



شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

توسعه هتل المپیک مجموعه ورزشی آزادی



شرکت مهندسی شهریگ
Shahrig Engineering co



محللات و نواحی منطقه بیست و دو شهرداری تهران



موقعیت مجموعه ورزشی آزادی در منطقه ۲۲ تهران



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



موقعیت و نوع پروژه:

این پروژه از نوع نوسازی و بهسازی بنای موجود و توسعه فیزیکی و کالبدی آن است.

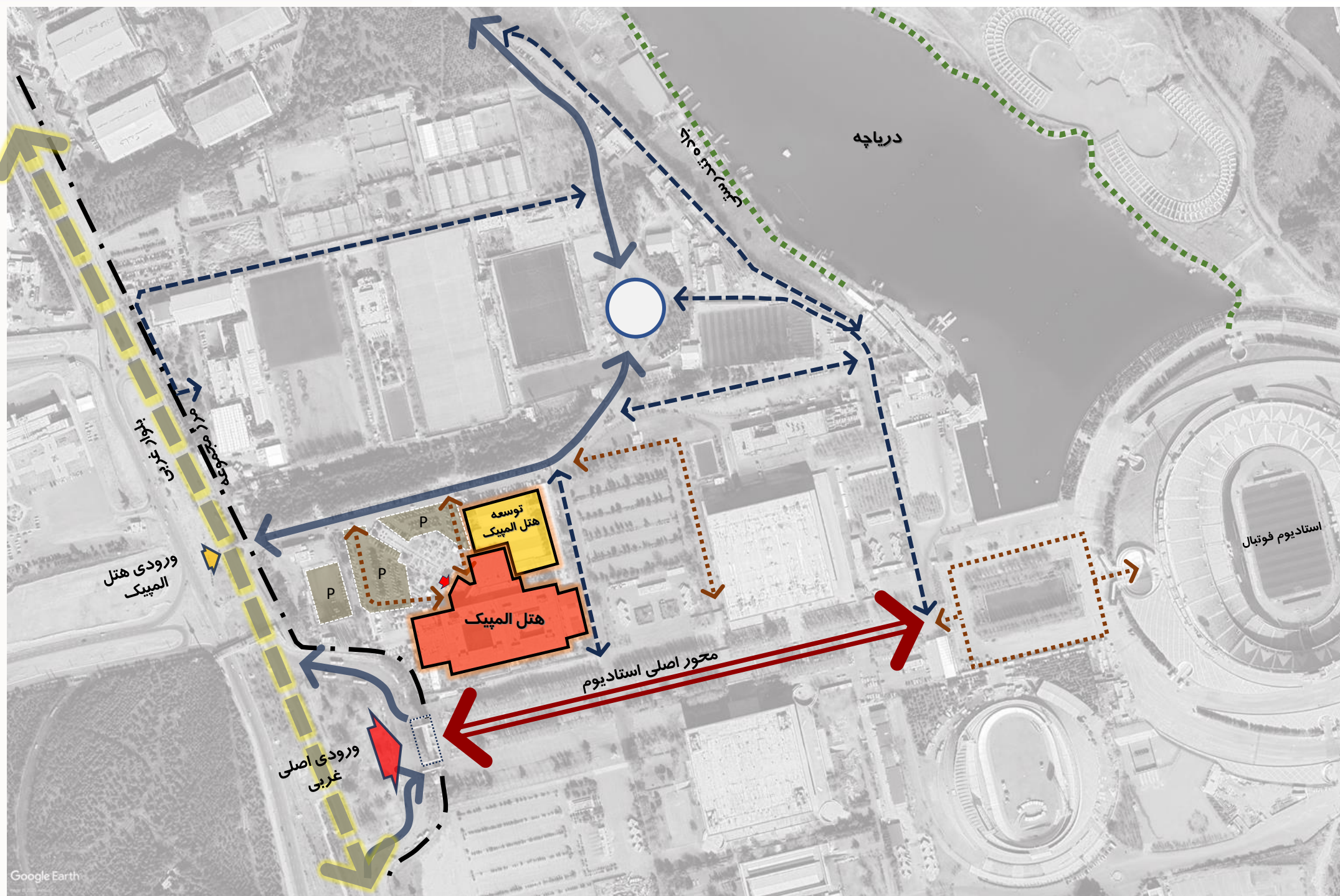
جهت ارتقای هتل از ۴ ستاره به ۵ ستاره، نوسازی و بهسازی بنای موجود و توسعه فیزیکی - کالبدی و عملکردی فضاهای هتل پیشنهاد شده است. موقعیت هتل در غرب مجموعه ورزشی آزادی است. این هتل در مجاورت دروازه ورودی اصلی غربی مجموعه و در شمال محور اصلی منتهی به استادیوم قرار دارد.

دسترسی به محل پروژه:

این هتل دارای ورودی اختصاصی از بلوار غربی است. همچنین بدلیل مجاورت با ورودی اصلی غربی مجموعه ورزشی آزادی، تردد از این ورودی نیز آسان است.

ورودی اصلی هتل در شمال غرب آن قرار دارد. از اینرو مراجعین هتل اعم از مسافرین یا افرادی که جهت شرکت در همایشها یا رویدادها و جشن ها به این هتل مراجعه میکنند از ورودی اختصاصی هتل استفاده میکنند.





شبکه راه ها و دسترسی ها، در محدوده پروژه:

کاربرانی که از ورودی اختصاصی آن از بلوار غربی به هتل مراجعه میکنند، از محوطه باز شمال غرب آن که مشتمل بر فضای سبز و سه زیرفضاست، که جهت پارک خودرو استفاده میشود عبور کرده و به ورودی هتل دسترسی می یابند.

نزدیکی هتل به اماکن ورزشی اصلی استادیوم و تعدد مسیرهای دسترسی پیرامونی، دسترسی به هتل را برای مراجعین آسان میکند. محور اصلی استادیوم در جنوب، محور شرقی - غربی شمال هتل و دسترسی فرعی شرق هتل این مکان را فراهم میکنند.

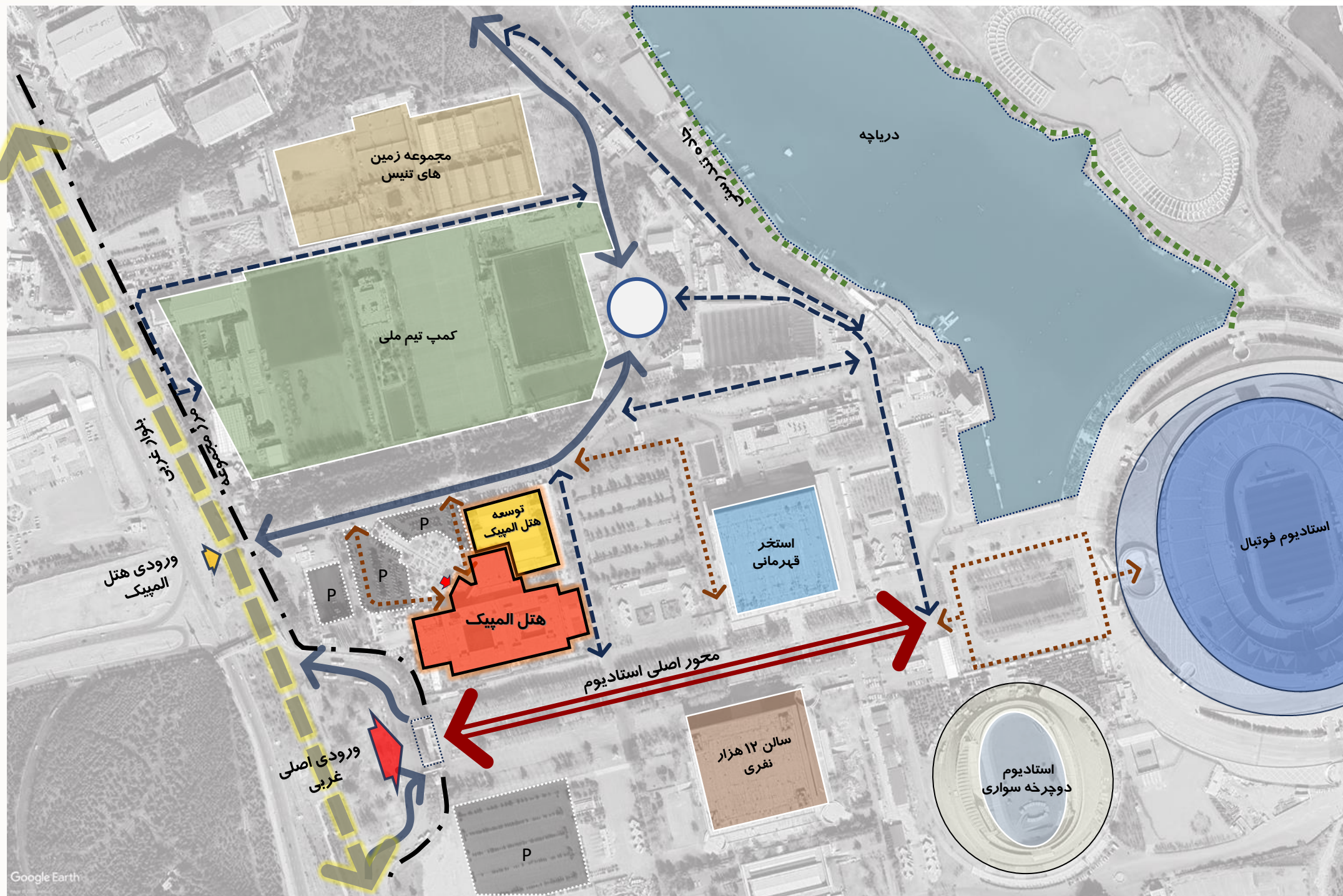
اماکن و کاربریهای پیرامون محدوده پروژه:

حوزه پیرامونی عرصه پیشنهادی اماکن
ورزشی متعددی را در بر دارد:

در شمال: کمپ تیم ملی و مجموعه زمین
های تنیس

در شرق: استخر قهرمانی و استادیوم
فوتبال

در جنوب: سالن ۱۲ هزار نفری و پیست
دوچرخه سواری





تصاویری از مکان پروژه:

ورودی هتل در شمال غرب ساختمان آن قرار دارد. محوطه شمال غربی محوطه آرایشی شده و با استفاده از ایجاد فضای سبزی مشجر و ایجاد محوطه ای دلپذیر با رعایت اصول معماری منظر، محیطی زیبا و جذاب ایجاد شده است.

