



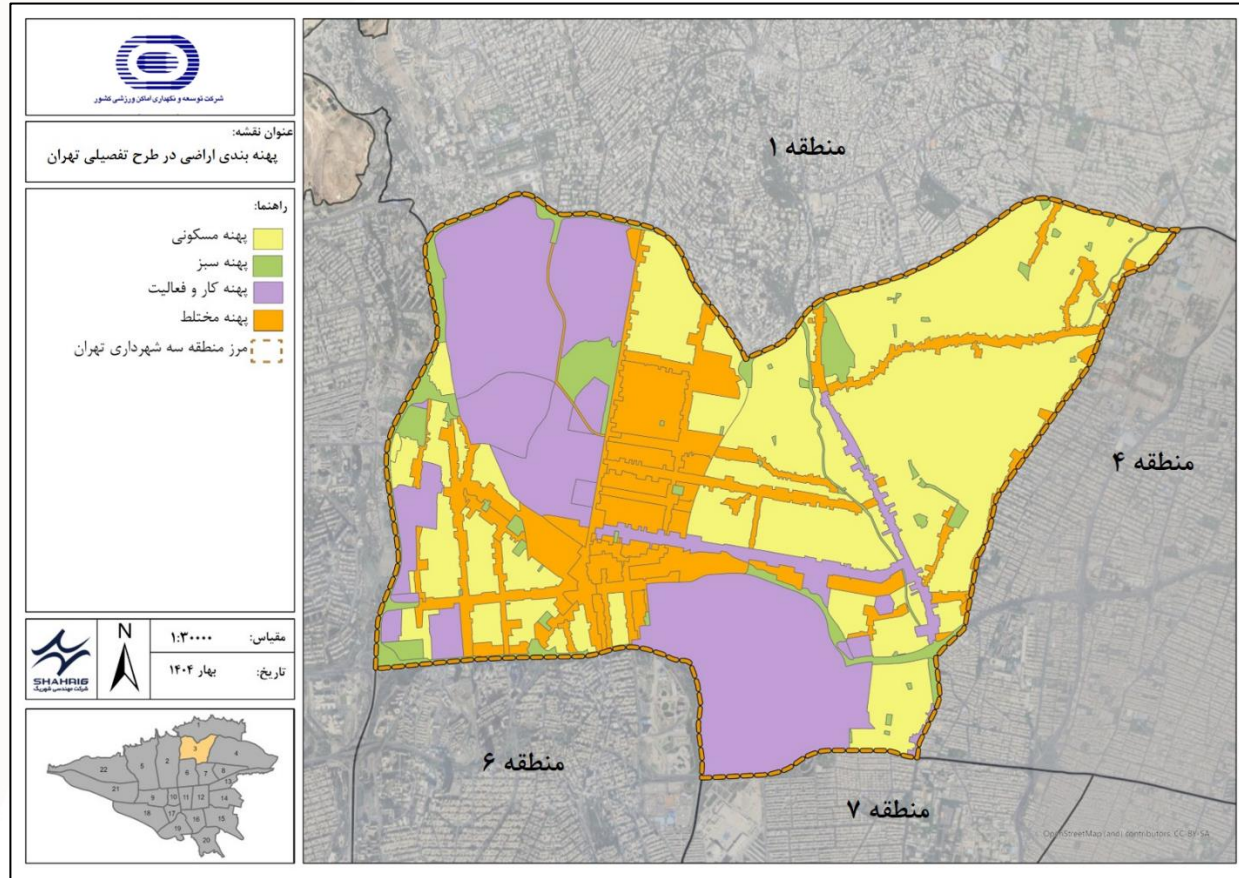
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

