

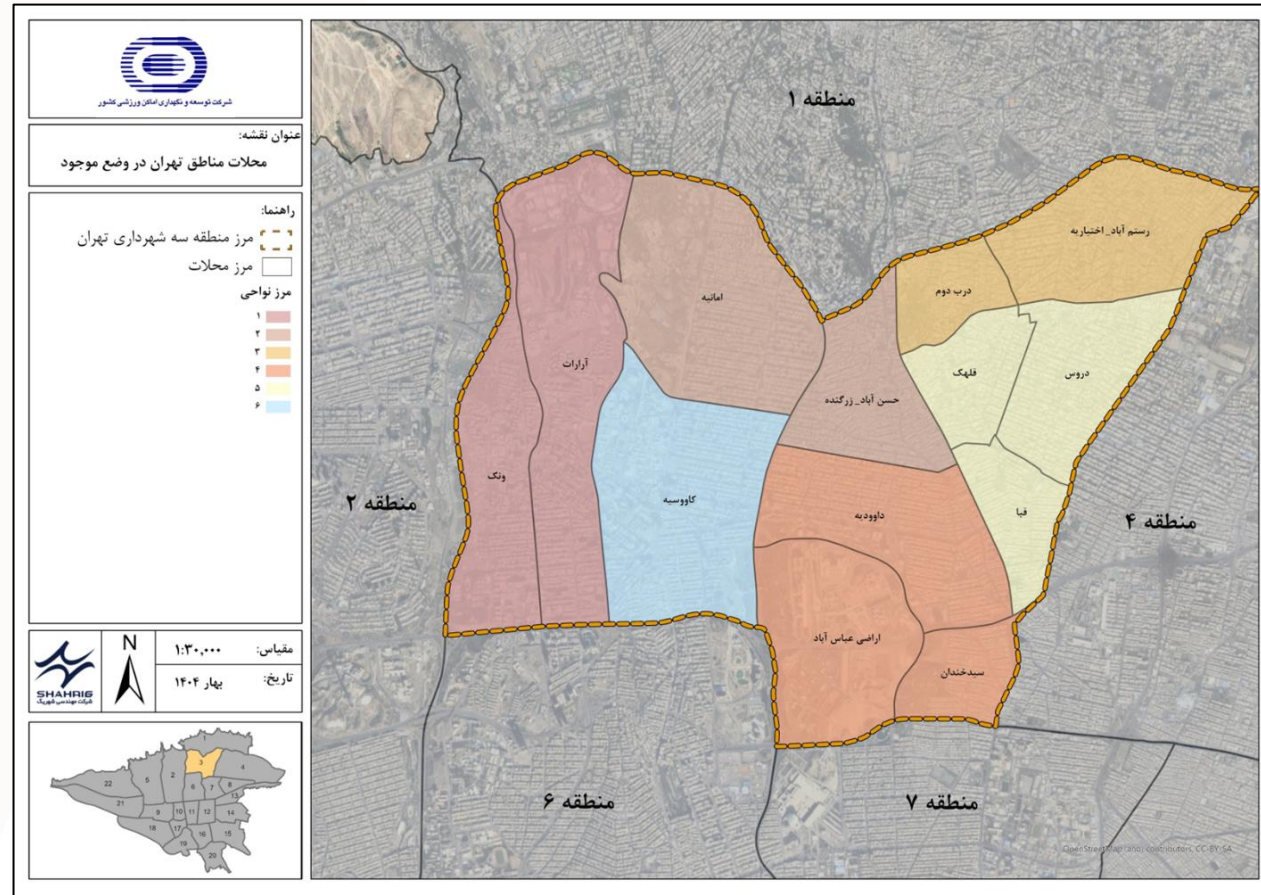


شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

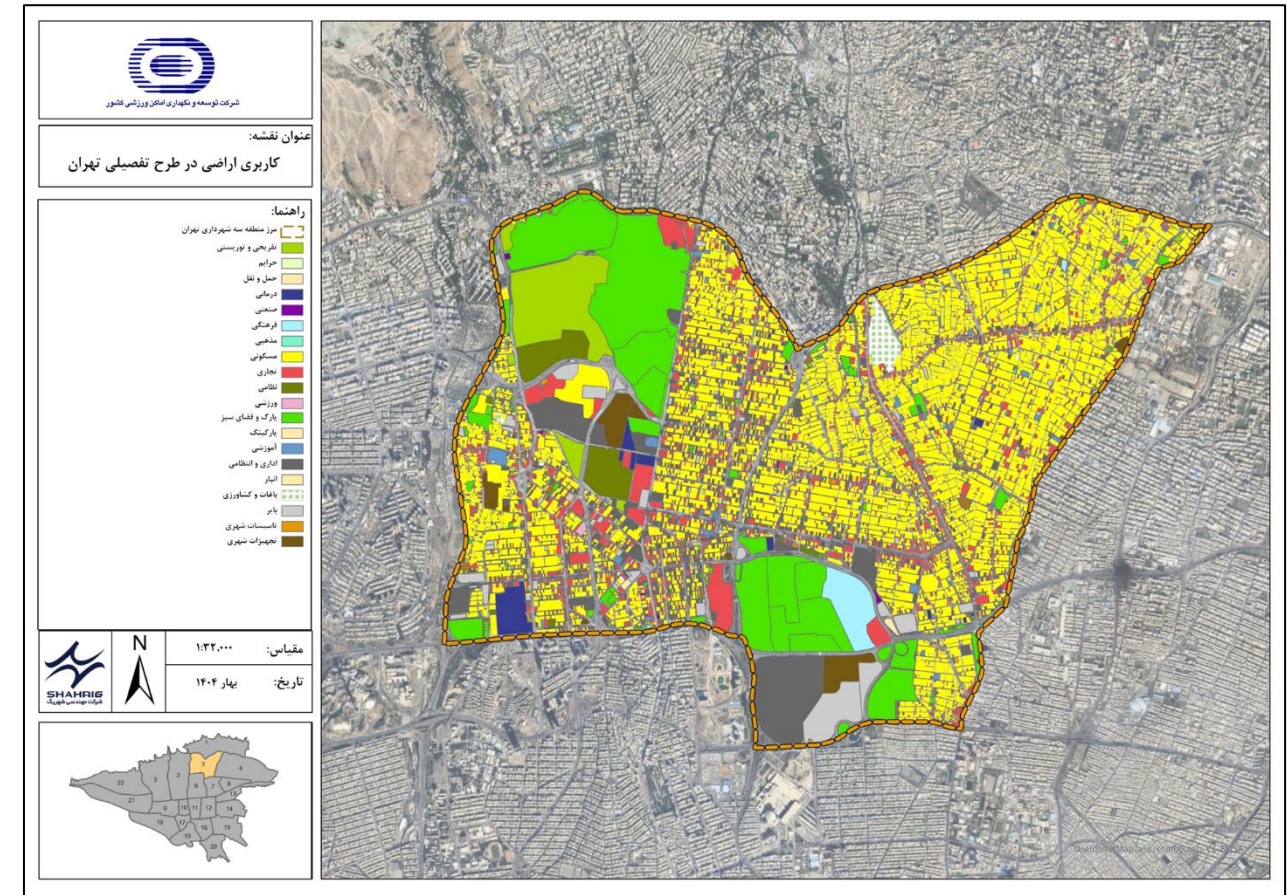
مسیر دوچرخه برقی و اسکوتر مجموعه ورزشی انقلاب



