



شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

احداث پدبال مجموعه ورزشی آزادی



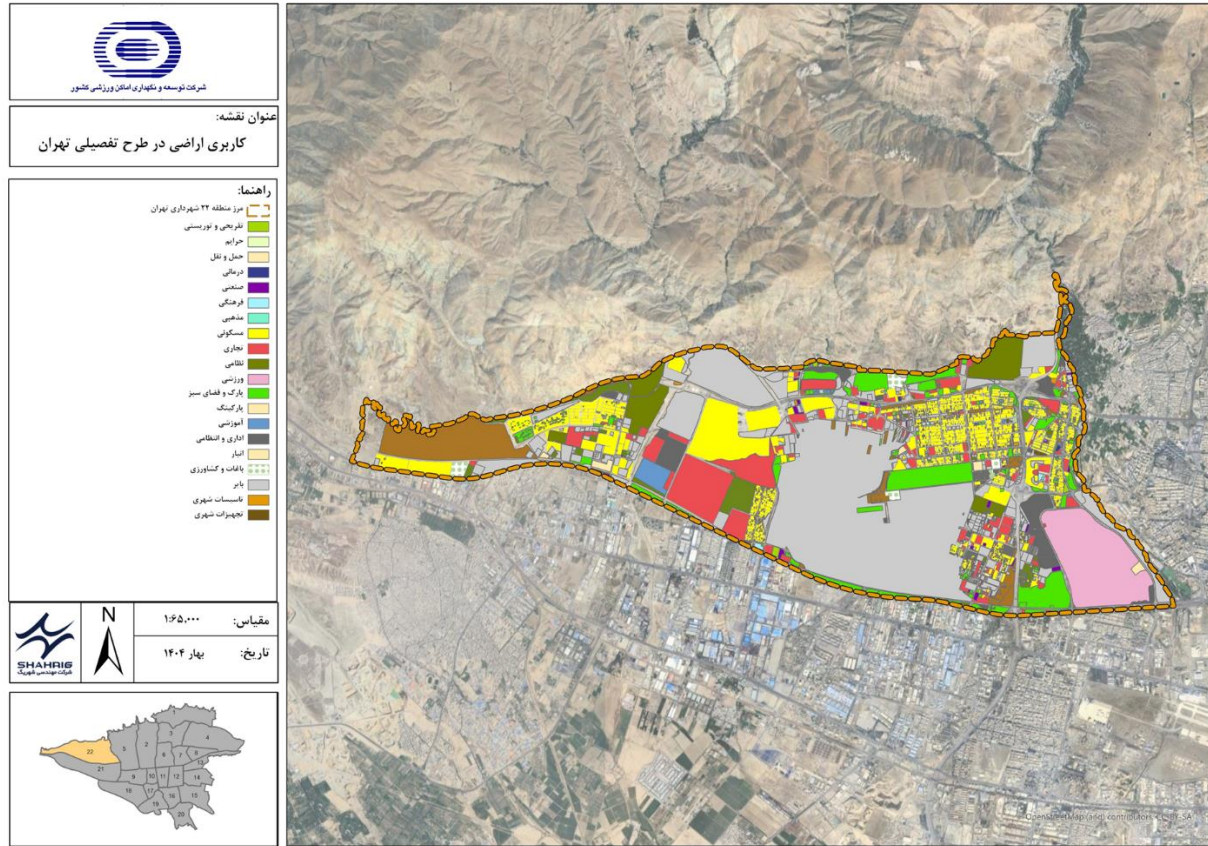
شرکت مهندسی شهریک
Shahrig Engineering co



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		
آبپاشی ورزشی		
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
٪۳۴	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



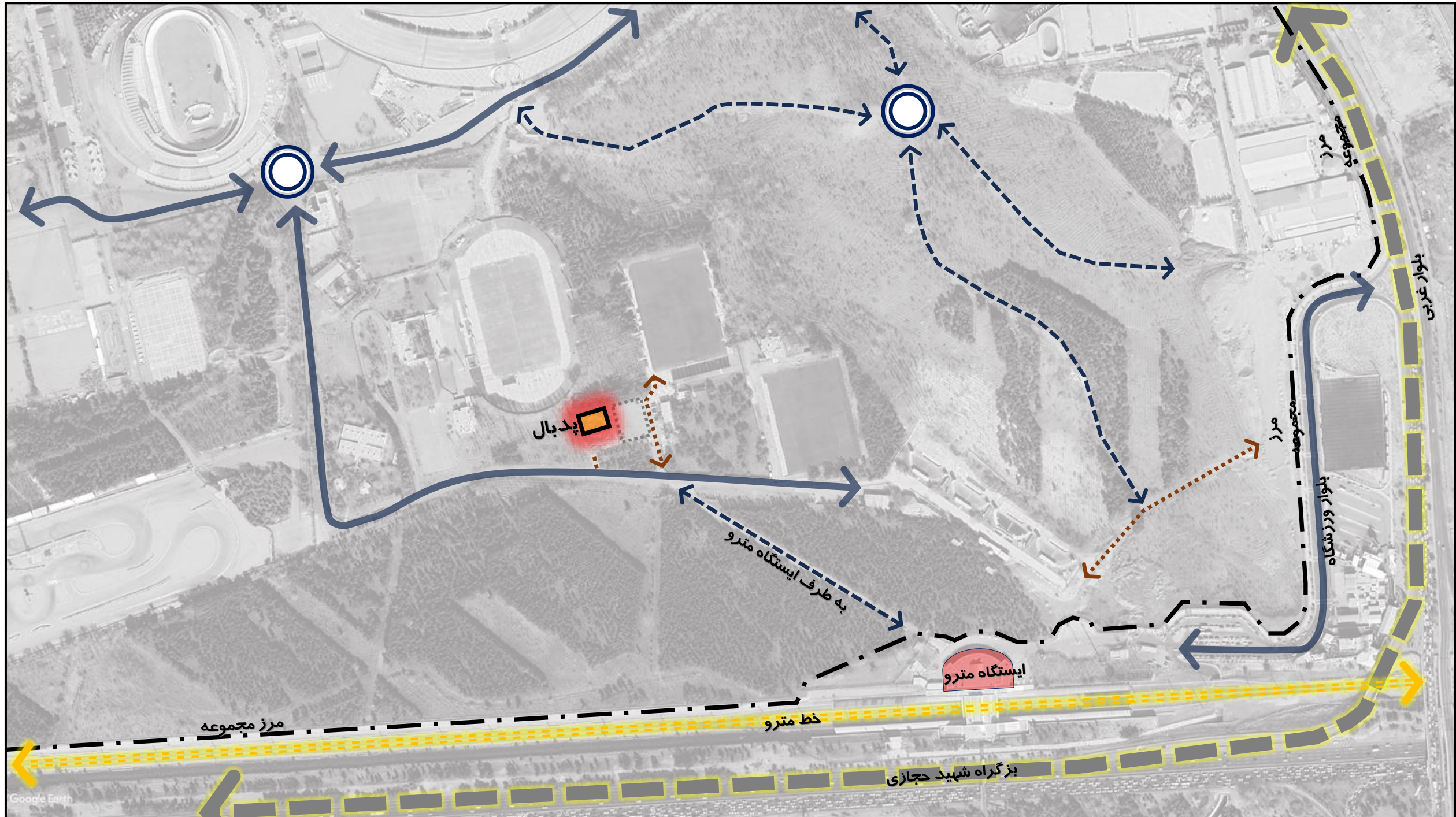
احداث پدبال مجموعه ورزشی آزادی - سنجش وضعیت محدوده در مجموعه ورزشی



