

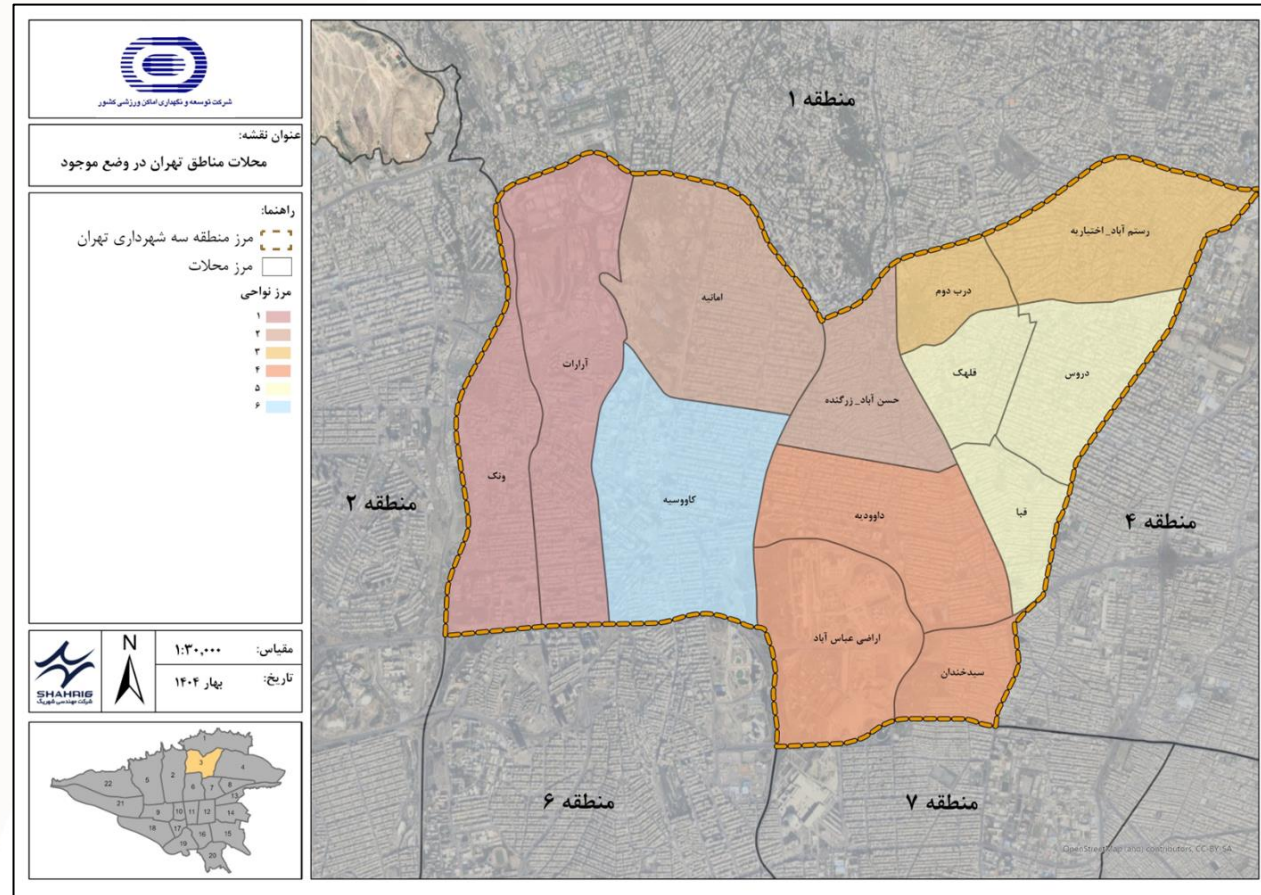


شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

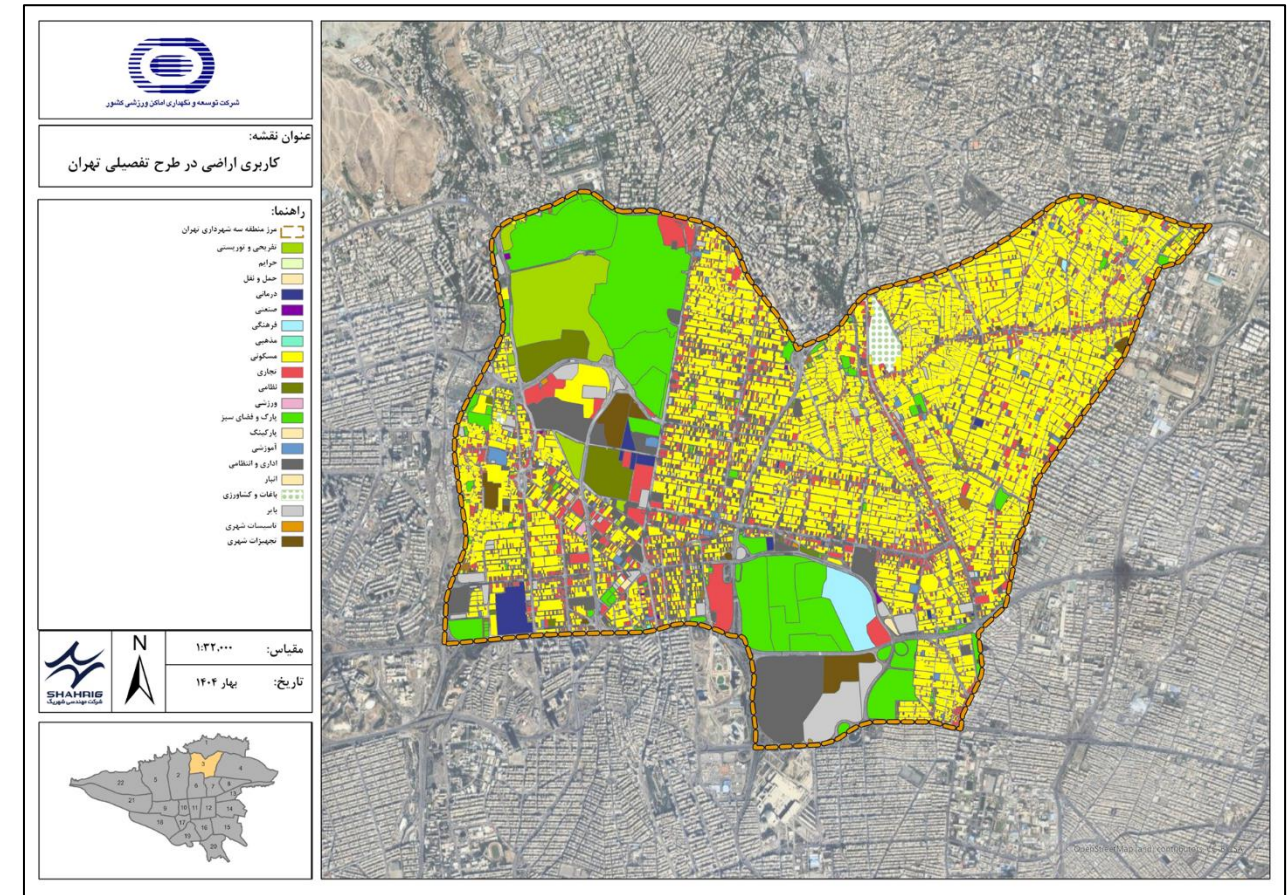
بازسازی خوابگاه نصرت مجموعه ورزشی انقلاب



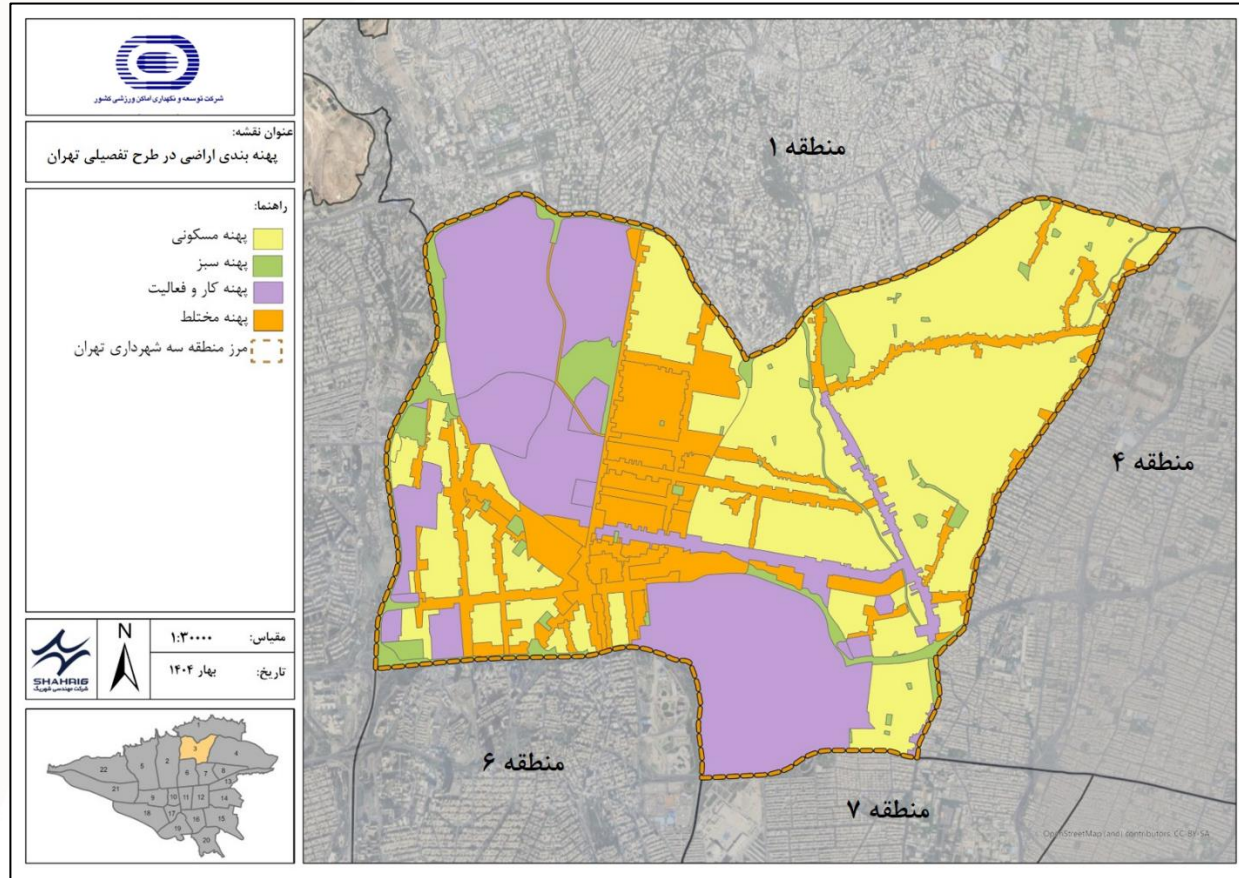
شرکت مهندسی شهریک
Shahrig Engineering co



