

شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

مرکز بازی های مجازی مجموعه ورزشی آزادی



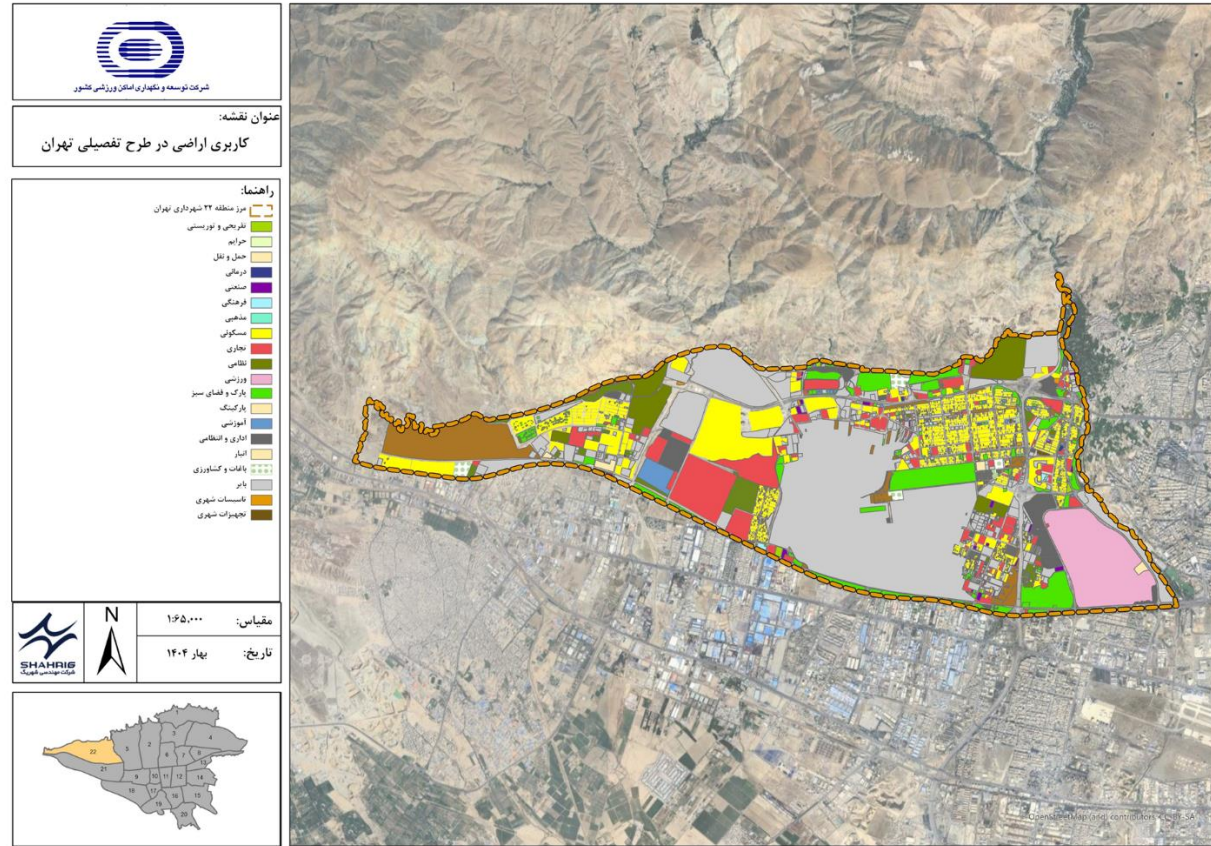
شرکت مهندسی شهریگ
Shahrig Engineering co



محللات و نواحی منطقه بیست و دو شهرداری تهران



موقعیت مجموعه ورزشی آزادی در منطقه ۲۲ تهران



کاربری پیشنهادی اراضی منطقه سه در طرح تفصیلی تهران



کاربریهای همجوار مجموعه ورزشی آزادی

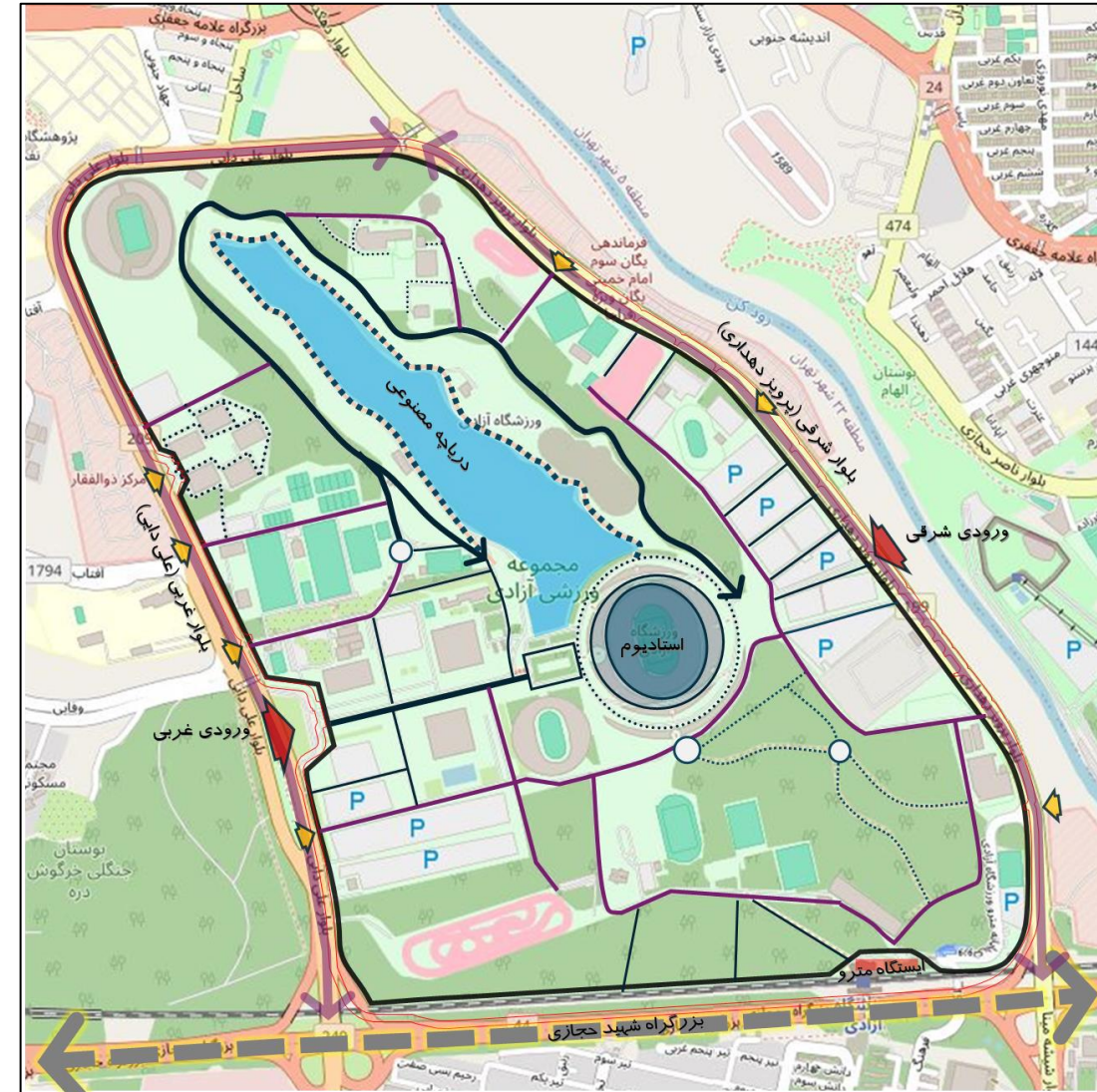


کاربری اراضی	
آب و هوا	زمینهای ورزشی
اماکن خدماتی و پشتیبانی و تأسیسات و اداری	اماکن اقامتی
دریاچه	حاشیه دریاچه
فضای سبز	پارکینگ ها
ترمینال اتوبوس رانی	زمینهای بازی و متروکه
مغایر	
جمع کل مجموعه ورزشی آزادی	