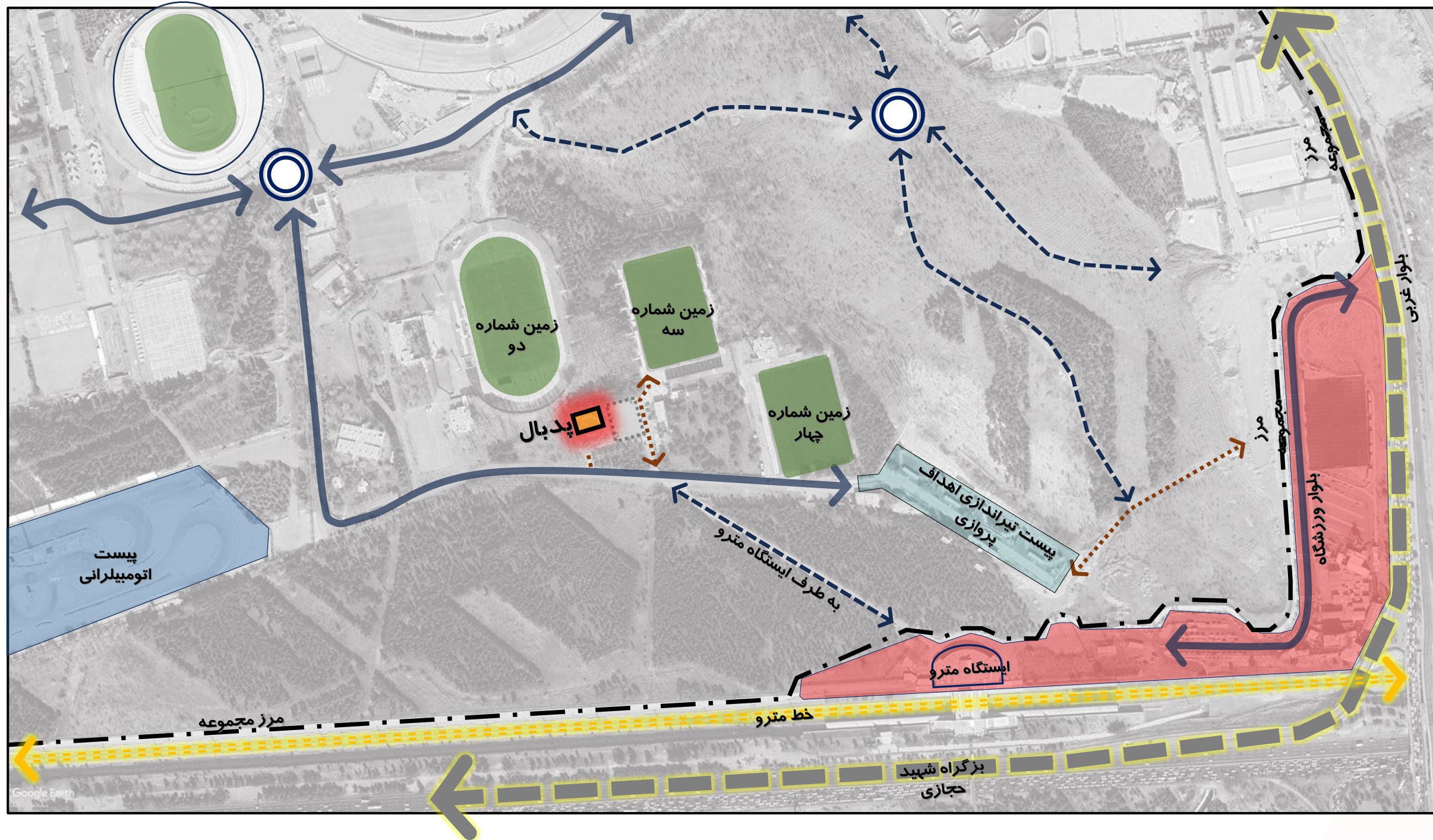
احداث پدبال مجموعه ورزشی آزادی - سنجش وضعیت محدوده در مجموعه ورزشی



