



شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

زمین چمن مصنوعی تمرینی کوچک مجموعه ورزشی آزادی



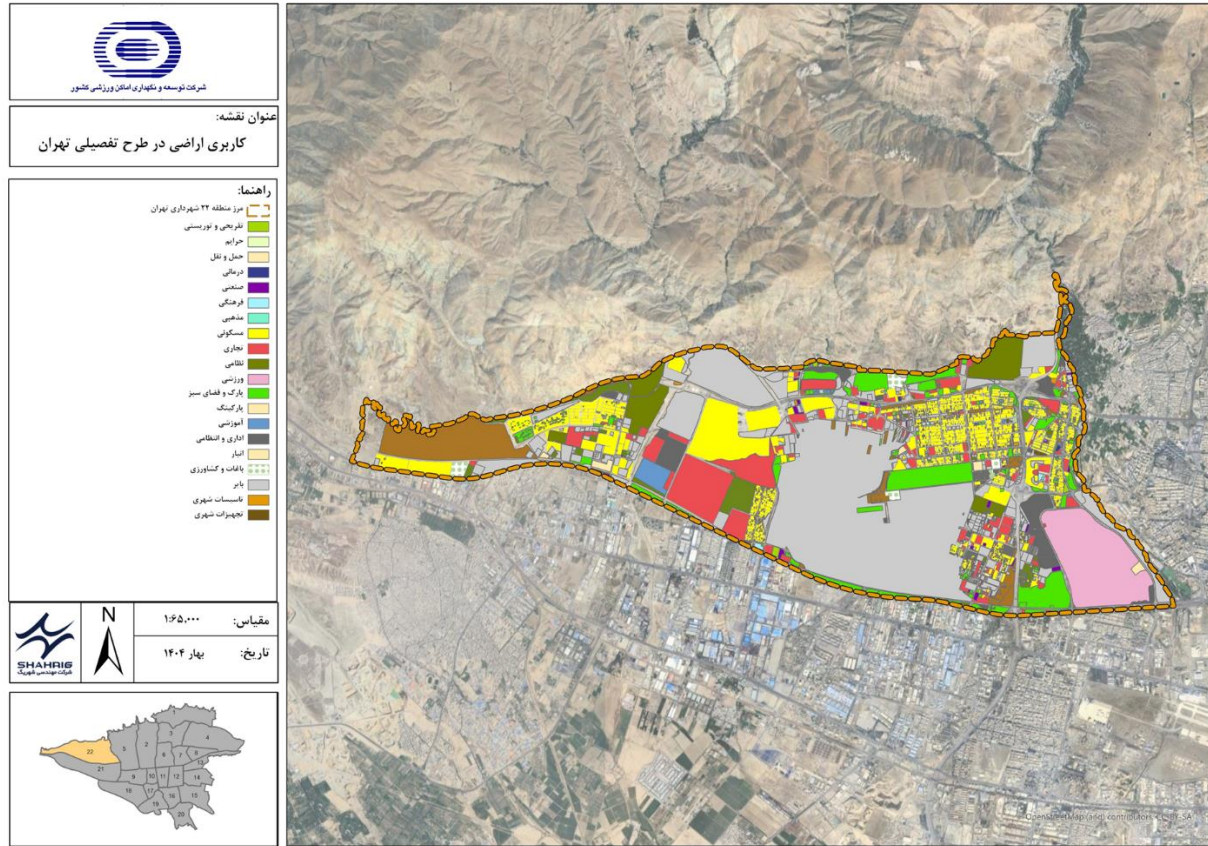
شرکت مهندسی شهریک
Shahrig Engineering co



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



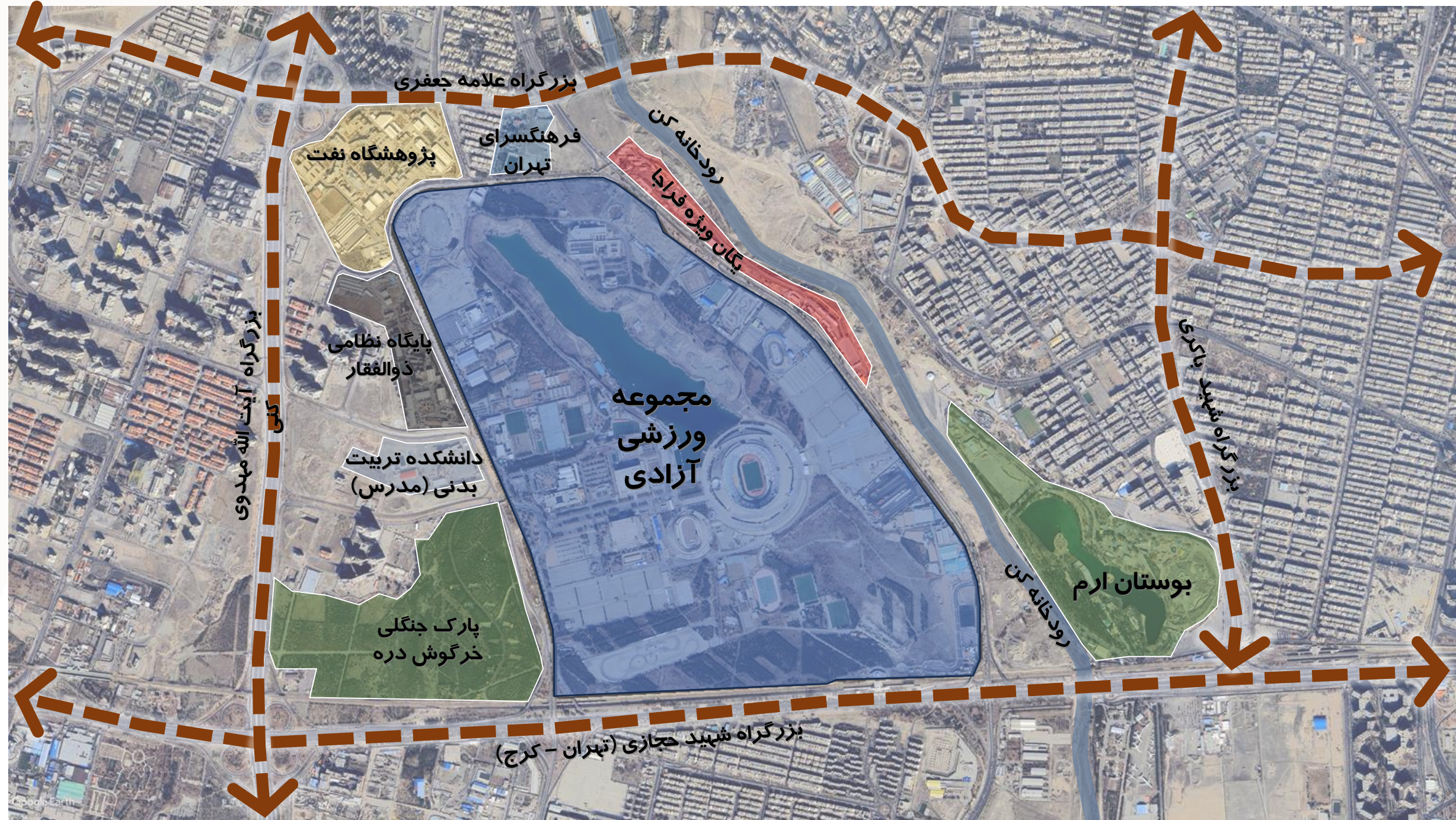
کاربری اراضی		
آبپاشی ورزشی		
زمینهای ورزشی		
اماکن خدماتی و پشتیبانی و تأسیسات و اداری		
اماکن اقامتی		
دریاچه		
حاشیه دریاچه		
فضای سبز		
پارکینگ ها		
ترمینال اتوبوس رانی		
زمینهای بازی و متروکه		
مغایر		
جمع کل مجموعه ورزشی آزادی		
درصد	مساحت (مترمربع)	کاربری و فعالیتها
٪۱۷/۴	۵۹۰۵۹۶	کلیه زمینها و 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

