



شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

سالن بدنسازی مجموعه ورزشی آزادی



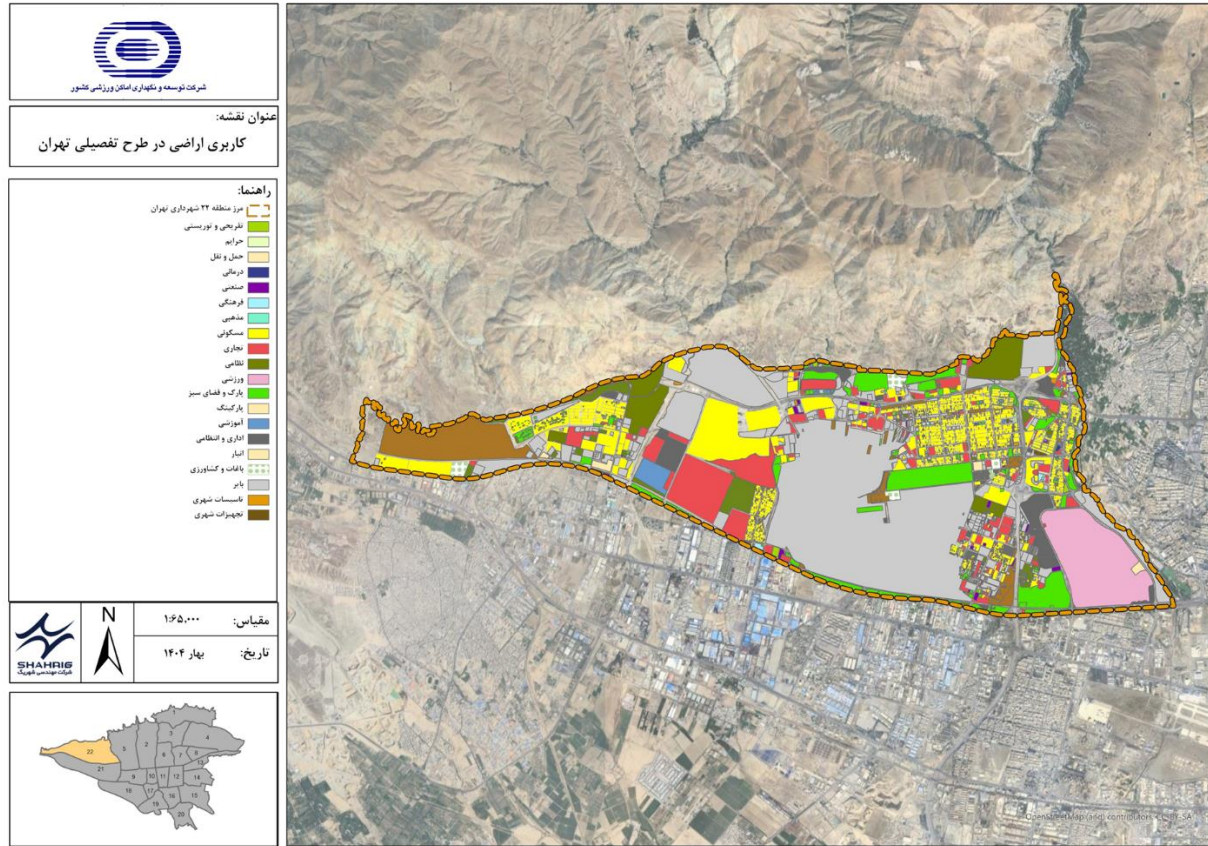
شرکت مهندسی شهریک
Shahrig Engineering co



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



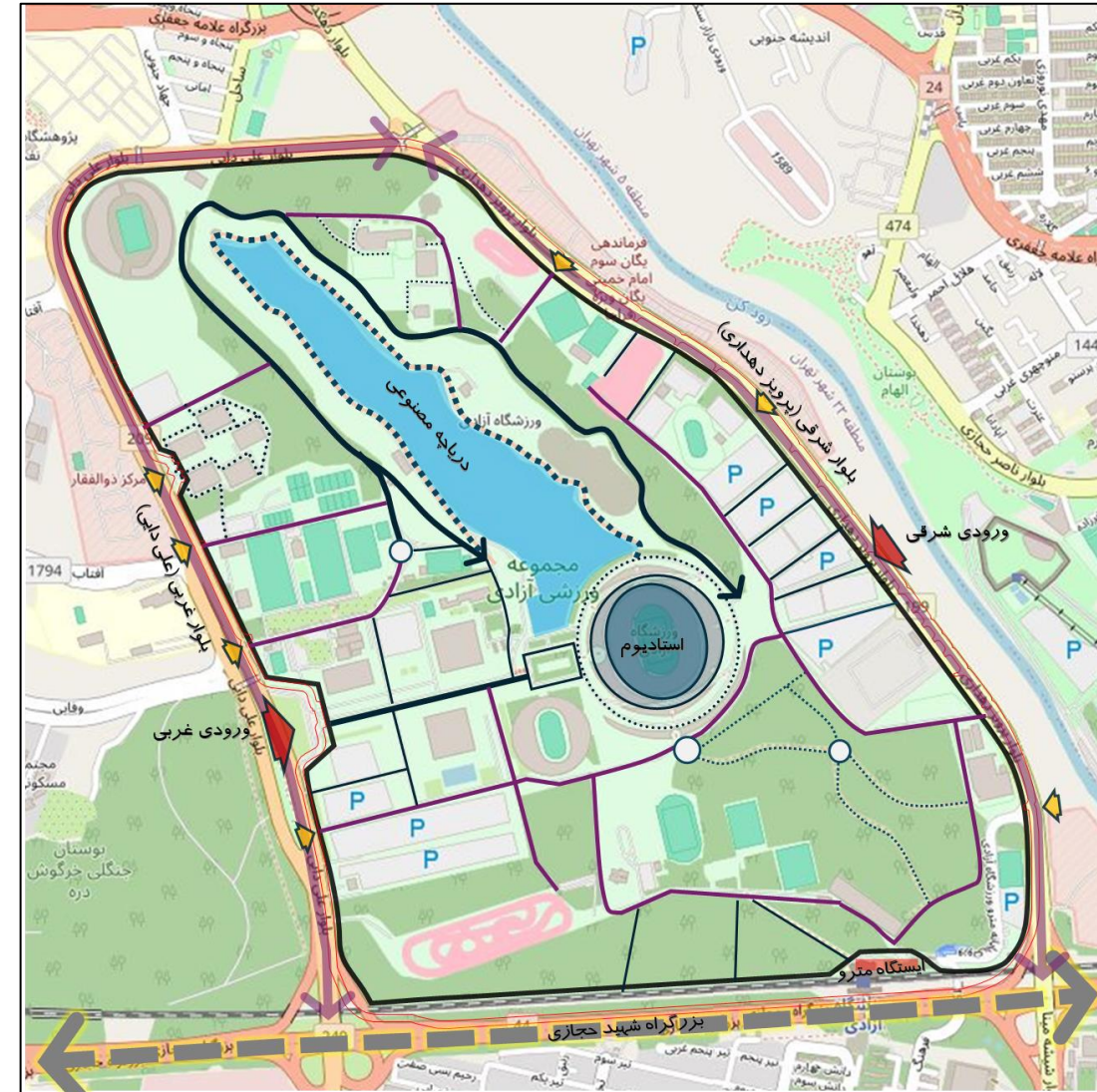
کاربریهای همجوار مجموعه ورزشی آزادی



| کاربری اراضی | | |
|---|-----------------|--|
| آبپاش 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)