احداث پدبال مجموعه ورزشی آزادی - سنجش وضعیت محدوده در مجموعه ورزشی



احداث پدبال مجموعه ورزشی آزادی - سنجش وضعیت محدوده در مجموعه ورزشی



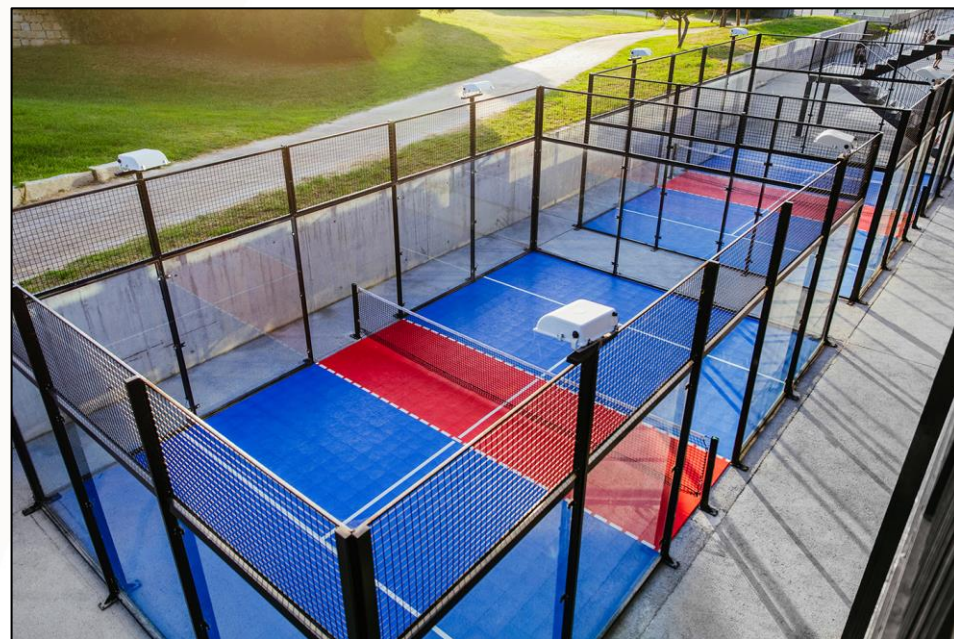




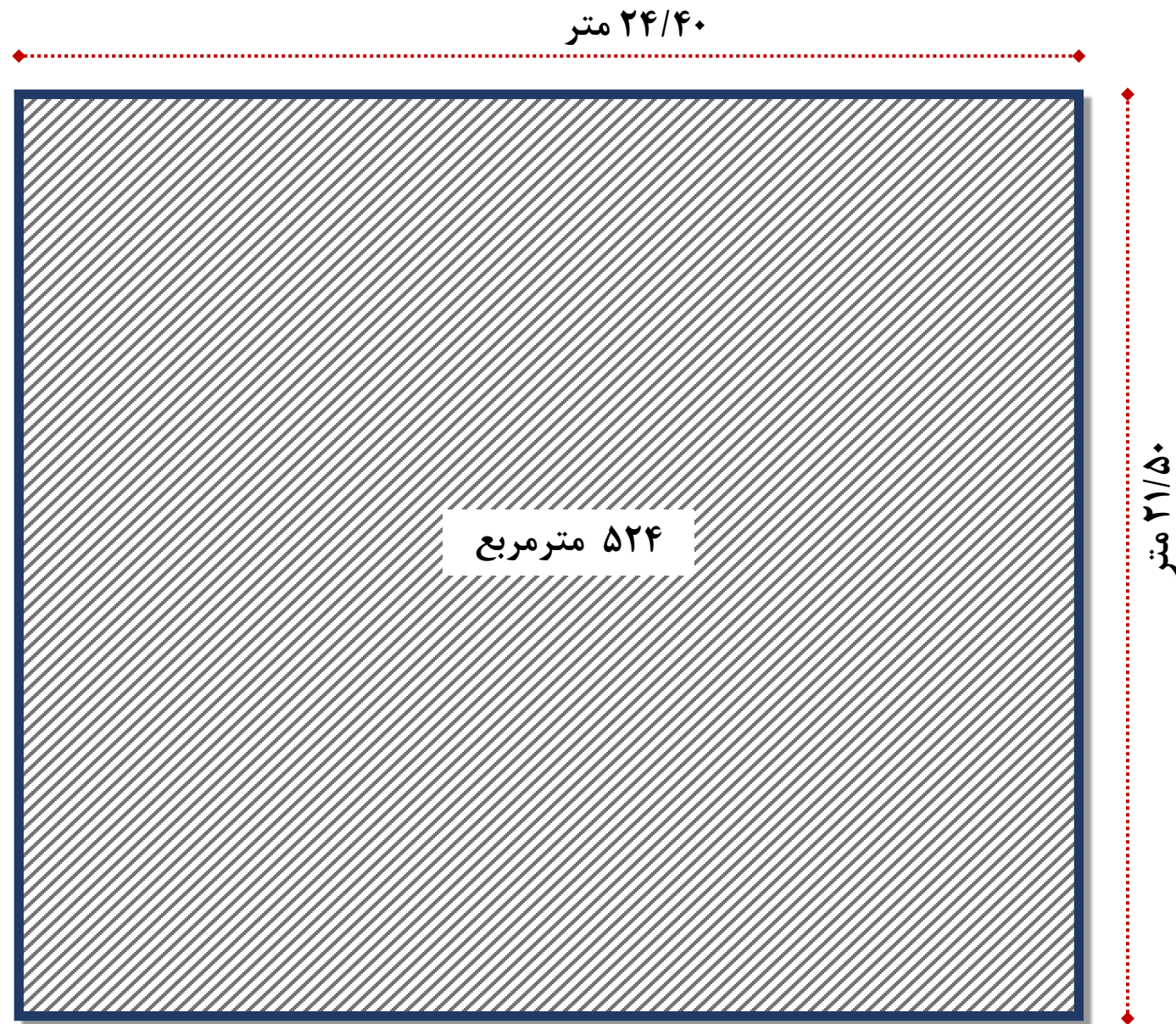


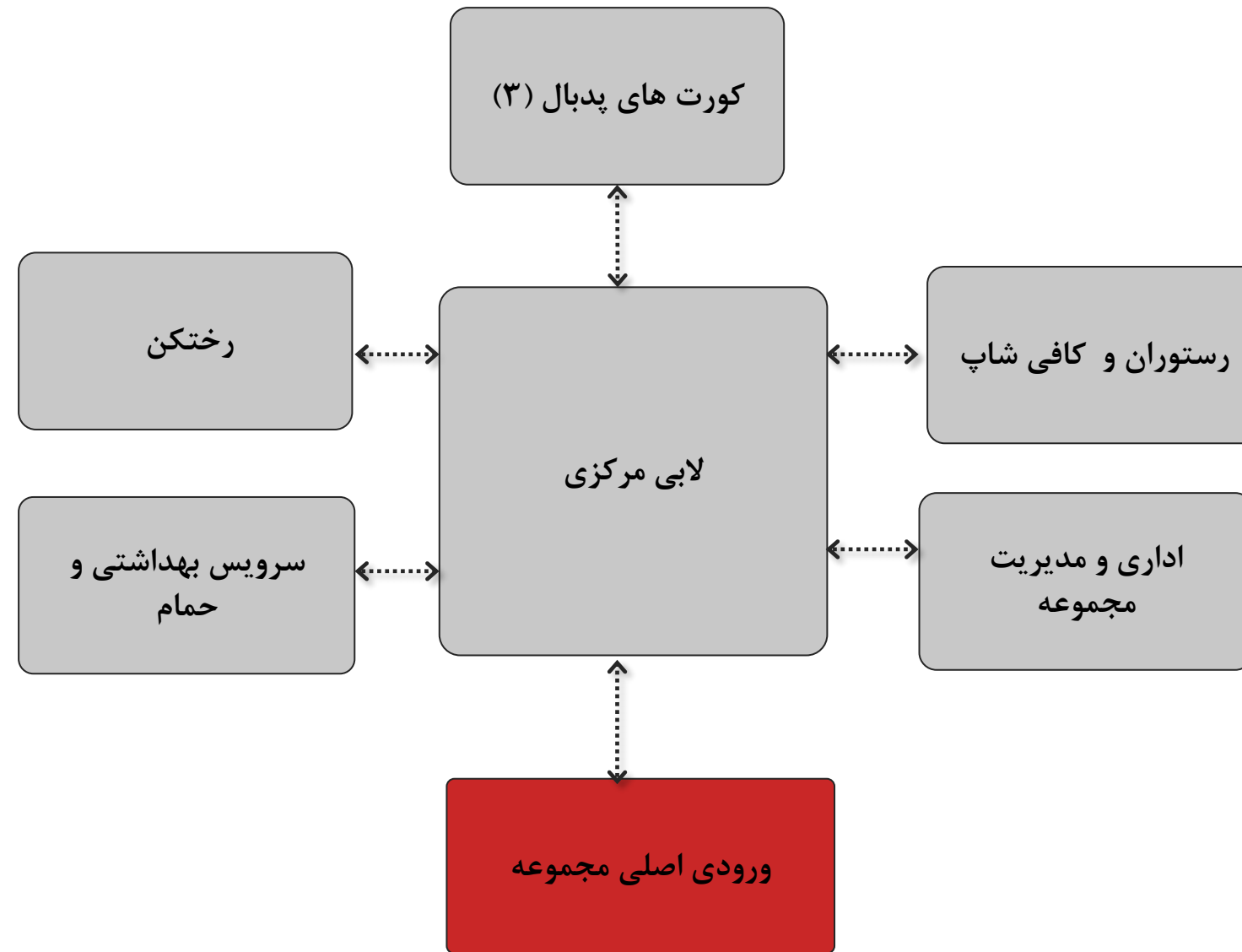
«ایجاد پدبال در مجموعه ورزشی آزادی، فرصتی را فراهم آورده تا با ایجاد فضایی جهت برگزاری ورزشهای نوینی چون پدبال در کنار فضایی برای تمرین علاقه‌مندان فوتبال و فوتبال نمایشی در مجموعه آزادی، گامی بلند در گسترش و توسعه ورزش‌های نوظهور برداشته شود. این مجموعه با فراهم آوردن زمینه معرفی و آموزش پدبال به مخاطبان آن، زمینه استعدادیابی و پرورش ورزشکاران جهت فعالیت در سطح قهرمانی را برای ایشان فراهم آورده است. ضمن اینکه برگزاری مسابقات به صورت حرفه‌ای در سطح ملی و بین‌المللی در مجموعه به وجود آمده است. با حضور کادر تیم‌های حرفه‌ای در مجموعه موجبات حضور فعالان بخش اسپانسرینگ و برندینگ نیز بیش از گذشته فراهم شده است. همچنین استفاده از فضای پیرامونی جهت فراهم آوردن امکان افزایش تبلیغات محیطی، بر افزایش بهره‌وری اقتصادی مجموعه نیز تاثیر مثبت داشته است. از طرفی کلیه فضاهای پشتیبانی و خدماتی و کافه نیز برای ارائه خدمات به متقاضیان در مجموعه در نظر گرفته شده است»