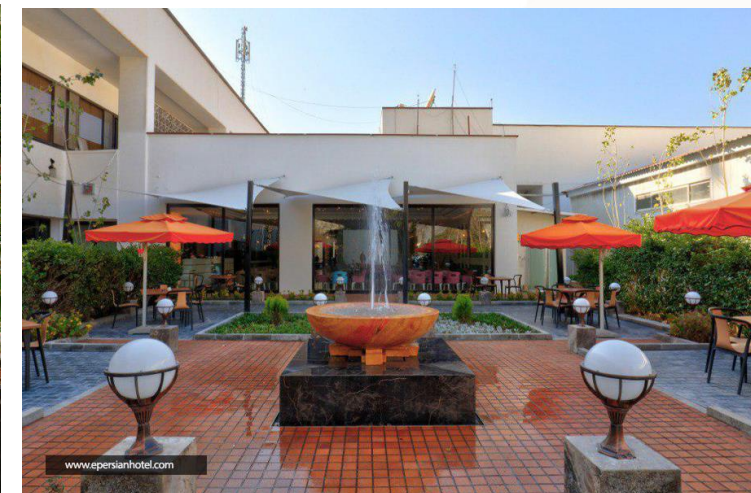
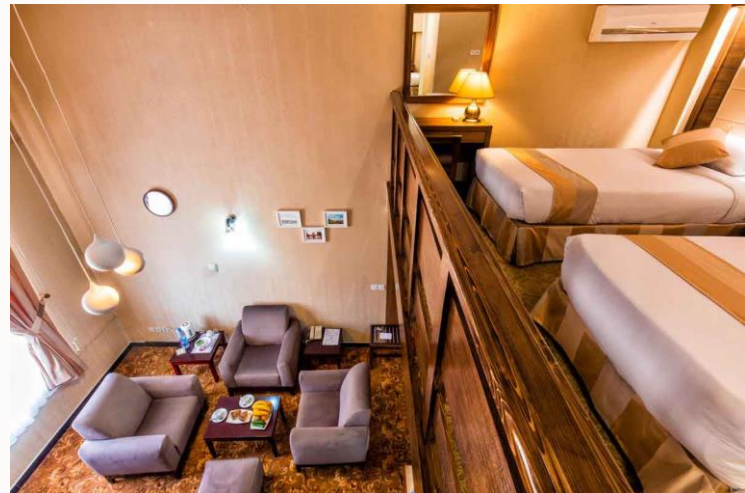