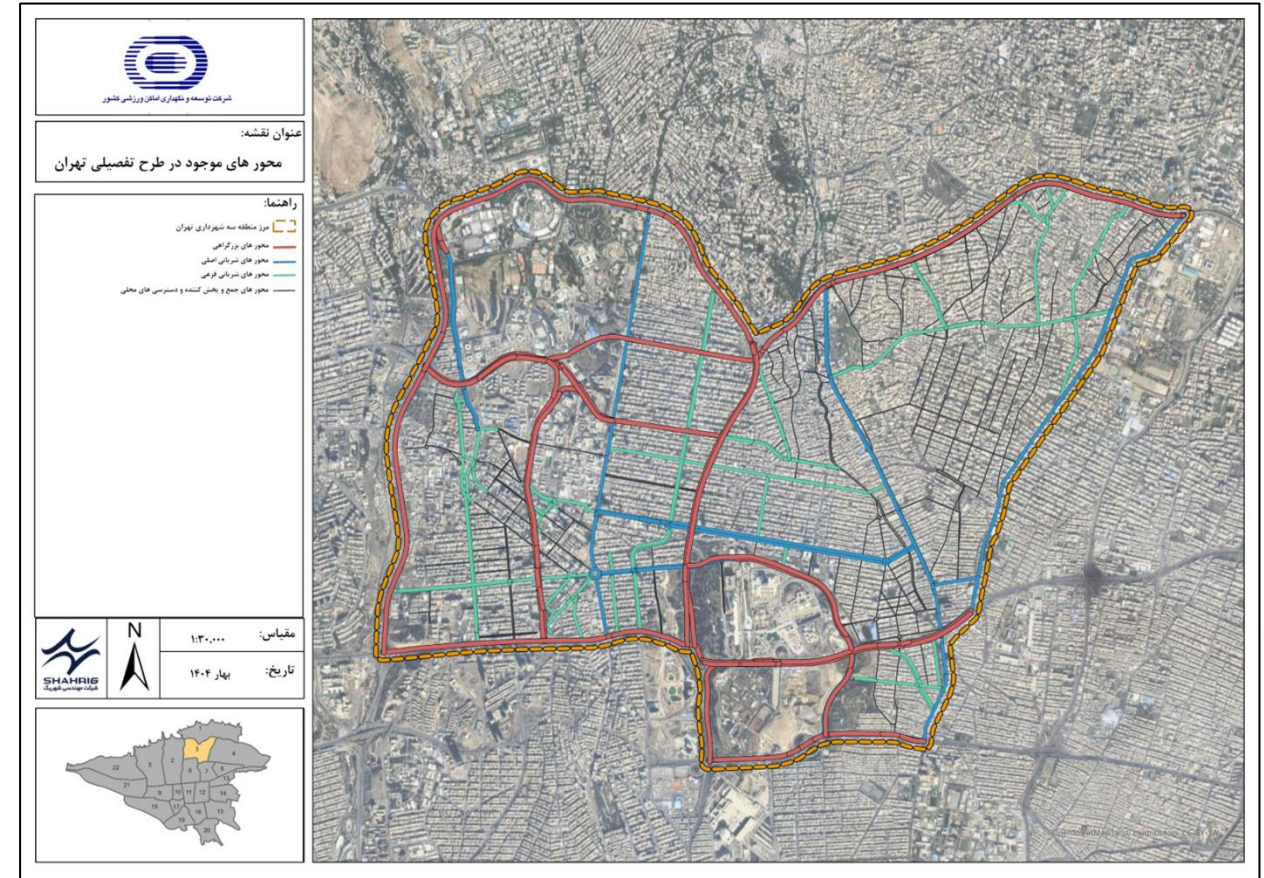
منطقه ۳ تهران



کاربری اراضی منطقه ۳ تهران



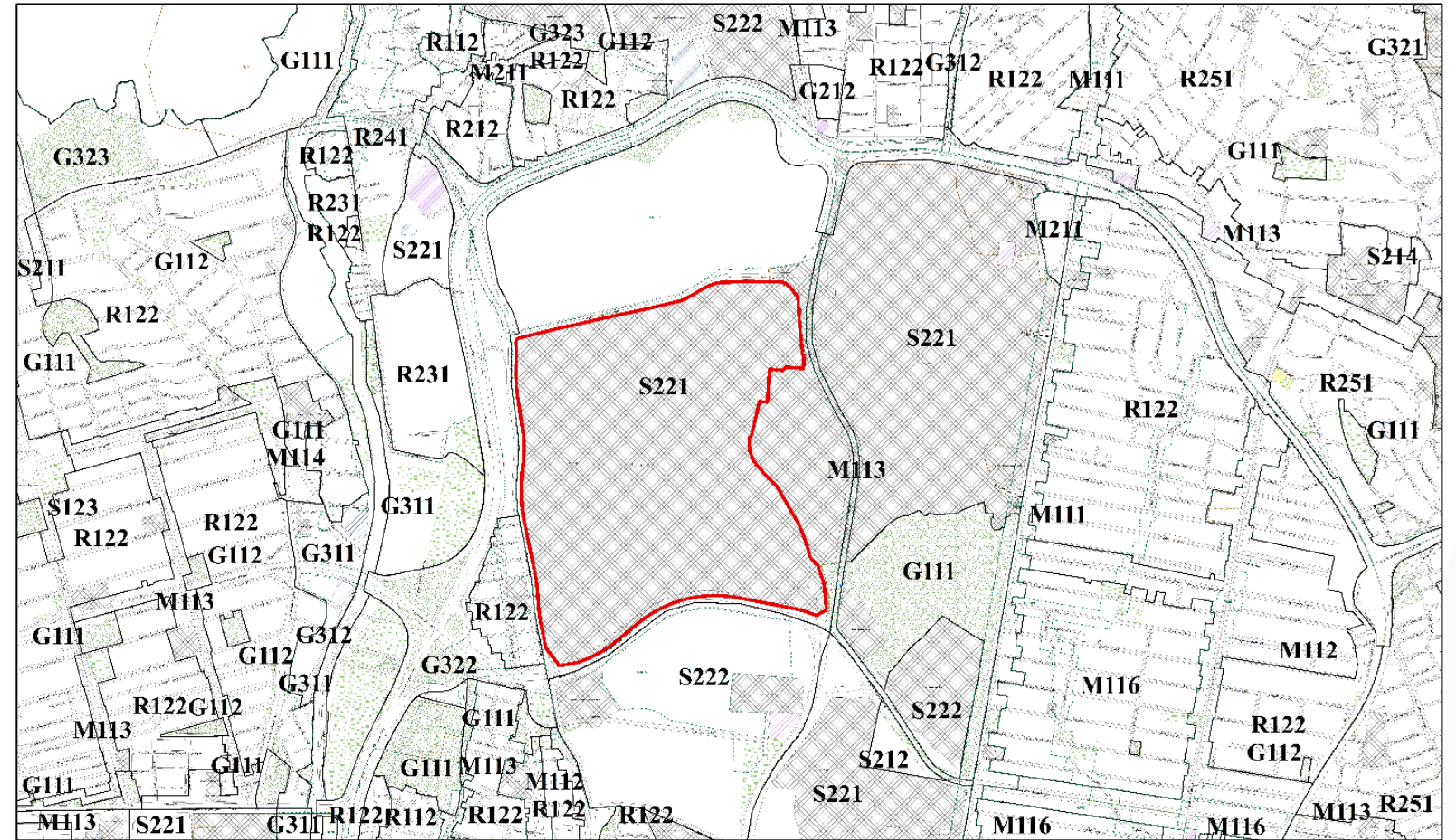
پهنه بندی



شبکه معابر



حوزه بلا فصل



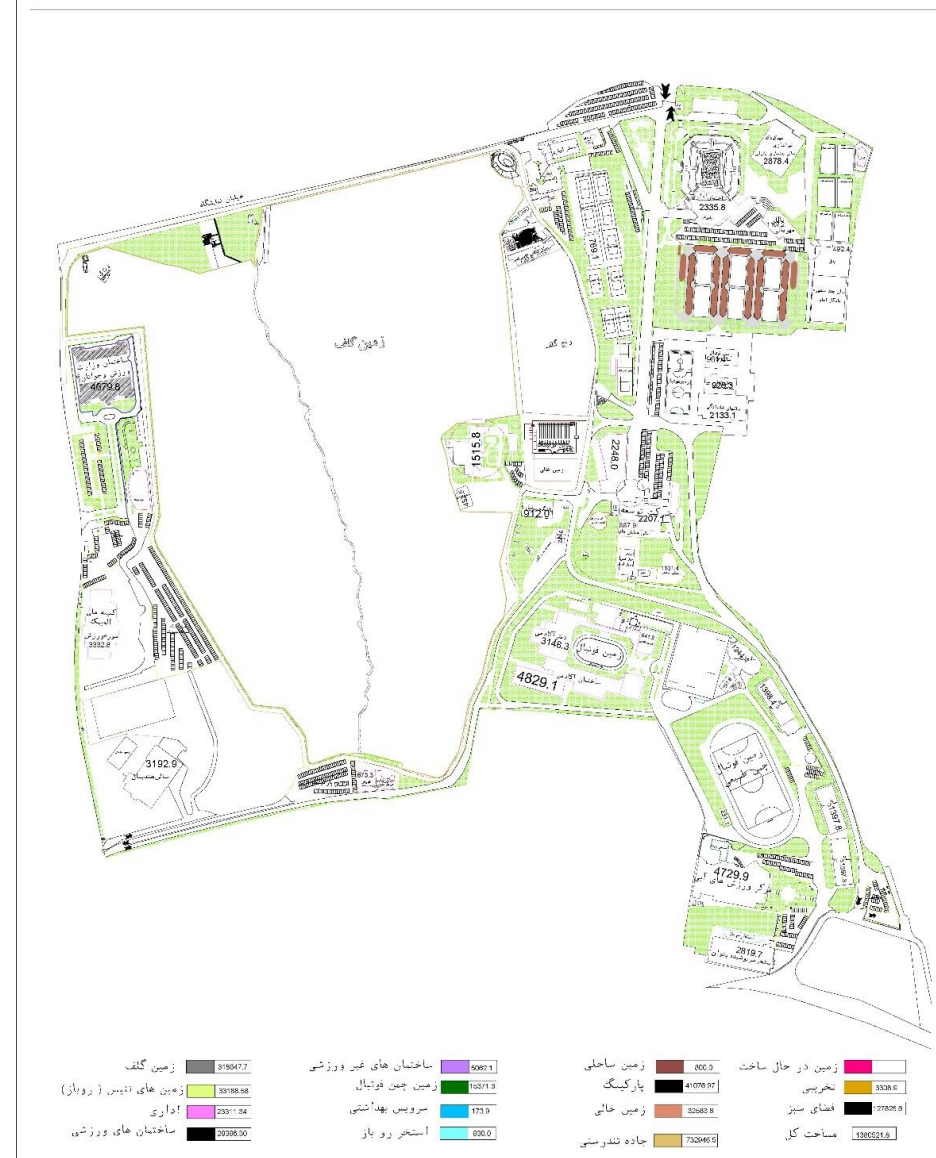
پهنه مذکور در طرح تفصیلی



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

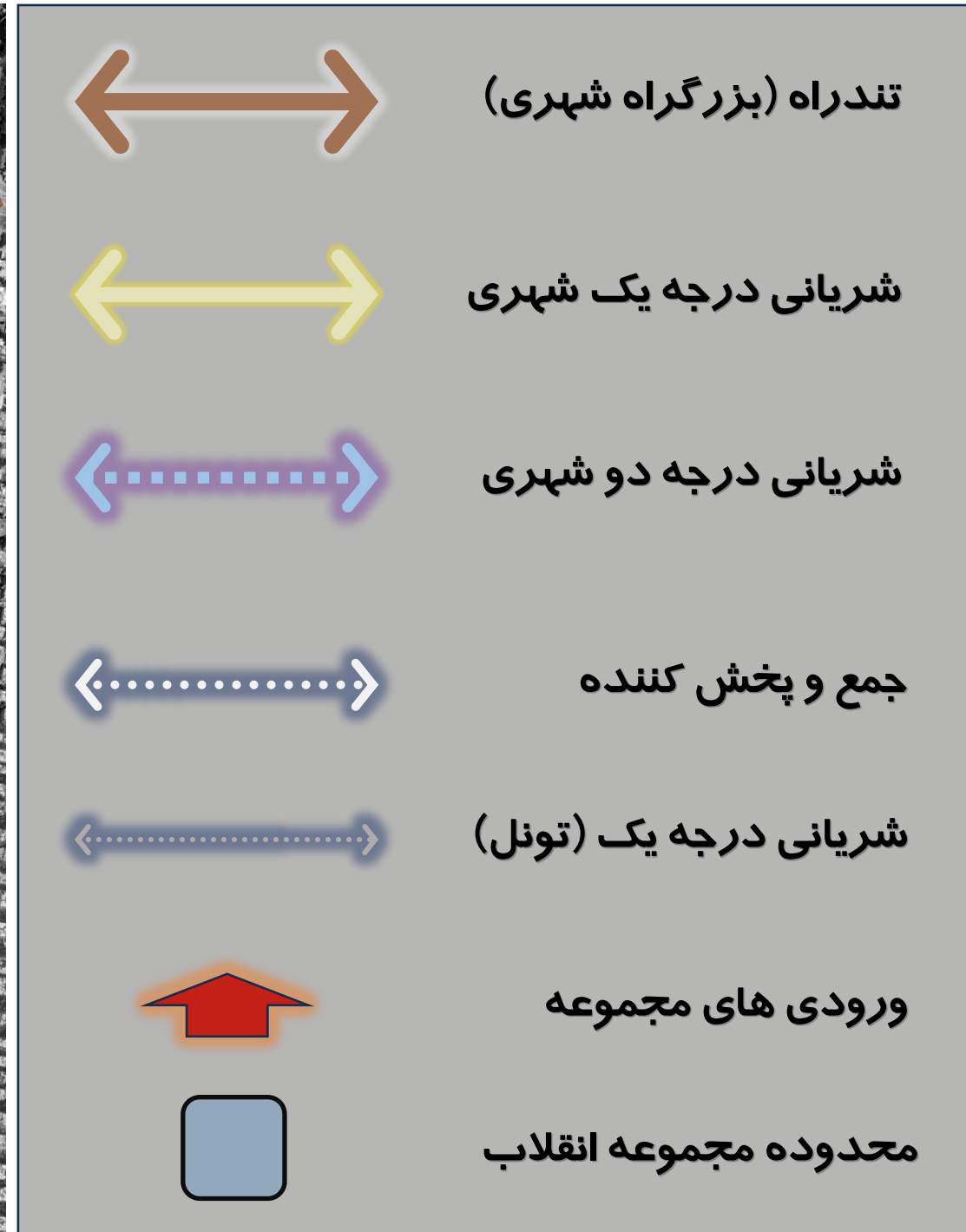
استقرار نمایشگاه بین المللی تهران در شمال مجموعه که مهمترین مرکز نمایشگاهی بین المللی پایتخت است.

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.

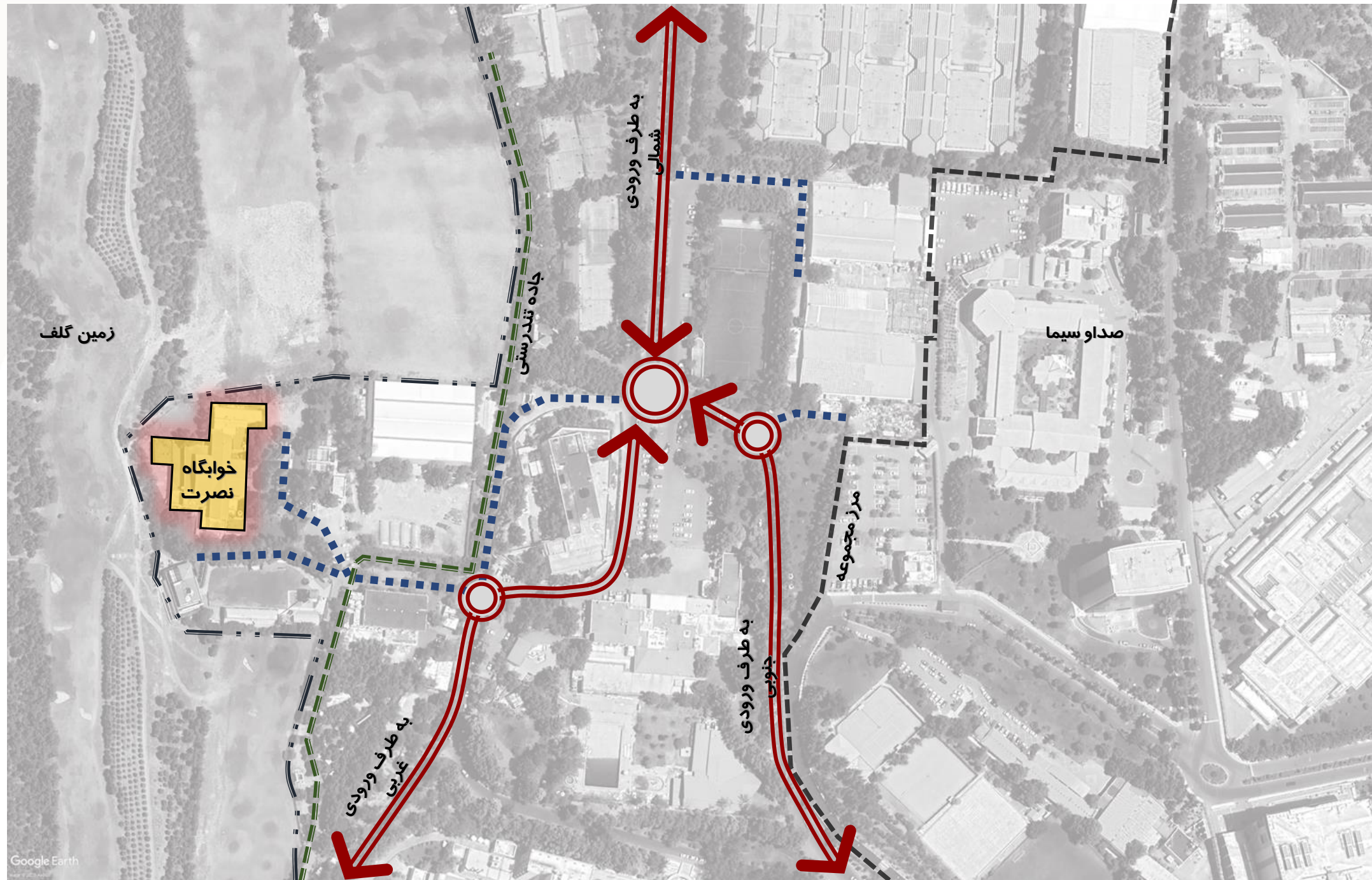
مجموعه اداری - انتظامی سپاه (قرارگاه ثارالله) در جنوب مجموعه به همراه بخشهای اداری مربوطه در جنوب مجموعه ورزشی انقلاب.