احداث پدبال مجموعه ورزشی آزادی - چشم انداز و اهداف



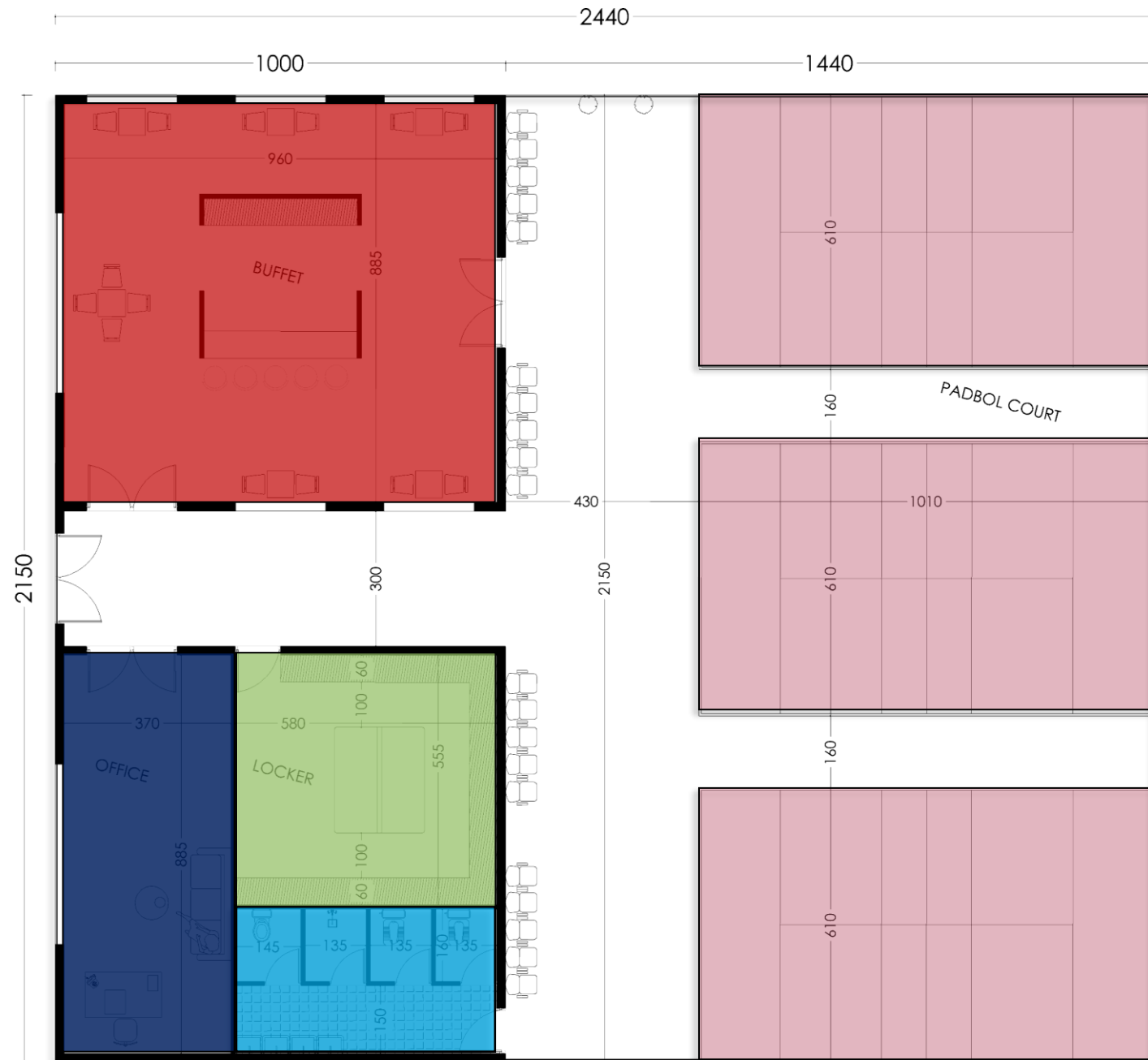
- ارتقای کمی و کیفی زیرساخت‌ها و اماکن مربوط به ورزش‌های ترکیبی
- توسعه و گسترش ورزش پدبال
- استانداردسازی و به روز رسانی اماکن ورزشی
- بهره‌گیری حداکثری از ظرفیت زمین در جهت تحقق اهداف اقتصادی مجموعه ورزشی آزادی با ایجاد زمینه برای فعالیتهای صنعت ورزش در حوزه های فروش، برندینگ، اسپانسرینگ و تبلیغات
- بهبود کیفیت تجربه کاربران و ورزشکاران از اوقات ورزش و فراغت
- هماهنگ سازی توسعه اماکن ورزشی با خدمات رفاهی پایه مورد نیاز
- ارتقای سطح کیفی خدمات رفاهی مجموعه مطابق با استانداردهای بین المللی
- انعطاف‌پذیری در مجموعه جهت برگزاری ایونت‌ها و مسابقات در رده های مختلف
- ایجاد تجهیزات و امکانات متنوع و فضاهای جانبی
- ایجاد بستر مناسب برای توسعه پایدار و همگانی‌سازی ورزش‌های ترکیبی به صورت حرفه‌ای
- ایجاد و تجهیز فضاهای تخصصی ورزشی و آموزشی
- اصلاح و بهبود نما و جداره های ابنیه داخل مجموعه منطبق با معیارهای معماری سبز و منظرسازی پایدار
- توسعه فعالیتهای مرتبط با استعدادیابی و پرورش بازیکنان
- احداث سه زمین پدبال با خدمات کامل پشتیبان