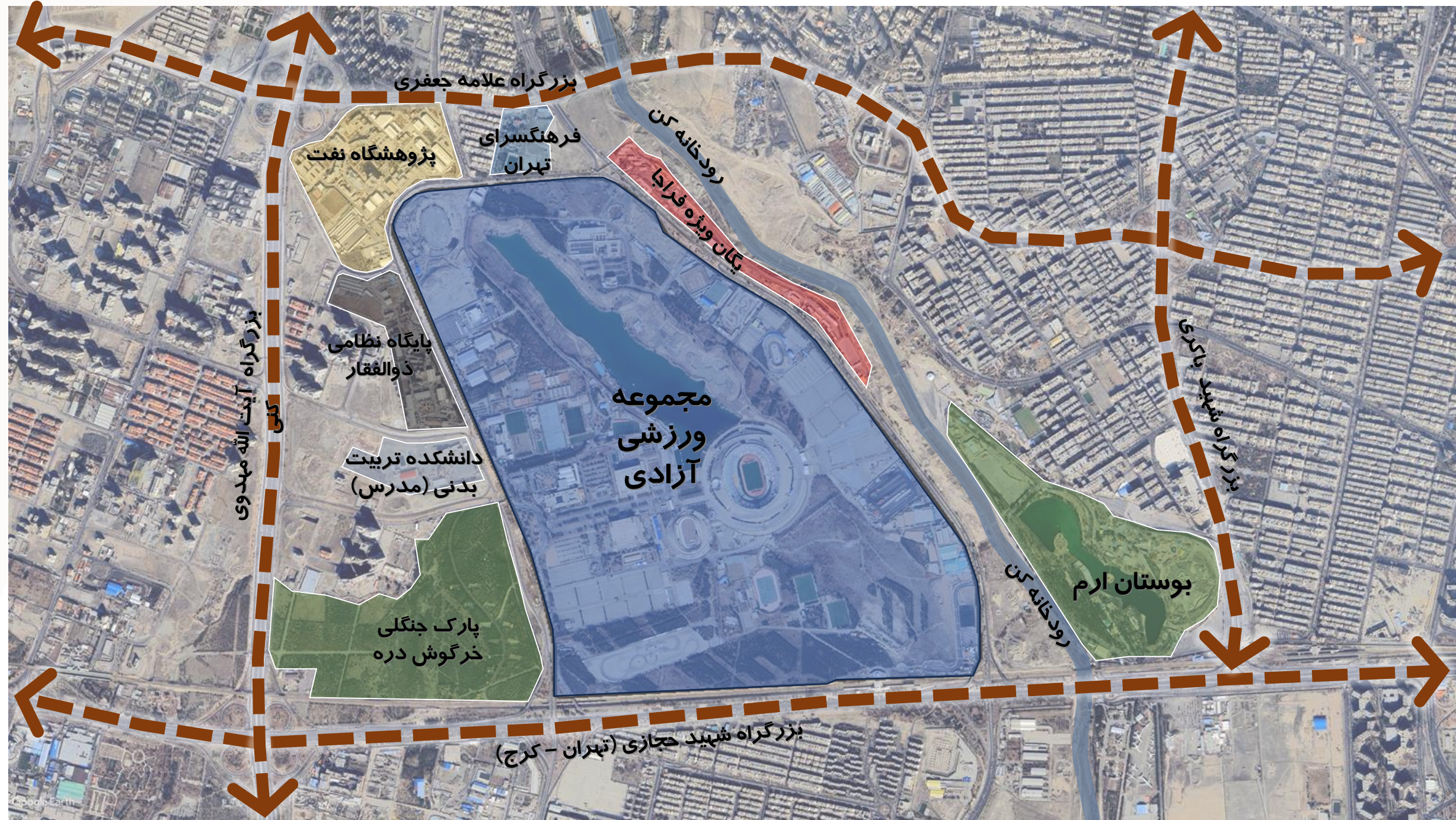


طرح تفصیلی پیشنهادی داخلی مجموعه ورزشی آزادی

سازمان فضایی و دسترسی های مجموعه ورزشی آزادی



تصویر هوایی و محدوده مجموعه ورزشی آزادی

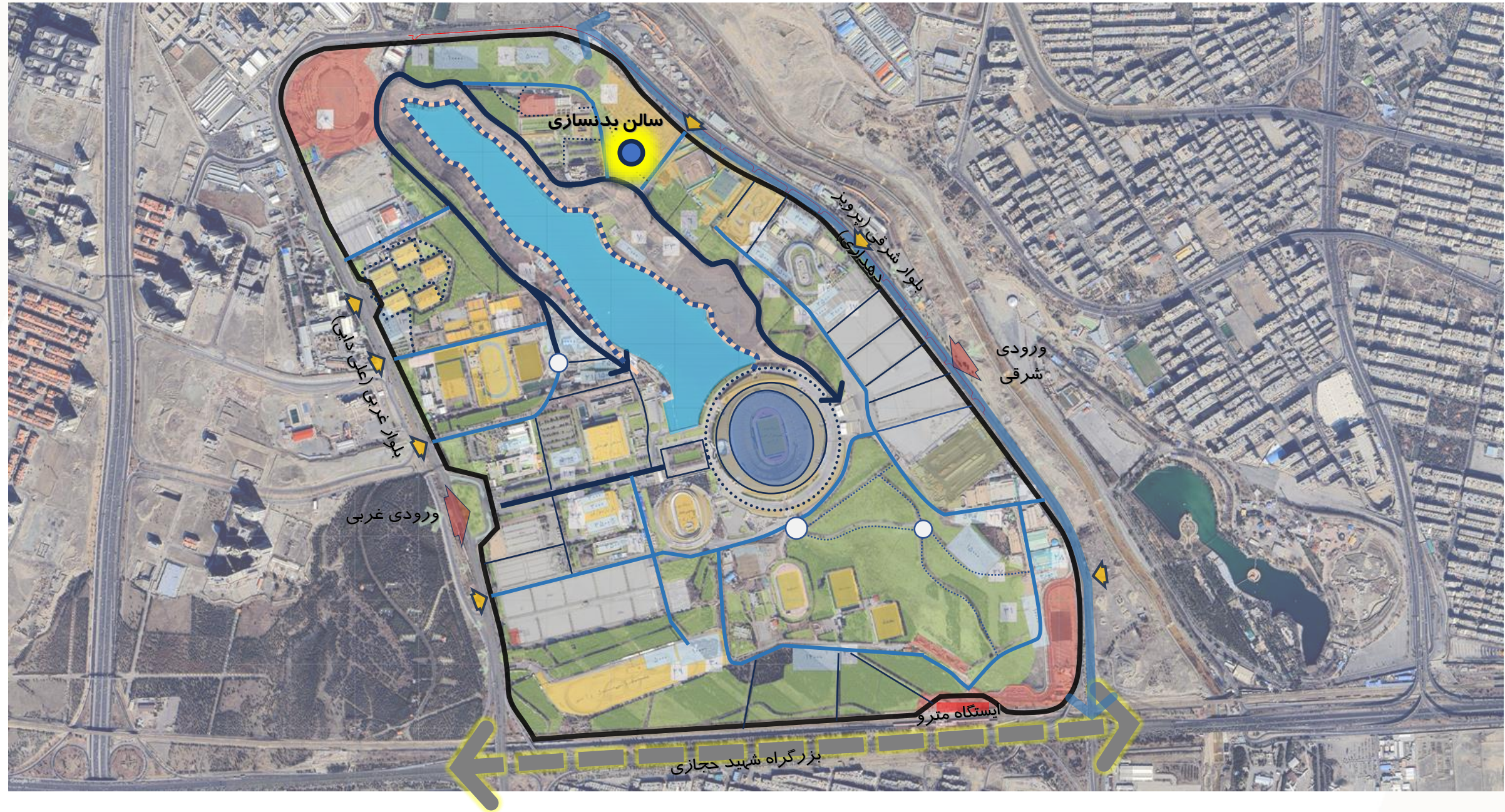


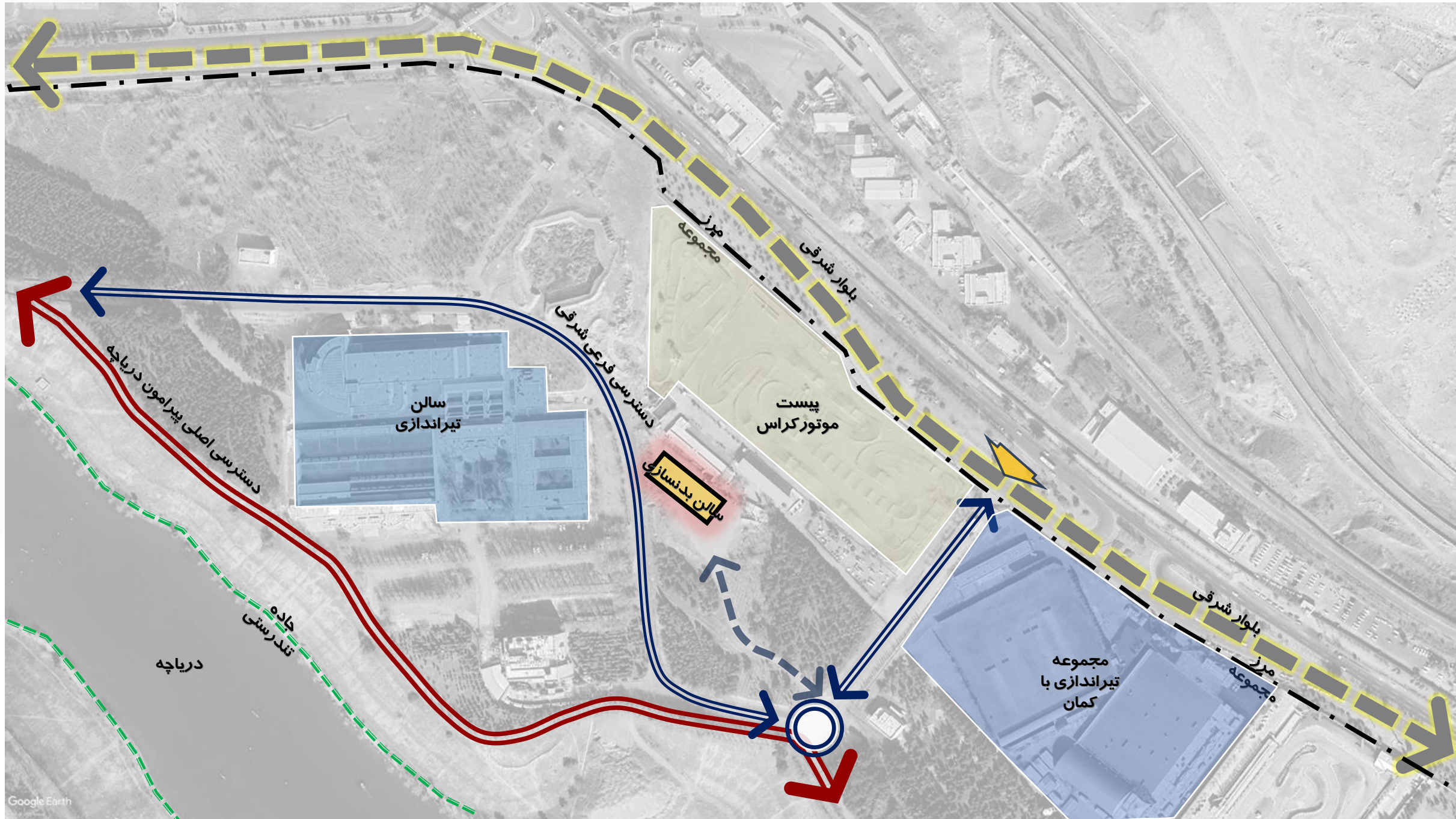
سالن بدنسازی مجموعه ورزشی آزادی - سنجش وضعیت محدوده در مجموعه ورزشی





سالن بدنسازی مجموعه ورزشی آزادی - سنجش وضعیت محدوده در مجموعه ورزشی







سالن بدنسازی مجموعه ورزشی آزادی - سنجش وضعیت محدوده در مجموعه ورزشی





سالن بدنسازی مجموعه ورزشی آزادی - سنجش وضعیت محدوده در مجموعه ورزشی







