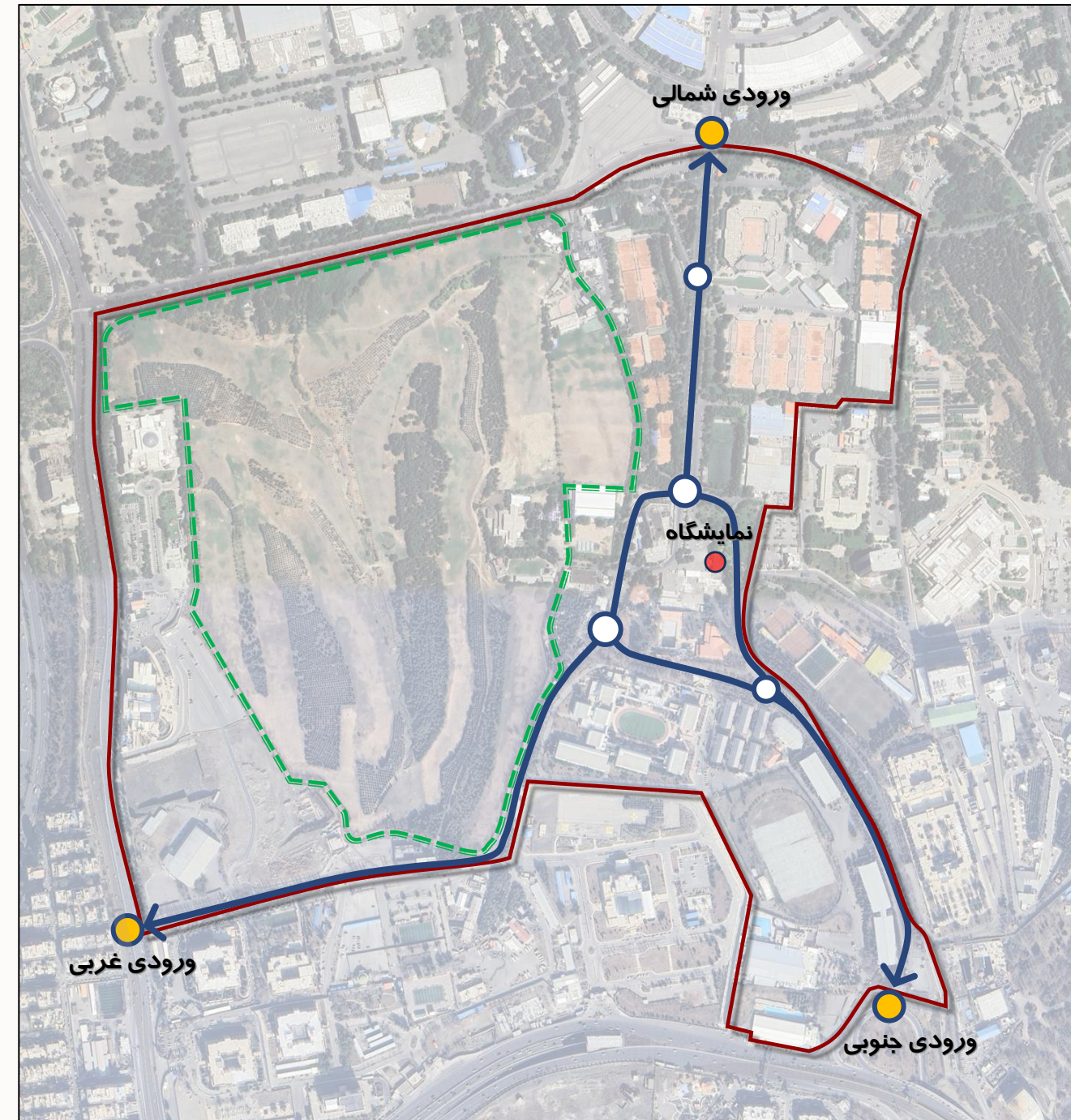
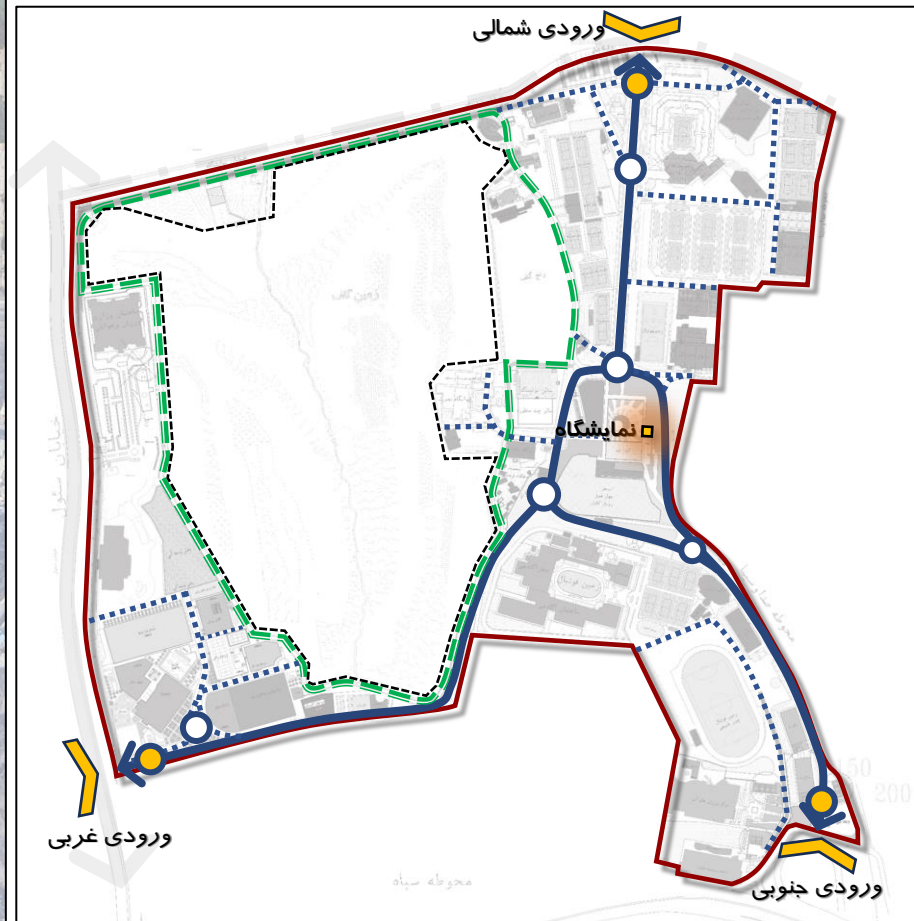