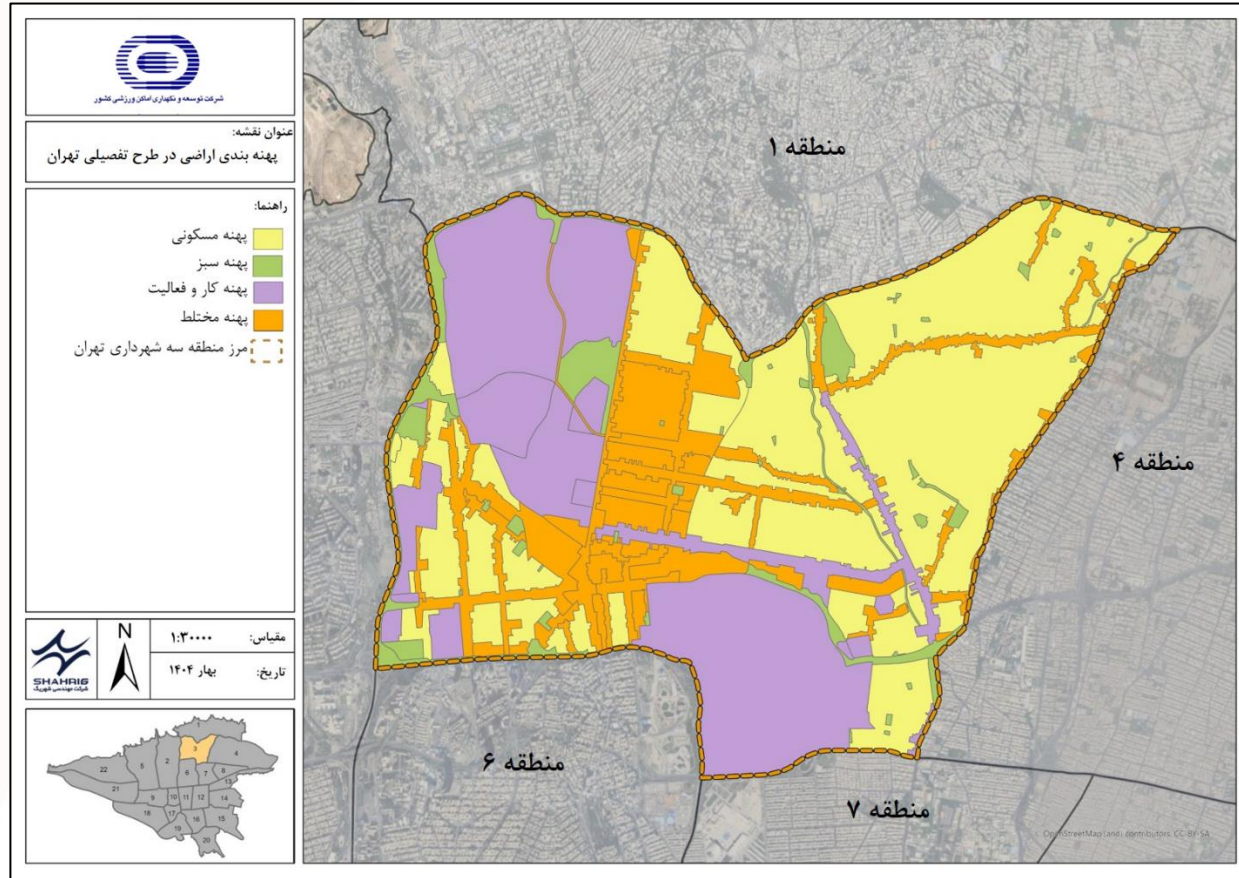
شرکت مهندسی شهریک
Shahrig Engineering co