# تکمیل سالن های اسکواش و فضاهای جنبی مجموعه ورزشی انقلاب

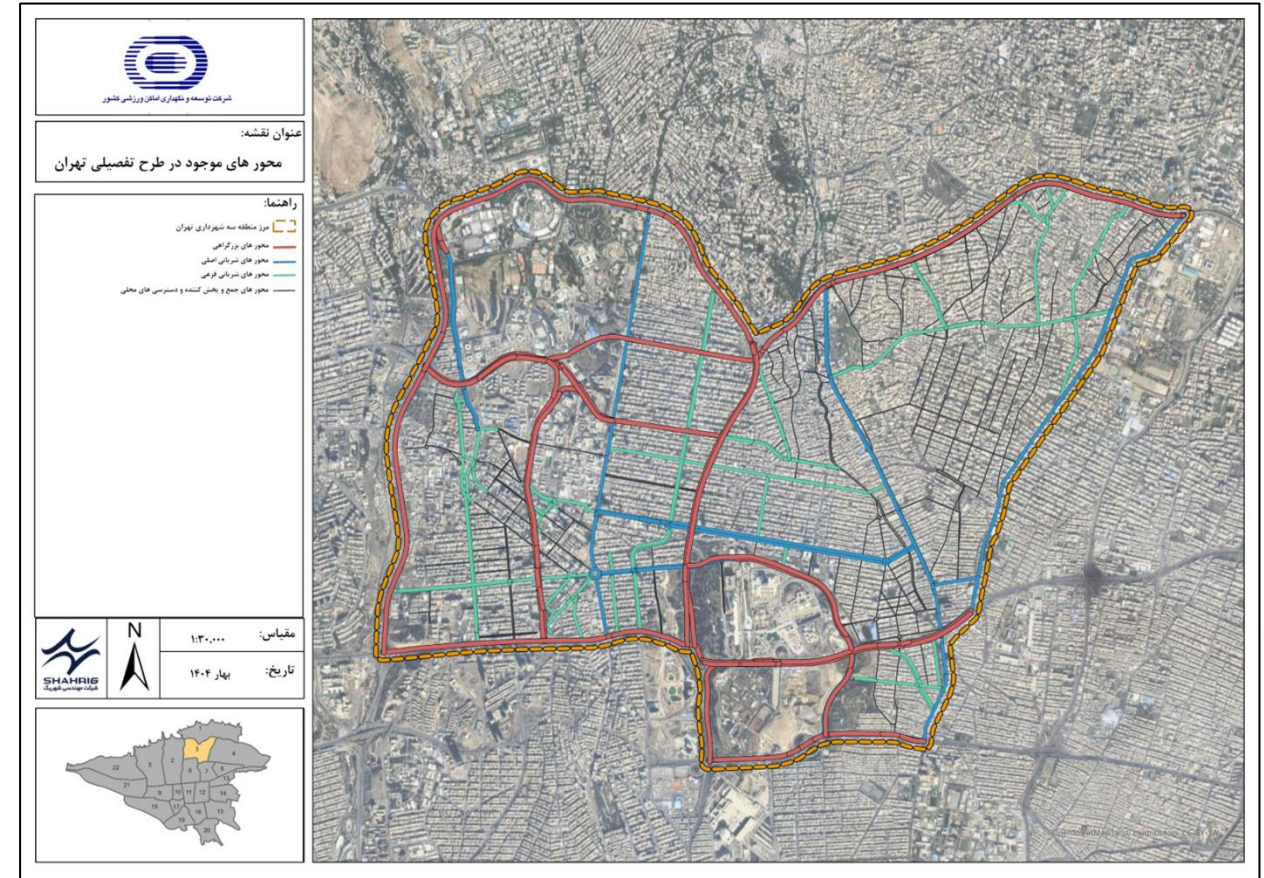


شرکت مهندسی شهریگ  
Shahrig Engineering co





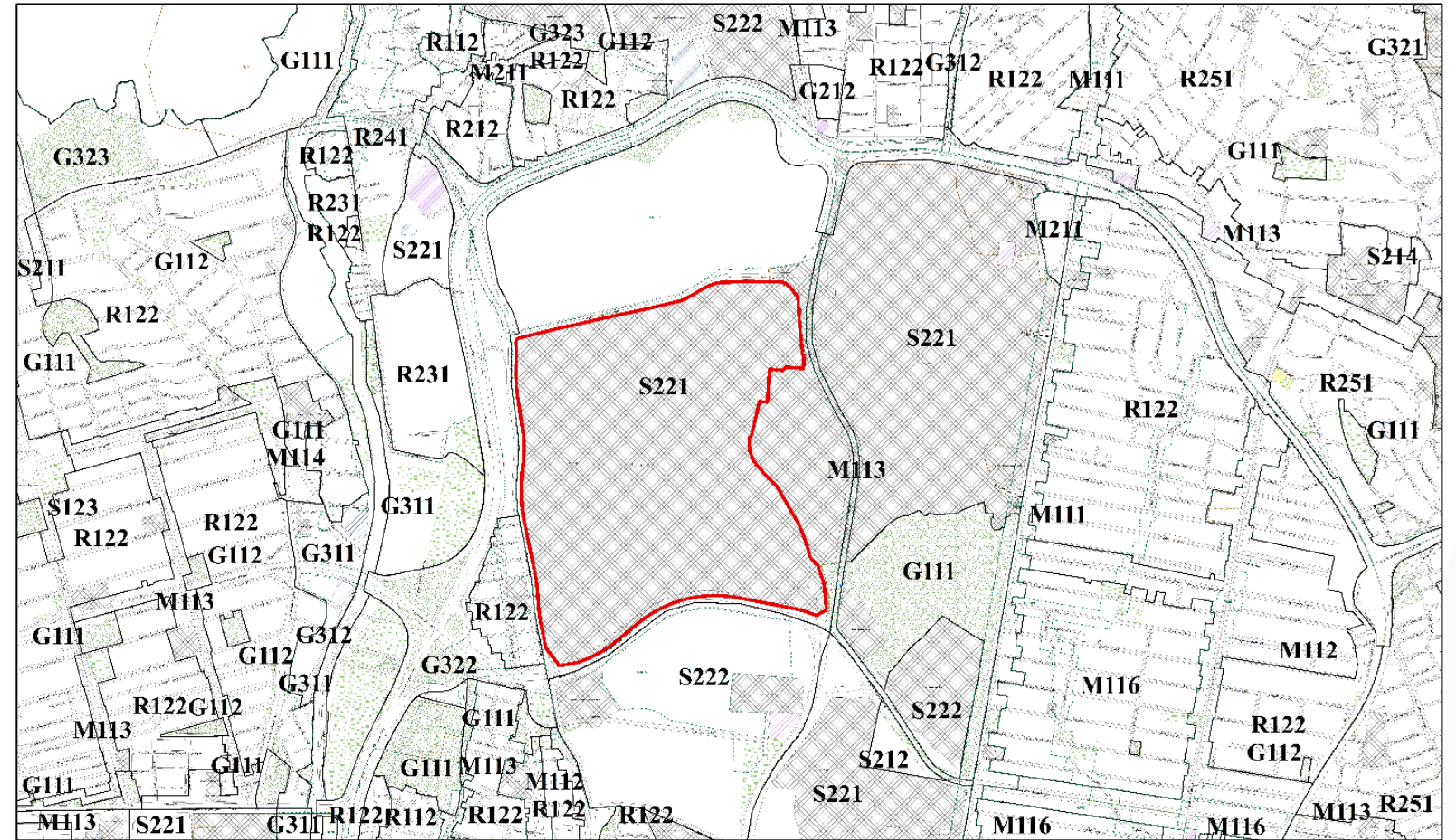
پهنه بندی



شبکه معابر



حوزه بلافصل



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

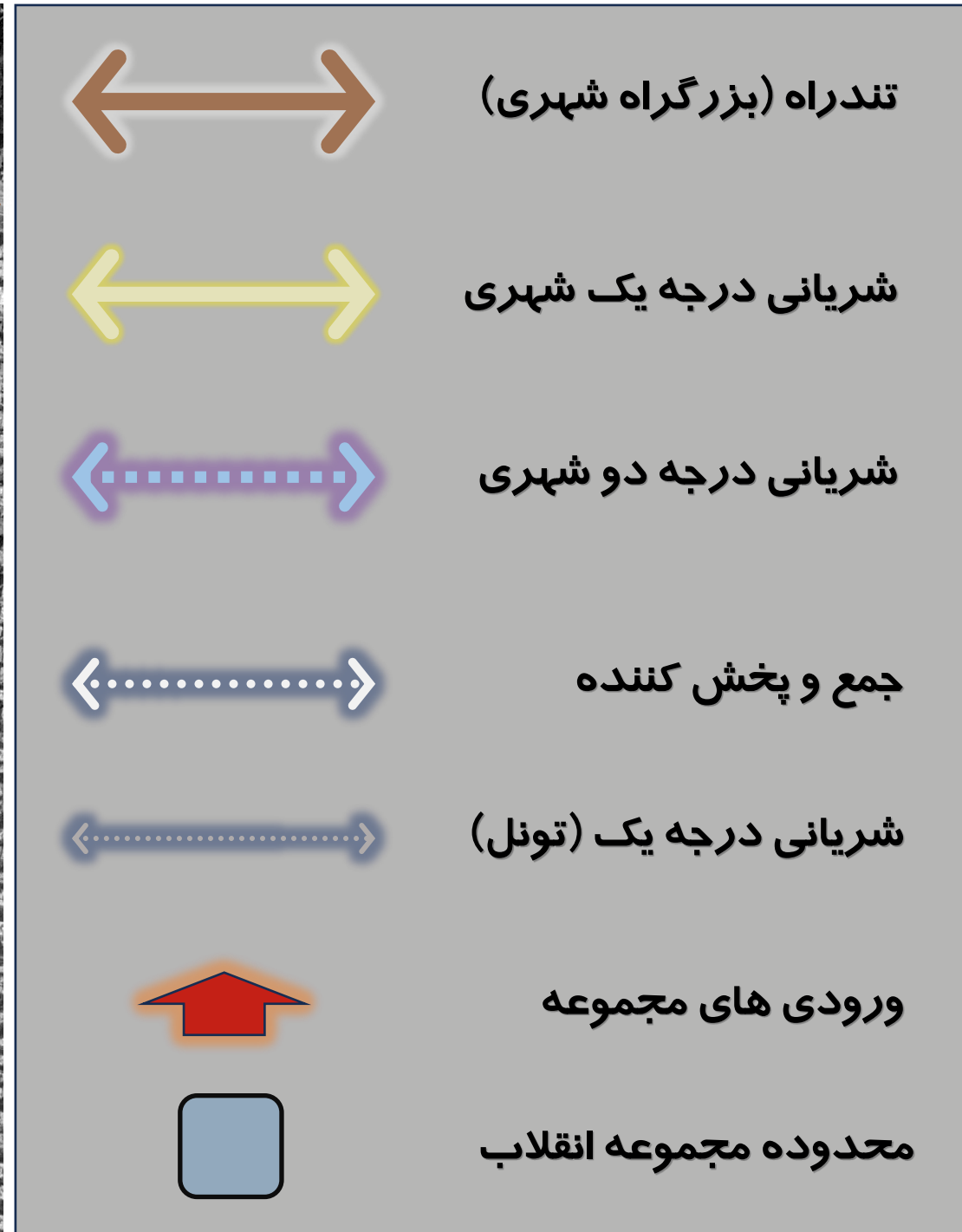
استقرار نمایشگاه بین المللی تهران در شمال مجموعه که مهمترین مرکز نمایشگاهی بین المللی پایتخت است.

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

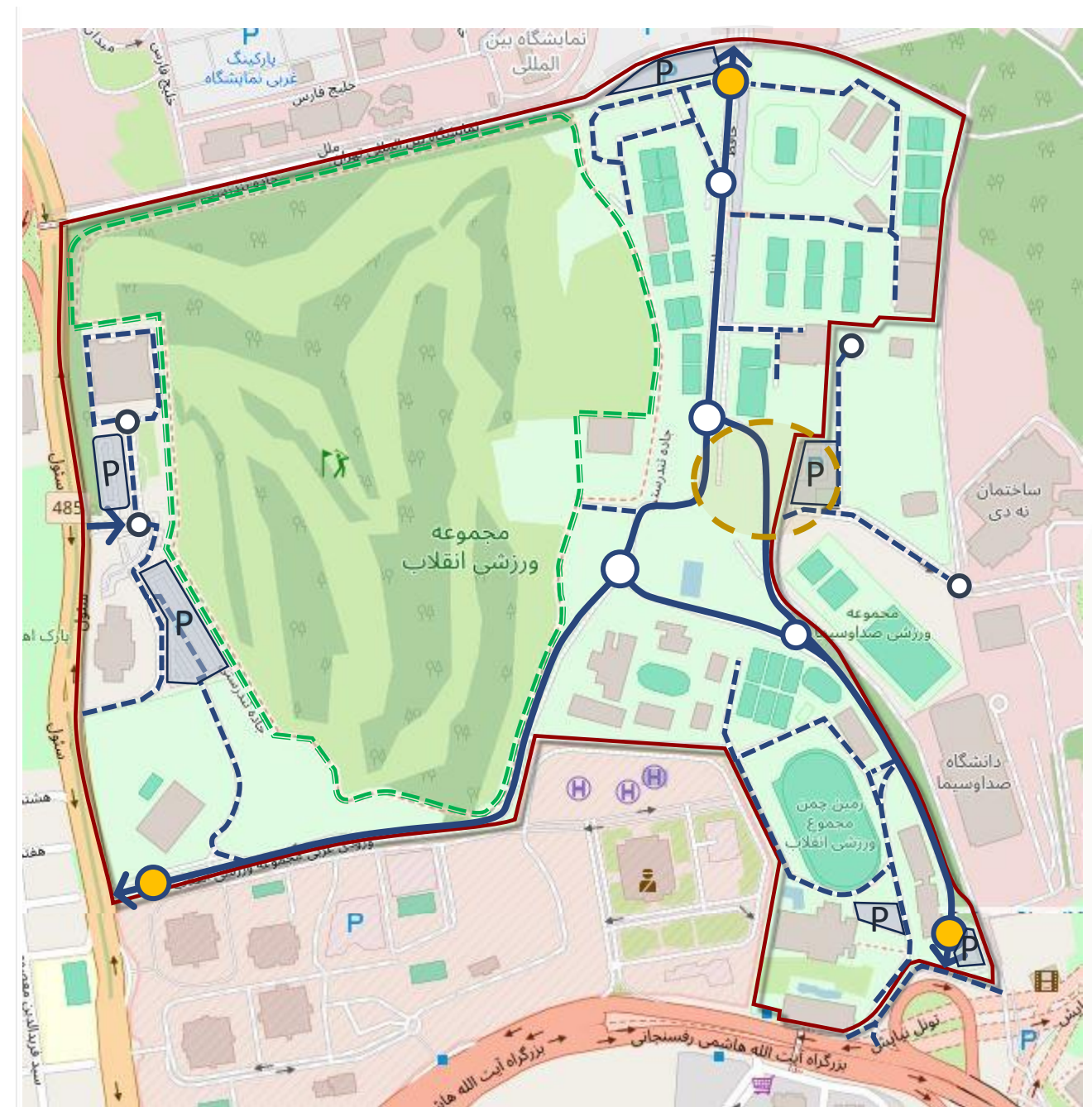
بیمارستان قلب شهید رجایی به عنوان کاربری درمانی با عملکرد فراشهری.

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





# پیشینه مطالعات و نقشه های تفصیلی و سنجش وضعیت محدوده

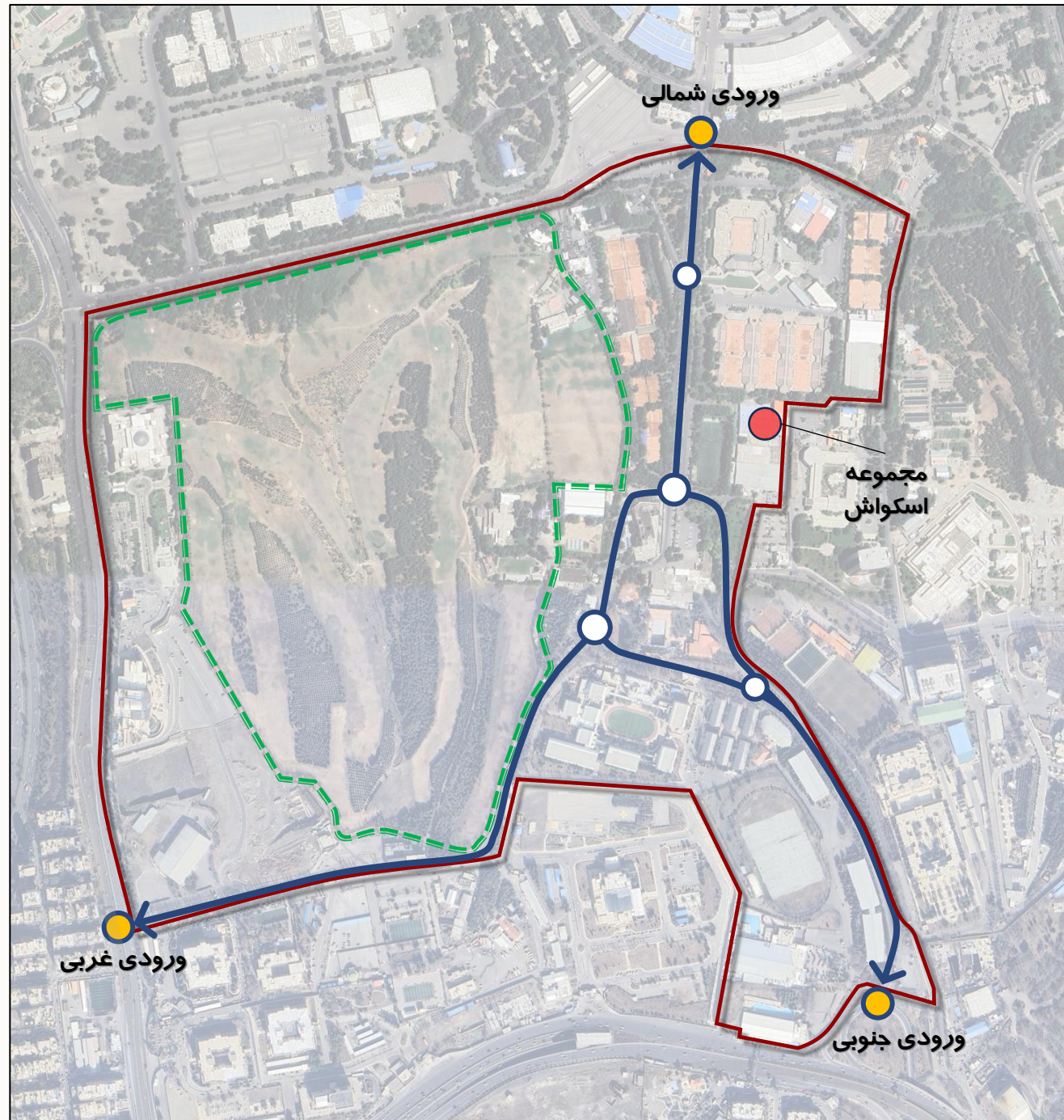


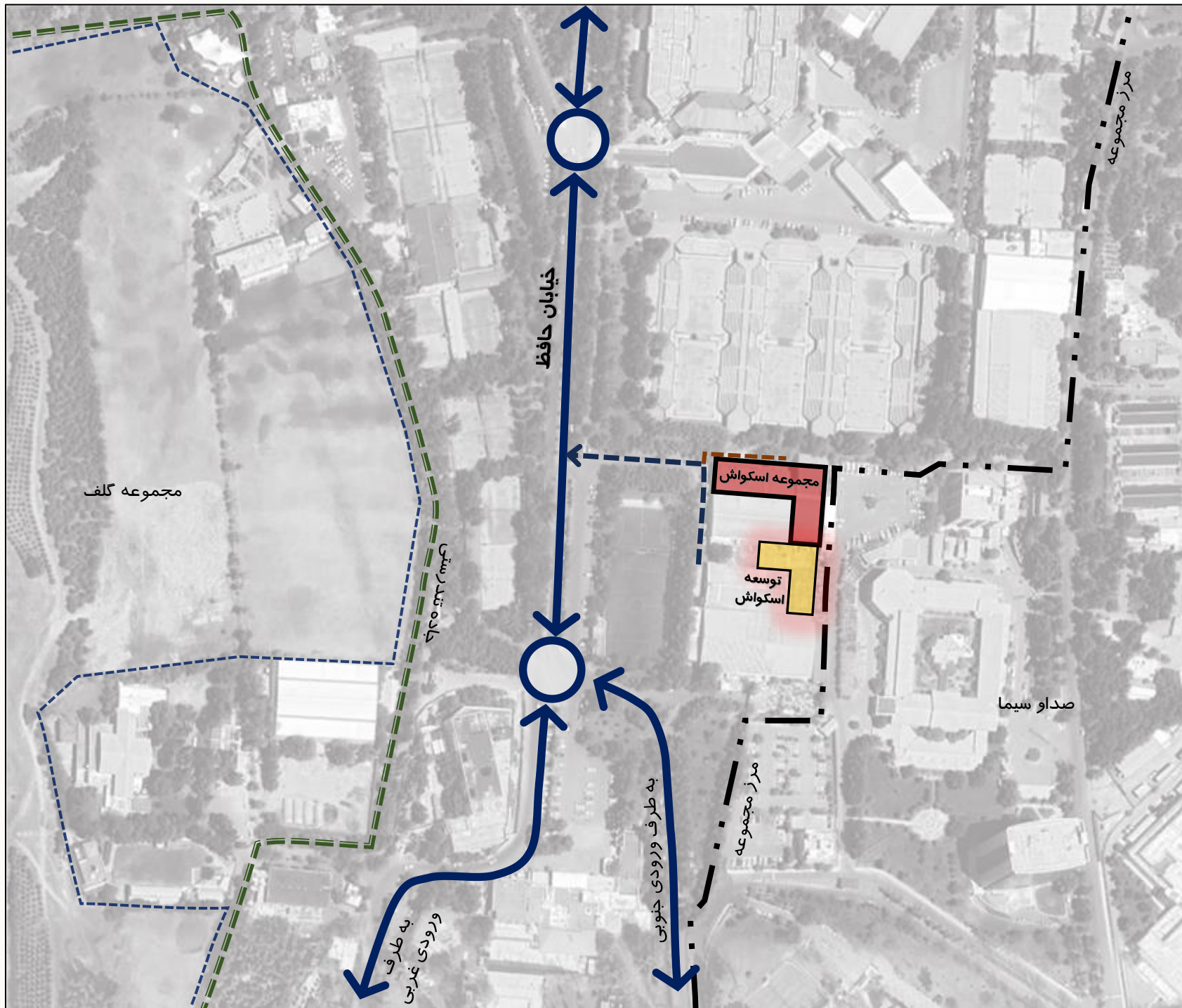
## موقعیت و نوع پروژه:

پروژه تکمیل سالن های اسکواش و فضاهای جنبی از نوع تکمیل و توسعه فضایی و کالبدی مجموعه موجود است. در حال حاضر مجموعه اسکواش در قالب سه سالن به همراه رختکن و دوش فعال است. در این پروژه هدف، الحاق و تکمیل ساخت بخش جنوبی بنای موجود به مجموعه موجود است. مجموعه اسکواش در شرق مجموعه، و در جنوب زمینهای تنیس VIP واقع شده است.

