



شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

# بازسازی و توسعه خوابگاه شماره ۲ و رستوران مجموعه ورزشی آزادی



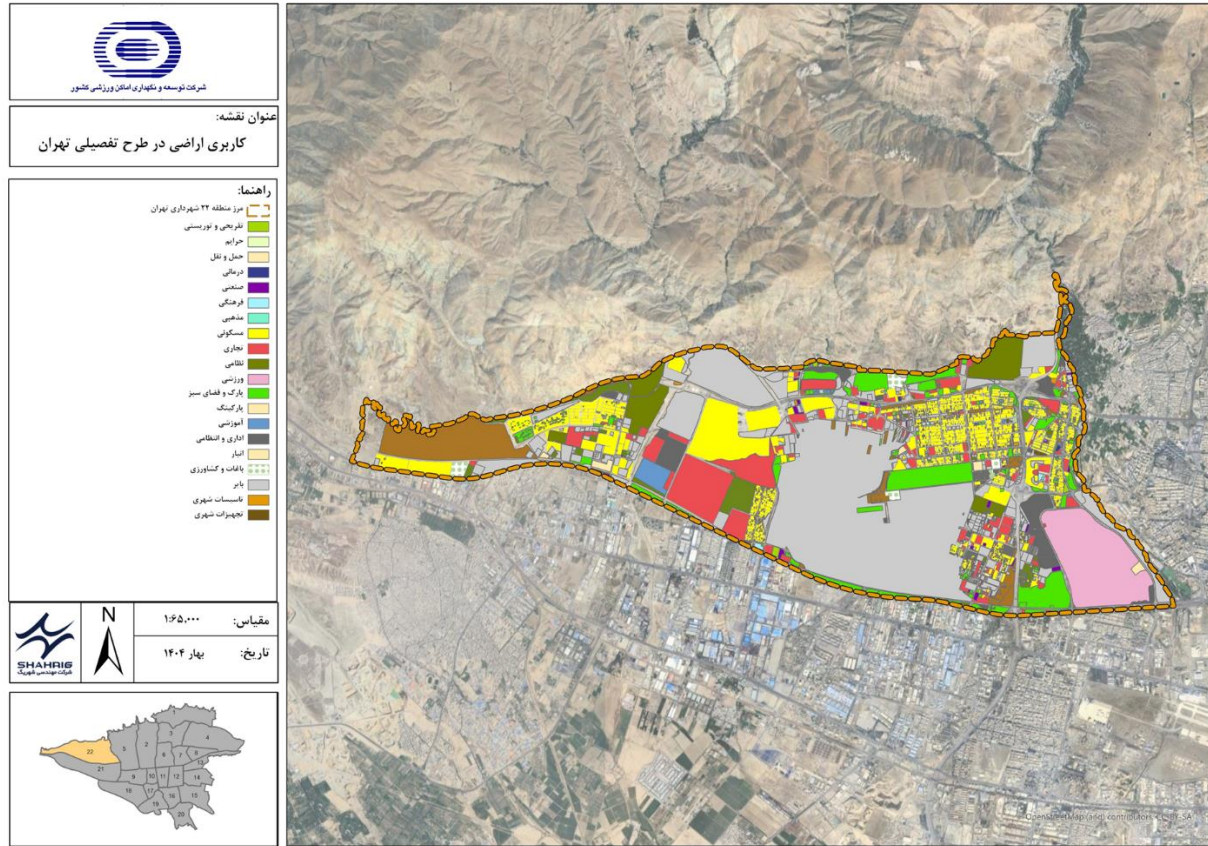
شرکت مهندسی شهریک  
Shahrig Engineering co



محلات 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		
<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 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)