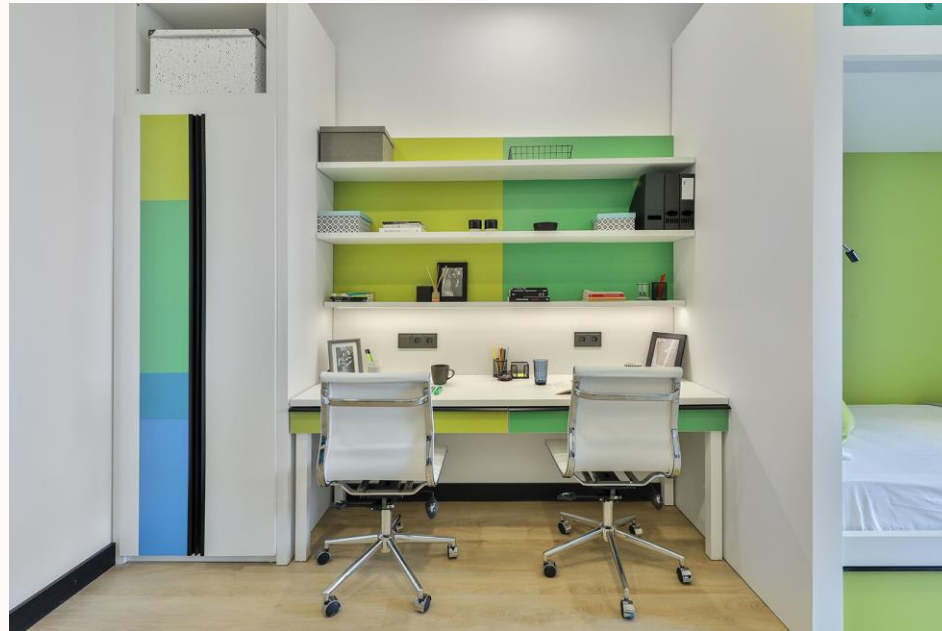




«بازسازی و توسعه خوابگاه نصرت در مجموعه ورزشی انقلاب، که مشتمل بر بازسازی کامل کلیه فضاهای داخلی و ارتقای کیفیت منظر محیط پیرامونی و فضاهای پیرامونی بوده است، منجر به ایجاد فضایی اقامتی با بالاترین استانداردهای مورد نظر جهت بهره‌برداری ورزشکاران حرفه‌ای و قهرمانی کشور شده است. اصلاح و مرمت کلیه فضاهای خدماتی و پشتیبانی از جمله فضاهای خدمات‌دهنده نظیر سرویس‌های بهداشتی، حمام‌ها و اتاق‌های ورزش و تفریح در کنار بازسازی، تعویض و استانداردسازی کلیه بازشوها، تاسیسات، لوازم و امکانات خوابگاه، این مکان را به محیطی آرامش‌بخش، راحت و دارای آسایش کافی برای ورزشکاران تبدیل نموده است. همچنین ارائه خدمات جانبی نظیر آشپزخانه، تغذیه مناسب، سالن‌های کنفرانس و تفرج، تهیه ملزومات مورد نیاز شخصی و تیمی توسط پرسنل مستقر در خوابگاه موجب کاهش هدر رفت زمان و دغدغه ورزشکاران شده است. تامین امکانات موردنیاز و به‌روز رسانی کالبدی و عملکردی خوابگاه موجب شده تا این خوابگاه به عنوان اولین و بهترین انتخاب برای ورزشکاران سطوح قهرمانی و المپیکی کشور در طی برگزاری اردوها و تمرینات در مجموعه ورزشی انقلاب تبدیل شود»

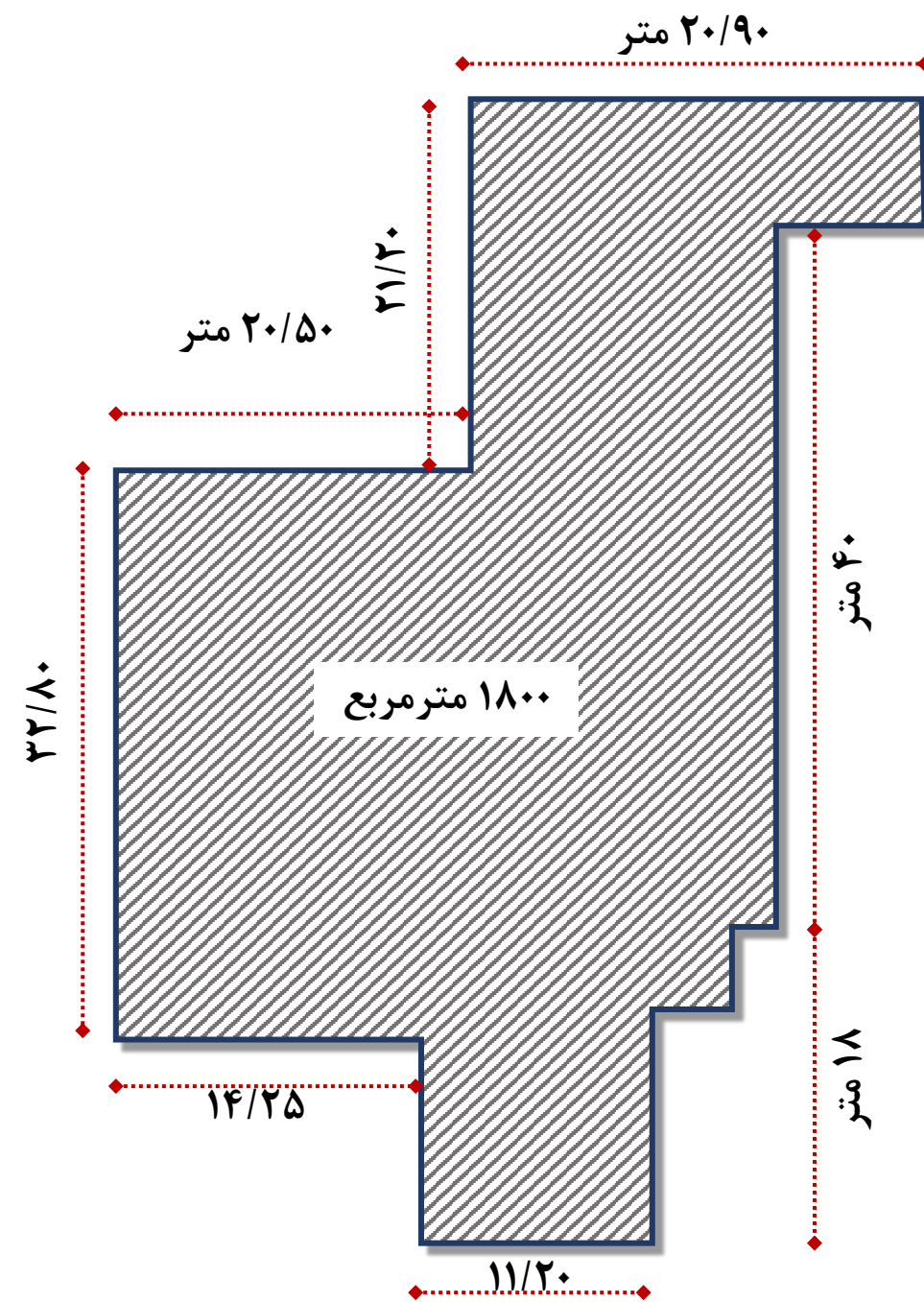


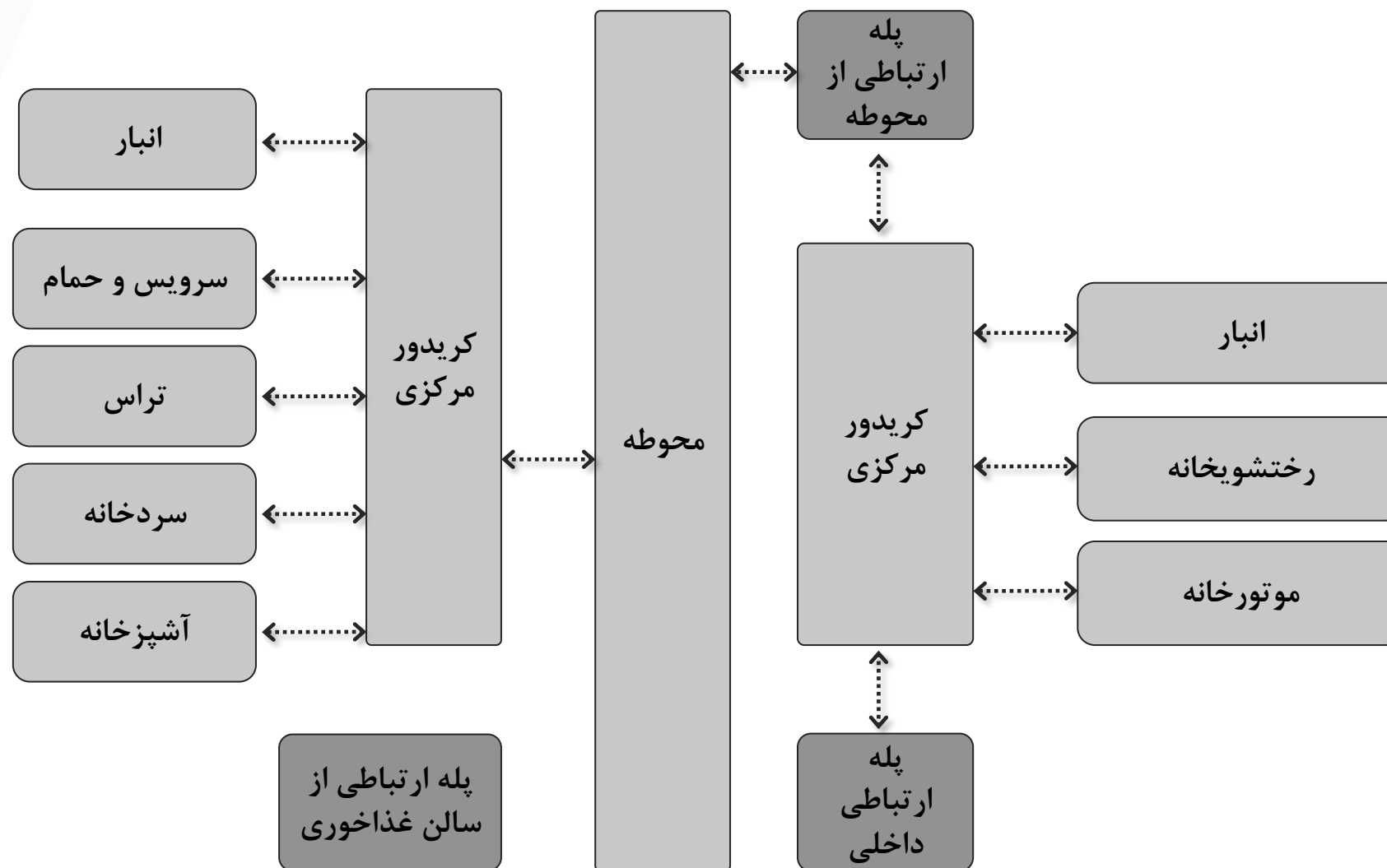
- ارتقای کمی و کیفی زیرساخت‌ها و اماکن مربوط به اقامت ورزشکاران در مجموعه ورزشی انقلاب
- توسعه و ارتقای خدمات پشتیبان اقامت نظیر تغذیه، آسایش و راحتی و استراحت مطلوب
- استفاده از ظرفیت امکانات کالبدی موجود جهت حفظ و ارتقای آمادگی ورزشکاران سطوح قهرمانی و حرفه‌ای
- توسعه و گسترش فضاهای اقامتی
- استانداردسازی و به روزرسانی فضاهای اقامتی و خوابگاهی در مجموعه انقلاب
- بهره‌گیری حداکثری از ظرفیت زمین در جهت تحقق اهداف اقتصادی مجموعه ورزشی با ایجاد زمینه برای فعالیتهای صنعت ورزش در حوزه های برندینگ، اسپانسرینگ و تبلیغات
- بهبود کیفیت تجربه کاربران و ورزشکاران از دوره تمرین، اردو، مسابقه و اقامت در مجموعه ورزشی انقلاب
- هماهنگ سازی توسعه اماکن ورزشی با خدمات رفاهی پایه مورد نیاز
- 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



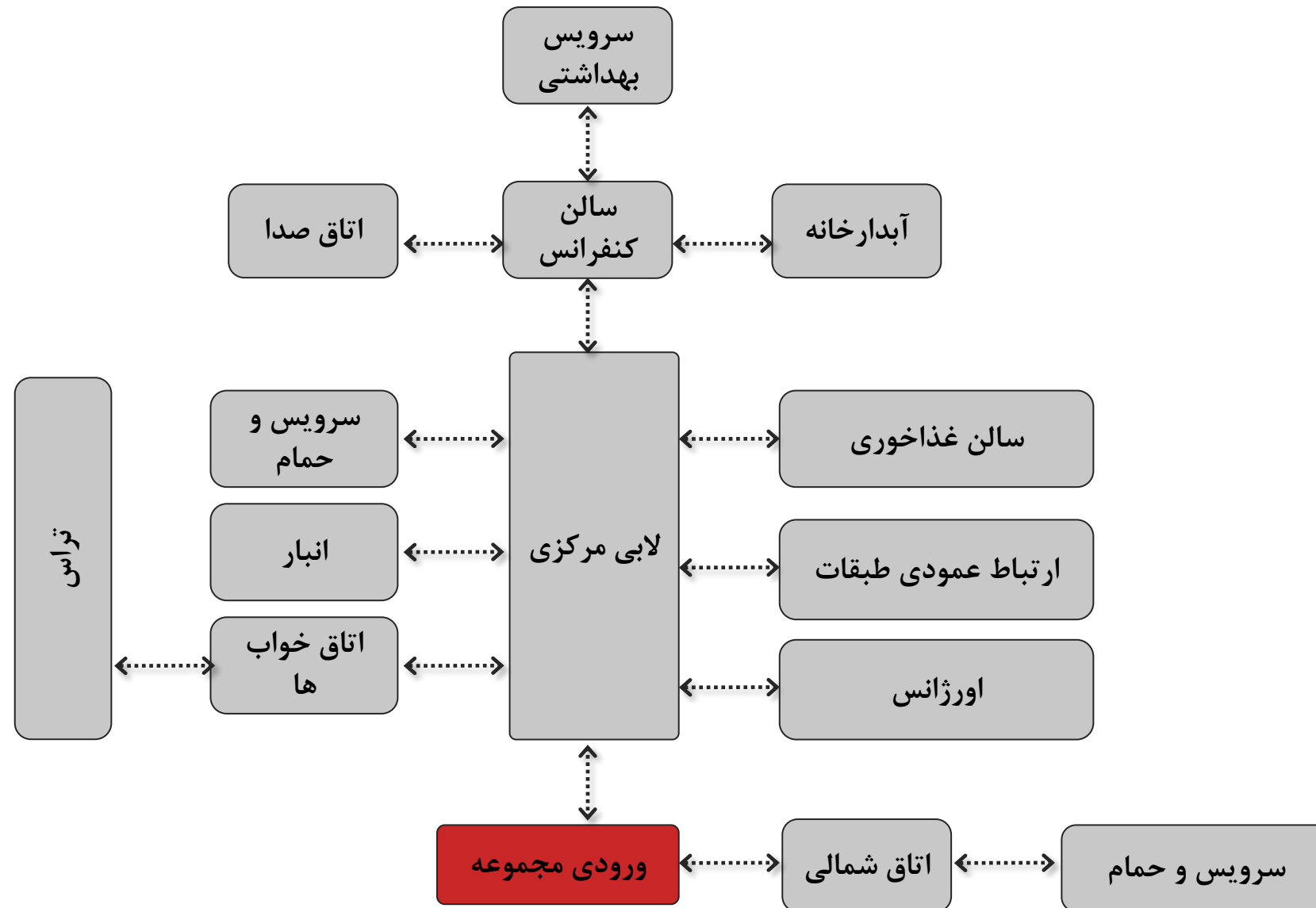
- ایجاد فضایی ایمن و امن و کاهش آسیب دیدگی فیزیکی و روانی ورزشکاران، تحت نظارت کارشناسان، مربیان، پرسنل و خدمات پشتیبان
- اصلاح و بهبود نما و جداره های ابنیه داخل مجموعه منطبق با معیارهای معماری سبز و منظرسازی پایدار
- ارتقای کیفی و کمی منظر محیطی مجموعه
- ایجاد الگویی مناسب از سرمایه گذاری موفق در اماکن ورزشی
- اصلاح و بهبود نما و جداره های ابنیه داخل مجموعه منطبق با معیارهای معماری سبز و منظرسازی پایدار
- تامین ایمنی و امنیت در ساختمانها و رعایت استانداردهای لازم مدیریت بحران و اطفای حریق
- ایجاد الگویی مناسب از سرمایه گذاری موفق در اماکن ورزشی
- توسعه کیفی سالن های غذاخوری، تفرج، اتاق ها و کلیه خدمات پشتیبان اقامت



