



شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

# خوابگاه شماره یک (المپیک) مجموعه ورزشی آزادی



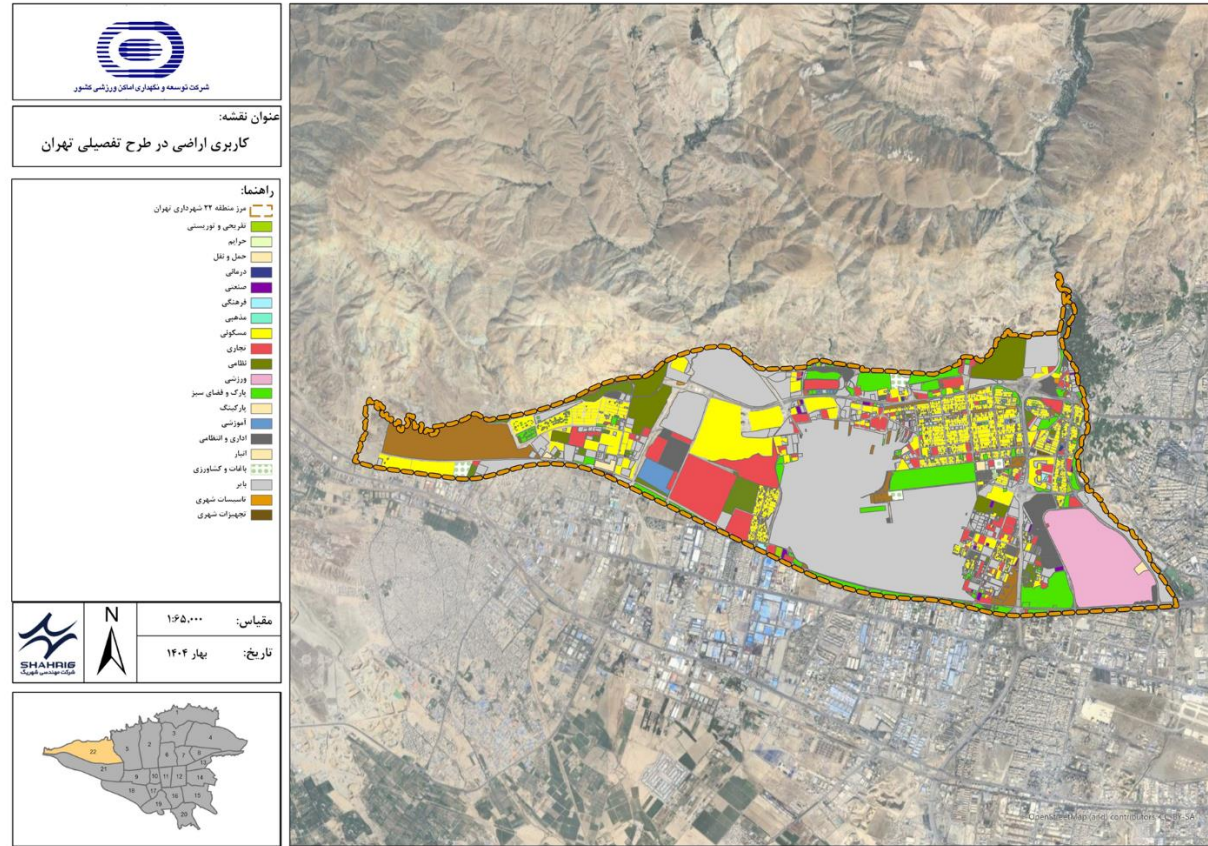
شرکت مهندسی شهریک  
Shahrig Engineering co



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



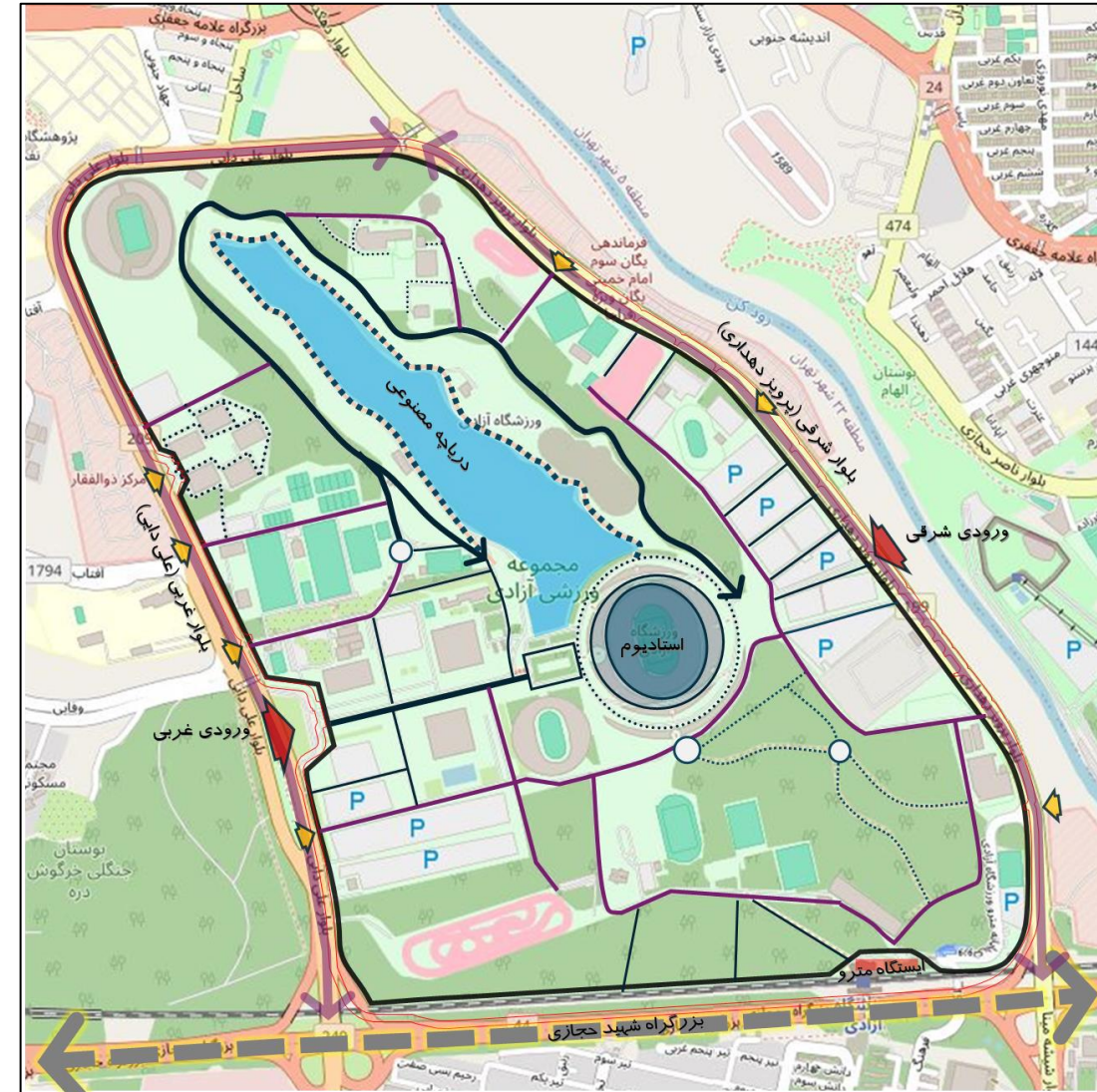
کاربریهای همجوار مجموعه ورزشی آزادی



| 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 بازر و متروکه                     |                 |  |
| مغایر                                     |                 |  |
| <b>جمع کل مجموعه ورزشی آزادی</b>          |                 |  |
| 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 بازر 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)