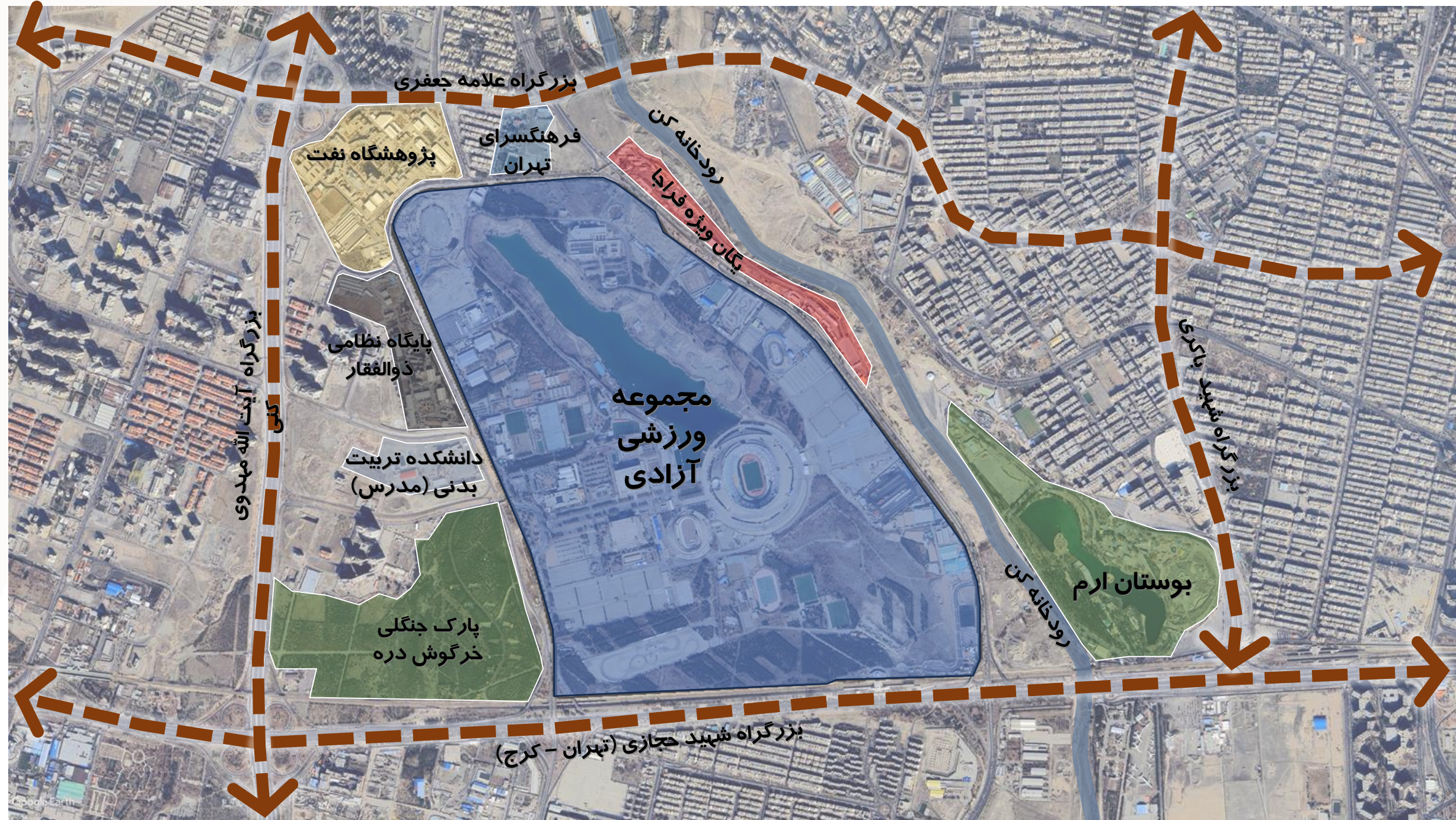


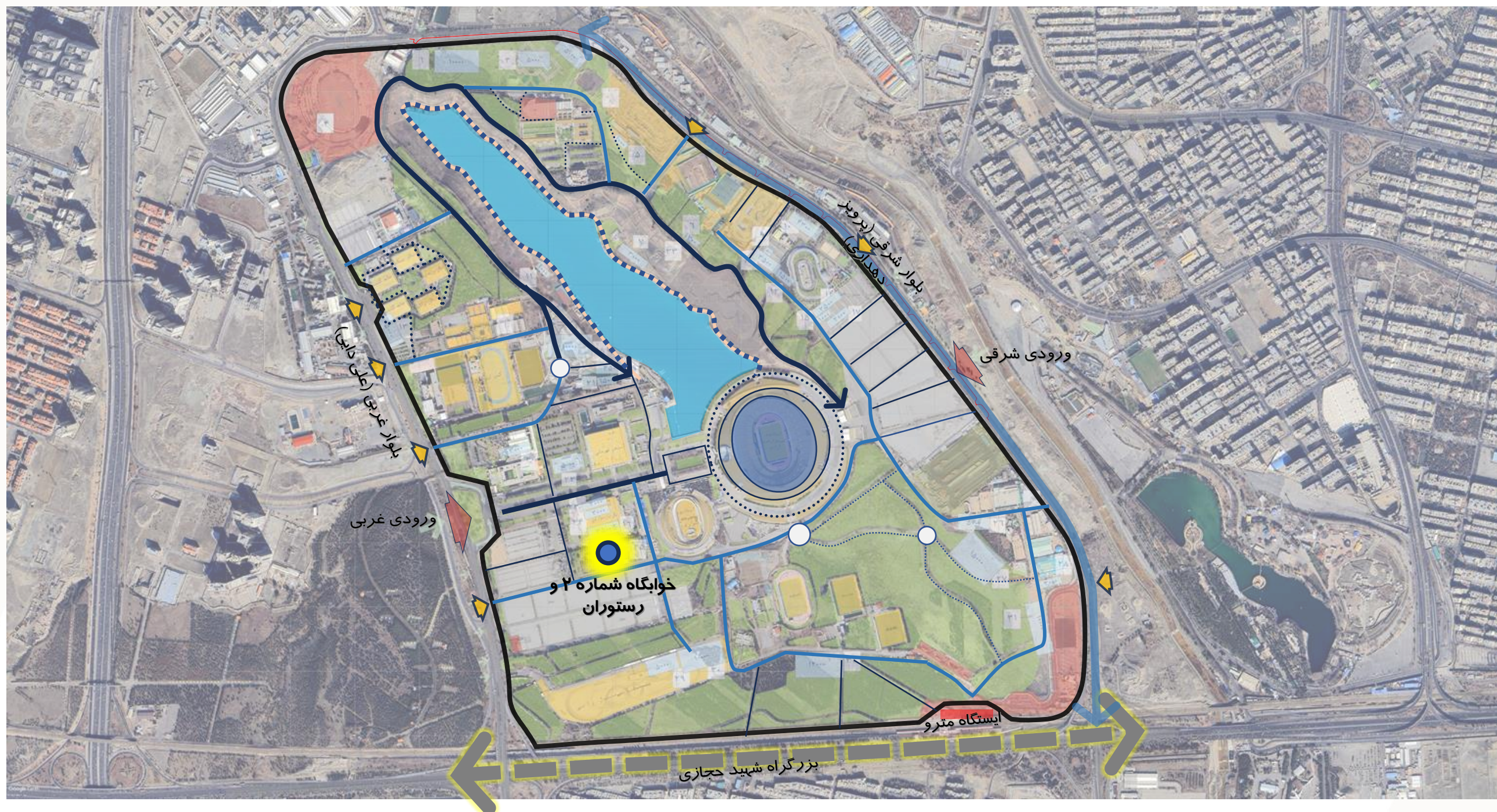
طرح تفصیلی پیشنهادی داخلی مجموعه ورزشی آزادی

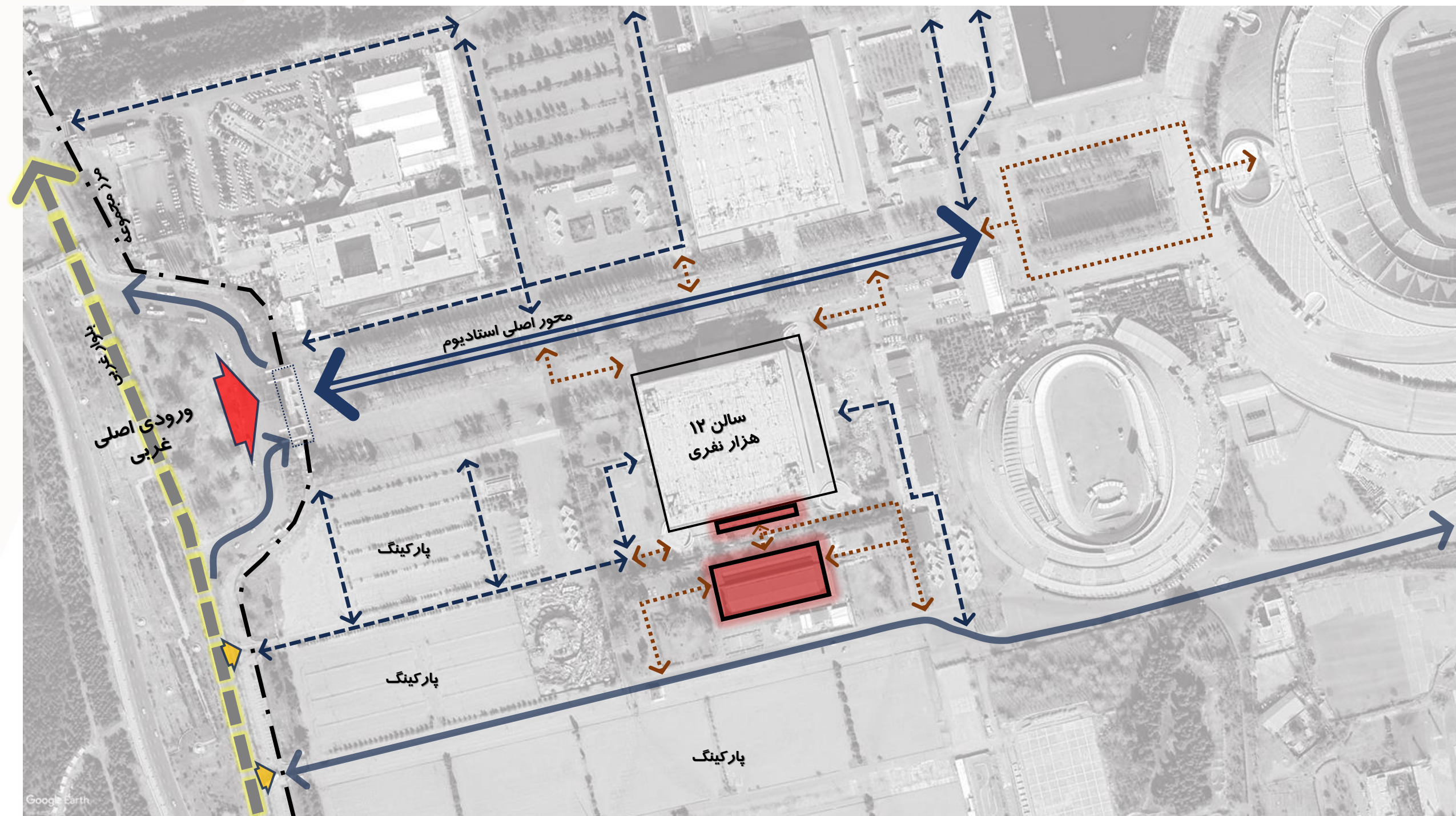
سازمان فضایی و دسترسی های مجموعه ورزشی آزادی