## دسترسی به محل پروژه:

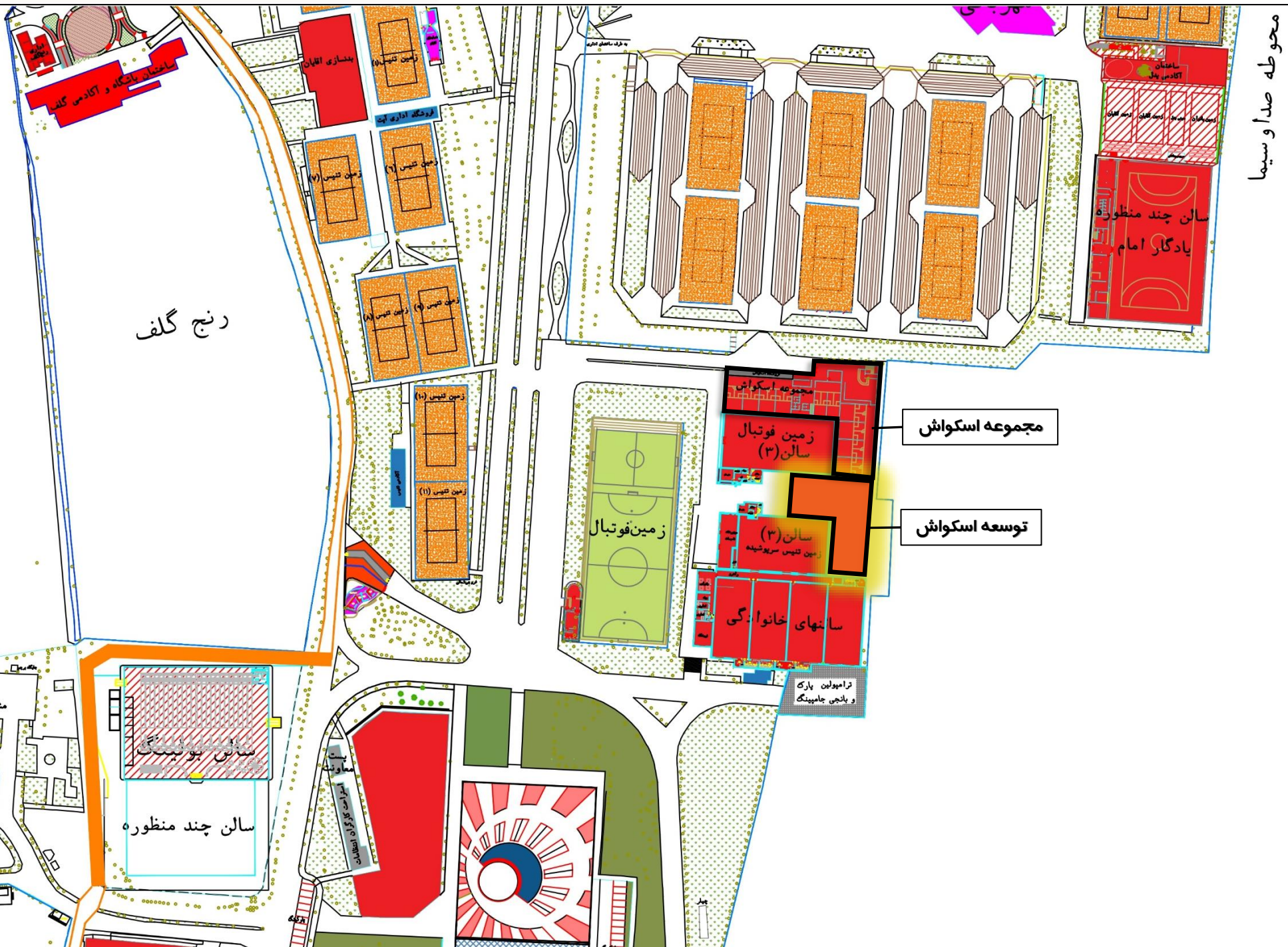
دسترسی به مجموعه اسکواش از طریق ورودی شمالی امکان پذیر است. این مجموعه از طریق دسترسی فرعی شرقی - غربی به بلوار حافظ که از مرکز مجموعه تا ورودی شمالی امتداد یافته، قابل دسترس کاربران است.





شبکه راه ها و دسترسی ها، در محدوده پروژه:

- ساختمان مجموعه اسکواش در مرز شرقی مجموعه ورزشی انقلاب قرار دارد.
- دسترسی به سالن اسکواش از طریق دسترسی فرعی شرقی - غربی منتهی به بلوار حافظ تامین میشود.
- ورودی اصلی ساختمان در شمال آن واقع شده است.
- توسعه پیشنهادی بنای مجموعه اسکواش در جنوب بنای موجود خواهد بود.



## اماکن و کاربریهای پیرامون محدوده پروژه:

- حوزه شرقی مجموعه ورزشی انقلاب، به سالنهای ورزشی اختصاص یافته است.
- مجموعه اسکواش مشتمل بر سه سالن ورزشی، دوش و رختکن است.
- محدوده توسعه فیزیکی پیشنهادی در جنوب سالنهای کنونی قرار دارد.
- زمین فوتبال سالنی در مجاورت غرب مجموعه اسکواش و سالنهای شماره ۳ ورزشی و سالنهای ورزشی خانوادگی در جنوب مجموعه اسکواش واقع شده اند.
- زمین فوتبال چمن طبیعی و زمین تمرینی فوتبال در غرب مجموعه سالنهای ورزشی شرقی واقع شده اند.



## تصاویری از مکان پروژه:

باشگاه اسکواش مجموعه ورزشی انقلاب  
مشمول بر سه سالن، رختکن و دوش است.  
همچنین در لبه شمالی مجموعه دو  
فروشگاه عرضه لوازم ورزشی وجود دارد.

۱- ورودی باشگاه اسکواش واقع در شمال  
مجموعه

۲- کورتهای بازی مجموعه اسکواش انقلاب



پذیرش مجموعه اسکواش



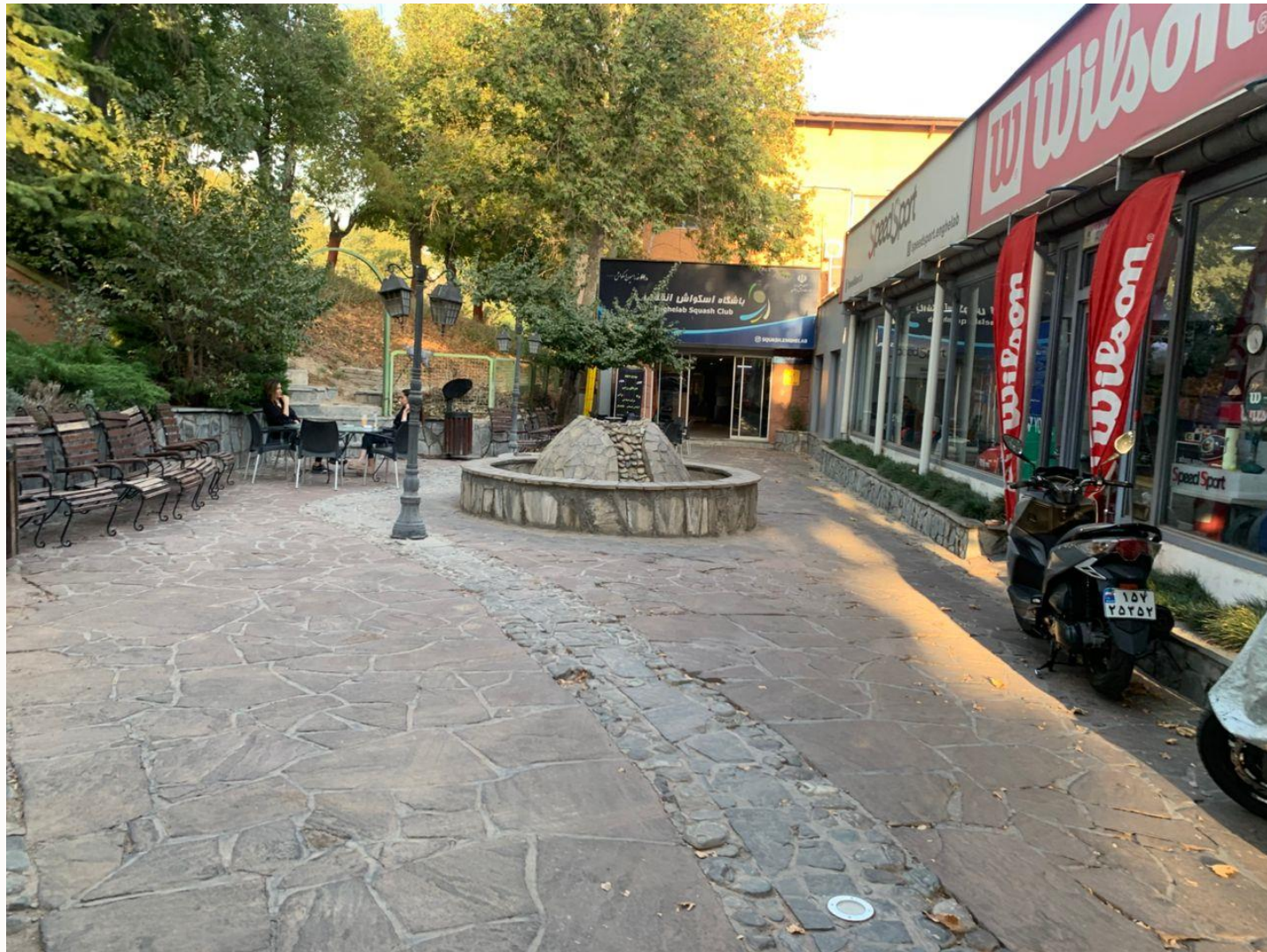
فضای داخلی کافه مجموعه اسکواش



کورت اسکواش











«توسعه و تکمیل سالن های اسکواش در مجموعه ورزشی انقلاب، فرصتی را فراهم آورده تا با برگزاری تمرینات و مسابقات حرفه ای و نیمه حرفه ای ورزشی در مجموعه انقلاب گامی بلند در توسعه ورزش قهرمانی برداشته شود. این مجموعه با فراهم آوردن زمینه حضور ورزشکاران حرفه ای توانسته زمینه را برای حضور تیم های حرفه ای را فراهم آورده و ارتقا دهد. ضمن اینکه مکان آموزش در رده های پایه نیز در این مجموعه وجود دارد. با حضور کادر تیم های حرفه ای در مجموعه موجبات حضور فعالان بخش اسپانسرینگ و برندینگ نیز بیش از گذشته فراهم شده است. این مجموعه شامل بهسازی ۱۰ کورت موجود و اضافه شدن ۶ کورت جدید به همراه خدمات پشتیبان برای آقایان و بانوان میباشد.