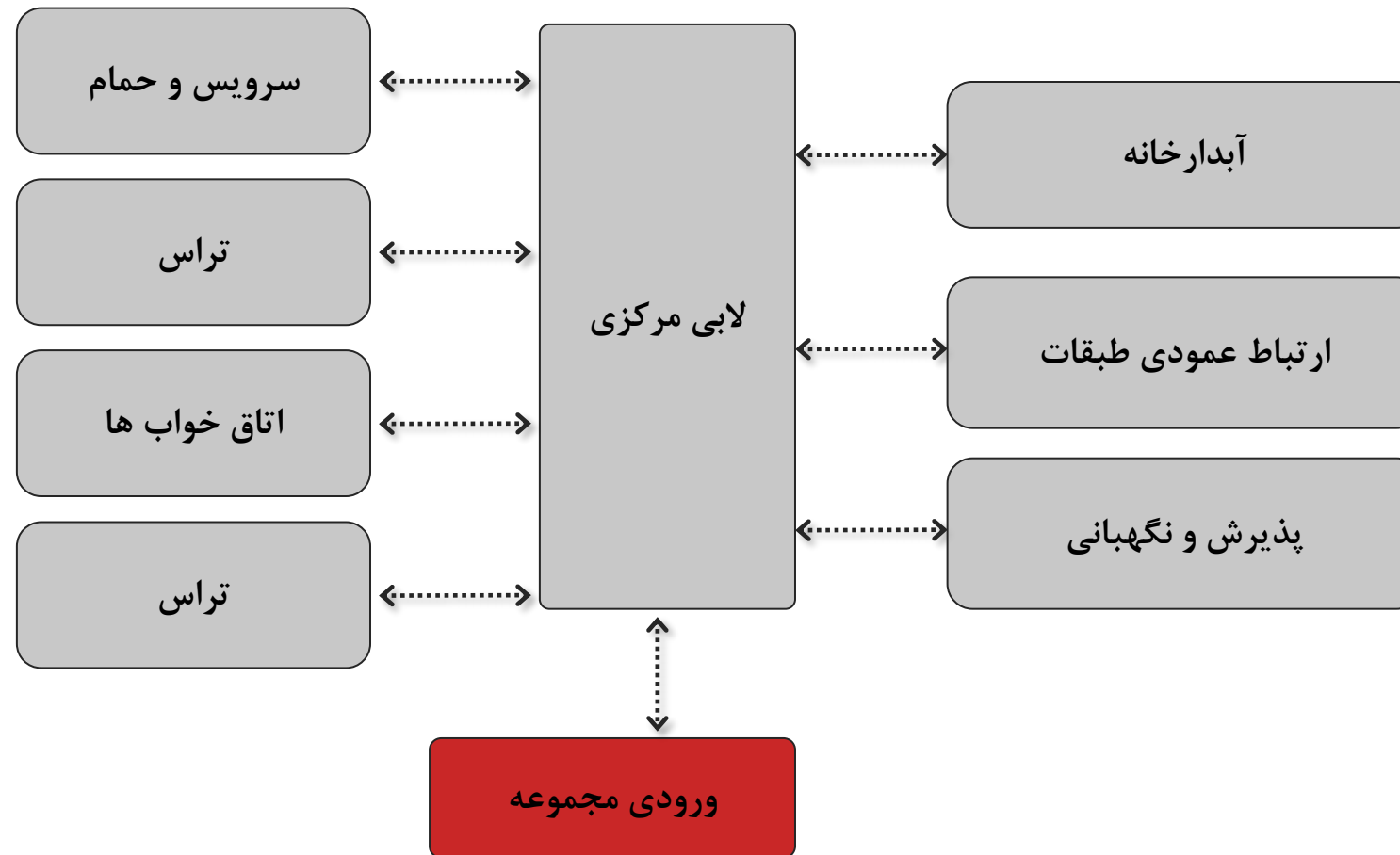


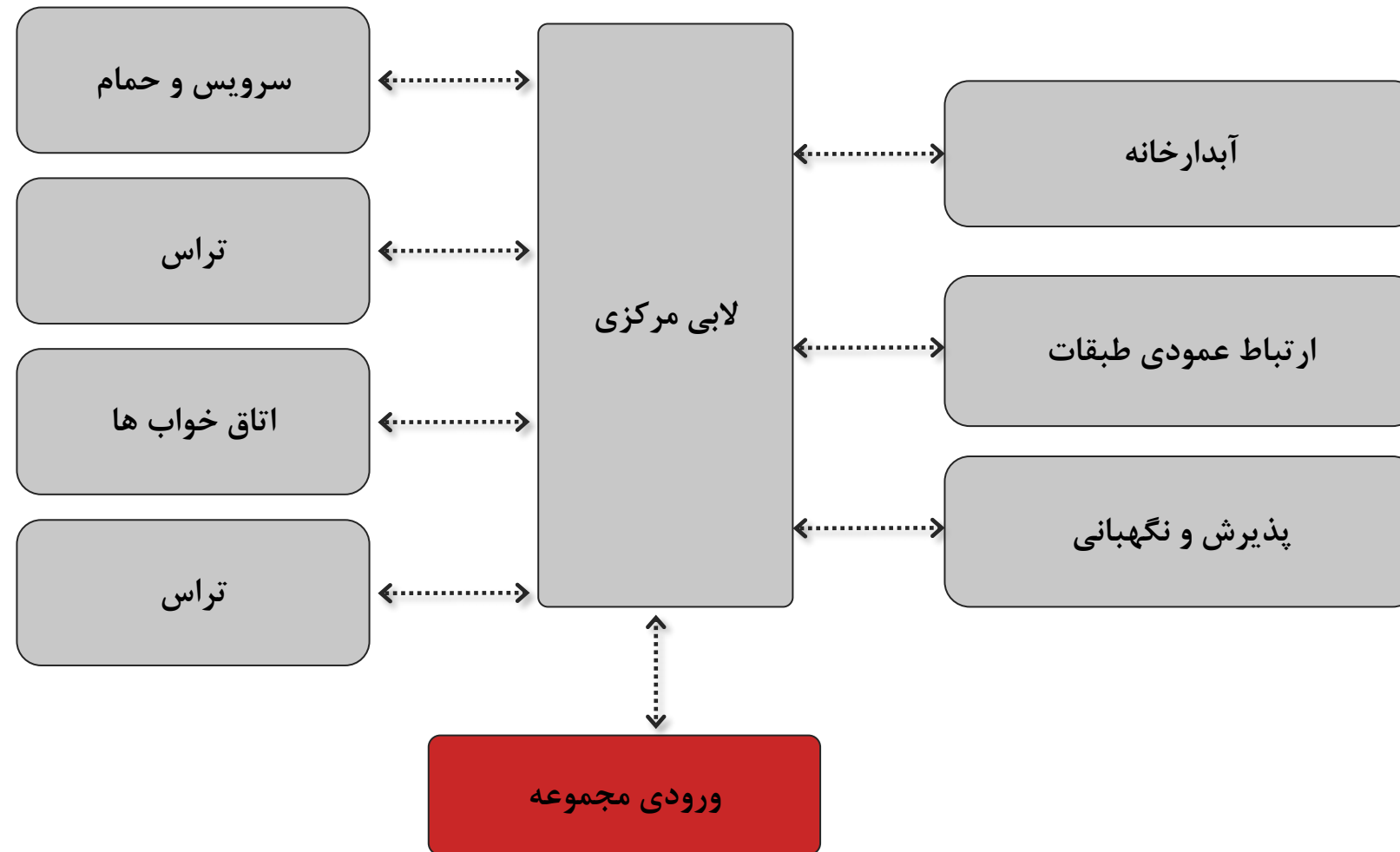


دیاگرام ارتباط فضایی تراز ۳/۰۰ -



دیاگرام ارتباط فضایی تراز ۱/۵۰ -





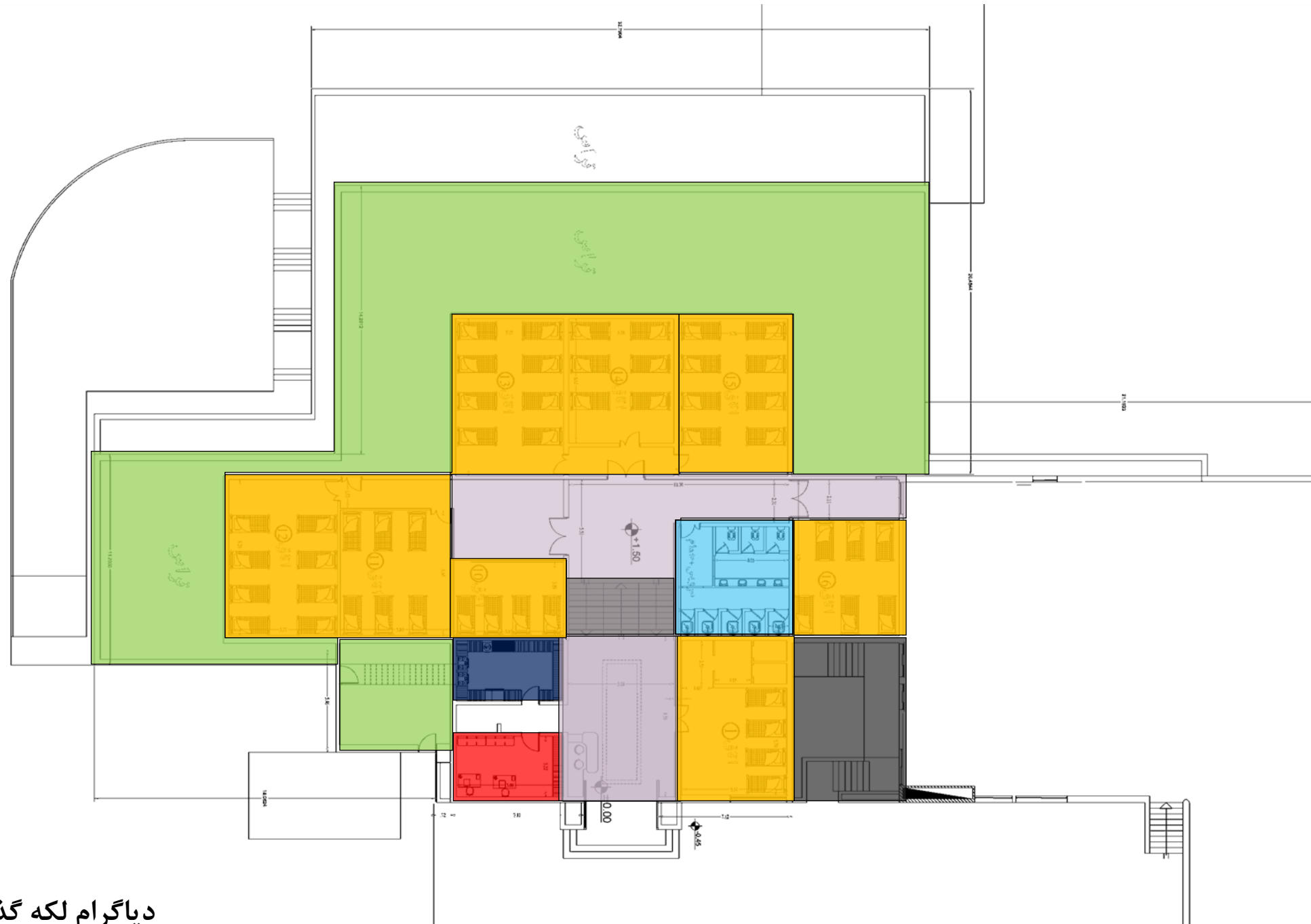
دیاگرام ارتباط فضایی تراز ۴/۵۰ +

- لابی و کریدور ارتباطی
- اتاق خواب
- تراس
- پله ارتباطی
- سالن کنفرانس و خدمات وابسته
- رستوران
- اتاق اورژانس
- سرویس و حمام
- انبار
- اتاق شمالی



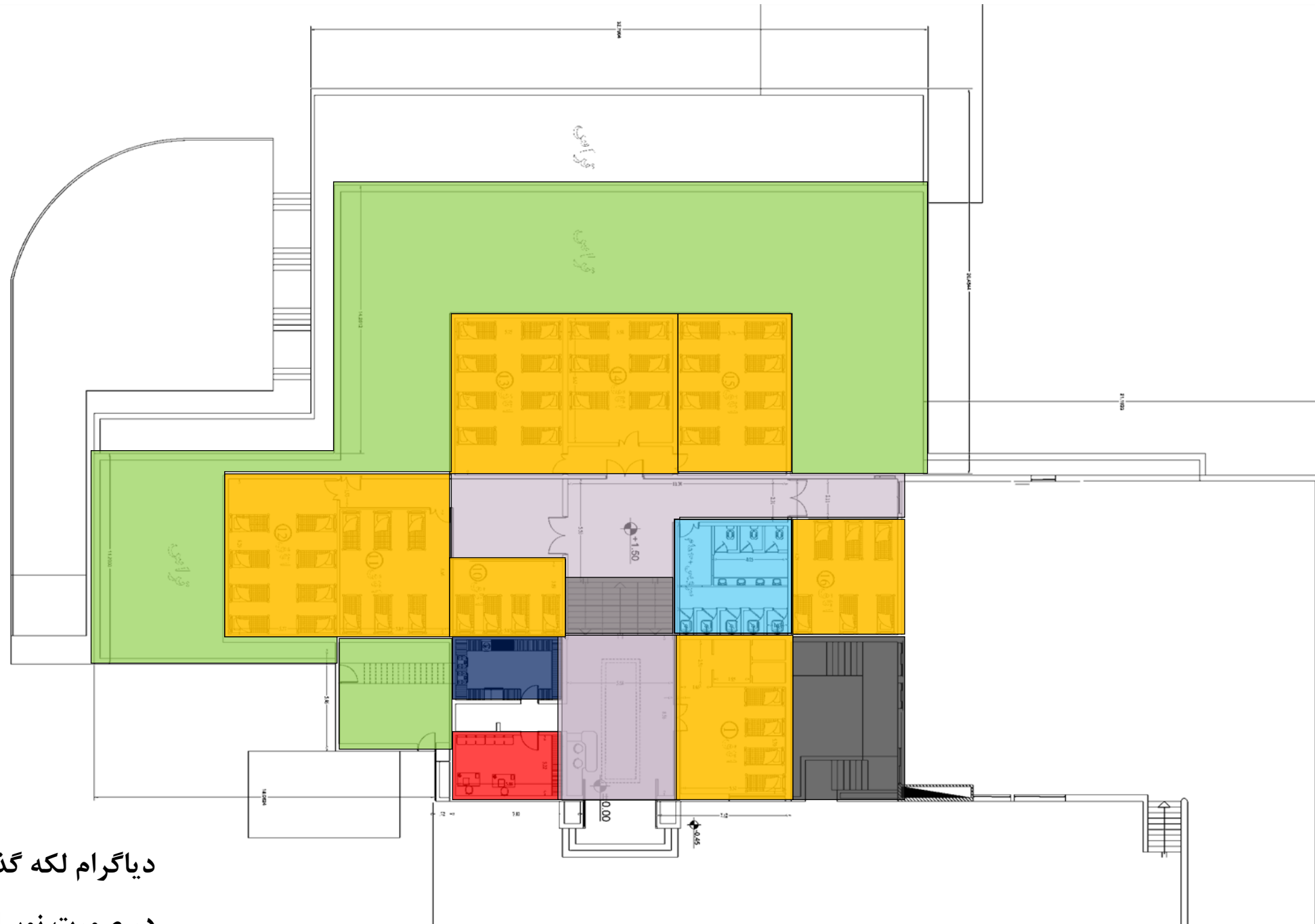
دیاگرام لکه گذاری نیم طبقه پایینی (تراز ۱/۵۰-)