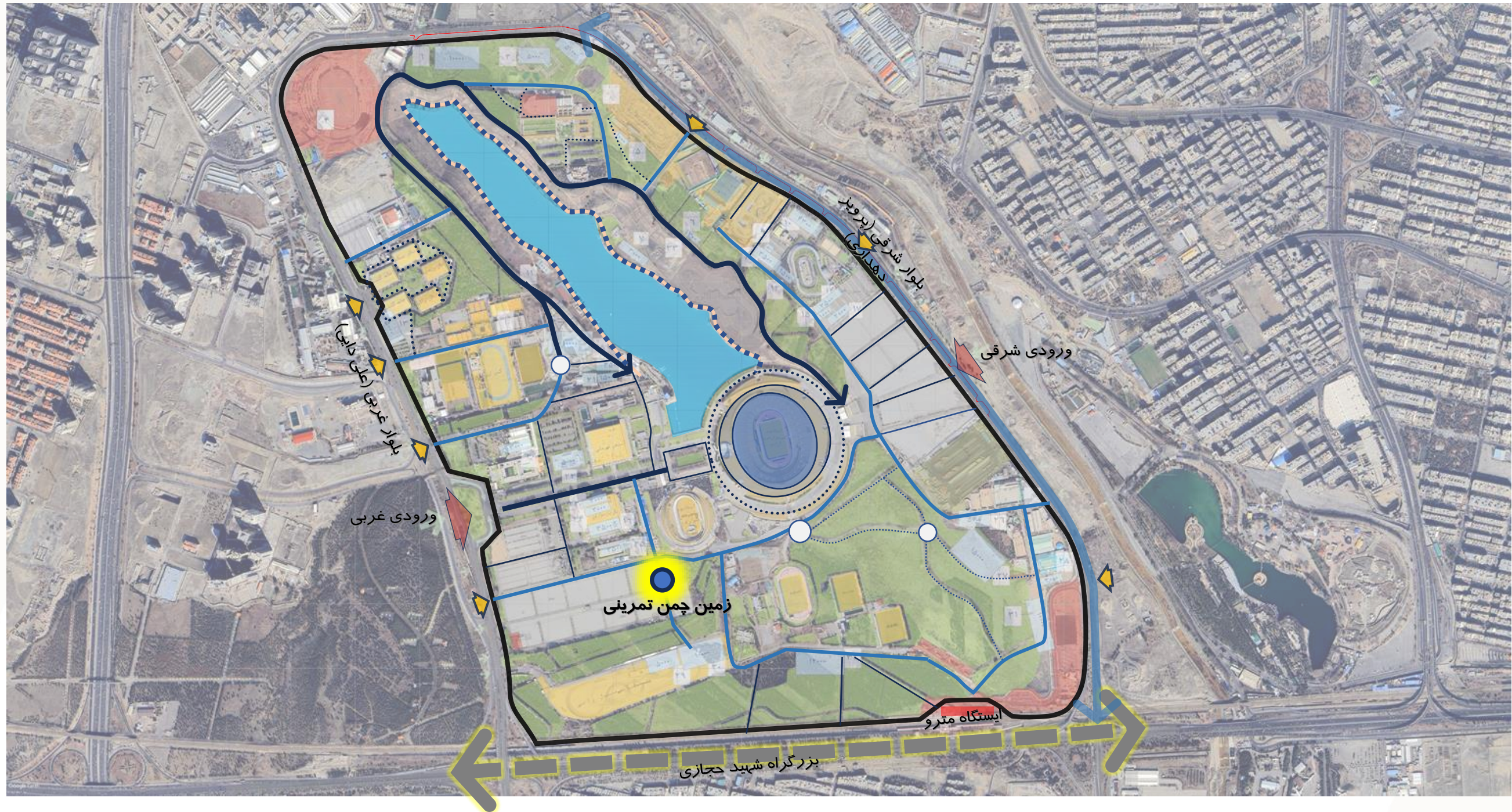
سلسله مراتب محورها و دسترسی های حوزه فراگیر مجموعه ورزشی آزادی