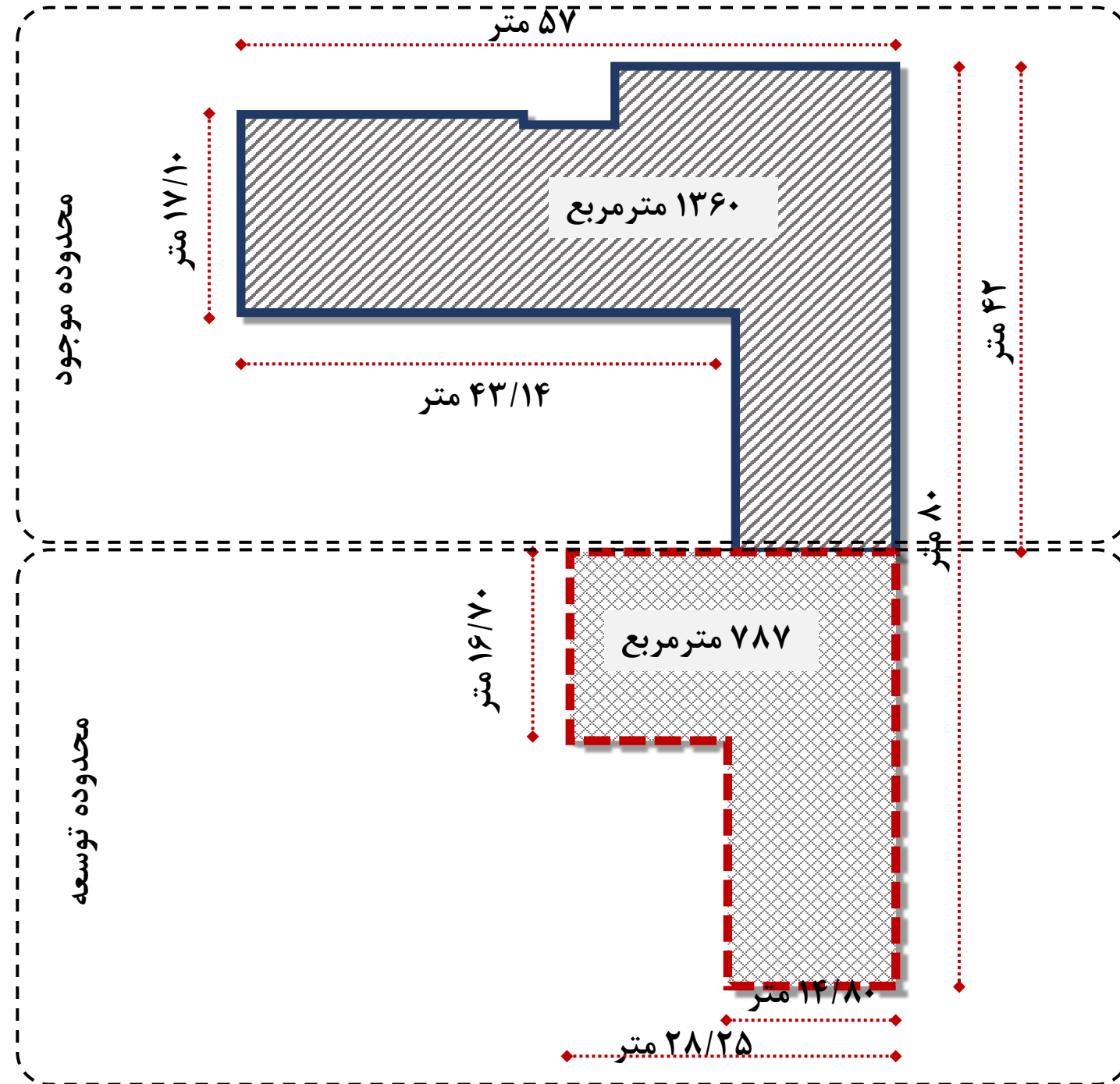


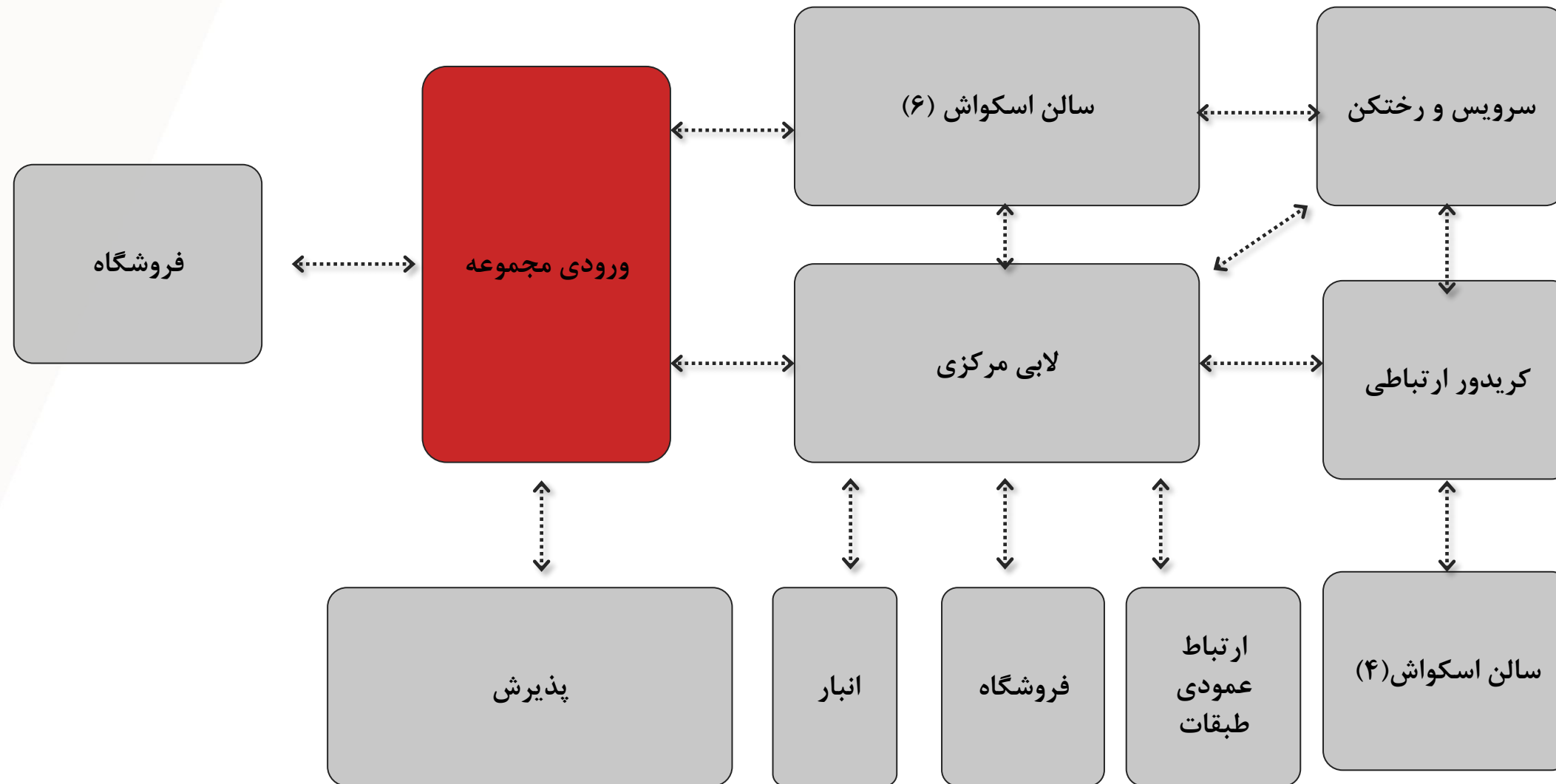
- توسعه و تامین زیرساخت‌های ورزشی باید بر مبنای عدالت اجتماعی
- دسترسی عادلانه برای تمامی اقشار جامعه، از جمله زنان، سالمندان و افراد با نیازهای ویژه
- زمینه‌های حضور موفق در رقابت‌های بین‌المللی و جذب سرمایه‌گذاری‌های اقتصادی بخش خصوصی فراهم شود.
- ارتقای زیرساخت‌های حمایت‌کننده از ورزش بانوان و ورزش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



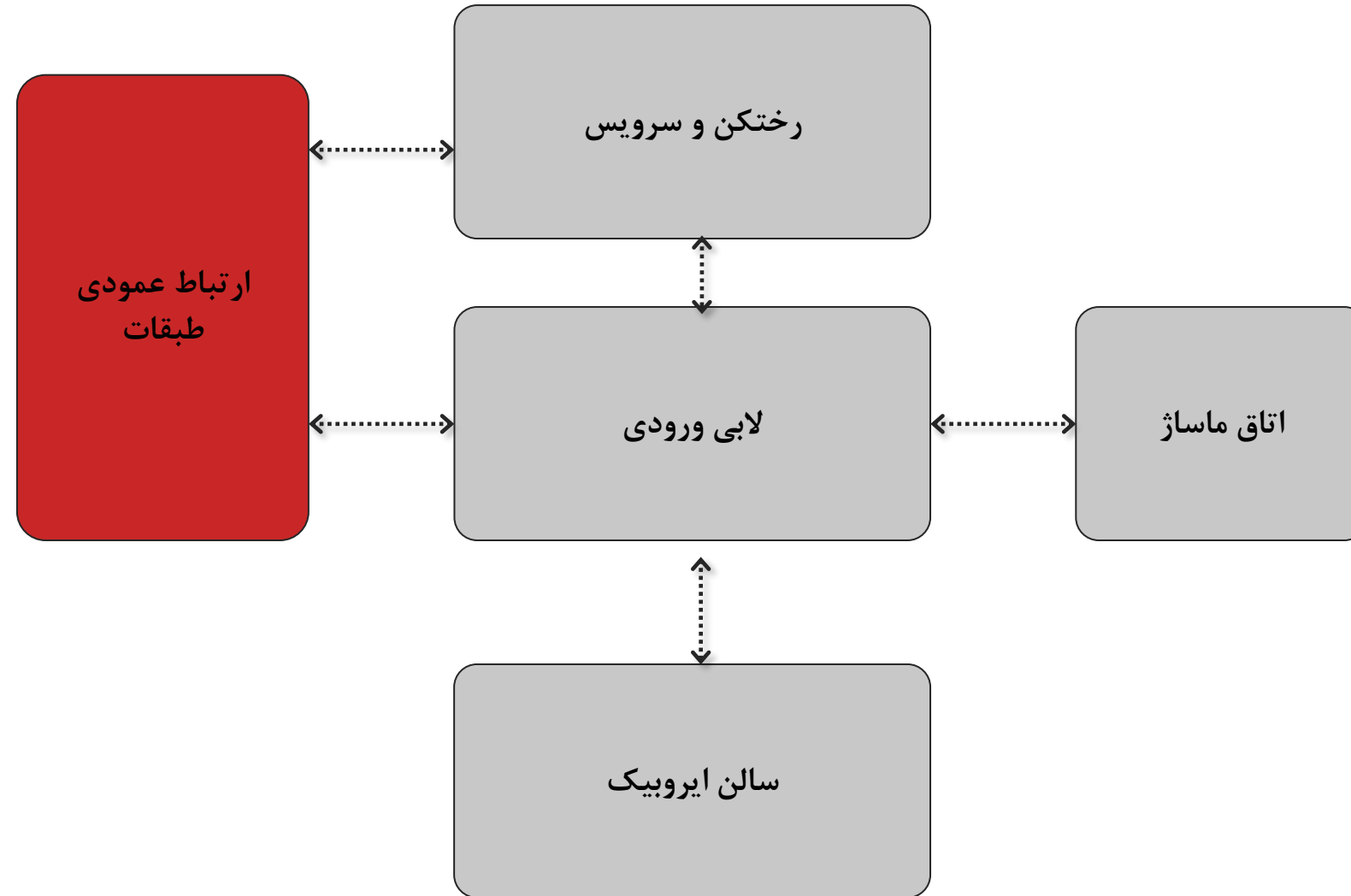
- ارتقای کمی و کیفی زیرساخت‌ها و اماکن ورزش اسکوآش
- استانداردسازی و به روز رسانی اماکن ورزشی
- بهره‌گیری حداکثری از ظرفیت زمین در جهت تحقق اهداف اقتصادی مجموعه ورزشی با ایجاد زمینه برای فعالیتهای صنعت ورزش در حوزه های فروش، برندینگ، اسپانسرینگ و تبلیغات
- بهبود کیفیت تجربه کاربران و ورزشکاران از اوقات ورزش و فراغت
- هماهنگ سازی توسعه اماکن ورزشی با خدمات پایه مورد نیاز
- ارتقای سطح کیفی خدمات مجموعه مطابق با استانداردهای بین المللی
- انعطاف پذیری در مجموعه جهت برگزاری ایونت ها و مسابقات در رده های مختلف
- تجهیزات و امکانات متنوع و فضاهای جانبی
- اختصاص بخشی از فضا به آماده سازی و تمرین پیش از مسابقات
- ایجاد ۶ کورت جدید با استانداردهای جهانی
- بهسازی ۱۰ کورت موجود در دو کلاس