- لابی و کریدور ارتباطی
- اتاق خواب
- تراس
- پله ارتباطی
- آبدارخانه
- پذیرش و نگهبانی
- سرویس و حمام

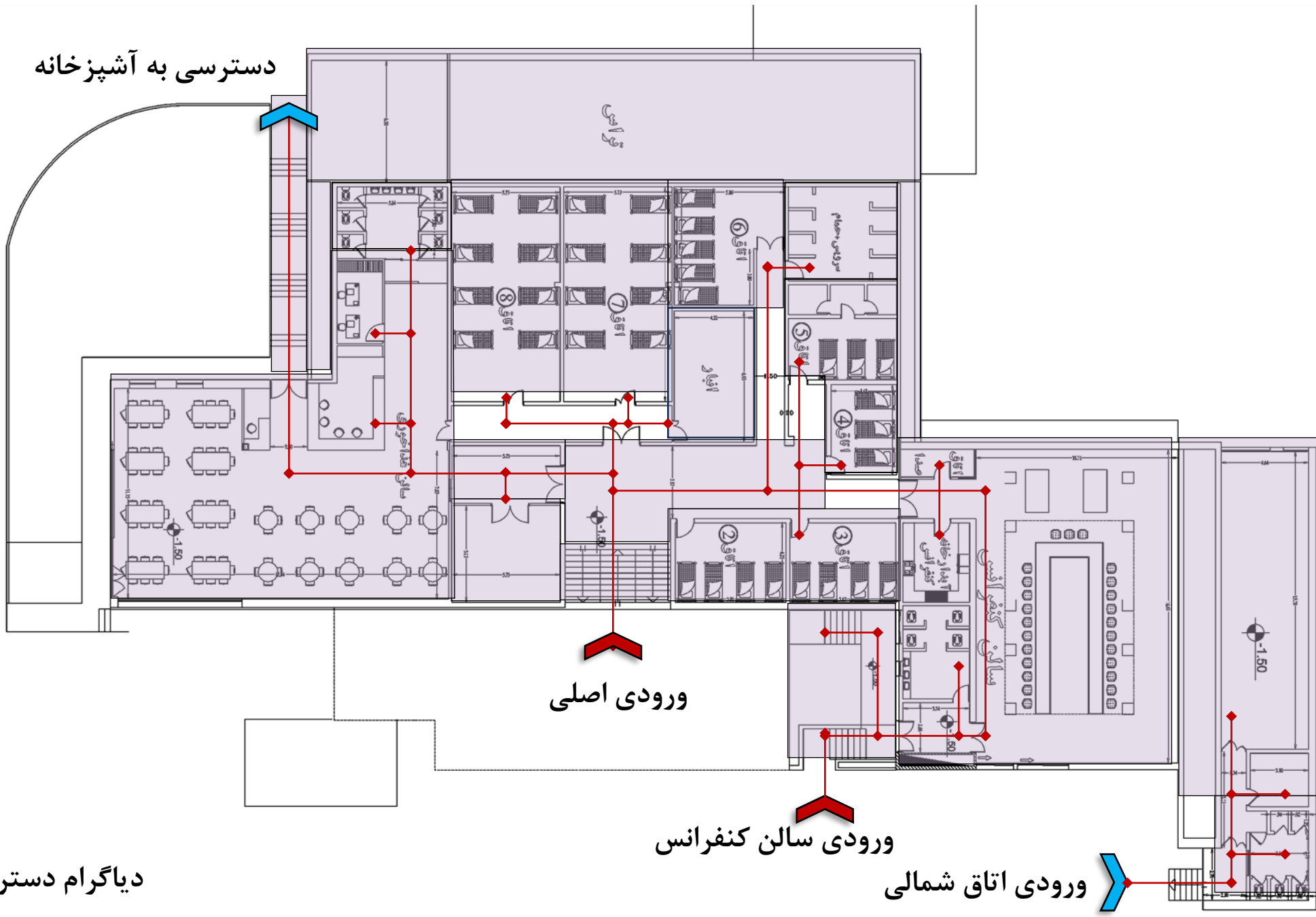


دیاگرام لکه گذاری نیم طبقه بالایی (تراز +۱/۵۰)

- لابی و کریدور ارتباطی
- اتاق خواب
- تراس
- پله ارتباطی
- آبدارخانه
- اداری
- سرویس و حمام



دیاگرام لکه گذاری نیم طبقه دوم (تراز +۴/۵۰)
در صورت نوسازی



دسترسی به آشپزخانه

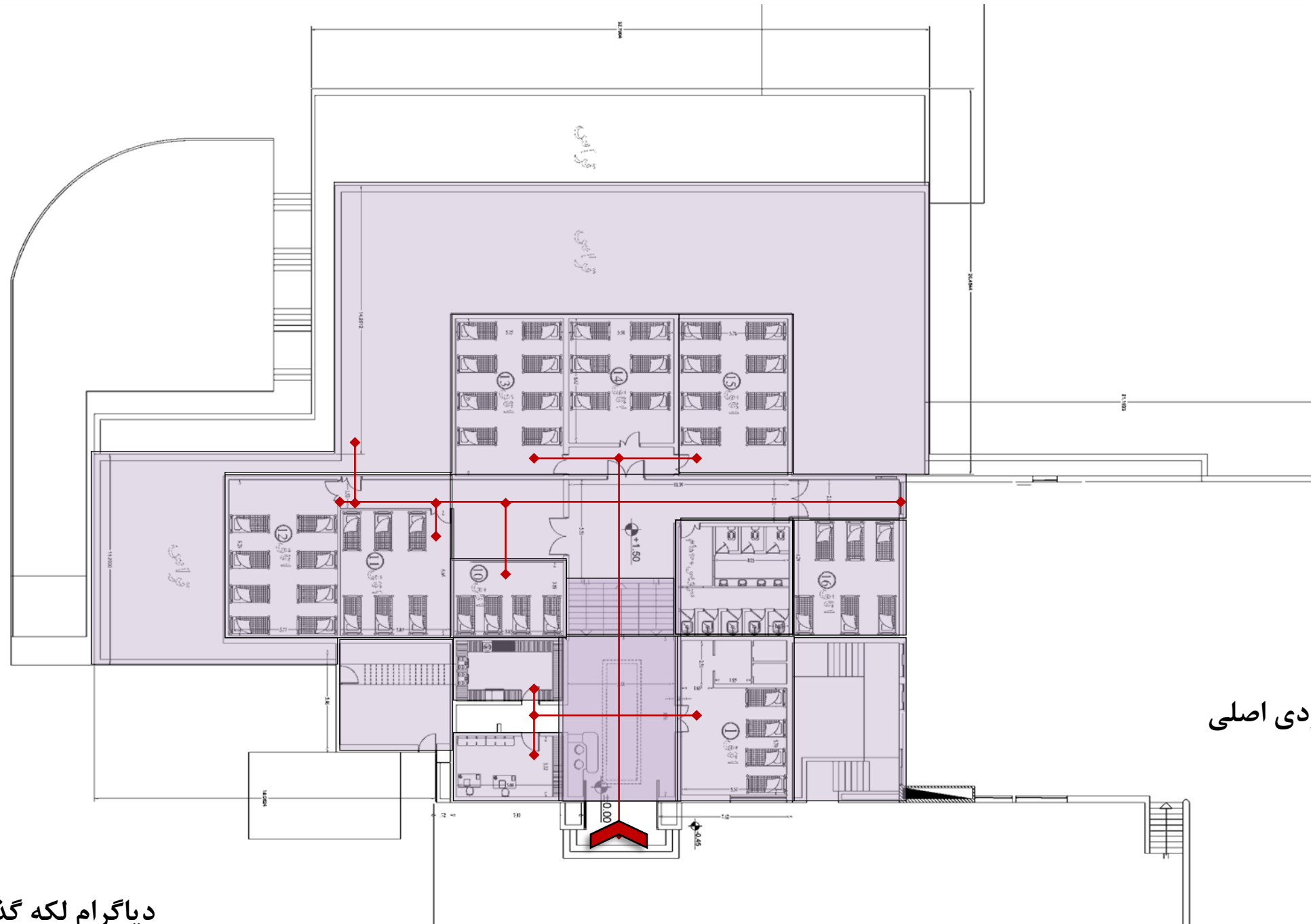
ورودی اصلی

ورودی سالن کنفرانس

ورودی اتاق شمالی

دیاگرام دسترسی نیم طبقه پایینی (تراز ۱/۵۰-)

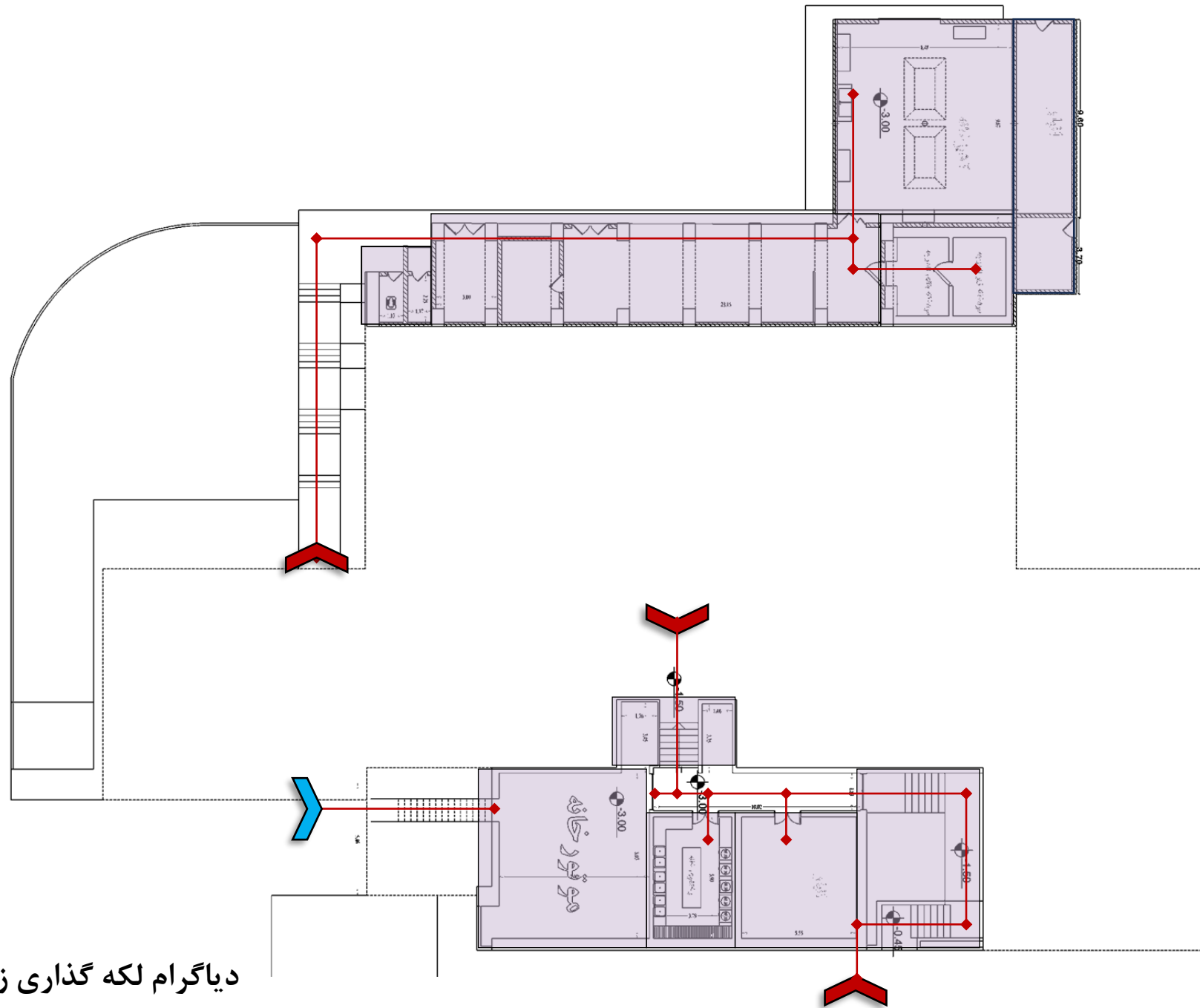
- لابی و کریدور ارتباطی
- اتاق خواب
- تراس
- پله ارتباطی
- آبدارخانه
- پذیرش و نگهبانی
- سرویس و حمام



ورودی اصلی

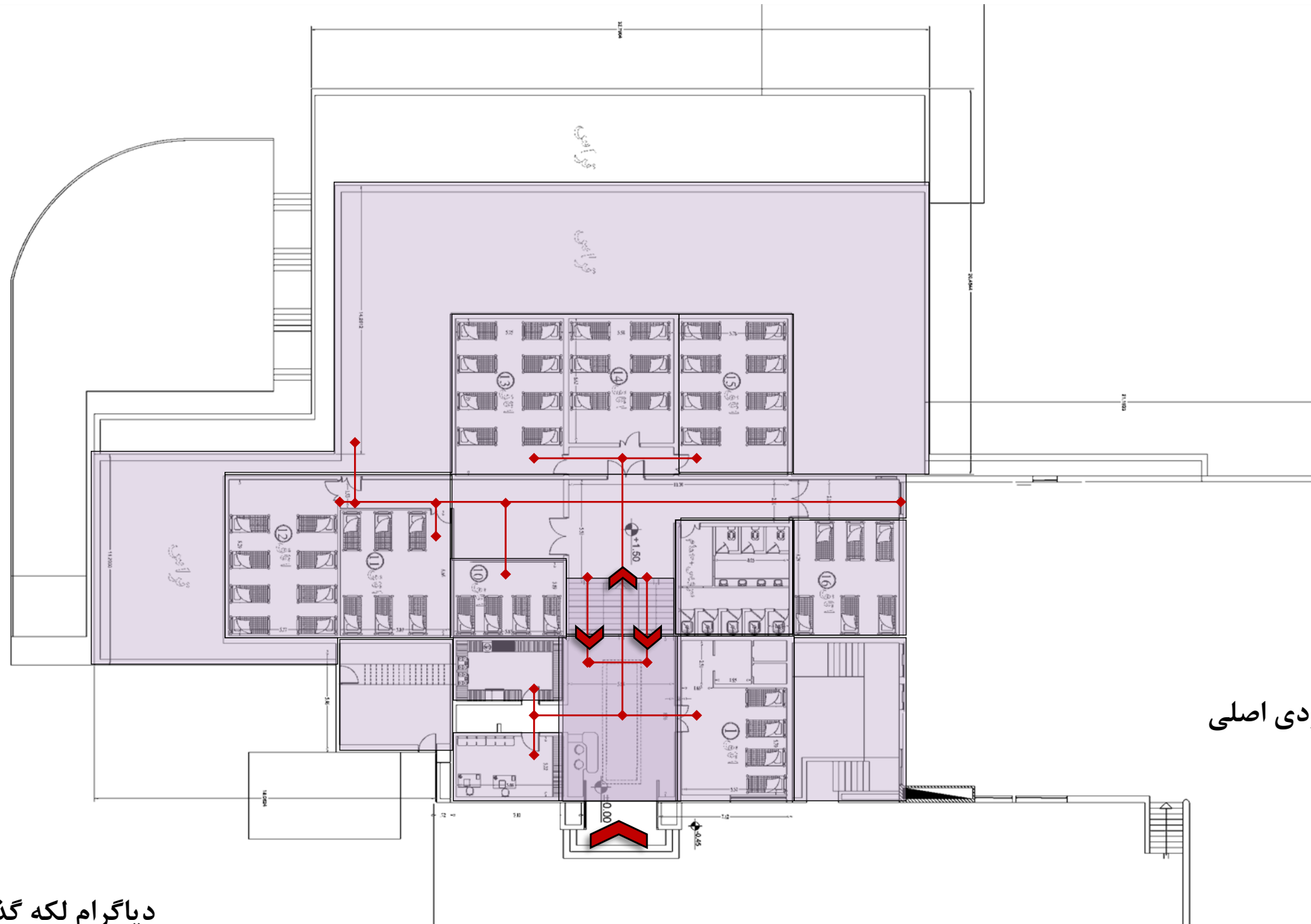
ورودی سالن کنفرانس

دیاگرام لکه گذاری نیم طبقه بالایی (تراز +۱/۵۰)