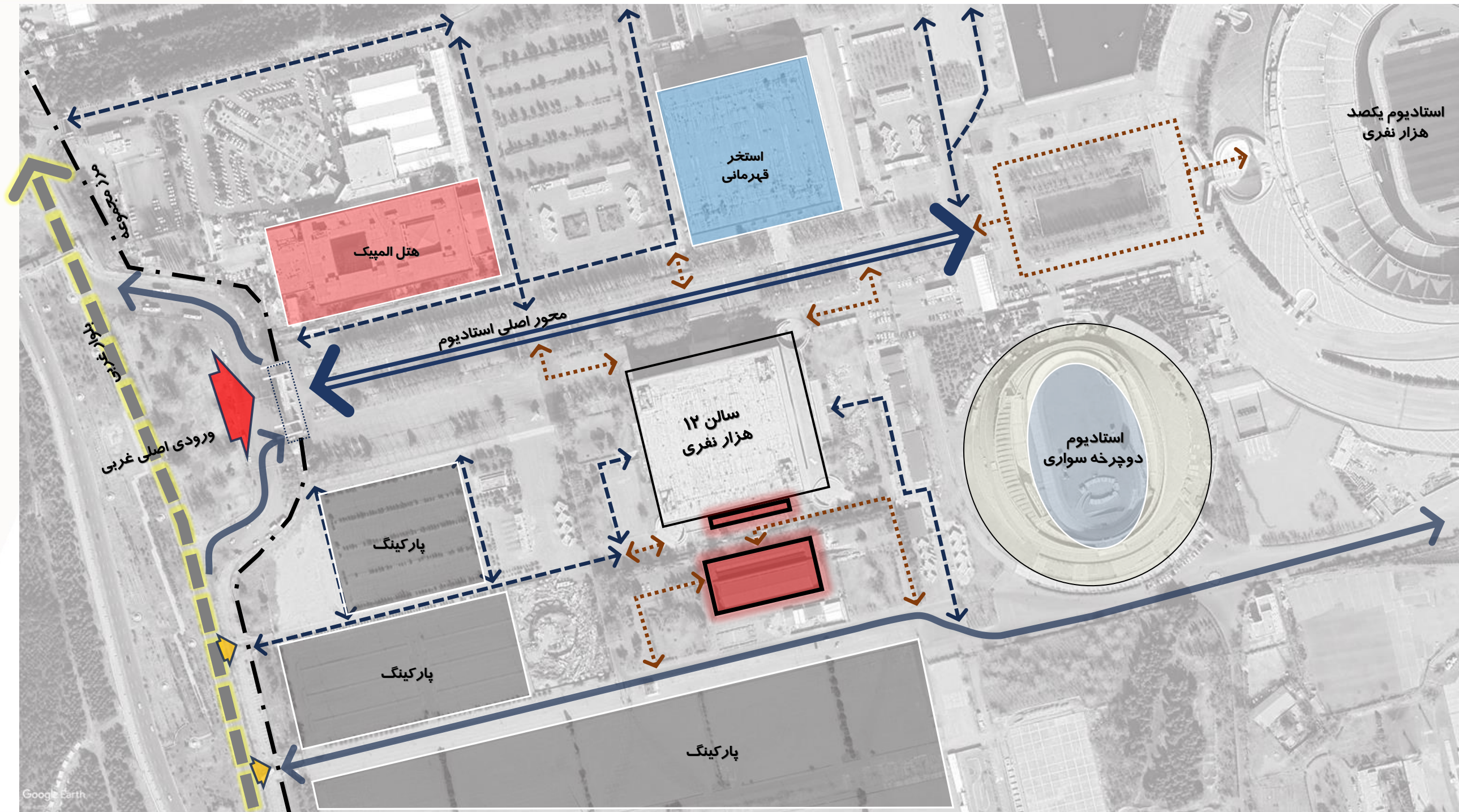


تصویر هوایی و محدوده مجموعه ورزشی آزادی

















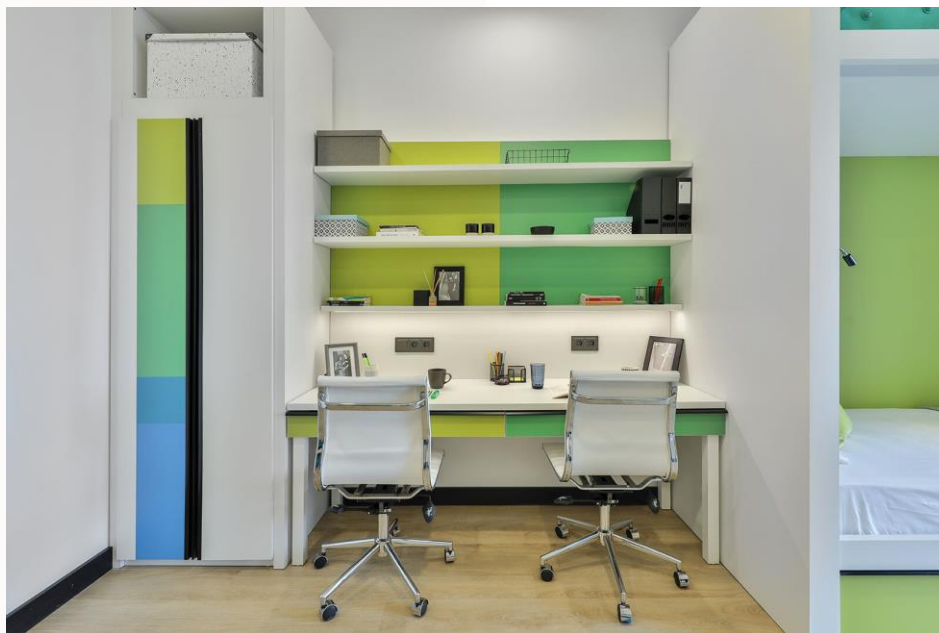
با توجه به نیاز ورزشکاران به برخورداری از امکانات رفاهی و خدمات کمپینگ در مجموعه ورزشی آزادی خوابگاه ها را میتوان مهمترین ابنیه با کاربری پشتیبان ورزش تعریف نمود که تا حد زیادی در ریکاوری و حفظ سلامت ورزشکار موثر است. با توجه به قدمت نسبتا زیاد بسیاری از مستحدثات مجموعه، بدیهی است که امکانات موجود در خوابگاه ها فرسوده شده و نیازمند به روز رسانی است. بازسازی خوابگاه شماره ۲ 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. سرمایه گذاری در این بسته نیازمند نگاه ویژه و خاص دارد. انتفاع مالی اجرای پروژه و سودآوری مستقیم آن و نوع مشارکت و .... بصورت خاص برنامه ریزی شده است.

بازسازی خوابگاه و رستوان در مساحت تقریبی ۳۷۰۰ مترمربع زیربنای ساختمانی اعم از ایجاد تغییرات کالبدی در ساختمان، طراحی داخلی، ارتقای تاسیسات، تجهیزات و مبلمان و ... هدف عملیاتی این پروژه است. این بسته سرمایه گذاری یکی از مهمترین پروژه های پیش بینی شده است. چرا که حین 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.

«بازسازی و توسعه خوابگاه شماره ۲ و رستوران مجموعه ورزشی آزادی، 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 بهترین انتخاب برای ورزشکاران سطوح قهرمانی و المپیکی کشور در طی برگزاری اردوها و تمرینات در مجموعه ورزشی آزادی تبدیل شود»



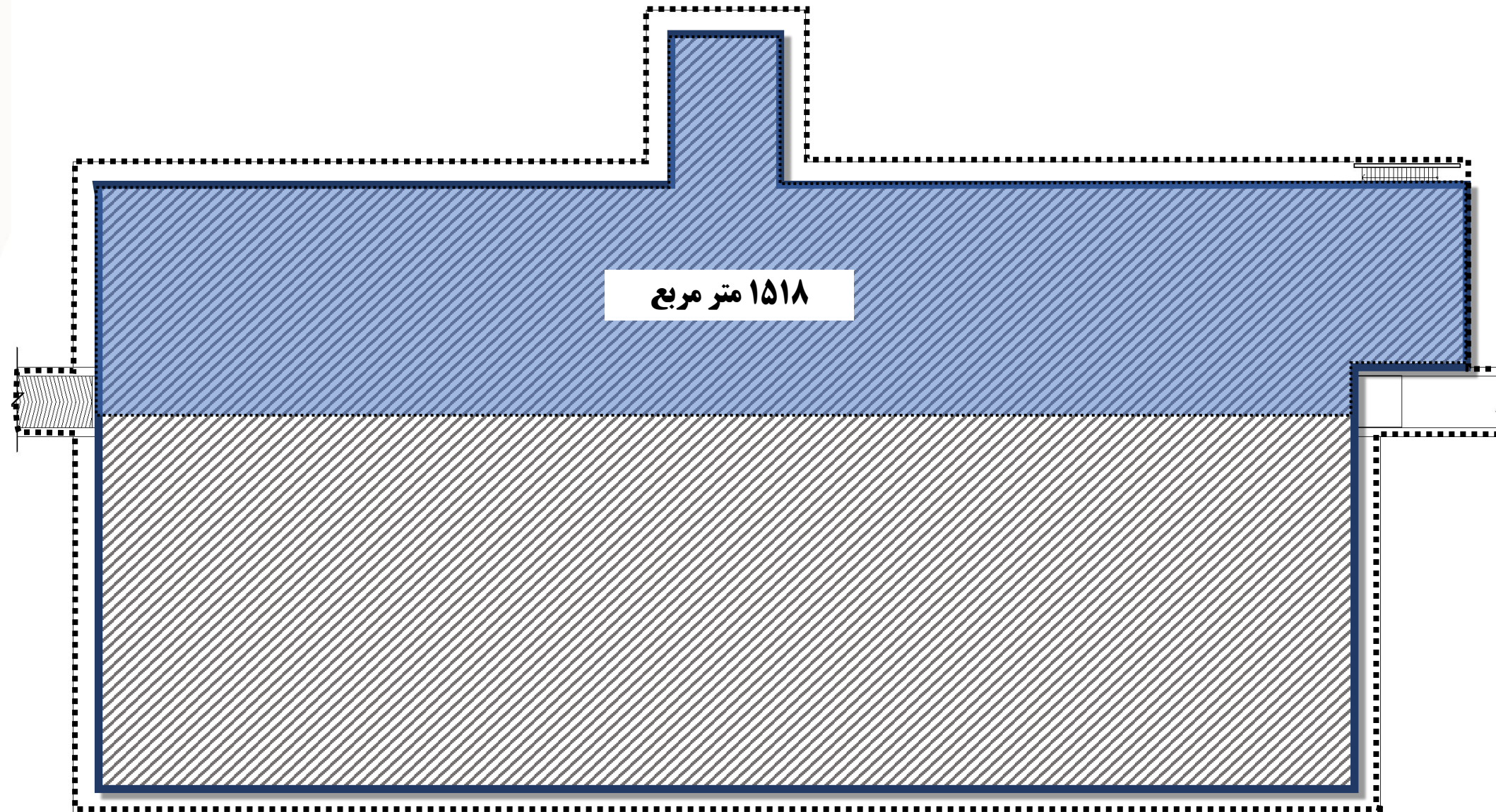
- ارتقای کمی و کیفی زیرساخت‌ها و اماکن مربوط به اقامت ورزشکاران در مجموعه ورزشی آزادی
- توسعه و ارتقای خدمات پشتیبان اقامت نظیر تغذیه، آسایش و راحتی و استراحت مطلوب
- استفاده از ظرفیت امکانات کالبدی موجود جهت حفظ و ارتقای آمادگی ورزشکاران سطوح قهرمانی و حرفه‌ای
- توسعه و گسترش فضاهای اقامتی
- استانداردسازی و به روزرسانی فضاهای اقامتی و خوابگاهی در مجموعه آزادی
- بهره‌گیری حداکثری از ظرفیت زمین در جهت تحقق اهداف اقتصادی مجموعه ورزشی آزادی 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