# تکمیل سالن های اسکواش و فضاهای جنبی مجموعه ورزشی انقلاب - دیاگرام های روابط فضایی و اسناد فنی





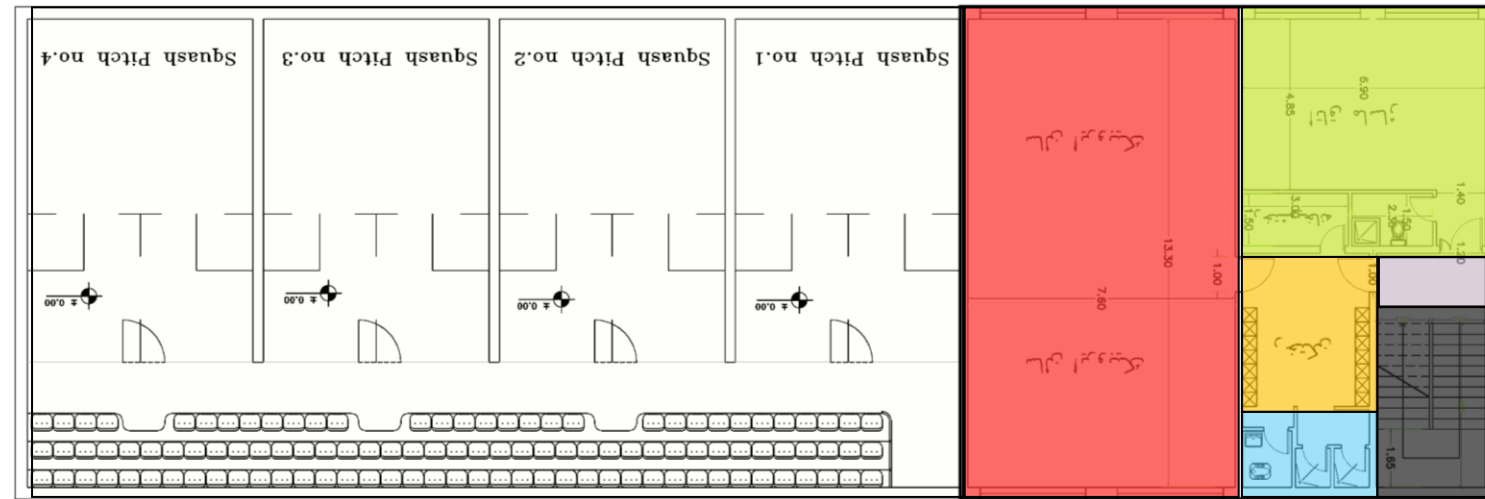
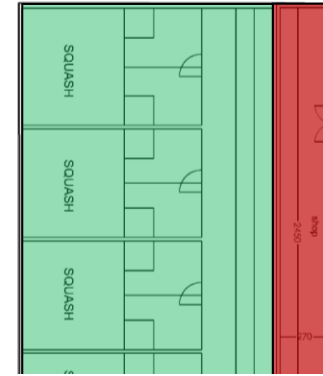
دیاگرام ارتباط فضایی طبقه همکف



دیاگرام ارتباط فضایی نیم طبقه

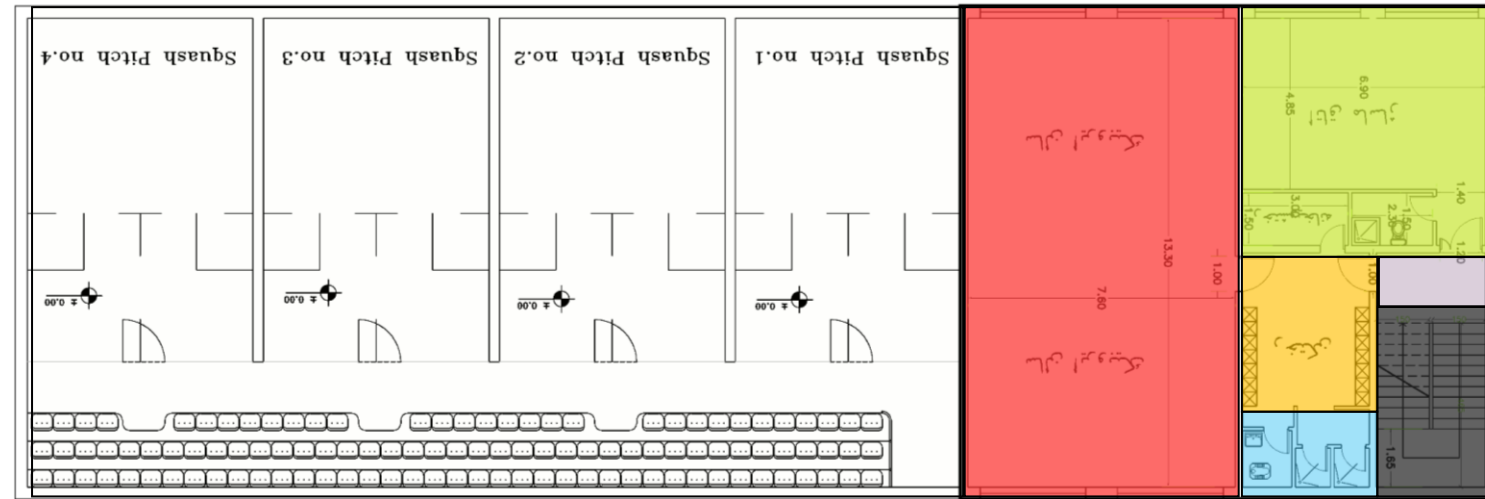
# تکمیل سالن های اسکواش و فضاهای جنبی مجموعه ورزشی انقلاب

- سالن اسکواش
- لابی و پذیرش
- سرویس و رختکن
- انبار تجهیزات
- ارتباط عمودی
- فروشگاه



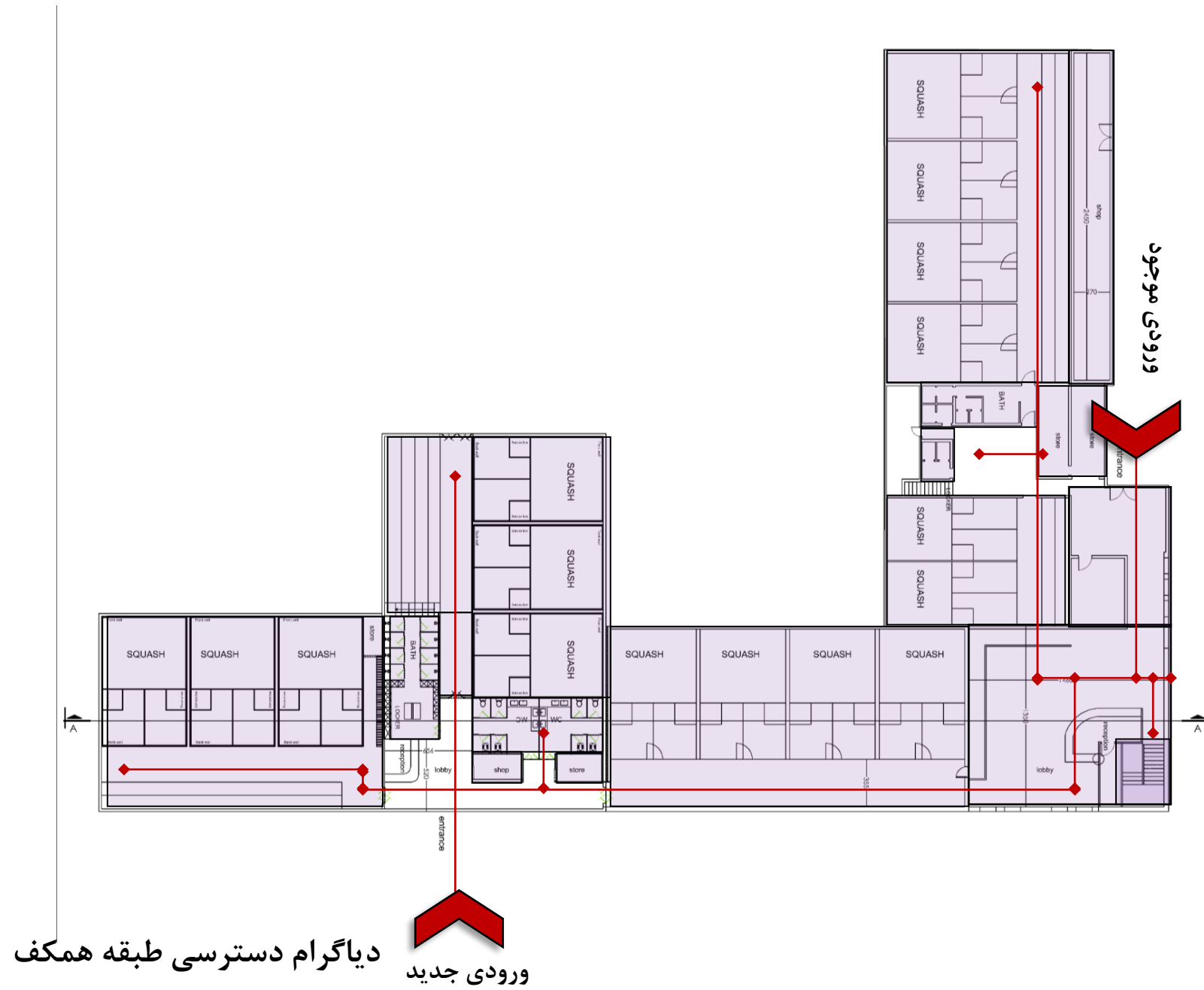
دیاگرام لکه گذاری طبقه همکف

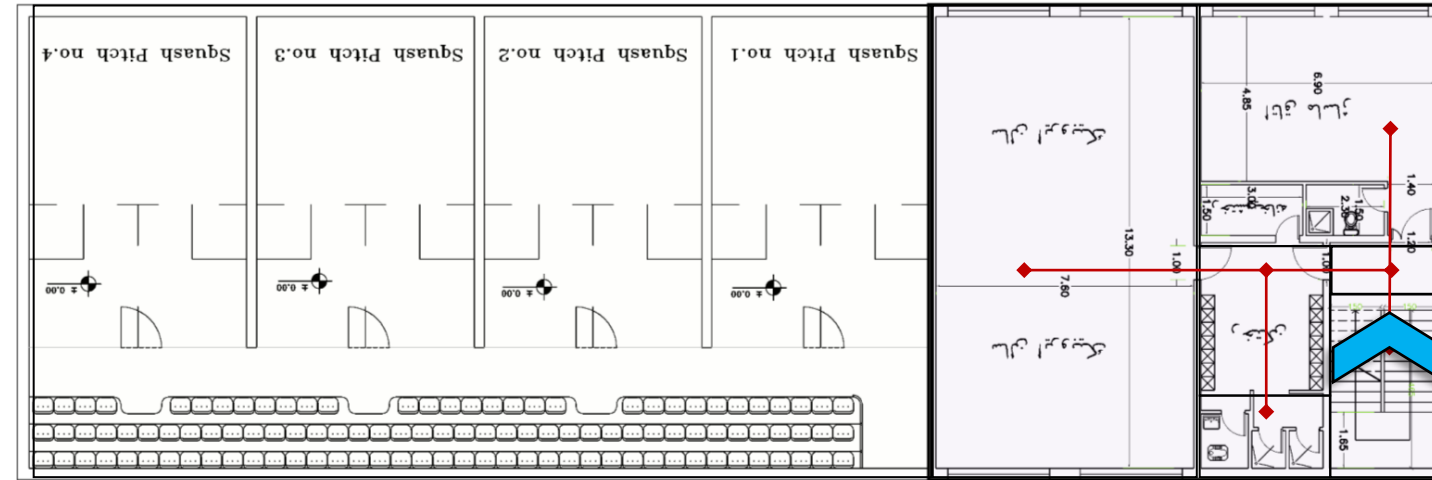
- سالن ایروبیک
- لابی
- سرویس و حمام
- انبار تجهیزات
- ارتباط عمودی
- رختکن