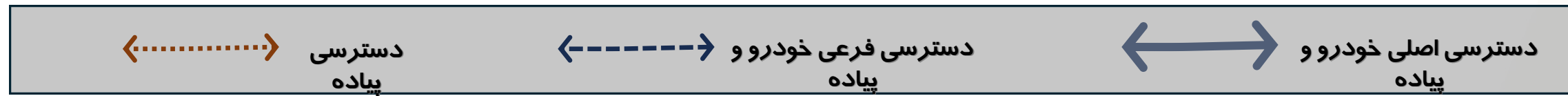
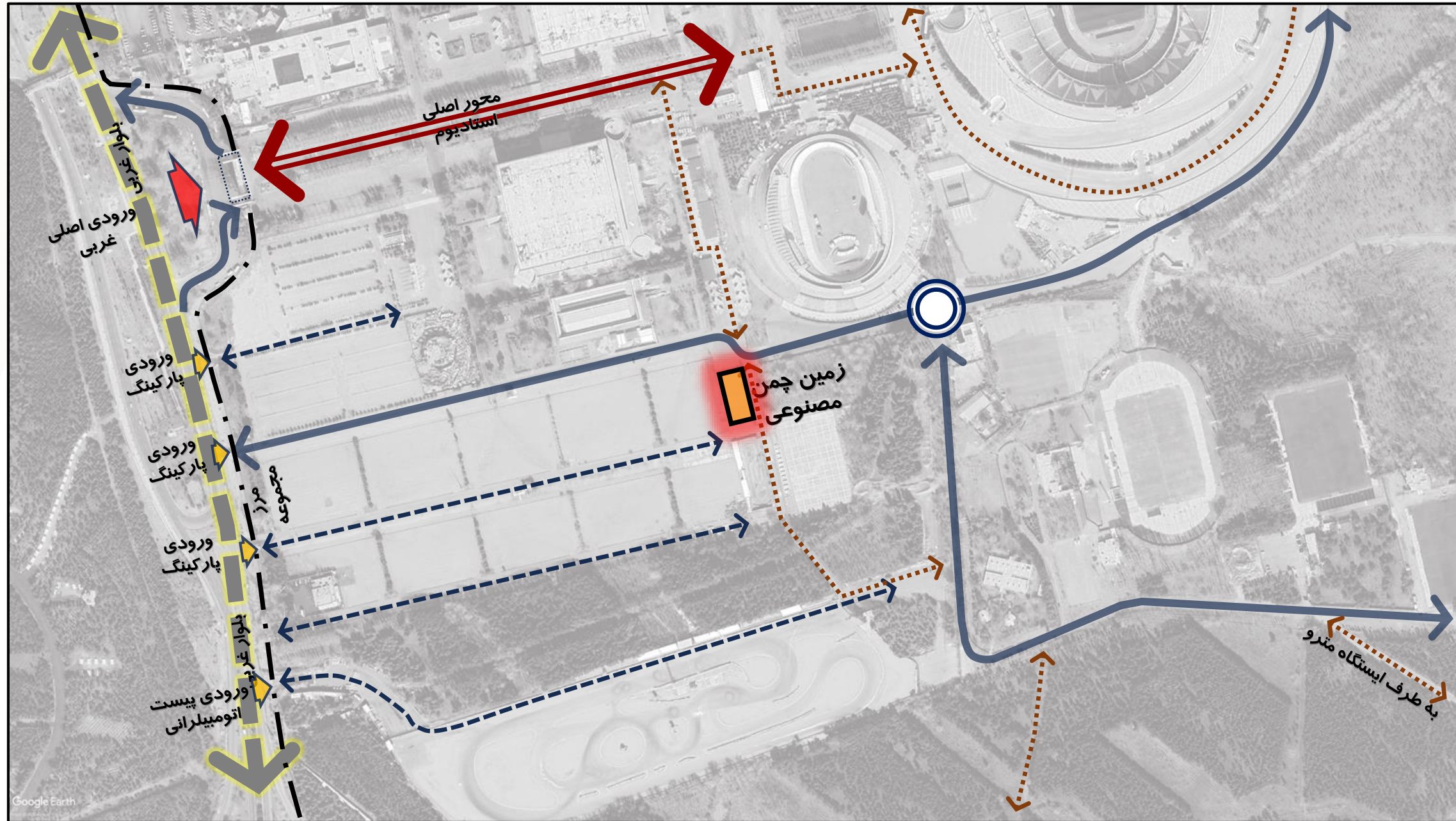
کاربری اراضی وضع موجود مجموعه (ماخذ: طرح جامع مجموعه ورزشی آزادی)

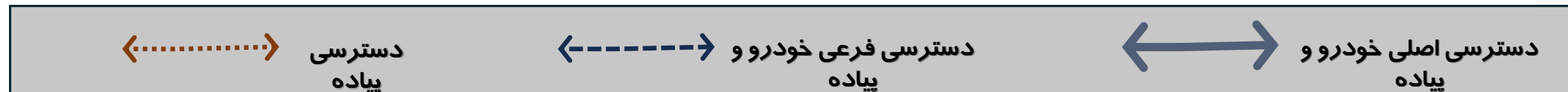
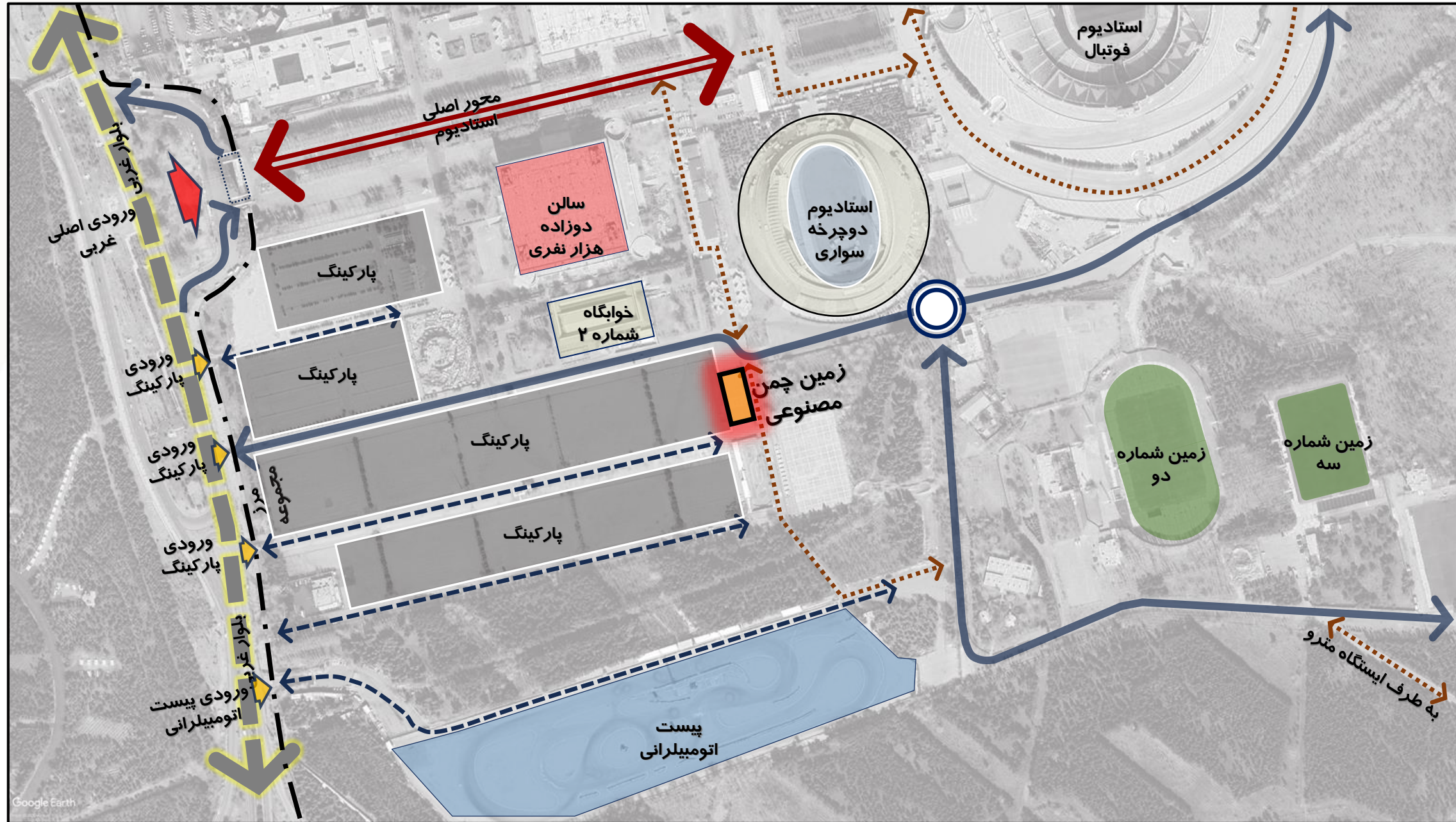