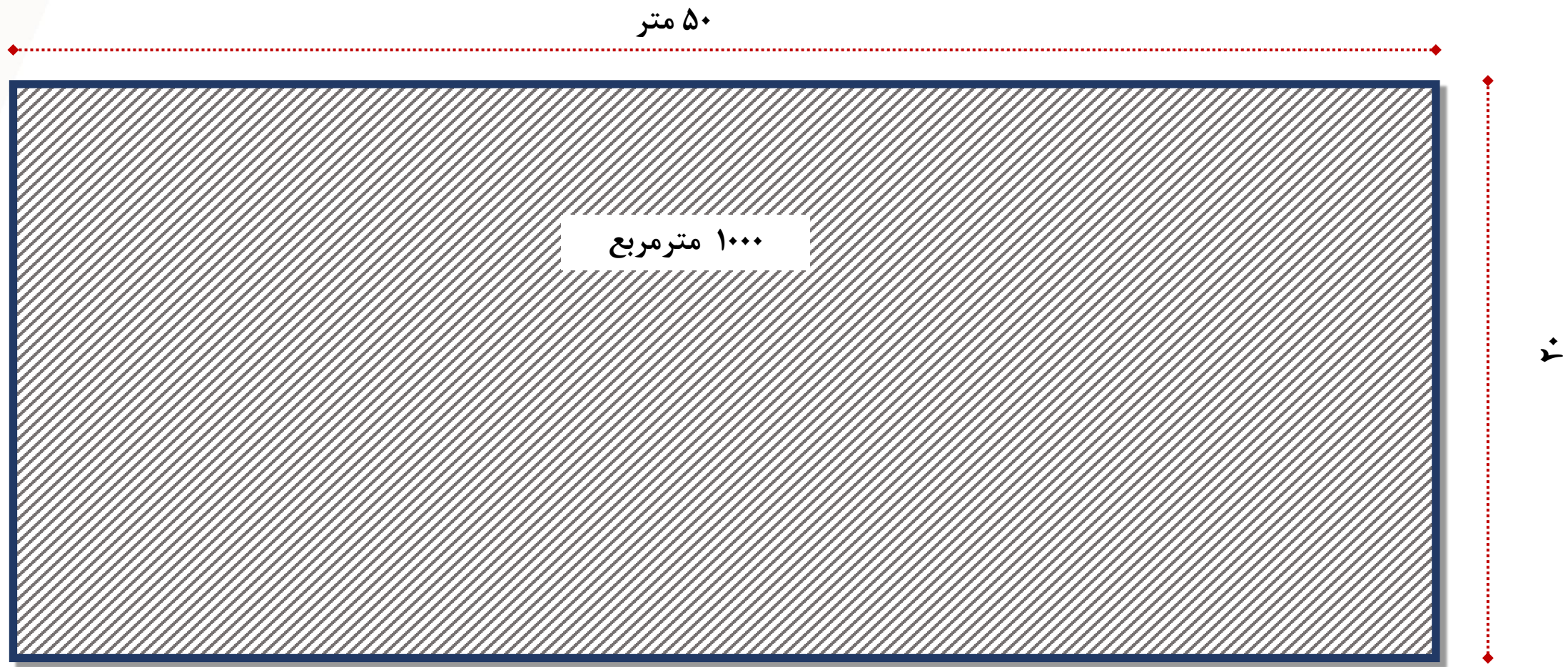
«ایجاد سالن بدنسازی حرفه‌ای و مدرن در مجموعه ورزشی آزادی، با فراهم آوردن زمینه حضور ورزشکاران از اقشار مختلف اعم از آماتور و حرفه‌ای در شاخه‌های مختلف بدنسازی و بهره‌مندی ایشان از امکانات، تمرینات و محصولات به روز و استاندارد و استفاده از دانش نوین مربیان توانسته زمینه برای توسعه توسعه ورزش قهرمانی در این رشته را در مجموعه ارتقا دهد. با حضور مربیان حرفه‌ای و بهره‌مندی از مدرن‌ترین تجهیزات، این سالن مخاطبان زیادی جذب کرده و در نتیجه موجبات حضور فعالان بخش فروش محصولات، 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»