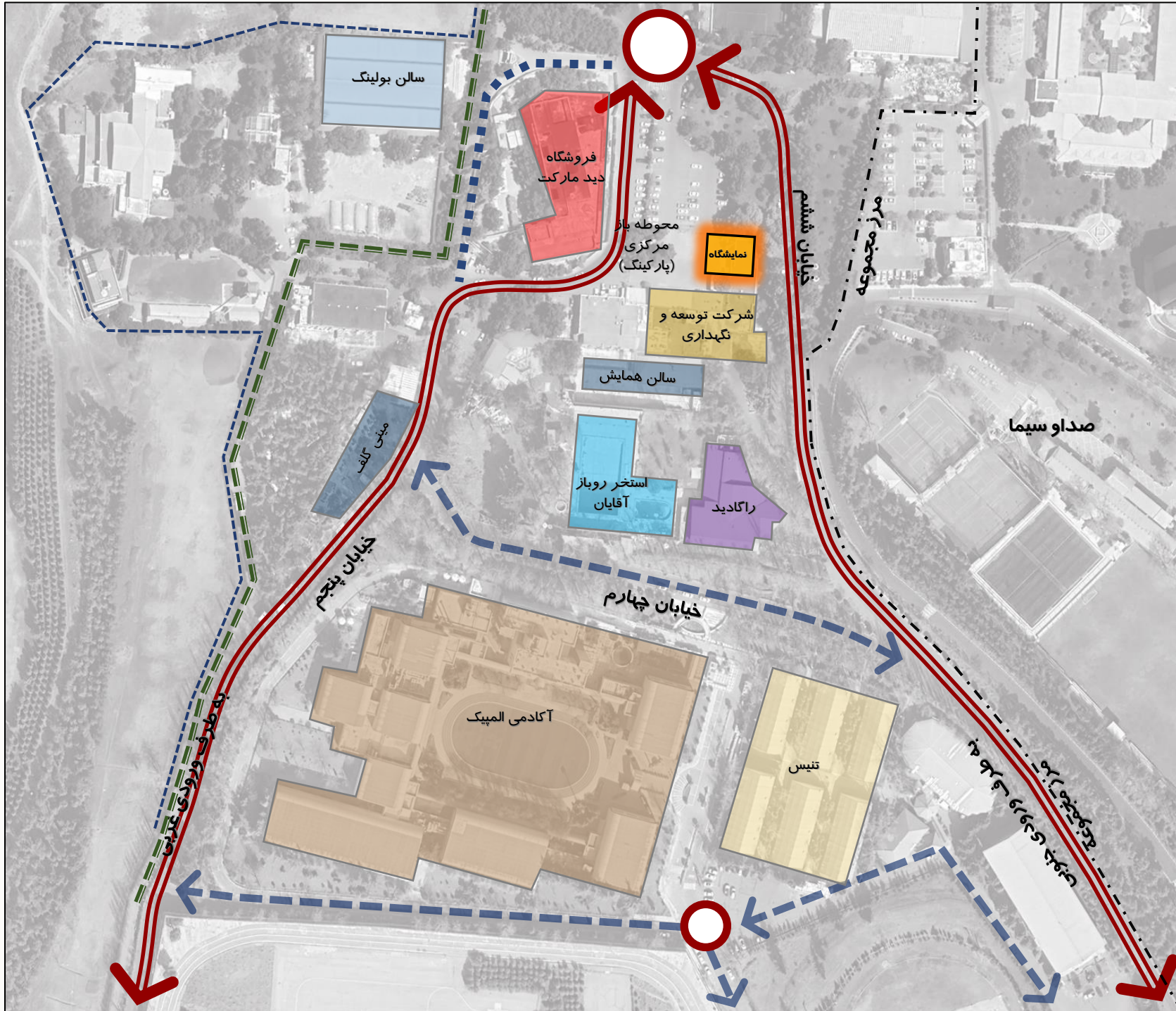
### موقعیت و نوع پروژه:

پروژه احداث نمایشگاه از نوع بازسازی، نوسازی و بهسازی و تجهیز بنای موجود و توسعه و احداث بنای جدید است که در حوزه مرکزی مجموعه ورزشی انقلاب واقع شده است. این پروژه شامل احداث بنا به منظور برگزاری نمایشگاه دائمی محصولات شرکت های خلاق و دانش بنیان در حوزه ورزش است.

### دسترسی به محل پروژه:

با توجه به واقع شدن محل احداث بنای مورد نظر در مرکز مجموعه انقلاب، دسترسی به موقعیت پروژه از هر سه ورودی مقدور است. لیکن بدلیل فاصله کمتر، دسترسی از ورودی شمالی و جنوبی نسبت به ورودی غربی برای مراجعین آسان تر است.





### شبکه راه ها و دسترسی ها، در محدوده پروژه:

محوطه مرکزی مجموعه انقلاب در جنوب تقاطع سه محور اصلی مجموعه قرار دارد. خیابان حافظ، خیابان ششم و خیابان پنجم در این محدوده تلاقی می یابند. از اینرو این محدوده، قلب مجموعه محسوب میشود. در جنوب تقاطع، محوطه باز پارکینگ مرکزی قرار دارد که موقعیت پیشنهادی بنای نمایشگاه در جنوب غرب آن واقع شده است.

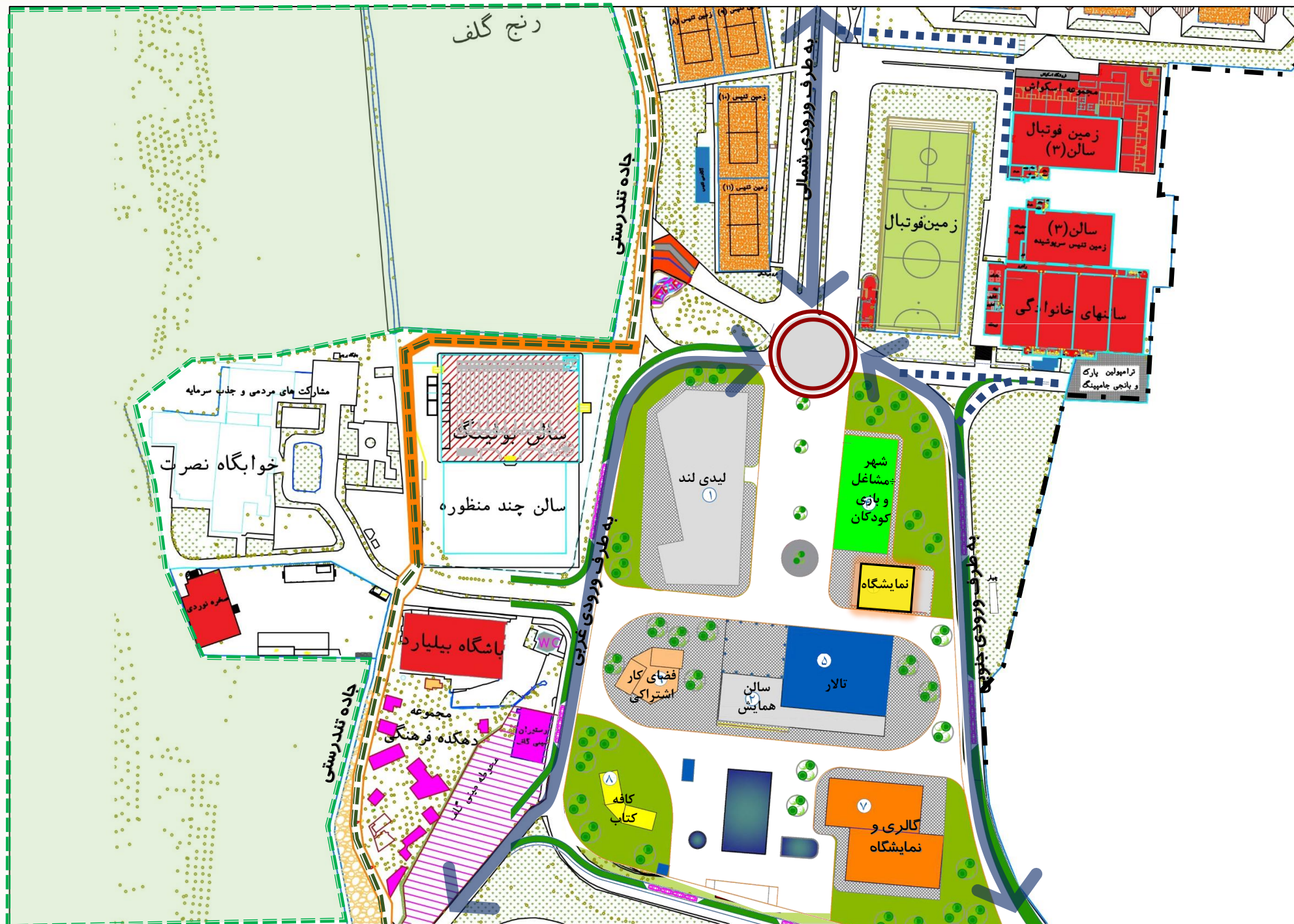
### اماکن و کاربریهای پیرامون محدوده پروژه:

پیرامون نمایشگاه، اماکن ورزشی و خدمات فروشگاههای و رستورانی متعددی قرار گرفته است. استخر روبار آقایان، مرکز رویدادهای فرهنگی - هنری راگاید، آکادمی المپیک و زمین های سرپوشیده تنیس در جنوب، مجموعه تفریحی - ورزشی مینی گلف و رستوران در غرب، سالن همایش، شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی، سالن همایش و فروشگاه دید مارکت در مجاورت نمایشگاه و سالن بولینگ در شمال شرق آن واقع شده اند.

### کاربریهای پیشنهادی پیرامون محدوده پروژه:

در طرح توسعه پیشنهادی تحت عنوان "پارک مرکزی" با تغییر کاربری و بهسازی برخی از ابنیه موجود و توسعه و ساخت اماکن و مستحدثات جهت تزریق فعالیتهای جدید تلاش شده است تا محدوده مرکزی مجموعه ورزشی انقلاب به قلب فرهنگی - ورزشی - هنری تبدیل شود.