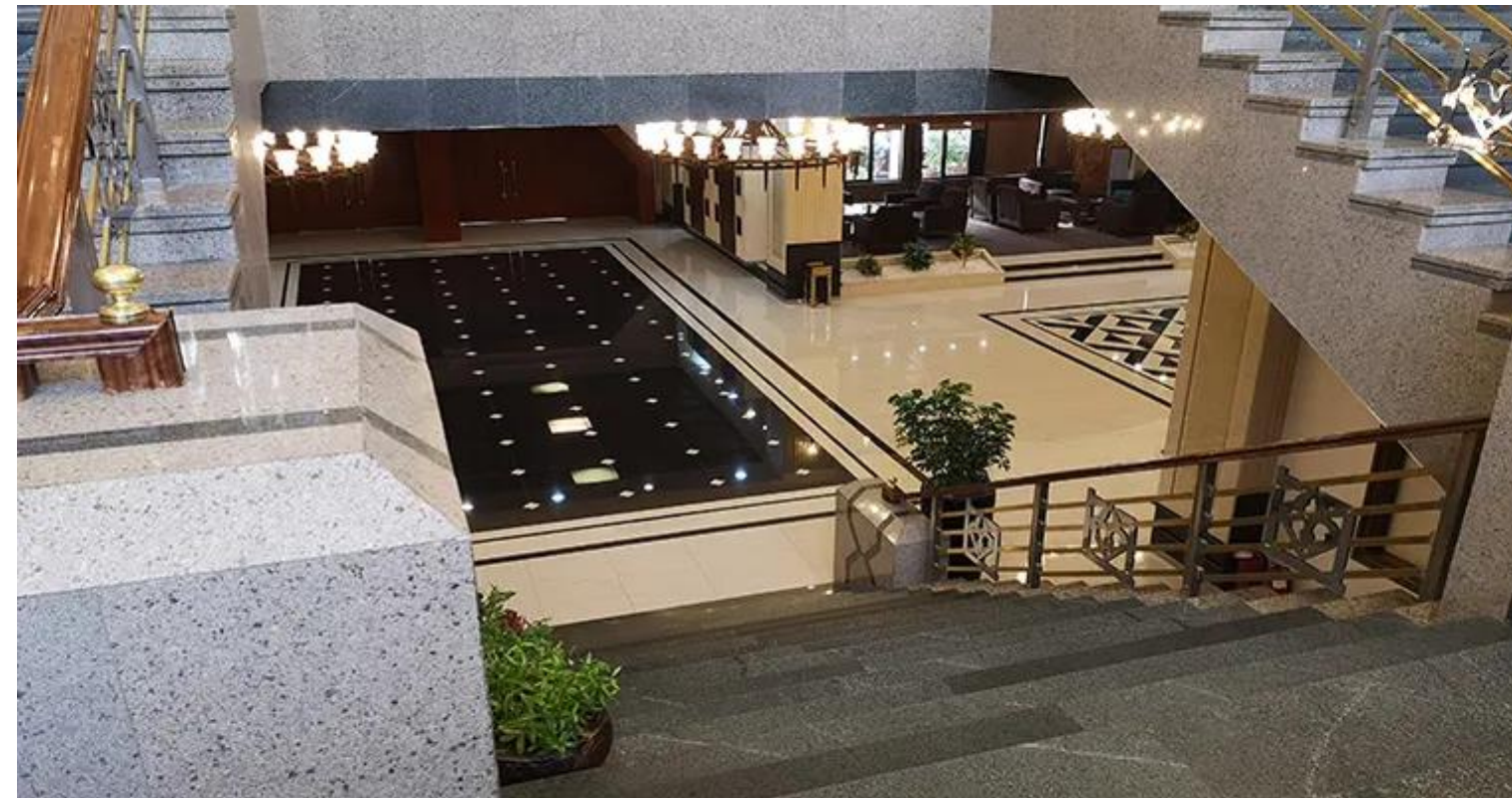


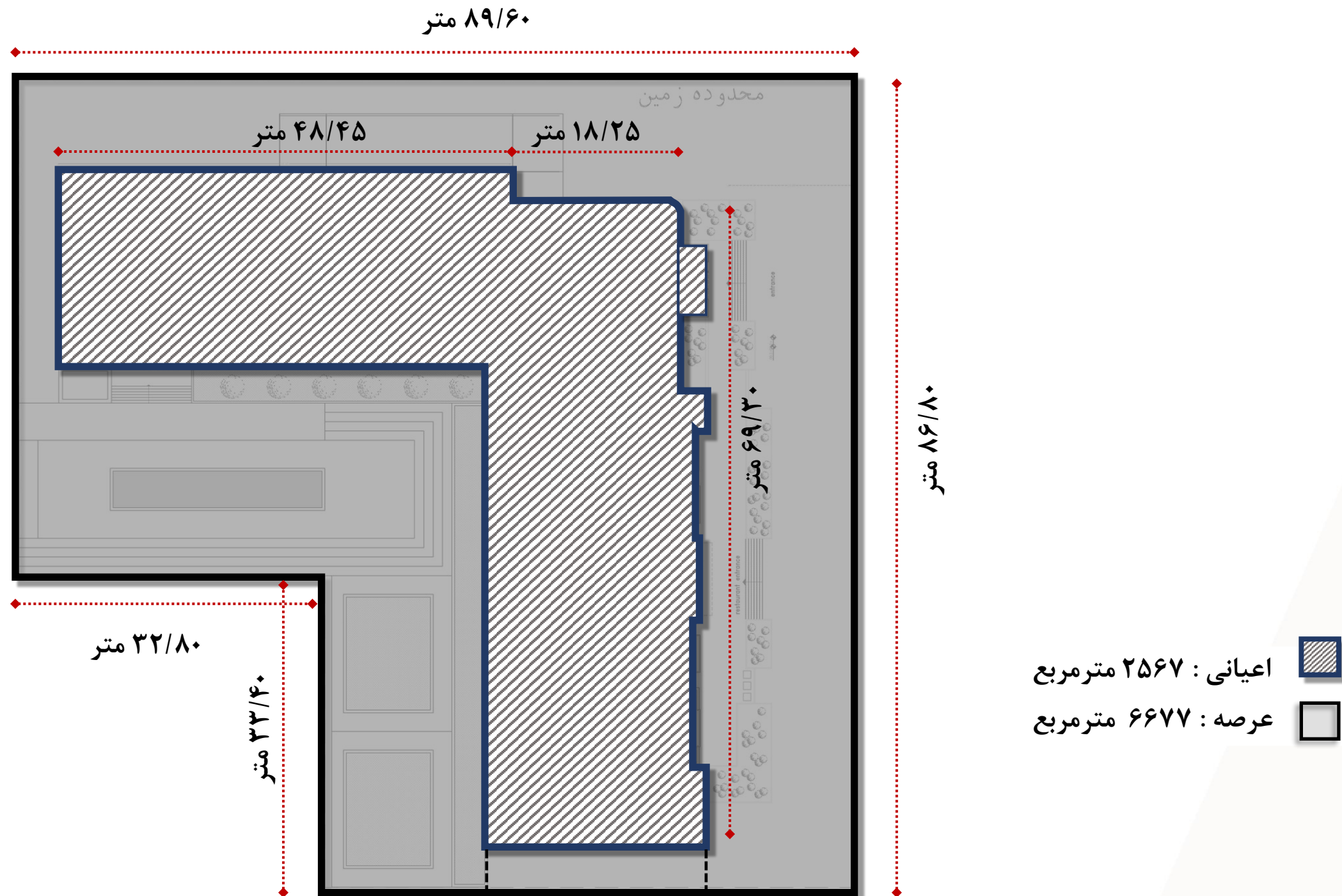
پارکینگ فضای باز هتل

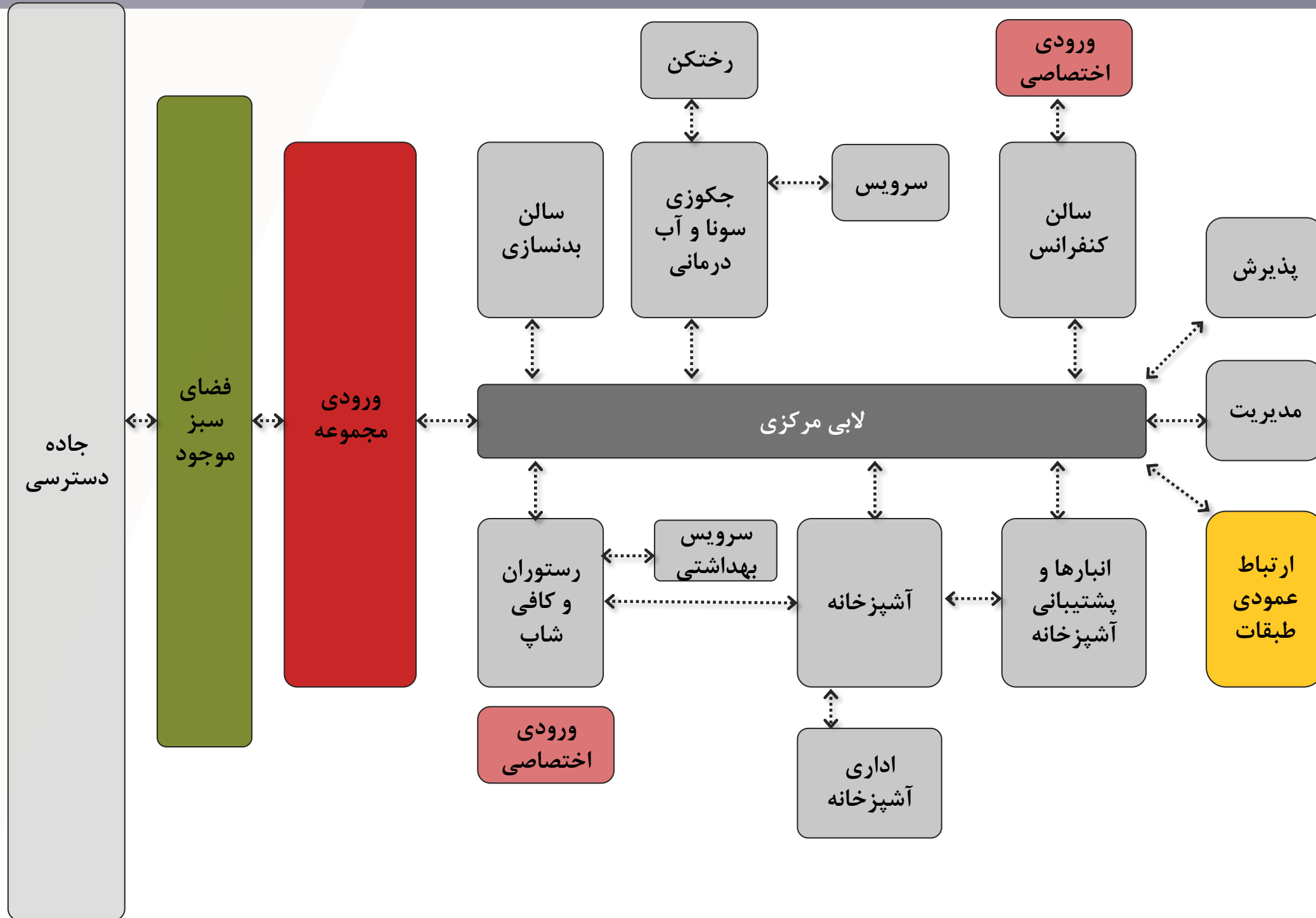


فضای سبز مشجر و محوطه آرایشی شمال غرب هتل

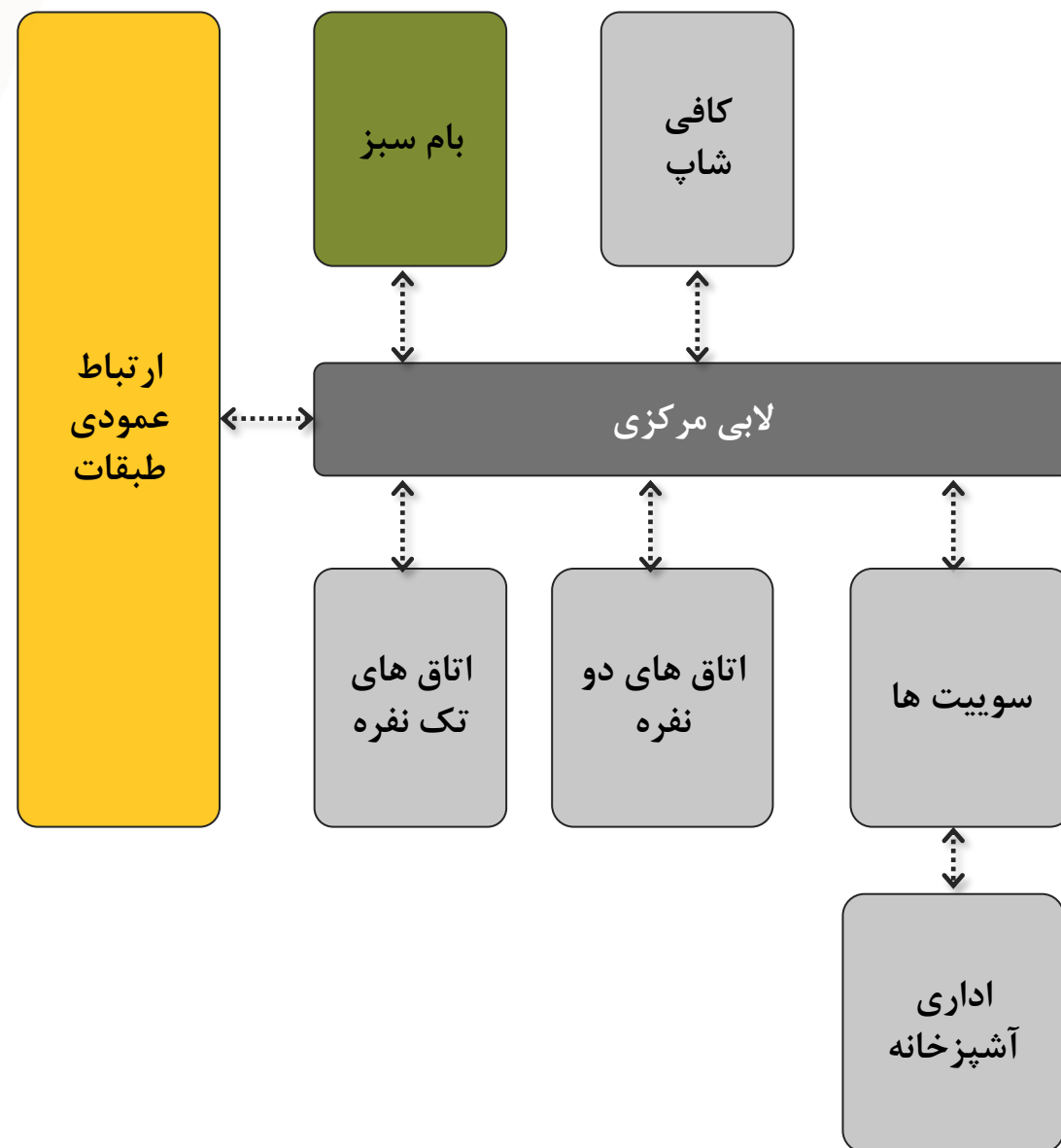




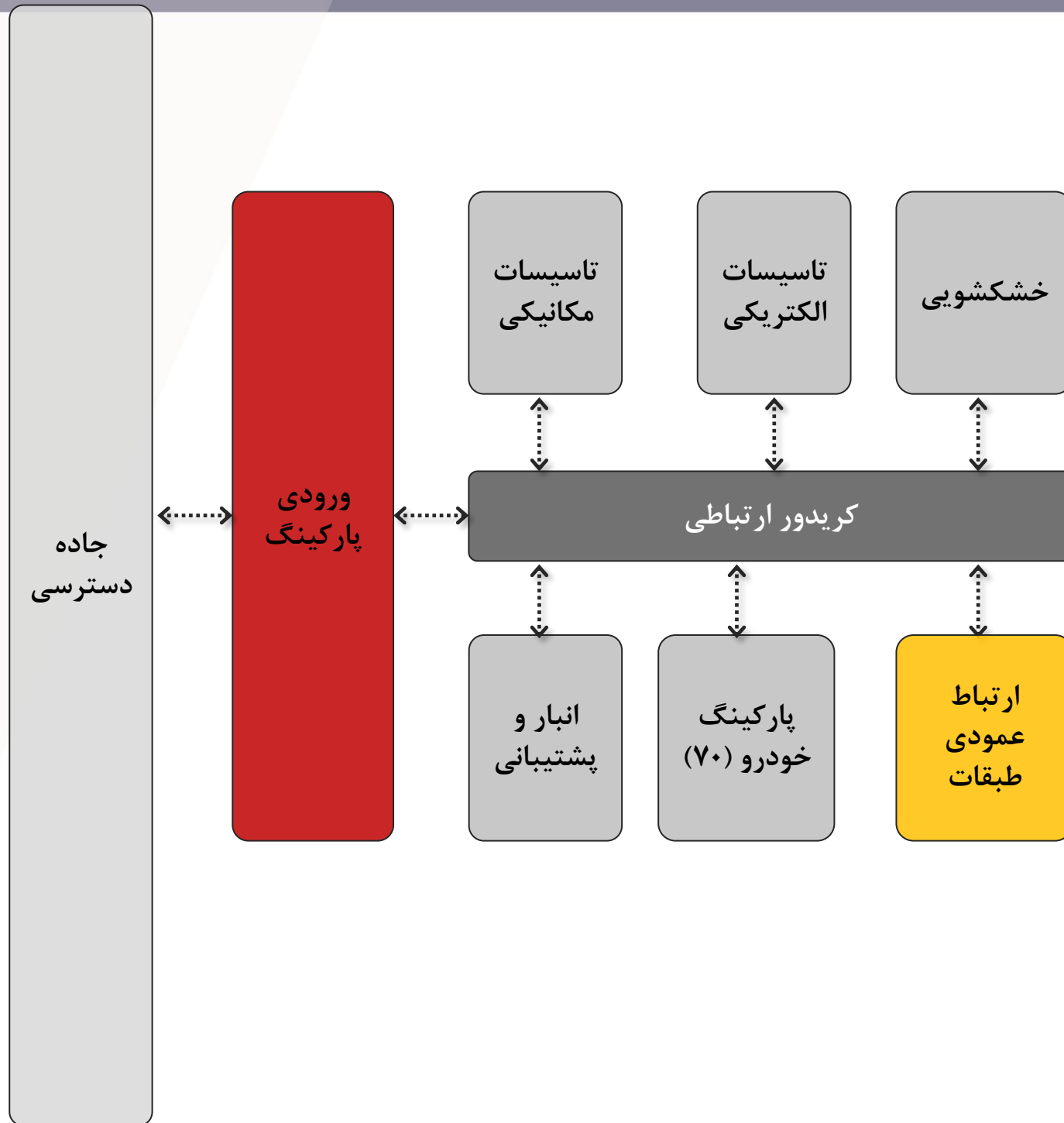




دیاگرام ارتباط فضایی طبقه همکف



دیاگرام ارتباط فضایی طبقات



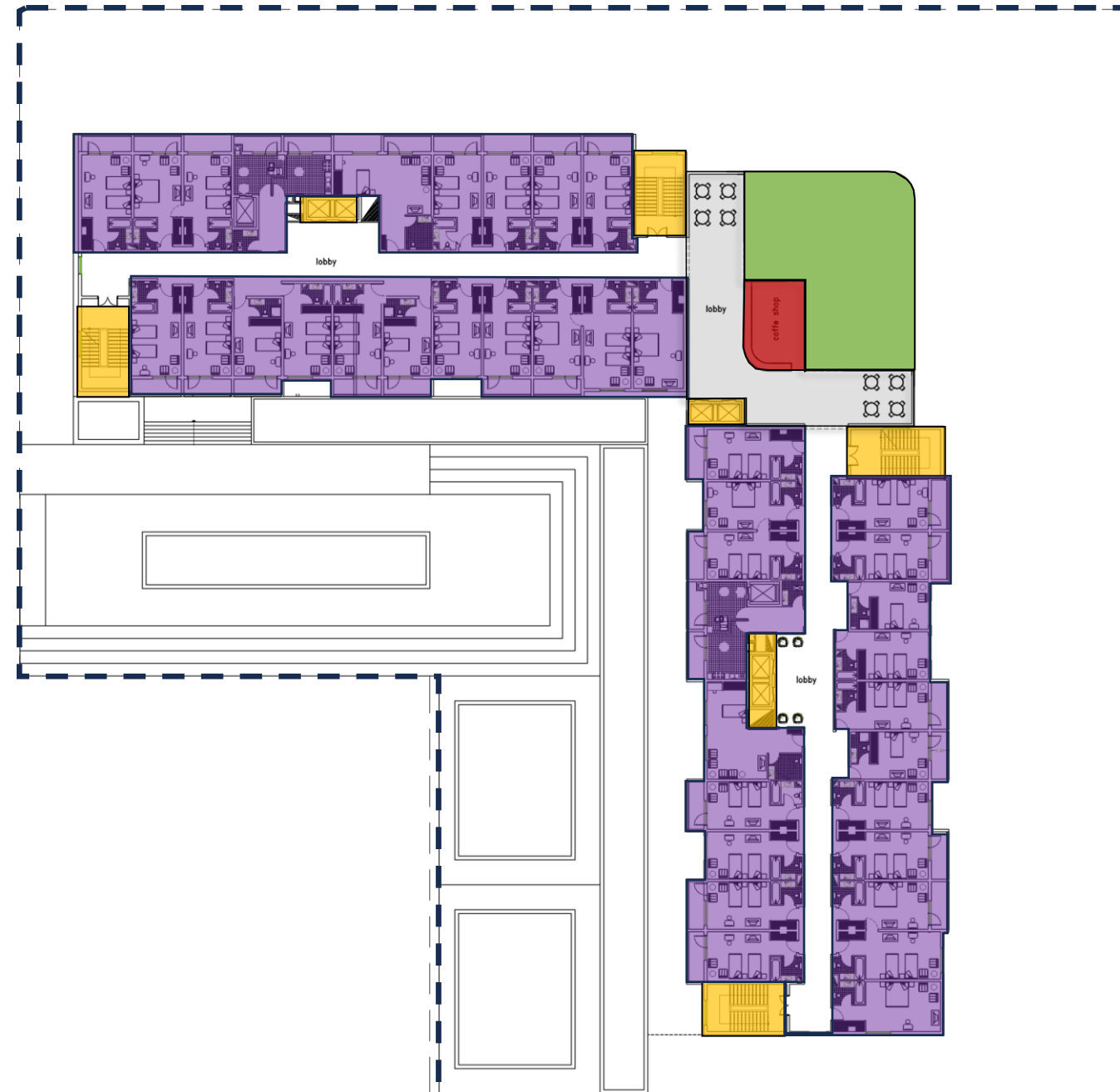
دیاگرام ارتباط فضایی زیرزمین

- لابی مرکزی
- فضای سبز میانی