تصویر هوایی و محدوده مجموعه ورزشی آزادی



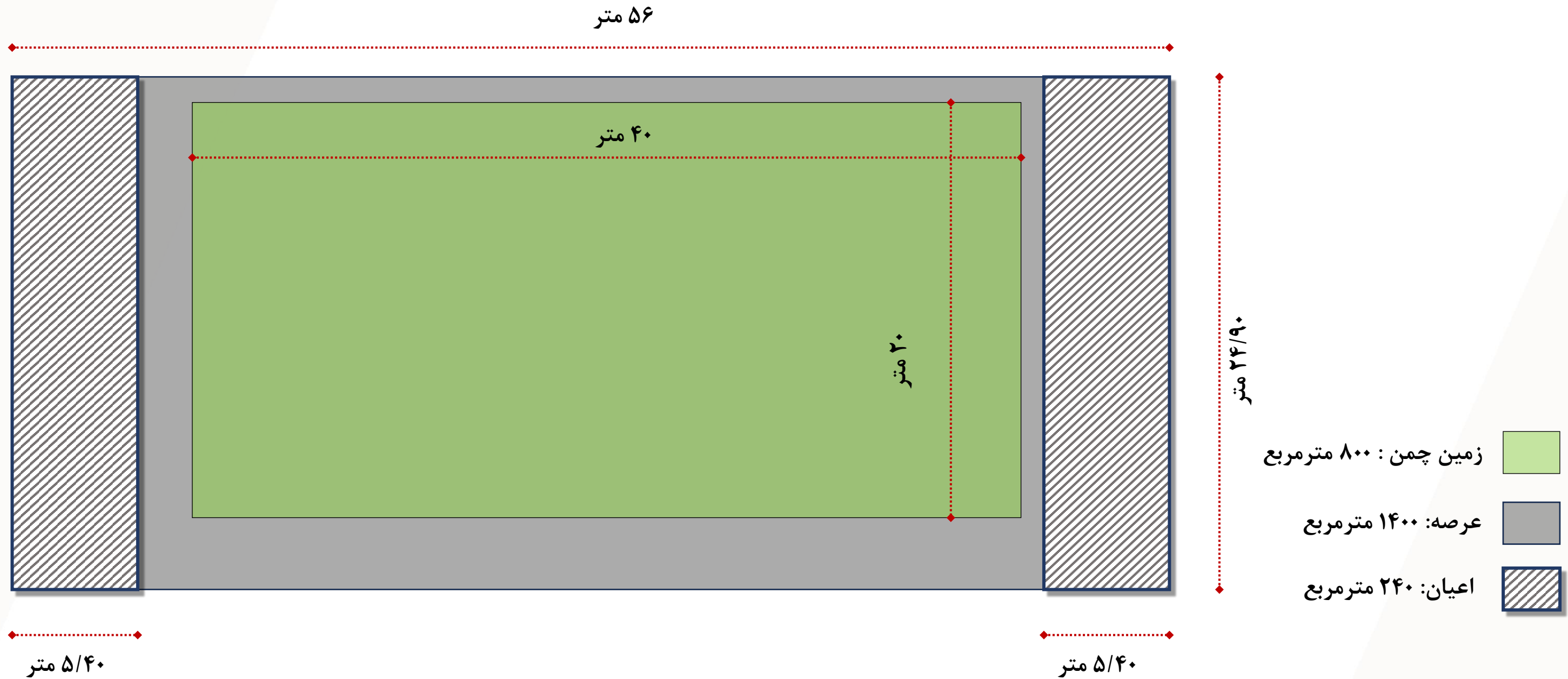


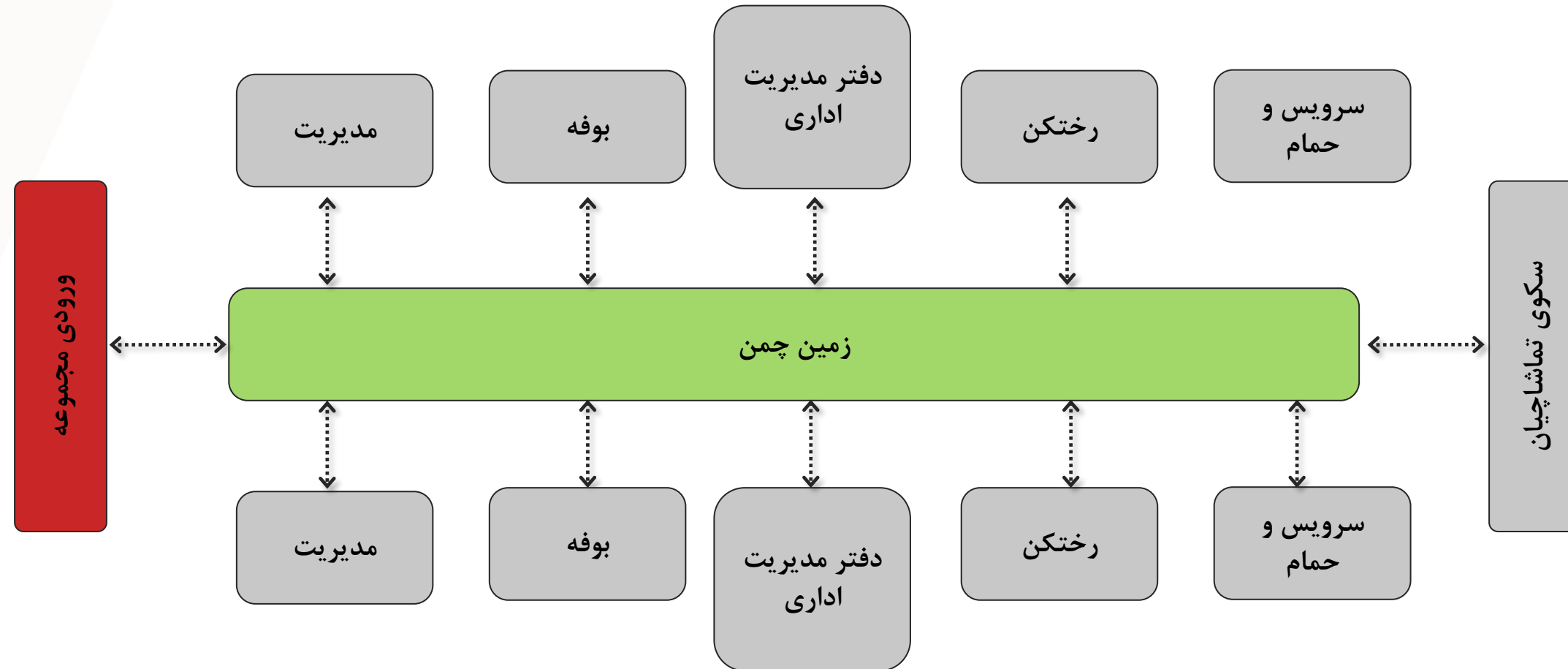






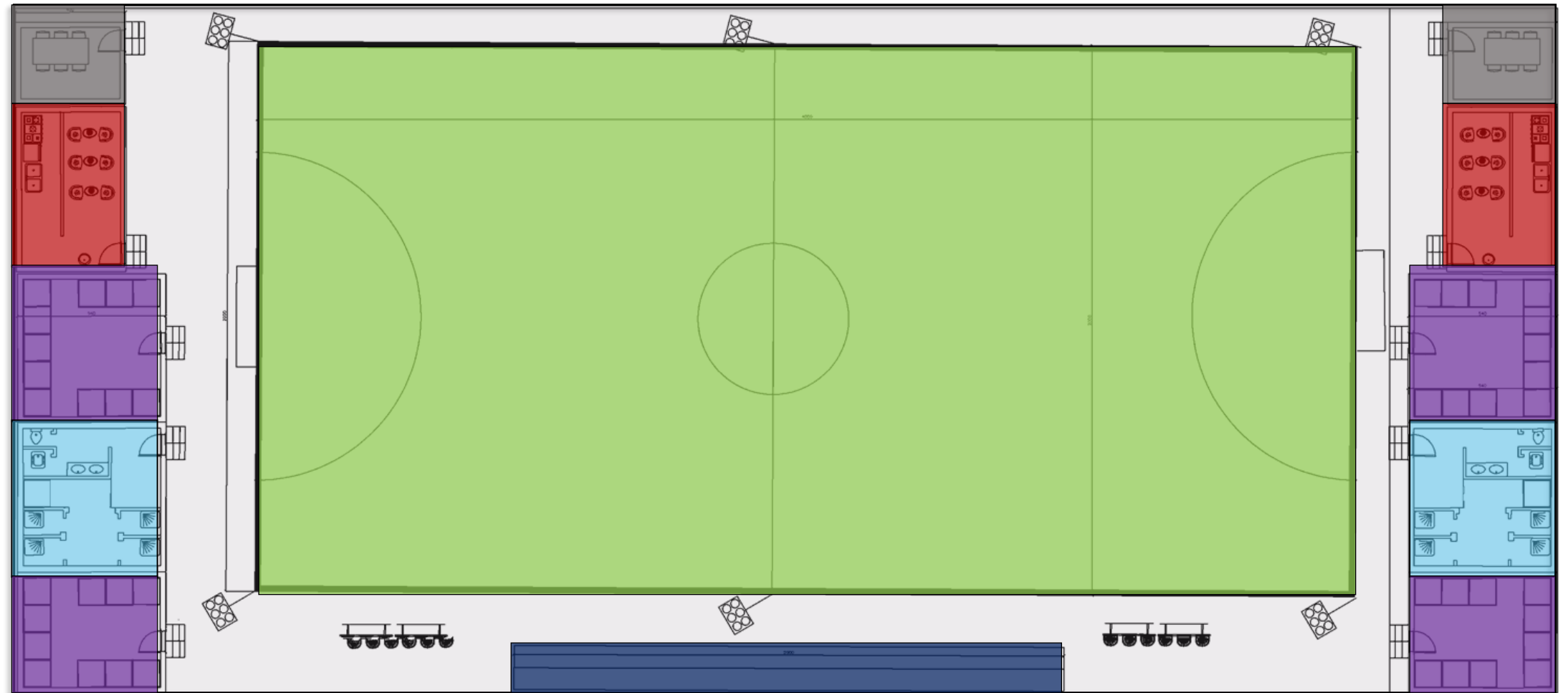




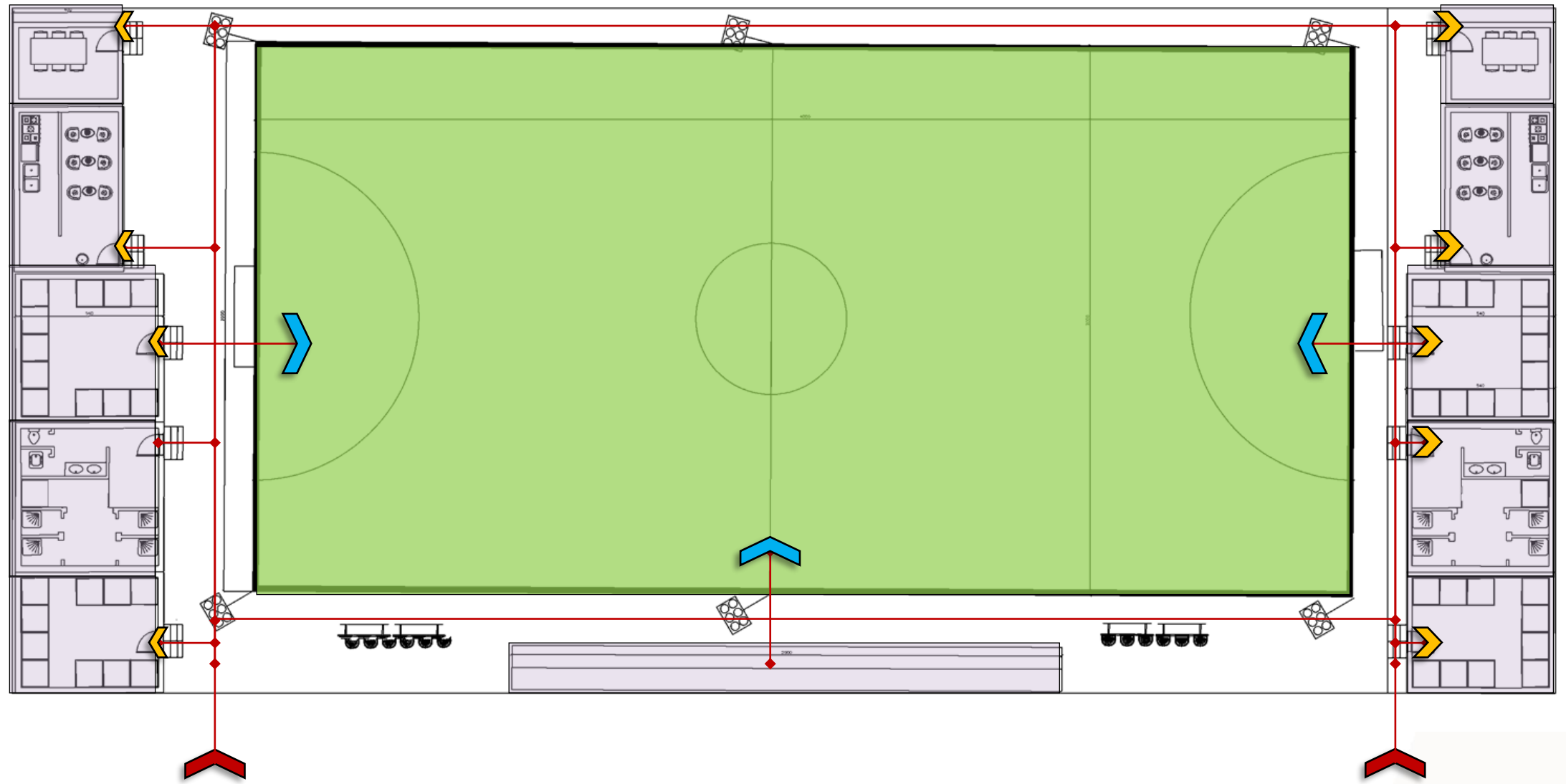


دیاگرام ارتباط فضایی

- محوطه پیرامون زمین چمن
- بوفه
- زمین چمن
- سکوی تماشاچیان
- اداری
- سرویس و حمام
- رختکن



دیاگرام لکه گذاری



دیاگرام دسترسی

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی

عنوان پروژه :

عنوان نقشه : زمین تمرینی کوچک

شماره نقشه :

تاریخ	استاذ
مهر آستان جهانبین ملانور	طراحی
	ترسیم
	کنترل
	تصویب
	رشته

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
۱۷.۱۴	۱۷.۱۴	۰	۱	۲۴۰	۱۴۰۰

واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری	طبقات
متر مربع	۱۶	مدیریت	۲۴۰	بنای پشتیبانی خدماتی	همکف
متر مربع	۴۰	بوفه			
متر مربع	۱۰۰	لاکر			
متر مربع	۶۰	سرویس و دوش			
متر مربع	۲۴	دفتر مدیریت اداری			
متر مربع	۱۱۵۰	زمین چمن	۱۱۵۰	زمین چمن	محدوده زمین

مشخصات فنی
سازه :
سازه فلزی / سازه بتنی 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 : اسپلیت
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 اطفاء 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 لامپها، چراغها و سیستمهای 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