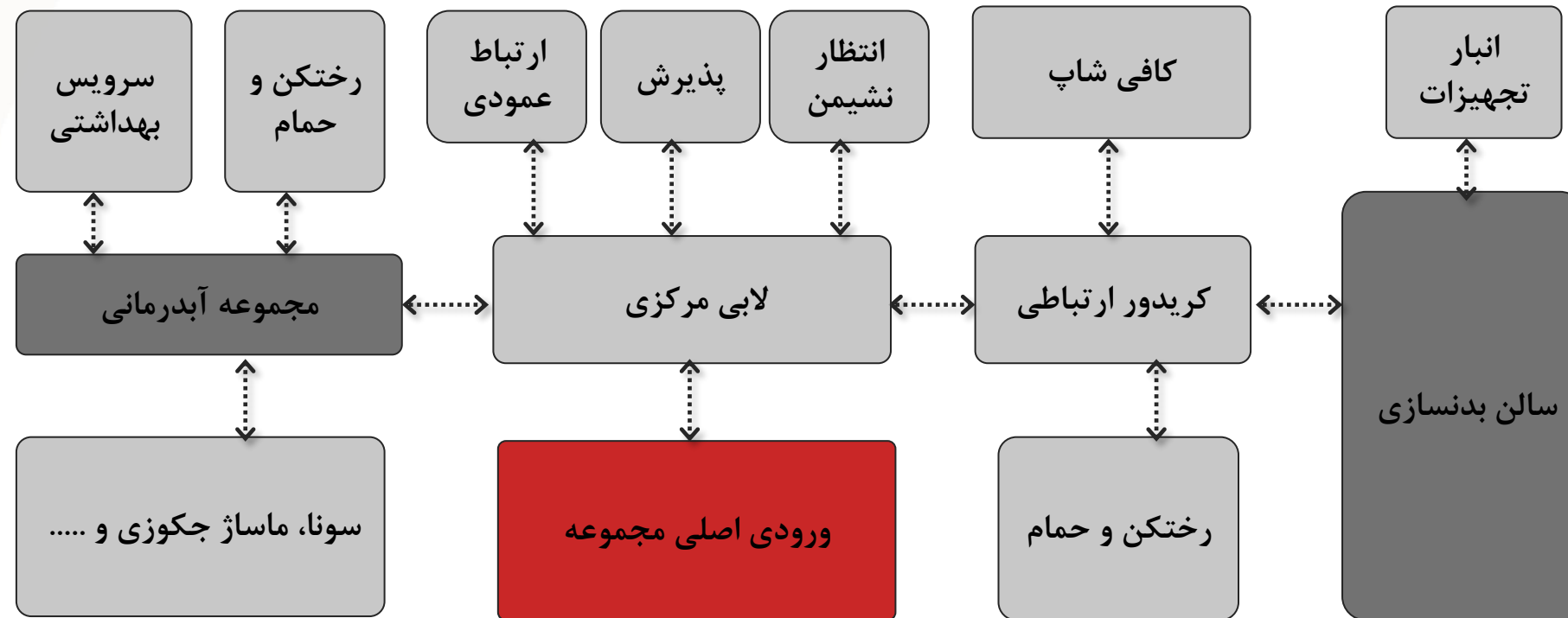


سالن بدنسازی مجموعه ورزشی آزادی - چشم انداز و اهداف

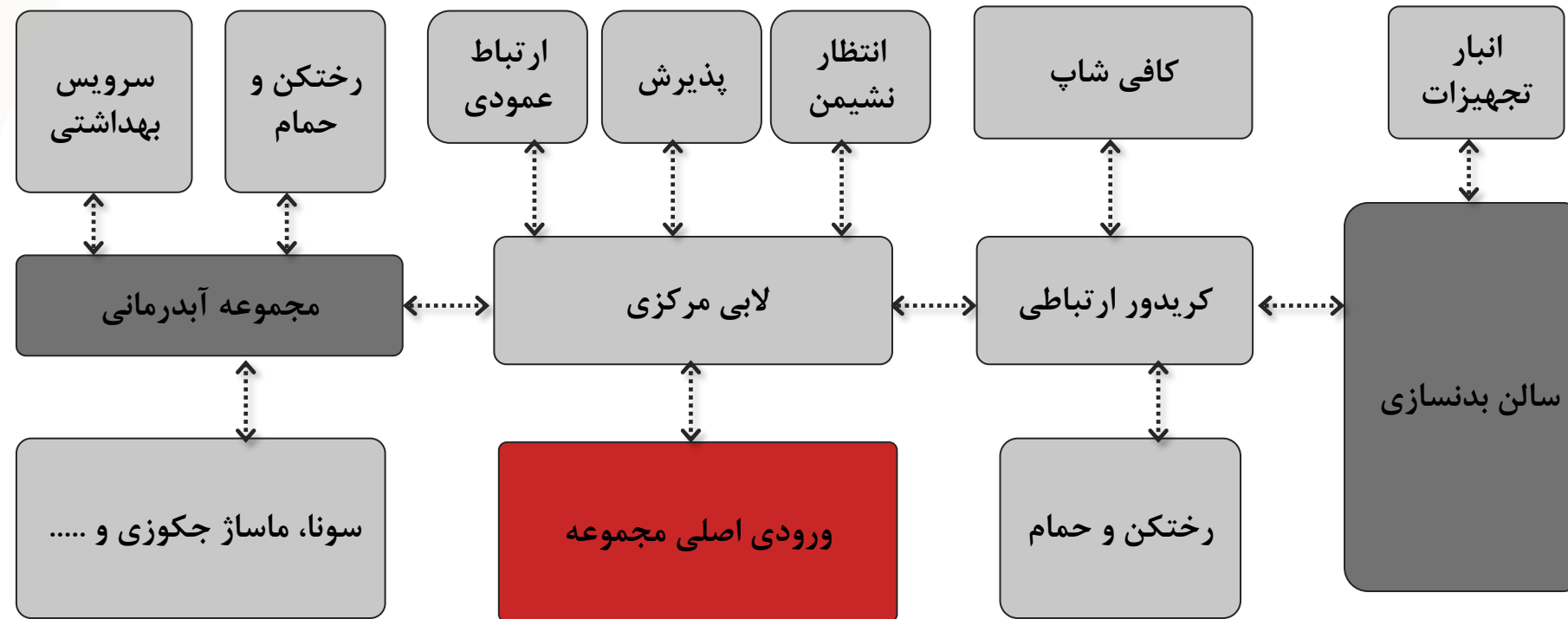


- ارتقای کمی و کیفی زیرساخت‌ها و اماکن ورزشی پشتیبان ورزش قهرمانی در کشور
- استانداردسازی و به روز رسانی اماکن ورزشی
- بهره‌گیری حداکثری از ظرفیت زمین در جهت تحقق اهداف اقتصادی مجموعه ورزشی آزادی با ایجاد زمینه برای فعالیتهای صنعت ورزش در حوزه های فروش، برندینگ، اسپانسرینگ و تبلیغات
- بهبود کیفیت تجربه کاربران و ورزشکاران از اوقات ورزش
- هماهنگ سازی توسعه اماکن ورزشی با خدمات 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 فضایی برای تعامل ورزشکاران، مربیان و علاقه‌مندان
- ایجاد بستر مناسب برای توسعه پایدار ورزش به صورت حرفه‌ای
- ایجاد و تجهیز فضاهای تخصصی ورزشی و آموزشی با مدرن‌ترین امکانات
- اصلاح و بهبود نما و جداره های ابنیه داخل مجموعه منطبق با معیارهای معماری سبز و منظرسازی پایدار
- ایجاد الگویی مناسب از سرمایه‌گذاری موفق در اماکن ورزشی
- تعبیه سالن های مجزای بدنسازی فضاهای آبدرمانی و سونا و ماساژ و خدمات پشتیبان