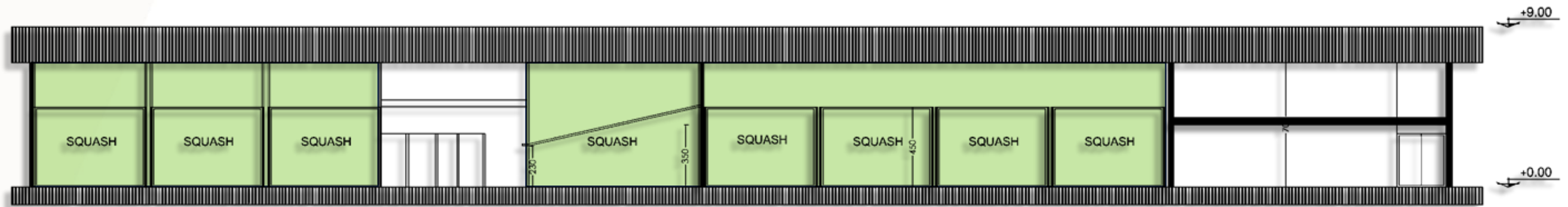
دیاگرام لکه گذاری نیم طبقه

# تکمیل سالن های اسکواش و فضاهای جنبی مجموعه ورزشی انقلاب - دیاگرام های روابط فضایی و اسناد فنی





دیاگرام دسترسی نیم طبقه



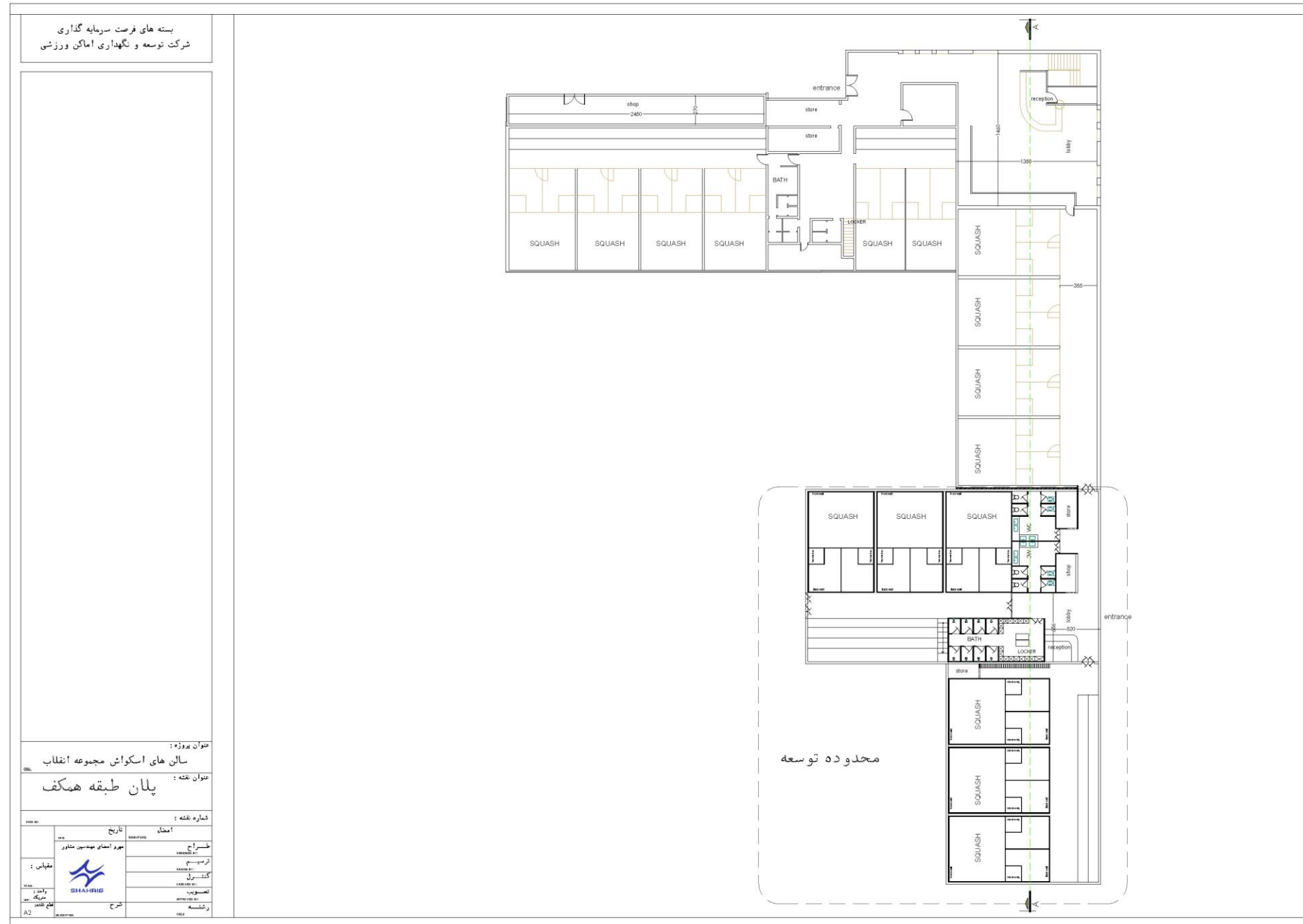


# تکمیل سالن های اسکواش و فضاهای جنبی مجموعه ورزشی انقلاب - برنامه ریزی فیزیکی

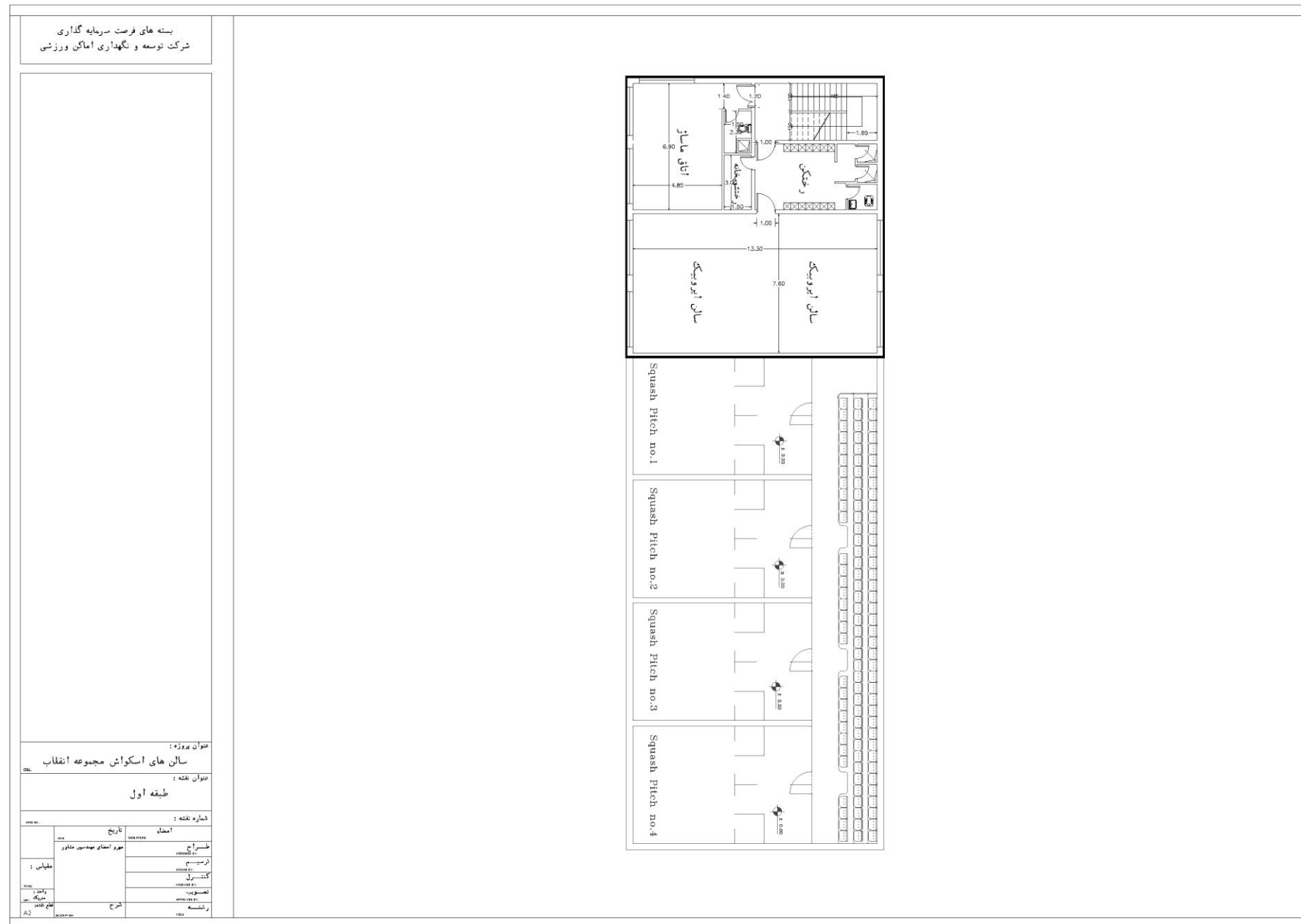
محدوده ها	سطح عرصه	سطح اعیان	تعداد طبقات روی زمین	تعداد طبقات زیر زمین	سطح اشغال بنا	تراکم بنا
	متر مربع	متر مربع	تعداد	تعداد	درصد	درصد
محدوده موجود	۱۳۶۰	۱۵۷۳	۱	۰	۱۰۰	۱۰۰
محدوده توسعه	۷۸۷	۷۸۷	۱	۰	۱۰۰	۱۰۰

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد
محدوده موجود (نوسازی)	اسکواش موجود	۱۵۷۳	کورت های بانوان ( ۴ عدد)	۳۵۰	متر مربع
			کورت های آقایان ( ۴ عدد)	۳۷۰	متر مربع
			کورت های VIP ملی ( ۲ عدد)	۱۳۸	متر مربع
			ارتباطات عمودی	۳۰	متر مربع
			فروشگاه	۷۸	متر مربع
			دوش و لاکر سرویس بهداشتی	۵۶	متر مربع
			مدیریت	۲۵	متر مربع
			کافه	۱۳۸	متر مربع
			ورزش های رزمی و خدمات وابسته ( نیم طبقه )	۱۸۳	متر مربع
محدوده توسعه	اسکواش توسعه	۷۸۷	مشاعات و خدمات	۲۰۵	متر مربع
			سالن های جدید ( ۳ عدد)	۳۱۰	متر مربع
			سالن های جدید ۲ ( ۳ عدد)	۳۰۵	متر مربع
			دوش و لاکر	۲۴	متر مربع
			سرویس بهداشتی	۴۰	متر مربع
			پخت و پز	۳۵	متر مربع
			مشاعات و خدمات	۷۳	متر مربع











مشخصات فنی
<b>سازه :</b>
بررسی اصلاح و تکمیل سازه فلزی پیچ و مهره سالنی / سازه بتنی با دهنه های بلند و مقاوم سازی سازه موجود در صورت نیاز طبق مقررات ملی ساختمان در بخش توسعه 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 - 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
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
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
تابلوهای برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
تجهیزات طبخ و کافه
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>
مطابق استانداردهای فدراسیون	مطابق استانداردهای فدراسیون	کفپوش استاندارد فدراسیون جهانی کورت اسکواش	سالن های اسکواش
سرامیک درجه یک ایرانی یا گچ و خاک و رنگ	کناف	موزائیک یا بتن	انبار
-	-	اپوکسی / موکت درجه یک ایرانی	جایگاه
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- شلف بندی و کابینت منطبق با طرح داخلی	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	کافه آماده سازی
سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۶۰	لاکر و رختکن
سنگ گرانیات یا مرمریت و گچ و خاک و رنگ	-	سنگ گرانیات یا مرمریت	ارتباطات عمودی
دیوارکوب، نورپردازی و شلف بندی و کانتر ، شیشه سکوریت و یراق متناسب	کناف - تزئینات چوبی و نور پردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	فروشگاه
گچ و خاک و ضربه گیر های سالنی فومی یا مشابه، دیوارکوب، نورپردازی، شیشه سکوریت مطابق طرح داخلی	کناف - تزئینات چوبی و نور پردازی منطبق با طرح داخلی	کفپوش گرانولی	ورزش های رزمی
سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰	سقف های PVC یا دامپا	سرامیک درجه یک ایرانی	سرویس بهداشتی و دوش



مشخصات فنی
نما:
سنگ طرح دار- میکروسمنت - آجر به همراه شیشه ها و باز شوهای سالن منطبق با ضوابط سیما ومنظر
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، 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
لاین کشی و مصالح و کف سالن اسکواش باید از جنس مناسبی باشد تا هم از لیز خوردن بازیکنان جلوگیری کند و هم به توپ آسیب نرساند ( منطبق با استاندارد های جهانی) و کلیه تجهیزات ایمنی و جانبی اسکواش
راکت، توپ، لوازم جانبی برای کلیه سالن ها
کوچینگ برد، صندلی داوری، تابلو تعویض بازیکنان، دوربین های مدار بسته، سیستم های صوتی و تصویری و ...
مبلمان مناسب راحتی لانژ وی ای پی - شیشه سکوریت، ال سی دی های پخش بازی و نتایج و ..
جایگاه داوران، سکوی تماشاچیان و صندلی های جایگاه و ....
رعایت کلیه ضوابط و قوانین سیما و منظر ، تبلیغات، برندینگ و ..... مجموعه

## نتایج مالی - اقتصادی

✓ مجموع هزینه‌های ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) شامل هزینه‌های احداث بنا و تجهیزات متصل (۰.۸۴٪)، پیش‌بینی نشده (۰.۳٪)، تجهیز کارگاه (۰.۴٪)، نظارت (۰.۲۵٪)، مدیریت طرح (۰.۰۵٪) و تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (۰.۶٪) است.

✓ مجموع اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار، شامل اصل مبلغ اجاره (۰.۹۳٪) و سهم سالیانه‌ی پروژه از تامین هزینه‌ی فضاهای مشاع و اشتراکی (۰.۷٪) است.

## خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:

۴۶۶,۸۷۹	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۱۲۸,۹۱۷	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۶۴,۱۲۵	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۱۲	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۵	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۱۰	دوره بهره‌برداری (سال)
۱۱	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (سال) (DPP)
۴۲,۰۱۹	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی)
۲۱,۴۰۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۱٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۱۵,۸۷۹	ارزش خالص فعلی (NPV) (میلیون ریال)
BOLT	مدل مشارکت



## CAPEX

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
محدوده موجود (نوسازی)	اسکواش موجود	۱۵۷۳	کورت های بانوان ( ۴ عدد)	۳۵۰	متر مربع	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			کورت های آقایان ( ۴ عدد)	۳۷۰	متر مربع	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۴,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			کورت های VIP ملی ( ۲ عدد)	۱۳۸	متر مربع	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۵۶۰,۰۰۰,۰۰۰
			ارتباطات عمودی	۳۰	متر مربع	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			فروشگاه	۷۸	متر مربع	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰
			دوش و لاکر سرویس بهداشتی	۵۶	متر مربع	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۷۲۰,۰۰۰,۰۰۰
			مدیریت	۲۵	متر مربع	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			کافه	۱۳۸	متر مربع	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۵۶۰,۰۰۰,۰۰۰
			ورزش های رزمی و خدمات وابسته ( نیم طبقه )	۱۸۳	متر مربع	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۹۶۰,۰۰۰,۰۰۰
			مشاعات و خدمات	۲۰۵	متر مربع	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
محدوده توسعه	اسکواش توسعه	۷۸۷	سالن های جدید ( ۳ عدد)	۳۱۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			سالن های جدید ( ۳ عدد)	۳۰۵	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			دوش و لاکر	۲۴	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			سرویس بهداشتی	۴۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			پخت و پز	۳۵	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			مشاعات و خدمات	۷۳	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			جمع کل هزینه های ساخت				

## CAPEX

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%	۱۱,۶۷۲
۲	مدیریت طرح (MC)	۰.۵%	۲,۳۳۴
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶%	۲۸,۰۱۳
	<b>جمع کل</b>	-	۴۲,۰۱۹
جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)			
ردیف	شرح	مبلغ کل (میلیون ریال)	درصد از کل
۱	هزینه ساخت کاربری‌ها	۴۲۴,۸۶۰	۹۱.۰%
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۴۲,۰۱۹	۹.۰%
	<b>جمع کل</b>	۴۶۶,۸۷۹	۱۰۰.۰%



## OPEX

مجموع هزینه های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۳۵,۹۱۰
۲	هزینه مصرف انرژی	۲,۵۶۵
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۲,۵۶۵
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۵,۱۳۰
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۱,۵۳۹
۶	هزینه پیش بینی نشده	۲,۵۶۵
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش سوزی، مسئولیت و غیره)	۱,۰۲۶
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه پذیر (L)	۲۰,۰۰۰
	<b>جمع کل</b>	<b>۷۱,۳۰۰</b>

## 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
۲	پذیرش و اداری	۱	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۳,۰۷۸
۳	مربی	۲	۲۰۰	۴۰۰	۱,۳۰۴	۸,۲۰۸
۴	خدمات	۱	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۳,۰۷۸
۵	رستوران و کافی شاپ	۳	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۹,۲۳۴
۶	انتظامات	۲	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۶,۱۵۶
	جمع	۱۰				۳۵,۹۱۰



## زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
۰٪	۵۰٪	۵۵٪	۶۰٪	۶۵٪	۶۵٪	۶۵٪



## درآمد

جمع کل درآمدهای بخش ورزشی (آموزشی و تفریحی)						
ردیف	شرح درآمد	واحد	مقدار	هزینه هر سلس / دوره (میلیون ریال)	تعداد روزهای سال در سال	درآمد کل در سال (میلیون ریال)
۱	اسکواش (۱۴ کورت)	نفر سانس در روز	۱۱۲	۴.۵	۳۳۰	۱۶۶,۳۲۰
درآمد کل						۱۶۶,۳۲۰



## درآمد

درآمد حاصل از بخش پذیرایی				
محل درآمد	درصد از کل مراجعان	تعداد تقاضا (نفر)	بهای متوسط (میلیون ریال)	درآمد سالانه (میلیون ریال)
درآمد رستوران	۲۰٪	۵,۷۸۹	۳.۵	۲۰,۲۶۳
درآمد کافی شاپ	۸۰٪	۲۳,۱۵۸	۲	۴۶,۳۱۵
مجموع				۶۶,۵۷۸

جمع کل درآمدهای بخش خدمات پشتیبان (رستوران و کافی شاپ)		
ردیف	عنوان منابع و محل های درآمدی	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۱	درآمد رستوران	۲۰,۲۶۳
۲	درآمد کافی شاپ	۴۶,۳۱۵
۳	کسر مواد اولیه	۲۶,۶۳۱
جمع کل		۳۹,۹۴۷



## درآمد

درآمدهای بخش خدمات پشتیبان (اجاره‌دهی فضاها و برگزاری رویدادها)				
درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)	هزینه هر رویداد / اجاره ماهیانه (میلیون ریال)	تعداد رویداد / مورد اجاره	عنوان درآمد	ردیف
۶,۰۰۰	۵۰۰	۱	کافی شاپ و فروشگاه	۱
۸,۴۰۰	۷۰۰	۱۲	رویدادها و مسابقات ورزشی (یک روزه)	۲
۱۴,۴۰۰	-	-	جمع کل	

## جریان نقدی (CF)

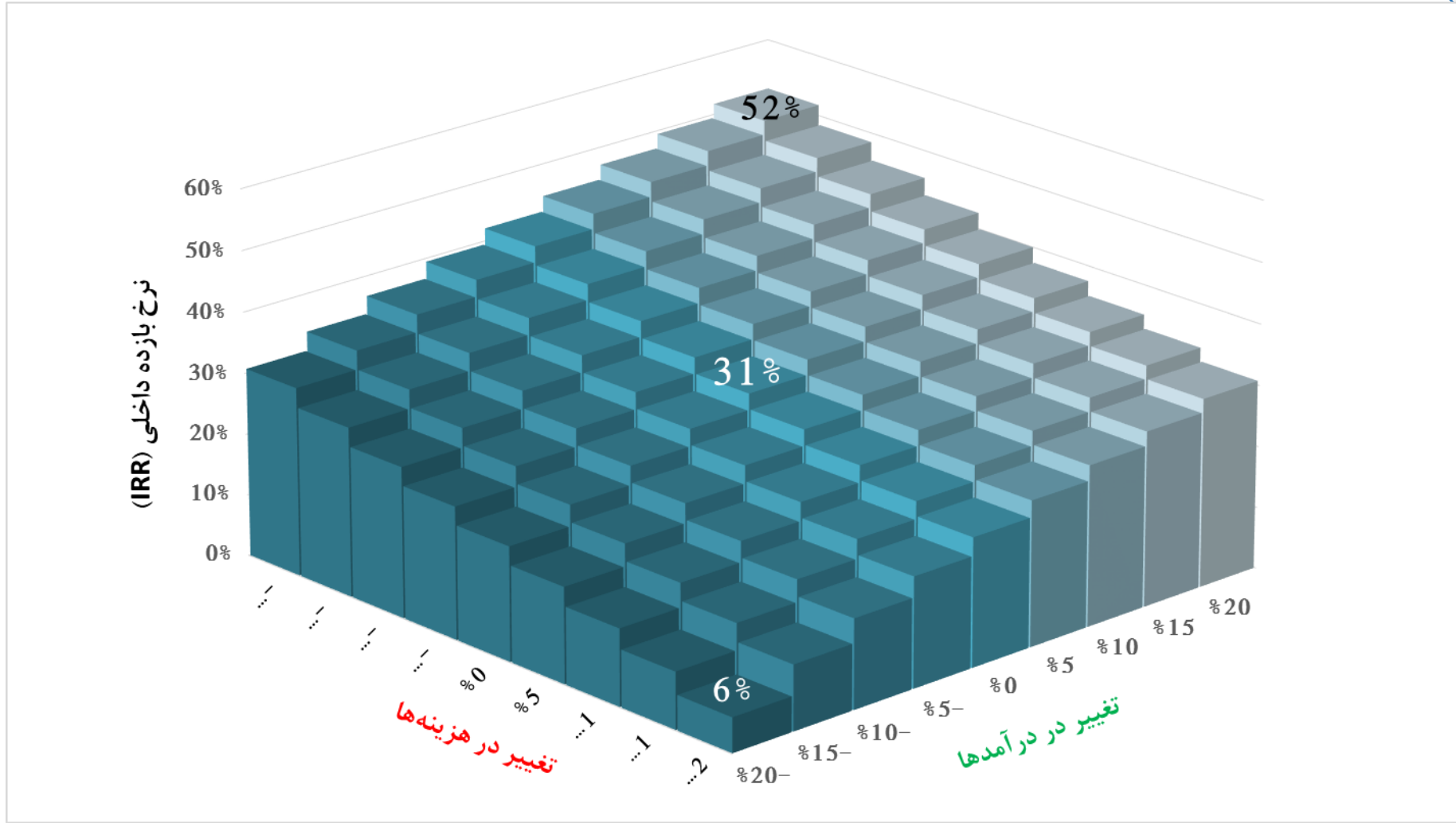
شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۰	۱۲۸.۹۱۷	۱۷۷.۲۶۰	۲۴۱.۷۱۹	۳۲۷.۳۲۸	۴۰۹.۱۵۹	۵۱۱.۴۴۹	۶۳۹.۳۱۲	۷۹۹.۱۳۹	۹۹۸.۹۲۴
هزینه های سرمایه ای	۴۶۶.۸۷۹	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های عملیاتی	۰	۶۴.۱۲۵	۸۰.۱۵۶	۱۰۰.۱۹۵	۱۲۵.۲۴۴	۱۵۶.۵۵۵	۱۹۵.۶۹۴	۲۴۴.۶۱۷	۳۰۵.۷۷۲	۳۸۲.۲۱۵
اجاره پرداختی به سرمایه پذیر (L)	۰	۲۰.۰۰۰	۲۵.۰۰۰	۳۱.۲۵۰	۳۹.۰۶۳	۴۸.۸۲۸	۶۱.۰۳۵	۷۶.۲۹۴	۹۵.۳۶۷	۱۱۹.۲۰۹
تامین هزینه های فضاهای مشاع و اشتراکی	۰	۱.۴۰۰	۱.۷۵۰	۲.۱۸۸	۲.۷۳۴	۳.۴۱۸	۴.۲۷۲	۵.۳۴۱	۶.۶۷۶	۸.۳۴۵
جریان نقدی آزاد پروژه	-۴۶۶.۸۷۹	۴۳.۳۹۲	۷۰.۳۵۴	۱۰۸.۰۸۶	۱۶۰.۲۸۷	۲۰۰.۳۵۸	۲۵۰.۴۴۸	۳۱۳.۰۶۰	۳۹۱.۳۲۴	۴۸۹.۱۵۶
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۴۶۶.۸۷۹	(۴۲۳.۴۸۷)	(۳۵۳.۱۳۳)	(۲۴۵.۰۴۷)	(۸۴.۷۶۱)	۱۱۵.۵۹۷	۳۶۶.۰۴۵	۶۷۹.۱۰۵	۱.۰۷۰.۴۲۹	۱.۵۵۹.۵۸۵