- پذیرش هتل
- سرویس بهداشتی
- رستوران و کافی شاپ
- آشپزخانه
- پشتیبانی و انبار آشپزخانه
- اداری و مدیریت
- سونا جکوزی ماساژ
- بدنسازی
- سالن کنفرانس
- ارتباط عمودی
- پلازای پلکانی
- فضای سبز موجود

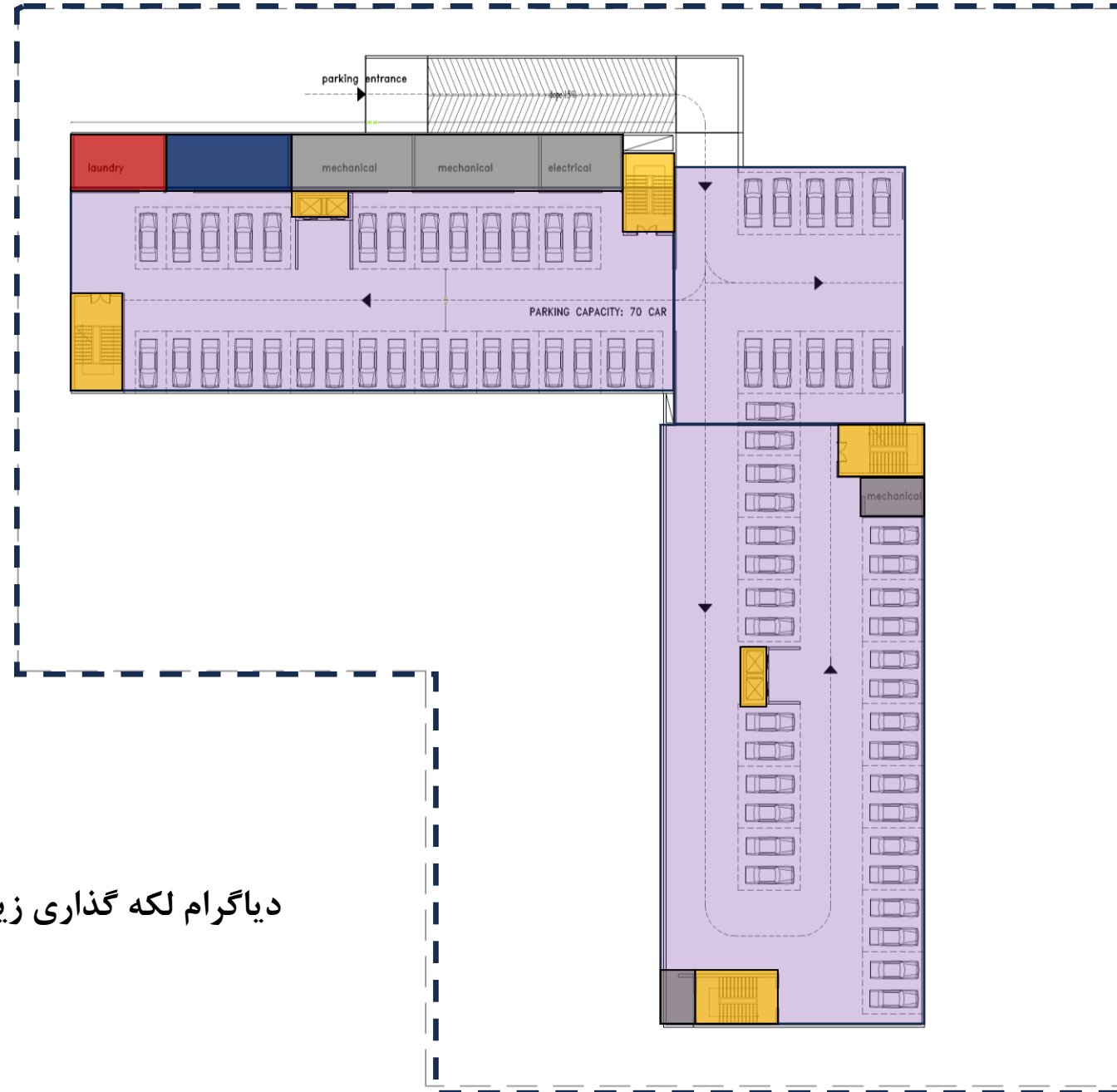


دیاگرام لکه گذاری طبقات

- لابی مرکزی
- بام سبز
- اتاق خواب
- کافی شاپ
- ارتباط عمودی



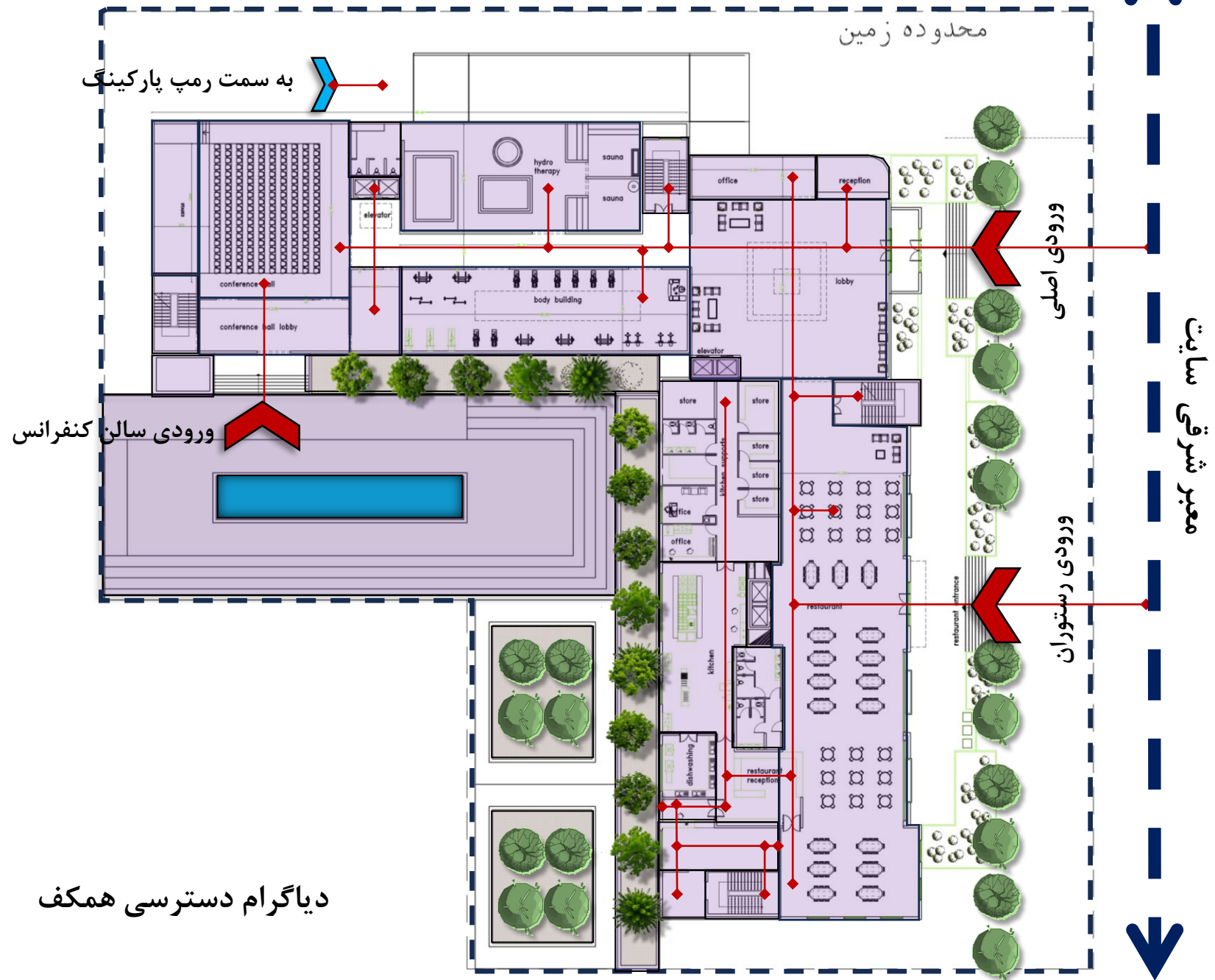
- پارکینگ
- ارتباط عمودی طبقات
- تاسیسات
- خشکشویی
- انبار