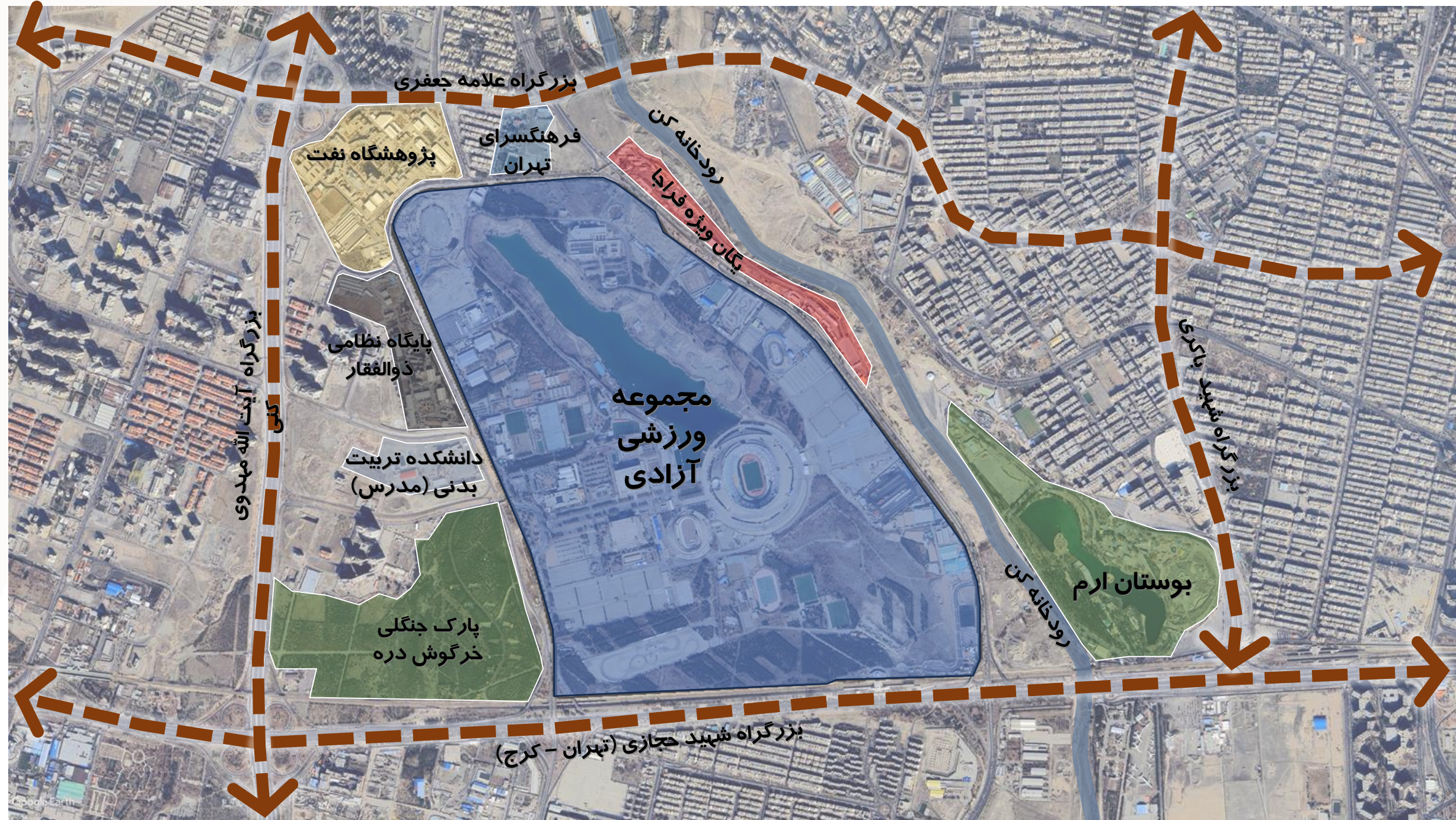


طرح تفصیلی پیشنهادی داخلی مجموعه ورزشی آزادی

سازمان فضایی و دسترسی های مجموعه ورزشی آزادی



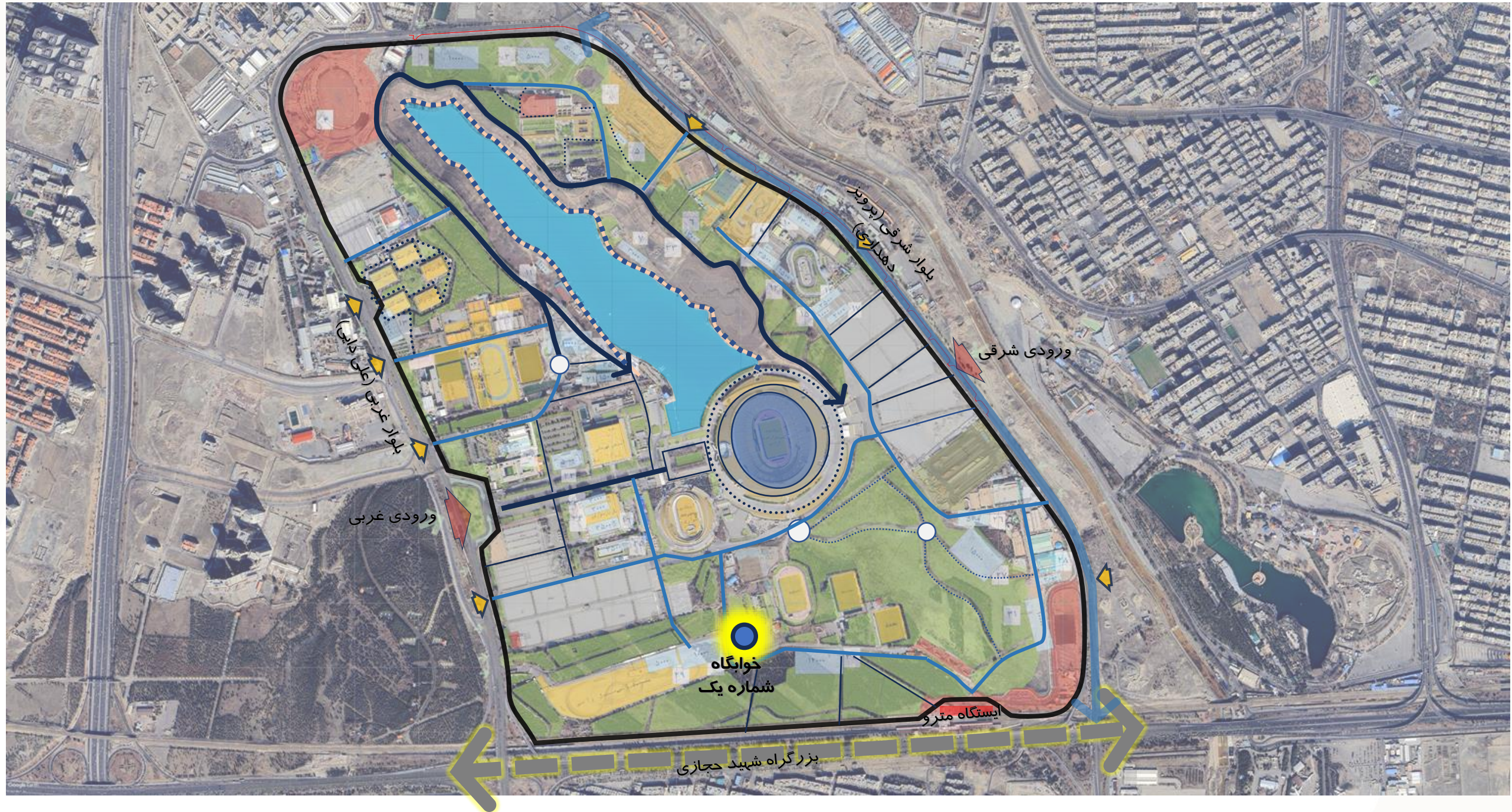
تصویر هوایی و محدوده مجموعه ورزشی آزادی

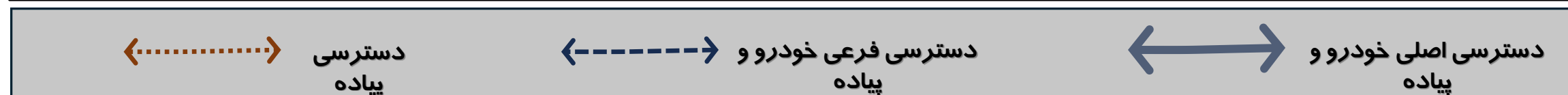
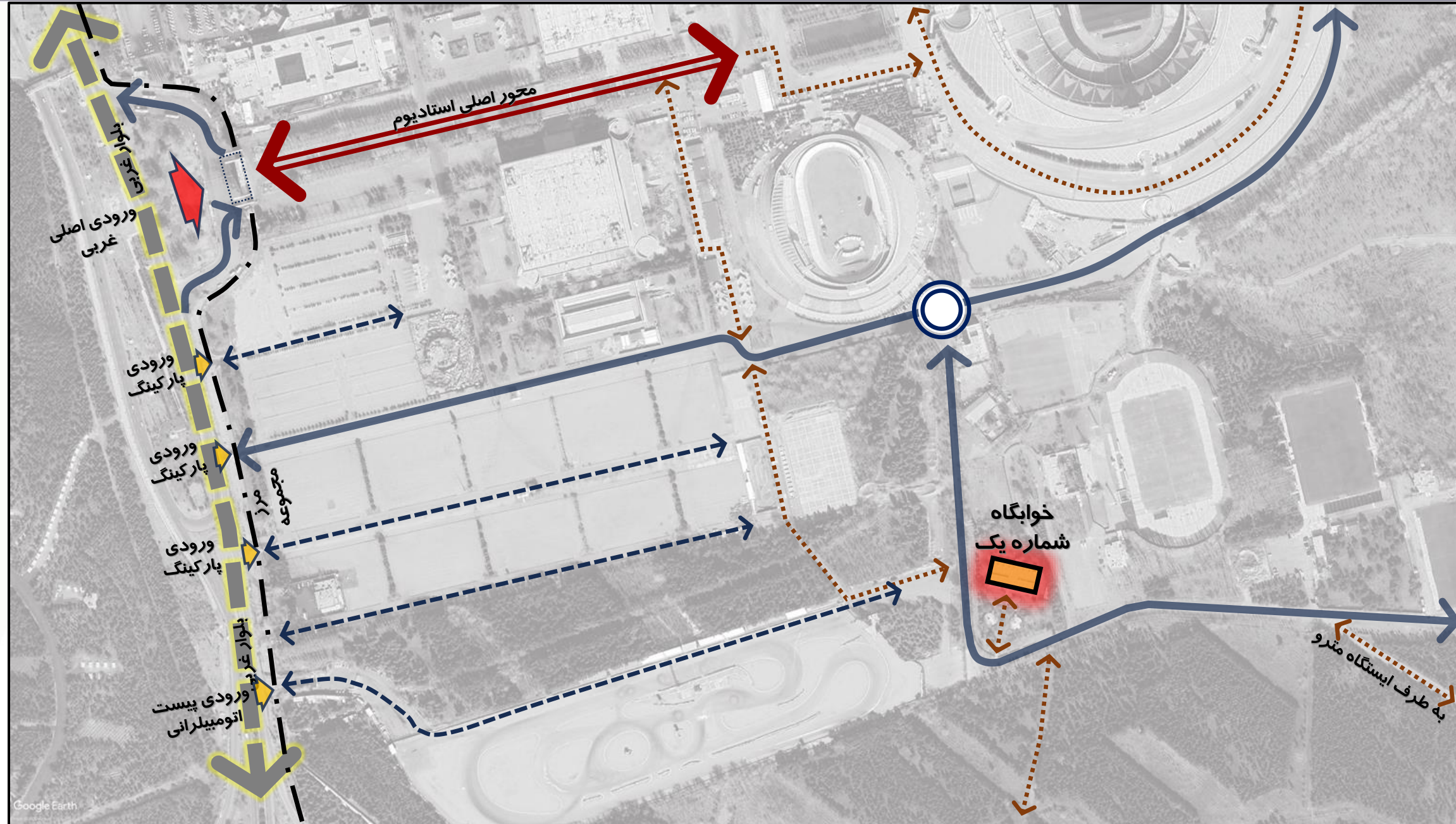