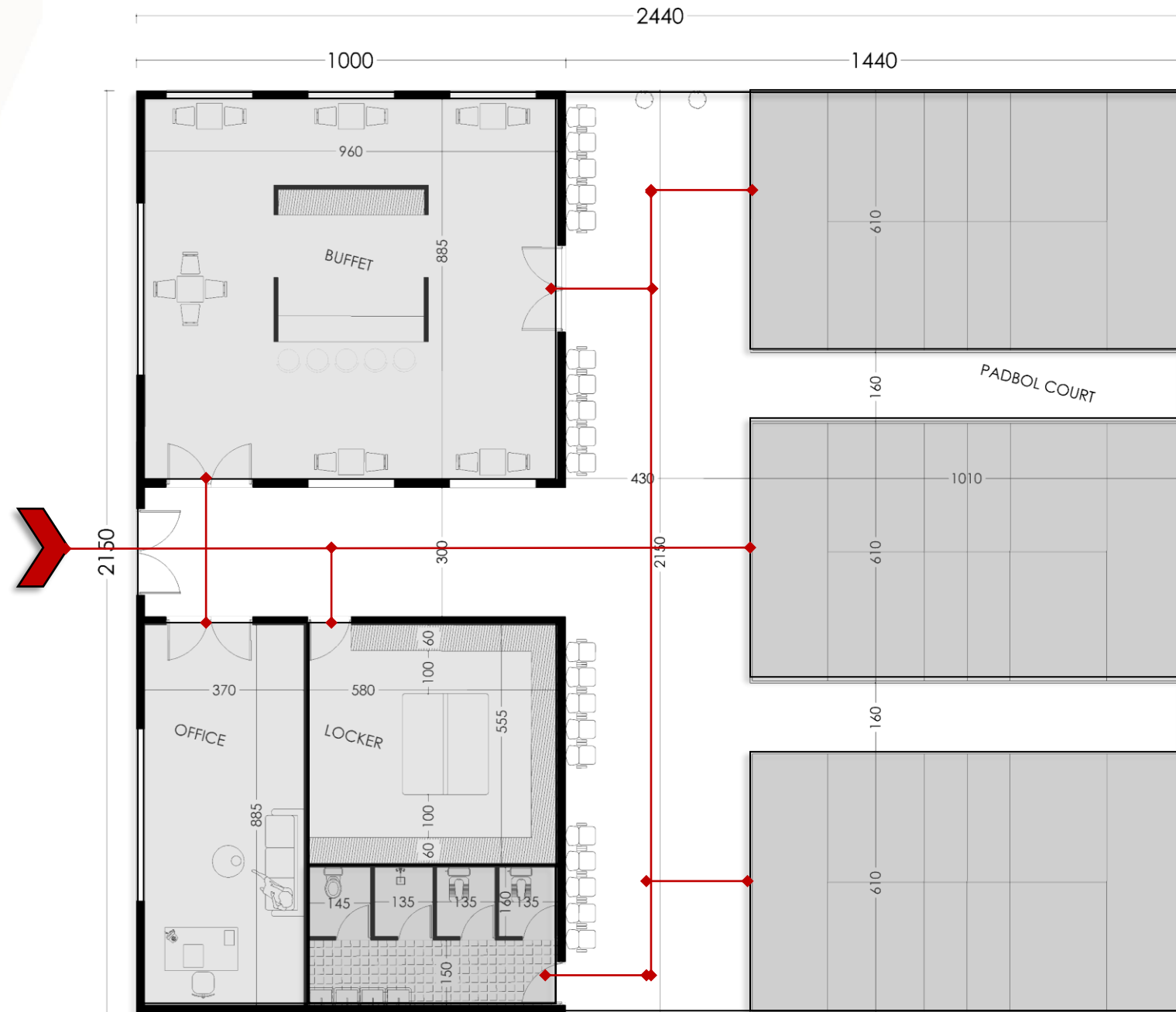


دیاگرام ارتباط فضایی مجموعه

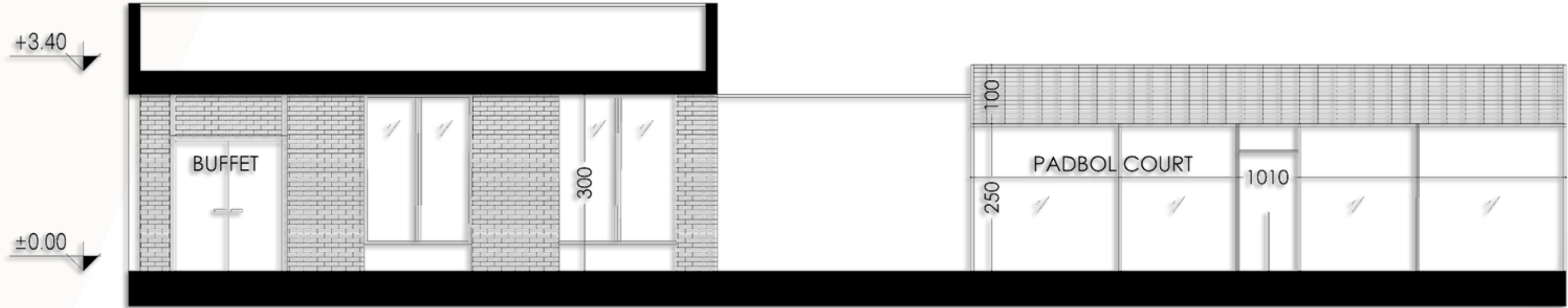
- محوطه کورت پدبال
- سرویس بهداشتی و حمام
- رختکن
- رستوران و کافی شاپ
- اداری و مدیریت