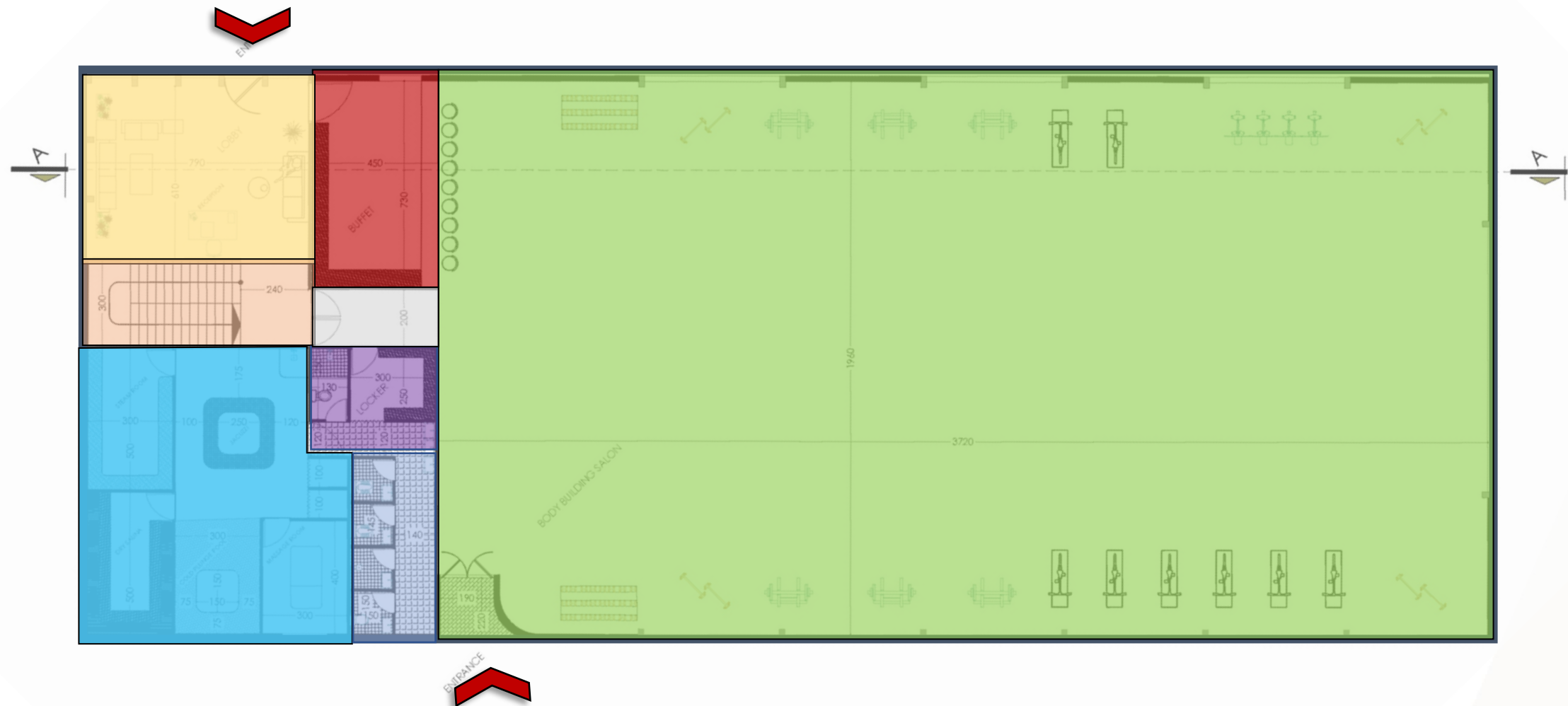


دیاگرام ارتباط فضایی طبقه همکف



دیاگرام ارتباط فضایی طبقه اول

سالن بدنسازی مجموعه ورزشی آزادی - اسناد و مدارک فنی - دیاگرام روابط فضایی



مجموعه آب درمانی و ماساژ



کافه



دوش و حمام



ارتباطات عمودی



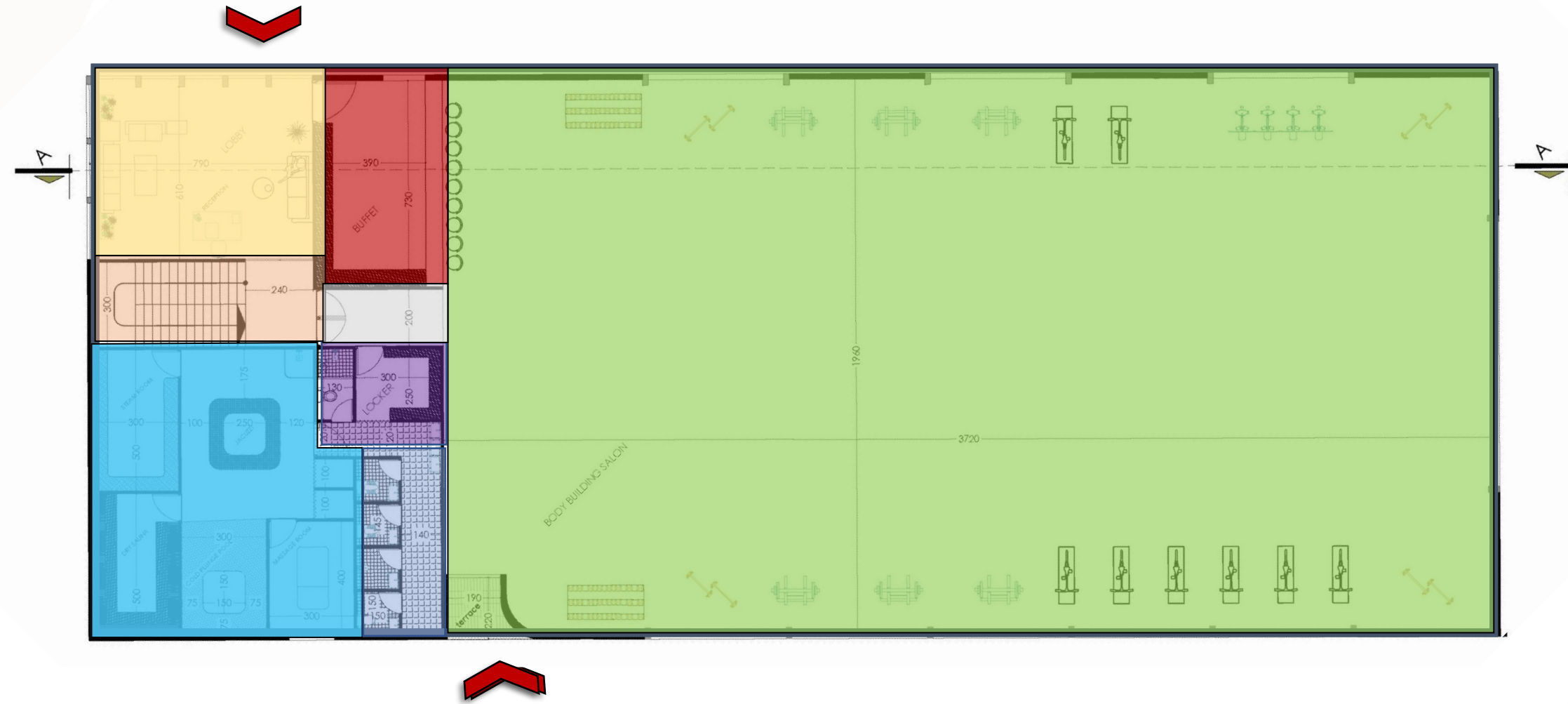
ورودی و لابی



سالن بدنسازی



سالن بدنسازی مجموعه ورزشی آزادی - استناد و مدارک فنی - دیاگرام روابط فضایی



مجموعه آبی در وطنی و مطبخ



کافه



دوش و حمام



ارتباطات عمومی



الطاری و مدیریت



سالن بدنسازی





SECTION A-A

کافه

اداری و مدیریت

سالن بدنسازی

سالن بدنسازی مجموعه ورزشی آزادی - اسناد و مدارک فنی - برنامه ریزی فیزیکی

| 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 | ۱۰۰ | ۰ | ۲ | ۱۰۰۰ | ۱۰۰۰ |

| واحد | برآورد | موضوع |
|----------|--------|--------------------------------------|
| متر مربع | ۲۰۰۰ | مجموع زیربنای ناخالص ساخت بنا |
| متر مربع | ۷۴۵ | مجموع زیربنای خالص سالن ۱ |
| متر مربع | ۷۴۵ | مجموع زیربنای خالص سالن ۲ |
| متر مربع | ۲۴۶ | مجموع زیربنای خالص مجموعه اسپا و ... |

سالن بدنسازی مجموعه ورزشی آزادی - اسناد و مدارک فنی - برنامه ریزی فیزیکی

| طبقات | کاربری | مساحت (متر مربع) | ریز فعالیت | مساحت (متر مربع) | واحد |
|-------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------|
| همکف | باشگاه بدنسازی | ۱۰۰۰ | سالن شماره ۱ | ۷۴۵ | متر مربع |
| | | | کافه | ۳۵ | متر مربع |
| | | | ورودی و لابی | ۵۲ | متر مربع |
| | | | ارتباطات عمودی | ۲۵ | متر مربع |
| | | | اتاق بخار | ۱۷ | متر مربع |
| | | | سونای خشک | ۱۷ | متر مربع |
| | | | استخر آب سرد | ۱۳ | متر مربع |
| | | | اتاق ماساژ | ۱۴ | متر مربع |
| | | | سرویس و دوش | ۳۲ | متر مربع |
| | | | جکوزی | ۳۰ | متر مربع |
| | | | لاکرها | ۲۰ | متر مربع |
| همکف | باشگاه بدنسازی | ۱۰۰۰ | سالن شماره ۱ | ۷۴۵ | متر مربع |
| | | | کافه | ۳۵ | متر مربع |
| | | | ورودی و لابی | ۵۲ | متر مربع |
| | | | ارتباطات عمودی | ۲۵ | متر مربع |
| | | | اتاق بخار | ۱۷ | متر مربع |
| | | | سونای خشک | ۱۷ | متر مربع |
| | | | استخر آب سرد | ۱۳ | متر مربع |
| | | | اتاق ماساژ | ۱۴ | متر مربع |
| | | | سرویس و دوش | ۳۲ | متر مربع |
| | | | جکوزی | ۳۰ | متر مربع |
| | | | لاکرها | ۲۰ | متر مربع |



سالن بدنسازی مجموعه ورزشی آزادی - اسناد و مدارک فنی - مشخصات فنی

| مشخصات فنی |
|--|
| سازه : |
| سازه فلزی پیچ و مهره سالنی / سازه بتنی 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 تاسیسات و تجهیزات مکانیکال |
| آنتن مرکزی |
| سیستم های صوتی و تصویری سالن |
| سیستم پخش و ضبط و داوری و VAR |
| تابلوهای برق ، برق اضطراری |
| سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی |
| تجهیزات طبخ و کافه |
| سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی |