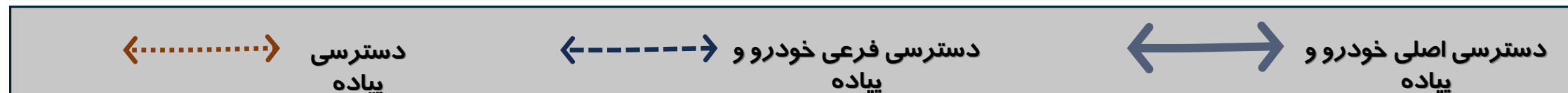
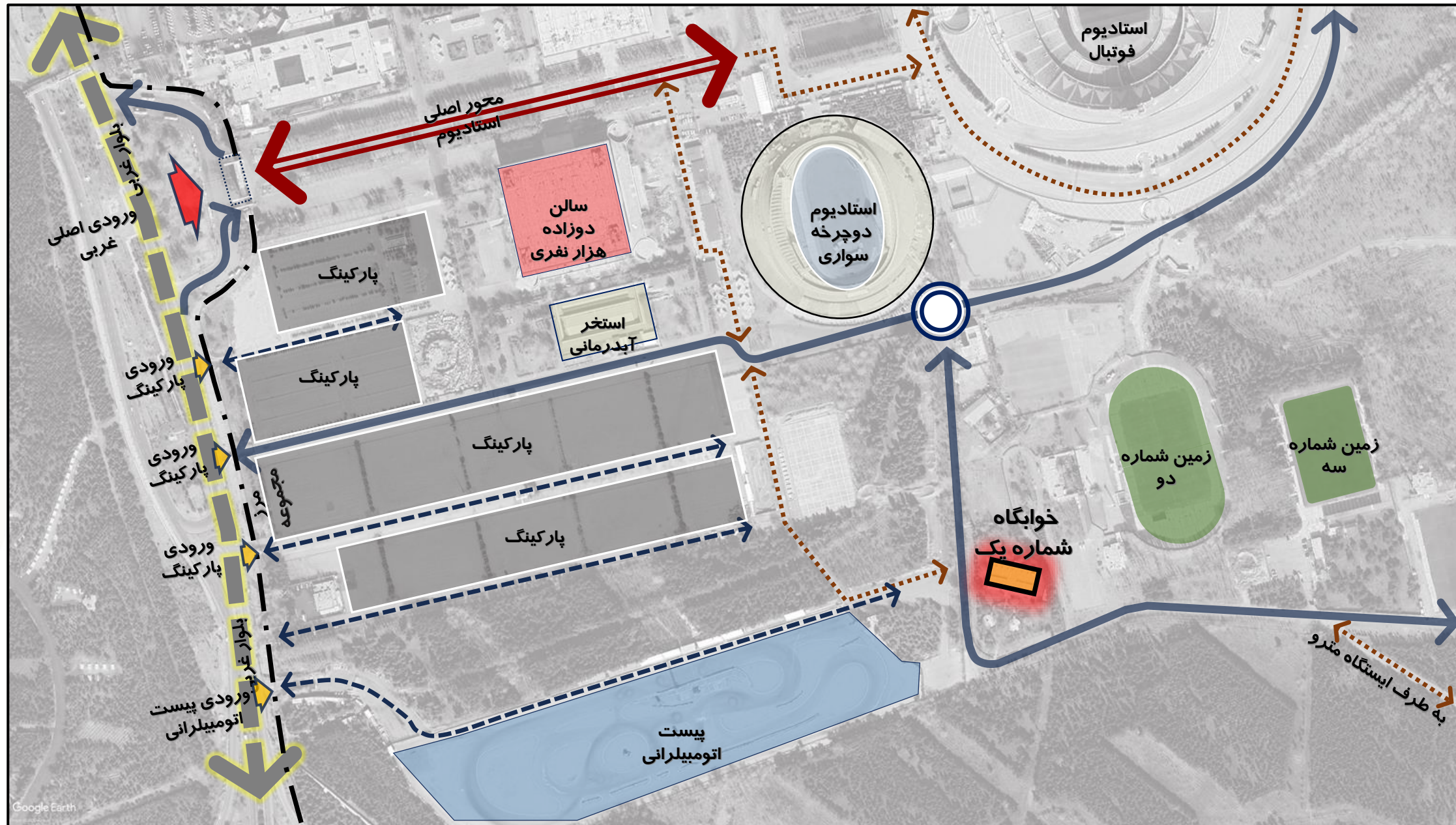
# سنجش وضعیت در مجموعه



















با توجه به نیاز ورزشکاران به برخورداری از امکانات رفاهی و خدمات اقامت در مجموعه ورزشی آزادی خوابگاه ها را میتوان مهمترین ابنيه با کاربری پشتیبان ورزش تعریف نمود که تا حد زیادی در ریکاوری و حفظ سلامت ورزشکار موثر است. با توجه به قدمت بسیاری از مستحدثات مجموعه، بدیهی است که امکانات موجود در خوابگاه ها فرسوده شده و نیازمند به روز رسانی است. بازسازی خوابگاه شماره ۱ ورزشگاه آزادی به همراه توسعه و تجهیز آن یکی از بسته های سرمایه گذاری است که طی سالیان گذشته بارها در لیست اولویت های مجموعه بوده است. در زمان برگزاری اردوهای تیم های ملی ورزشی در همه رده ها و سنین این خوابگاه مورد استفاده ورزشکاران حرفه ای قرار می گیرد. بنابراین ارتقای کیفیت و کمیت خدمات قابل ارائه در این مجموعه بسیار حائز اهمیت است.



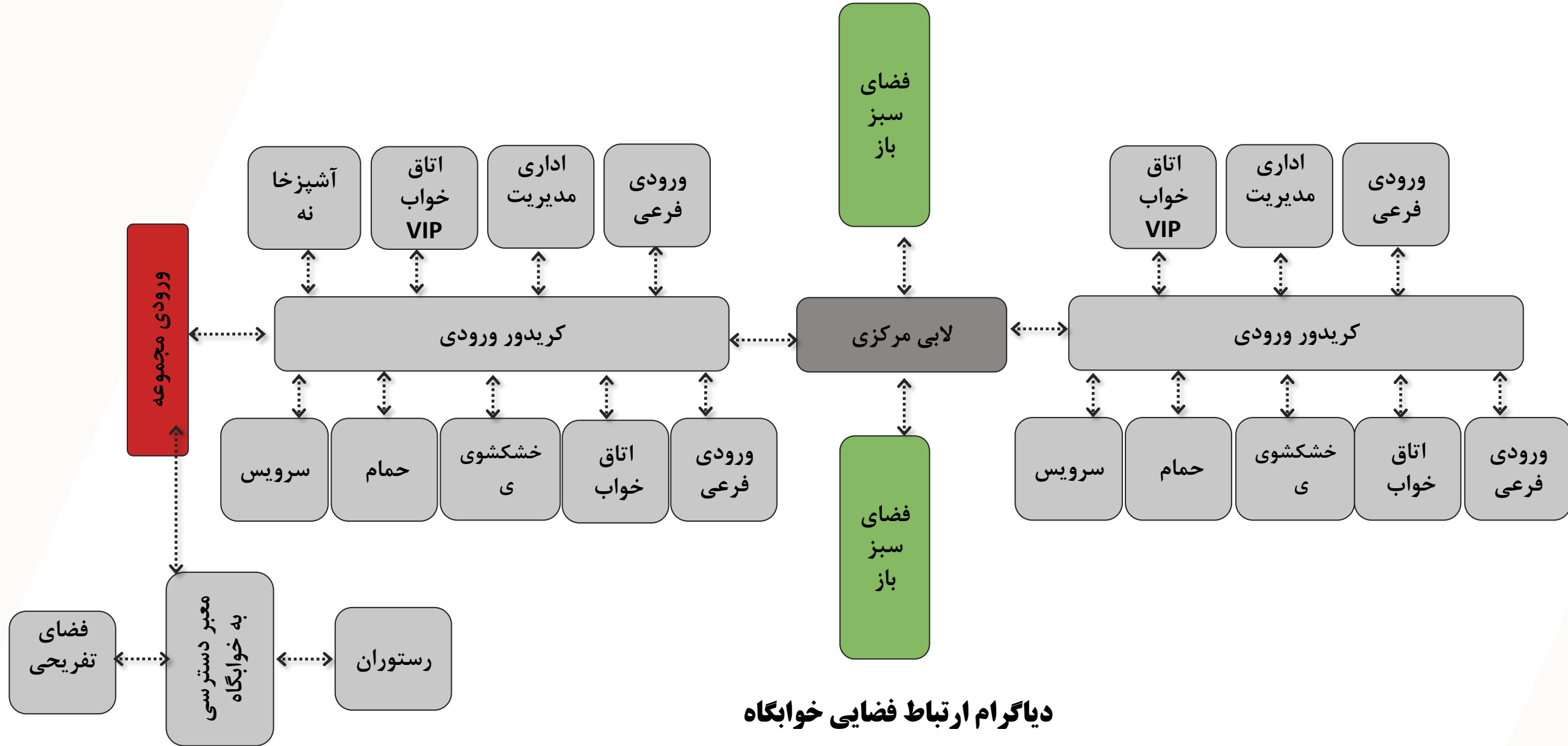
- ارتقای کمی و کیفی زیرساخت‌ها و اماکن
- استانداردسازی و به روز رسانی اماکن ورزشی
- بهبود کیفیت تجربه کاربران و ورزشکاران از اوقات ورزش
- ایجاد زمینه تمرین حرفه‌ای ورزشکاران و تیم‌های باشگاهی و ملی در مجموعه
- ارتقای کیفیت و کمیت خدمات قابل ارائه
- بازسازی خوابگاه موجود به همراه کلیه خدمات
- هماهنگ سازی توسعه اماکن ورزشی با خدمات پایه مورد نیاز
- مدیریت کارآمد خدمات پایه و زیرساخت های موجود و آتی مجموعه ورزشی آزادی
- ارتقای سطح کیفی خدمات مجموعه مطابق با استانداردهای بین المللی
- هماهنگ سازی توسعه اماکن ورزشی با خدمات پشتیبان مورد نیاز
- اصلاح و بهبود نما و جداره های ابنیه، تاسیسات و تجهیزات، نازک کاری و ....
- در نظر گرفتن فضاهای پشتیبانی از قبیل ورودی و لابی، سرویس و دوش، مشاعات و خدمات، نگهبانی و ....
- نوسازی ۴۰ اتاق در محدوده مذکور در تیپ های مختلف
- توسعه و تجهیز فضا به فهایت های تفریحی، خدماتی، رستوران، غذا خوری و ....