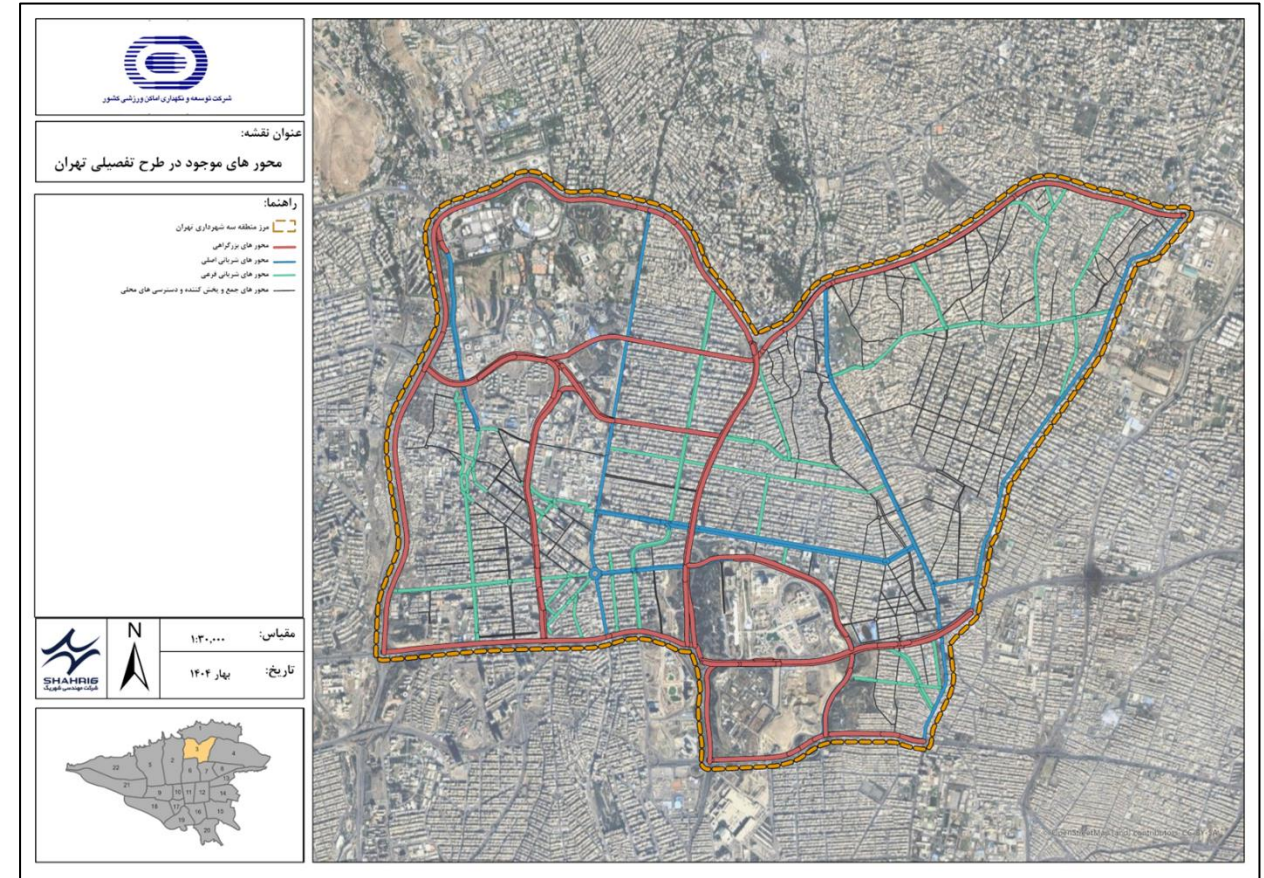
منطقه ۳ تهران



کاربری اراضی منطقه ۳ تهران



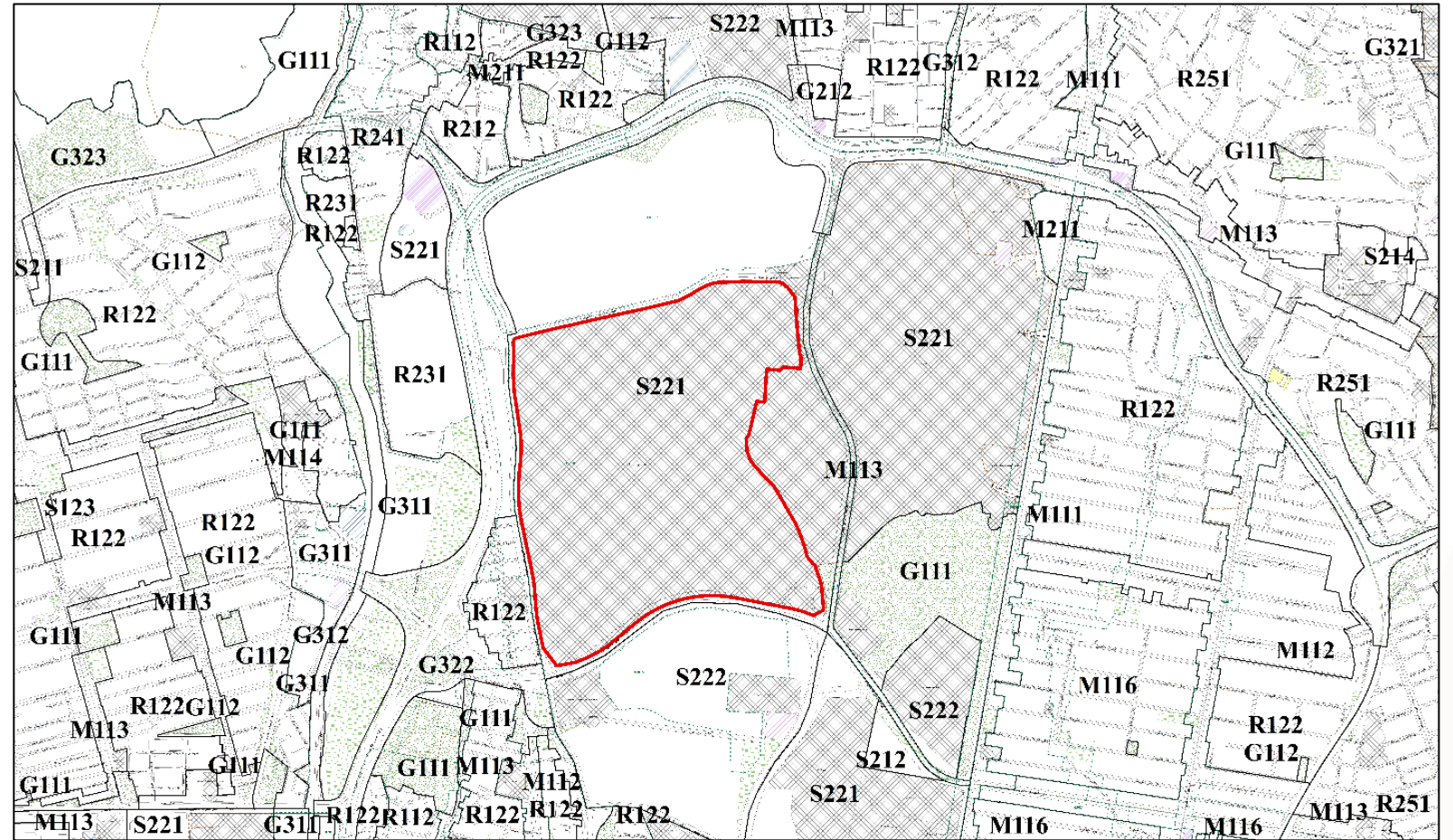
پهنه بندی



شبکه معابر



حوزه بلافصل



پهنه مذکور در طرح تفصیلی



طرح تفصیلی محدوده



وضعیت موجود محدوده

منطقه ۳ تهران یکی از بهترین مناطق کلانشهر تهران است. بسیاری از کاربریها با حوزه عملکردی در سطح شهر و حتی ملی در این منطقه از تهران استقرار یافته اند. با بررسی کاربریهای همجوار مجموعه ورزشی انقلاب این نکته به وضوح مبین این موضوع است.

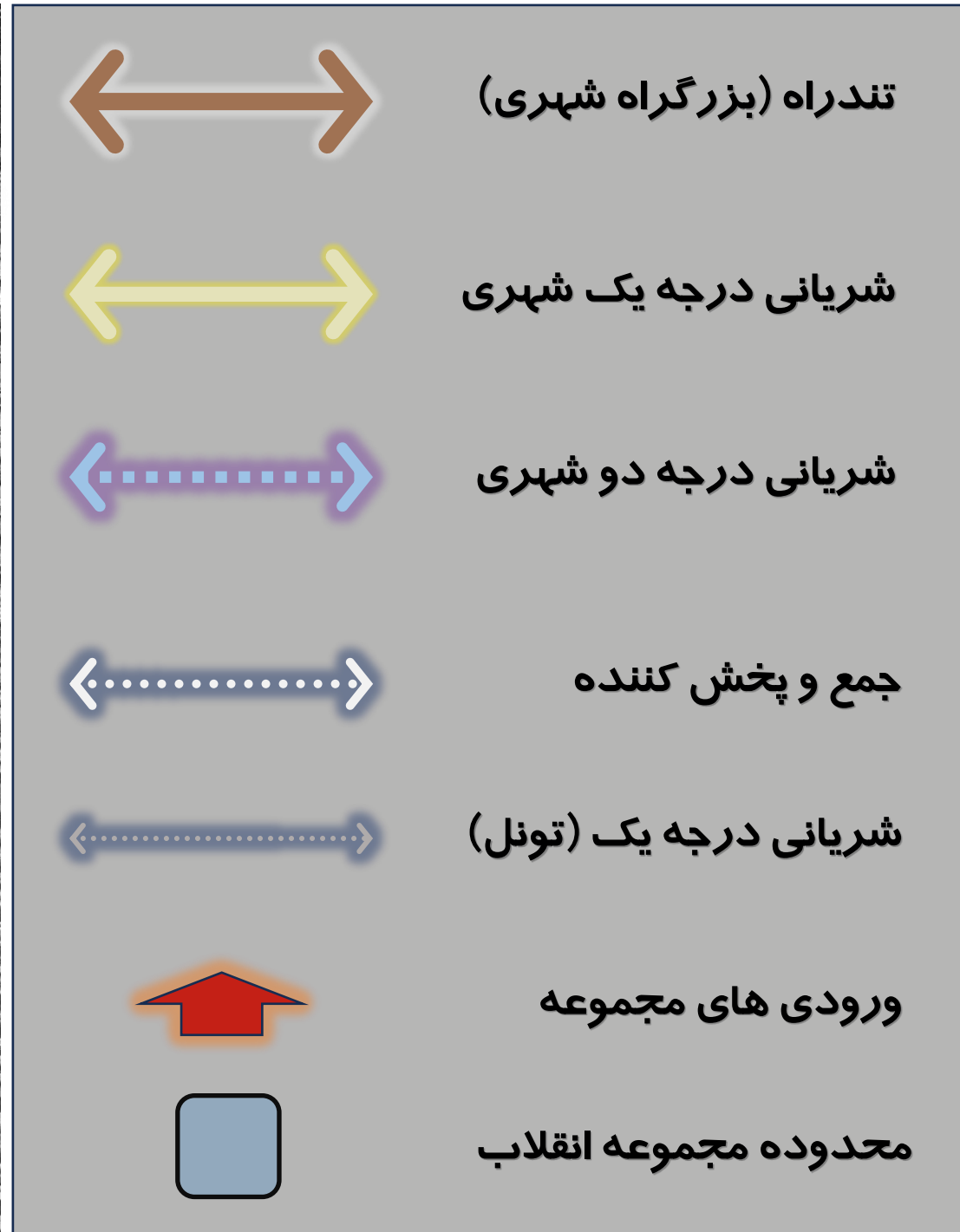
استقرار مجموعه مرکزی صدا و سیمای کشور در شرق مجموعه که مهمترین کاربری فرهنگی کل کشور محسوب میشود.