درصد	مساحت (مترمربع)	کاربری و فعالیتها
۱۷.۴٪	۵۹۰۵۹۶	کلیه زمینها و اماکن ورزشی و فدراسیونها
۰.۴٪	۱۴۱۰۰	اماکن اقامتی (هتلها و کمپینگ)
۰.۶٪	۱۹۰۰۰	اماکن خدماتی، پشتیبانی و تأسیسات
۳.۴٪	۱۱۵۰۷۰۳	فضای سبز
۶.۸٪	۲۲۹۲۴۳	دریاچه
۷.۲٪	۲۴۵۲۶۴	اراضی حاشیه دریاچه
۱۰.۹٪	۳۶۹۱۷۲	پارکینگها
۱.۳٪	۴۴۷۴۱	ترمینال اتوبوسرانی
۲.۶٪	۸۹۸۷۳	زمینهای بازی و متروکه
۱۸.۷٪	۶۳۵۲۲۴	مغایر و مسیرهای پیاده
۱۰۰٪	۳۳۸۷۹۲۶	جمع کل مجموعه ورزشی آزادی

سلسله مراتب محورها و دسترسی های حوزه فراگیر مجموعه ورزشی آزادی

کاربری اراضی وضع موجود مجموعه (ماخذ: طرح جامع مجموعه ورزشی آزادی)



طرح تفصیلی پیشنهادی داخلی مجموعه ورزشی آزادی

سازمان فضایی و دسترسی های مجموعه ورزشی آزادی



تصویر هوایی و محدوده مجموعه ورزشی آزادی



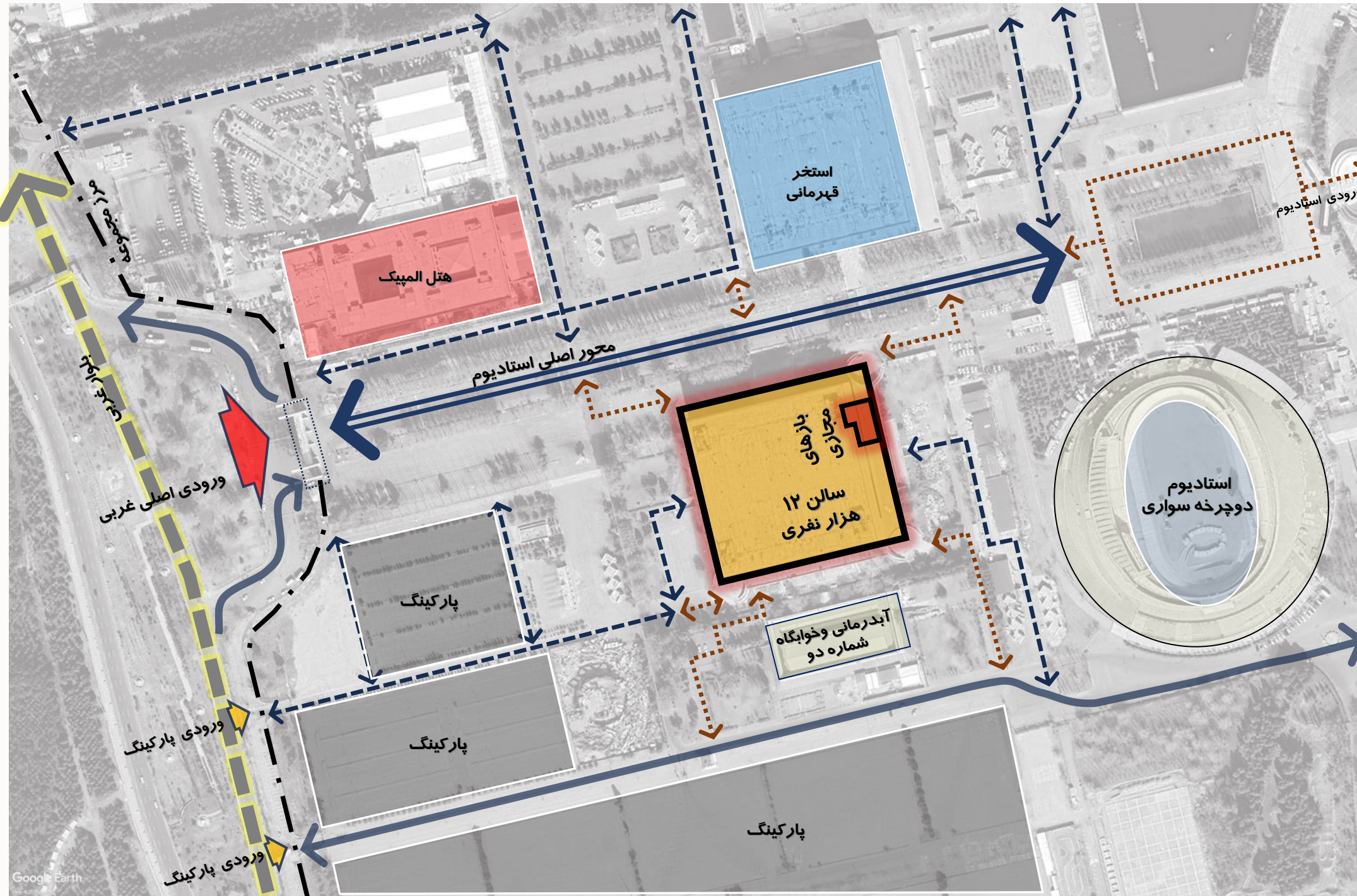
موقعیت و نوع پروژه:

این پروژه از نوع احداث در بنای موجود است. موقعیت پیشنهادی برای احداث محل بازیهای مجازی و الکترونیکی در فضای زیر سکوهای تماشاگران در ضلع شرقی سالن ۱۲۰۰۰ نفری است. با توجه به قابلیت فضاهای داخلی جانبی سالن دوازده هزار نفری برای تزریق فعالیتهای ورزشی، تفریحی جدید در سالن بصورت مستقل، به منظور بهره گیری مناسب از فضاها و افزایش بهره وری اقتصادی اماکن ورزشی این پروژه پیشنهاد شده است.