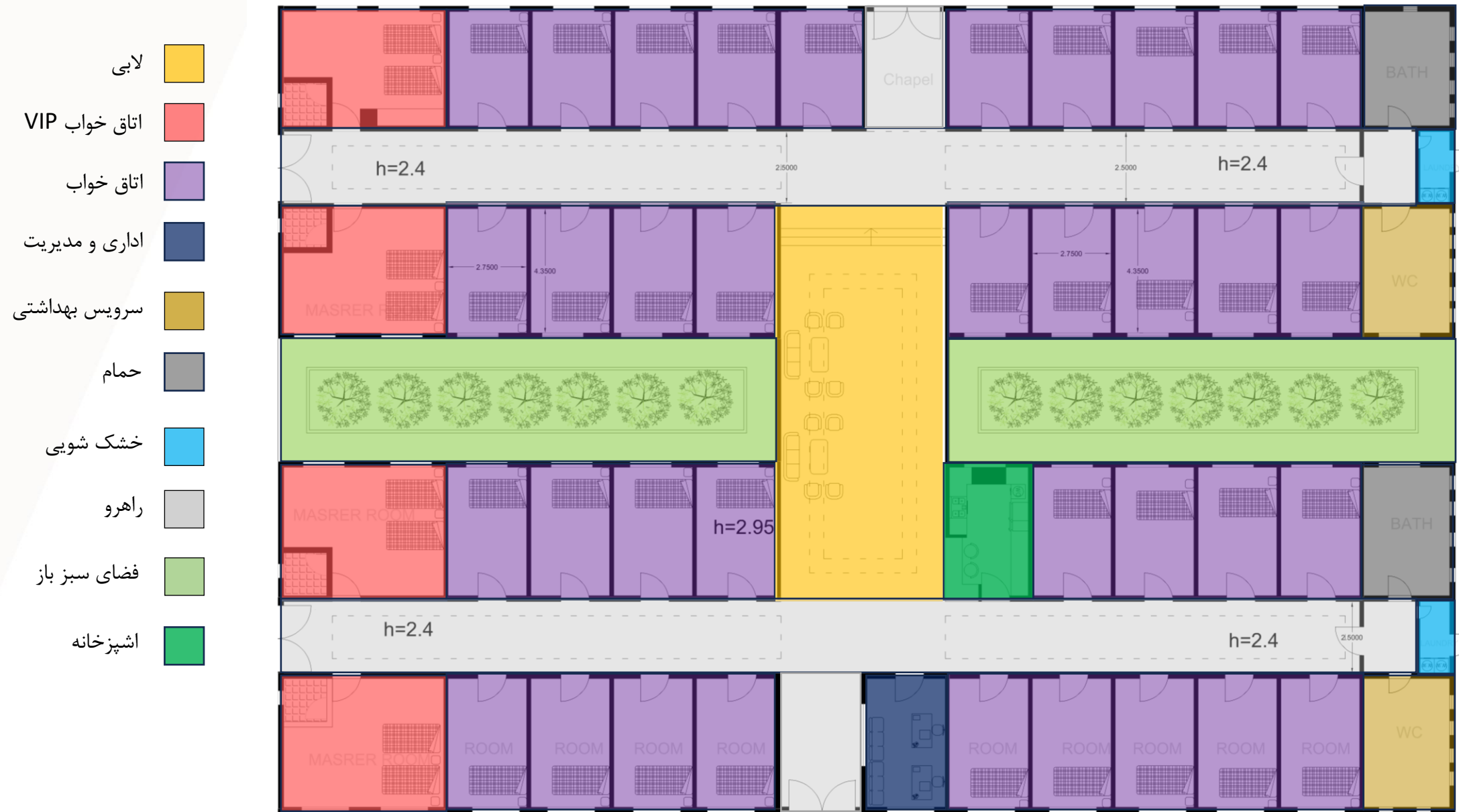
۴۱,۲۰ متر



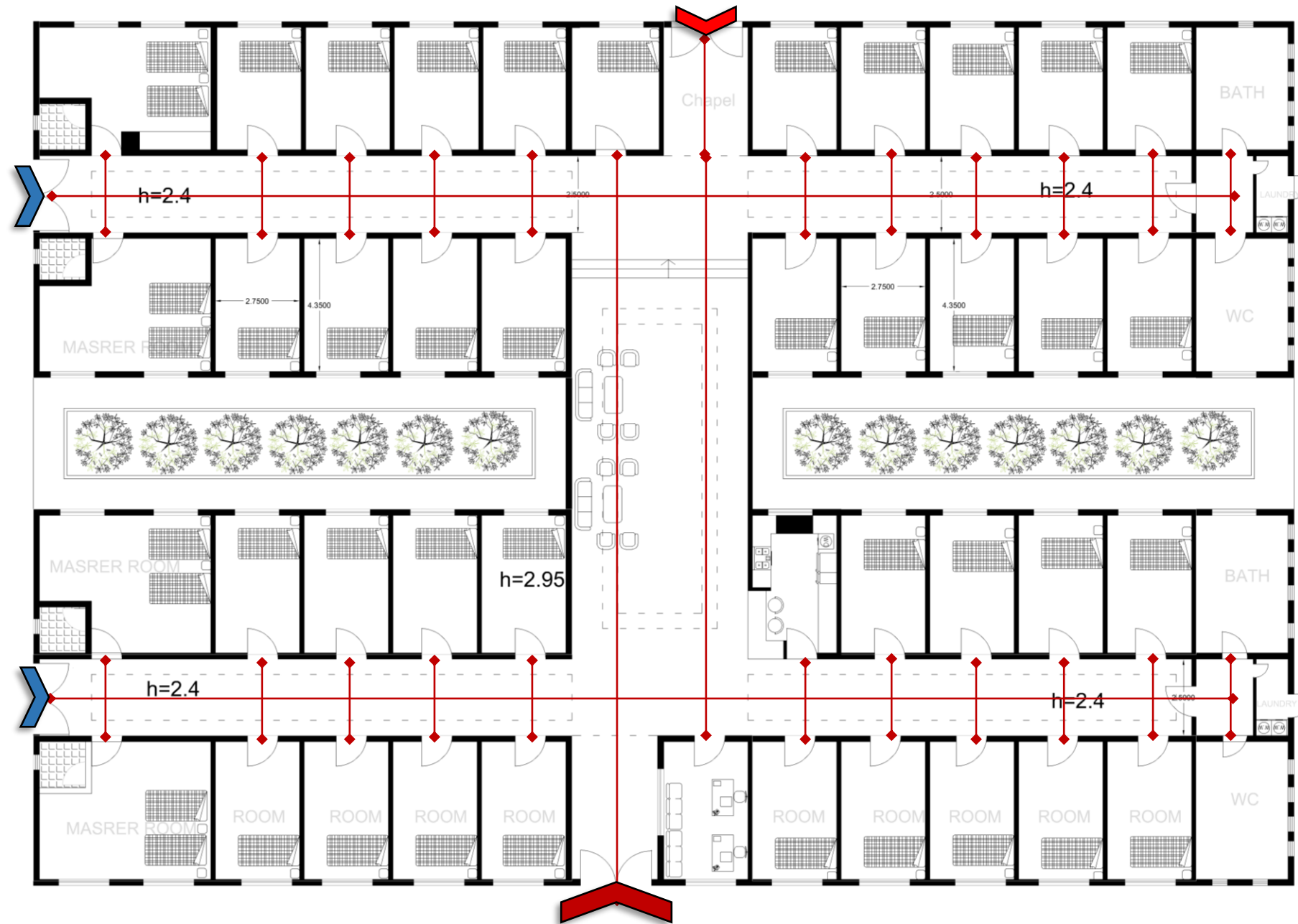
۲۸,۲۵ متر

۱۰۱۲ متر مربع





دیاگرام لکه گذاری



ورودی های مجموعه

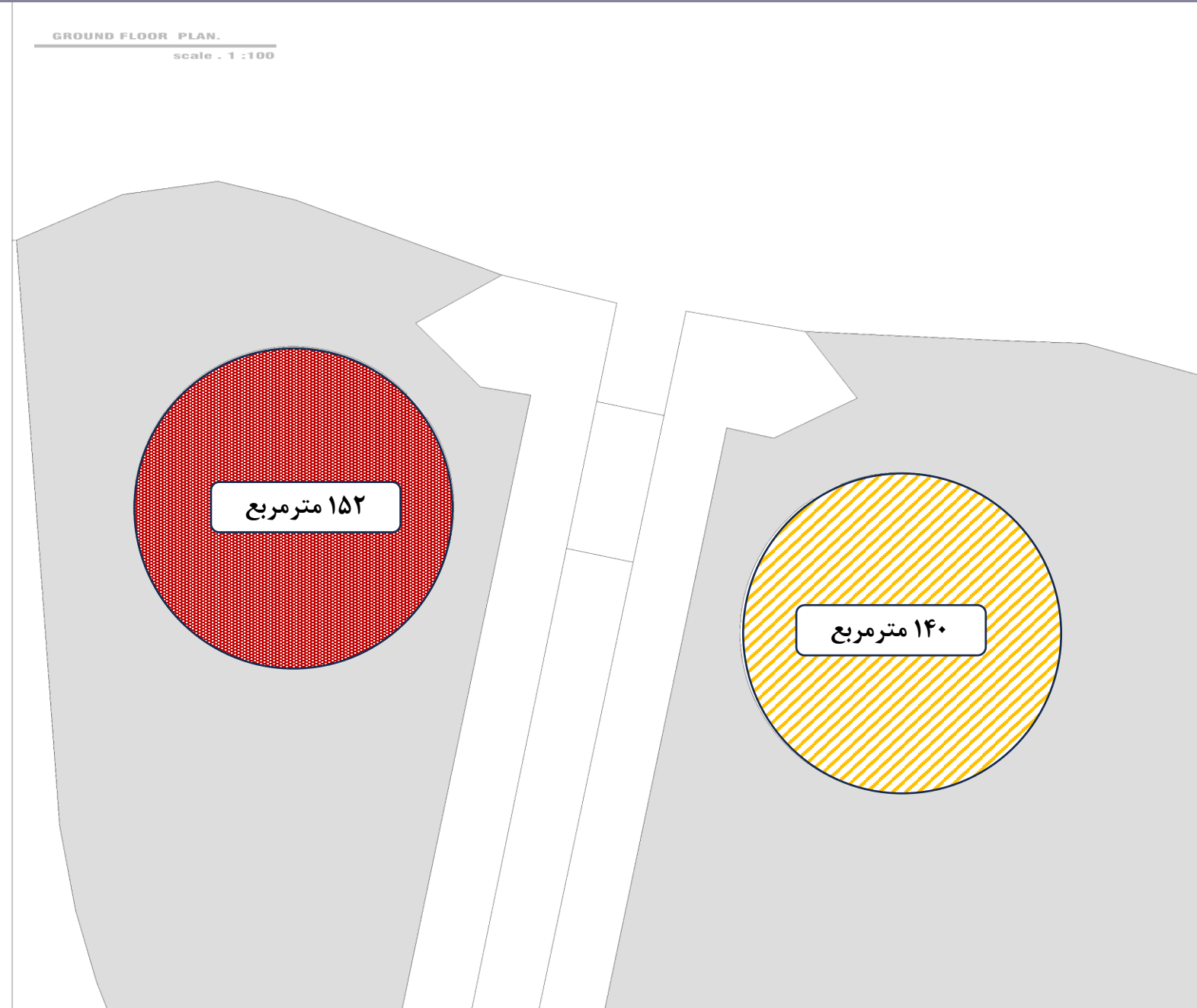


ورودی های فرعی مجموعه



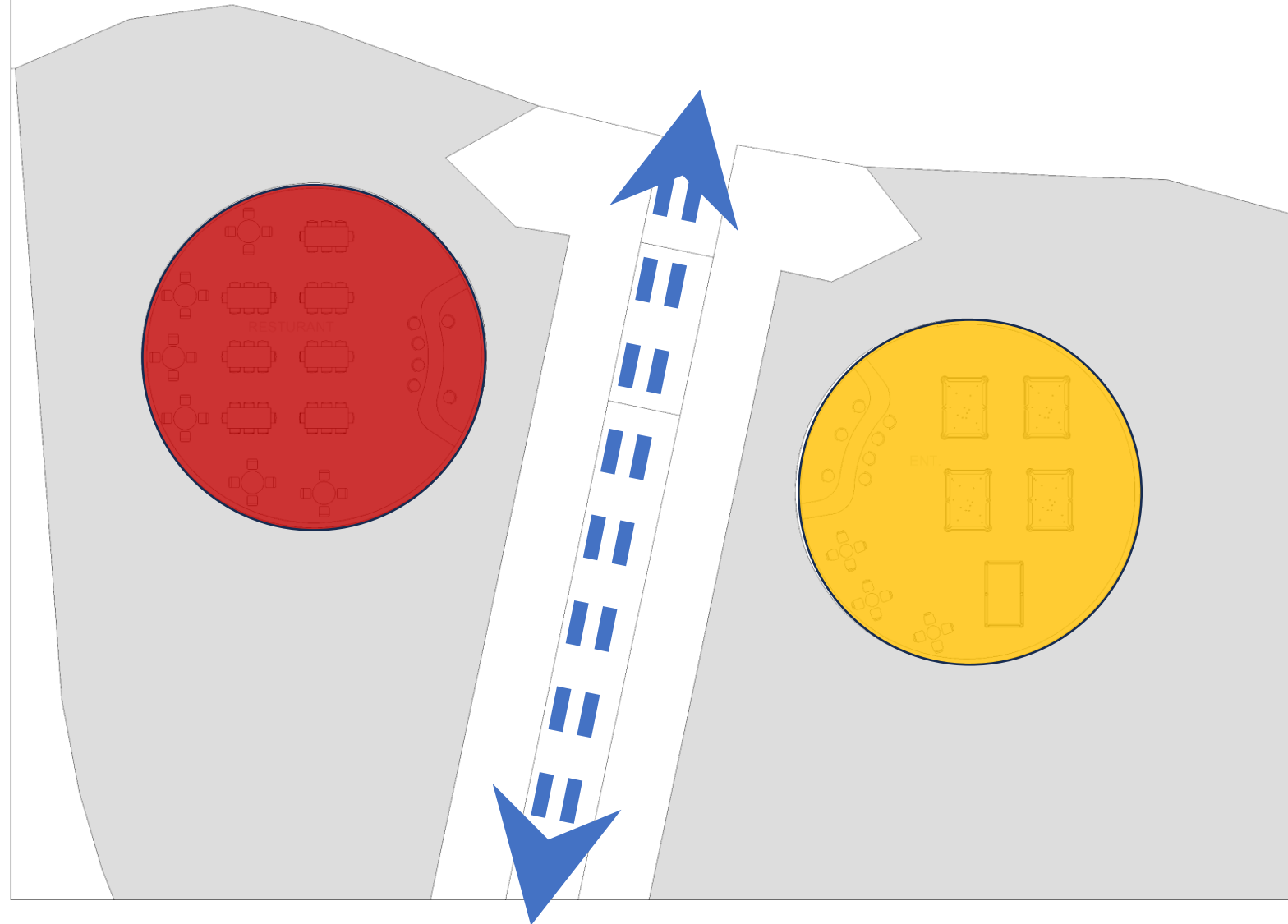
دیاگرام دسترسی

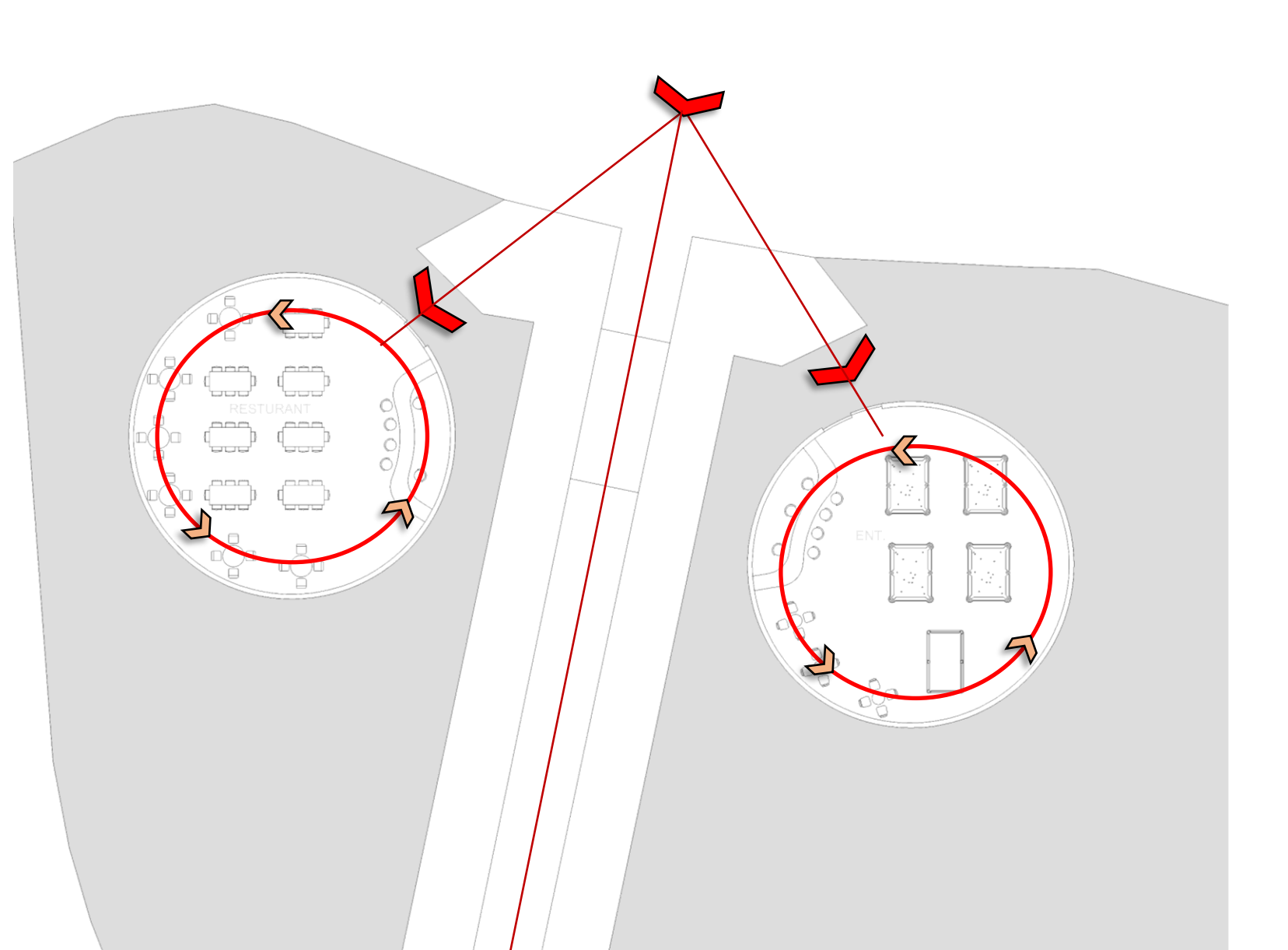




GROUND FLOOR PLAN.  
scale - 1 : 100

- رستوران
- بنای تفریحی





| 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 |
| ۴۳.۹      | ۴۳.۹          | ۰                    | ۱                    | ۱۲۹۲      | ۲۹۴۴     |

| واحد     | مساحت (متر مربع) | ریز فعالیت                       | مساحت (متر مربع) | کاربری  | طبقات |
|----------|------------------|----------------------------------|------------------|---------|-------|
| متر مربع | ۶۰۰              | اتاق ها ( ۲۶ اتاق ساده - ۴ مستر) | ۱۰۱۲             | خوابگاه | همکف  |
| متر مربع | ۱۵               | کافه / آبدارخانه                 |                  |         |       |
| متر مربع | ۷۵               | سرویس ، حمام و لاندري            |                  |         |       |
| متر مربع | ۱۵               | نگهبانی / اداری                  |                  |         |       |
| متر مربع | ۳۰۷              | مشاعات و لابی                    |                  |         |       |
| متر مربع | ۱۵۲              | نورگیر و فضای سبز باز            | ۱۵۲              | خدمات   |       |
| متر مربع | ۱۴۰              | بنای تفریحی خدماتی               | ۱۴۰              |         |       |
| متر مربع | ۱۵۲              | بنای رستوران و غذاخوری           | ۱۴۰              |         |       |
| متر مربع | ۱۵۰۰             | محوطه                            | ۱۵۰۰             | محوطه   | محوطه |





| عنوان پروژه :  |       |       |     |  |  |  |  |        |  |      |  |        |  |     |  |             |  |                      |  |         |  |      |  |
|--|-------|-------|-----|--|--|--|--|--------|--|------|--|--------|--|-----|--|-------------|--|----------------------|--|---------|--|------|--|
| عنوان نقشه : خوابگاه شماره ۱   |       |       |     |  |  |  |  |        |  |      |  |        |  |     |  |             |  |                      |  |         |  |      |  |
| مجموعه ورزشی آزادی   |       |       |     |  |  |  |  |        |  |      |  |        |  |     |  |             |  |                      |  |         |  |      |  |