فعالیتهای فرهنگی - هنری - ورزشی نظیر تالار پذیرایی و نمایشگاه دائمی، فضای کار اشتراکی، سالن همایشهای مجموعه، فیجیتال و مرکز رویدادهای فرهنگی ورزشی و هنری و کافه کتاب در این طرح پیشنهاد شده است.

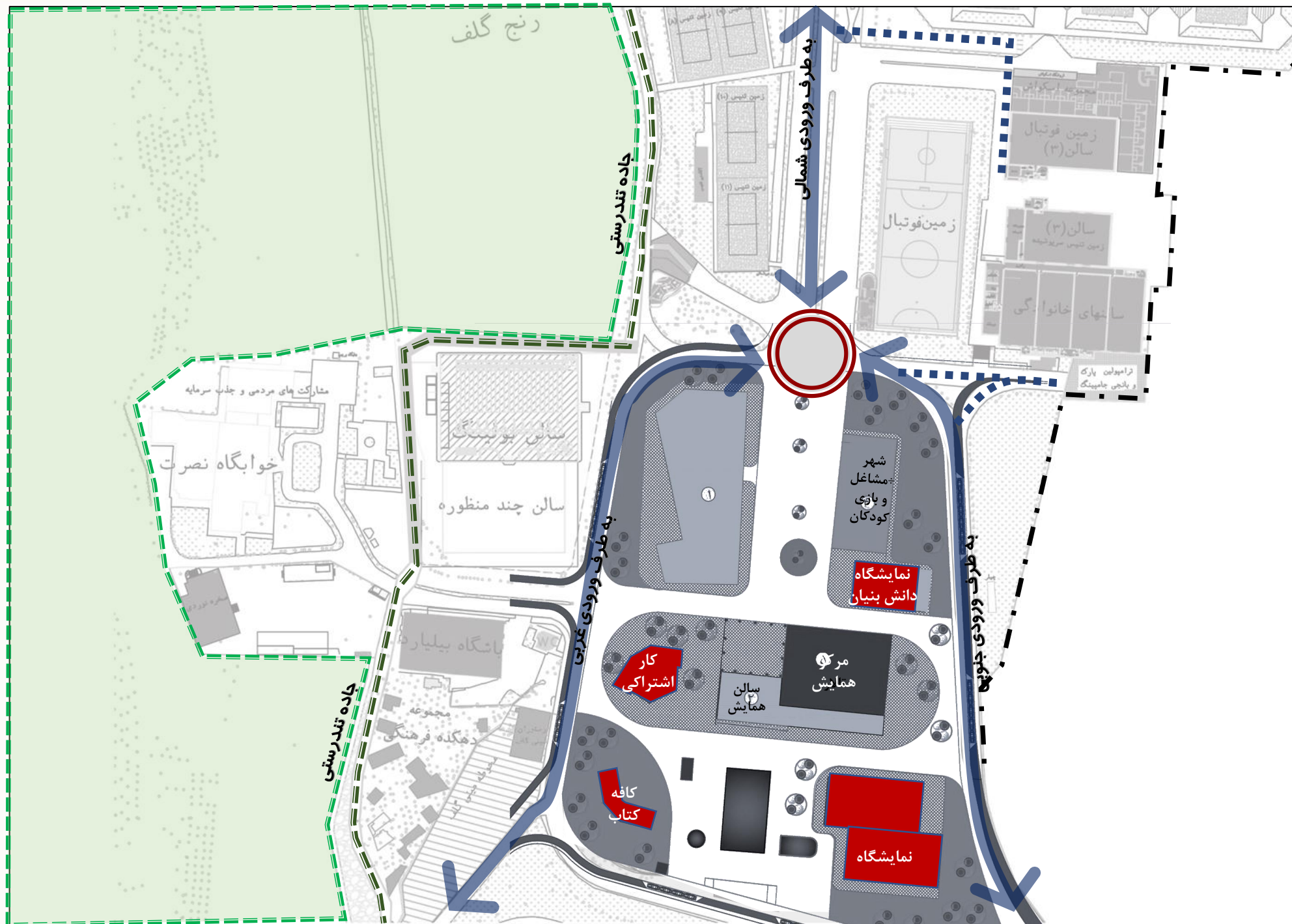


## کاربریهای پیشنهادی پیرامون محدوده پروژه:

در طرح توسعه پیشنهادی تحت عنوان "پارک مرکزی" با تغییر کاربری و بهسازی برخی از ابنیه موجود و توسعه و ساخت اماکن و مستحدثات جهت تزریق فعالیتهای جدید تلاش شده است تا محدوده مرکزی مجموعه ورزشی انقلاب به قلب فرهنگی - ورزشی - هنری تبدیل شود.

فعالیتهای فرهنگی - هنری - ورزشی نظیر تالار پذیرایی و نمایشگاه دائمی، فضای کار اشتراکی، سالن همایشهای مجموعه و مرکز رویدادهای فرهنگی ورزشی و هنری و کافه کتاب در این طرح پیشنهاد شده است.

موضوع این بسته بناهای نمایشگاه دانش بنیان، مرکز کار اشتراکی، نمایشگاه و گالری و کافه کتاب می باشد.





نمایشگاه محصولات شرکت های خلاق و دانش بنیان در حوزه ورزش  
مجموعه ورزشی انقلاب

کافه کتاب

مرکز کار اشتراکی

نمایشگاه و گالری

پارک مرکزی



فضای باز محوطه مرکزی و ساختمان توسعه و نگهداری اماکن ورزشی و موقعیت پیشنهادی بنای نمایشگاه