سالن بدنسازی مجموعه ورزشی آزادی - اسناد و مدارک فنی - مشخصات فنی

| 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 |
| گچ و خاک و ضربه گیر های سالنی فومی یا مشابه - سنگ | سقف اکسپند متال و تورپردازی | کفپوش گرانولی | سالن بدنسازی |
| سرامیک درجه یک ایرانی یا گچ و خاک و رنگ | کناف | موزائیک یا بتن | انبار |
| سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰ - گچ و خاک و رنگ | کناف و نورپردازی | سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰ | اداری |
| 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 | لاکر و رختکن |
| سنگ گرانیات یا مرمریت و گچ و خاک و رنگ | - | سنگ گرانیات یا مرمریت | ارتباطات عمودی |
| سرامیک، ترمووود دیوار سبز | کناف - تزئینات چوبی - سقف کشیان و نور پردازی | سرامیک ضد آب و ضد لغزش - چوب پلاست و ترمووود | مجموعه اسپا |
| 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 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 | | | |
| 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، آئینه، 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، ششوار و تجهیزات بهداشتی | | | |
| وزنه های آزاد: دمبل ها، هالترها، وزنه های آزاد و صفحه، ماشین اسمیت، دستگاه سیم کش، دستگاه پرس سینه، دستگاه پرس پا، دستگاه جلو بازو لاری، دستگاه تی بار، توپ، کش، میله های EZ، کتل بل، فوم رول، نیمکت، بستپ، دستگاه هاگ اسکوات، میله پارالل، قایقی، تردمیل، فیله، کرانچ، فلاپی، دیپ، ساعد، الپتیکال، دوچرخه و ... | | | |
| تخت ماساژ، سنگ داغ، دوش اسپا، سونا و جکوزی، حوضچه آب سرد، ابزارهای ماساژ، گرم کن سنگ ماساژ (هیتر)، لوازم مراقبت از پوست، | | | |
| 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 | | | |



نتایج مالی - اقتصادی

- ✓ مجموع هزینه‌های ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) شامل هزینه‌های احداث بنا و تجهیزات متصل (۸۴٪)، پیش‌بینی نشده (۳٪)، تجهیز کارگاه (۴٪)، نظارت (۲.۵٪)، مدیریت طرح (۰.۵٪) و تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (۰.۶٪) است.
- ✓ مجموع اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار، شامل اصل مبلغ اجاره (۹۳٪) و سهم سالیانه‌ی پروژه از تامین هزینه‌ی فضاهای مشاع و اشتراکی (۰.۷٪) است.

خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:

| | |
|---------|---|
| ۸۶۵,۹۷۹ | هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال) |
| ۲۶۹,۵۰۰ | درآمدهای جاری (میلیون ریال) |
| ۵۵,۲۴۶ | 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) |
| ۲۵,۹۷۹ | پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی) |
| ۷۴,۹۰۰ | اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال) |
| ۳۲٪ | نرخ بازده داخلی (IRR) |
| ۷۵,۹۶۲ | 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٪ | ۲۱,۶۴۹ |
| ۲ | مدیریت طرح (MC) | ۰.۵٪ | ۴,۳۳۰ |
| | جمع کل | - | ۲۵,۹۷۹ |

| جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX) | | |
|--|---|-----------------------|
| ردیف | شرح | مبلغ کل (میلیون ریال) |
| ۱ | هزینه ساخت کاربری‌ها | ۸۴۰,۰۰۰ |
| ۲ | هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد) | ۲۵,۹۷۹ |
| | جمع کل | ۸۶۵,۹۷۹ |



CAPEX

| طبقات | کاربری | مساحت (متر مربع) | ریز فعالیت | مساحت (متر مربع) | واحد | هزینه واحد ساخت (ریال) | جمع هزینه ساخت (ریال) |
|-----------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------|------------------------|-----------------------|
| همکف | باشگاه بدنسازی | ۱,۰۰۰ | سالن شماره ۱ | ۷۴۵ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۳۱۲,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | کافه | ۳۵ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۴,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | ورودی و لابی | ۵۲ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۲۱,۸۴۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | ارتباطات عمودی | ۲۵ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | اتاق بخار | ۱۷ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۷,۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | سونای خشک | ۱۷ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۷,۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | استخر آب سرد | ۱۳ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۵,۴۶۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | اتاق ماساژ | ۱۴ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۵,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | سرویس و دوش | ۳۲ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۳,۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | چکوزی | ۳۰ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | لاکرها | ۲۰ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۸,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| اول | باشگاه بدنسازی | ۱,۰۰۰ | سالن شماره ۱ | ۷۴۵ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۳۱۲,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | کافه | ۳۵ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۴,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | ورودی و لابی | ۵۲ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۲۱,۸۴۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | ارتباطات عمودی | ۲۵ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | اتاق بخار | ۱۷ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۷,۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | سونای خشک | ۱۷ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۷,۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | استخر آب سرد | ۱۳ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۵,۴۶۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | اتاق ماساژ | ۱۴ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۵,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | سرویس و دوش | ۳۲ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۳,۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | چکوزی | ۳۰ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | لاکرها | ۲۰ | متر مربع | ۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۸,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| جمع کل هزینه های ساخت | | | | | | | ۸۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |



OPEX

| مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه | | |
|--|--|--------------------|
| ردیف | عنوان | مبلغ (میلیون ریال) |
| ۱ | حقوق و دستمزد نیروی انسانی | ۴۱,۰۴۰ |
| ۲ | هزینه مصرف انرژی | ۶,۳۱۴ |
| ۳ | هزینه تعمیر و نگهداری | ۳,۱۵۷ |
| ۴ | هزینه مواد اولیه و مصرفی | ۶,۳۱۴ |
| ۵ | هزینه بازاریابی و تبلیغات | ۱,۸۹۴ |
| ۶ | هزینه پیش‌بینی نشده | ۳,۱۵۷ |
| ۷ | هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره) | ۱,۲۶۳ |
| ۸ | اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L) | ۷۴,۹۰۰ |
| | جمع کل | ۱۳۸,۰۳۸ |

| نیروی انسانی | | | |
|--------------------------|----------------------------|--|----------------------------|
| تعداد نیروی انسانی (نفر) | حقوق ماهیانه (میلیون ریال) | حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه | حقوق سالیانه (میلیون ریال) |
| ۱۰ | ۲۰۰ | ۴,۱۰۴ | ۴۱,۰۴۰ |
| | جمع | | ۴۱,۰۴۰ |



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٪ | ۶۰٪ | 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 | سالن بدنسازی (۲ سالن)، (درآمدزایی به صورت عضویت ماهیانه و سالیانه، دوره‌های ۱۲ جلسه‌ای و غیره) | نفر سانس در روز | ۵۶۰ | ۲ | ۳۳۰ | ۳۶۹,۶۰۰ |
| درآمد کل | | | | | | ۳۶۹,۶۰۰ |

| 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 | ۱ | ۱,۲۰۰ | ۱۴,۴۰۰ |
| ۲ | رویدادها و مسابقات ورزشی (یک روزه)، (بدنسازی و پرورش اندام) | ۴ | ۲,۰۰۰ | ۸,۰۰۰ |
| جمع کل | | | | ۲۲,۴۰۰ |