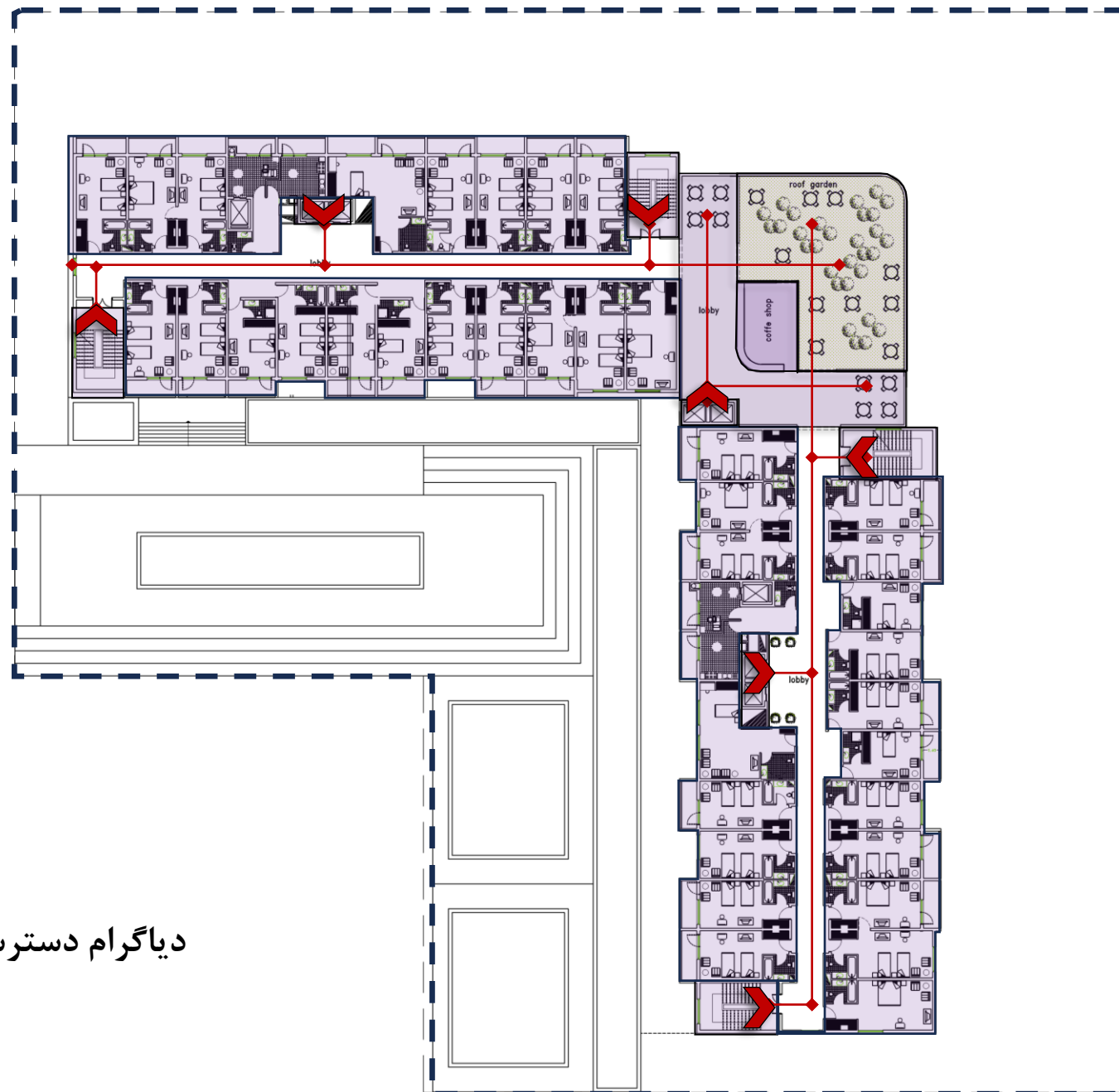


دیاگرام لکه گذاری زیرزمین

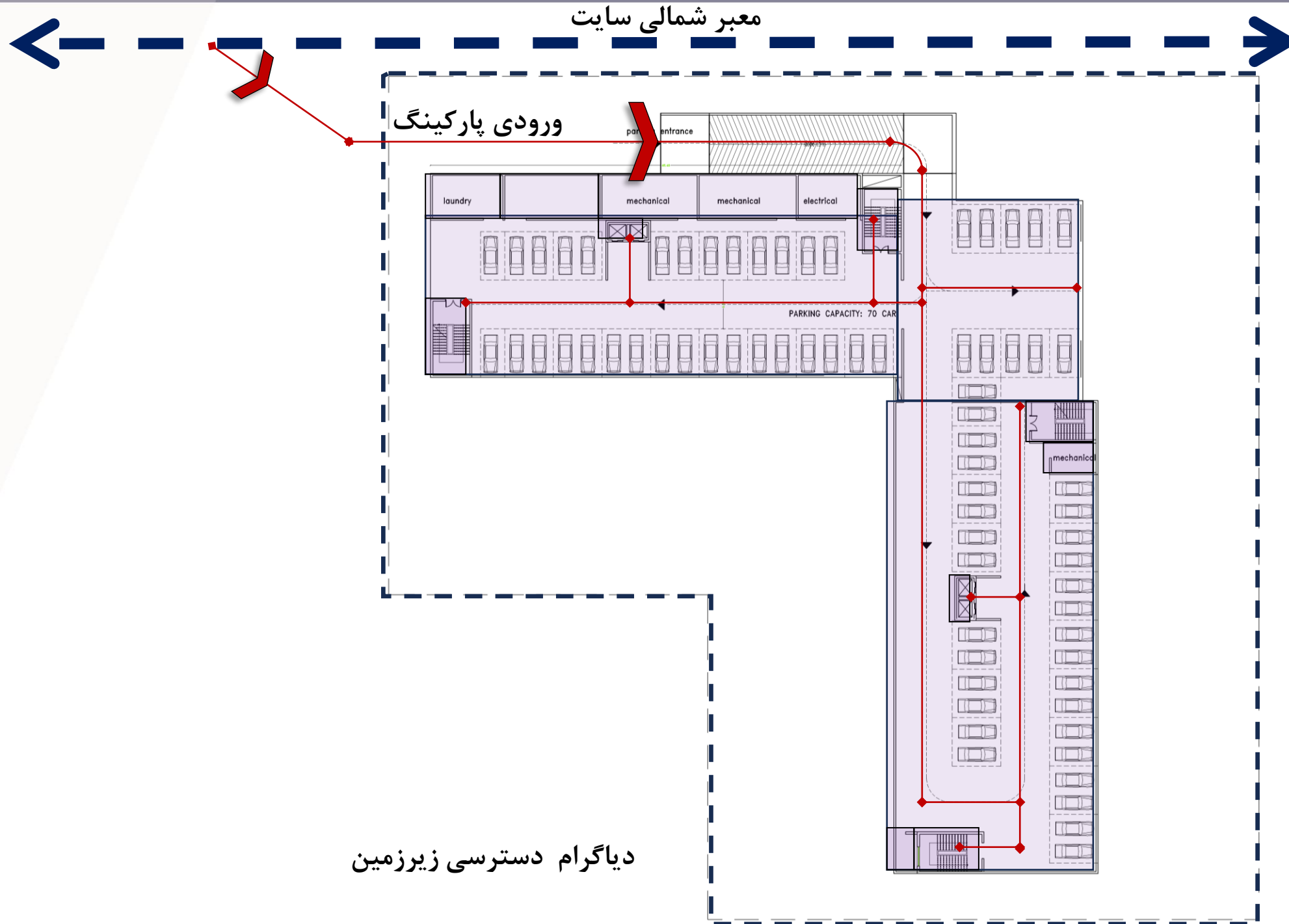
توسعه هتل المپیک مجموعه ورزشی آزادی - دیاگرام های روابط فضایی و اسناد فنی

- لابی مرکزی
- فضای سبز میانی
- پذیرش هتل
- سرویس بهداشتی
- رستوران و کافی شاپ
- آشپزخانه
- پشتیبانی و انبار آشپزخانه
- اداری و مدیریت
- سونا جکوزی ماساژ
- بدنسازی
- سالن کنفرانس
- ارتباط عمودی
- پلازای پلکانی
- فضای سبز موجود