تابلوهای برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
تجهیزات سبک کافه
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی

مشخصات فنی			
سفت کاری :			
دیوارچینی	بلوک های سبک لیکا - هبلکس	وال پست مطابق مقررات ملی	مطابق مباحث مقررات ملی
	عایق حرارتی	عایق رطوبتی	
نازک کاری:			
نام فضا	کف	سقف	دیوار
اداری	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰ - گچ و خاک و رنگ
کافه	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰ - شلف بندی و کابینت منطبق با طرح داخلی
لاکر و رختکن	سرامیک درجه یک ایرانی	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰
محوطه	چمن کاری - بتن -	-	-
سرویس بهداشتی و دوش	سرامیک درجه یک ایرانی	سقف های PVC یا سقف های کناف ضد آب	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰
نما:			
میکروسمنت - گرین وال به همراه شیشه ها و باز شوها منطبق با ضوابط سیما ومنظر			
سایر تجهیزات :			
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			
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، سشوار و تجهیزات بهداشتی			
زمین چمن مصنوعی با الیاف و تراکم با قابلیت زه کشی، زیرسازی مناسب، مطابق استانداردها			
سیستم روشنایی استاندارد برای بازی در شب، جهیزات صوتی و تصویری برای اطلاع رسانی، یمکت ذخیره، جعبه کمک های اولیه، و تجهیزات مربوط به نظافت و نگهداری زمین، دروازه فوتبال، مانیتور یا سیستم پیچینگ، سیستم نورپردازی، آلاچیق یا نیمکت، تابلو امتیازات، سیستم دوربین مدار بسته و ...			
صندلی های کادر فنی و بازیکنان و سایه بان			
رعایت کلیه ضوابط و قوانین سیما و منظر ، تبلیغات، برندینگ و مجموعه			



خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:

۸۵,۸۲۴	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۳۴,۶۵۰	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۱۱,۰۴۹	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۱۲	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۵	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۷	دوره بهره‌برداری (سال)
۸	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (سال) (DPP)
۷,۷۲۴	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)
۳۱٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۳,۱۷۴	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

جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)		
ردیف	شرح	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	هزینه ساخت کاربری‌ها	۷۸,۱۰۰
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد	۷,۷۲۴
	جمع کل	۸۵,۸۲۴

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٪	۲,۱۴۶
۲	مدیریت طرح (MC)	۰.۵٪	۴۲۹
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶٪	۵,۱۴۹
	جمع کل	-	۷,۷۲۴