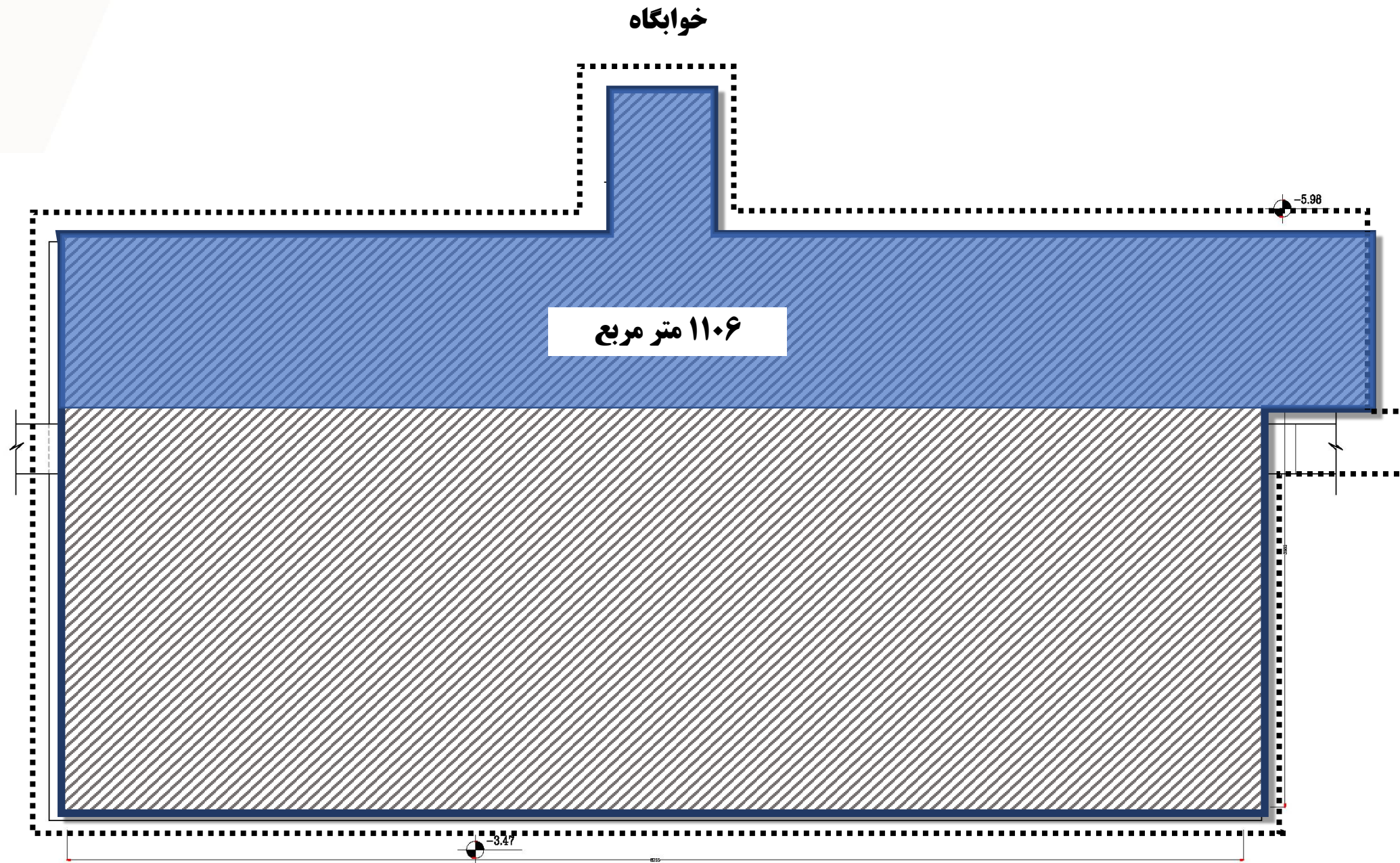


- ایجاد فضایی ایمن و امن و کاهش آسیب‌دیدگی فیزیکی و روانی ورزشکاران، تحت نظارت کارشناسان، مربیان، پرسنل و خدمات پشتیبان
- اصلاح و بهبود نما و جداره های ابنیه داخل مجموعه منطبق با معیارهای معماری سبز و منظرسازی پایدار
- ارتقای کیفی و کمی منظر محیطی مجموعه
- ایجاد الگویی مناسب از سرمایه‌گذاری موفق در اماکن 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 سرمایه‌گذاری موفق در اماکن ورزشی
- توسعه کیفی سالن های غذاخوری، تفرج، اتاق ها و کلیه خدمات پشتیبان اقامت