| شماره نقشه :   |       |       |     |  |  |  |  |        |  |      |  |        |  |     |  |             |  |                      |  |         |  |      |  |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ردیف</th> <th>تاریخ</th> <th>محل</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> | ردیف  | تاریخ | محل |  |  |  | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>معماری</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>سازه</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>مکانیک</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>برق</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>آب و فاضلاب</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>گرمایش و تهویه مطبوع</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>تعمیرات</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>سایر</td> <td> </td> </tr> </table> | معماری |  | سازه |  | مکانیک |  | برق |  | آب و فاضلاب |  | گرمایش و تهویه مطبوع |  | تعمیرات |  | سایر |  |
| ردیف   | تاریخ | محل   |     |  |  |  |  |        |  |      |  |        |  |     |  |             |  |                      |  |         |  |      |  |
|  |       |       |     |  |  |  |  |        |  |      |  |        |  |     |  |             |  |                      |  |         |  |      |  |
| معماری   |       |       |     |  |  |  |  |        |  |      |  |        |  |     |  |             |  |                      |  |         |  |      |  |
| سازه   |       |       |     |  |  |  |  |        |  |      |  |        |  |     |  |             |  |                      |  |         |  |      |  |
| مکانیک   |       |       |     |  |  |  |  |        |  |      |  |        |  |     |  |             |  |                      |  |         |  |      |  |
| برق  |       |       |     |  |  |  |  |        |  |      |  |        |  |     |  |             |  |                      |  |         |  |      |  |
| آب و فاضلاب  |       |       |     |  |  |  |  |        |  |      |  |        |  |     |  |             |  |                      |  |         |  |      |  |
| گرمایش و تهویه مطبوع   |       |       |     |  |  |  |  |        |  |      |  |        |  |     |  |             |  |                      |  |         |  |      |  |
| تعمیرات  |       |       |     |  |  |  |  |        |  |      |  |        |  |     |  |             |  |                      |  |         |  |      |  |
| سایر   |       |       |     |  |  |  |  |        |  |      |  |        |  |     |  |             |  |                      |  |         |  |      |  |
|  |       |       |     |  |  |  |  |        |  |      |  |        |  |     |  |             |  |                      |  |         |  |      |  |