CAPEX

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
همکف	بنای پشتیبانی خدماتی	۲۴۰	مدیریت	۱۶	متر مربع	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰
			بوفه	۴۰	متر مربع	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			لاکر	۱۰۰	متر مربع	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			سرویس و دوش	۶۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			دفتر مدیریت اداری	۲۴	متر مربع	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰
محدوده زمین	زمین چمن	۱۱۵۰	زمین چمن	۱۱۵۰	متر مربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل هزینه های ساخت							۷۸,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰



OPEX

نیروی انسانی			
تعداد نیروی انسانی (نفر)	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۲	۲۰۰	۴,۱۰۴	۸,۲۰۸
جمع			۸,۲۰۸

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۸,۲۰۸
۲	هزینه مصرف انرژی	۳۷۹
۳	هزینه تعمیر و نگهداری و اورهال (تعویض هر ۱۰ سال)	۱,۸۹۴
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۱,۲۶۳
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۳۷۹
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۲۵۳
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۲۵۳
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۱۰,۷۰۰
جمع کل		۲۳,۳۲۸



زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
۵۵٪	۶۵٪	۷۵٪	۷۵٪	۷۵٪	۷۵٪



درآمد

ردیف	شرح	واحد	مقدار	بهای واحد (میلیون ریال)	دوره	جمع درآمد سالانه (میلیون ریال)	
۱	درآمد حاصل از اجاره زمین ایام هفته	سانس در روز	۲	۱۲	۳۰۰	۷,۲۰۰	
۲	درآمد حاصل از اجاره زمین روزهای جمعه	سانس در روز	۳	۱۵	۴۰	۱,۸۰۰	
۳	درآمد حاصل از آموزش روزهای زوج	نفر در ماه	۱۰۰	۱۲	۱۲	۱۴,۴۰۰	
۴	درآمد حاصل از آموزش روزهای فرد	نفر در ماه	۱۰۰	۱۲	۱۲	۱۴,۴۰۰	
۵	درآمد مرکز ریکآوری پزشکی	نفر در ماه	۱۵	۷۰	۱۲	۱۲,۶۰۰	
	جمع						۵۰,۴۰۰



جریان نقدی (CF)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۰	۳۴,۶۵۰	۵۱,۱۸۸	۷۳,۸۲۸	۹۲,۲۸۵	۱۱۵,۳۵۶	۱۴۴,۱۹۶	۱۸۰,۲۴۴	۲۲۵,۳۰۶	۲۸۱,۶۳۲
هزینه های سرمایه ای	۸۵,۸۲۴	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های عملیاتی	۰	۱۱,۰۴۹	۱۹,۷۳۱	۲۴,۶۶۳	۳۰,۸۲۹	۳۸,۵۳۷	۴۸,۱۷۱	۶۰,۲۱۴	۷۵,۲۶۷	۹۴,۰۸۴
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 فزاینده مشاع و اشتراکی	۰	۷۰۰	۸۷۵	۱,۰۹۴	۱,۳۶۷	۱,۷۰۹	۲,۱۳۶	۲,۶۷۰	۳,۳۳۸	۴,۱۷۲
جریان نقدی آزاد پروژه	-۸۵,۸۲۴	۱۲,۹۰۱	۱۸,۰۸۲	۳۲,۴۴۶	۴۰,۵۵۷	۵۰,۶۹۷	۶۳,۳۷۱	۷۹,۲۱۴	۹۹,۰۱۷	۱۲۳,۷۷۱
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۸۵,۸۲۴	(۷۲,۹۲۳)	(۵۴,۸۴۲)	(۲۲,۳۹۶)	۱۸,۱۶۲	۶۸,۸۵۸	۱۳۲,۲۲۹	۲۱۱,۴۴۳	۳۱۰,۴۶۰	۴۳۴,۲۳۱



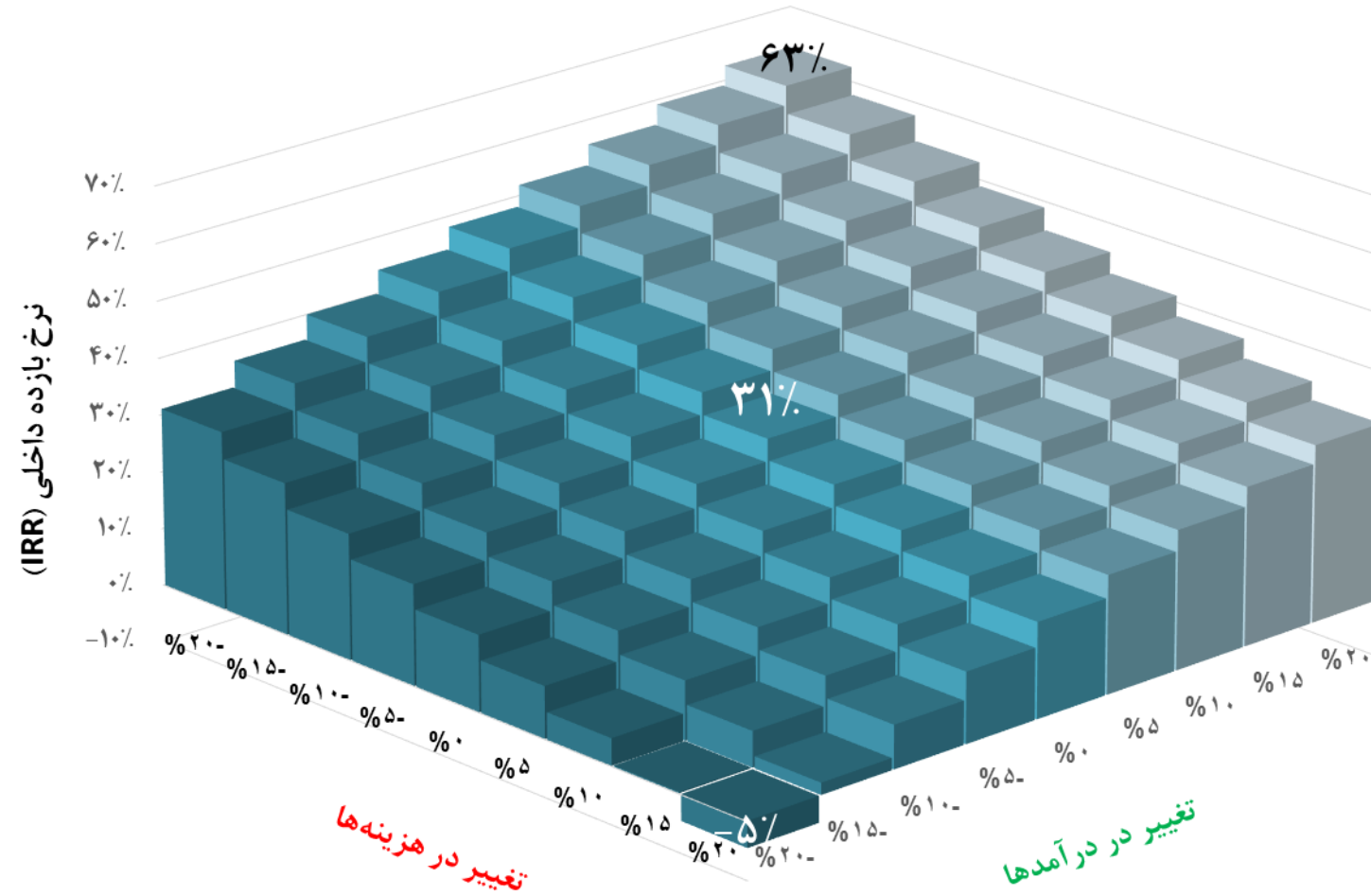
تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها									
درصد	۲۰-٪	۱۵-٪	۱۰-٪	۵-٪	۰٪	۵-٪	۱۰-٪	۱۵-٪	۲۰-٪
۲۰-٪	۳۱٪	۲۶٪	۲۲٪	۱۸٪	۱۳٪	۹٪	۵٪	۰٪	۵-٪
۱۵-٪	۳۶٪	۳۱٪	۲۷٪	۲۳٪	۱۸٪	۱۴٪	۱۰٪	۶٪	۲٪
۱۰-٪	۴۰٪	۳۵٪	۳۱٪	۲۷٪	۲۳٪	۱۹٪	۱۵٪	۱۱٪	۸٪
۵-٪	۴۴٪	۴۰٪	۳۵٪	۳۱٪	۲۷٪	۲۳٪	۲۰٪	۱۶٪	۱۲٪
۰٪	۴۸٪	۴۴٪	۳۹٪	۳۵٪	۳۱٪	۲۷٪	۲۴٪	۲۰٪	۱۷٪
۵٪	۵۲٪	۴۷٪	۴۳٪	۳۹٪	۳۵٪	۳۱٪	۲۸٪	۲۴٪	۲۱٪
۱۰٪	۵۶٪	۵۱٪	۴۶٪	۴۲٪	۳۸٪	۳۵٪	۳۱٪	۲۸٪	۲۴٪
۱۵٪	۵۹٪	۵۴٪	۵۰٪	۴۶٪	۴۲٪	۳۸٪	۳۵٪	۳۱٪	۲۸٪
۲۰٪	۶۳٪	۵۸٪	۵۳٪	۴۹٪	۴۵٪	۴۱٪	۳۸٪	۳۴٪	۳۱٪