دیاگرام لکه گذاری زیرزمین (تراز ۳/۰۰ -)

- لابی و کریدور ارتباطی
- اتاق خواب
- تراس
- پله ارتباطی
- آبدارخانه
- پذیرش و نگهبانی
- سرویس و حمام

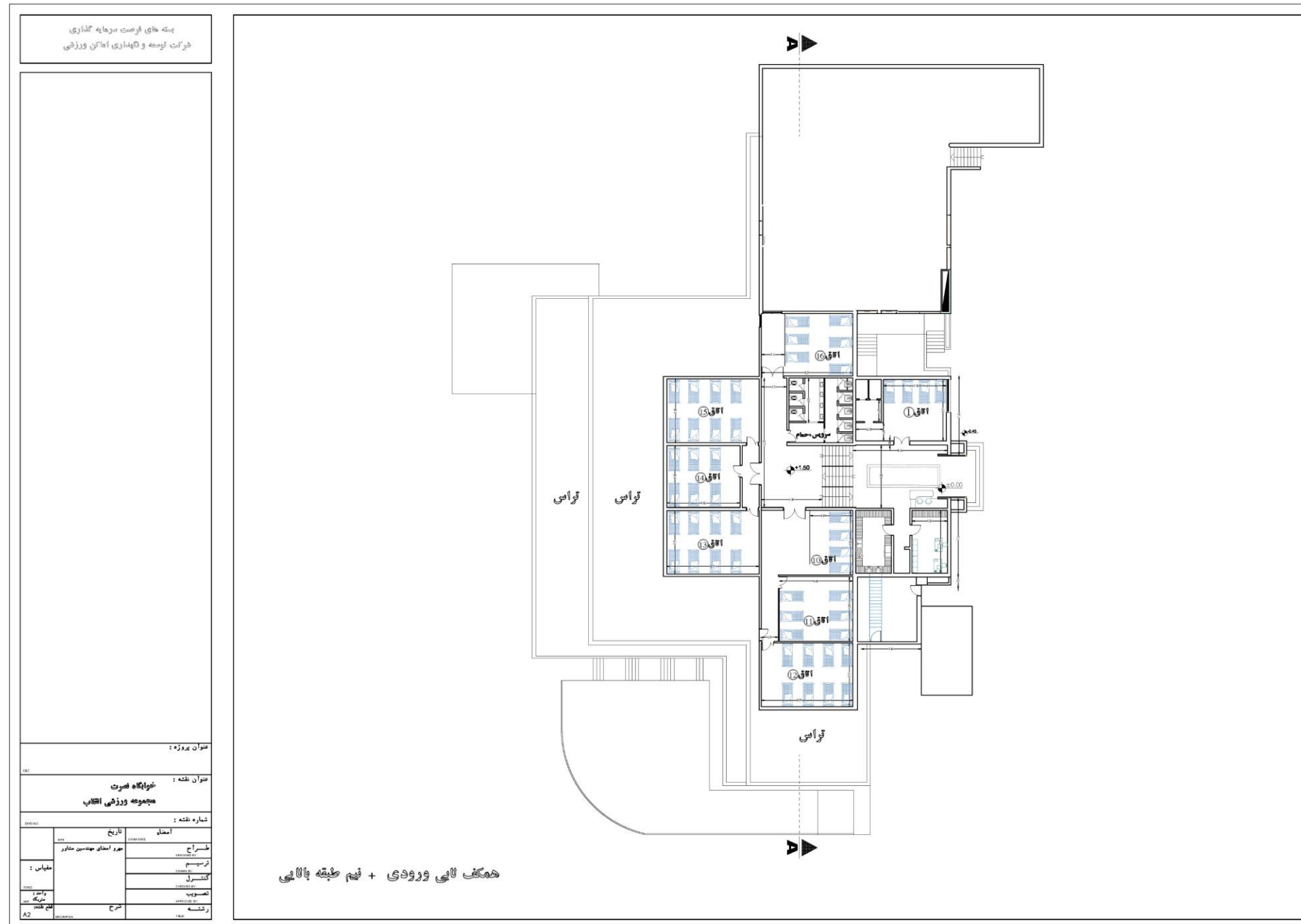


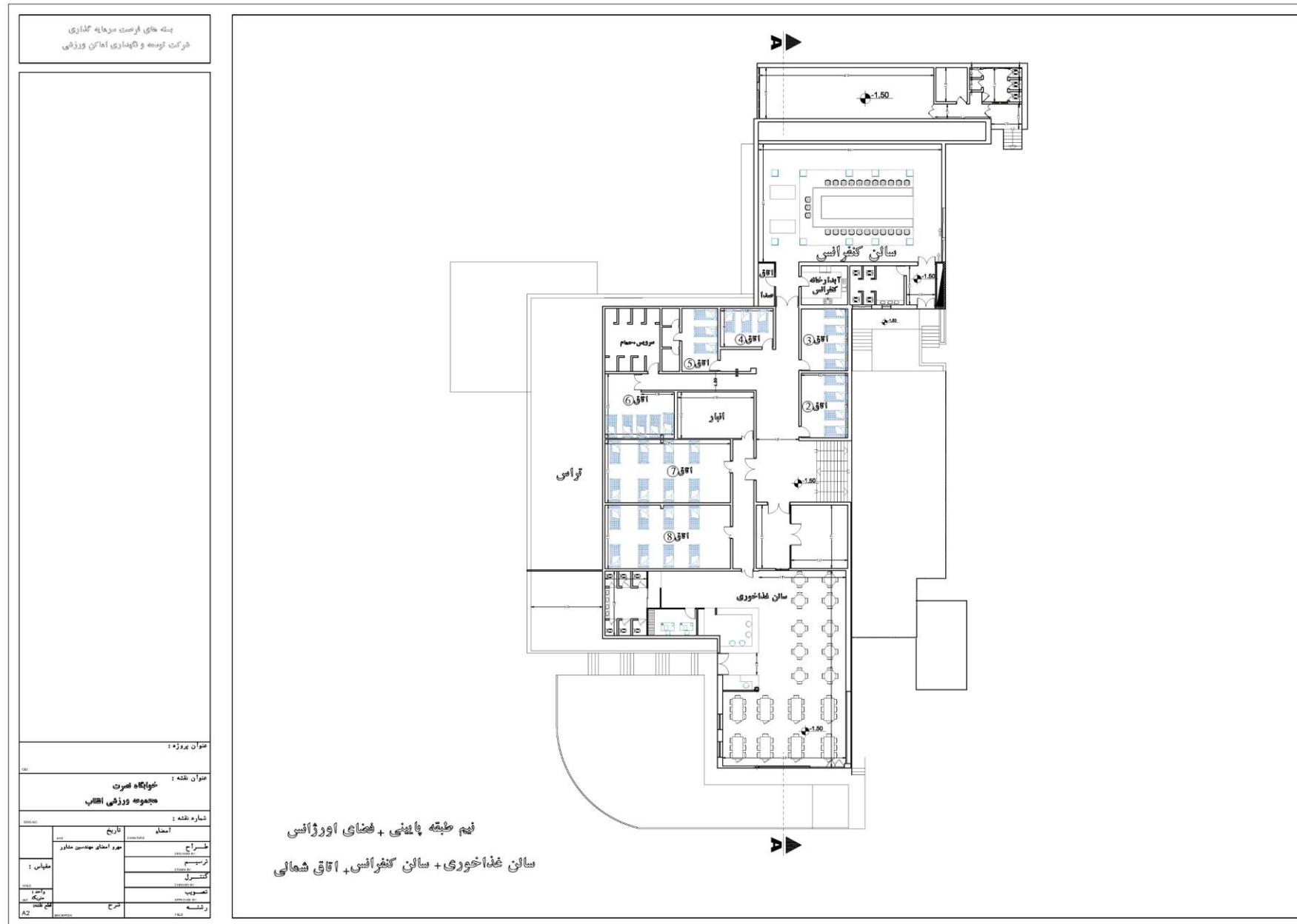
ورودی اصلی

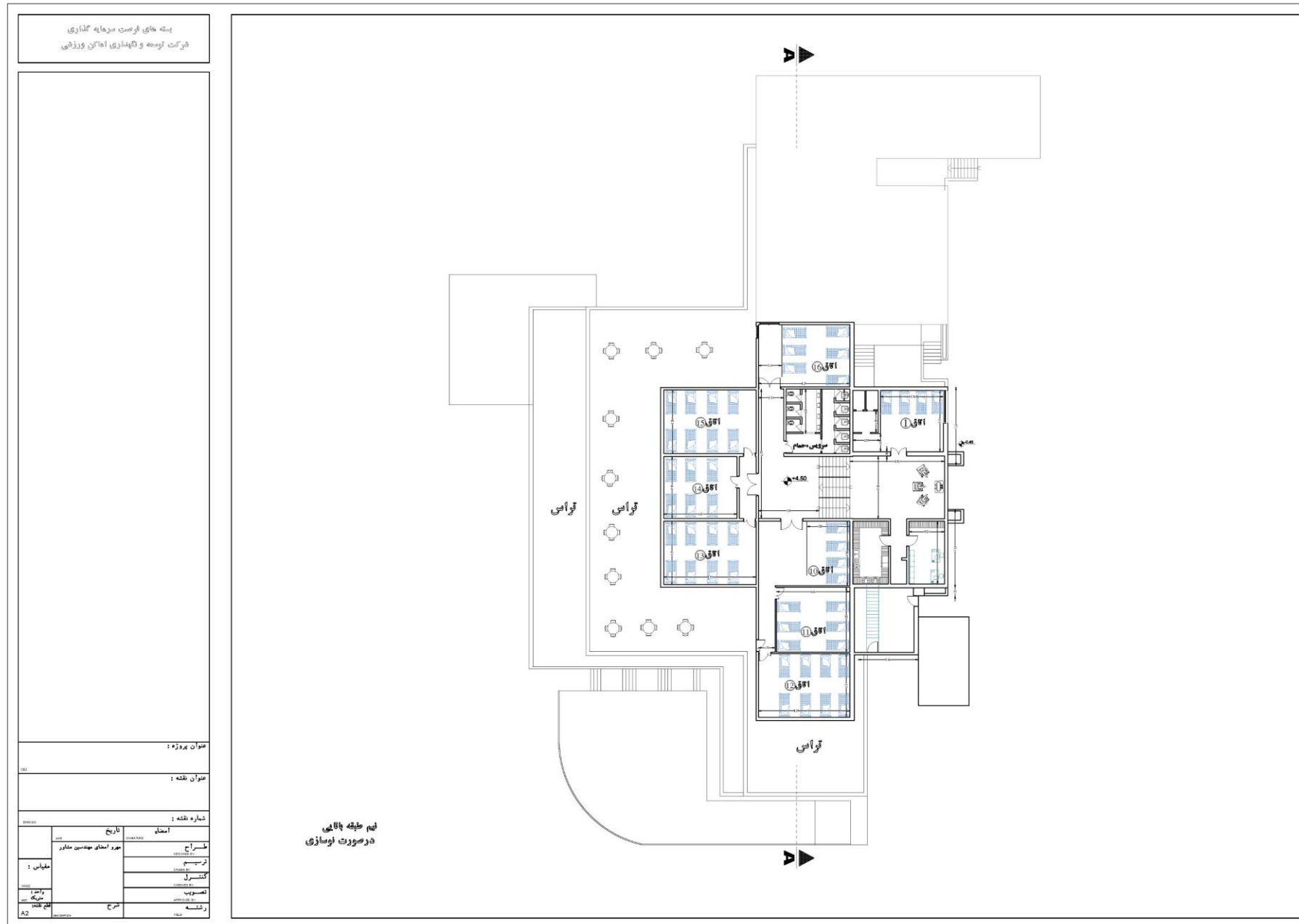
ورودی سالن کنفرانس

دیاگرام لکه گذاری نیم طبقه بالایی (تراز +۱/۵۰)
در صورت نوسازی









تراکم بنا	سطح اشغال بنا	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان	سطح عرصه
درصد	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع
۲۰۰,۰	۱۰۰,۰	۱	۲	۱۸۰۰	۱۸۰۰

واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری	طبقات
متر مربع	۶۰	ورودی و لابی	۱۰۸۰	خوابگاه	لابی و نیم طبقه اول
متر مربع	۵۵	رسپشن، نگهبانی و آبدارخانه			
متر مربع	۱۷	ارتباطات عمودی			
متر مربع	۳۸۵	اتاق ها			
متر مربع	۴۰	سرویس ها و دوش			
متر مربع	۴۰۰	تراس			
متر مربع	۱۲۳	مشاعات و خدمات			
متر مربع	۶۰	سالن کنفرانس / تفریحی و خدمات وابسته	۱۴۲۳	خوابگاه	نیم طبقه پایین
متر مربع	۱۷	ارتباطات عمودی			
متر مربع	۲۹۳	اتاق ها			
متر مربع	۵۳	سرویس ها و دوش			
متر مربع	۱۶۵	تراس			
متر مربع	۳۲	انبار			
متر مربع	۲۶۰	رستوران			
متر مربع	۴۰	اورژانس			
متر مربع	۱۲۰	اتاق شمالی و خدمات			
متر مربع	۳۸۳	مشاعات و خدمات			
متر مربع	۸۰	موتورخانه	۵۰۸	خدمات	زیرزمین و نیم طبقه پایینی
متر مربع	۵۰	رختشورخانه			
متر مربع	۵۰	انبار			
متر مربع	۱۶۰	اشپزخانه / سردخانه			
متر مربع	۱۶۸	مشاعات و خدمات			