| مشخصات فنی   |
|--|
| <b>سازه :</b>  |
| 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 |
| <b>تاسیسات مکانیکی:</b>  |
| 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 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 لامپ ها، چراغ ها و سیستم های کنترل روشنایی در بنا و محوطه  |
| نور پردازی مناسب سالن  |
| 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   |
| سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی  |

| مشخصات فنی  |                                 |                  |  |
|---|---------------------------------|------------------|--|
| <b>سفت کاری :</b>   |                                 |                  |  |
| دیوارچینی   | منطبق با وضع موجود              | -                | مطابق مباحث مقررات ملی   |
| -   | -                               | -                | -  |
| <b>نازک کاری:</b>   |                                 |                  |  |
| <b>نام فضا</b>  | <b>کف</b>                       | <b>سقف</b>       | <b>دیوار</b>   |
| اتاق ها   | سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۶۰     | 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 لاندري   | 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  |
| نورگیر و فضای سبز باز   | سنگ گرانیت بوشهر درجه یک ایرانی | -                | رنگ آمیزی - میکروسمنت  |
| بنای تفریحی خدماتی  | سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰     | کناف و نورپردازی | نانو و تمیزکاری آجرها  |
| بنای رستوران و غذاخوری  | سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰     | کناف و نورپردازی | نانو و تمیزکاری آجرها  |
| <b>نما:</b>   |                                 |                  |  |
| میکروسمنت - نقاشی به همراه شیشه ها و باز شوها منطبق با ضوابط سیما ومنظر   |                                 |                  |  |
| <b>سایر تجهیزات :</b>   |                                 |                  |  |
| 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  |                                 |                  |  |
| 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 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 فضاهای مشاع و اشتراکی (۰.۷٪) است.

### خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:

|         |   |
|---------|---|
| ۱۴۸,۷۴۳ | هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)  |
| ۹۱,۸۰۰  | درآمدهای جاری (میلیون ریال)   |
| ۶۰,۷۷۱  | 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)   |
| ۱۳,۳۸۷  | پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی) |
| ۲۶,۷۵۰  | اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)  |
| ۳۳٪     | نرخ بازده داخلی (IRR)   |
| ۲۱,۹۹۷  | ارزش خالص فعلی (NPV) (میلیون ریال)  |
| BOLT    | مدل مشارکت  |



# CAPEX

| هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، طراحی و اجرای سیما و منظر، بازآفرینی و مستندسازی (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد) |                             |                  |                        |
|---|-----------------------------|------------------|------------------------|
| ردیف  | شرح هزینه‌ها                | سهم از کل (درصد) | کل هزینه (میلیون ریال) |
| ۱   | نظارت                       | ۲.۵٪             | ۳,۷۱۹                  |
| ۲   | مدیریت طرح (MC)             | ۰.۵٪             | ۷۴۴                    |
| ۳   | تامین زیرساخت‌ها و انشعابات | ۶٪               | ۸,۹۲۵                  |
|   | جمع کل                      | -                | ۱۳,۳۸۷                 |

| جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX) |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| ردیف                                       | شرح   | مبلغ کل (میلیون ریال) |
| ۱  | هزینه ساخت کاربری‌ها  | ۱۳۵,۳۵۶               |
| ۲  | هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، طراحی و اجرای سیما و منظر، بازآفرینی و مستندسازی (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد) | ۱۳,۳۸۷                |
|  | جمع کل  | ۱۴۸,۷۴۳               |



# CAPEX

| طبقات                 | کاربری  | مساحت (متر مربع) | ریز فعالیت                        | مساحت (متر مربع) | واحد     | هزینه واحد ساخت (ریال) | جمع هزینه ساخت (ریال) |
|-----------------------|---------|------------------|-----------------------------------|------------------|----------|------------------------|-----------------------|
| همکف                  | خوابگاه | ۱۰۱۲             | اتاقی ها ( ۳۶ اتاق ساده - ۴ مستر) | ۶۰۰              | متر مربع | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰            | ۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰        |
|                       |         |                  | کافه / آبدارخانه                  | ۱۵               | متر مربع | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰            | ۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰         |
|                       |         |                  | سرویس ، حمام و لاندری             | ۷۵               | متر مربع | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰            | ۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰         |
|                       |         |                  | نگهبانی / اداری                   | ۱۵               | متر مربع | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰            | ۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰         |
|                       | خدمات   | ۱۴۰              | مشاعات و لابی                     | ۳۰۷              | متر مربع | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰            | ۳۰,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰        |
|                       |         |                  | نورگیر و فضای سبز باز             | ۱۵۲              | متر مربع | ۳,۰۰۰,۰۰۰              | ۴۵۶,۰۰۰,۰۰۰           |
| محوطه                 | محوطه   | ۱۴۰              | بنای تفریحی خدماتی                | ۱۴۰              | متر مربع | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰            | ۱۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰        |
|                       |         |                  | بنای رستوران و غذاخوری            | ۱۴۰              | متر مربع | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰            | ۱۵,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰        |
|                       |         | ۱۵۰۰             | محوطه ترامپولین پارک              | ۱۵۰۰             | متر مربع | ۳,۰۰۰,۰۰۰              | ۴,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰         |
| جمع کل هزینه های ساخت |         |                  |                                   |                  |          |                        | ۱۳۵,۲۵۶,۰۰۰,۰۰۰       |



# OPEX

| مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه |  |                    |
|--|--|--------------------|
| ردیف                                   | عنوان  | مبلغ (میلیون ریال) |
| ۱                                      | حقوق و دستمزد نیروی انسانی                     | ۴۵,۱۴۴             |
| ۲                                      | هزینه مصرف انرژی                               | ۶,۹۴۵              |
| ۳                                      | هزینه تعمیر و نگهداری                          | ۳,۴۷۳              |
| ۴                                      | هزینه مواد اولیه و مصرفی                       | ۶,۹۴۵              |
| ۵                                      | هزینه بازاریابی و تبلیغات                      | ۲,۰۸۴              |
| ۶                                      | هزینه پیش‌بینی نشده                            | ۳,۴۷۳              |
| ۷                                      | هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره) | ۱,۳۸۹              |
| ۸                                      | اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)       | ۲۶,۷۵۰             |
|  | <b>جمع کل</b>                                  | <b>۹۶,۲۰۲</b>      |

| نیروی انسانی             |                            |  |                            |
|--------------------------|----------------------------|--|----------------------------|
| تعداد نیروی انسانی (نفر) | حقوق ماهیانه (میلیون ریال) | حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه | حقوق سالیانه (میلیون ریال) |
| ۱۱                       | ۲۰۰                        | ۴,۱۰۴  | ۴۵,۱۴۴                     |
|                          | <b>جمع</b>                 |  | <b>۴۵,۱۴۴</b>              |



## زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

| سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم | سال ششم |
|---------|---------|---------|-----------|----------|---------|
| درصد    | درصد    | درصد    | درصد      | درصد     | درصد    |
| ۰٪      | ۴۰٪     | ۵۵٪     | ۶۵٪       | ۶۵٪      | ۶۵٪     |



## درآمد

| جمع کل درآمدهای بخش ورزشی (آموزشی و تفریحی) |           |            |       |                                       |                             |                                  |
|---|-----------|------------|-------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| ردیف  | شرح درآمد | واحد       | مقدار | هزینه هر سانس / دوره<br>(میلیون ریال) | تعداد روزهای فعال<br>در سال | درآمد کل در سال<br>(میلیون ریال) |
| ۱   | ترامپولین | نفر در روز | ۵۰    | ۱                                     | ۳۳۰                         | ۱۳,۲۰۰                           |
| درآمد کل                                    |           |            |       |                                       |                             | ۱۳,۲۰۰                           |

| درآمدهای حاصل از بهره‌برداری اقامتی و سالن چند منظوره |                   |                   |                                 |                 |                             |
|---|-------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| ردیف  | کاربری            | ظرفیت اقامت (نفر) | هزینه یک شب اقامت (میلیون ریال) | روزهای فعال سال | درآمد سالیانه (میلیون ریال) |
| ۱   | اقامت (اتاق ساده) | ۷۲                | ۶                               | ۳۳۰             | ۱۴۲,۵۶۰                     |
| جمع درآمد سالیانه                                     |                   |                   |                                 |                 | ۱۵۸,۴۰۰                     |



## جریان نقدی (CF)

| شرح / سال                              | ۱        | ۲         | ۳         | ۴        | ۵       | ۶       | ۷       | ۸       | ۹       | ۱۰      |
|--|----------|-----------|-----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| درآمدهای پروژه                         | ۰        | ۹۱.۸۰۰    | ۱۵۷.۷۸۱   | ۲۳۳.۰۸۶  | ۲۹۱.۳۵۷ | ۳۶۴.۱۹۷ | ۴۵۵.۲۴۶ | ۵۶۹.۰۵۷ | ۷۱۱.۳۲۲ | ۸۸۹.۱۵۲ |
| هزینه های سرمایه ای                    | ۱۴۸.۷۴۳  | -         | -         | -        | -       | -       | -       | -       | -       | -       |
| هزینه های عملیاتی                      | ۰        | ۶۰.۷۷۱    | ۱۰۸.۵۱۹   | ۱۳۵.۶۴۹  | ۱۶۹.۵۶۱ | ۲۱۱.۹۵۲ | ۲۶۴.۹۴۰ | ۳۳۱.۱۷۴ | ۴۱۳.۹۶۸ | ۵۱۷.۴۶۰ |
| 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 فزاینده 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                  | -۱۴۸.۷۴۳ | ۴.۲۷۹     | ۱۵.۸۲۵    | ۵۵.۶۴۰   | ۶۹.۵۵۰  | ۸۶.۹۳۸  | ۱۰۸.۶۷۲ | ۱۳۵.۸۴۰ | ۱۶۹.۸۰۰ | ۲۱۲.۲۵۰ |
| جریان نقدی آزاد تجمعی                  | -۱۴۸.۷۴۳ | (۱۴۴.۴۶۴) | (۱۲۸.۶۳۹) | (۷۲.۹۹۹) | (۳.۴۴۹) | ۸۳.۴۸۸  | ۱۹۲.۱۶۰ | ۳۲۸.۰۰۰ | ۴۹۷.۸۰۰ | ۷۱۰.۰۵۰ |