دیاگرام لکه گذاری



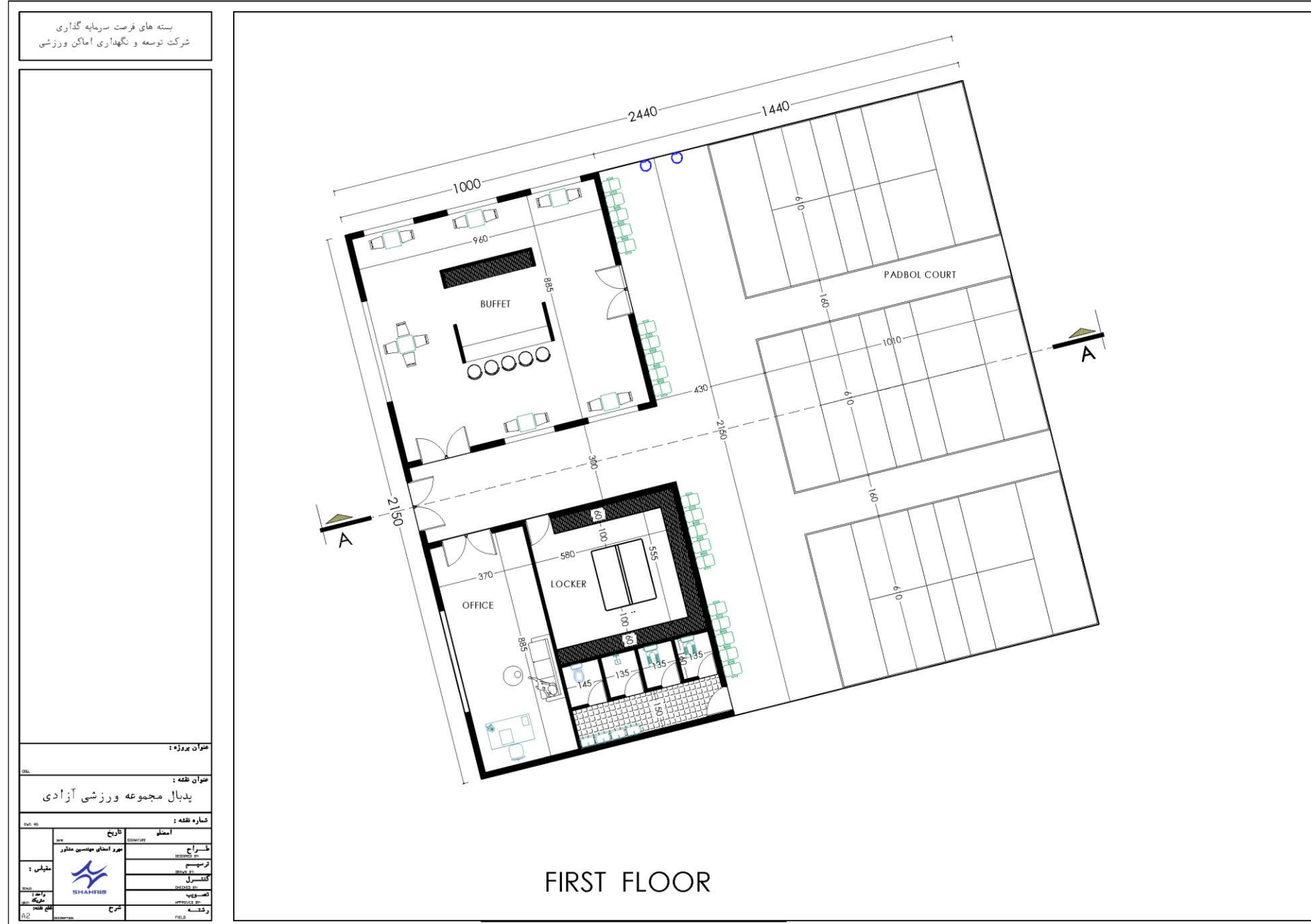
دیاگرام ارتباطی

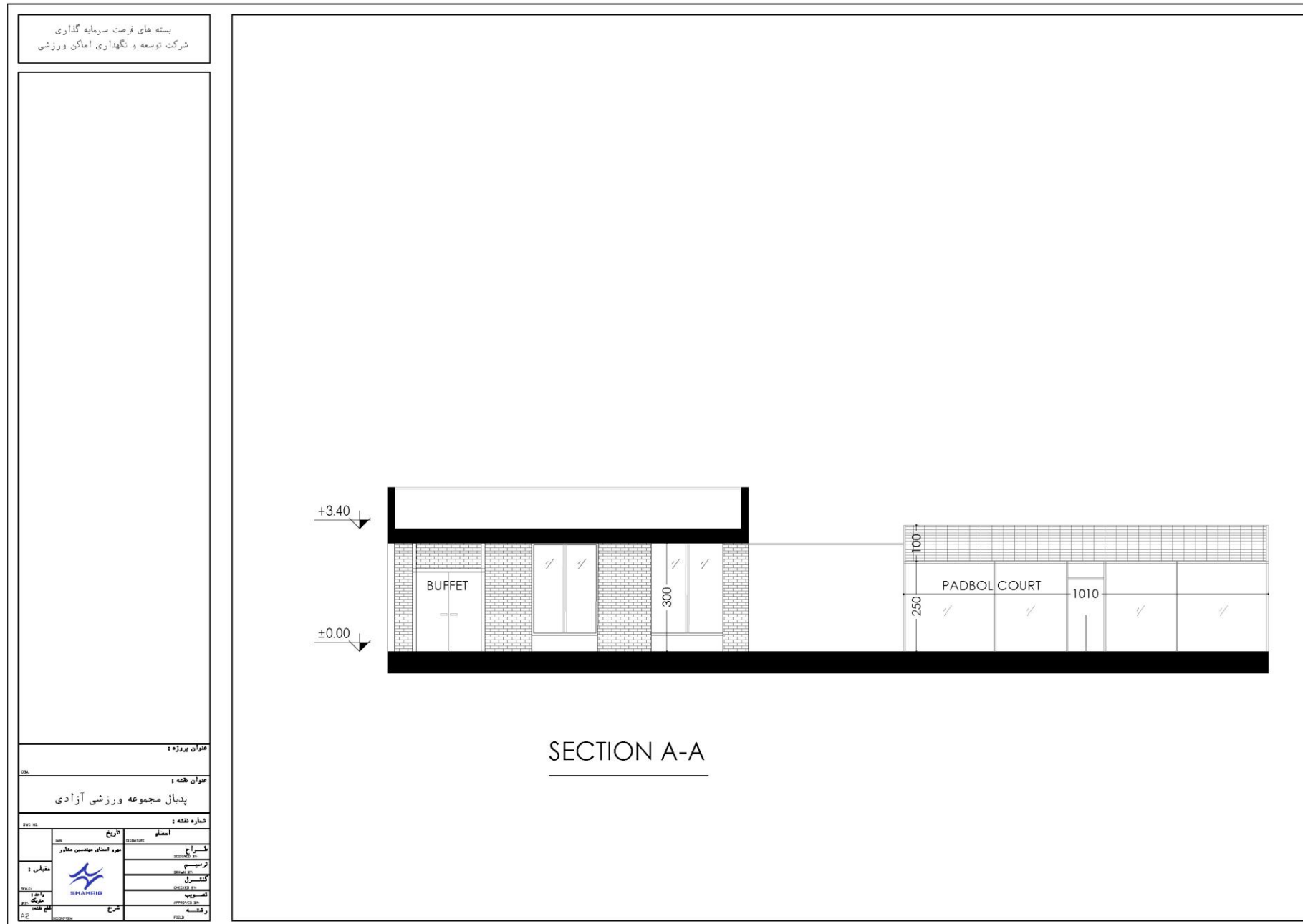


تراکم بنا	سطح اشغال بنا	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان	سطح عرصه
درصد	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع
۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۰	۱	۵۲۴	۵۲۴

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد
همکف	پدبال و خدمات	۵۲۴	محدوده ۳ زمین پدبال	۳۱۰	متر مربع
			کافه	۹۲	متر مربع
			لاکرها	۳۵	متر مربع
			اداری و آموزشی	۳۵	متر مربع
			مشاعات و خدمات	۳۲	متر مربع
			دوش و سرویس بهداشتی	۲۰	متر مربع