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

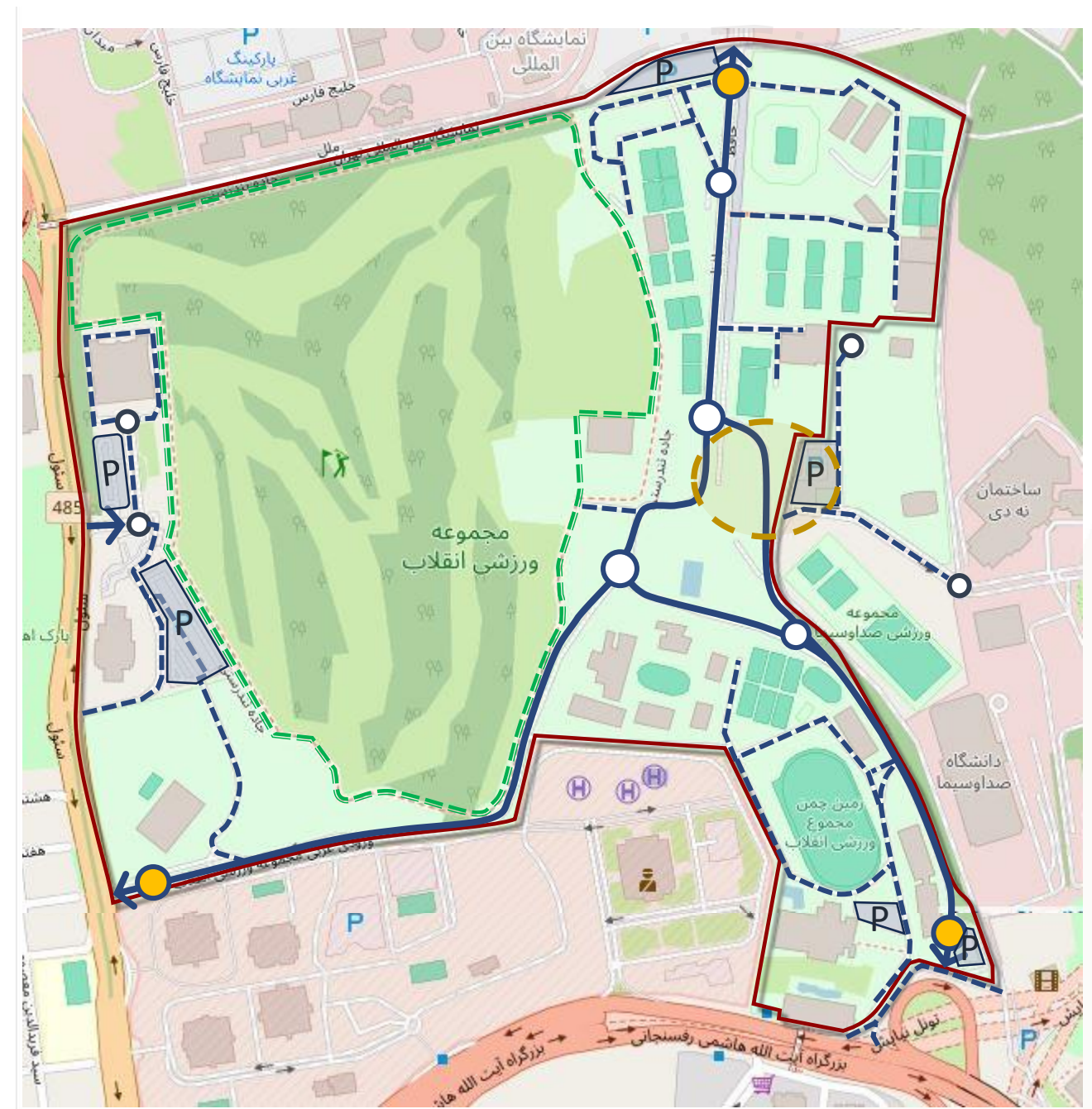
بوستان ملت در جنوب شرق محدوده که از بهترین کاربریهای سبز شهری تهران بوده، در کنار پردیس سینمایی ملت که یکی از شناخته شده ترین پردیسهای سینمایی کشور است.

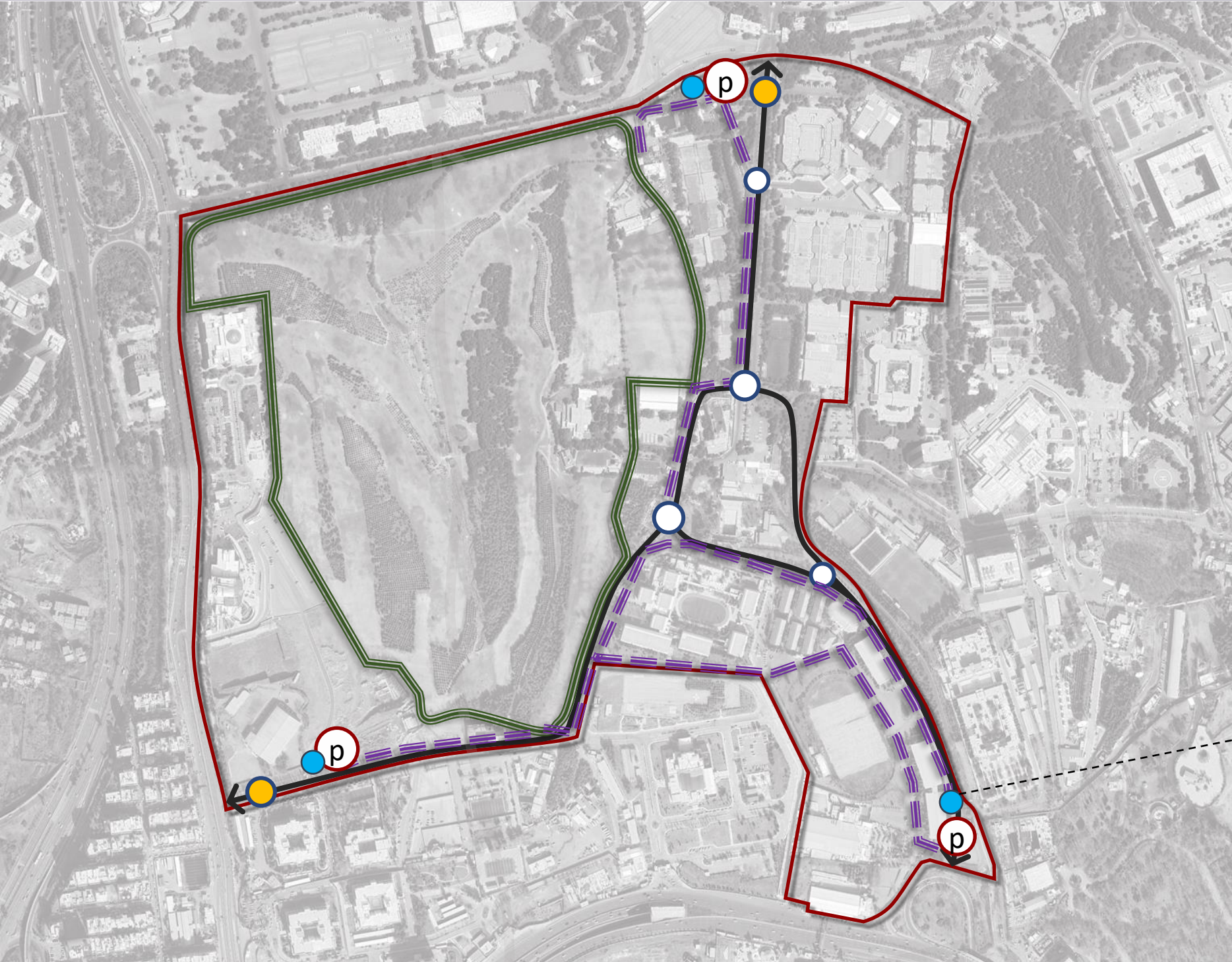
بیمارستان قلب شهید رجایی به عنوان کاربری درمانی با عملکرد فراشهری. مجموعه اداری - انتظامی سپاه (قرارگاه ثارالله) در جنوب مجموعه به همراه بخشهای اداری مربوطه در جنوب مجموعه ورزشی انقلاب.