فضای باز محوطه مرکزی



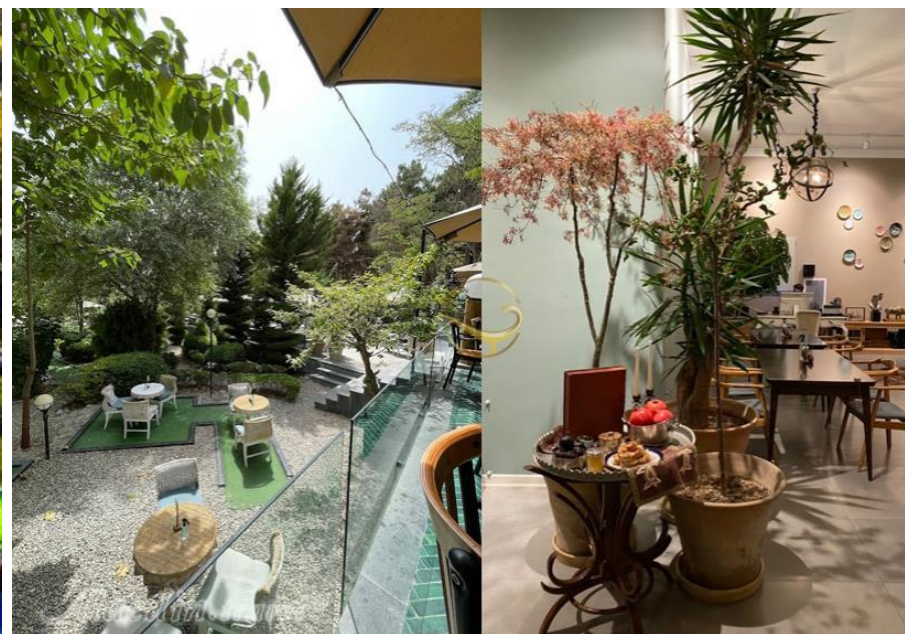
استخ روباز آقایان در جنوب تالار پذیرایی

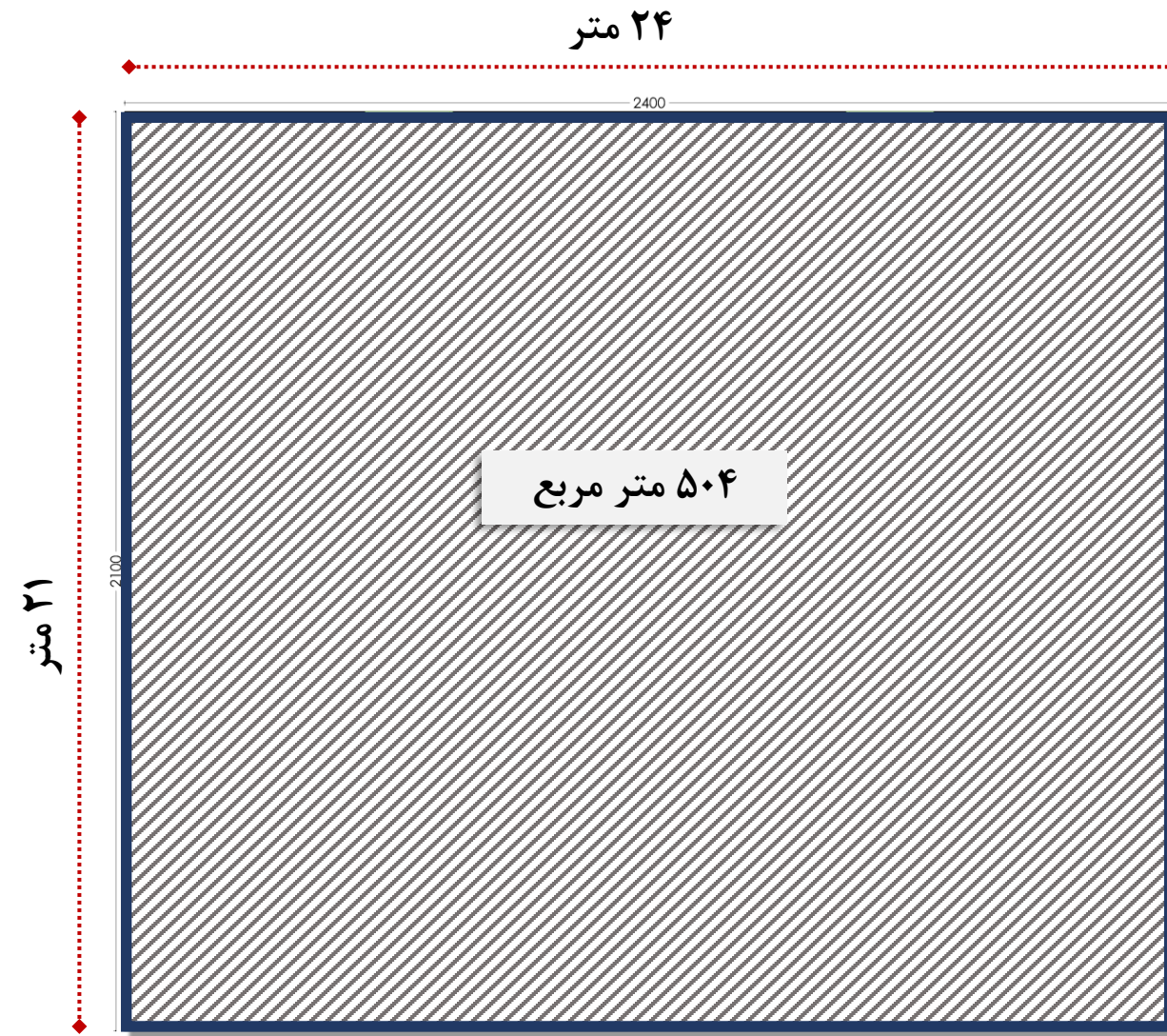


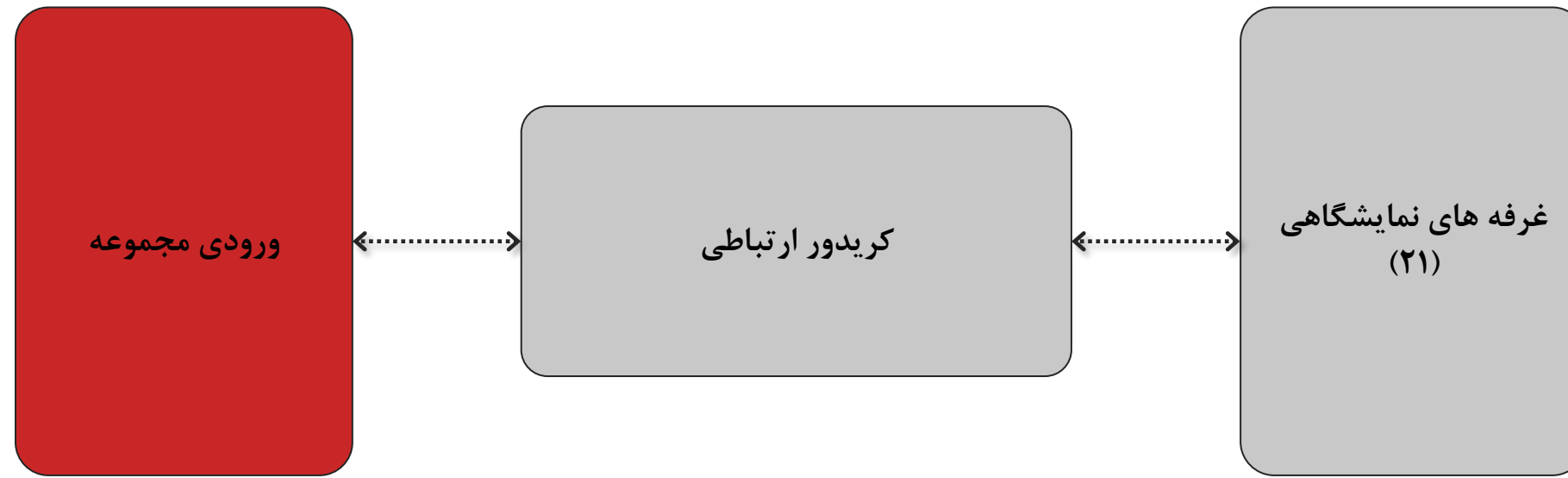
فروشگاه و رستوران حوزه پیرامونی



فضای باز محوطه مرکزی

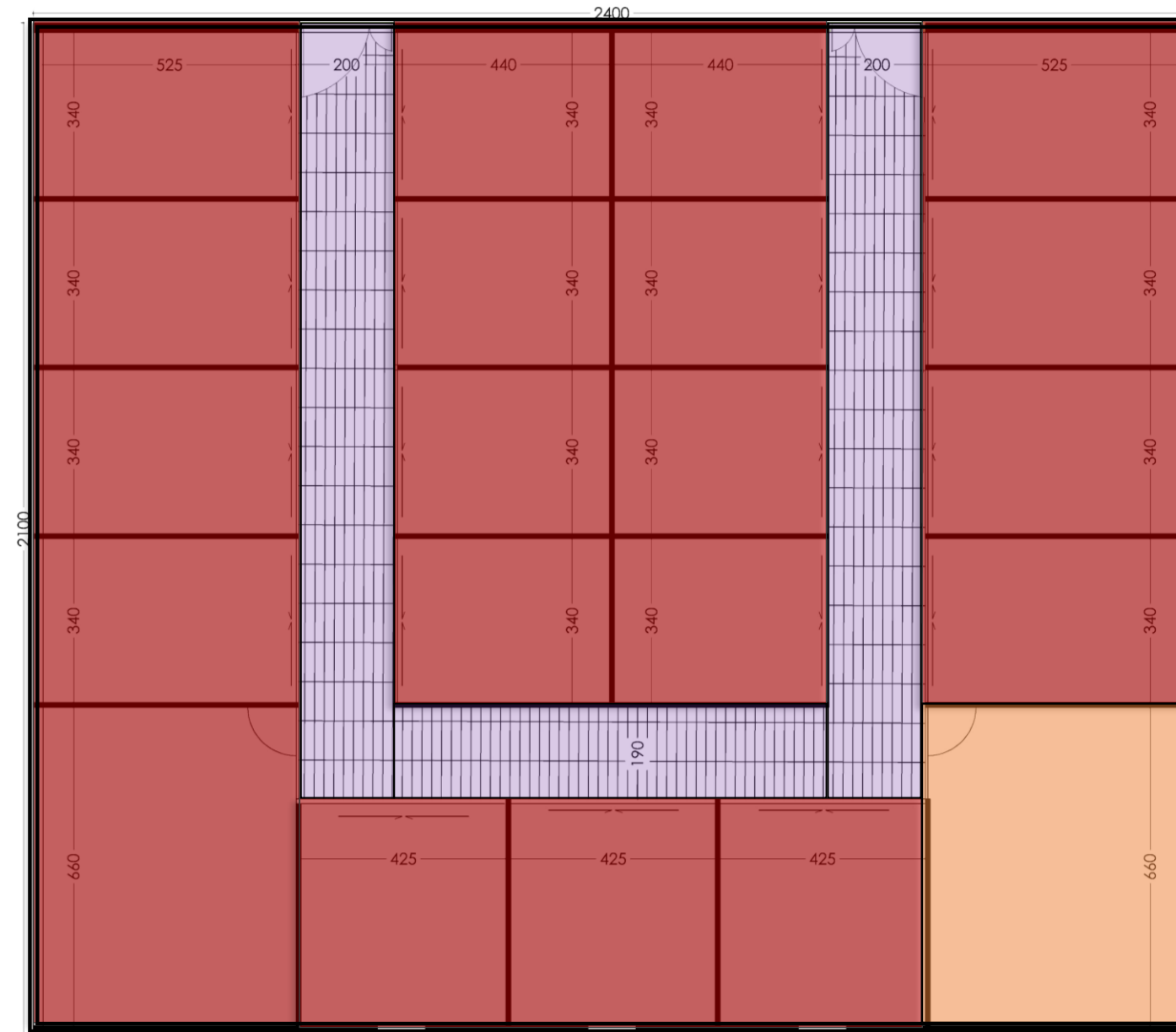


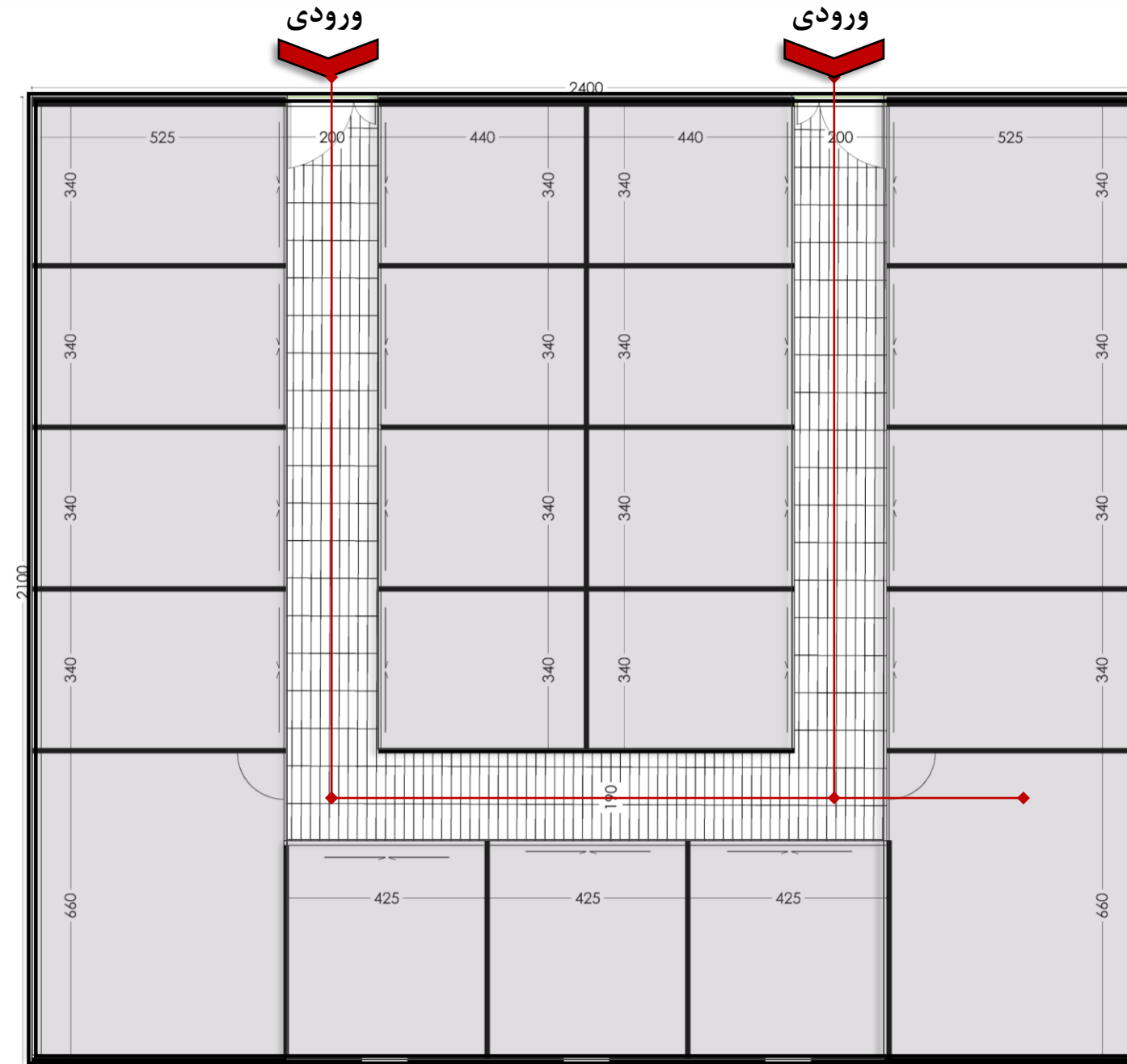




دیاگرام ارتباط فضایی

- کریدور ارتباطی
- غرفه های نمایشگاهی
- خدمات و پشتیبان







واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری
متر مربع	۳۶۰	سالن نمایشگاه بزرگ	۱۵۰۰	مجموعه نمایشگاه و گالری
متر مربع	۱۰۸	گالری فرعی / نمایش موقت		
متر مربع	۷۲	فضای معرفی و محور عبور نمایشگاهی		
متر مربع	۷۲	لابی و اطلاعات / پذیرش		
متر مربع	۳۶	رختکن و امانات		
متر مربع	۲۴	بارانداز و دسترسی بارگیری		
متر مربع	۴۸	انبار پشتیبانی نمایشگاه		
متر مربع	۴۸	سرویس‌های بهداشتی عمومی		
متر مربع	۸۴	کافه تریا با فضای نشستن		
متر مربع	۴۸	راهروها و هسته‌های عمودی (پله/آسانسور)		
متر مربع	۲۷۰	گالری‌های کوچک و متوسط		
متر مربع	۹۰	سالن کارگاه / ورکشاپ / سمینار		
متر مربع	۷۲	دفاتر اداری و مدیریتی		
متر مربع	۶۰	انبار مرکزی و آرشیو آثار		
متر مربع	۴۸	تأسیسات مکانیکی و برقی		
متر مربع	۲۴	سرویس‌های بهداشتی طبقه اول		
متر مربع	۱۸	اتاق کارکنان و استراحتگاه کوچک		
متر مربع	۱۸	راهروها و گردش داخلی		



واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری
متر مربع	۱۶	پذیرش ، انتظار، لابی	۵۰۰	مجموعه کار اشتراکی
متر مربع	۴۵	لانژ ، کافه مشترک		
متر مربع	۲۸	اتاق جلسه بزرگ		
متر مربع	۳۶	اتاق جلسه متوسط		
متر مربع	۳۰	فضای رویداد ،ورکشاپ		
متر مربع	۸	آبدارخانه		
متر مربع	۱۲	سرویس ها ، اتاق خدمات		
متر مربع	۱۲۰	فضای کار باز		
متر مربع	۷۲	میزهای اختصاصی		
متر مربع	۷۸	دفاتر خصوصی		
متر مربع	۱۲	دفتر مدیریت / پرسنل		
متر مربع	۱۰	انبار / پرینت / پست		
متر مربع	۵	اتاق سرور / فنی		
متر مربع	۷	فضای رفاهی		
متر مربع	۲۱	فضاهای سکوت		



کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد
کافه کتاب	۴۵۸	ورودی / پذیرش	۱۰	متر مربع
		کافه لانژ اصلی (صندلی‌ها)	۵۵	متر مربع
		قفسه کتاب / فروشگاه	۴۰	متر مربع
		بار / کانتر سرویس	۸	متر مربع
		فضای مطالعه	۲۰	متر مربع
		فضای رویداد	۱۸	متر مربع
		منطقه کودکان	۸	متر مربع
		سرویس‌های بهداشتی عمومی	۷	متر مربع
		آشپزخانه - آماده‌سازی و شست‌وشو	۸۰	متر مربع
		انبار کتاب - کالا	۷۰	متر مربع
		دفتر مدیریت / پرسنل	۱۲	متر مربع
		رختکن / اتاق استراحت کارکنان	۱۰	متر مربع
		اتاق خدمات فنی / برق / سیستم‌ها	۸	متر مربع
		آماده‌سازی سفارشات آنلاین	۱۲	متر مربع
		فضای باربری - تحویل کالا و مسیر خدمات	۱۸	متر مربع
		اتاق چندمنظوره	۸	متر مربع
		سرویس‌های کارکنان	۶	متر مربع
		فضای اداری کوچک - کنترل فروش آنلاین	۸	متر مربع
		فضای توسعه - گسترش آینده	۲۰	متر مربع
		مسیرها و گردش داخلی	۳۰	متر مربع
انبار سرد	۱۰	متر مربع		