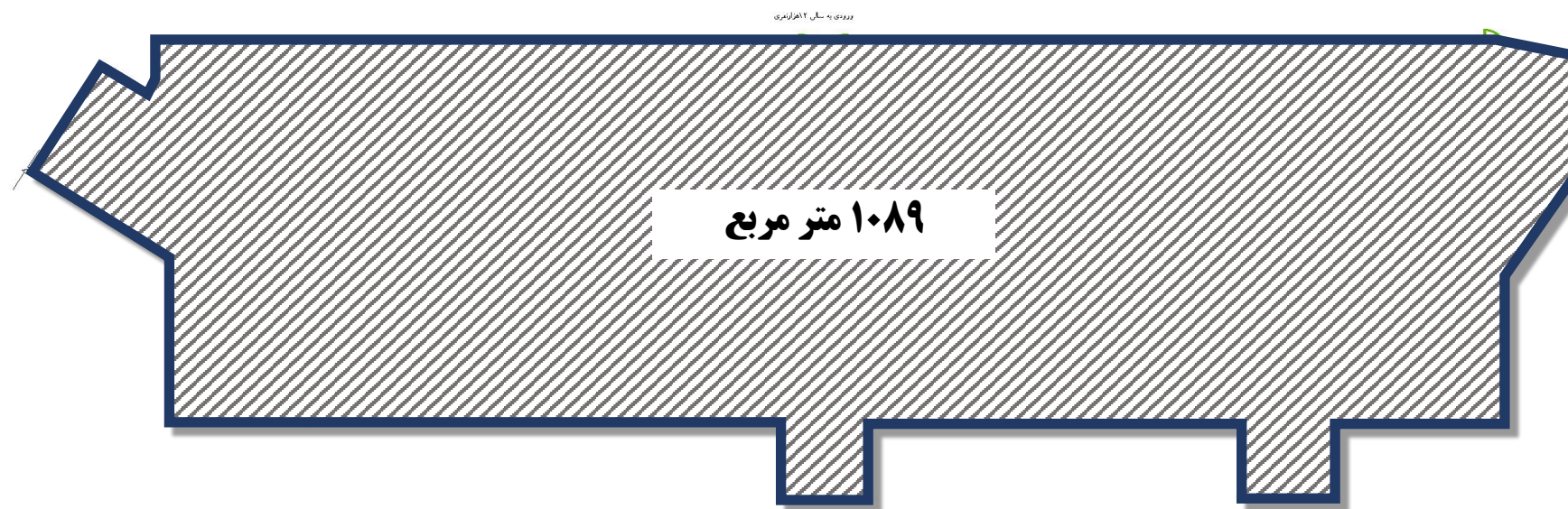


خوابگاه

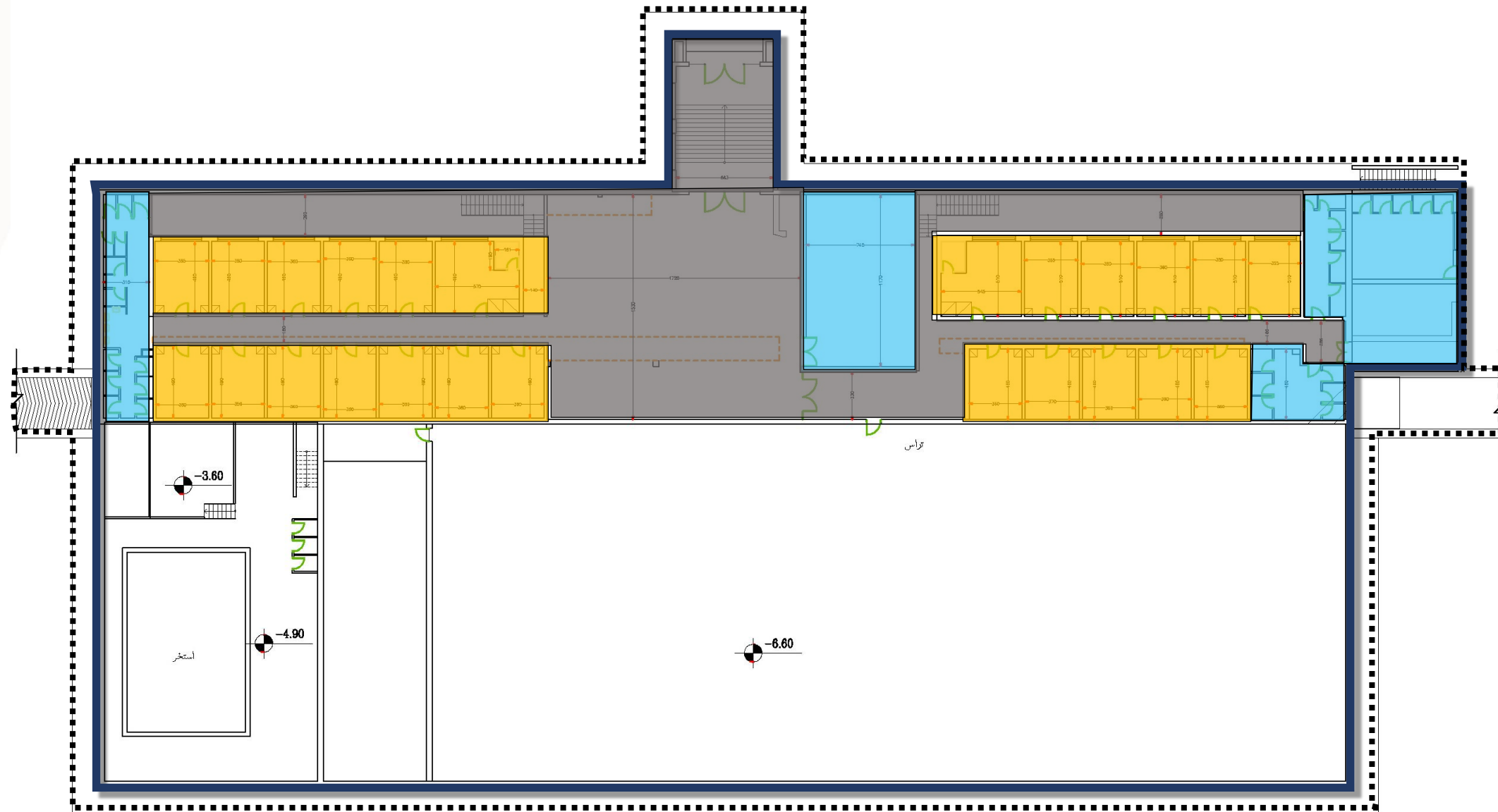




## رستوران



- مشاعات و خدمات
- سرویس و حمام
- اتاق ها



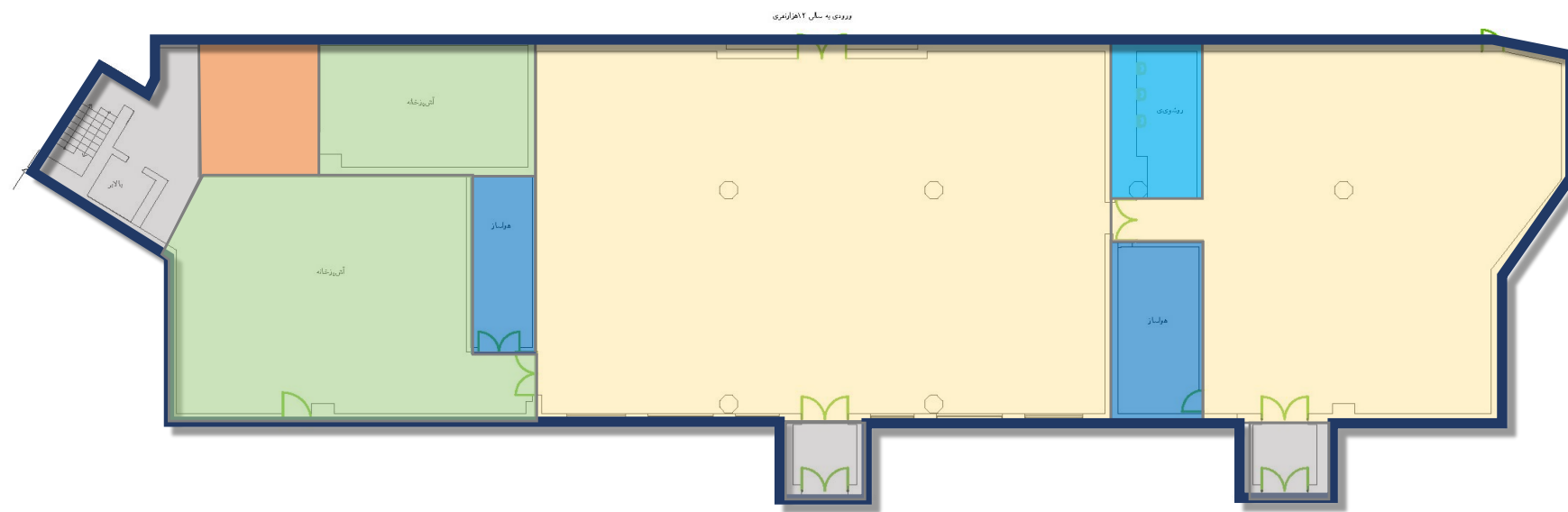
زیرزمین اول

- مشاعات و خدمات
- سرویس و حمام
- اتاق ها



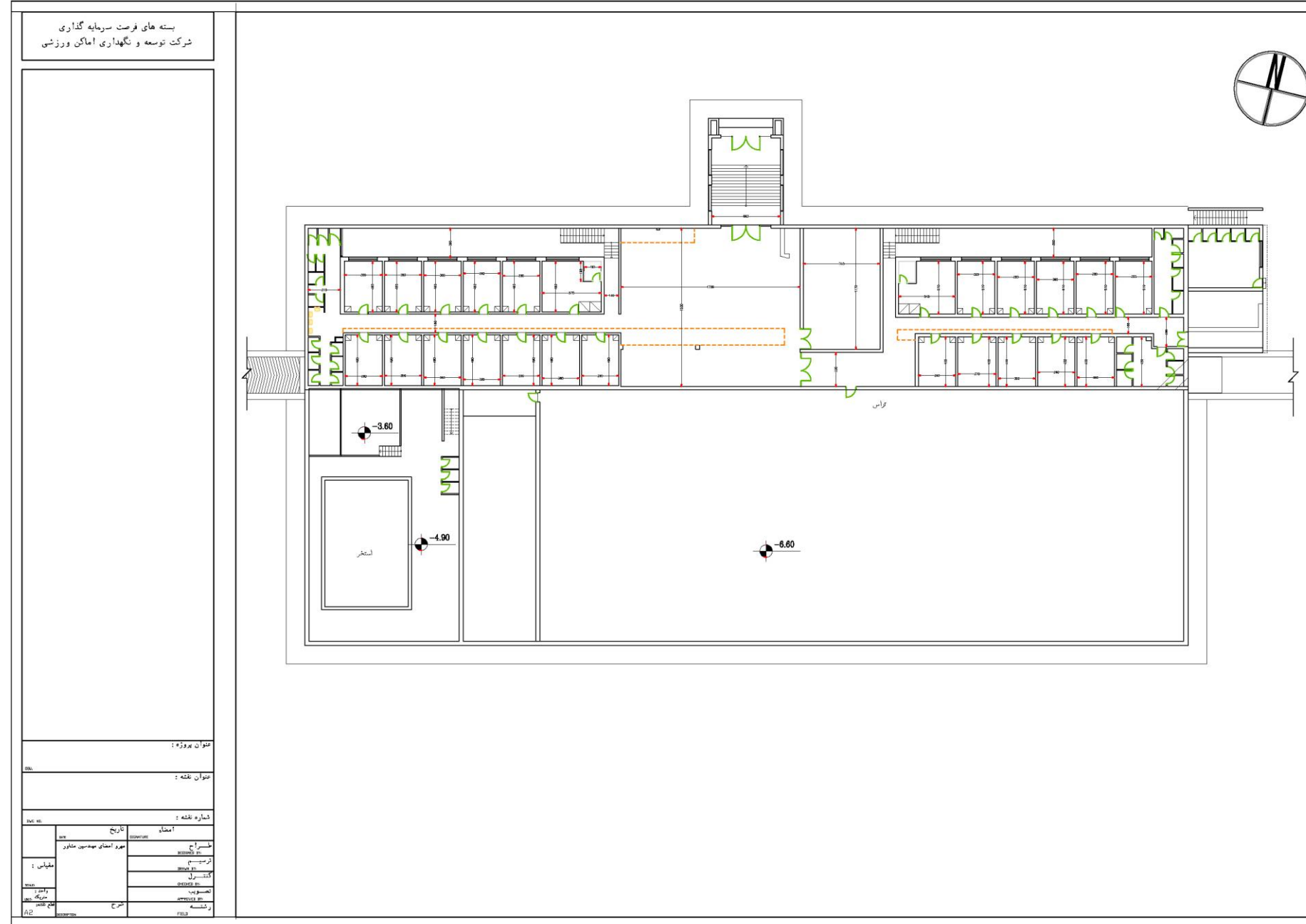
زیرزمین دوم

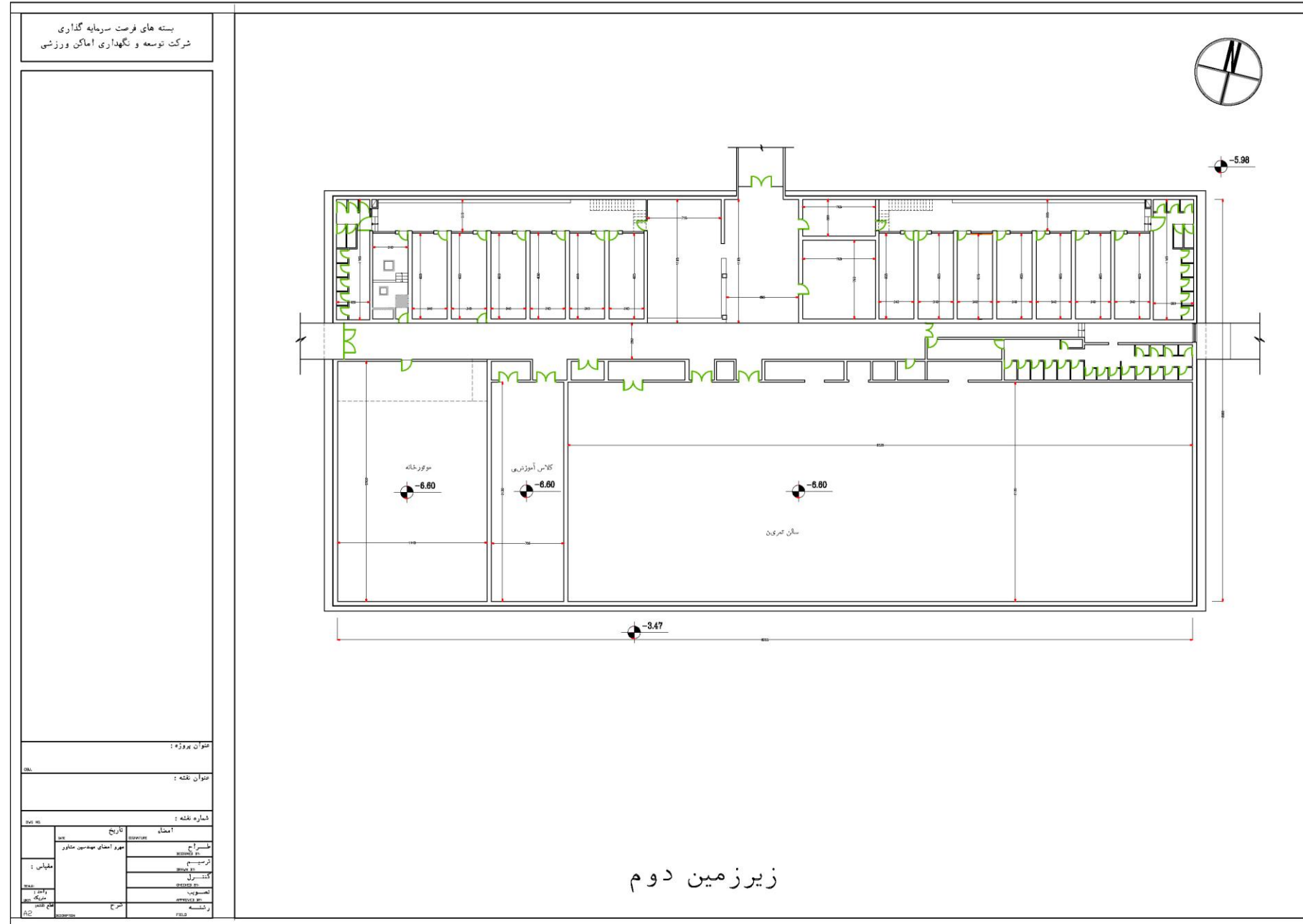
- مشاعات و خدمات
- انبار
- سالن
- سرویس بهداشتی
- آشپزخانه
- تاسیسات



رستوران

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد
خوابگاه طبقه اول	خوابگاه و مشاعات	۱۵۱۸	اتاق ها ( ۲۴ اتاق)	۵۳۵	متر مربع
			سرویس و حمام و ...	۱۶۳	متر مربع
			مشاعات و خدمات	۸۲۰	متر مربع
خوابگاه طبقه دوم	خوابگاه و مشاعات	۱۱۰۶	اتاق ها ( ۱۳ اتاق)	۴۴۵	متر مربع
			سرویس و حمام و ...	۹۶	متر مربع
			مشاعات و خدمات	۵۶۵	متر مربع
رستوران	خوابگاه و مشاعات	۱۰۸۹	آشپزخانه	۲۱۰	متر مربع
			سالن	۶۴۰	متر مربع
			روشویی	۱۸	متر مربع
			تاسیسات	۵۵	متر مربع
			انبار	۲۰	متر مربع
			مشاعات و خدمات	۱۴۶	متر مربع









## خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:

۶۱۲,۰۳۳	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۱۴۹,۹۰۶	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۴۴,۱۹۷	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۱۲	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۵	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۱۳	دوره بهره‌برداری (سال)
۱۴	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (سال) (DPP)
۵۵,۰۸۳	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی)
۱۰,۷۰۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۴,۲۶۹	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 (۰.۲۰۵٪)، 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 فضاهای مشاع و اشتراکی (۰.۷٪) است.