واحد	برآورد	موضوع
متر مربع	۵۲۴	مجموع زیربنای ناخالص ساخت بنا





مشخصات فنی
سازه :
سازه فلزی پیچ و مهره / اسپیس فریم با دهنه های بلند 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 مرکزی 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 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
تاسیسات الکتریکی:
روشنایی نرمال، روشنایی اضطراری، روشنایی ایمنی
ایجاد دید کافی و ایمن، به خصوص در شب یا در فضاهای تاریک. شامل انواع لامپ ها، چراغ ها و سیستم های 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 تأسیسات و تجهیزات مکانیکال
آنتن مرکزی
سیستم های صوتی و تصویری
سیستم پخش و ضبط و داوری و VAR
تابلوهای برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
تجهیزات طبخ سبک و کافه
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی

مشخصات فنی			
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی			
سفت کاری :			
مطابق مباحث مقررات ملی	وال پست مطابق مقررات ملی	بلوک های سبک لیکا - هبلکس - شیشه	دیوارچینی
	عایق رطوبتی	عایق حرارتی	شیب بندی مطابق استاندارد
نازک کاری:			
دیوار	سقف	کف	نام فضا
شیشه یا مشابه مطابق استاندارد	اکسپوز ارتفاع استاندارد	چمن مصنوعی با پایل ۸ میلیمتر یا هاردکورت (سخت) روی بستر بتنی	محدوده پدبال
سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰ - گچ و خاک و رنگ	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	اداری و آموزشی
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 ۸۰*۸۰	لاکر و رختکن
سنگ گرانیت یا مرمریت و گچ و خاک و رنگ	-	سنگ گرانیت یا مرمریت	ارتباطات عمودی
سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰	سقف های PVC یا سقف های کناف ضد آب	سرامیک درجه یک ایرانی	سرویس بهداشتی و دوش
نما:			
سنگ تراورتن شیشه اسپایدر، میکروسمنت - گرین وال به همراه شیشه ها و باز شوهای سالن منطبق با ضوابط سیما ومنظر			
سایر تجهیزات :			
سیستم های صوتی و تصویری			
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			
شامل تور پدبال، پایه های تور، نیمکت، سطل زباله و علائم مشخص کننده خطوط			
کوچینگ برد، صندلی داوری، تابلو تعویض بازیکنان، دوربین های مدار بسته، سیستم های صوتی و تصویری و ...			
رعایت کلیه ضوابط و قوانین سیما و منظر، تبلیغات، برندینگ و مجموعه			



خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:

۲۰۱,۵۳۸	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۵۰,۴۲۸	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۱۷,۷۵۸	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۱۲	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۶	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۱۲	دوره بهره‌برداری (سال)
۱۳	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (سال) (DPP)
۱۸,۱۳۸	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی)
۱۲,۸۴۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۱٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۸,۱۵۰	ارزش خالص فعلی (NPV) (میلیون ریال)
BOLT	مدل مشارکت

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 فضاهای مشاع و اشتراکی (۰.۷٪) است.



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٪	۵,۰۳۸
۲	مدیریت طرح (MC)	۰.۵٪	۱,۰۰۸
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶٪	۱۲,۰۹۲
	جمع کل	-	۱۸,۱۳۸

جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)		
ردیف	شرح	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	هزینه ساخت کاربری‌ها	۱۸۳,۴۰۰
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۱۸,۱۳۸
	جمع کل	۲۰۱,۵۳۸



CAPEX

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
همکف	مجموعه زمین های پدبال	۵۲۴	محدوده ۳ زمین پدبال	۳۱۰	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۸,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			کافه	۹۲	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۲,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			لاکرها	۳۵	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			اداری و آموزشی	۳۵	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			مشاعات و خدمات	۳۲	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			دوش و سرویس بهداشتی	۲۰	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل هزینه های ساخت							
							۱۸۳,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰



OPEX

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۹,۲۳۴
۲	هزینه مصرف انرژی	۱,۴۲۱
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۷۱۰
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۱,۴۲۱
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۴۲۶
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۷۱۰
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۲۸۴
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۱۲,۸۴۰
	جمع کل	۲۷,۰۴۶

نیروی انسانی			
تعداد نیروی انسانی (نفر)	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۳	۱۵۰	۳,۰۷۸	۹,۲۳۴
	جمع		
			۹,۲۳۴



زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

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



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	پدبال (سه زمین)	سانس در روز	۳۰	۷	۳۳۰	۶۴,۳۵۰
درآمد کل						۶۴,۳۵۰

درآمدهای بخش خدمات پشتیبان (اجاره‌دهی فضاها و برگزاری رویدادها)				
ردیف	عنوان درآمد	تعداد رویداد / مورد اجاره	هزینه هر رویداد / اجاره ماهیانه (میلیون ریال)	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۱	کافی شاپ و فروشگاه	۱	۷۵۰	۹,۰۰۰
جمع کل				۹,۰۰۰



جریان نقدی (CF)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۰	۵۰.۴۲۸	۷۴.۴۹۶	۹۳.۱۲۰	۱۱۶.۴۰۰	۱۴۵.۵۰۰	۱۸۱.۸۷۵	۲۲۷.۳۴۴	۲۸۴.۱۸۰	۳۵۵.۲۲۵
هزینه های سرمایه ای	۲۰۱.۵۳۸	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های عملیاتی	۰	۱۷.۷۵۸	۲۲.۱۹۷	۲۷.۷۴۶	۳۴.۶۸۳	۴۳.۳۵۴	۵۴.۱۹۲	۶۷.۷۴۰	۸۴.۶۷۵	۱۰۵.۸۴۴
اجاره پرداختی به سرمایه پذیر (L)	۰	۱۲.۰۰۰	۱۵.۰۰۰	۱۸.۷۵۰	۲۳.۴۳۸	۲۹.۲۹۷	۳۶.۶۲۱	۴۵.۷۷۶	۵۷.۲۲۰	۷۱.۵۲۶
تامین هزینه های فزاینده مشاع و اشتراکی	۰	۸۴۰	۱.۰۵۰	۱.۳۱۳	۱.۶۴۱	۲.۰۵۱	۲.۵۶۳	۳.۲۰۴	۴.۰۰۵	۵.۰۰۷
جریان نقدی آزاد پروژه	-۲۰۱.۵۳۸	۱۹.۸۳۰	۳۶.۲۴۹	۴۵.۳۱۱	۵۶.۶۳۹	۷۰.۷۹۹	۸۸.۴۹۸	۱۱۰.۶۲۳	۱۳۸.۲۷۹	۱۷۲.۸۴۹
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۲۰۱.۵۳۸	(۱۸۱.۷۰۸)	(۱۴۵.۴۵۹)	(۱۰۰.۱۴۸)	(۴۳.۵۰۹)	۲۷.۲۹۰	۱۱۵.۷۸۸	۲۲۶.۴۱۲	۳۶۴.۶۹۰	۵۳۷.۵۳۹