دسترسی به محل پروژه:

سالن دوازده هزار نفری آزادی واقع در بخش غربی مجموعه ورزشی آزادی و در لبه جنوبی محور اصلی غربی - شرقی منتهی به استادیوم یکصد هزار نفری فوتبال است. این سالن از ورودی غربی به راحتی قابل دسترس است. همچنین کلیه مراجعینی که از طریق پارکینگهای غربی به مجموعه مراجعه میکنند، به راحتی از محور جنوبی سالن به سالن دسترسی خواهند داشت.





اماکن و کاربریهای پیرامون محدوده پروژه:

حوزه پیرامونی عرصه پیشنهادی اماکن ورزشی متعددی را در بر دارد:

در شمال: استخر قهرمانی و هتل المپیک
در شرق: استادیوم دوچرخه سواری و

استادیوم یکصد هزار نفری فوتبال

در جنوب: استخر آبدرمانی و خوابگاه
شماره دو

در ضلع جنوبی ساختمان سالن ۱۲۰۰۰

نفری نیز خدماتی نظیر رستوران وجود
دارد.



تصاویری از مکان پروژه:

پیرامون سالن ۱۲۰۰۰ نفری فضای سبز مشجر مطلوبی وجود دارد.
ورودیهای اصلی سالن برای تماشاگران در چهار گوشه سالن تعبیه شده است.