جریان نقدی (CF)

| شرح / سال | ۱ | ۲ | ۳ | ۴ | ۵ | ۶ | ۷ | ۸ | ۹ | ۱۰ |
|------------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|
| درآمدهای پروژه | ۰ | ۲۶۹.۵۰۰ | ۳۶۷.۵۰۰ | ۴۹۷.۶۵۶ | ۶۲۲.۰۷۰ | ۷۷۷.۵۸۸ | ۹۷۱.۹۸۵ | ۱.۲۱۴.۹۸۱ | ۱.۵۱۸.۷۲۶ | ۱.۸۹۸.۴۰۸ |
| هزینه های سرمایه ای | ۸۶۵.۹۷۹ | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| هزینه های عملیاتی | ۰ | ۵۵.۲۴۶ | ۹۸.۶۵۴ | ۱۲۳.۳۱۷ | ۱۵۴.۱۴۷ | ۱۹۲.۶۸۳ | ۲۴۰.۸۵۴ | ۳۰۱.۰۶۸ | ۳۷۶.۳۳۵ | ۴۷۰.۴۱۸ |
| اجاره پرداختی به سرمایه پذیر (L) | ۰ | ۷۰.۰۰۰ | ۸۷.۵۰۰ | ۱۰۹.۳۷۵ | ۱۳۶.۷۱۹ | ۱۷۰.۸۹۸ | ۲۱۳.۶۲۳ | ۲۶۷.۰۲۹ | ۳۳۳.۷۸۶ | ۴۱۷.۲۳۳ |
| تامین هزینهی فضاهاى مشاع و اشتراکی | ۰ | ۴.۹۰۰ | ۶.۱۲۵ | ۷.۶۵۶ | ۹.۵۷۰ | ۱۱.۹۶۳ | ۱۴.۹۵۴ | ۱۸.۶۹۲ | ۲۳.۳۶۵ | ۲۹.۲۰۶ |
| جریان نقدی آزاد پروژه | -۸۶۵.۹۷۹ | ۱۳۹.۳۵۴ | ۱۷۵.۲۲۱ | ۲۵۷.۳۰۸ | ۳۲۱.۶۳۵ | ۴۰۲.۰۴۳ | ۵۰۲.۵۵۴ | ۶۲۸.۱۹۳ | ۷۸۵.۲۴۱ | ۹۸۱.۵۵۱ |
| جریان نقدی آزاد تجمعی | -۸۶۵.۹۷۹ | (۷۲۶.۶۲۶) | (۵۵۱.۴۰۴) | (۲۹۴.۰۹۷) | ۲۷.۵۳۸ | ۴۲۹.۵۸۱ | ۹۳۲.۱۳۵ | ۱.۵۶۰.۳۲۸ | ۲.۳۴۵.۵۶۹ | ۳.۳۲۷.۱۲۰ |



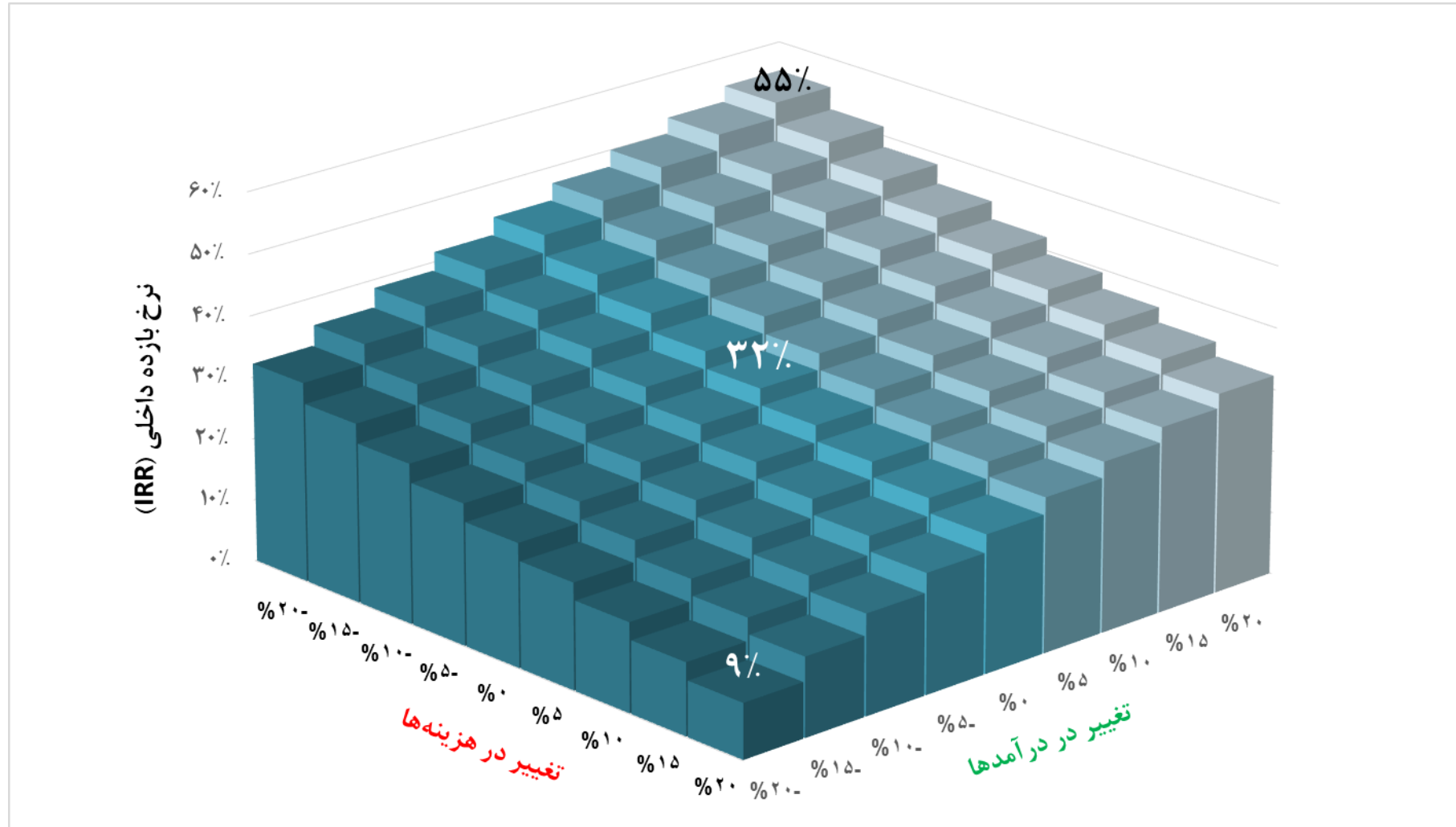
تحلیل حساسیت

| تغییر در هزینه ها | | | | | | | | | |
|-------------------|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|
| ٪۲۰ | ٪۱۵ | ٪۱۰ | ٪۵ | ٪۰ | ٪۵- | ٪۱۰- | ٪۱۵- | ٪۲۰- | درصد |
| ٪۹ | ٪۱۲ | ٪۱۴ | ٪۱۷ | ٪۲۰ | ٪۲۳ | ٪۲۶ | ٪۲۹ | ٪۳۲ | ٪۲۰- |
| ٪۱۳ | ٪۱۵ | ٪۱۸ | ٪۲۱ | ٪۲۳ | ٪۲۶ | ٪۲۹ | ٪۳۲ | ٪۳۶ | ٪۱۵- |
| ٪۱۶ | ٪۱۹ | ٪۲۱ | ٪۲۴ | ٪۲۷ | ٪۲۹ | ٪۳۲ | ٪۳۵ | ٪۳۹ | ٪۱۰- |
| ٪۱۹ | ٪۲۲ | ٪۲۴ | ٪۲۷ | ٪۲۹ | ٪۳۲ | ٪۳۵ | ٪۳۸ | ٪۴۲ | ٪۵- |
| ٪۲۲ | ٪۲۵ | ٪۲۷ | ٪۳۰ | ٪۳۲ | ٪۳۵ | ٪۳۸ | ٪۴۱ | ٪۴۵ | ٪۰ |
| ٪۲۵ | ٪۲۷ | ٪۳۰ | ٪۳۲ | ٪۳۵ | ٪۳۸ | ٪۴۱ | ٪۴۴ | ٪۴۷ | ٪۵ |
| ٪۲۸ | ٪۳۰ | ٪۳۲ | ٪۳۵ | ٪۳۷ | ٪۴۰ | ٪۴۳ | ٪۴۷ | ٪۵۰ | ٪۱۰ |
| ٪۳۰ | ٪۳۲ | ٪۳۵ | ٪۳۷ | ٪۴۰ | ٪۴۳ | ٪۴۶ | ٪۴۹ | ٪۵۳ | ٪۱۵ |
| ٪۳۲ | ٪۳۵ | ٪۳۷ | ٪۴۰ | ٪۴۲ | ٪۴۵ | ٪۴۸ | ٪۵۲ | ٪۵۵ | ٪۲۰ |