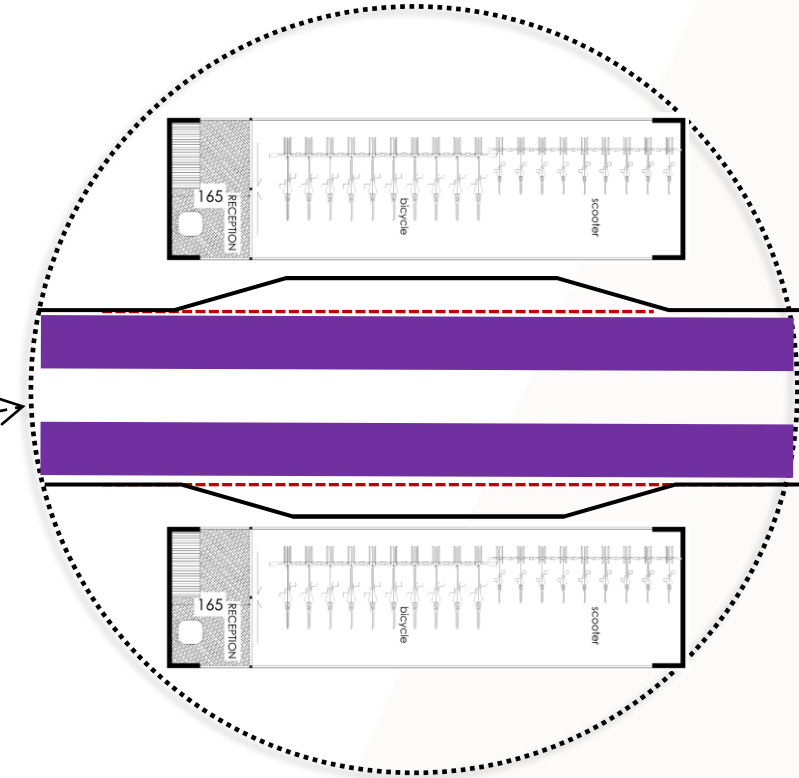


پیشینه مطالعات و نقشه های تفصیلی و سنجش وضعیت محدوده



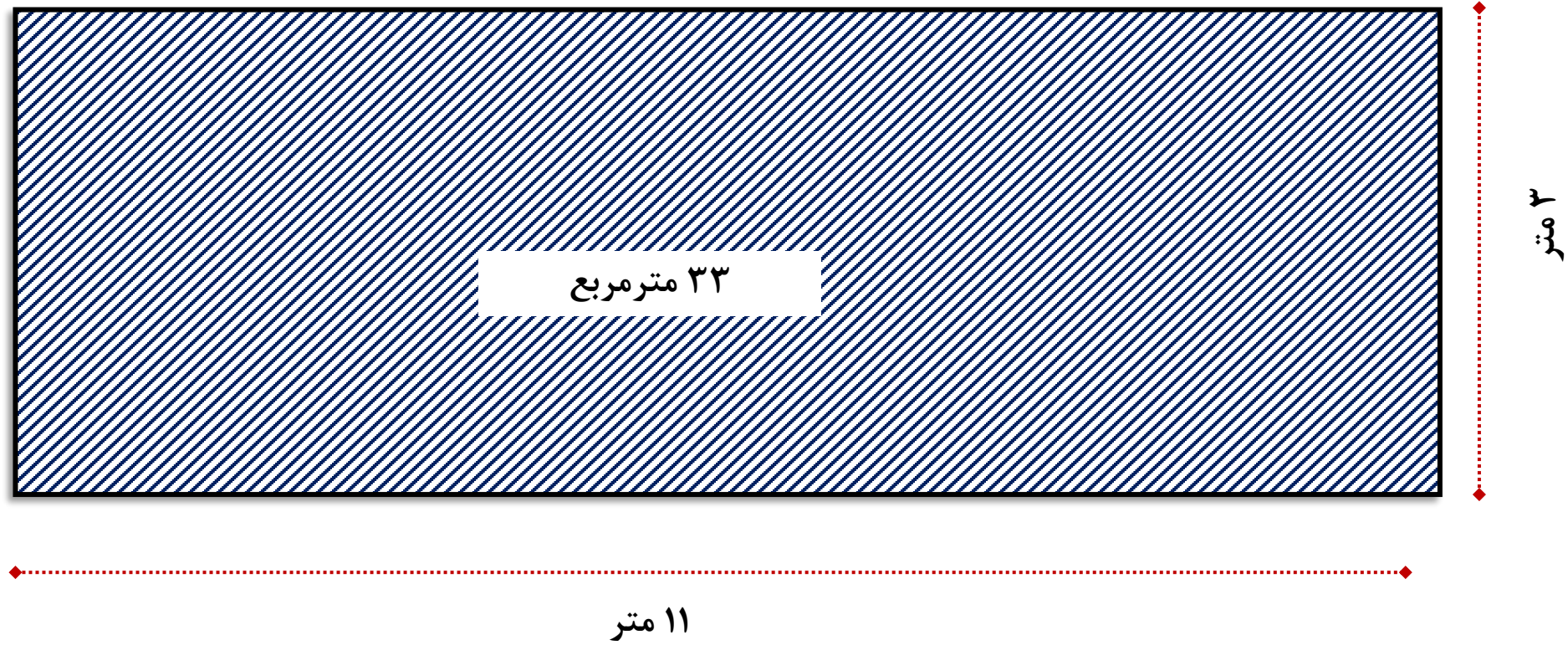


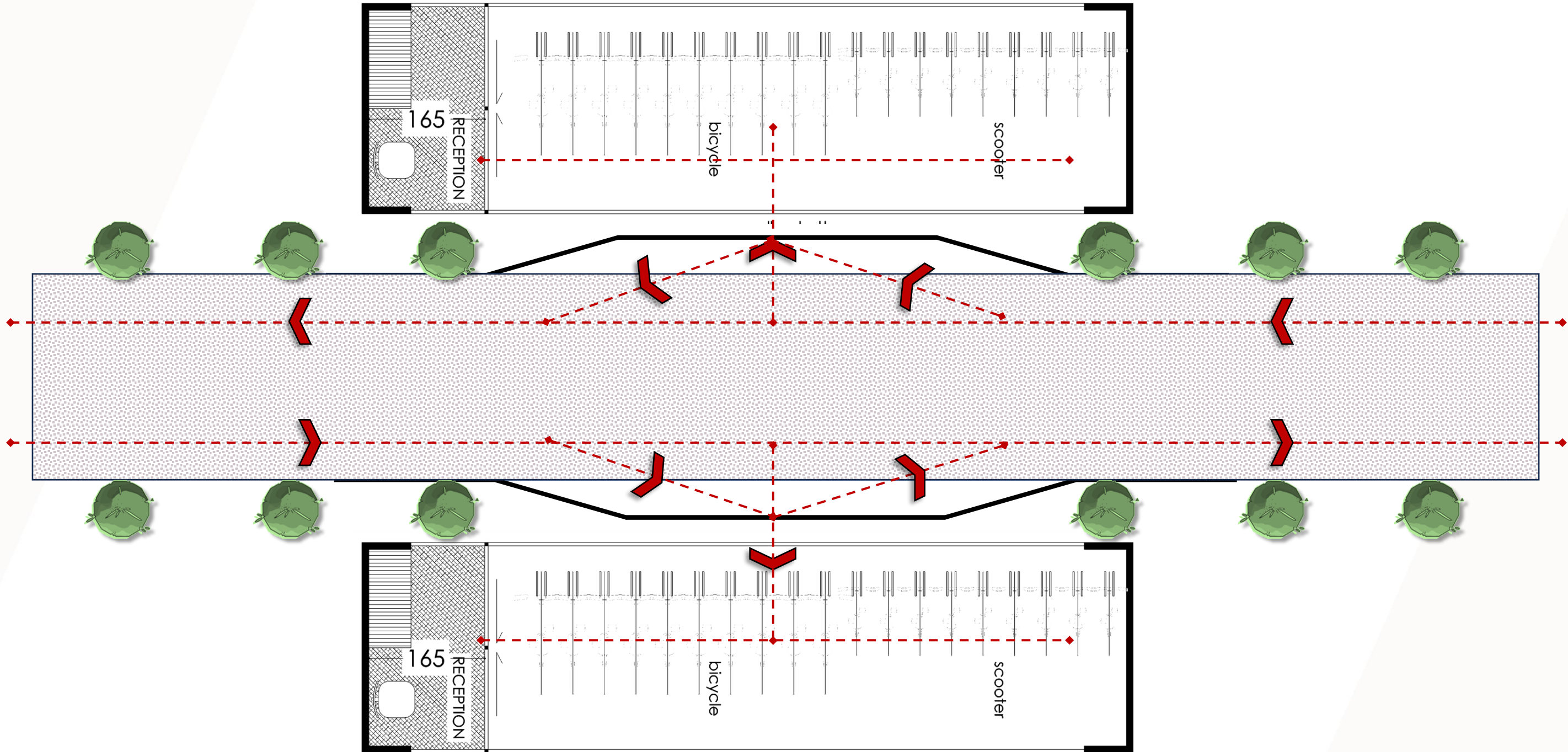
- مسیر (جاده تندرستی ویژه پیاده) 
- مسیر مخصوص دوچرخه و اسکوتر 
- مکان ایستگاه دوچرخه سواری 