تالار غذاخوری سالن ۱۲۰۰۰ نفری

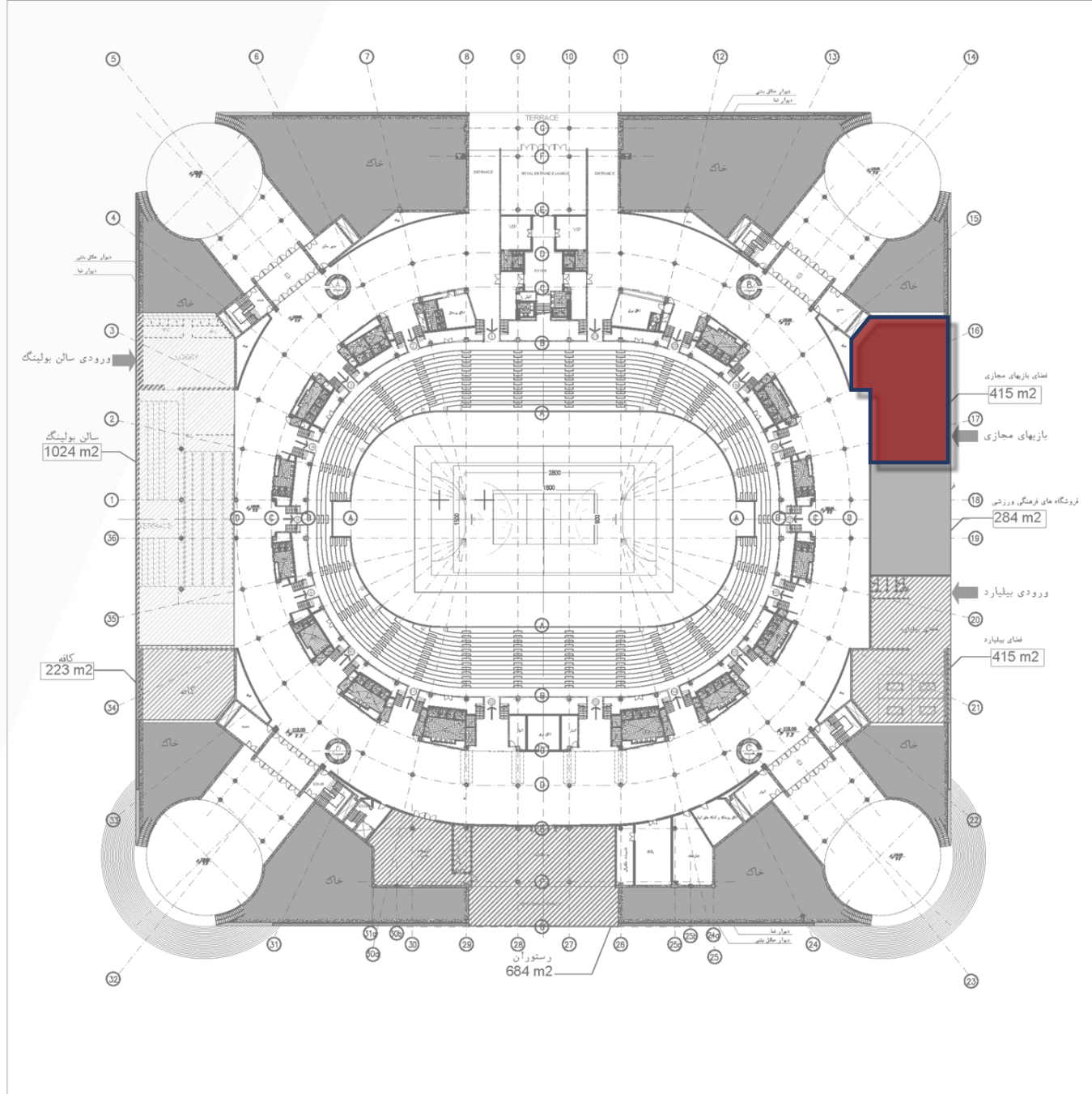


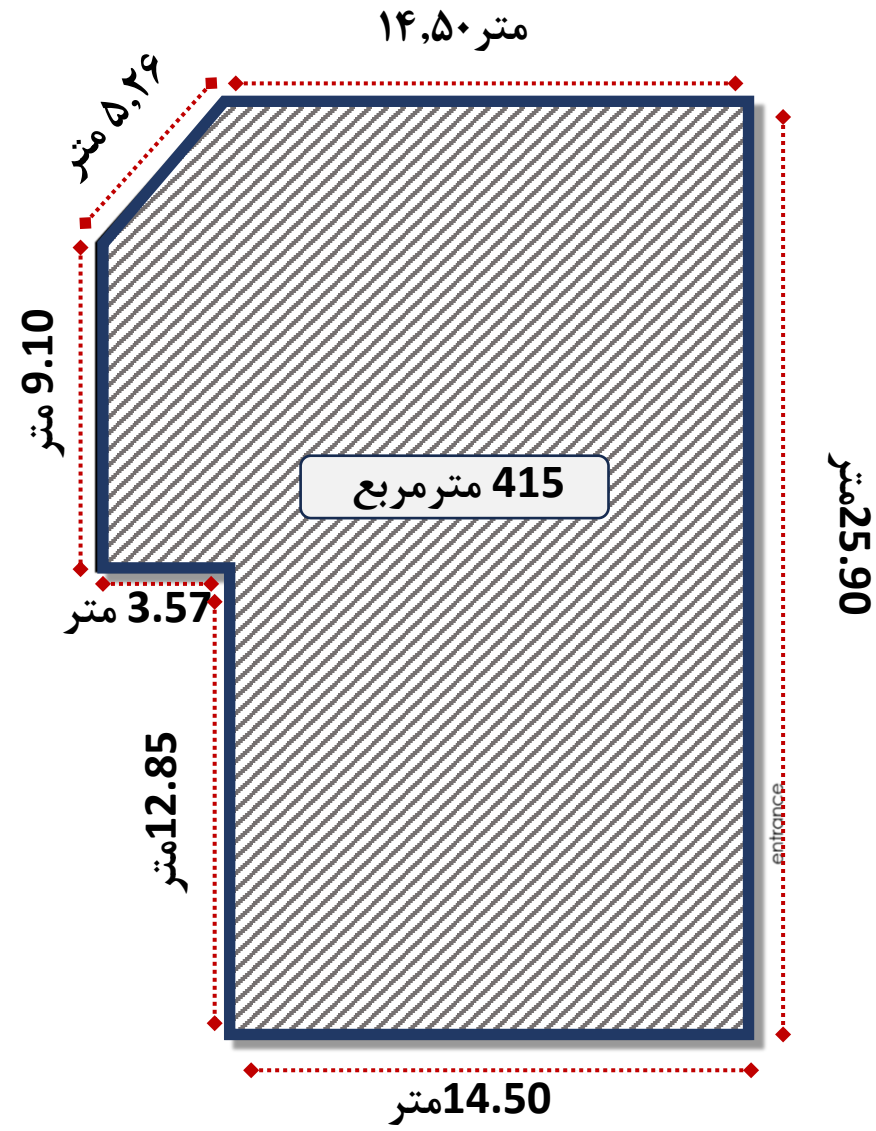
ورودی های جانبی سالن ۱۲۰۰۰ نفری



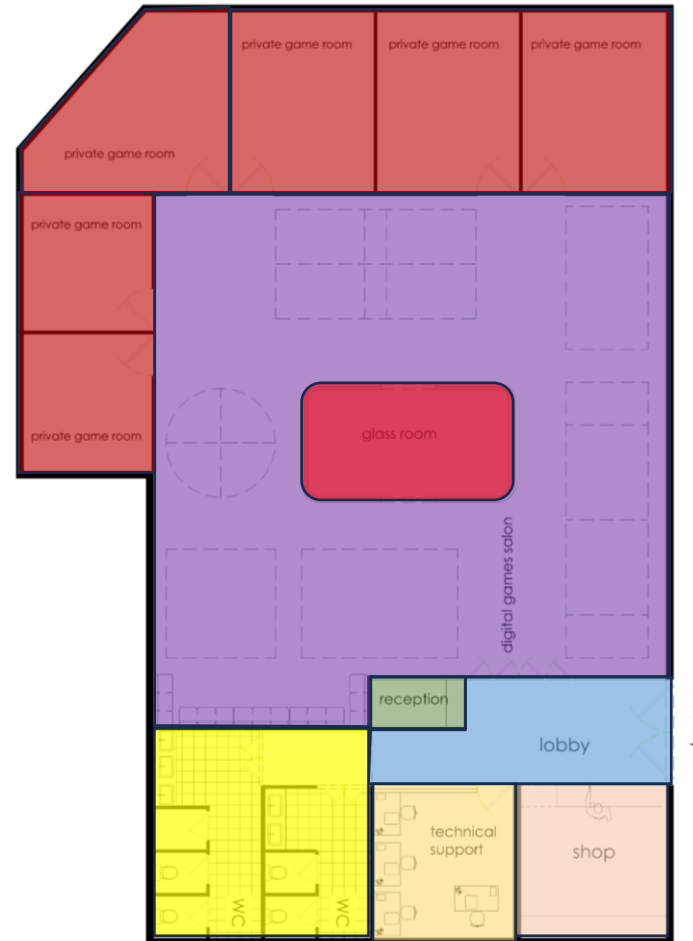


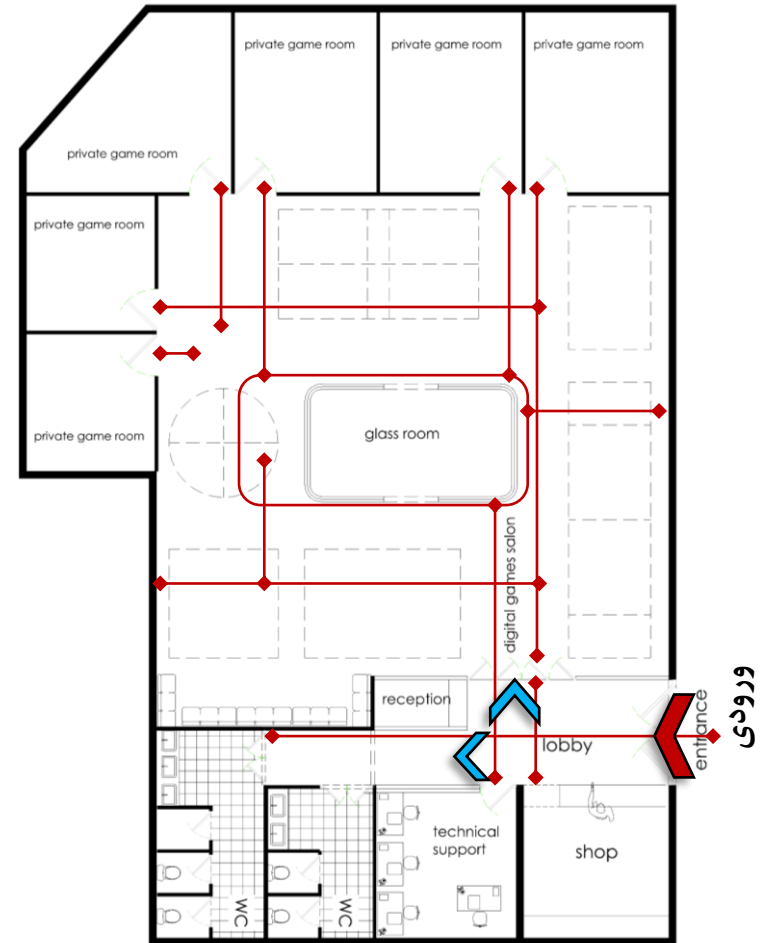
- ارتقای کمی و کیفی زیرساخت‌ها و اماکن مربوط به تفرج و ورزش
- استانداردسازی و به روز رسانی اماکن ورزشی
- بهره‌گیری حداکثری از ظرفیت زمین در جهت تحقق اهداف اقتصادی مجموعه ورزشی آزادی با ایجاد زمینه برای فعالیتهای صنعت ورزش در حوزه‌های فروش، برندینگ، اسپانسرینگ و تبلیغات
- بهبود کیفیت تجربه کاربران و ورزشکاران از فضای ورزشی و تفریحی
- هماهنگ‌سازی توسعه اماکن ورزشی با خدمات رفاهی پایه مورد نیاز
- ارتقای سطح کیفی خدمات رفاهی مجموعه مطابق با استانداردهای بین‌المللی
- انعطاف‌پذیری در مجموعه جهت برگزاری ایونت‌ها و مسابقات بازی‌های مجازی در رده‌های مختلف
- ایجاد تجهیزات و امکانات متنوع و فضاهای جانبی
- ساخت و تجهیز اتاق‌های VIP گیم (۶ اتاق)
- ساخت و تجهیز سالن بازی‌های دیجیتال
- احداث فضاهای خدماتی و پشتیبان بازی‌های مجازی و فروش محصولات
- استفاده از فضاهای خالی و دارای پتانسیل جهت توسعه درون‌زا در مجموعه آزادی