# CAPEX

جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)		
ردیف	شرح	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	هزینه ساخت کاربری‌ها	۵۵۶,۹۵۰
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۵۵,۰۸۳
جمع کل		۶۱۲,۰۳۳

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%	۱۵,۳۰۱
۲	مدیریت طرح (MC)	۰.۵%	۳,۰۶۰
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶%	۳۶,۷۲۲
جمع کل		-	۵۵,۰۸۳



# CAPEX

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
خوابگاه طبقه اول	خوابگاه و مشاعات	۱۵۱۸	اتاق ها ( ۲۴ اتاق )	۵۳۵	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			سرویس و حمام و ...	۱۶۳	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			مشاعات و خدمات	۸۲۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
خوابگاه طبقه دوم	خوابگاه و مشاعات	۱۱۰۶	اتاق ها ( ۱۳ اتاق )	۴۴۵	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۶,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			سرویس و حمام و ...	۹۶	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			مشاعات و خدمات	۵۶۵	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
رستوران	خوابگاه و مشاعات	۱۰۸۹	آشپزخانه	۲۱۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			سالن	۶۴۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			روشویی	۱۸	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			تاسیسات	۵۵	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			انبار	۲۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			مشاعات و خدمات	۱۴۶	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل هزینه های ساخت							۵۵۶,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰



# OPEX

## نیروی انسانی

تعداد نیروی انسانی (نفر)	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۸	۲۰۰	۴،۱۰۴	۳۲،۸۳۲
جمع			۳۲،۸۳۲

## مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه

ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۳۲،۸۳۲
۲	هزینه مصرف انرژی	۵،۰۵۱
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۲،۵۲۶
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۵،۰۵۱
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۱،۵۱۵
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۲،۵۲۶
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۱،۰۱۰
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۱۰،۷۰۰
جمع کل		۶۱،۲۱۱



## زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
۰٪	۶۰٪	۶۵٪	۷۰٪	۷۰٪	۷۰٪



## درآمد

درآمدهای حاصل از بهره‌برداری اقامتی					
درآمد سالیانه (میلیون ریال)	روزهای فعال سال	هزینه یک شب اقامت (میلیون ریال)	ظرفیت اقامت (نفر)	کاربری	ردیف
۹۷,۶۸۰	۳۳۰	۸	۳۷	اقامت	۱
۹۷,۶۸۰			جمع درآمد سالیانه		



## درآمد

جمع کل درآمدهای بخش خدمات پشتیبان (رستوران و کافی شاپ)		
ردیف	عنوان منابع و محل های درآمدی	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۱	درآمد رستوران	۱۲۳،۳۳۹
۲	درآمد کافی شاپ	۴۶،۹۸۶
۳	کسر مواد اولیه	۶۸،۱۳۰
جمع کل		۱۰۲،۱۹۵

درآمد حاصل از بخش پذیرایی				
محل درآمد	درصد از کل مراجعان	تعداد تقاضا (نفر)	بهای متوسط (میلیون ریال)	درآمد سالانه (میلیون ریال)
درآمد رستوران	٪۶۰	۳۵،۲۴۰	۳،۵	۱۲۳،۳۳۹
درآمد کافی شاپ	٪۴۰	۲۳،۴۹۳	۲	۴۶،۹۸۶
مجموع				۱۷۰،۳۲۵

تخمین میزان مراجعه				
درصد اشغال	تعداد ماه	تعداد روز فعال در ماه	کل مراجعان در سال (نفر)	ماه های اوج سال
٪۸۰	۴	۲۸	۳۰،۱۰۶	ماه های اوج سال
٪۶۰	۴	۲۵	۲۰،۱۶۰	ماه های با تقاضای متوسط
٪۳۰	۴	۲۱	۸،۴۶۷	ماه های با تقاضای ضعیف
مجموع تقاضای پذیرایی				۵۸،۷۳۳



## جریان نقدی (CF)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۰	۱۴۹.۹۰۶	۲۰۲.۹۹۸	۲۷۳.۲۶۷	۳۴۱.۵۸۳	۴۲۶.۹۷۹	۵۳۳.۷۲۴	۶۶۷.۱۵۵	۸۳۳.۹۴۴	۱.۰۴۲.۴۳۰
هزینه های سرمایه ای	۶۱۲.۰۳۳	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های عملیاتی	۰	۴۴.۱۹۷	۷۸.۹۲۳	۹۸.۶۵۴	۱۲۳.۳۱۷	۱۵۴.۱۴۷	۱۹۲.۶۸۳	۲۴۰.۸۵۴	۳۰۱.۰۶۸	۳۷۶.۳۳۵
اجاره پرداختی به سرمایه پذیر (L)	۰	۱۰.۰۰۰	۱۲.۵۰۰	۱۵.۶۲۵	۱۹.۵۳۱	۲۴.۴۱۴	۳۰.۵۱۸	۳۸.۱۴۷	۴۷.۶۸۴	۵۹.۶۰۵
تامین هزینه های فضاها و مشاع و اشتراکی	۰	۷۰۰	۸۷۵	۱.۰۹۴	۱.۳۶۷	۱.۷۰۹	۲.۱۳۶	۲.۶۷۰	۳.۳۳۸	۴.۱۷۲
جریان نقدی آزاد پروژه	-۶۱۲.۰۳۳	۹۵.۰۰۹	۱۱۰.۷۰۰	۱۵۷.۸۹۴	۱۹۷.۳۶۸	۲۴۶.۷۱۰	۳۰۸.۳۸۷	۳۸۵.۴۸۴	۴۸۱.۸۵۵	۶۰۲.۳۱۸
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۶۱۲.۰۳۳	(۵۱۷.۰۲۴)	(۴۰۶.۳۲۴)	(۲۴۸.۴۲۹)	(۵۱.۰۶۲)	۱۹۵.۶۴۸	۵۰۴.۰۳۵	۸۸۹.۵۱۸	۱.۳۷۱.۳۷۳	۱.۹۷۳.۶۹۱



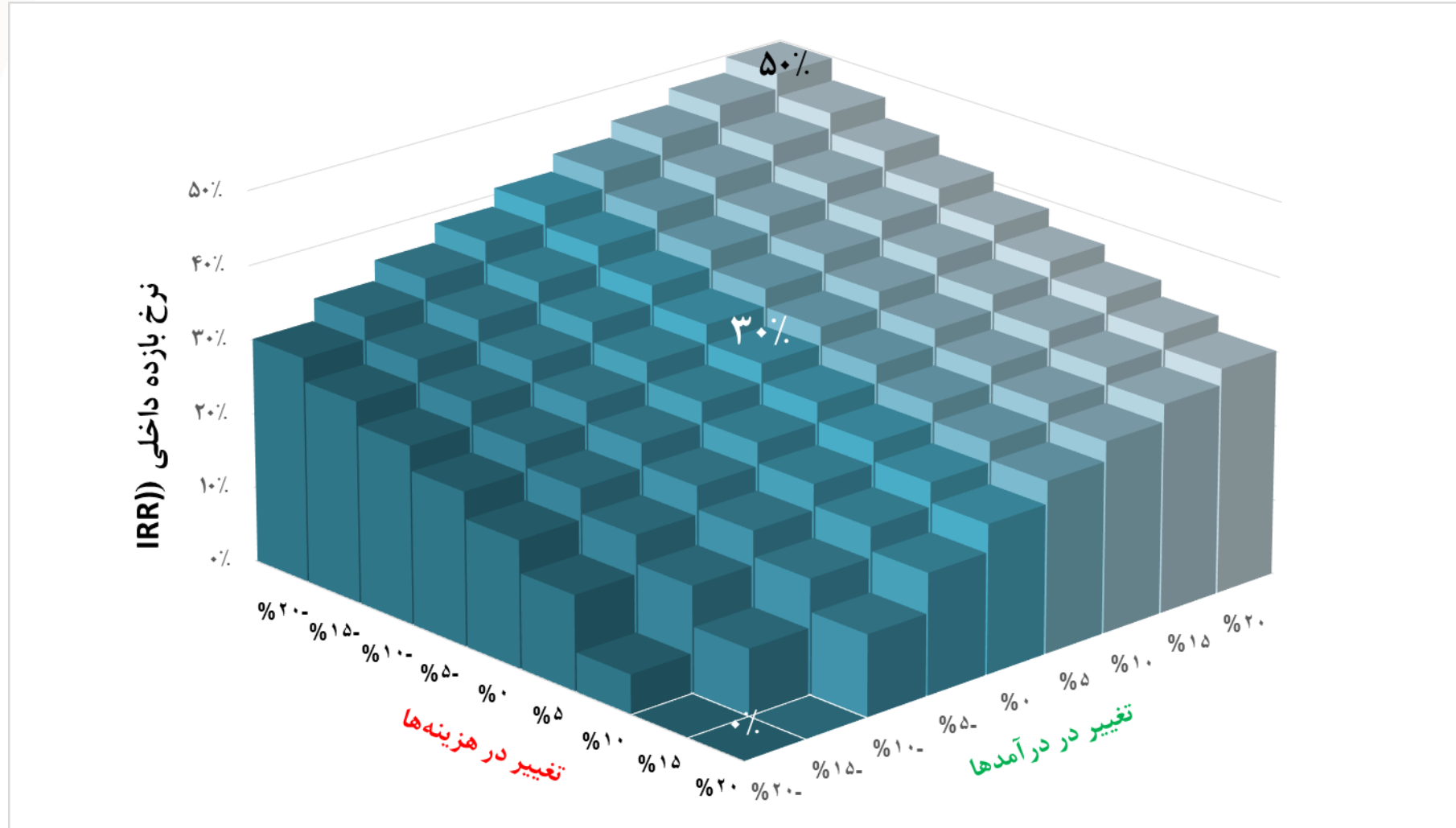
## تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها									
درصد	۲۰-٪	۱۵-٪	۱۰-٪	۵٪	۰٪	۵-٪	۱۰-٪	۱۵-٪	۲۰-٪
۲۰-٪	۳۰٪	۲۷٪	۲۴٪	۲۱٪	۱۷٪	۱۳٪	۵٪	۱۵٪	۲۰٪
۱۵-٪	۳۳٪	۳۰٪	۲۷٪	۲۴٪	۲۱٪	۱۸٪	۹٪	۱۵٪	۱۱٪
۱۰-٪	۳۶٪	۳۳٪	۳۰٪	۲۷٪	۲۵٪	۲۲٪	۱۹٪	۱۵٪	۱۶٪
۵-٪	۳۹٪	۳۶٪	۳۳٪	۳۰٪	۲۸٪	۲۵٪	۱۹٪	۱۶٪	۲۰٪
۰٪	۴۱٪	۳۸٪	۳۵٪	۳۳٪	۳۰٪	۲۸٪	۲۳٪	۲۰٪	۲۳٪
۵٪	۴۳٪	۴۰٪	۳۸٪	۳۵٪	۳۳٪	۳۰٪	۲۵٪	۲۳٪	۲۶٪
۱۰٪	۴۶٪	۴۳٪	۴۰٪	۳۷٪	۳۵٪	۳۲٪	۲۸٪	۲۶٪	۲۸٪
۱۵٪	۴۸٪	۴۵٪	۴۲٪	۳۹٪	۳۷٪	۳۵٪	۳۰٪	۲۸٪	۳۰٪
۲۰٪	۵۰٪	۴۷٪	۴۴٪	۴۱٪	۳۹٪	۳۷٪	۳۲٪	۳۰٪	۳۲٪