مشخصات فنی
<b>سازه:</b>
سازه فلزی / 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 : هواساز - 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 اطفا و شبکه بارنده
پایش و تفکیک زباله
ژنراتور و استابلایزر و UPS
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 لامپها، چراغها و سیستمهای کنترل روشنایی در بنا و محوطه
نور پردازی مناسب سالن
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
سیستم پخش و ضبط
تابلوهای برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
تجهیزات طبخ و کافه
تامین برق و تابلو هاو ترانس و اتاق برق و فرمان
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی



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>
پارتیشن بندی های دو جداره چوب و شیشه با جام های شیشه دو جداره - تزئینات چوبی، نورپردازی و .... منطبق با طراحی داخلی	ترمو وود - چوب پلاست و متال پانچ با نورپردازی	سنگ گرانیت کف	غرفه های نمایشگاه و مشاعات
پارتیشن بندی های دو جداره چوب و شیشه با جام های شیشه دو جداره - تزئینات چوبی، نورپردازی و .... منطبق با طراحی داخلی	متال پانچ / کناف و نورپردازی - منطبق با طراحی داخلی	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	مشاعات و راهروها
دیوار کوب، رنگ، متال یا چوب ، نورپردازی و .... منطبق با طراحی داخلی	ترمو وود - چوب پلاست و متال پانچ با نورپردازی	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	کافه کتاب همکف
سرامیک ۱۲۰*۶۰ درجه یک ایرانی - رنگ امیزی	نورپردازی و کناف - اکسپوز متال پانچ	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	کار اشتراکی
<b>نما:</b>			
جام های شیشه دوجداره سکوریت، سنگ تراورتن و .... منطبق با ضوابط طرح جامع محدوده			
<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، سرویس بهداشتی.			
غرفه سازی، انواع مبلمان، میز و صندلی، تجهیزات صوتی و تصویری، تجهیزات نورپردازی، کانتر های اطلاع رسانی و ....			
تجهیزات نگارخانه ای، ویتترین های خود ایستا، ویتترین های دیواری، تابلوهای اطلاع رسانی، ویتترین های رومیزی و ...			
نورپردازی منطبق با استانداردهای موزه			
رعایت کلیه ضوابط و قوانین سیما و منظر ، تبلیغات، برندینگ و .... مجموعه			



## نتایج مالی - اقتصادی

خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی	
۱,۱۰۲,۲۳۵	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۲۹۰,۷۰۰	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۹۸,۶۵۴	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۱۲	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۵	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۸	دوره بهره‌برداری (سال)
۹	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (DPP) (سال)
۹۹,۲۰۱	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات)
۵۳,۵۰۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۱٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۵۴,۶۲۲	ارزش خالص فعلی (NPV) (میلیون ریال)
<b>BOLT</b>	مدل مشارکت

✓ 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 فضاها و مشاع و اشتراکی (۰.۷٪) است.



# CAPEX

جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)		
ردیف	شرح	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	هزینه ساخت کاربری‌ها	۱,۰۰۳,۰۳۴
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۹۹,۲۰۱
	<b>جمع کل</b>	<b>۱,۱۰۲,۲۳۵</b>

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٪	۲۷,۵۵۶
۲	مدیریت طرح (MC)	۰.۵٪	۵,۵۱۱
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶٪	۶۶,۱۳۴
	<b>جمع کل</b>	-	<b>۹۹,۲۰۱</b>



# CAPEX

کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
مجموعه کار اشتراکی	۵۰۰	پذیرش ، انتظار، لابی	۱۶	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۶۸۰,۰۰۰,۰۰۰
		لانژ ، کافه مشترک	۴۵	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰
		اتاق جلسه بزرگ	۲۸	متر مربع	۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۸۴۰,۰۰۰,۰۰۰
		اتاق جلسه متوسط	۳۶	متر مربع	۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۸۰,۰۰۰,۰۰۰
		فضای رویداد ،ورکشاپ	۳۰	متر مربع	۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		آبدارخانه	۸	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۴۰,۰۰۰,۰۰۰
		سرویس ها ، اتاق خدمات	۱۲	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰
		فضای کار باز	۱۲۰	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		میزهای اختصاصی	۷۲	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۵۶۰,۰۰۰,۰۰۰
		دفاتر خصوصی	۷۸	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰
		دفتر مدیریت / پرسنل	۱۲	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰
		انبار / پرینت / پست	۱۰	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		اتاق سرور / فنی	۵	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
		فضای رفاهی	۷	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۱۰,۰۰۰,۰۰۰
فضاهای سکوت	۲۱	متر مربع	۲۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۸۳۰,۰۰۰,۰۰۰		



# CAPEX

کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
مجموعه نمایشگاه و گالری	۱۵۰۰	سالن نمایشگاه بزرگ	۳۶۰	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		گالری فرعی / نمایش موقت	۱۰۸	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۷,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		فضای معرفی و محور عبور نمایشگاهی	۷۲	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		لابی و اطلاعات / پذیرش	۷۲	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		رختکن و امانات	۳۶	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		بارانداز و دسترسی بارگیری	۲۴	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		انبار پشتیبانی نمایشگاه	۴۸	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		سرویس‌های بهداشتی عمومی	۴۸	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		کافه تریا با فضای نشستن	۸۴	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۷۲۰,۰۰۰,۰۰۰
		راهروها و هسته‌های عمودی (پله/آسانسور)	۴۸	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		گالری‌های کوچک و متوسط	۲۷۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		سالن کارگاه / ورکشاپ / سمینار	۹۰	متر مربع	۳۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۹,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		دفاتر اداری و مدیریتی	۷۲	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		انبار مرکزی و آرشیو آثار	۶۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		تأسیسات مکانیکی و برقی	۴۸	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		سرویس‌های بهداشتی طبقه اول	۲۴	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		اتاق کارکنان و استراحتگاه کوچک	۱۸	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
راهروها و گردش داخلی	۱۸	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰		



# CAPEX

کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
کافه کتاب	۴۵۸	ورودی / پذیرش	۱۰	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		کافه لانژ اصلی (صندلی‌ها)	۵۵	متر مربع	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
		قفسه کتاب / فروشگاه	۴۰	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		بار / کانتر سرویس	۸	متر مربع	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		فضای مطالعه	۲۰	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		فضای رویداد	۱۸	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۵۶۰,۰۰۰,۰۰۰
		منطقه کودکان	۸	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰
		سرویس‌های بهداشتی عمومی	۷	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰
		آشپزخانه - آماده‌سازی و شست‌وشو	۸۰	متر مربع	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		انبار کتاب - کالا	۷۰	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۹,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		دفتر مدیریت / پرسنل	۱۲	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۴۰,۰۰۰,۰۰۰
		رختکن / اتاق استراحت کارکنان	۱۰	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		اتاق خدمات فنی / برق / سیستم‌ها	۸	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰
		آماده‌سازی سفارشات آنلاین	۱۲	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۴۰,۰۰۰,۰۰۰
		فضای باربری - تحویل کالا و مسیر خدمات	۱۸	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۵۶۰,۰۰۰,۰۰۰
		اتاق چندمنظوره	۸	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰
		سرویس‌های کارکنان	۶	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰
فضای اداری کوچک - کنترل فروش آنلاین	۸	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰		
فضای توسعه - گسترش آینده	۲۰	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
مسیرها و گردش داخلی	۳۰	متر مربع	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
انبار سرد	۱۰	متر مربع	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
نمایشگاه خلاق و دانش بنیان	۵۰۰	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
محوطه‌سازی مجموعه‌ها					۴۷,۷۶۳,۵۰۰,۰۰۰	
<b>جمع کل</b>						۱,۰۰۳,۰۳۳,۵۰۰,۰۰۰



# OPEX

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۵۱,۳۰۰
۲	هزینه مصرف انرژی	۷,۸۹۲
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۷,۸۹۲
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۳,۹۴۶
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۲,۳۶۸
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۳,۹۴۶
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۱,۵۷۸
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۵۳,۵۰۰
جمع کل		۱۳۲,۴۲۳