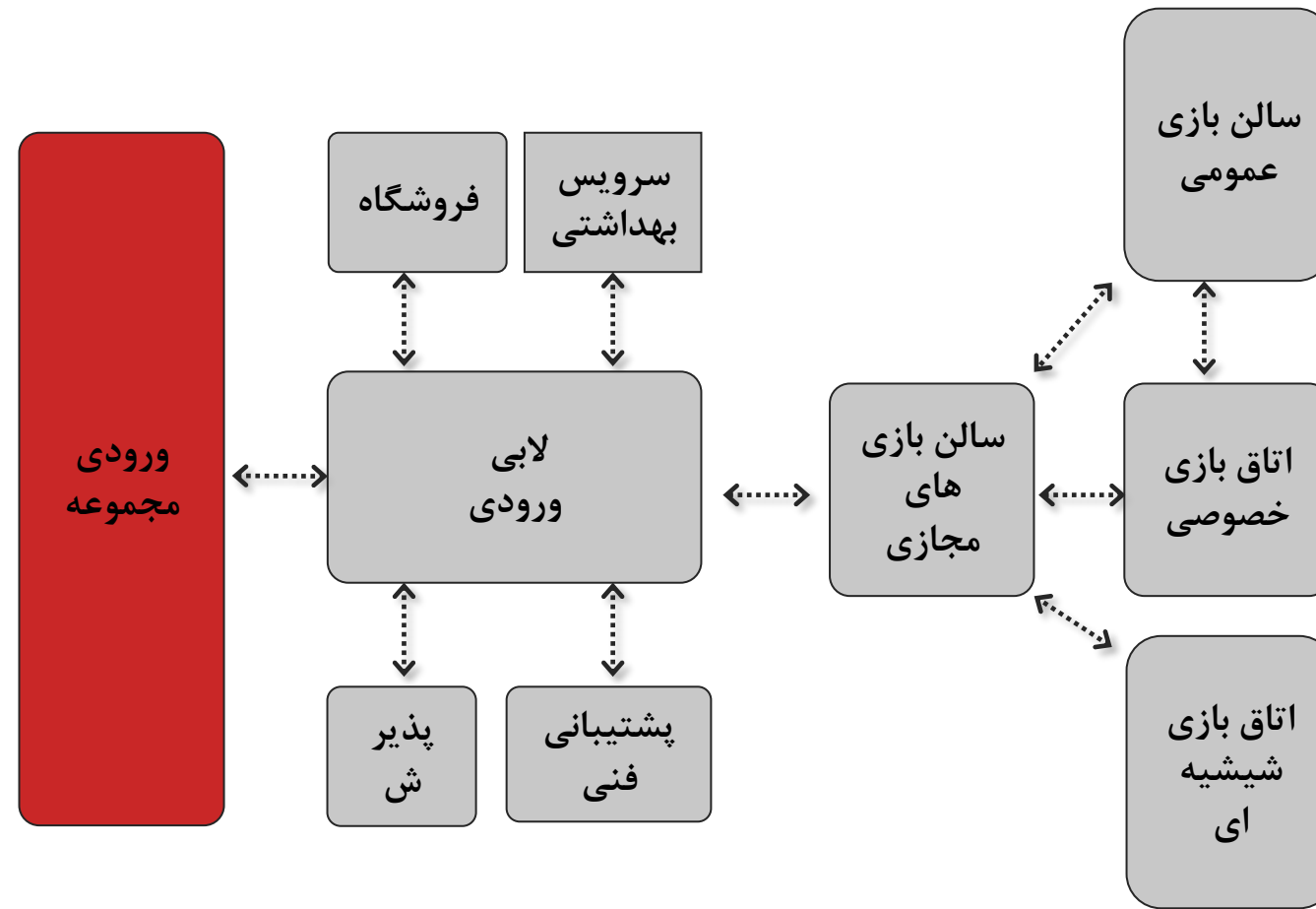




- لابی ورودی
- فروشگاه
- پشتیبانی فنی
- سرویس بهداشتی
- پذیرش
- اتاق بازی خصوصی
- اتاق بازی عمومی
- اتاق بازی شیشه ای