نوسازی و افزایش طبقه

تراکم بنا	سطح اشغال بنا	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان	سطح عرصه
درصد	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع
۳۰۰,۰	۱۰۰,۰	۱	۳	۱۸۰۰	۱۸۰۰
واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری	طبقات
متر مربع	۶۰	ورودی و لابی	۶۶۰	خوابگاه	نیم طبقه دوم
متر مربع	۵۵	اداری و آبدارخانه			
متر مربع	۱۷	ارتباطات عمودی			
متر مربع	۳۸۵	اتاقی ها			
متر مربع	۴۰	سرویس ها و دوش			
متر مربع	۱۰۳	مشاعات و خدمات			
متر مربع	۶۰	ورودی و لابی	۱۰۸۰	خوابگاه	لابی و نیم طبقه اول
متر مربع	۵۵	رسپشن، نگهبانی و آبدارخانه			
متر مربع	۱۷	ارتباطات عمودی			
متر مربع	۳۸۵	اتاقی ها			
متر مربع	۴۰	سرویس ها و دوش			
متر مربع	۴۰۰	تراس			
متر مربع	۱۲۳	مشاعات و خدمات	۱۴۲۳	خوابگاه	نیم طبقه پایین
متر مربع	۶۰	سالن کنفرانس / تفریحی و خدمات وابسته			
متر مربع	۱۷	ارتباطات عمودی			
متر مربع	۲۹۳	اتاقی ها			
متر مربع	۵۳	سرویس ها و دوش			
متر مربع	۱۶۵	تراس			
متر مربع	۳۲	انبار			
متر مربع	۲۶۰	رستوران			
متر مربع	۴۰	اورژانس			
متر مربع	۱۲۰	اتاق شمالی و خدمات			
متر مربع	۳۸۳	مشاعات و خدمات	۵۰۸	خدمات	زیرزمین و نیم طبقه پایینی
متر مربع	۸۰	موتورخانه			
متر مربع	۵۰	رختشورخانه			
متر مربع	۵۰	انبار			
متر مربع	۱۶۰	اشپزخانه / سردخانه			
متر مربع	۱۶۸	مشاعات و خدمات			

مشخصات فنی
سازه :
سازه وضع موجود (تقویت در صورت نیاز) 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 : موتورخانه 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 آبهای سطحی و فاضلاب برای جمع آوری و هدایت آبهای باران و فاضلاب به خارج از بنا شامل انواع لولهها، کانالها، و تجهیزات
سیستم اطفا و شبکه بارنده
پایش و تفکیک زباله
ژنراتور و استابلایزر
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
نور پردازی مناسب
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 صوتی و تصویری
تابلوهای برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
تجهیزات سبک کافه - تجهیزات آشپزخانه و تهیه غذا
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی

مشخصات فنی			
سفت کاری :			
دیوار چینی	منطبق با وضع موجود	-	مطابق مباحث مقررات ملی
-	-	-	-
نازک کاری:			
نام فضا	کف	سقف	دیوار
اتاق ها	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	کناف و نورپردازی	رنگ آمیزی
کافه / آبدارخانه	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۶۰	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰- شلف بندی و کابینت کانتر و شیشه دو جداره منطبق با طرح داخلی
سرویس ، حمام و لانداری	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۶۰	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰
نگهبانی / اداری	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۶۰	کناف و نورپردازی	رنگ آمیزی - کانتر و شیشه دو جداره
مشاعات و لابی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	کناف و نورپردازی	ترمووال، دیوار کوب و نقاشی منطبق با طرح داخلی
سالن غذاخوری	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	کناف و نورپردازی	رنگ آمیزی - کانتر
سالن کنفرانس و تفریحی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	کناف و نورپردازی	رنگ آمیزی
آشپزخانه وانبارها	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۶۰	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰ ، شلف بندی
نما:			
میکروسمنت - نقاشی به همراه شیشه ها و باز شوها منطبق با ضوابط سیما ومنظر			
سایر تجهیزات :			
تجهیزات ایمنی کپسول آتش نشانی، جعبه کمک های اولیه، هشدار دهنده های آتش سوزی			
تجهیزات رفاهی و اقامت - تخت خوابها و تشک های استاندارد - صندلی و میز استاندارد، یخچال - سیستم تهویه و گرمایشی و سرمایشی، آب آشامیدنی			
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، آئینه، باکس، دوش و			
لاکر کوچک در اتاق ها، آینه ها، سیستم های قفل، تهویه مناسب، فضای تعویض لباس، میز وسایل، سشوار و تجهیزات بهداشتی			
ست مبلمان نشیمن فضای مرکزی و لابی			
کابینت و تجهیزات کامل آشپزخانه در فضای آبدارخانه			
تجهیزات کامل طبخ سبک در آشپزخانه، تجهیزات پذیرایی در به همراه شلف بندی - گاز و فر و روشویی و سایر تجهیزات آشپزخانه			
میز و صندلی و مبلمان نشیمن، کانتر ارائه و تجهیزات سبک کافه در فضای غذاخوری			
میز بیلیارد، میز بازی، پینگ پنگ و میز کنفرانس، مبلمان نشیمن، فوتبال دستی، ال سی دی، میز کنفرانس و ... در فضای تفریحی			
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:

۴۹۶,۳۱۹	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۱۳۸,۶۰۰	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۴۶,۹۵۹	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۱۲	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۶	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۱۳	دوره بهره‌برداری (سال)
۱۴	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (سال) (DPP)
۴۴,۶۶۹	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاها و مشاعی و اشتراکی)
۲۶,۷۵۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۱٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۲۰,۷۰۹	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٪	۱۲,۴۰۸
۲	مدیریت طرح (MC)	۰.۵٪	۲,۴۸۲
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶٪	۲۹,۷۷۹
	جمع کل	-	۴۴,۶۶۹
جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)			
ردیف	شرح	مبلغ کل (میلیون ریال)	درصد از کل
۱	هزینه ساخت کاربری‌ها	۴۵۱,۶۵۰	۹۱.۰٪
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۴۴,۶۶۹	۹.۰٪
	جمع کل	۴۹۶,۳۱۹	۱۰۰٪



OPEX

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
لابی و نیم طبقه اول	خوابگاه	۱۰۸۰	ورودی و لابی	۶۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			رسپشن، نگهبانی و آبدارخانه	۵۵	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			ارتباطات عمودی	۱۷	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			اتاقی ها	۳۸۵	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۷,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			سرویس ها و دوش	۴۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			تراس	۴۰۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			مشاعات و خدمات	۱۲۳	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰
نیم طبقه پایین	خوابگاه	۱۴۲۳	سالن کنفرانس / تفریحی و خدمات وابسته	۶۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			ارتباطات عمودی	۱۷	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			اتاقی ها	۲۹۳	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۳,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			سرویس ها و دوش	۵۳	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			تراس	۱۶۵	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			انبار	۳۲	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			رستوران	۲۶۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			اورژانس	۴۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			اتاق شمالی و خدمات	۱۲۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			مشاعات و خدمات	۳۸۳	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۷,۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			موتورخانه	۸۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
زیرزمین و نیم طبقه پایینی	خدمات	۵۰۸	رختشورخانه	۵۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			انبار	۵۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			اشپزخانه / سردخانه	۱۶۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			مشاعات و خدمات	۱۶۸	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			جمع کل هزینه های ساخت				



OPEX

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۳۴,۸۸۴
۲	هزینه مصرف انرژی	۵,۳۶۷
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۲,۶۸۳
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۵,۳۶۷
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۱,۶۱۰
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۲,۶۸۳
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۱,۰۷۳
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۲۶,۷۵۰
	جمع کل	۸۰,۴۱۸



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	اداری	۱	۲۰۰	۴۰۰	۱,۳۰۴	۴,۱۰۴
۳	پذیرش و صندوقدار	۲	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۶,۱۵۶
۴	خانه‌داری	۲	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۶,۱۵۶
۵	خدمات	۲	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۶,۱۵۶
۶	انتظامات	۲	۱۵۰	۳۰۰	۹۷۸	۶,۱۵۶
	جمع	۱۰				۳۴,۸۸۴



زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

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



درآمد

درآمدهای حاصل از بهره‌برداری اقامتی				
ردیف	کاربری	ظرفیت اقامت (نفر)	هزینه یک شب اقامت (میلیون ریال)	روزهای فعال سال
۱	اقامت	۸۰	۶.۵	۳۳۰
جمع درآمد سالیانه				۱۷۱,۶۰۰

درآمدهای بخش خدمات پشتیبان (اجاره‌دهی فضاها)				
ردیف	عنوان درآمد	تعداد رویداد / مورد اجاره	اجاره ماهیانه (میلیون ریال)	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۱	رستوران، کافی‌شاپ، آشپزخانه، سردخانه	۱	۲,۵۰۰	۳۰,۰۰۰
جمع کل				۳۰,۰۰۰



جریان نقدی (CF)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۰	۱۳۸,۶۰۰	۱۸۹,۰۰۰	۲۵۵,۹۳۸	۳۱۹,۹۲۲	۳۹۹,۹۰۲	۴۹۹,۸۷۸	۶۲۴,۸۴۷	۷۸۱,۰۵۹	۹۷۶,۳۲۴
هزینه های سرمایه ای	۴۹۶,۳۱۹	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های عملیاتی	۰	۴۶,۹۵۹	۸۳,۸۵۶	۱۰۴,۸۲۰	۱۳۱,۰۲۵	۱۶۳,۷۸۱	۲۰۴,۷۲۶	۲۵۵,۹۰۷	۳۱۹,۸۸۴	۳۹۹,۸۵۵
اجاره پرداختی به سرمایه پذیر (L)	۰	۲۵,۰۰۰	۳۱,۲۵۰	۳۹,۰۶۳	۴۸,۸۲۸	۶۱,۰۳۵	۷۶,۲۹۴	۹۵,۳۶۷	۱۱۹,۲۰۹	۱۴۹,۰۱۲
تامین هزینه های فضاها و مشاع و اشتراکی	۰	۱,۷۵۰	۲,۱۸۸	۲,۷۳۴	۳,۴۱۸	۴,۲۷۲	۵,۳۴۱	۶,۶۷۶	۸,۳۴۵	۱۰,۴۳۱
جریان نقدی آزاد پروژه	-۴۹۶,۳۱۹	۶۴,۸۹۱	۷۱,۷۰۷	۱۰۹,۳۲۱	۱۳۶,۶۵۱	۱۷۰,۸۱۴	۲۱۳,۵۱۷	۲۶۶,۸۹۷	۳۳۳,۶۲۱	۴۱۷,۰۲۶
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۴۹۶,۳۱۹	(۴۳۱,۴۲۸)	(۳۵۹,۷۲۱)	(۲۵۰,۴۰۰)	(۱۱۳,۷۴۹)	۵۷,۰۶۵	۲۷۰,۵۸۲	۵۳۷,۴۷۹	۸۷۱,۱۰۰	۱,۲۸۸,۱۲۶



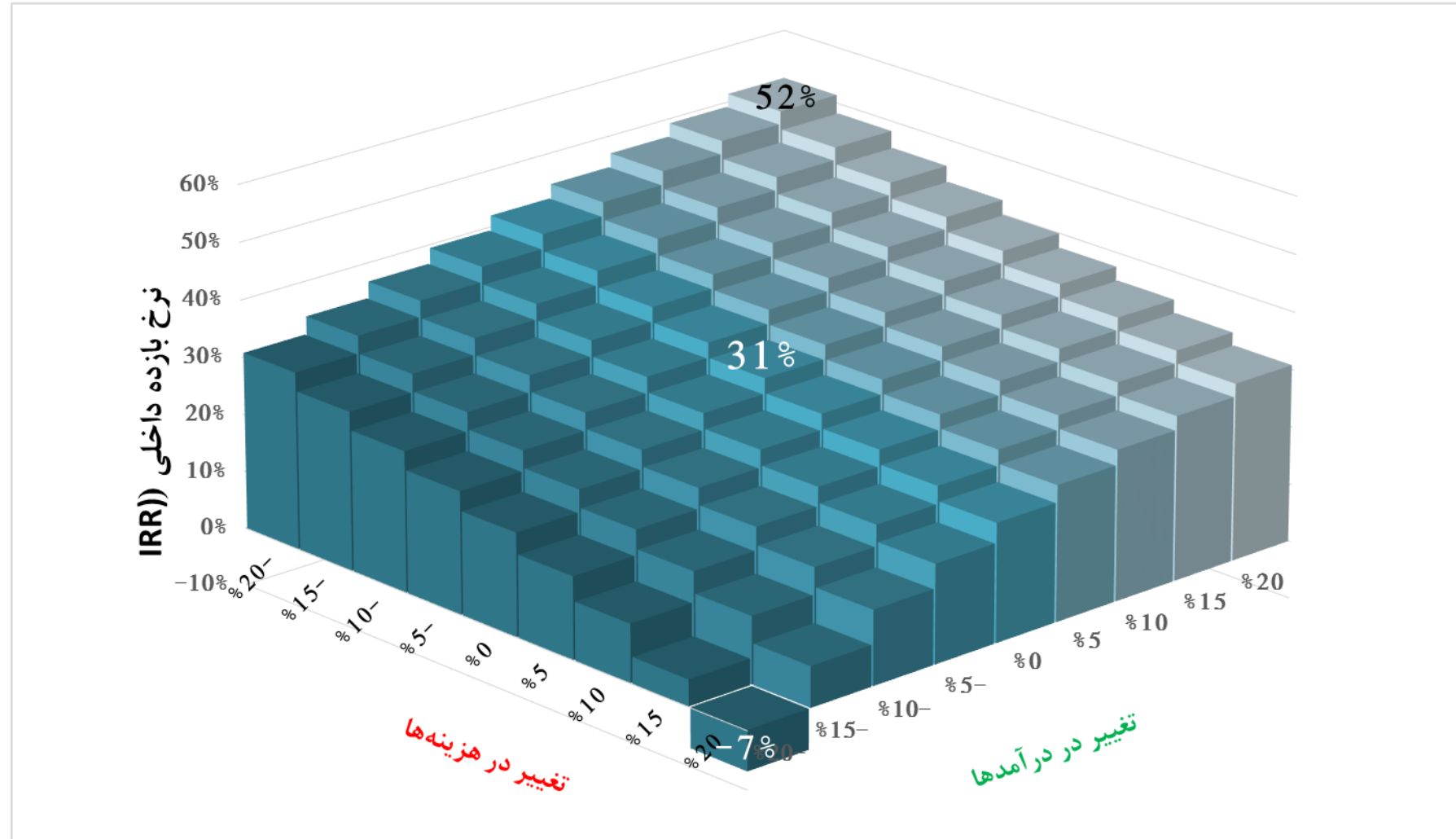
تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها									
۲۰٪	۱۵٪	۱۰٪	۵٪	۰٪	-۵٪	-۱۰٪	-۱۵٪	-۲۰٪	درصد
۷٪-	۵٪	۱۰٪	۱۴٪	۱۸٪	۲۱٪	۲۴٪	۲۸٪	۳۱٪	-۲۰٪
۷٪	۱۲٪	۱۵٪	۱۹٪	۲۲٪	۲۵٪	۲۸٪	۳۱٪	۳۴٪	-۱۵٪
۱۳٪	۱۶٪	۱۹٪	۲۲٪	۲۵٪	۲۸٪	۳۱٪	۳۴٪	۳۷٪	-۱۰٪
۱۷٪	۲۰٪	۲۳٪	۲۵٪	۲۸٪	۳۱٪	۳۴٪	۳۶٪	۴۰٪	-۵٪
۲۱٪	۲۳٪	۲۶٪	۲۸٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۶٪	۳۹٪	۴۲٪	۰٪
۲۴٪	۲۶٪	۲۸٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۶٪	۳۹٪	۴۱٪	۴۵٪	۵٪
۲۶٪	۲۸٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۶٪	۳۸٪	۴۱٪	۴۴٪	۴۷٪	۱۰٪
۲۹٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۵٪	۳۸٪	۴۰٪	۴۳٪	۴۶٪	۴۹٪	۱۵٪
۳۱٪	۳۳٪	۳۵٪	۳۸٪	۴۰٪	۴۳٪	۴۵٪	۴۸٪	۵۲٪	۲۰٪