# 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)
۲	نمایشگاه خلاق و دانش بنیان	۶	۲۵۰	۵۰۰	۱.۶۳۰	۳۰.۷۸۰
۳	مجموعه کار اشتراکی	۲	۲۵۰	۵۰۰	۱.۶۳۰	۱۰.۲۶۰
۴	کافه کتاب	۲	۲۵۰	۵۰۰	۱.۶۳۰	۱۰.۲۶۰
	جمع	۱۰				۵۱.۳۰۰



## زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم
۶۰٪	۶۵٪	۷۵٪	۸۰٪	۸۰٪	۸۰٪	۸۰٪



## درآمد

درآمدهای حاصل از اجاره‌دهی کافه کتاب و کار اشتراکی				
ردیف	عنوان	تعداد مورد اجاره	مبلغ اجاره (میلیون ریال)	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۴	کافه کتاب	۱	۳,۰۰۰	۳۶,۰۰۰
۵	فضای کار اشتراکی	۱	۷,۵۰۰	۹۰,۰۰۰
۷	نمایشگاه و گالری	۱	۱۵,۰۰۰	۱۸۰,۰۰۰
جمع کل				۳۰۶,۰۰۰

درآمدهای بخش نمایشگاه خلاق و دانش بنیان				
ردیف	عنوان درآمد	تعداد نمایشگاه / مورد اجاره	هزینه هر نمایشگاه / اجاره ماهیانه (میلیون ریال)	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۱	نمایشگاه‌های دائمی	۱۲	۴۰۰	۵۷,۶۰۰
۲	نمایشگاه‌های موقتی	۸	۳,۰۰۰	۲۴,۰۰۰
جمع کل			-	۸۱,۶۰۰



## جریان نقدی (CF)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵
درآمدهای پروژه	۰	۲۹۰.۷۰۰	۳۹۳.۶۵۶	۵۶۷.۷۷۳	۷۵۷.۰۳۱	۹۴۶.۲۸۹	۱.۱۸۲.۸۶۱	۱.۴۷۸.۵۷۷	۱.۸۴۸.۲۲۱	۲.۳۱۰.۲۷۶	۲.۸۸۷.۸۴۵	۳.۶۰۹.۸۰۶	۴.۵۱۲.۲۵۸	۵.۶۴۰.۳۲۲	۷.۰۵۰.۴۰۳
هزینه های سرمایه‌ای	۱.۱۰۲.۲۳۵	-	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
هزینه‌های عملیاتی	۰	۶۴.۱۲۵	۹۸.۶۵۴	۱۵۴.۱۴۷	۱۹۲.۶۸۳	۲۴۰.۸۵۴	۳۰۱.۰۶۸	۳۷۶.۳۳۵	۴۷۰.۴۱۸	۵۸۸.۰۲۳	۷۳۵.۰۲۸	۹۱۸.۷۸۶	۱.۱۴۸.۴۸۲	۱.۴۳۵.۶۰۲	۱.۷۹۴.۵۰۳
استهلاک	۰	۰	۳۳.۰۶۷	۳۳.۰۶۷	۳۳.۰۶۷	۳۳.۰۶۷	۳۳.۰۶۷	۳۳.۰۶۷	۳۳.۰۶۷	۳۳.۰۶۷	۳۳.۰۶۷	۳۳.۰۶۷	۳۳.۰۶۷	۳۳.۰۶۷	۳۳.۰۶۷
اجاره پرداختی به سرمایه‌پذیر (L)	۰	۵۰.۰۰۰	۶۲.۵۰۰	۷۸.۱۲۵	۹۷.۶۵۶	۱۲۲.۰۷۰	۱۵۲.۵۸۸	۱۹۰.۷۳۵	۲۳۸.۴۱۹	۲۹۸.۰۲۳	۳۷۲.۵۲۹	۴۶۵.۶۶۱	۵۸۲.۰۷۷	۷۲۷.۵۹۶	۹۰۹.۴۹۵
تامین هزینه‌های فضاها، مشاع و اشتراکی	۰	۳.۵۰۰	۴.۳۷۵	۵.۴۶۹	۶.۸۳۶	۸.۵۴۵	۱۰.۶۸۱	۱۳.۳۵۱	۱۶.۶۸۹	۲۰.۸۶۲	۲۶.۰۷۷	۳۲.۵۹۶	۴۰.۷۴۵	۵۰.۹۳۲	۶۳.۶۶۵
جریان نقدی آزاد پروژه (سود ناخالص قبل از کسر مالیات)	-۱.۱۰۲.۲۳۵	۱۷۳.۰۷۵	۲۶۱.۱۹۴	۳۶۳.۱۰۰	۴۹۲.۹۲۳	۶۰۷.۸۸۷	۷۵۱.۵۹۲	۹۳۱.۲۲۳	۱.۱۵۵.۷۶۲	۱.۴۳۶.۴۳۵	۱.۷۸۷.۲۷۸	۲.۲۲۵.۸۳۰	۲.۷۷۴.۰۲۱	۳.۴۵۹.۲۶۰	۴.۳۱۵.۸۰۸
جریان نقدی آزاد تجمعی (سود ناخالص تجمعی)	-۱.۱۰۲.۲۳۵	(۹۲۹.۱۶۰)	(۶۶۷.۹۶۵)	(۳۰۴.۸۶۵)	۱۸۸.۰۵۸	۷۹۵.۹۴۴	۱.۵۴۷.۵۳۶	۲.۴۷۸.۷۵۹	۳.۶۳۴.۵۲۱	۵.۰۷۰.۹۵۶	۶.۸۵۸.۲۳۴	۹.۰۸۴.۰۶۴	۱۱.۸۵۸.۰۸۵	۱۵.۳۱۷.۳۴۵	۱۹.۶۳۳.۱۵۲
مالیات بر درآمد	۰	۰	۰	۰	۴۹.۲۹۲	۶۰.۷۸۹	۷۵.۱۵۹	۹۳.۱۲۲	۱۱۵.۵۷۶	۱۴۳.۶۴۴	۱۷۸.۷۲۸	۲۲۲.۵۸۳	۲۷۷.۴۰۲	۳۴۵.۹۲۶	۴۳۱.۵۸۱
سود خالص پس از کسر مالیات	-۱.۱۰۲.۲۳۵	۱۷۳.۰۷۵	۲۶۱.۱۹۴	۳۶۳.۱۰۰	۴۴۳.۶۳۱	۵۴۷.۰۹۸	۶۷۶.۴۳۳	۸۳۸.۱۰۱	۱.۰۴۰.۱۸۶	۱.۲۹۲.۷۹۲	۱.۶۰۸.۵۵۰	۲.۰۰۳.۲۴۷	۲.۴۹۶.۶۱۹	۳.۱۱۳.۳۳۴	۳.۸۸۴.۲۲۷