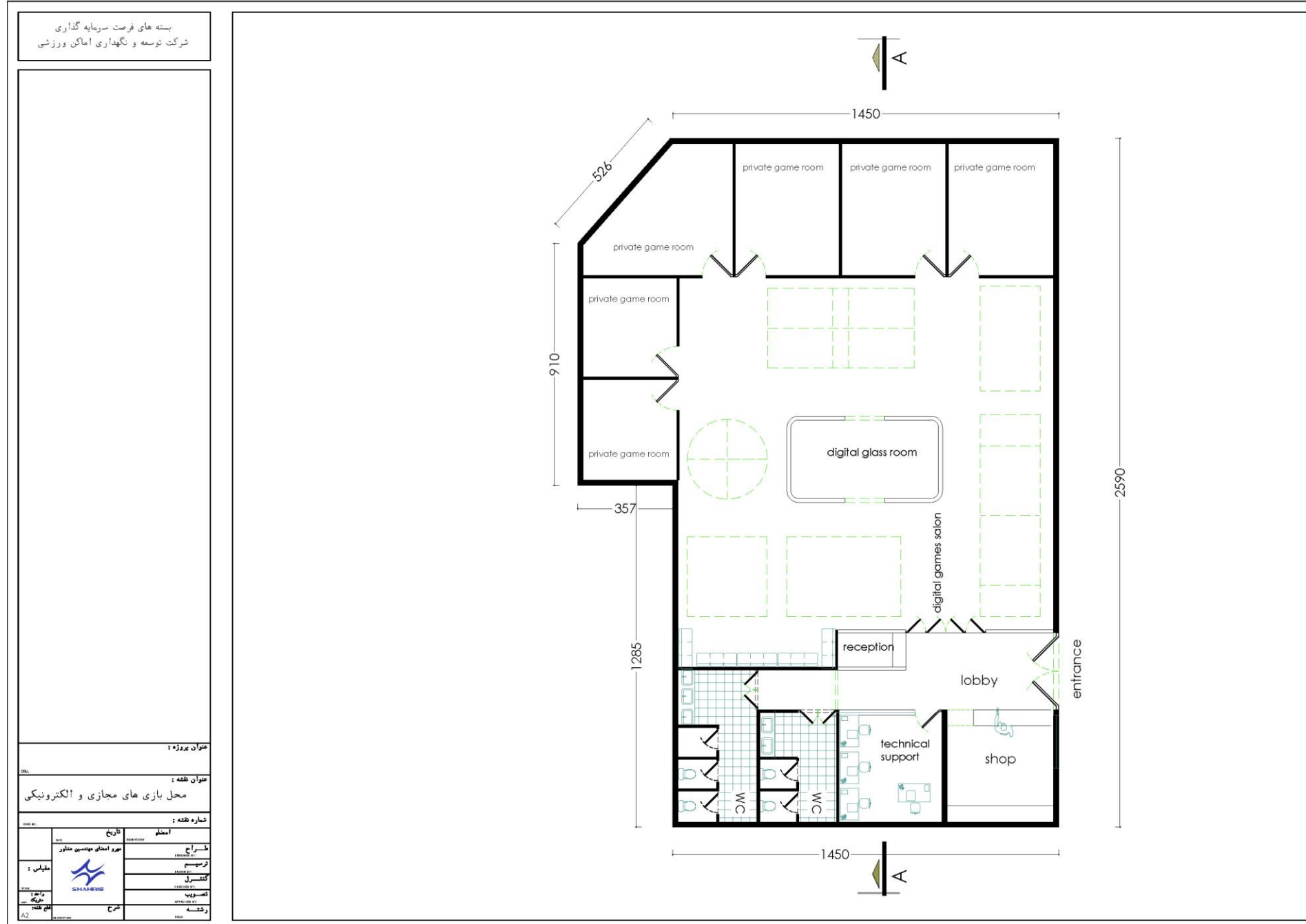






تراکم بنا	سطح اشغال بنا	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان	سطح عرصه
درصد	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع
-	-	-	۱	۴۱۵	-

واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری	طبقات
متر مربع	۱۱۵	اتاق های VIP گیم (۶ اتاق)	۴۱۵	بازی های مجازی	همکف
متر مربع	۲۰۵	سالن بازی های مجازی و دیجیتا			
متر مربع	۳۰	سرویس بهداشتی			
متر مربع	۱۷	پشتیبان فنی اداری			
متر مربع	۱۷	فروشگاه			
متر مربع	۳۱	لابی و مشاعات			



مشخصات فنی
سازه :
بررسی و تقویت سازه موجود در صورت لزوم 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: موتور خانه مرکزی - 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 اطفاء و شبکه بارنده
پایش و تفکیک زباله
ژنراتور و استابلایزر , 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
سیستم امنیت و ایمنی دوربین مدار بسته CCTV و نظارت تصویری
سیستم کشف و اعلام حریق
شبکه داخلی مخابرات
برق رسانی به تأسیسات و تجهیزات مکانیکال
آنتن مرکزی
سیستم های صوتی و تصویری
تابلوهای برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی

مشخصات فنی			
سفت کاری :			
مطابق مباحث مقررات ملی	وال پست مطابق مقررات ملی	بلوک های سبک لیکا - هبلکس	دیوارچینی
	عایق رطوبتی	عایق حرارتی	شیب بندی مطابق استاندارد
نازک کاری:			
دیوار	سقف	کف	نام فضا
ویدئو و ال - گچ و خاک و رنگ - دیوارکوب و نورپردازی	اکسپوز پانچ متال و نورپردازی	موکت درجه یک ایرانی	اتاق های VIP گیم (۶ اتاق)
ویدئو و ال - گچ و خاک و رنگ - دیوارکوب و نورپردازی	کناف و نورپردازی	اپوکسی - پلی اورتان	سالن بازی های مچازی و دیجیتا
سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰	گچ و رابیتس و رنگ - دامپا - پنل های PVC	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۶۰	سرویس بهداشتی
سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰ - شلف بندی و پارتیشن	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۶۰	پشتیبان فنی اداری
سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰ - گچ و خاک و رنگ	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	فروشگاه
شیشه سکوریت و کانتر و پاتیشن - دیوارکوب و نورپردازی	اکسپوز پانچ متال و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	لابی و مشاعات
نما:			
منطبق با طرح سالن ۱۲ هزار نفری و ضوابط سیما و منظر			
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			
کامپیوترهای گیمینگ، مانیتورهای گیمینگ، موس و کیبورد، هدست، صندلی های گیمینگ، میزهای گیمینگ، کنسول های بازی، لوازم جانبی کنسول، نورپردازی، تجهیزات جانبی کامپیوتر			
میز های بازی - مبلمان راحتی بازی			
تجهیزات رفاهی: صندلی و میز استاندارد، سیستم تهویه و گرمایشی و سرمایشی، آب آشامیدنی، سرویس بهداشتی.			
ست تجهیزات سرویس بهداشتی و حمام شامل روشویی، سرویس ایرانی و فرنگی، دوش، آینه، باکس 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 فضاها و مشاع و اشتراکی (۰.۷٪) است.

خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:

۱۴۵,۹۳۴	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۶۳,۵۲۵	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۲۷,۶۲۳	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 (سال) (DPP)
۱۳,۱۳۴	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاها و مشاعی و اشتراکی)
۱۲,۸۴۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۳٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۱۵,۳۸۸	ارزش خالص فعلی (NPV) (میلیون ریال)
BOLT	مدل مشارکت



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٪	۳,۶۴۸
۲	مدیریت طرح (MC)	۰.۵٪	۷۳۰
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶٪	۸,۷۵۶
	جمع کل	-	۱۳,۱۳۴

جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)		
ردیف	شرح	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	هزینه ساخت کاربری‌ها	۱۳۲,۸۰۰
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۱۳,۱۳۴
	جمع کل	۱۴۵,۹۳۴



CAPEX

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
همکف	بازی های مجازی	۴۱۵	اتاق های VIP گیم (۶ اتاق)	۱۱۵	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			سالن بازی های مجازی و دیجیتال	۲۰۵	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۵,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			سرویس بهداشتی	۳۰	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			پشتیبان فنی اداری	۱۷	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰
			فروشگاه	۱۷	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰
			لایی و مشاعات	۳۱	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل هزینه های ساخت							۱۳۲,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰



OPEX

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۲۰,۵۲۰
۲	هزینه مصرف انرژی	۴,۷۳۵
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۱,۵۷۸
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۱,۵۷۸
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۱,۵۷۸
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۹۴۷
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۶۳۱
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۱۲,۸۴۰
	جمع کل	۴۴,۴۰۹

نیروی انسانی			
تعداد نیروی انسانی (نفر)	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۵	۲۰۰	۴,۱۰۴	۲۰,۵۲۰
	جمع		۲۰,۵۲۰



زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
۵۵٪	۶۵٪	۷۰٪	۷۰٪	۷۰٪



درآمد

جمع کل درآمدهای بخش ورزشی (آموزشی و تفریحی)						
ردیف	شرح درآمد	واحد	مقدار	هزینه هر سانس / دوره (میلیون ریال)	تعداد روزهای فعال در سال	درآمد کل در سال (میلیون ریال)
۱	گیم	نفر سانس در روز	۸۰	۲	۳۳۰	۵۲,۸۰۰
۲	بازی‌های مجازی و دیجیتال	نفر سانس در روز	۴۸	۲.۵	۳۳۰	۳۹,۶۰۰
درآمد کل						۹۲,۴۰۰

درآمد حاصل از بخش پذیرایی				
محل درآمد	درصد از کل مراجعان	تعداد تقاضا (نفر)	بهای متوسط (میلیون ریال)	درآمد سالانه (میلیون ریال)
درآمد رستوران	۵۰٪	۲۶,۲۲۰	۴.۵	۱۱۷,۹۹۰
درآمد کافی شاپ	۵۰٪	۲۶,۲۲۰	۲.۵	۶۵,۵۵۰
مجموع				۱۸۳,۵۴۰