دیاگرام دسترسی طبقات



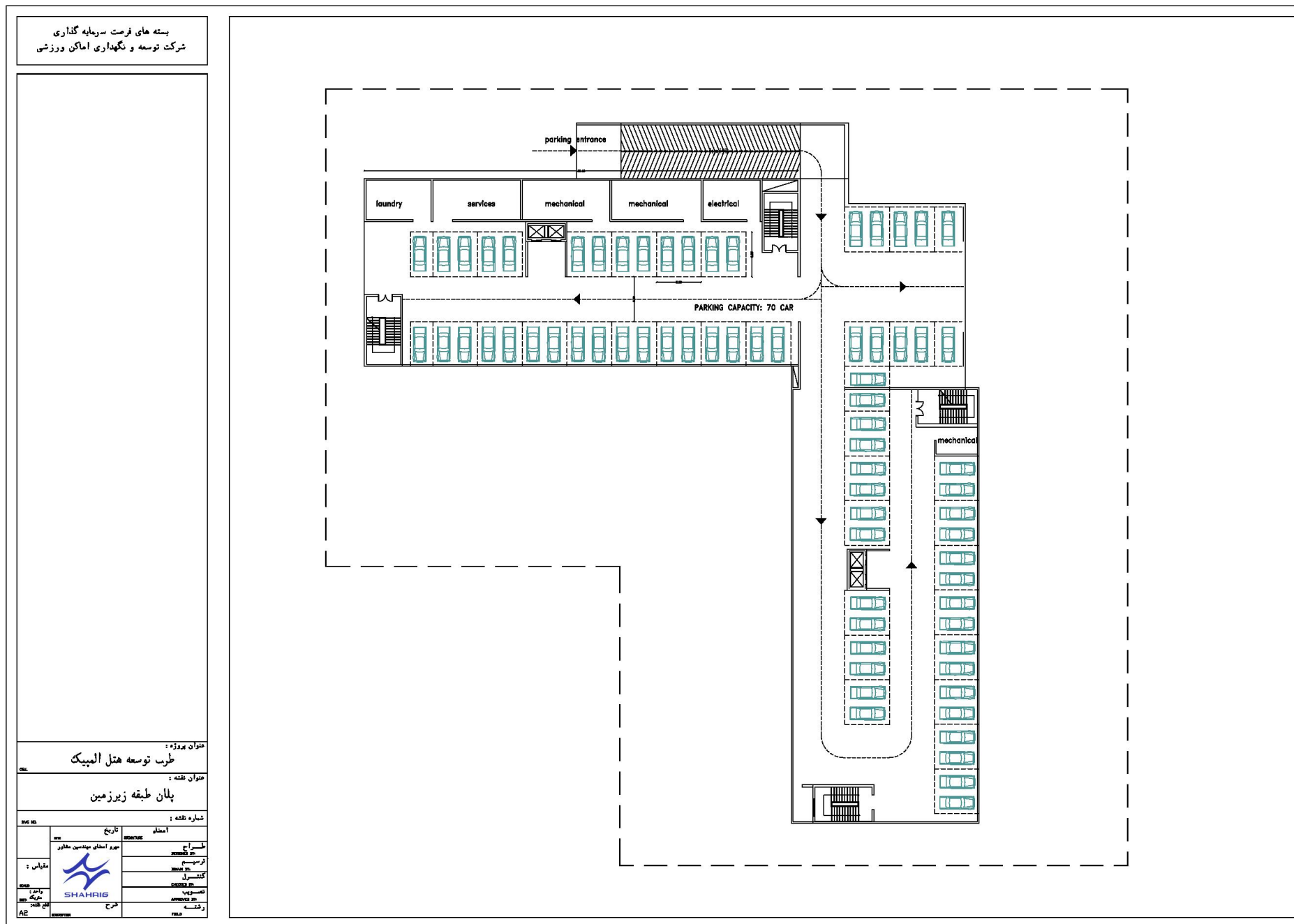


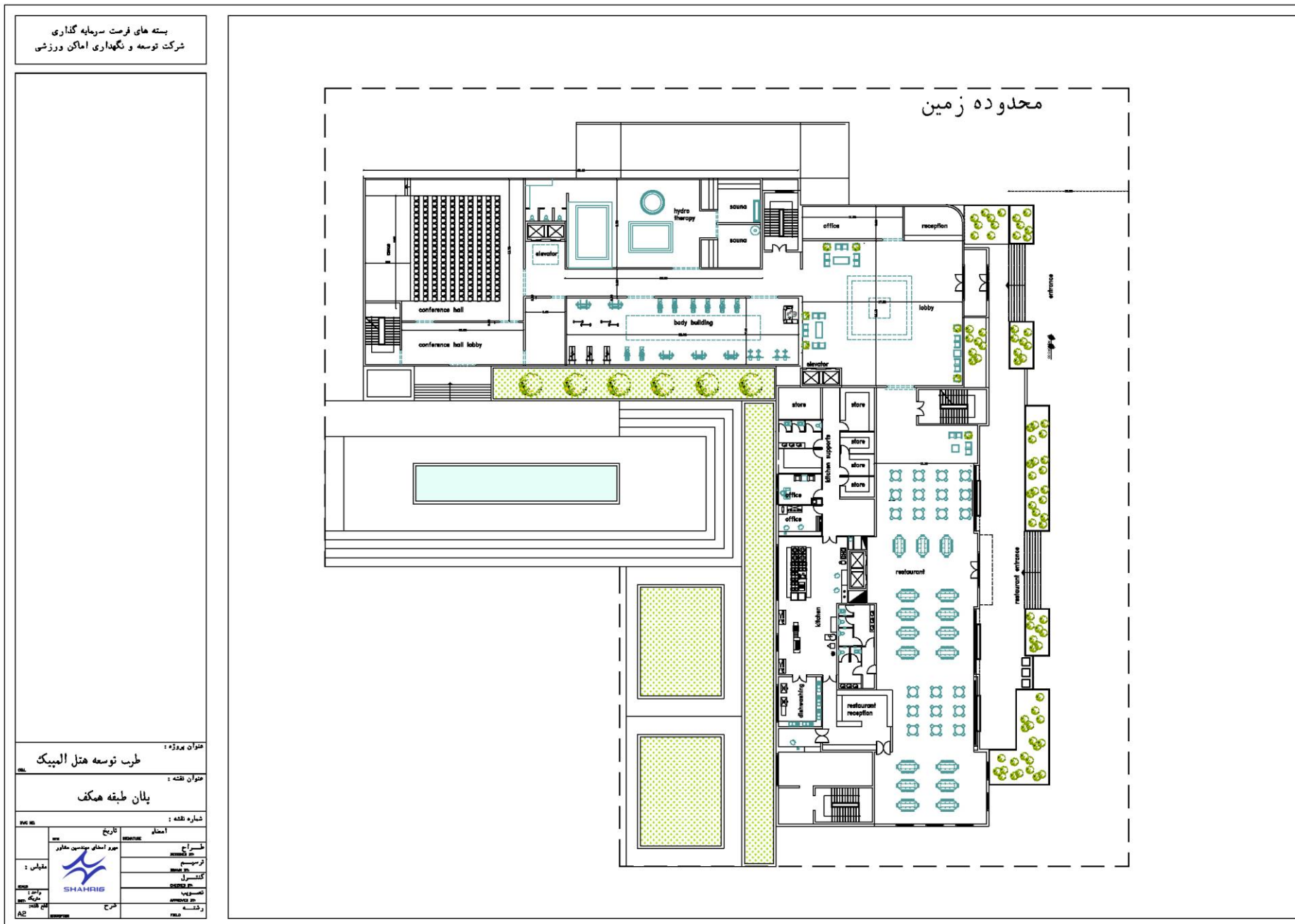
توسعه هتل المپیک مجموعه ورزشی آزادی - دیاگرام های روابط فضایی و اسناد فنی



مساحت ناخالص ساخت	تراکم بنا	سطح اشغال بنا	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان	سطح عرصه جدید
متر مربع	درصد	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع
۱۲۵۹۷	۱۰۹.۹	۳۸.۴۴۵	۲	۳	۲۵۶۷	۶۶۷۷

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد
همکف	خدمات و مشاعات هتل	۲۵۶۷	اشپزخانه و رستوران	۷۶۰	متر مربع
			اداری	۱۸۰	متر مربع
			اتاق های کنفرانس و جلسات	۳۶۰	متر مربع
			بدن سازی	۲۱۰	متر مربع
			سونا و هیدروتراپی	۲۴۰	متر مربع
			ارتباطات عمودی	۱۶۰	متر مربع
			خدمات و مشاعات	۳۰۷	متر مربع
			لابی و رسپشن	۳۵۰	متر مربع
اول	اتاق های هتل	۲۳۸۵	اتاق ها (۳۸ اتاق)	۱۴۶۶	متر مربع
			ارتباطات عمودی	۱۳۰	متر مربع
			کافی شاپ و روف گاردن	۳۶۰	متر مربع
			خدمات و مشاعات	۴۲۹	متر مربع
دوم	اتاق های هتل	۲۳۸۵	اتاق ها (۳۸ اتاق)	۱۴۶۶	متر مربع
			ارتباطات عمودی	۱۳۰	متر مربع
			کافی شاپ و روف گاردن	۳۶۰	متر مربع
			خدمات و مشاعات	۴۲۹	متر مربع
زیرزمین اول	پارکینگ و خدمات	۲۶۳۰	پارکینگ	۲۲۹۸	متر مربع
			تاسیسات	۱۳۰	متر مربع
			ارتباطات عمودی	۱۳۰	متر مربع
			رختشورخانه و خدمات	۷۲	متر مربع
زیرزمین دوم	پارکینگ و خدمات	۲۶۳۰	پارکینگ	۲۲۹۸	متر مربع
			تاسیسات	۱۳۰	متر مربع
			ارتباطات عمودی	۱۳۰	متر مربع
			رختشورخانه و خدمات	۷۲	متر مربع
محوطه	محوطه	۴۱۱۰	محوطه سازی و آبنا	۴۱۱۰	متر مربع









بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی

شماره نقشه :
عنوان نقشه :
عنوان پروژه :

ردیف	تاریخ	اسم	موقعیت
1	1398/05/01	معماری	تهران
2	1398/05/01	سازه	تهران
3	1398/05/01	مکانیک	تهران
4	1398/05/01	برق	تهران
5	1398/05/01	گرمایش و تهویه مطبوع	تهران
6	1398/05/01	آب و فاضلاب	تهران
7	1398/05/01	سخت افزار	تهران
8	1398/05/01	نرم افزار	تهران

SHAHRISS



مشخصات فنی
سازه :
سازه فلزی / بتنی مناسب بلند مرتبه سازی 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 - هواساز
سیستم فاضلاب
تاسیسات و سیستم های آتش نشانی
گاز رسانی
لوله کشی آب سرد و گرم مصرفی
سیستم جمع آوری و دفع آبهای سطحی و فاضلاب برای جمع آوری و هدایت آبهای 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 و UPS
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
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
تجهیزات کامل سردخانه و انبار
تجهیزات کامل سالن های جشن و مراسم
آنتن مرکزی
سیستم های صوتی و تصویری آمفی تئاتر
تابلوه های برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
تجهیزات کافه - تجهیزات آشپزخانه و تهیه غذا
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی

توسعه هتل المپیک مجموعه ورزشی آزادی - دیاگرام های روابط فضایی و اسناد 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:			
نام فضا	کف	سقف	دیوار
اداری	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	کناف و نورپردازی	رنگ آمیزی، پارتشین بندی MDF و شیشه دوجداره
مشاعات و خدمات	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	کناف و نورپردازی	سرامیک ۱۲۰*۶۰ درجه یک ایرانی
لابی و ورودی	سنگ اسلب بوک مچ سوپر مرمریت درجه یک	منطبق با طراحی داخلی - چوب و شیشه و نورپردازی و لوستر آویز بلند	سنگ اسلب بوک مچ سوپر مرمریت درجه یک
کافی شاپ و رستوران	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	کشسان - کناف - ترموود و متال پانچ منطبق با طرح داخلی	جام شیشه قدی دوجداره فریم لس - دیوار کوب - سرامیک اسلب ۱۲۰*۲۴۰ درجه یک ایرانی
آشپزخانه	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	کناف ضد رطوبت و حریق یا PVC و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰ - شلف بندی و کابینت منطبق با طرح داخلی
آمفی تئاتر	موکت درجه یک ایرانی	کناف، نورپردازی و لوورهای چوبی - آکوستیک	آکوستیک و پنل های چوب و PVC و دیوار کوب به همراه نورپردازی
سالن های مراسم	موکت درجه یک ایرانی	کناف، نورپردازی و لوورهای چوبی - آکوستیک	آکوستیک و پنل های چوب و PVC و دیوار کوب به همراه نورپردازی
استخر	سرامیک ضد آب و ضد لغزش - چوب پلاست و ترمو وود	کناف - تزئینات چوبی - سقف کشسان آسمان مجازی و نور پردازی	سرامیک اسلب ۱۲۰*۲۴۰، نورپردازی، شیشه سکوریت و...
سرویس بهداشتی و دوش	سرامیک درجه یک ایرانی	سقف های PVC یا سقف های کناف ضد آب	سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰
اتاق های هتل	موکت درجه یک ایرانی	کناف، نورپردازی و لوورهای چوبی - آکوستیک	آکوستیک و پنل های MDF و دیوار کوب - رنگ آمیزی به همراه نورپردازی
محوطه سازی و فضای سبز	سنگ گرانیت بوشهمر - کیوبیک - تابل های بتنی - جدول و فضای سبز	آلاچیق های ترمو وود	



مشخصات فنی
نما:
سنگ تراورتن - میکروسمنت - ترووود به همراه جام شیشه فریم لس دو جداره 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 کامل کافی شاپ، میز و صندلی نشیمن، تجهیزات کافه و پذیرایی به همراه مبلمان دستگاه اسپرسوساز، آسیاب قهوه، دستگاه قهوه ساز، یخچال و فریزر، آبمیوه گیری، شیکر، مخلوط کن، وافل ساز، فر و توستر، تمپر، یخ ساز، قفسه بندی، کانتر، لوازم پاکسازی و نگهداری، مبلمان و دکور، سیستم صوتی مناسب، سیستم POS، تجهیزات ایمنی و بهداشتی و سایر لوازم دکوراسیون، تجهیزات سرو، تجهیزاتی مانند سینک ظرفشویی، هود، میز کار، شلف بندی
ست تجهیزات سرویس بهداشتی شامل روشویی، سرویس ایرانی و فرنگی، آئینه، باکس و
تجهیزات رستوران آماده سازی غذا صنعتی (مانند چرخ گوشت، سبزی خردکن، میکسر)، پخت و پز (مانند اجاق گاز صنعتی، فر، گریل، سرخ کن)، نگهداری غذا و مواد اولیه (مانند یخچال، فریزر، کانتر گرم، سردخانه)، و شست و شو (مانند ماشین ظرفشویی، سینک صنعتی)، ظروف سرو غذا، میز و صندلی، و تجهیزات نظافت مانند جاروبرقی، مبلمان نشیمن و میز و صندلی، شلف بندی و کابینت و ...
ست مبلمان نشیمن فضای مرکزی و لابی
جهیزات استخر شامل تجهیزات اصلی برای تصفیه، گرمایش، ضد عفونی و گردش آب است، مانند پمپ تصفیه، فیلتر شنی، مبدل حرارتی، و کلرزن یا دوزینگ پمپ، همچنین تجهیزات نظافتی مانند جاروی استخر و تجهیزات جانبی و ایمنی مانند نردبان، چراغ استخری، روکش استخر، و اسکیمر و ...
تجهیزات ضروری سالن مراسم و جشن شامل وسایل پذیرایی مانند میز و صندلی، ظروف و لوازم سرو غذا و نوشیدنی، تجهیزات نورپردازی و صوتی مانند سیستم صوت حرفه ای، میکروفون و نورهای رنگی و رقص نور، تجهیزات تصویری مانند پروژکتور و ویدئو وال، و همچنین تجهیزات دکوراتیو شامل گل آرایی، پرده های تزئینی، و استیج عروس و داماد
تجهیزات اتاق ها (تخت، مبلمان، مینی بار، لوازم بهداشتی، تخت هتلی، تشک، بالش، مبل راحتی، میز کوچک، صندلی، میز و صندلی تحریر، میز چمدان، گاو صندوق هتلی، قفل کارت برای درب اتاق، شوار، حوله، پرده حمام، سطل زباله، پرده پنجره، فرش، چوب لباسی)، تجهیزات پذیرش (صندوق، سیستم های امنیتی، مبلمان راحتی مانند مبل و صندلی، دکوراسیون زیبا شامل تابلو هنری، لوستر و گیاهان)، تجهیزات نظافتی (جاروبرقی صنعتی، ترولی نظافتی، مواد شوینده و بهداشتی مناسب، لباس فرم کارکنان نظافت)، تجهیزات آشپزخانه (جاق صنعتی، فر، هود، ظروف سرو غذا و نوشیدنی، ترولی حمل غذا و سینی)، تجهیزات لانداری (ماشین لباسشویی و خشک کن صنعتی، اتوپرس صنعتی)، تجهیزات اداری و مدیریتی (نرم افزار، کامپیوتر، سیستم کامپیوتری با نرم افزارهای مدیریت هتل (PMS) تلفن های داخلی و سیستم ارتباطات)، تجهیزات امنیتی و نظارتی (دوربین های مدار بسته، کارت های هوشمند برای ورود به اتاق، سیستم اعلام و اطفاء حریق) و همچنین امکانات رفاهی مانند تجهیزات کامل استخر و سالن ورزشی.
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:

۵,۴۱۹,۰۸۸	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۱,۷۸۸,۵۸۶	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۵۱۷,۹۳۳	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۲۴	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۶	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۱۸	دوره بهره‌برداری (سال)
۲۰	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (DPP) (سال)
۴۸۷,۷۱۸	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی)
۱۶۰,۵۰۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۰.۲٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۵۶,۱۳۵	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٪	۱۳۵,۴۷۷
۲	مدیریت طرح (MC)	۰.۵٪	۲۷,۰۹۵
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶٪	۳۲۵,۱۴۵
	جمع کل	-	۴۸۷,۷۱۸

جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)		
ردیف	شرح	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	هزینه ساخت کاربری‌ها	۴,۹۳۱,۳۷۰
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۴۸۷,۷۱۸
	جمع کل	۵,۴۱۹,۰۸۸



CAPEX

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
همکف	خدمات و مشاعات هتل	۲,۵۶۷	اشپزخانه و رستوران	۷۶۰	متر مربع	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			اداری	۱۸۰	متر مربع	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۳,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			اتاق های کنفرانس و جلسات	۳۶۰	متر مربع	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			بدن سازی	۲۱۰	متر مربع	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۶,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			سونا و هیدروتراپی	۲۴۰	متر مربع	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۸,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			ارتباطات عمودی	۱۶۰	متر مربع	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۵,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			خدمات و مشاعات	۳۰۷	متر مربع	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۵,۸۷۰,۰۰۰,۰۰۰
			لایه و رسپشن	۳۵۰	متر مربع	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۳,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
اول	اتاق های هتل	۲,۳۸۵	اتاق ها (۳۸ اتاق)	۱,۴۶۶	متر مربع	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۱,۰۶۰,۰۰۰,۰۰۰
			ارتباطات عمودی	۱۳۰	متر مربع	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۳,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			کافی شاپ و روف گاردن	۳۶۰	متر مربع	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			خدمات و مشاعات	۴۲۹	متر مربع	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷۵,۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰
دوم	اتاق های هتل	۲,۳۸۵	اتاق ها (۳۸ اتاق)	۱,۴۶۶	متر مربع	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۱,۰۶۰,۰۰۰,۰۰۰
			ارتباطات عمودی	۱۳۰	متر مربع	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۳,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			کافی شاپ و روف گاردن	۳۶۰	متر مربع	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			خدمات و مشاعات	۴۲۹	متر مربع	۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷۵,۸۹۰,۰۰۰,۰۰۰
زیرزمین اول	پارکینگ و خدمات	۲,۶۳۰	پارکینگ	۲,۲۹۸	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰۴,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			تاسیسات	۱۳۰	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			ارتباطات عمودی	۱۳۰	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			رختشویخانه و خدمات	۷۲	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
زیرزمین دوم	پارکینگ و خدمات	۲,۶۳۰	پارکینگ	۲,۲۹۸	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰۴,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			تاسیسات	۱۳۰	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			ارتباطات عمودی	۱۳۰	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			رختشویخانه و خدمات	۷۲	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
محوطه	محوطه	۴,۱۱۰	محوطه سازی و آبنا	۴,۱۱۰	متر مربع	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۲,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل هزینه های ساخت							۴,۹۳۱,۳۷۰,۰۰۰,۰۰۰



OPEX

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۳۰۷,۸۰۰
۲	هزینه مصرف انرژی	۲۳,۶۷۷
۳	هزینه تعمیر و نگهداری و اورهال	۴۷,۳۵۴
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۴۷,۳۵۴
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۱۴,۲۰۶
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۲۳,۶۷۷
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۹,۴۷۱
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۱۶۰,۵۰۰
	جمع کل	۶۳۴,۰۳۸

نیروی انسانی			
تعداد نیروی انسانی (نفر)	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه (میلیون ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۷۵	۲۰۰	۴,۱۰۴	۳۰۷,۸۰۰
	جمع		
			۳۰۷,۸۰۰



زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
۰٪	۰٪	۵۰٪	۵۵٪	۵۵٪	۵۵٪



درآمد

جمع کل درآمدهای بخش اقامتی					
ردیف	شرح درآمد	تعداد اتاق	نرخ اقامت (میلیون ریال)	روزهای فعال سال	درآمد کل در سال (میلیون ریال)
۱	اتاق‌های یک تخته	۱۲	۴۵	۳۳۰	۱۷۸,۲۰۰
۲	اتاق‌های دو تخته	۴۴	۵۵	۳۳۰	۷۹۸,۶۰۰
۴	سوئیت‌ها	۲۰	۷۰	۳۳۰	۴۶۲,۰۰۰
درآمد کل					۱,۴۳۸,۸۰۰

درآمد حاصل از بخش پذیرایی				
محل درآمد	درصد از کل مراجعان	تعداد تقاضا (نفر)	بهای متوسط (میلیون ریال)	درآمد سالانه (میلیون ریال)
درآمد رستوران	۱	۱۷۶,۱۹۸	۵	۷۹۲,۸۹۳
درآمد کافی شاپ	۰	۱۱۷,۴۶۶	۳	۲۹۳,۶۶۴
مجموع				۱,۰۸۶,۵۵۷



درآمد

جمع کل درآمدهای بخش خدمات پذیرایی (رستوران، کافی شاپ و روف گاردن)		
ردیف	عنوان منابع و محل های درآمدی	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۱	درآمد رستوران	۷۹۲,۸۹۳
۲	درآمد کافی شاپ	۲۹۳,۶۶۴
۳	کسر مواد اولیه	۳۲۵,۹۶۷
جمع کل		۷۶۰,۵۹۰

درآمدهای بخش خدمات پشتیبان (اجاره دهی فضاها و برگزاری رویدادها)				
ردیف	عنوان درآمد	تعداد رویداد / مورد اجاره	هزینه هر رویداد / اجاره ماهیانه (میلیون ریال)	درآمد کل سالیانه (میلیون ریال)
۱	کنفرانس و همایش	۳۶	۲,۵۰۰	۹۰,۰۰۰
جمع کل		-	-	۹۰,۰۰۰



جریان نقدینگی (CF)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۰	۰	۱.۷۸۸.۵۸۶	۲.۴۵۹.۳۰۵	۳.۰۷۴.۱۳۲	۳.۸۴۲.۶۶۵	۴.۸۰۳.۳۳۱	۶.۰۰۴.۱۶۴	۷.۵۰۵.۲۰۴	۹.۳۸۱.۵۰۶
هزینه های سرمایه‌ای	۲.۱۶۷.۶۳۵	۴.۰۶۴.۳۱۶	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه‌های عملیاتی	۰	۰	۵۱۷.۹۳۳	۹۲۴.۸۸۰	۱.۱۵۶.۱۰۰	۱.۴۴۵.۱۲۵	۱.۸۰۶.۴۰۶	۲.۲۵۸.۰۰۷	۲.۸۲۲.۵۰۹	۳.۵۲۸.۱۳۶
اجاره پرداختی به سرمایه‌پذیر ((L	۰	۰	۱۵۰.۰۰۰	۱۸۷.۵۰۰	۲۳۴.۳۷۵	۲۹۲.۹۶۹	۳۶۶.۲۱۱	۴۵۷.۷۶۴	۵۷۲.۲۰۵	۷۱۵.۲۵۶
تامین هزینه‌ی فضاهاى مشاع و اشتراکی	۰	۰	۱۰.۵۰۰	۱۳.۱۲۵	۱۶.۴۰۶	۲۰.۵۰۸	۲۵.۶۳۵	۳۲.۰۴۳	۴۰.۰۵۴	۵۰.۰۶۸
جریان نقدی آزاد پروژه (سود ناخالص قبل از کسر مالیات)	-۲.۱۶۷.۶۳۵	-۴.۰۶۴.۳۱۶	۱.۱۱۰.۱۵۳	۱.۳۳۳.۸۰۱	۱.۶۶۷.۲۵۱	۲.۰۸۴.۰۶۳	۲.۶۰۵.۰۷۹	۳.۲۵۶.۳۴۹	۴.۰۷۰.۴۳۶	۵.۰۸۸.۰۴۵
جریان نقدی آزاد تجمعی (سود ناخالص تجمعی)	-۲.۱۶۷.۶۳۵	(۶.۲۳۱.۹۵۱)	(۵.۱۲۱.۷۹۸)	(۳.۷۸۷.۹۹۷)	(۲.۱۲۰.۷۴۷)	(۳۶.۶۸۳)	۲.۵۶۸.۳۹۶	۵.۸۲۴.۷۴۵	۹.۸۹۵.۱۸۲	۱۴.۹۸۳.۲۲۷
مالیات بر درآمد	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود خالص پس از کسر مالیات	-۲.۱۶۷.۶۳۵	-۴.۰۶۴.۳۱۶	۱.۱۱۰.۱۵۳	۱.۳۳۳.۸۰۱	۱.۶۶۷.۲۵۱	۲.۰۸۴.۰۶۳	۲.۲۷۹.۴۴۴	۲.۸۴۹.۳۰۵	۳.۵۶۱.۶۳۲	۴.۴۵۲.۰۴۰