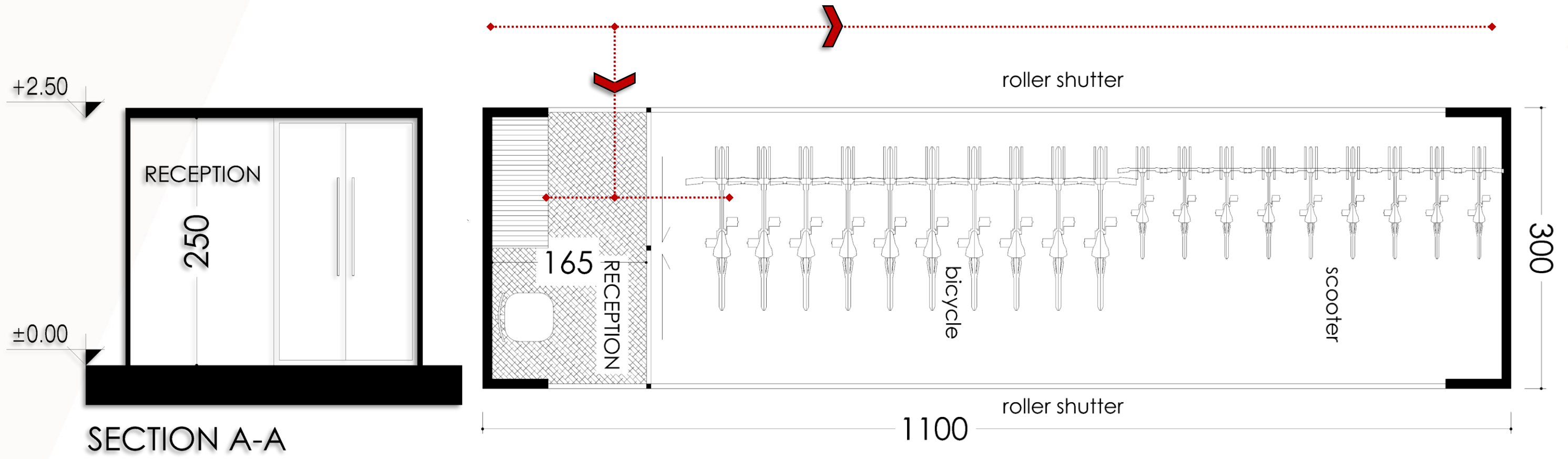


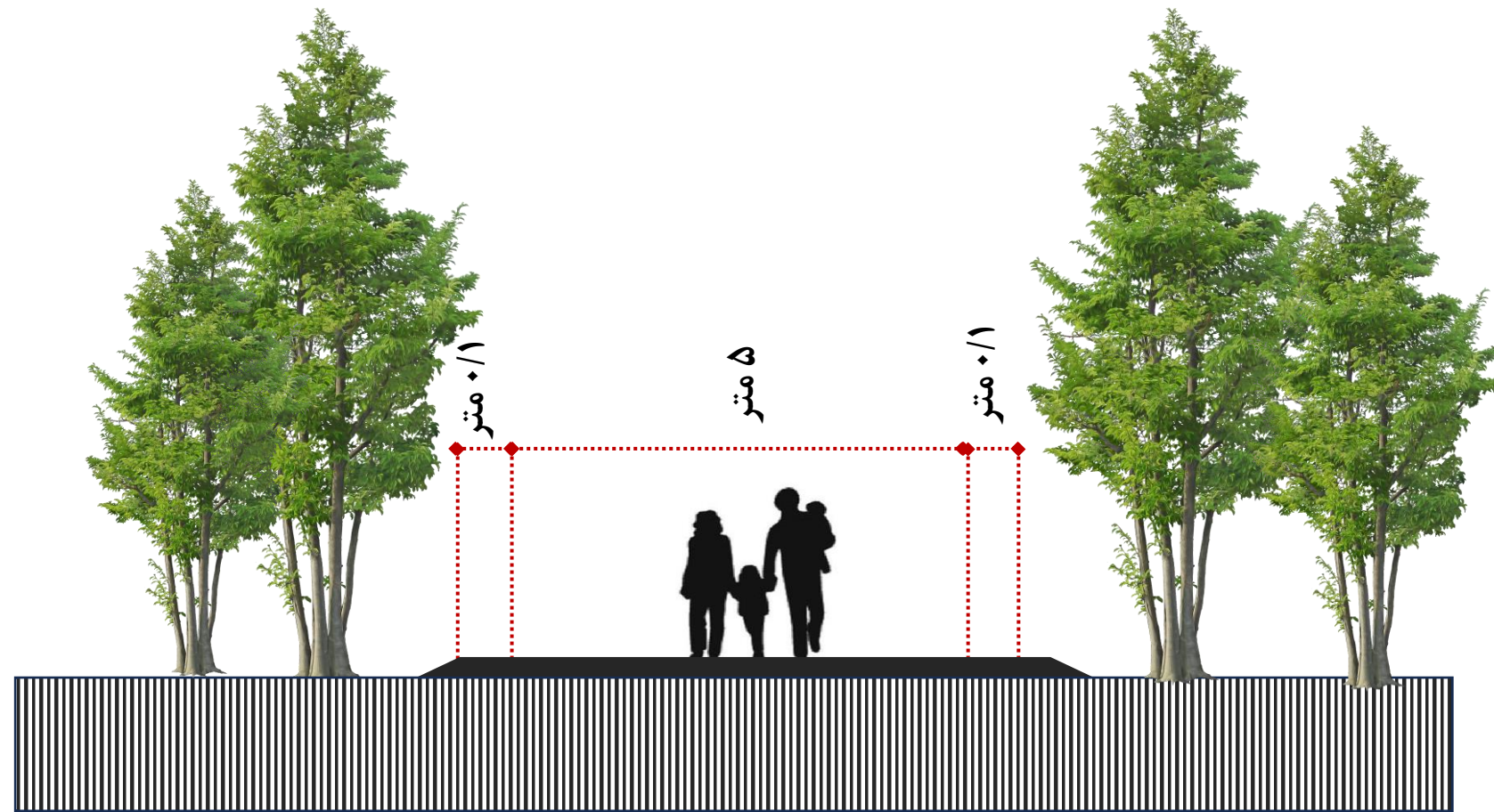


- ارتقای کمی و کیفی زیرساخت‌ها و اماکن ورزشی و تفریحی در مجموعه ورزشی انقلاب
- استفاده از ظرفیت امکانات کالبدی موجود جهت حضور بیشتر اقشار مختلف در مجموعه
- کاهش تداخل عملکردی دوچرخه، سواره و پیاده
- استانداردسازی و به روزرسانی فضاهای پشتیبان در مجموعه انقلاب
- بهبود کیفیت تجربه خانواده‌ها و کودکان از حضور در مجموعه ورزشی انقلاب
- هماهنگ سازی توسعه اماکن ورزشی با خدمات تفریحی - تفریحی
- ارتقای سطح کیفی خدمات رفاهی مجموعه مطابق با استانداردهای بین المللی
- ایجاد تجهیزات و امکانات متنوع و فضاهای جانبی
- استفاده بهینه از فضا و صرفه‌جویی در هزینه‌ها
- تعریف مسیرهای متناسب، ایمن به همراه زیرساخت‌های هوشمند جهت استفاده دوچرخه و اسکوتر برقی
- متناسب با ضوابط و استانداردها در مجموعه ورزشی انقلاب
- ارتقای کیفی و کمی منظر محیطی مجموعه
- ایجاد فضایی برای تعامل مراجعین و افزایش کمی و کیفی سطح تعاملات اجتماعی در مجموعه