جریان نقدی (CF)

۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	شرح / سال
۴۸۱.۹۰۴	۳۸۵.۵۲۳	۳۰۸.۴۱۸	۲۴۶.۷۳۵	۱۹۷.۳۸۸	۱۵۷.۹۱۰	۱۲۶.۳۲۸	۹۳.۸۴۴	۶۳.۵۲۵	۰	درآمدهای پروژه
					-	-	-	-	۱۴۵.۹۳۴	هزینه های سرمایه ای
۲۳۵.۲۰۹	۱۸۸.۱۶۷	۱۵۰.۵۳۴	۱۲۰.۴۲۷	۹۶.۳۴۲	۷۷.۰۷۳	۶۱.۶۵۹	۴۹.۳۲۷	۲۷.۶۲۳	۰	هزینه های عملیاتی
۷۱.۵۲۶	۵۷.۲۲۰	۴۵.۷۷۶	۳۶.۶۲۱	۲۹.۲۹۷	۲۳.۴۳۸	۱۸.۷۵۰	۱۵.۰۰۰	۱۲.۰۰۰	۰	اجاره پرداختی به سرمایه پذیر (L)
۵.۰۰۷	۴.۰۰۵	۳.۲۰۴	۲.۵۶۳	۲.۰۵۱	۱.۶۴۱	۱.۳۱۳	۱.۰۵۰	۸۴۰	۰	تامین هزینه های فزاینده مشاع و اشتراکی
۱۷۰.۱۶۲	۱۳۶.۱۳۰	۱۰۸.۹۰۴	۸۷.۱۲۳	۶۹.۶۹۸	۵۵.۷۵۹	۴۴.۶۰۷	۲۸.۴۶۷	۲۳.۰۶۲	-۱۴۵.۹۳۴	جریان نقدی آزاد پروژه
۵۷۷.۹۷۷	۴۰۷.۸۱۵	۲۷۱.۶۸۵	۱۶۲.۷۸۲	۷۵.۶۵۹	۵.۹۶۰	(۴۹.۷۹۸)	(۹۴.۴۰۵)	(۱۲۲.۸۷۲)	-۱۴۵.۹۳۴	جریان نقدی آزاد تجمعی



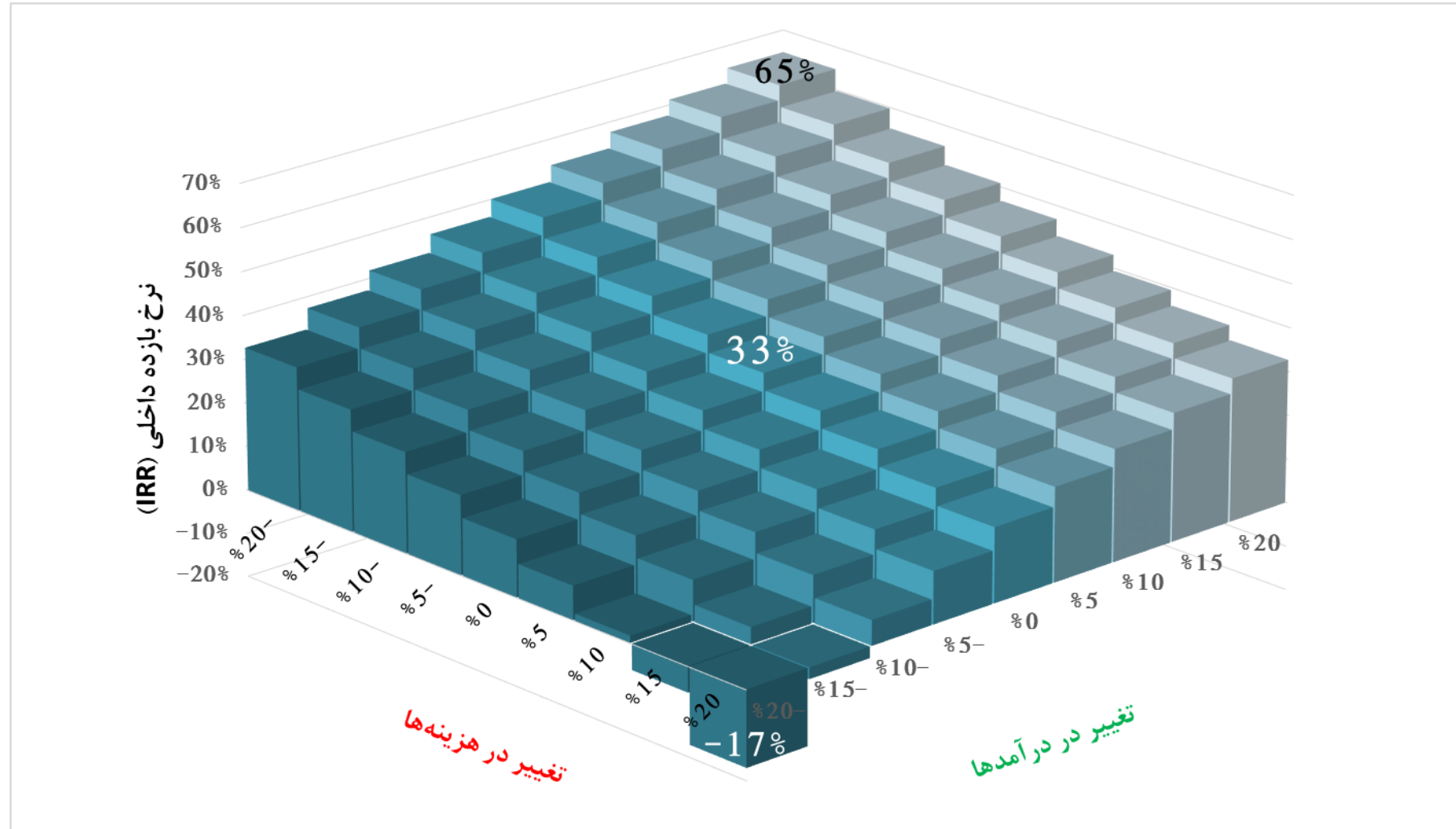
تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها									
۲۰٪	۱۵٪	۱۰٪	۵٪	۰٪	-۵٪	-۱۰٪	-۱۵٪	-۲۰٪	درصد
۱۷٪-	۶٪-	۲٪	۸٪	۱۳٪	۱۸٪	۲۳٪	۲۸٪	۳۳٪	-۲۰٪
۳٪-	۴٪	۹٪	۱۴٪	۱۹٪	۲۴٪	۲۸٪	۳۳٪	۳۷٪	-۱۵٪
۶٪	۱۱٪	۱۵٪	۲۰٪	۲۴٪	۲۸٪	۳۳٪	۳۷٪	۴۲٪	-۱۰٪
۱۲٪	۱۶٪	۲۰٪	۲۴٪	۲۹٪	۳۳٪	۳۷٪	۴۱٪	۴۶٪	-۵٪
۱۷٪	۲۱٪	۲۵٪	۲۹٪	۳۳٪	۳۷٪	۴۱٪	۴۵٪	۵۰٪	۰٪
۲۲٪	۲۵٪	۲۹٪	۳۳٪	۳۷٪	۴۱٪	۴۵٪	۴۹٪	۵۴٪	۵٪
۲۶٪	۲۹٪	۳۳٪	۳۶٪	۴۰٪	۴۴٪	۴۸٪	۵۳٪	۵۸٪	۱۰٪
۲۹٪	۳۳٪	۳۶٪	۴۰٪	۴۴٪	۴۸٪	۵۲٪	۵۶٪	۶۱٪	۱۵٪
۳۳٪	۳۶٪	۴۰٪	۴۳٪	۴۷٪	۵۱٪	۵۵٪	۶۰٪	۶۵٪	۲۰٪