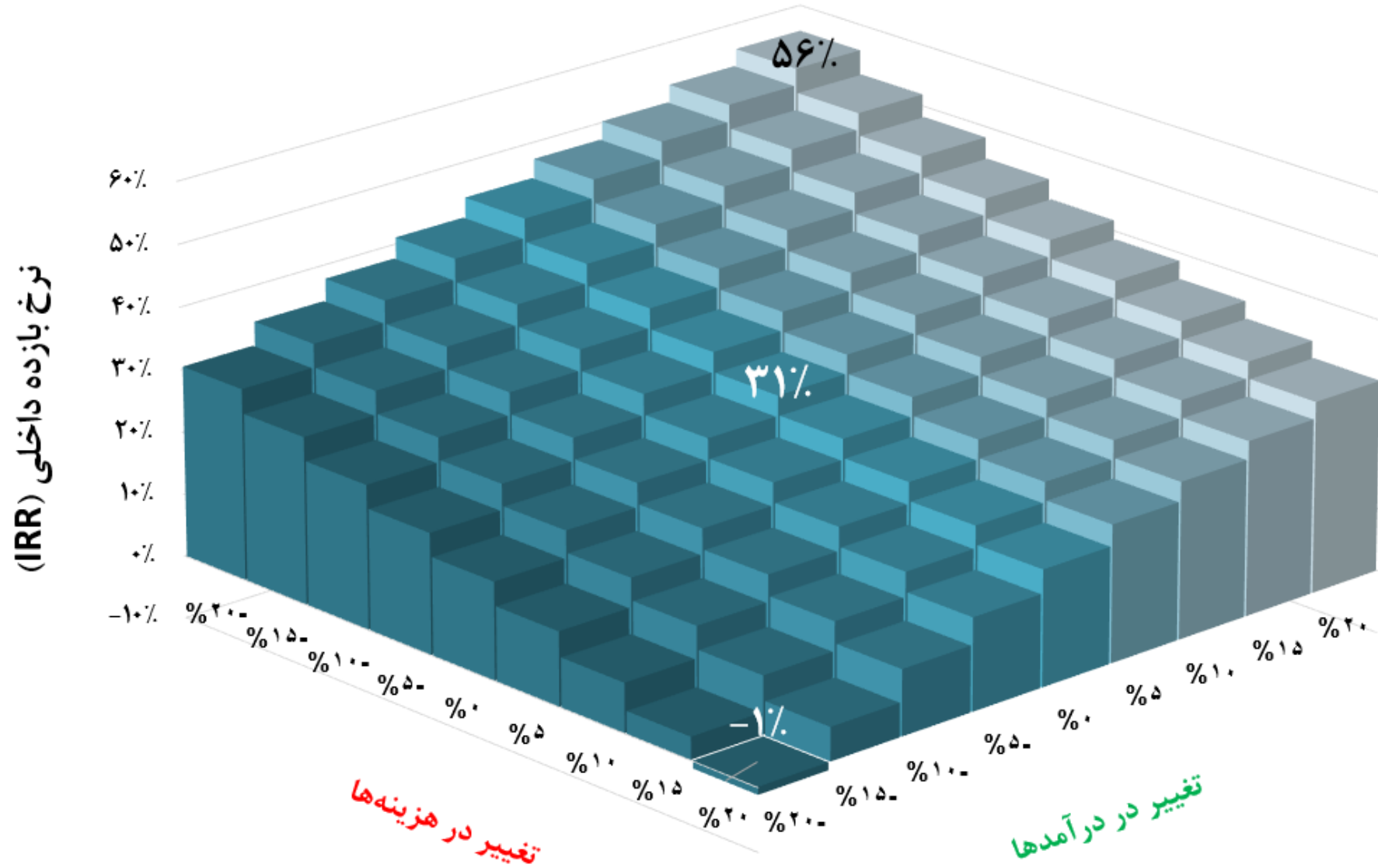


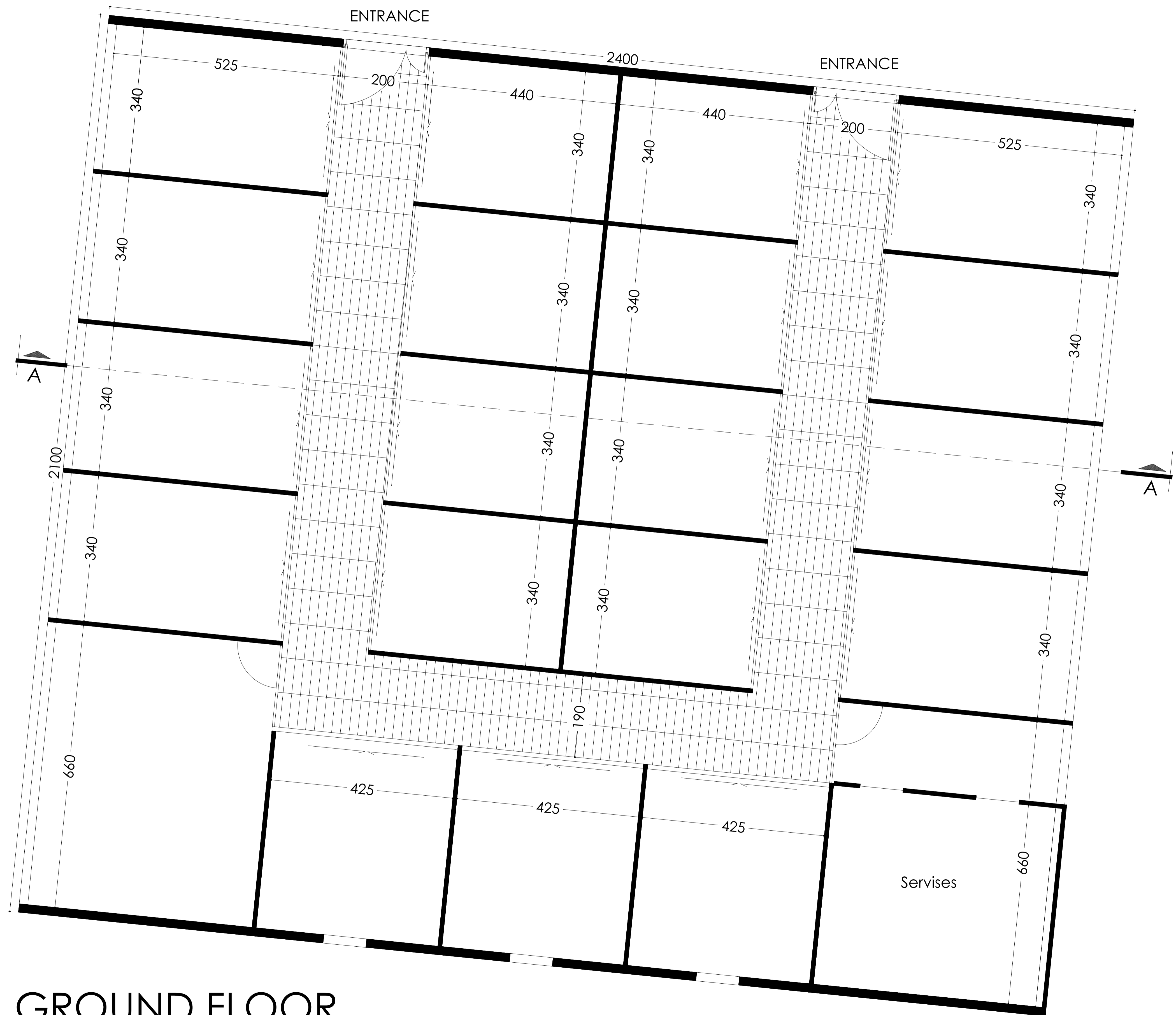
## تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها									
درصد	۲۰-٪	۱۵-٪	۱۰-٪	۵-٪	۰٪	۵-٪	۱۰-٪	۱۵-٪	۲۰-٪
۲۰-٪	۳۱٪	۲۷٪	۲۳٪	۱۹٪	۱۶٪	۱۲٪	۸٪	۴٪	۱-٪
۱۵-٪	۳۴٪	۳۱٪	۲۷٪	۲۳٪	۲۰٪	۱۶٪	۱۳٪	۹٪	۵٪
۱۰-٪	۳۸٪	۳۴٪	۳۱٪	۲۷٪	۲۴٪	۲۰٪	۱۷٪	۱۴٪	۱۰٪
۵-٪	۴۱٪	۳۷٪	۳۴٪	۳۱٪	۲۷٪	۲۴٪	۲۱٪	۱۸٪	۱۵٪
۰٪	۴۴٪	۴۱٪	۳۷٪	۳۴٪	۳۱٪	۲۷٪	۲۴٪	۲۱٪	۱۹٪
۵٪	۴۷٪	۴۴٪	۴۰٪	۳۷٪	۳۴٪	۳۱٪	۲۸٪	۲۵٪	۲۲٪
۱۰٪	۵۰٪	۴۶٪	۴۳٪	۴۰٪	۳۶٪	۳۳٪	۳۱٪	۲۸٪	۲۵٪
۱۵٪	۵۳٪	۴۹٪	۴۶٪	۴۲٪	۳۹٪	۳۶٪	۳۳٪	۳۱٪	۲۸٪
۲۰٪	۵۶٪	۵۲٪	۴۸٪	۴۵٪	۴۲٪	۳۹٪	۳۶٪	۳۳٪	۳۱٪

تغییر در درآمدها

## تحلیل حساسیت





# GROUND FLOOR

عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

نمایشگاه مجموعه ورزشی انقلاب

شماره نقشه :

DWG NO.	تاریخ	امضاء
DATE	SIGNATURE	طراح
مهر و امضای مهندسین مشاور		DESIGNED BY:
مقیاس :		ترسیم
		DRAWN BY:
SCALE:		کنترل
واحد :		CHECKED BY:
متریک		تصویب
UNIT:		APPROVED BY:
نوع نقشه:	شرح	رشته
A2	DESCRIPTION	FIELD