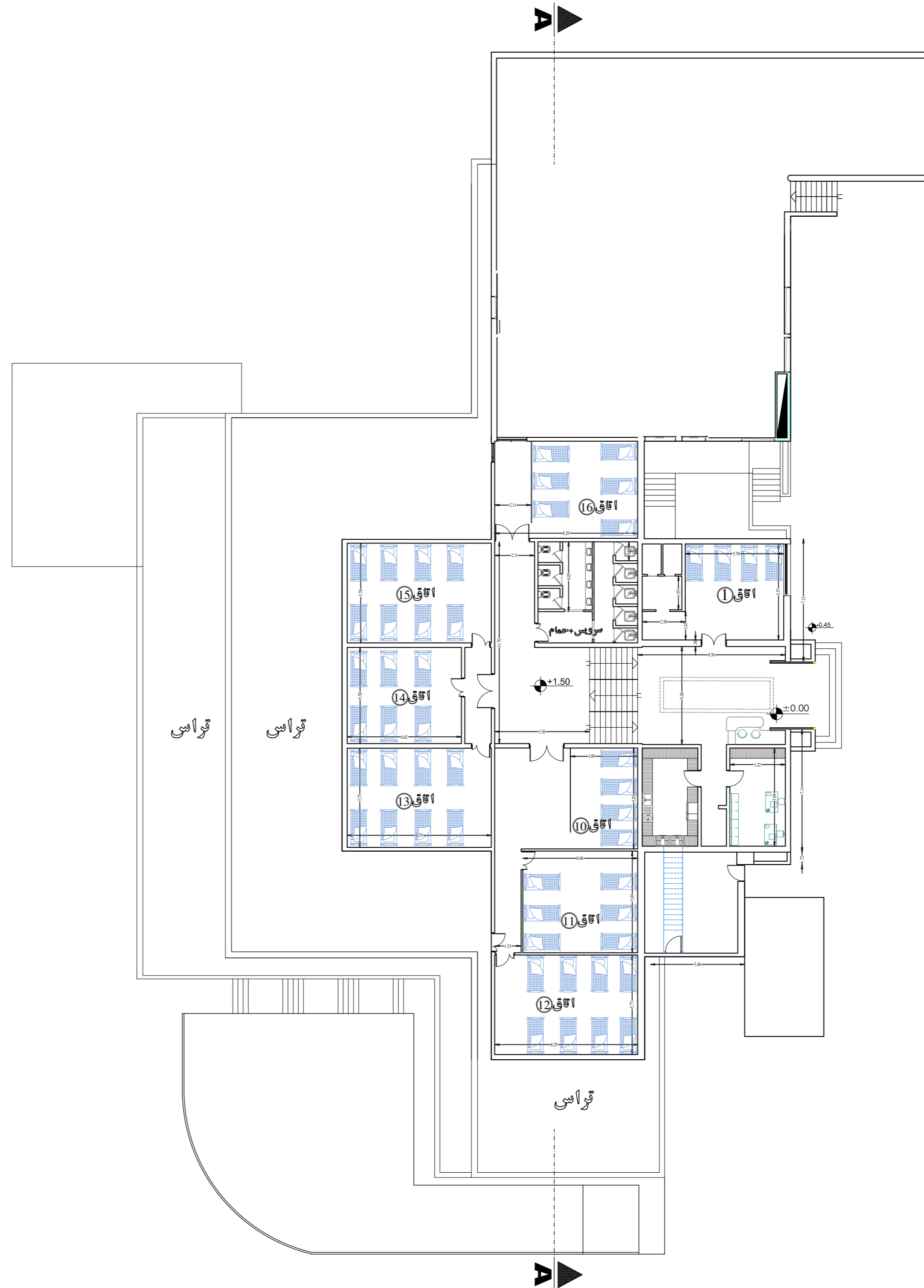
تغییر در درآمدها



تحلیل حساسیت



بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



هنگف لای و ورودی + نیم طبقه بالایی

عنوان پروژه :

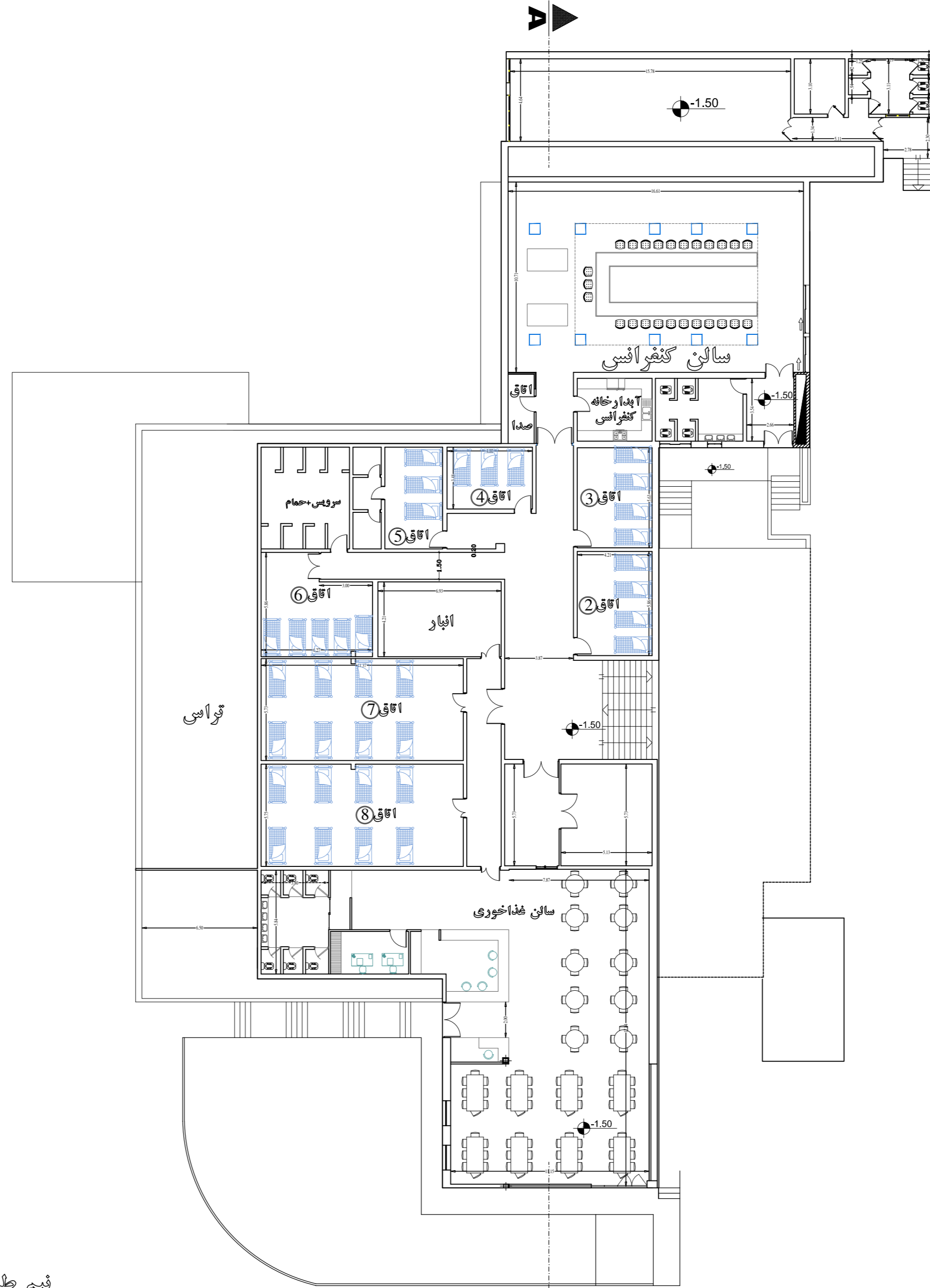
عنوان نقشه :

خواگاه نصرت
مجموعه ورزشی آفتاب

شماره نقشه :

تاریخ		امضاء	
DATE	SIGNATURE	DESIGNED BY	DESIGNED BY
	مهره امشای مهندسین مشاور		
مقیاس :		ترسیم	
SCALE:		DRAWN BY:	
واحد :		کنترل	
UNIT:		CHECKED BY:	
نوع نقشه :	شرح	تصویب	
FIELD:		APPROVED BY:	
A2		رشته	
		FIELD:	

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



نیم طبقه پایینی + فضای اورژانسی
سالن غذاخوری + سالن کنفرانسی + اتاق شمالی

عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

شماره نقشه :

تاریخ	امضاء	طراح
DATE	SIGNATURE	DESIGNED BY
مهر و امضای مهندسین مشاور		ترسیم
		DRAWN BY
مقیاس :		کنترل
		CHECKED BY
SCALE :		تصویب
واحد :		APPROVED BY
متریک		رشته
UNIT :	شرح	FIELD
نوع نقشه :		
A2	DESCRIPTION	

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



سر ویس بهداشتی حمام + رختشوی خانه
تاسیسات + آشپزخانه و انبار

عنوان پروژه :

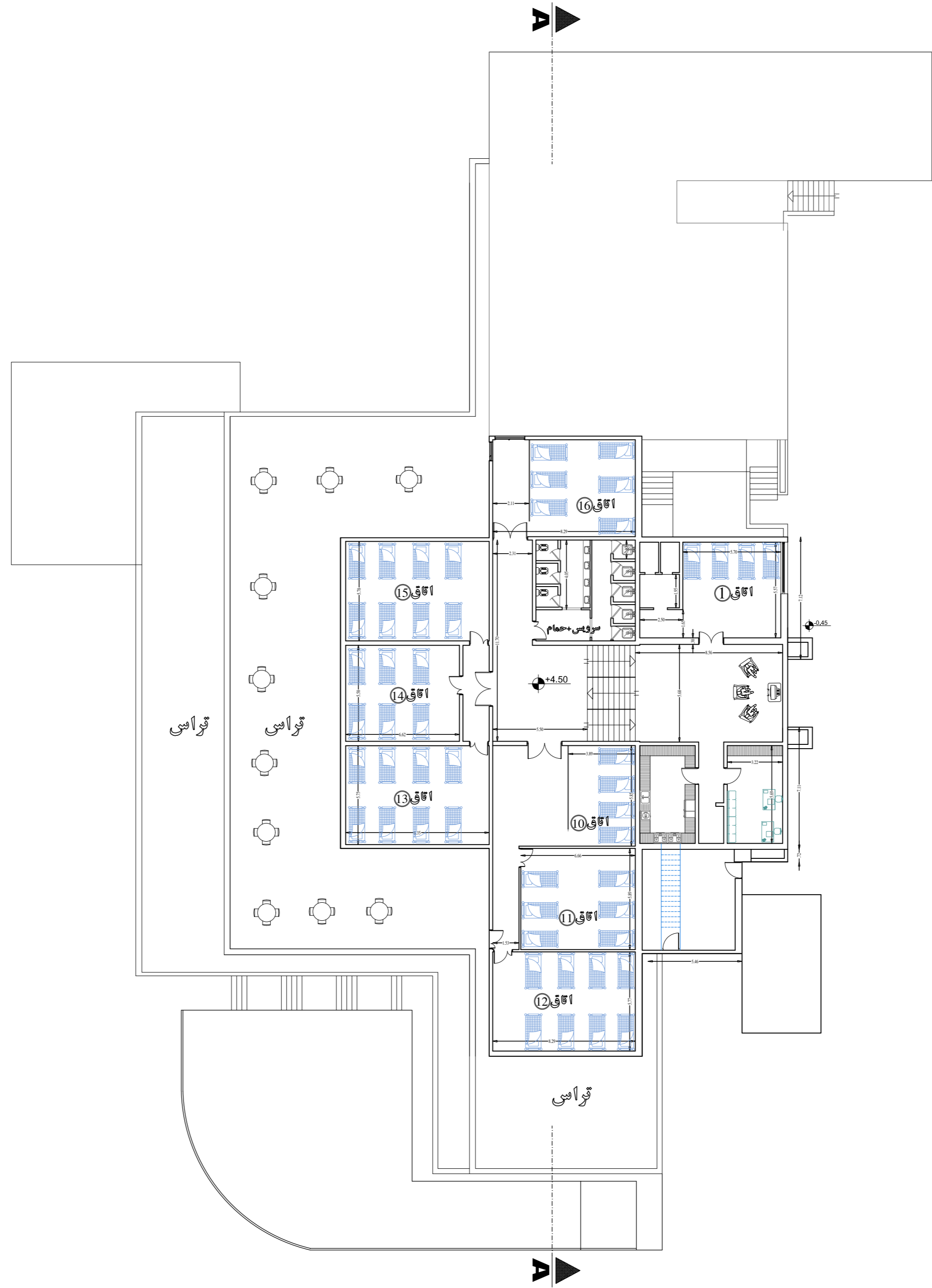
عنوان نقشه :

خوابگاه بصیرت
مجموعه ورزشی آفتاب

شماره نقشه :

تاریخ		امضاء	
DATE	SIGNATURE	طراح	مهر و امضای مهندسین مشاور
		DESIGNED BY:	
مقیاس :		DRAWN BY:	
SCALE:		CHECKED BY:	
واحد :		تصویب	
متریک		APPROVED BY:	
نوع نقشه:	شرح	رشته	
A2	DESCRIPTION	FIELD	

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



نیم طبقه بالایی
در صورت نوسازی

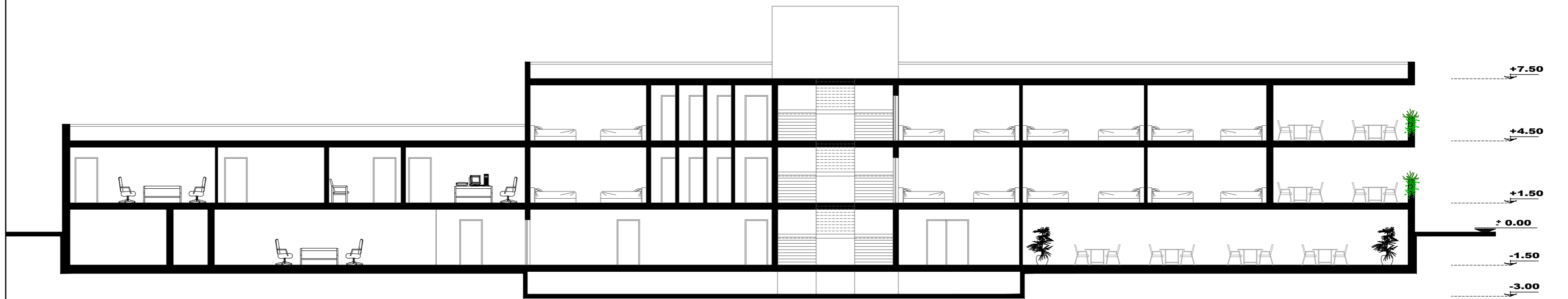
عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

شماره نقشه :

تاریخ	امضاء	طراح
DATE	SIGNATURE	DESIGNED BY
مهر و امضای مهندس مشاور		ترسیم
		DRAWN BY
مقیاس :		کنترل
		CHECKED BY
SCALE:		تصویب
واحد :		APPROVED BY
متریک		رشته
UNIT:	شرح	FIELD
قطع نقشه:		
A2	DESCRIPTION	

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



GROUND FLOOR PLAN.

scale . 1 : 100

عنوان پروژه :

ORR

عنوان نقشه :

خواهگاه تصویر
مجموعه ورزشی انقلاب

شماره نقشه :

DWG NO.

تاریخ	امضاء
DATE	SIGNATURE
مهره امشای مهندسین مشاور	طراح
	DESIGNED BY:
	ترسیم
	DRAWN BY:
	کنترل
	CHECKED BY:
	تصویب
	APPROVED BY:
	رشته
	FIELD:

مقیاس :

SCALE:

واحد : متریک

UNIT:

نوع نقشه:

A2