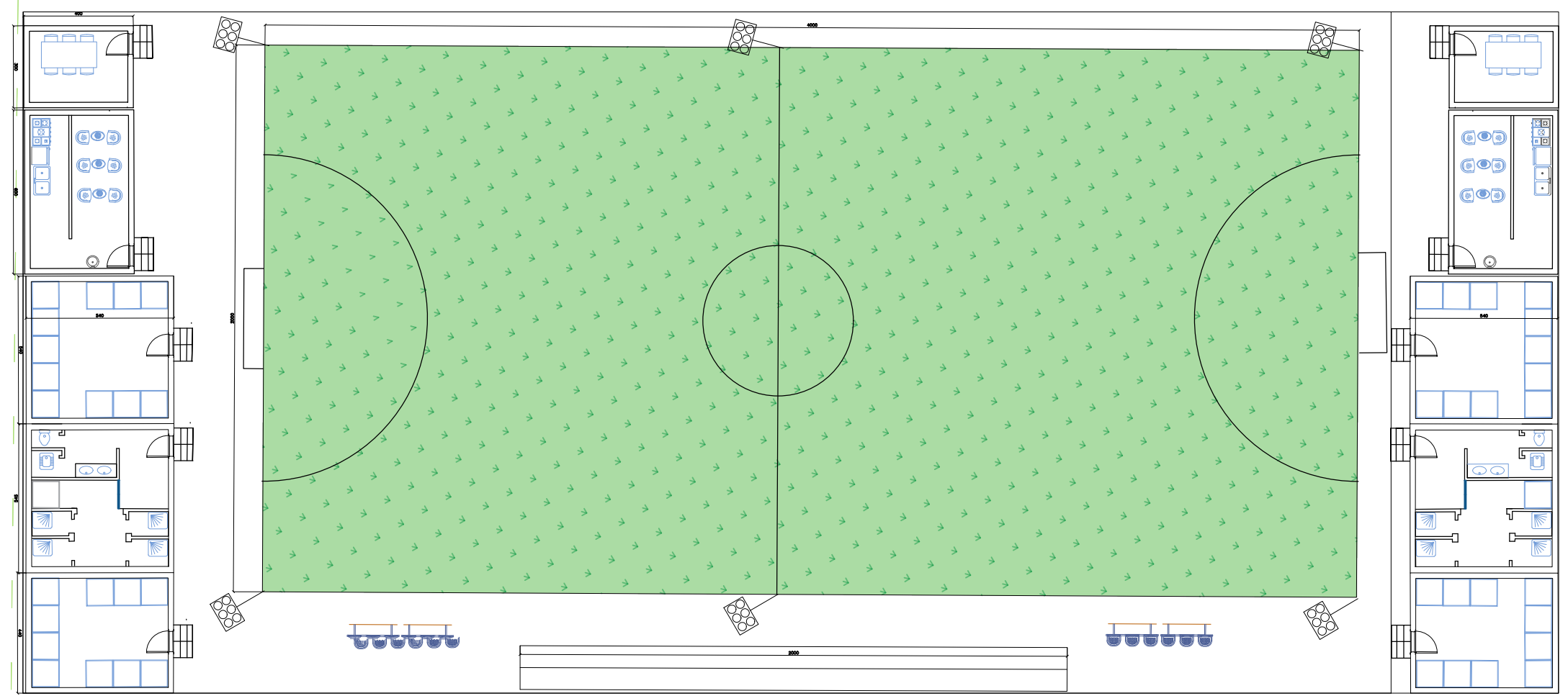
تغییر در درآمدها



تحلیل حساسیت



بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

زمین تمرینی کوچک

شماره نقشه :

Dwg No.		تاریخ	امضاء
SCALE:	DATE	SIGNATURE	DESIGNED BY:
مقیاس :			طراح
واحد :			ترسیم
متریک			کنترل
نوع نقشه:			تصویب
A2			رشته
DESCRIPTION			FIELD



SHARIG