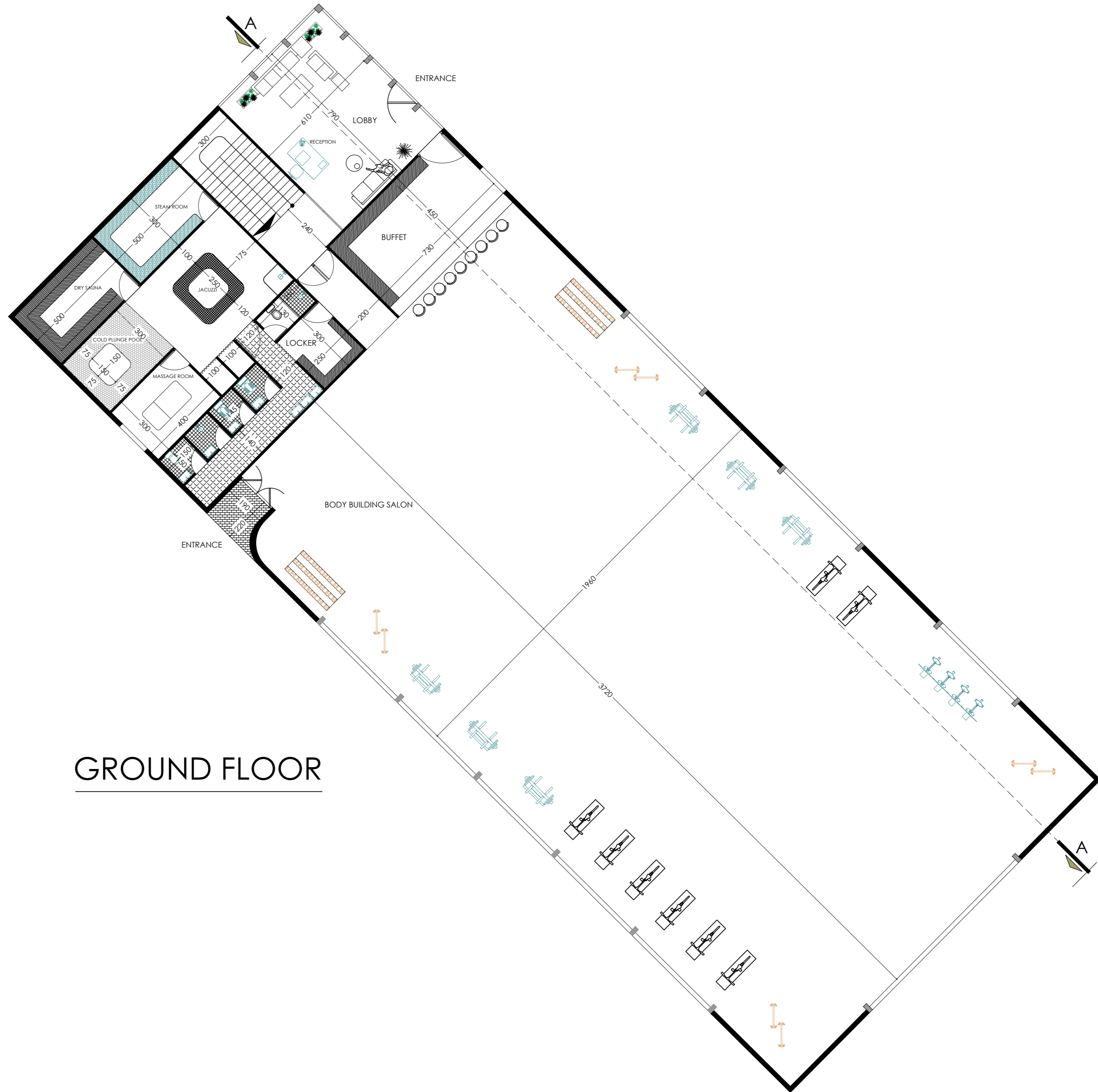
تغییر در درآمدها



تحلیل حساسیت



بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی




GROUND FLOOR

عنوان پروژه :

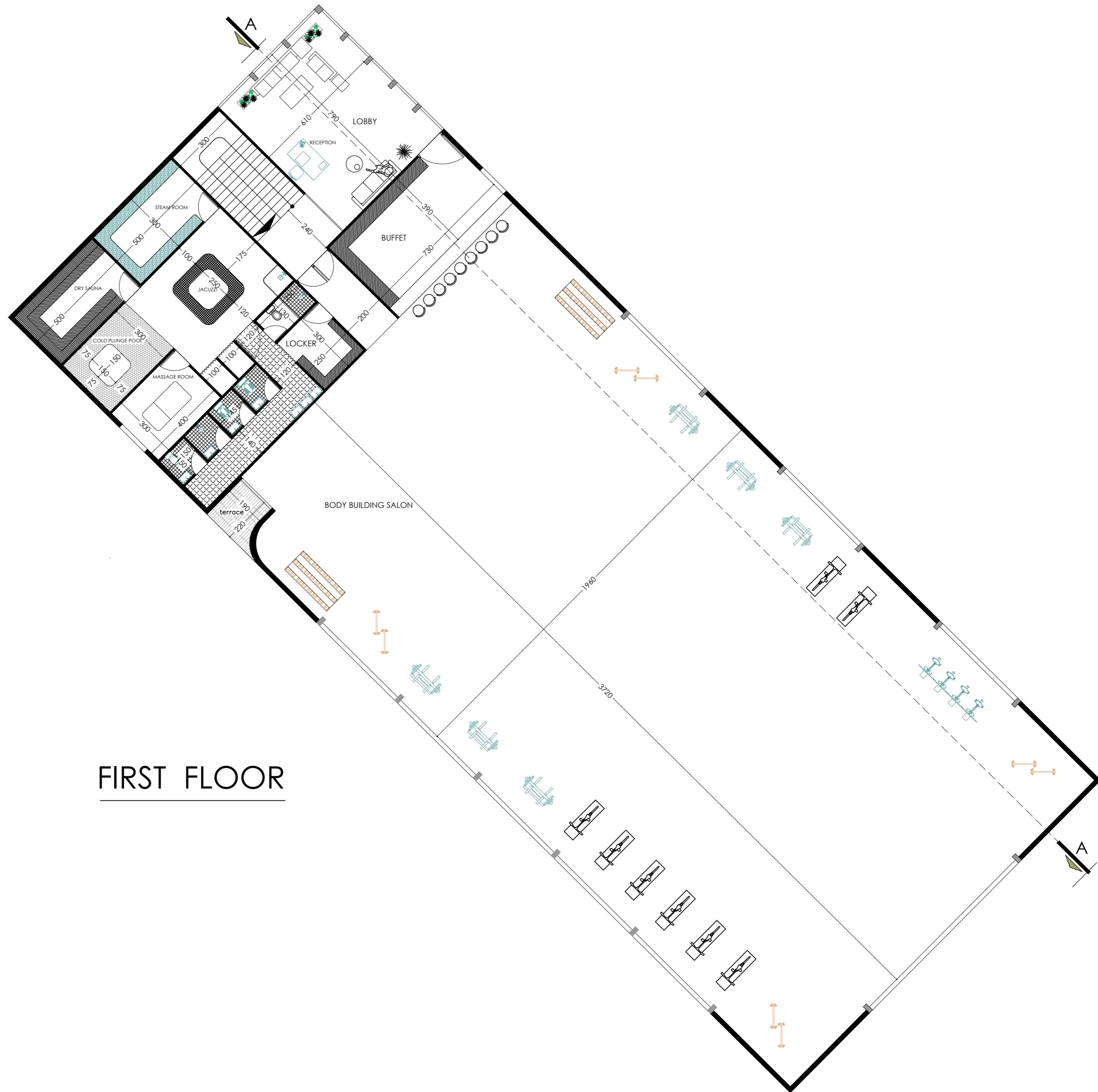
عنوان نقشه :

سالن بدنسازی مجموعه ورزشی آزادی

شماره نقشه :

| تاریخ | امضاء |
|---|-------------|
| DATE | SIGNATURE |
| مهر و امضای مهندس مشاور | طراح |
|  | DESIGNED BY |
| | ترسیم |
| | DRAWN BY |
| مقیاس : | کنترل |
| SCALE : | CHECKED BY |
| واحد : | تصویب |
| متریک | APPROVED BY |
| نوع نقشه : | رشته |
| A2 | FIELD |

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



FIRST FLOOR

عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

سالن بدنسازی مجموعه ورزشی آزادی

شماره نقشه :

| تاریخ | امضاء |
|---|--------------|
| DATE | SIGNATURE |
| مهر و امضای مهندس مشاور | طراح |
|  | DESIGNED BY: |
| | ترسیم |
| مقیاس : | DRAWN BY: |
| SCALE: | CHECKED BY: |
| واحد: | تصویب |
| متریک | APPROVED BY: |
| نوع نقشه: | رشته |
| A2 | FIELD |

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



SECTION A-A

عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

سالن بدنسازی مجموعه ورزشی آزادی

شماره نقشه :

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

مقیاس :

واحد :

متریک

نوع نقشه :

A2

DESCRIPTION