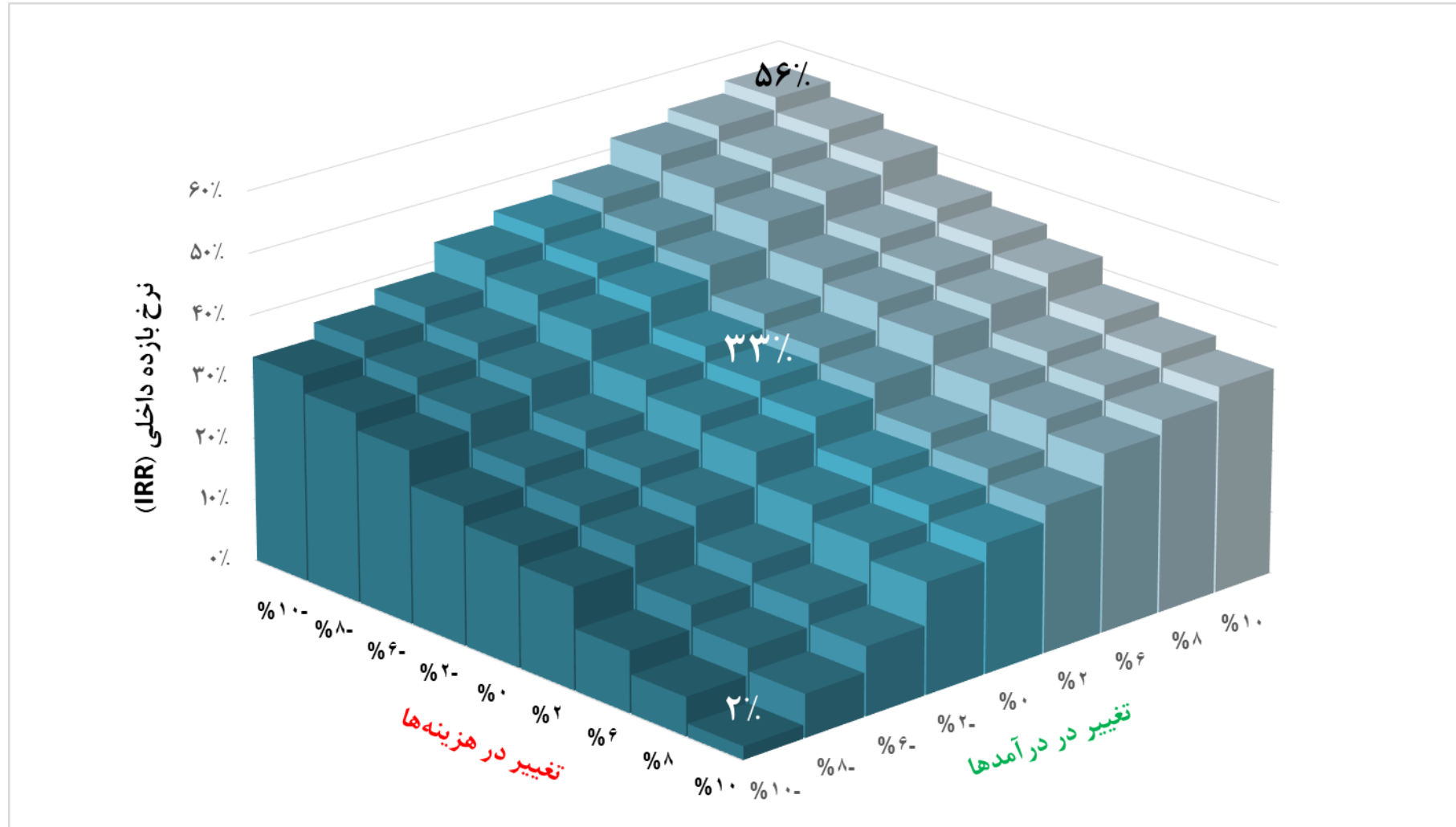


## تحلیل حساسیت

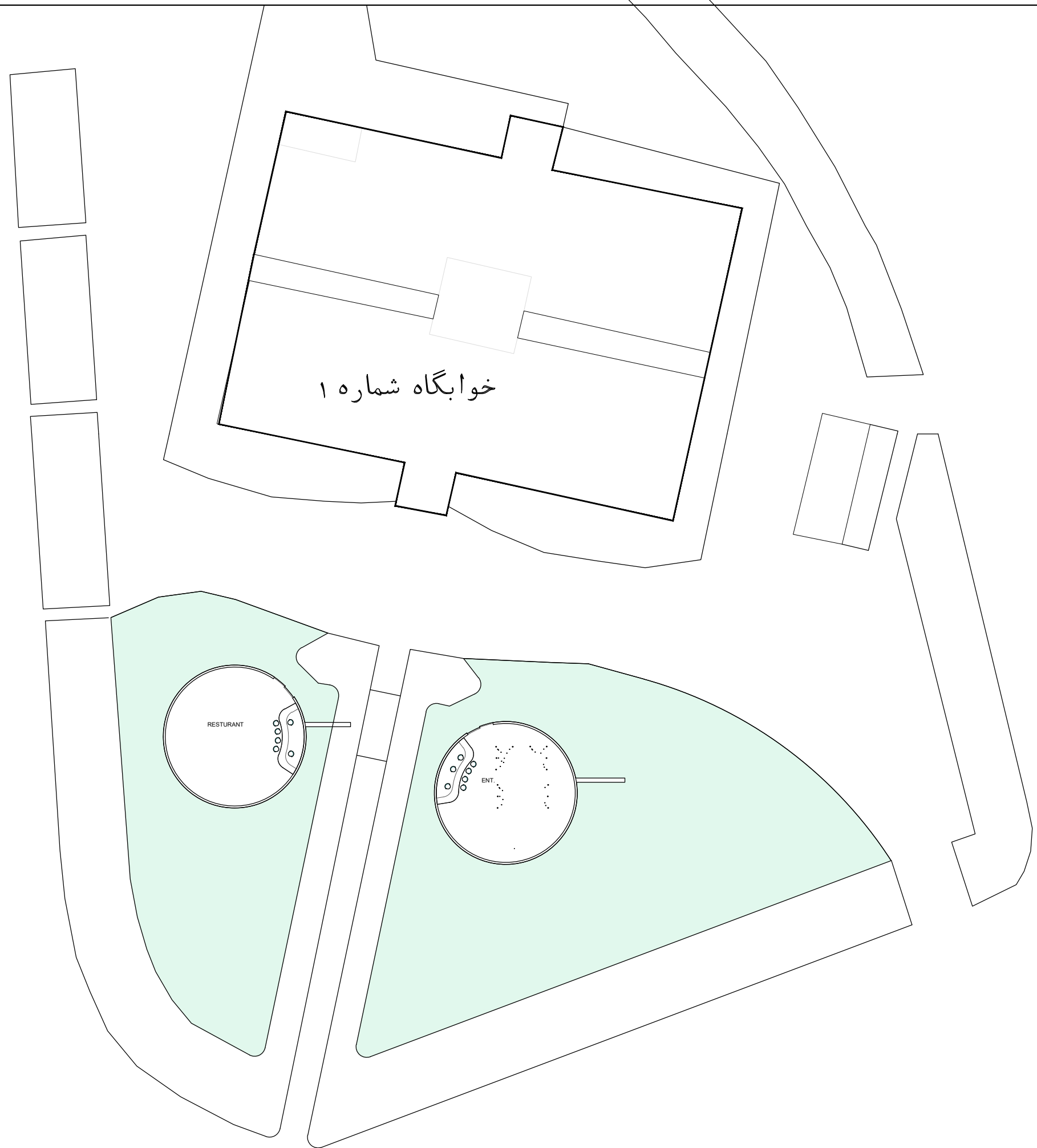
| تغییر در هزینه ها |      |      |      |      |             |      |      |      |             |
|-------------------|------|------|------|------|-------------|------|------|------|-------------|
| درصد              | -۱۰٪ | -۸٪  | -۶٪  | -۲٪  | ۰٪          | ۲٪   | ۶٪   | ۸٪   | ۱۰٪         |
| تغییر در درآمدها  | -۱۰٪ | -۱۰٪ | -۱۰٪ | -۱۶٪ | -۱۹٪        | -۲۲٪ | -۲۸٪ | -۳۱٪ | -۳۳٪        |
|                   | -۸٪  | -۱۰٪ | -۱۴٪ | -۲۰٪ | -۲۳٪        | -۲۵٪ | -۳۱٪ | -۳۳٪ | -۳۶٪        |
|                   | -۶٪  | -۱۴٪ | -۱۷٪ | -۲۳٪ | -۲۵٪        | -۲۸٪ | -۳۳٪ | -۳۶٪ | -۳۸٪        |
|                   | -۲٪  | -۲۱٪ | -۲۳٪ | -۲۸٪ | -۳۱٪        | -۳۳٪ | -۳۸٪ | -۴۱٪ | -۴۳٪        |
|                   | ۰٪   | -۲۳٪ | -۲۶٪ | -۳۱٪ | <b>-۳۳٪</b> | -۳۶٪ | -۴۱٪ | -۴۳٪ | -۴۵٪        |
|                   | ۲٪   | -۲۶٪ | -۲۹٪ | -۳۳٪ | -۳۶٪        | -۳۸٪ | -۴۳٪ | -۴۵٪ | -۴۸٪        |
|                   | ۶٪   | -۳۱٪ | -۳۳٪ | -۳۸٪ | -۴۰٪        | -۴۲٪ | -۴۷٪ | -۴۹٪ | -۵۲٪        |
|                   | ۸٪   | -۳۳٪ | -۳۶٪ | -۴۰٪ | -۴۲٪        | -۴۵٪ | -۴۹٪ | -۵۲٪ | -۵۴٪        |
|                   | ۱۰٪  | -۳۵٪ | -۳۸٪ | -۴۲٪ | -۴۴٪        | -۴۷٪ | -۵۱٪ | -۵۴٪ | <b>-۵۶٪</b> |



## تحلیل حساسیت



بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی




عنوان پروژه :