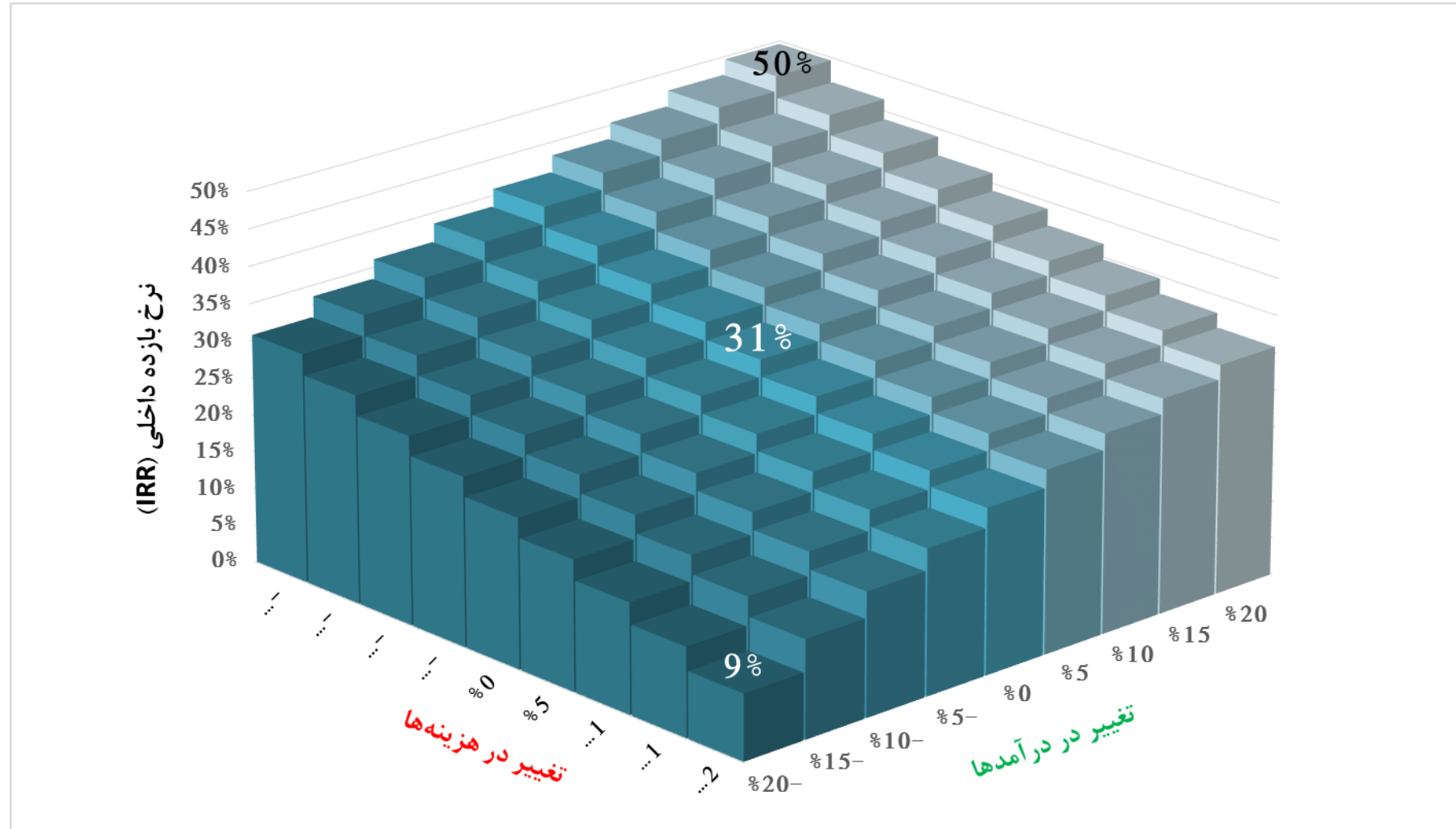
تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها									
۲۰٪	۱۵٪	۱۰٪	۵٪	۰٪	-۵٪	-۱۰٪	-۱۵٪	-۲۰٪	درصد
۹٪	۱۲٪	۱۵٪	۱۷٪	۲۰٪	۲۳٪	۲۵٪	۲۸٪	۳۱٪	-۲۰٪
۱۳٪	۱۶٪	۱۸٪	۲۱٪	۲۳٪	۲۶٪	۲۸٪	۳۱٪	۳۴٪	-۱۵٪
۱۷٪	۱۹٪	۲۱٪	۲۴٪	۲۶٪	۲۸٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۶٪	-۱۰٪
۲۰٪	۲۲٪	۲۴٪	۲۶٪	۲۸٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۶٪	۳۹٪	-۵٪
۲۲٪	۲۴٪	۲۶٪	۲۹٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۶٪	۳۸٪	۴۱٪	۰٪
۲۵٪	۲۷٪	۲۹٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۵٪	۳۸٪	۴۰٪	۴۳٪	۵٪
۲۷٪	۲۹٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۵٪	۳۷٪	۴۰٪	۴۳٪	۴۵٪	۱۰٪
۲۹٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۵٪	۳۷٪	۳۹٪	۴۲٪	۴۵٪	۴۸٪	۱۵٪
۳۱٪	۳۳٪	۳۵٪	۳۷٪	۳۹٪	۴۱٪	۴۴٪	۴۷٪	۵۰٪	۲۰٪

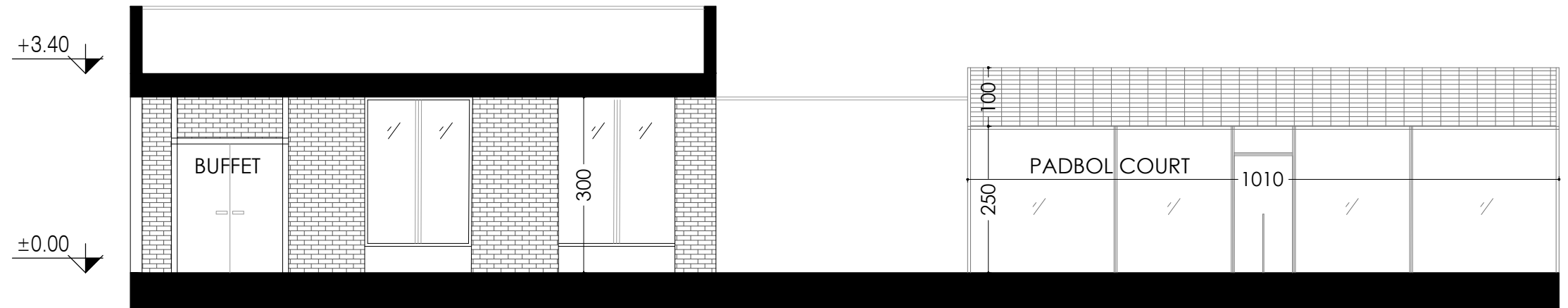
تغییر در درآمدها



تحلیل حساسیت



بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



SECTION A-A

عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

پدبال مجموعه ورزشی آزادی

شماره نقشه :

DATE	SIGNATURE	امضاء	تاریخ
		طراح	
		توسعه کننده	
		مهندس مشاور	
		مقیاس :	
		واحد :	
		متریک	
		شرح	
		رشته	
		DESCRIPTION	FIELD