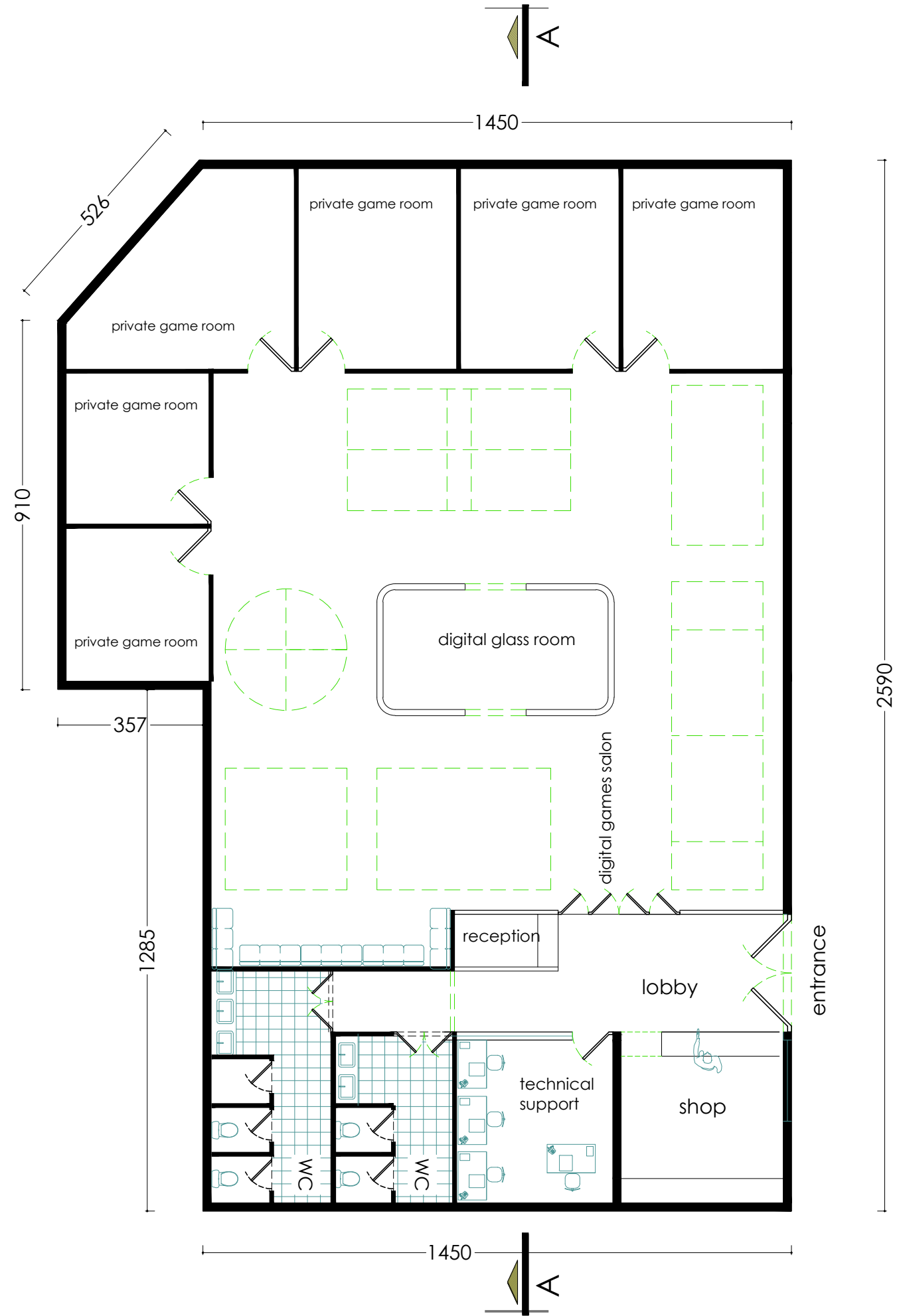
تغییر در درآمدها



تحلیل حساسیت



بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی




عنوان پروژه :

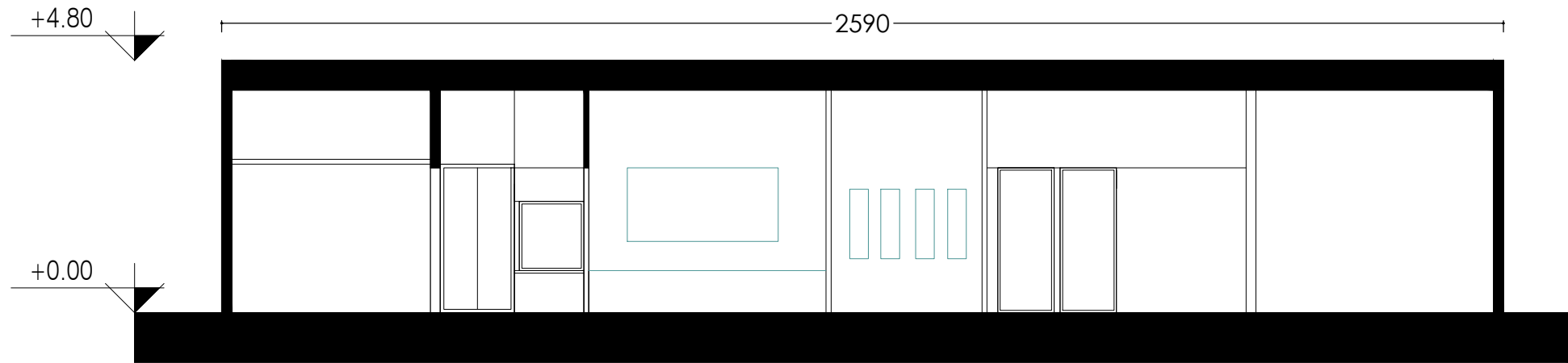
عنوان نقشه :

محل بازی های مجازی و الکترونیکی

شماره نقشه :

تاریخ	امضاء
DATE	SIGNATURE
مهر و امضای مهندسین مشاور	طراح
	ترسیم
	کنترل
واحد:	تصویب
متریک	دشته
نوع نقشه:	شرح
A2	FIELD

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



عنوان پروژه :

OBL

عنوان نقشه :

محل بازی های مجازی و الکترونیکی

شماره نقشه :

DWG NO.

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