DBL

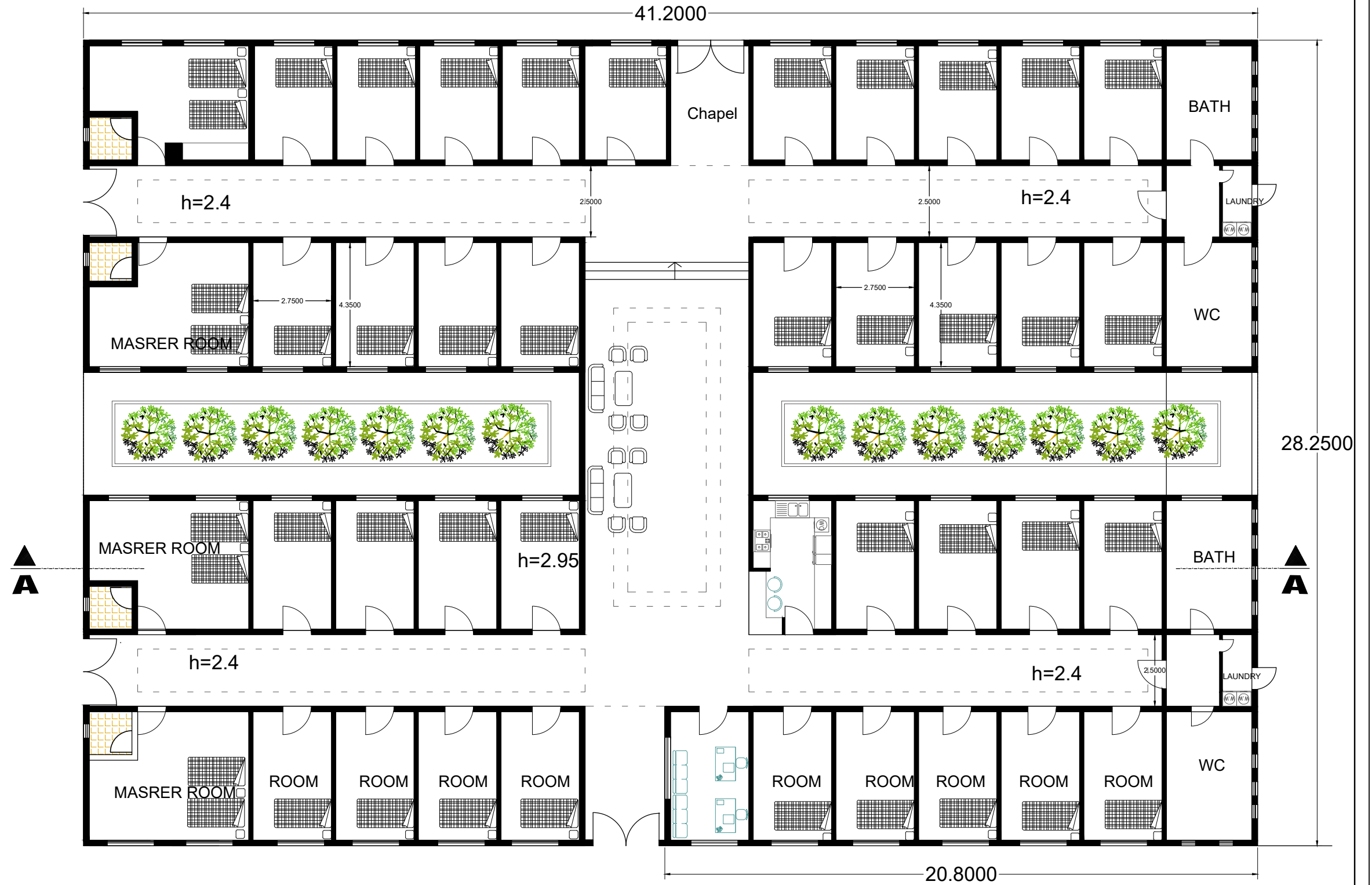
عنوان نقشه : خوابگاه شماره ۱  
مجموعه ورزشی آزادی

شماره نقشه :

DWG NO.

| تاریخ   |           | امضاء |  |
|---|-----------|-------|--|
| DATE  | SIGNATURE |       |  |
| مهر و امضای مهندسین مشاور   |           | طراح  |  |
|  |           | ترسیم |  |
|   |           | کنترل |  |
|   |           | تصویب |  |
| مقیاس :   |           | شرح   |  |
| واحد :  |           | رشته  |  |
| متریک   |           |       |  |
| نوع نقشه :  |           |       |  |
| A2  |           |       |  |

بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



**GROUND FLOOR PLAN.**  
scale . 1 : 100

عنوان پروژه :

عنوان نقشه : خوابگاه شماره ۱  
مجموعه ورزشی آزادی

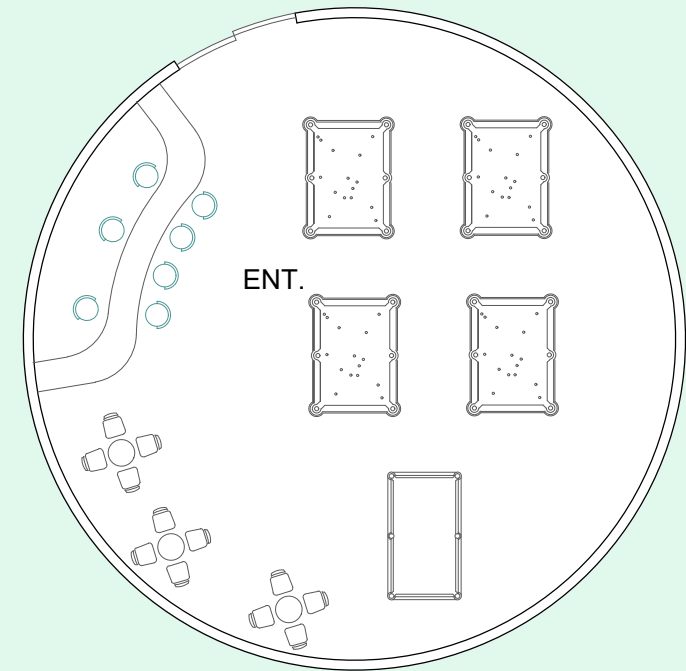
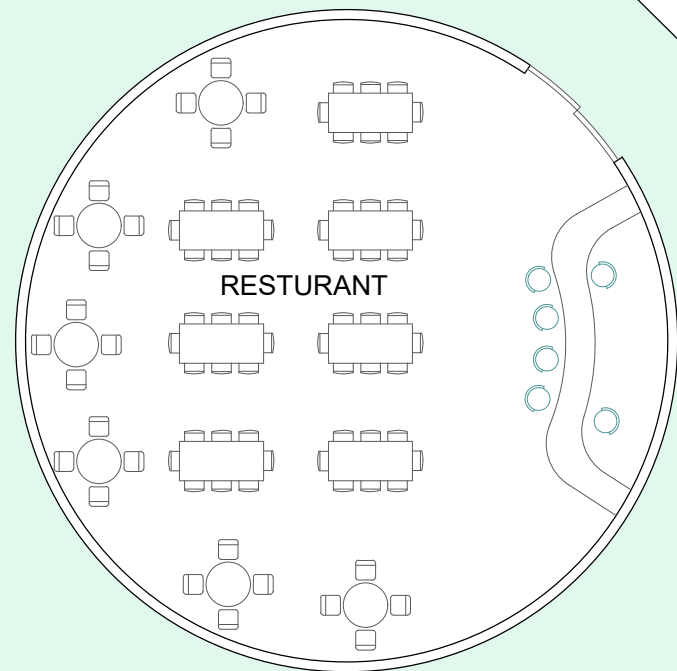
شماره نقشه :

| تاریخ                   | امضاء     |
|-------------------------|-----------|
| DATE                    | SIGNATURE |
| مهر و امضای مهندس مشاور | طراح      |
|                         | ترسیم     |
|                         | کنترل     |
| واحد : متریک            | تصویب     |
| نوع نقشه : A2           | رشته      |
| شرح                     | FIELD     |

بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی

**GROUND FLOOR PLAN.**

scale . 1 :100



عنوان پروژه :

DBL


عنوان نقشه :  
مجموعه ورزشی آزادی  
خوابگاه شماره ۱

شماره نقشه :

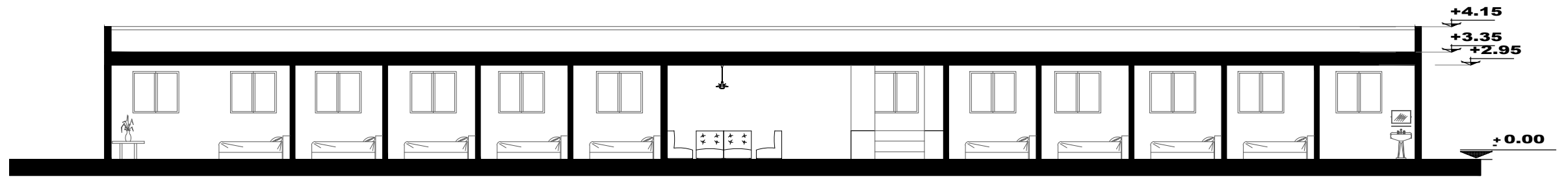
DWG NO.

| امضاء       | تاریخ | امضاء       | تاریخ |
|-------------|-------|-------------|-------|
| SIGNATURE   | DATE  | SIGNATURE   | DATE  |
| طراح        |       | طراح        |       |
| DESIGNED BY |       | DESIGNED BY |       |
| ترسیم       |       | ترسیم       |       |
| DRAWN BY    |       | DRAWN BY    |       |
| کنترل       |       | کنترل       |       |
| CHECKED BY  |       | CHECKED BY  |       |
| تصویب       |       | تصویب       |       |
| APPROVED BY |       | APPROVED BY |       |
| رشته        |       | رشته        |       |
| FIELD       |       | FIELD       |       |

مقیاس :  
واحد : متریک  
نوع نقشه : شرح  
A2



بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



**SECTION : A.A**  
**scale . 1 :100**

عنوان پروژه :

عنوان نقشه : خوابگاه شماره ۱  
مجموعه ورزشی آزادی

شماره نقشه :

| امضاء | تاریخ                     | DATE | SIGNATURE |
|-------|---------------------------|------|-----------|
| طراح  | مهره امینای مهندسین مشاور |      |           |
| ترسیم |                           |      |           |
| کنترل |                           |      |           |
| تصویب |                           |      |           |
| رشته  | شرح                       |      |           |

مقیاس :  
واحد : متریک  
نوع نقشه :  
A2