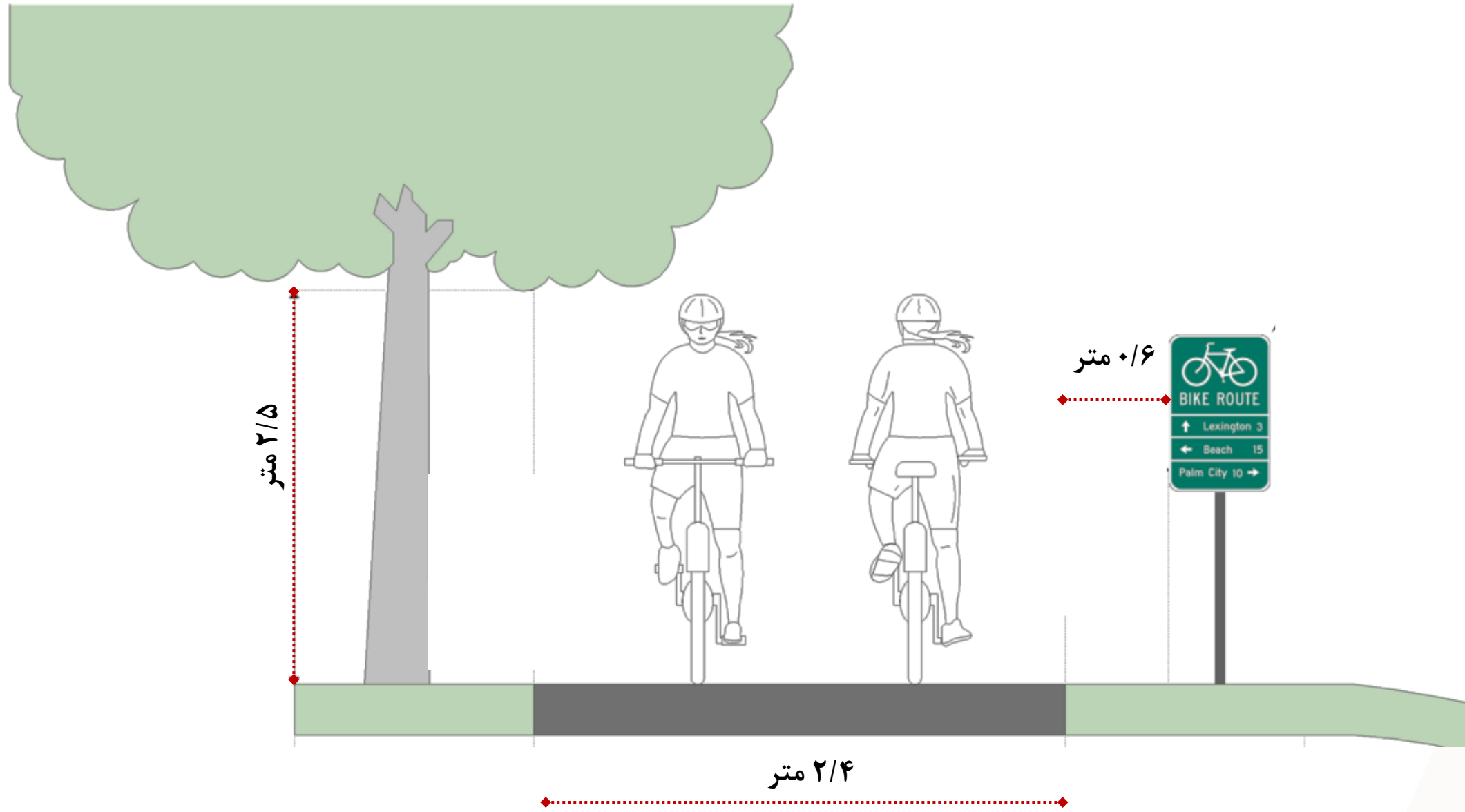






مقطع عرضی مسیر پیاده روی در جاده تندرستی

مقطع عرضی مسیر ویژه دوچرخه و اسکوتر



تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان	سطح عرصه
تعداد	تعداد	متر مربع	متر طول
۰	۱	۱۶۵	۲۳۰۰

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد
ایستگاه ها دوچرخه و اسکوتر	۵ ایستگاه ها دوچرخه و اسکوتر در سه نقطه با ظرفیت حداقل ۱۰۰ دستگاه	۱۶۵	محدوده دوچرخه و اسکوتر	۱۳۵	متر مربع
			کانتر و مسئول ایستگاه	۳۰	متر مربع
مسیر دوچرخه و اسکوتر	مسیر دوچرخه و اسکوتر	۵۵۲۰	مسیر دوچرخه و اسکوتر	۵۵۲۰	متر مربع

واحد	برآورد	موضوع
متر مربع	۱۶۵	مجموع زیربنای ناخالص ساخت بنا
متر مربع	۲۳۰۰	طول تقریبی مسیر دوچرخه
متر مربع	۲,۴	عرض مسیر دوچرخه
متر مربع	۵۵۲۰	مساحت مسیر دوچرخه

مشخصات فنی
سازه :
سازه فلزی / چوبی سبک LSF یا خرپا مناسب مناسب ایستگاه دوچرخه یا طبق مقررات ملی ساختمان و آئین نامه ۲۸۰۰ با هماهنگی (آزمایشهای مورد نیاز در آزمایشگاههای معتبر مورد تایید انجام خواهد شد)
کلیه آئین نامه ها و استانداردهای مقررات ملی در خصوص زلزله و ... طبق نقشه و محاسبات مورد تایید در کلیه المان های سازه ای لحاظ گردد
تاسیسات مکانیکی:
سیستم تهویه مطبوع : اسپلیت
سیستم فاضلاب
تاسیسات و سیستم های آتش نشانی
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
تاسیسات الکتریکی:
روشنایی نرمال، روشنایی اضطراری، روشنایی ایمنی
ایجاد دید کافی و ایمن، به خصوص در شب یا در فضاهای تاریک. شامل انواع لامپها، چراغها و سیستمهای کنترل روشنایی در بنا و محوطه
روشنایی کامل محوطه دریاچه و مکان رویدادها
سیستم امنیت و ایمنی دوربین مدار بسته CCTV و نظارت تصویری
سیستم کشف و اعلام حریق
شبکه داخلی مخابرات و سانترال
برق رسانی به تاسیسات و تجهیزات مکانیکال
آنتن مرکزی
سیستم های نوین راهنمایی دیجیتال و مسیریابی هوشمند، نورپردازی هوشمند و نمایشگرهای LED
تابلوهای برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی

مشخصات فنی			
سفت کاری :			
مطابق مباحث مقررات ملی	دیوارهای شیشه ای دو چداره، فلکس، پارتیشن‌های شیشه‌ای، چوبی یا حصیری با جنس PV یا مشابه جهت ایستگاه - شیشه های فریم لس دوجداره - مطابق مقررات ملی		دیوارچینی
	عایق رطوبتی	عایق حرارتی	شیب بندی مطابق استاندارد
نازک کاری:			
دیوار	سقف	کف	نام فضا
		مواد گرانولی درجاریز لاستیکی یا کفپوش اپوکسی و جدول کشی و نقاشی	مسیر دوچرخه
فلکس، پارتیشن‌های شیشه‌ای فریم لس دوجداره - پلی کربنات ، چوبی یا حصیری با جنس PVC یا مشابه جهت ایستگاه ها	چوب - چوب پلاس - ترمووود	کف پوش های بتنی	ایستگاه ها
		کفپوش گرانولی، کفپوش تارتان، و کفپوش گرانول رولی با روکش پلی‌اورتان	مسیر تندرستی
نما:			
شیشه ای یا پلکسی - ورق های پلی کربنات - پلی اتیلن - ترمووود - پارتیشن‌های شیشه‌ای فریم لس دوجداره - پلی کربنات ، چوبی یا حصیری منطبق با ضوابط سیما ومنظر			

مشخصات فنی
سایر تجهیزات :
تجهیزات ایمنی کپسول آتش نشانی، جعبه کمک های اولیه، هشدار دهنده های آتش سوزی
تجهیزات نورپردازی فضای دور دریاچه شامل چراغ های پارکی و محوطه ای، چراغ های چمنی، چراغ های سردری، چراغ های سرلوله، چراغ های تزئینی، چراغ های دفنی، وال واشرها، نورافکن ها (پروژکتورها)، ریسه ها، و ... با کلیه امکانات هوشمندسازی و مقاوم در برابر شرایط محیطی
سیستم های نوین مسیر دوچرخه سواری شامل فناوری هایی مانند مسیرهای خورشیدی، سیستم های هدایت دیجیتال، سیستم های دیجیتال، اطلاعات لحظه ای مسیرها، وضعیت ترافیک و حتی هشدارهای مربوط به ایمنی، نرم افزارها و اپلیکیشن های هوشمند، نورپردازی هوشمند و دوچرخه های الکتریکی هوشمند، سیستم های نورپردازی هوشمند و نمایشگرهای LED در مسیرها، تابلو علائم مطابق استاندارد ها و ...
تجهیزات ایستگاه شامل مقاومت در برابر آب و هوا، سیستم قفل گذاری، شیشه های سکوریت در بخش های قابل مشاهده، کرکره های برقی برای جلوگیری از دسترسی، و درب ضد سرقت، لامپ های هالوژن یا نورپردازی های LED در تاج سازه برای روشنایی داخلی و خارجی، لوازم جانبی، کانتینر و محل مسئول، جایگاه دوچرخه و ...
دوچرخه های برقی با سیستم کنترلر (دراپور)، حسگرها، نمایشگر (کیلومتر شمار)، سیستم مدیریت باتری ((BMS، شارژر، سنسور پدال (سنسور پدالی یا سنسور (assistência، نمایشگر دیجیتال، قطعات کنترلی و جانبی، دسته گاز (دسته گاز)، دسته ترمز، شارژر، موتورهای هاب ((Hub Motor، موتورهای براشلس ((Brushless Motor، و ایستگاه هایی با قابلیت شارژ
تجهیزات مسیر دوچرخه شامل وسایل ایمنی (کلاه، چراغ، دستکش، عینک)، تجهیزات راحتی (لباس مناسب، قمقمه، روکش زین)، تجهیزات ضروری مسیر (پمپ، تلمبه پنچرگیری، کیت ابزار)، ابزارهای مسیریابی (نقشه، GPS، و لوازم جانبی کاربردی (قفل، کیف، آینه) 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 (۰.۵٪) 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 فضاها و مشاع و اشتراکی (۰.۷٪) است.

خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:	
۱۲۹,۶۹۲	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۴۰,۵۰۰	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۱۲,۲۵۰	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۶	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۴	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۶.۸	دوره بهره‌برداری (سال)
۷.۳	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (سال) (DPP)
۱۱,۶۷۲	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاها و مشاعی و اشتراکی)
۲۱,۴۰۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۳٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۱۱,۴۷۸	ارزش خالص فعلی (NPV) (میلیون ریال)
BOLT	مدل مشارکت

CAPEX

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٪	۳,۲۴۲
۲	مدیریت طرح (MC)	۰.۵٪	۶۴۸
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶٪	۷,۷۸۲
	جمع کل	-	۱۱,۶۷۲
جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)			
ردیف	شرح	مبلغ کل (میلیون ریال)	درصد از کل
۱	هزینه ساخت کاربری‌ها	۱۱۸,۰۲۰	۹۱.۰٪
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۱۱,۶۷۲	۹.۰٪
	جمع کل	۱۲۹,۶۹۲	۱۰۰٪



CAPEX

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
ایستگاه ها دوچرخه و اسکوتر	۵ ایستگاه ها دوچرخه و اسکوتر در سه نقطه با ظرفیت حداقل ۱۰۰ دستگاه	۱۶۵	محدوده دوچرخه و اسکوتر	۱۳۵	متر مربع	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			کانتر و مسئول ایستگاه	۳۰	متر مربع	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مسیر دوچرخه و اسکوتر	مسیر دوچرخه و اسکوتر	۵,۵۲۰	مسیر دوچرخه و اسکوتر	۵,۵۲۰	متر مربع	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۸۸,۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل هزینه های ساخت							۱۱۸,۰۲۰,۰۰۰,۰۰۰



OPEX

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
مبلغ (میلیون ریال)	عنوان	ردیف
۹,۱۰۰	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۱
۱,۴۰۰	هزینه مصرف انرژی	۲
۷۰۰	هزینه تعمیر و نگهداری	۳
۱,۴۰۰	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۴
۴۲۰	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۵
۷۰۰	هزینه پیش‌بینی نشده	۶
۲۸۰	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش سوزی، مسئولیت و غیره)	۷
۰	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۸
۱۴,۰۰۰	جمع کل	



OPEX

نیروی انسانی							
کل هزینه پرسنلی (میلیون ریال)	حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه	بیمه وسنوات	عیدی، پاداش و مزایا	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	تعداد (نفر)	عنوان	ردیف
۶,۱۵۶	۶,۱۵۶	۱,۹۵۶	۶۰۰	۳۰۰	۱	مدیریت	۱
۴,۱۰۴	۴,۱۰۴	۱,۳۰۴	۴۰۰	۲۰۰	۱	اداری	۲
۳,۰۷۸	۳,۰۷۸	۹۷۸	۳۰۰	۱۵۰	۱	پذیرش و صندوق‌دار	۳
۶,۱۵۶	۳,۰۷۸	۹۷۸	۳۰۰	۱۵۰	۲	خدمات و پشتیبان	۴
۱۹,۴۹۴					۵	جمع	



زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
۴۵٪	۶۰٪	۶۵٪	۶۵٪	۶۵٪	۶۵٪



درآمد

جمع کل درآمدهای بخش ورزشی (آموزشی و تفریحی)						
ردیف	شرح درآمد	واحد	مقدار	هزینه هر ساعت اجاره (میلیون ریال)	تعداد روزهای فعال در سال	درآمد کل در سال (میلیون ریال)
۱	اجاره دهی وسایل و تجهیزات ورزشی (دوچرخه، اسکوتر، اسکیت برد و اسکیت کفشی، لانگ برد)	نفر ساعت اجاره روزانه	۱۵۰	۲	۳۰۰	۹۰,۰۰۰
درآمد کل						۹۰,۰۰۰



جریان نقدی (CF)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۴۰.۵۰۰	۶۷.۵۰۰	۹۱.۴۰۶	۱۱۴.۲۵۸	۱۴۲.۸۲۲	۱۷۸.۵۲۸	۲۲۳.۱۶۰	۲۷۸.۹۵۰	۳۴۸.۶۸۷	۴۳۵.۸۵۹
هزینه های سرمایه‌ای	۱۲۹.۶۹۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه‌های عملیاتی	۱۲.۲۵۰	۱۷.۵۰۰	۲۱.۸۷۵	۲۷.۳۴۴	۳۴.۱۸۰	۴۲.۷۲۵	۵۳.۴۰۶	۶۶.۷۵۷	۸۳.۴۴۷	۱۰۴.۳۰۸
اجاره پرداختی به سرمایه‌پذیر (L)	۲۰.۰۰۰	۲۵.۰۰۰	۳۱.۲۵۰	۳۹.۰۶۳	۴۸.۸۲۸	۶۱.۰۳۵	۷۶.۲۹۴	۹۵.۳۶۷	۱۱۹.۲۰۹	۱۴۹.۰۱۲
تامین هزینه‌های فضاها و مشاع و اشتراکی	۱.۴۰۰	۱.۷۵۰	۲.۱۸۸	۲.۷۳۴	۳.۴۱۸	۴.۲۷۲	۵.۳۴۱	۶.۶۷۶	۸.۳۴۵	۱۰.۴۳۱
جریان نقدی آزاد پروژه (سود ناخالص قبل از کسر مالیات)	-۱۲۲.۸۴۲	۲۳.۲۵۰	۳۶.۰۹۴	۴۵.۱۱۷	۵۶.۳۹۶	۷۰.۴۹۶	۸۸.۱۲۰	۱۱۰.۱۴۹	۱۳۷.۶۸۷	۱۷۲.۱۰۸
جریان نقدی آزاد تجمعی (سود ناخالص تجمعی)	-۱۲۲.۸۴۲	(۹۹.۵۹۲)	(۶۳.۴۹۹)	(۱۸.۳۸۱)	۳۸.۰۱۵	۱۰۸.۵۱۱	۱۹۶.۶۳۰	۳۰۶.۷۸۰	۴۴۴.۴۶۶	۶۱۶.۵۷۵
سود خالص پس از کسر مالیات	-۱۲۲.۸۴۲	۲۳.۲۵۰	۳۶.۰۹۴	۴۵.۱۱۷	۵۶.۳۹۶	۷۰.۴۹۶	۸۸.۱۲۰	۱۱۰.۱۴۹	۱۳۷.۶۸۷	۱۷۲.۱۰۸



تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها									
۲۰٪	۱۵٪	۱۰٪	۵٪	۰٪	-۵٪	-۱۰٪	-۱۵٪	-۲۰٪	درصد
۱۳٪-	۶٪-	۱٪-	۵٪	۱۰٪	۱۶٪	۲۱٪	۲۷٪	۳۳٪	-۲۰٪
۴٪-	۱٪	۲٪	۱۲٪	۱۷٪	۲۲٪	۲۷٪	۳۳٪	۳۹٪	-۱۵٪
۳٪	۸٪	۱۳٪	۱۸٪	۲۲٪	۲۸٪	۳۳٪	۳۹٪	۴۵٪	-۱۰٪
۹٪	۱۴٪	۱۸٪	۲۳٪	۲۸٪	۳۳٪	۳۹٪	۴۵٪	۵۱٪	-۵٪
۱۵٪	۱۹٪	۲۳٪	۲۸٪	۳۳٪	۳۸٪	۴۴٪	۵۰٪	۵۷٪	۰٪
۲۰٪	۲۴٪	۲۸٪	۳۳٪	۳۸٪	۴۳٪	۴۹٪	۵۶٪	۶۳٪	۵٪
۲۴٪	۲۹٪	۳۳٪	۳۸٪	۴۳٪	۴۸٪	۵۴٪	۶۱٪	۶۹٪	۱۰٪
۲۹٪	۳۳٪	۳۸٪	۴۲٪	۴۸٪	۵۳٪	۶۰٪	۶۷٪	۷۵٪	۱۵٪
۳۳٪	۳۷٪	۴۲٪	۴۷٪	۵۲٪	۵۸٪	۶۵٪	۷۳٪	۸۱٪	۲۰٪

تغییر در درآمدها

تحلیل حساسیت