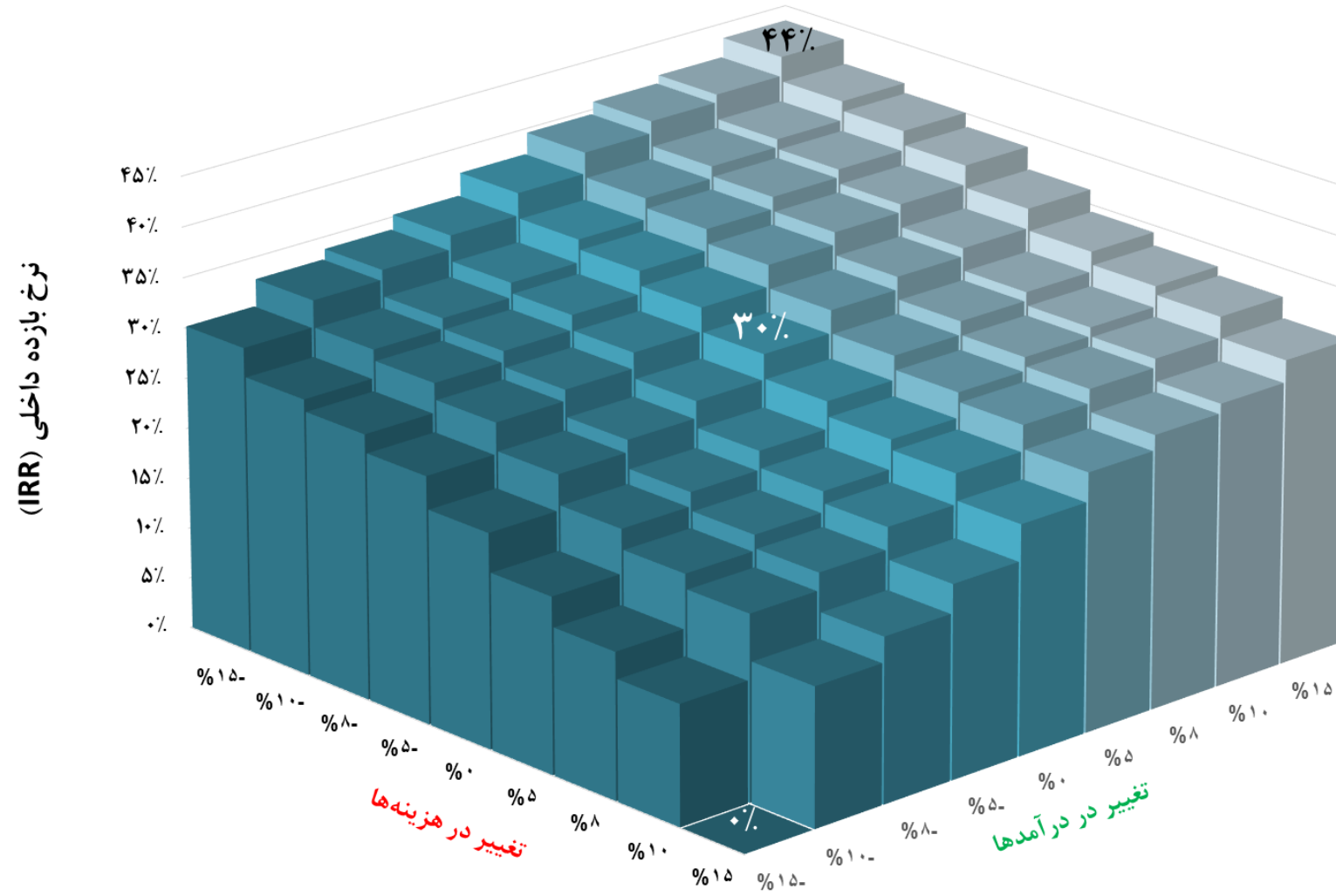


تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها									
درصد	-۱۵٪	-۱۰٪	-۸٪	-۵٪	۰٪	-۵٪	-۸٪	-۱۰٪	-۱۵٪
تغییر در درآمدها	-۱۵٪	۱۲٪	۱۵٪	۱۷٪	۲۱٪	۲۴٪	۲۶٪	۲۷٪	۳۰٪
	-۱۰٪	۱۸٪	۲۰٪	۲۲٪	۲۵٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۳٪
	-۸٪	۲۰٪	۲۱٪	۲۳٪	۲۶٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۴٪
	-۵٪	۲۲٪	۲۳٪	۲۵٪	۲۸٪	۳۰٪	۳۲٪	۳۳٪	۳۵٪
	۰٪	۲۵٪	۲۶٪	۲۸٪	۳۰٪	۳۳٪	۳۴٪	۳۵٪	۳۸٪
	۵٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۲٪	۳۵٪	۳۶٪	۳۷٪	۴۰٪
	۸٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۲٪	۳۴٪	۳۶٪	۳۷٪	۳۸٪	۴۱٪
	۱۰٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۵٪	۳۷٪	۳۸٪	۳۹٪	۴۲٪
	۱۵٪	۳۲٪	۳۳٪	۳۴٪	۳۷٪	۳۹٪	۴۰٪	۴۱٪	۴۴٪

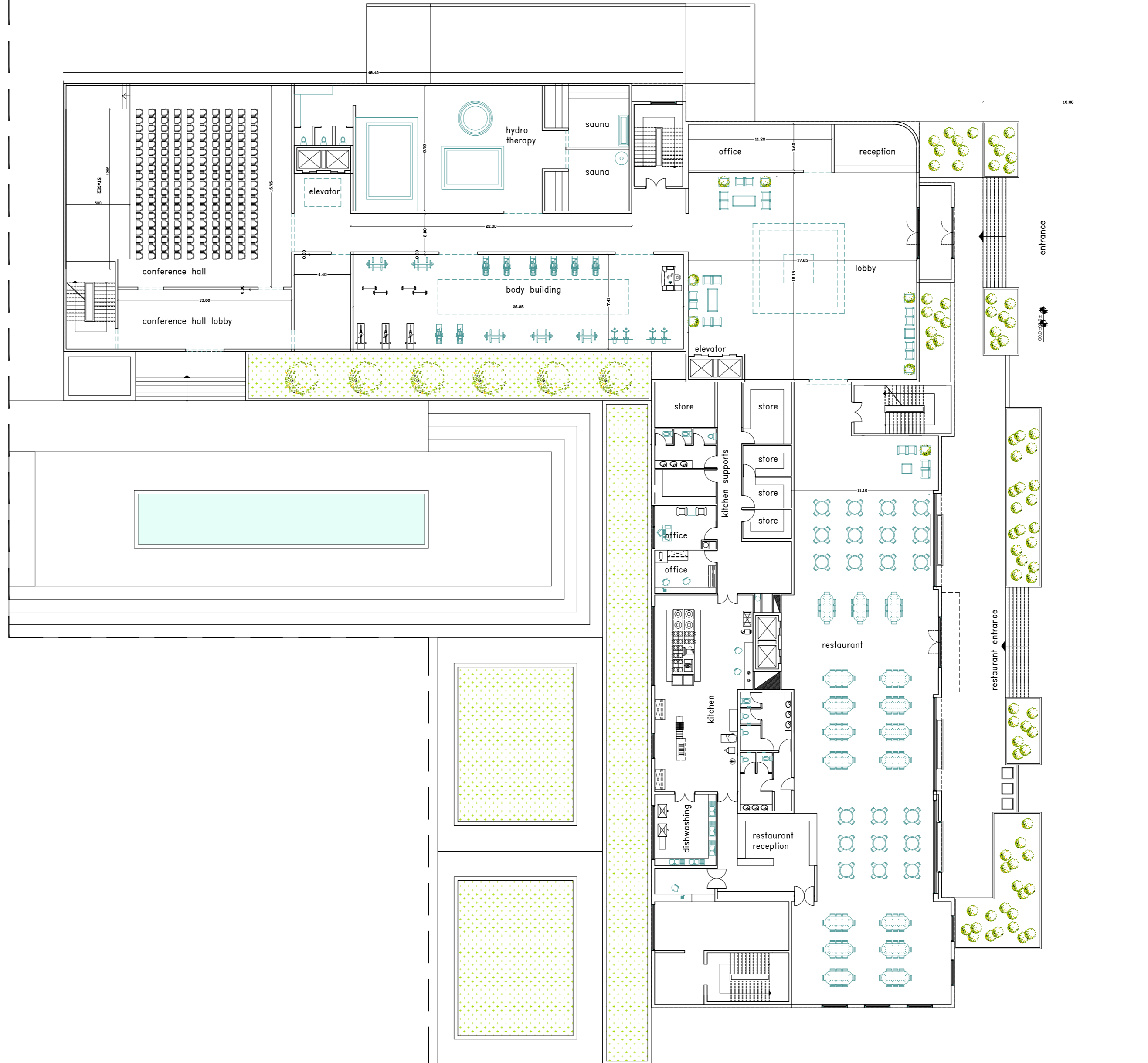


تحلیل حساسیت



بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی

محدوده زمین



عنوان پروژه :

طرح توسعه هتل المپیک

عنوان نقشه :

پلان طبقه همکف

شماره نقشه :

تاریخ	امضاء
DATE	SIGNATURE
مهر و امضای مهندسین مشاور	طراح
	DESIGNED BY:
	DRAWN BY:
مقیاس :	کنترل
SCALE:	CHECKED BY:
واحد :	تصویب
متریک	APPROVED BY:
قطع نقشه:	رشته
A2	FIELD

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



عنوان پروژه :

طرح توسعه هتل المپیک

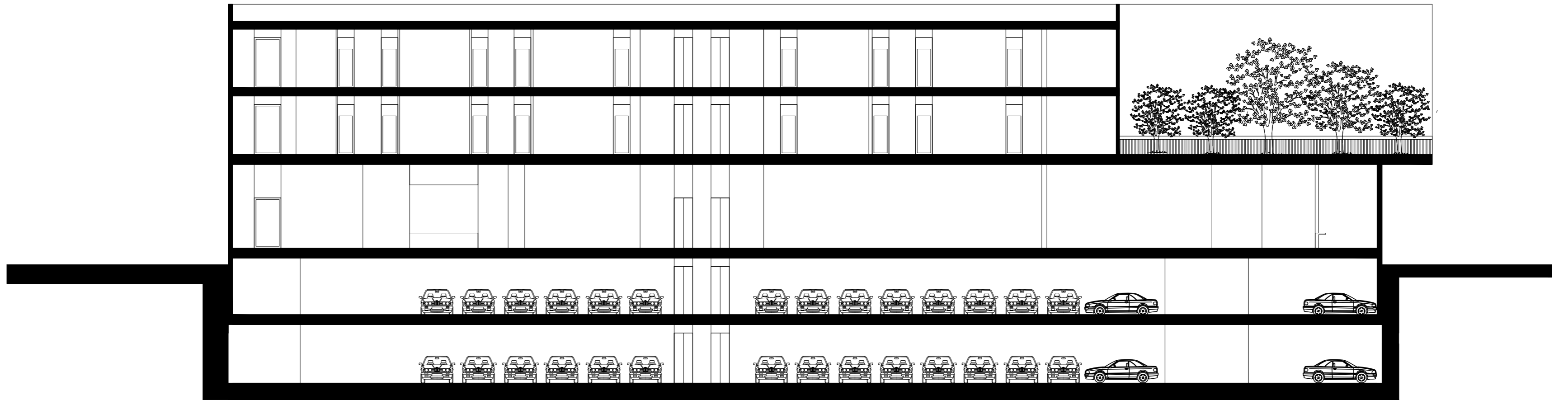
عنوان نقشه :

پلان طبقات اول و دوم

شماره نقشه :

DWG NO.	تاریخ	امضاء
	DATE	SIGNATURE
مقیاس :	مهره امضای مهندسین مشاور	طراح
		DESIGNED BY:
SCALE:	SHAHRIG	ترسیم
واحد:		DRAWN BY:
متریک		کنترل
UNIT:		CHECKED BY:
نوع نقشه:	شرح	تصویب
		APPROVED BY:
A2	DESCRIPTION	رشته
		FIELD

بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

شماره نقشه :

DWG NO		تاریخ	امضاء
DATE		SIGNATURE	
مقیاس :		طراح	طراح
SCALE :		DESIGNED BY:	
واحد :		ترسیم	ترسیم
UNIT :		DRAWN BY:	
متریک		کنترل	کنترل
CHECKED BY:		تصویب	تصویب
APPROVED BY:		شرح	شرح
FIELD			
A2			

DESCRIPTION