## تحلیل حساسیت

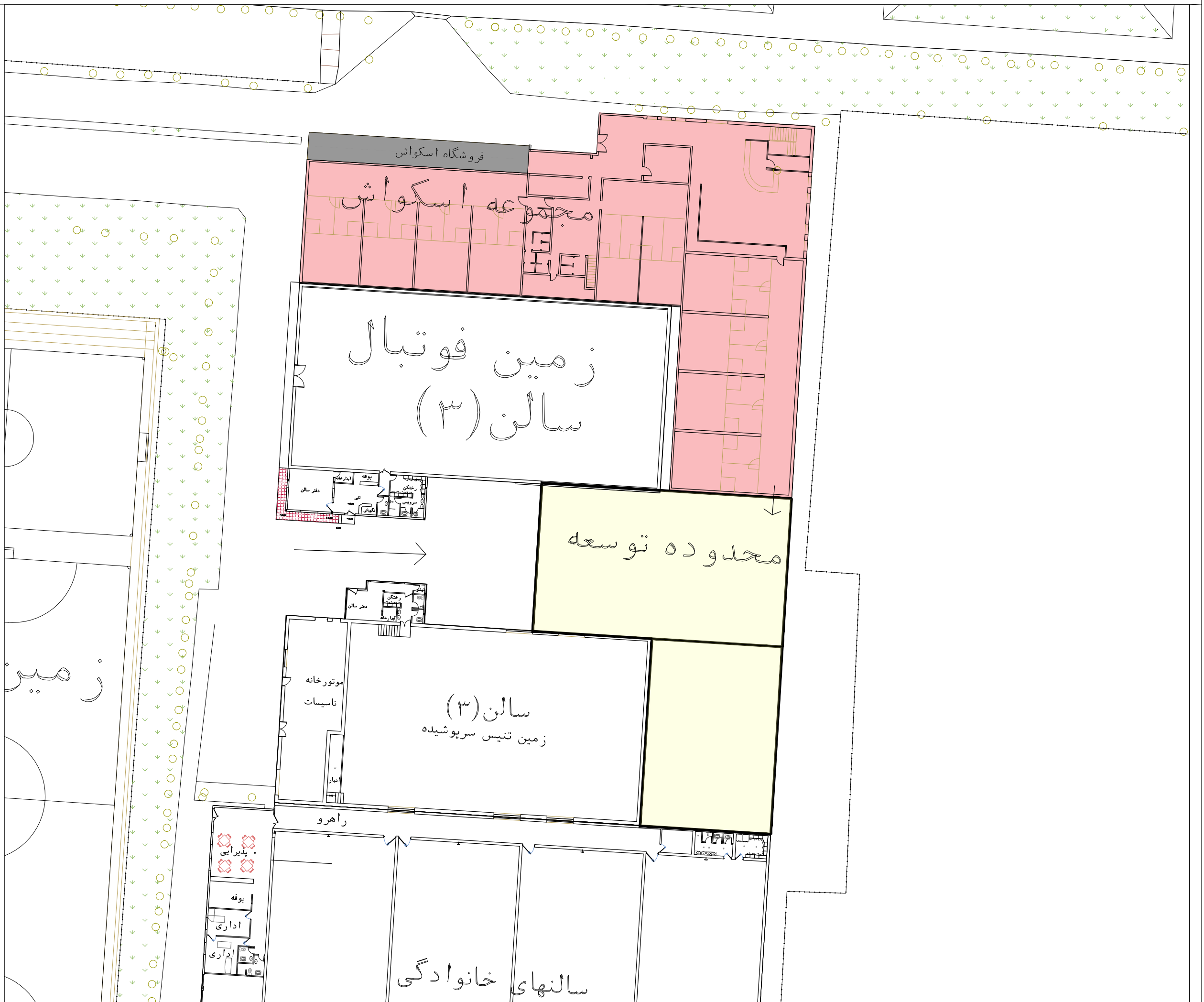
تغییر در هزینه ها									
۲۰٪	۱۵٪	۱۰٪	۵٪	۰٪	-۵٪	-۱۰٪	-۱۵٪	-۲۰٪	درصد
۶٪	۹٪	۱۳٪	۱۶٪	۱۹٪	۲۲٪	۲۵٪	۲۸٪	۳۱٪	-۲۰٪
۱۱٪	۱۴٪	۱۷٪	۱۹٪	۲۲٪	۲۵٪	۲۸٪	۳۱٪	۳۴٪	-۱۵٪
۱۵٪	۱۷٪	۲۰٪	۲۳٪	۲۵٪	۲۸٪	۳۱٪	۳۴٪	۳۷٪	-۱۰٪
۱۸٪	۲۰٪	۲۳٪	۲۶٪	۲۸٪	۳۱٪	۳۴٪	۳۶٪	۴۰٪	-۵٪
۲۱٪	۲۳٪	۲۶٪	۲۸٪	<b>۳۱٪</b>	۳۳٪	۳۶٪	۳۹٪	۴۲٪	۰٪
۲۴٪	۲۶٪	۲۸٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۶٪	۳۹٪	۴۲٪	۴۵٪	۵٪
۲۶٪	۲۸٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۶٪	۳۸٪	۴۱٪	۴۴٪	۴۷٪	۱۰٪
۲۹٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۵٪	۳۸٪	۴۱٪	۴۳٪	۴۶٪	۵۰٪	۱۵٪
۳۱٪	۳۳٪	۳۵٪	۳۸٪	۴۰٪	۴۳٪	۴۶٪	۴۹٪	<b>۵۲٪</b>	۲۰٪

تغییر در درآمدها

## تحلیل حساسیت



بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



عنوان پروژه:

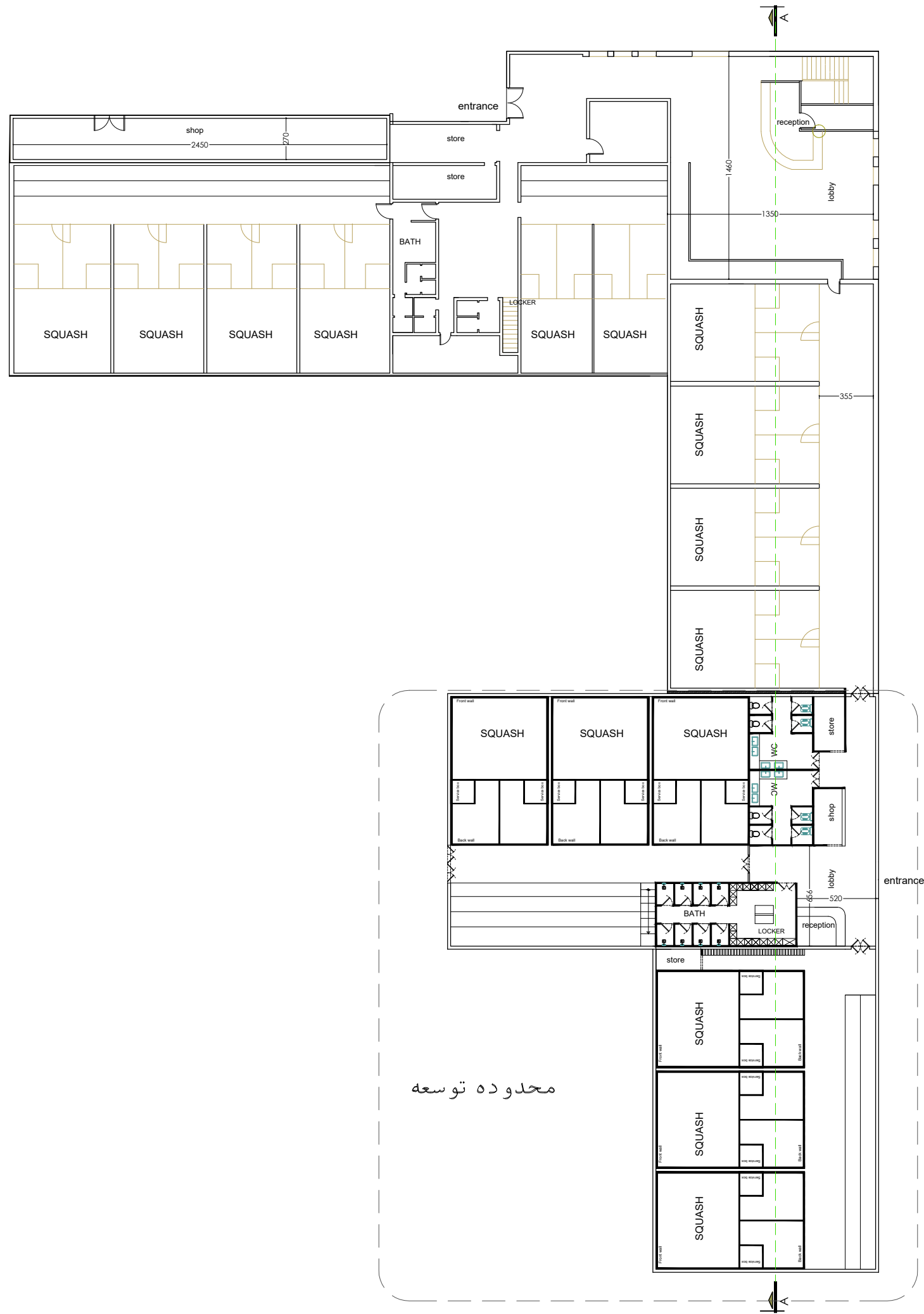
سالن های اسکواش مجموعه انقلاب

عنوان نقشه:

شماره نقشه:

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

بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



عنوان پروژه:

سالن های اسکواش مجموعه انقلاب

عنوان نقشه:

پلان طبقه همکف

شماره نقشه:

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

محدوده توسعه

بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



محدوده توسعه

عنوان پروژه:

سالن های اسکواش مجموعه انقلاب

عنوان نقشه:

پلان طبقه همکف

شماره نقشه:

DATE	SIGNATURE	امضاء	تاریخ
DESIGNED BY		طراح	
DRAWN BY		ترسیم	
CHECKED BY		کنترل	
APPROVED BY		تصویب	
FIELD		دشته	
DESCRIPTION		شرح	

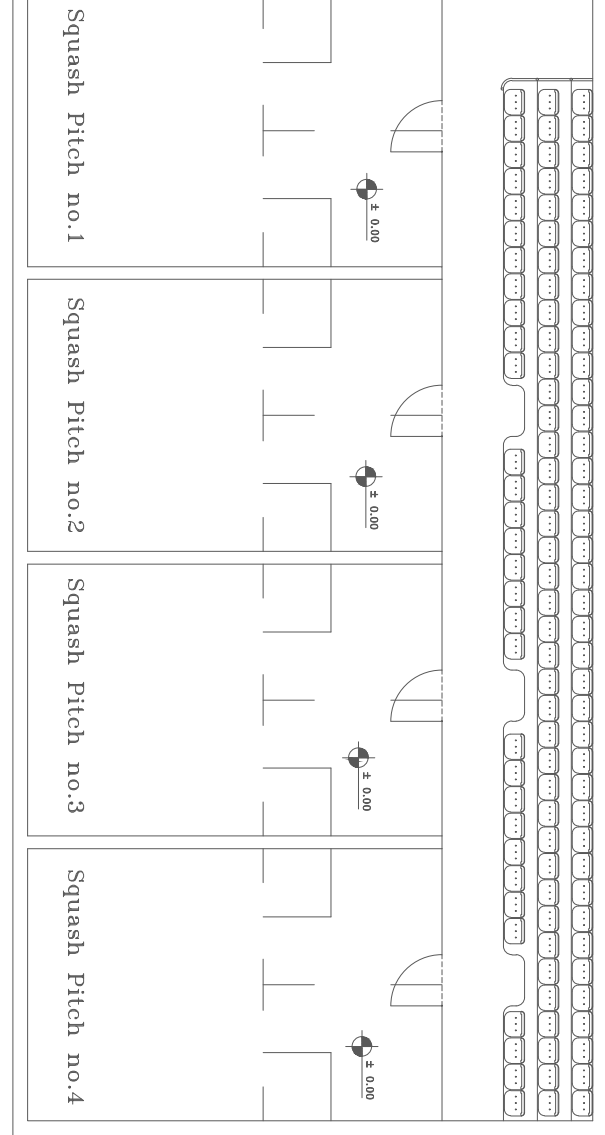
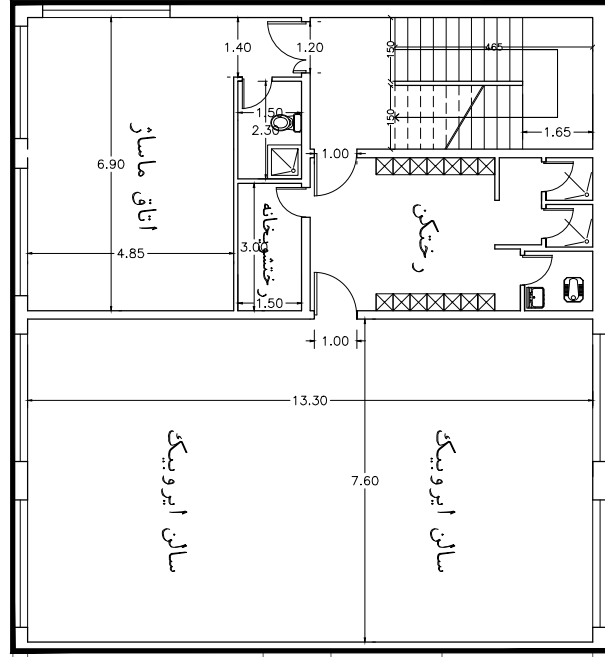
مقیاس:  
واحد:  
متریک  
قطع نقشه:  
A2



SHARRIG

DESCRIPTION

بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



عنوان پروژه:

سالن های اسکواش مجموعه انقلاب

عنوان نقشه:

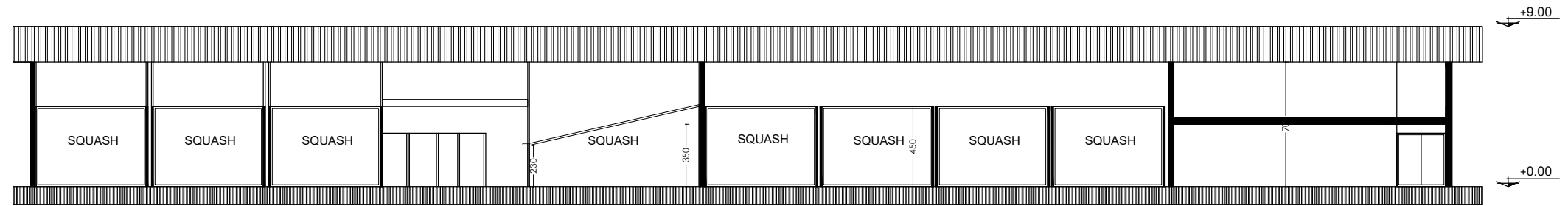
طبقه اول

شماره نقشه:

DWG NO.		تاریخ		امضاء	
DATE		SIGNATURE			
مقیاس:		طراح		طراح	
		DESIGNED BY		مهر و امضای مهندسین مشاور	
		DRAWN BY			
		CHECKED BY			
		APPROVED BY			
شرح		رشته		رشته	
FIELD					

A2

بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



مقطع طولی

عنوان پروژه :

سالن های اسکواش مجموعه انقلاب

عنوان نقشه :

پلان طبقه همکف

شماره نقشه :

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