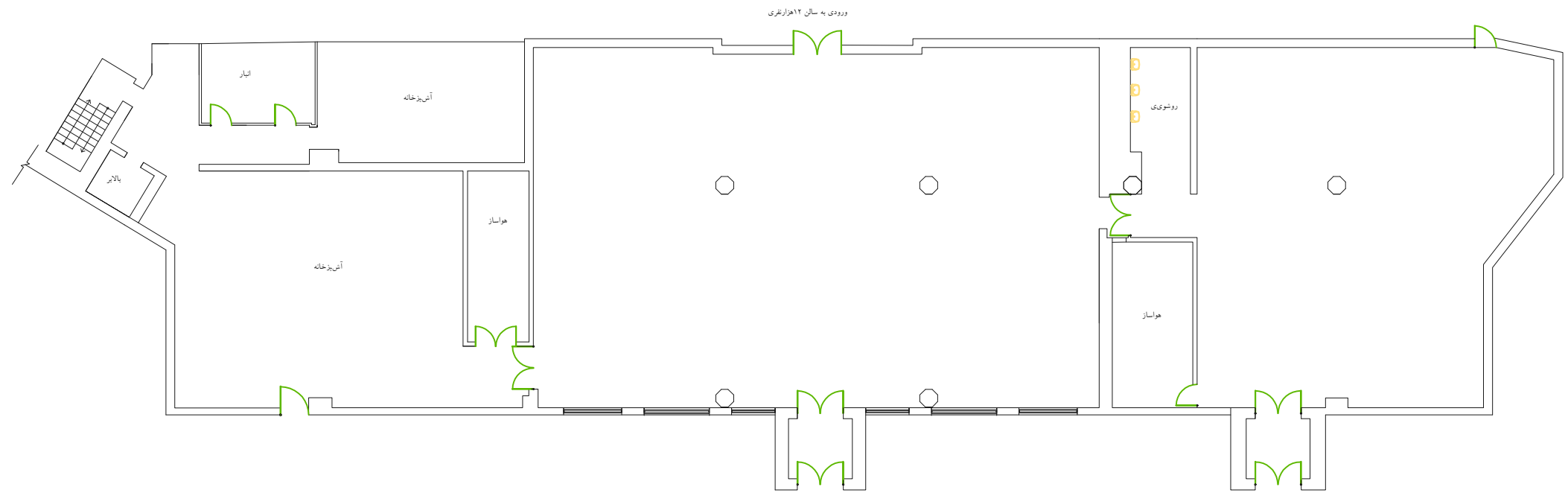
تغییر درآمدها



## تحلیل حساسیت



بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



رستوران فایضی

عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

شماره نقشه :

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

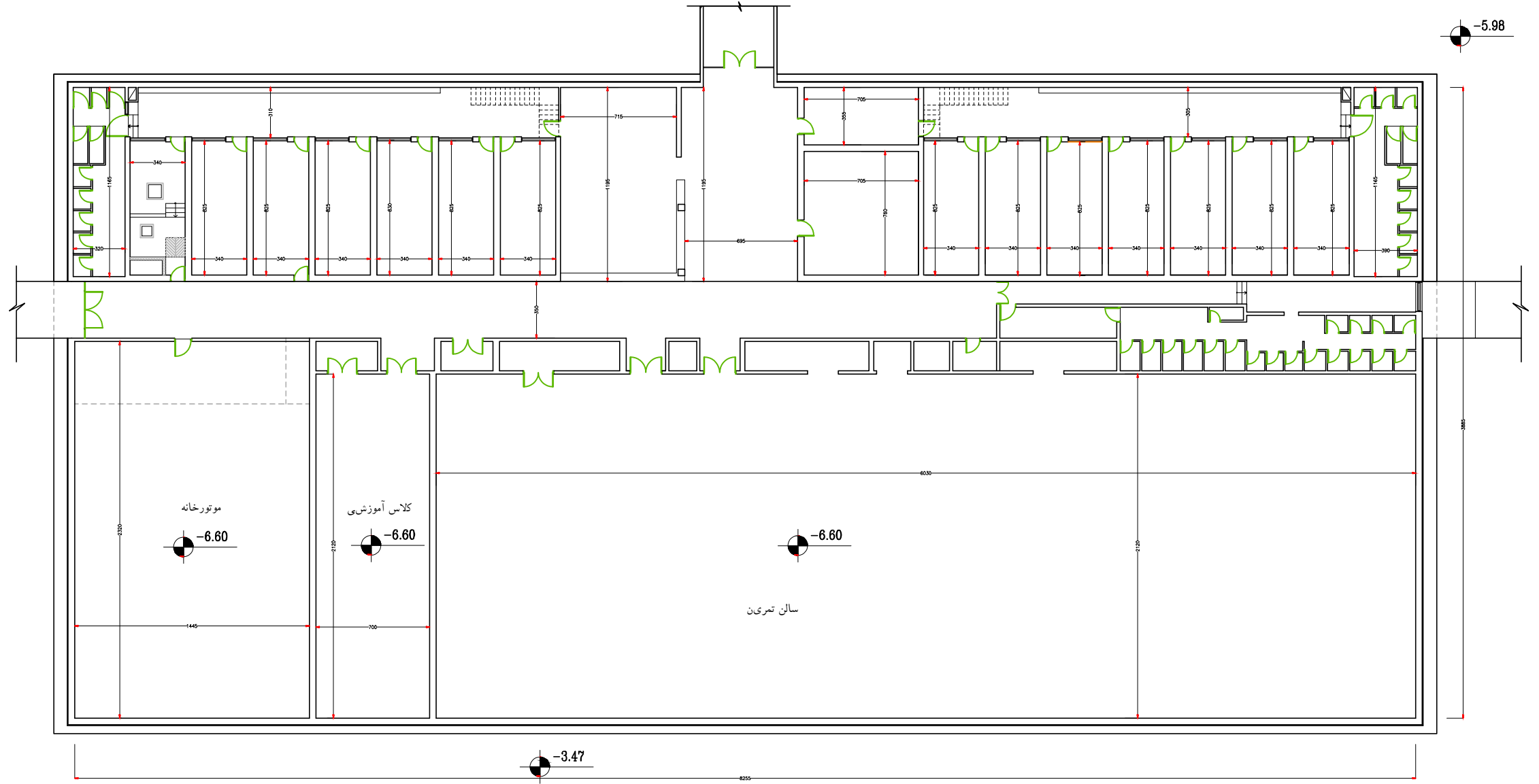
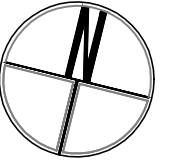
مقیاس :  
واحد :  
متریک  
قطع نقشه :  
A2

شرح

DESCRIPTION



بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

شماره نقشه :

DATE	SIGNATURE	امضاء	تاریخ
		طراح	
		ترسیم	
		کنترل	
		تصویب	
		رشته	
		شرح	
		FIELD	

زیر زمین دوم