



شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

# احداث هتل ۴ ستاره جدید مجموعه ورزشی آزادی



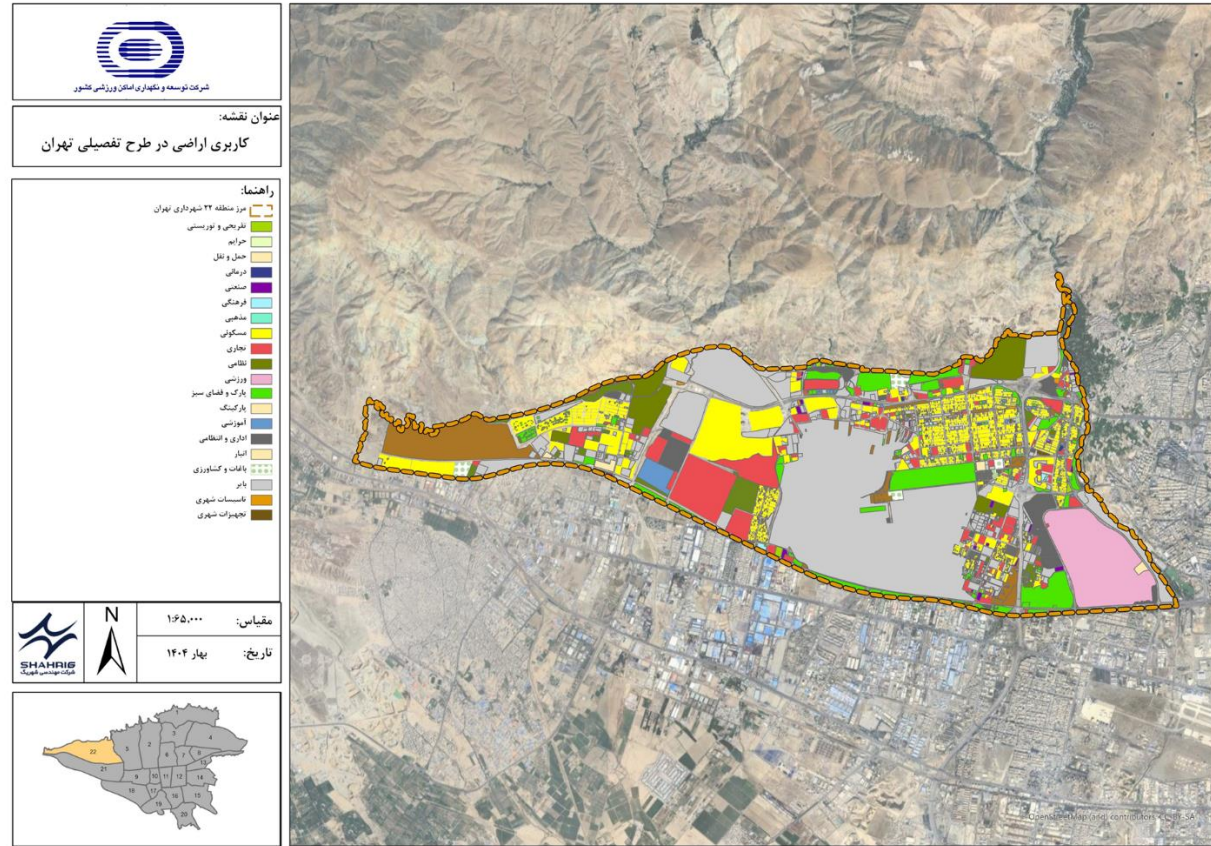
شرکت مهندسی شهریک  
Shahrig Engineering co



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		
<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)

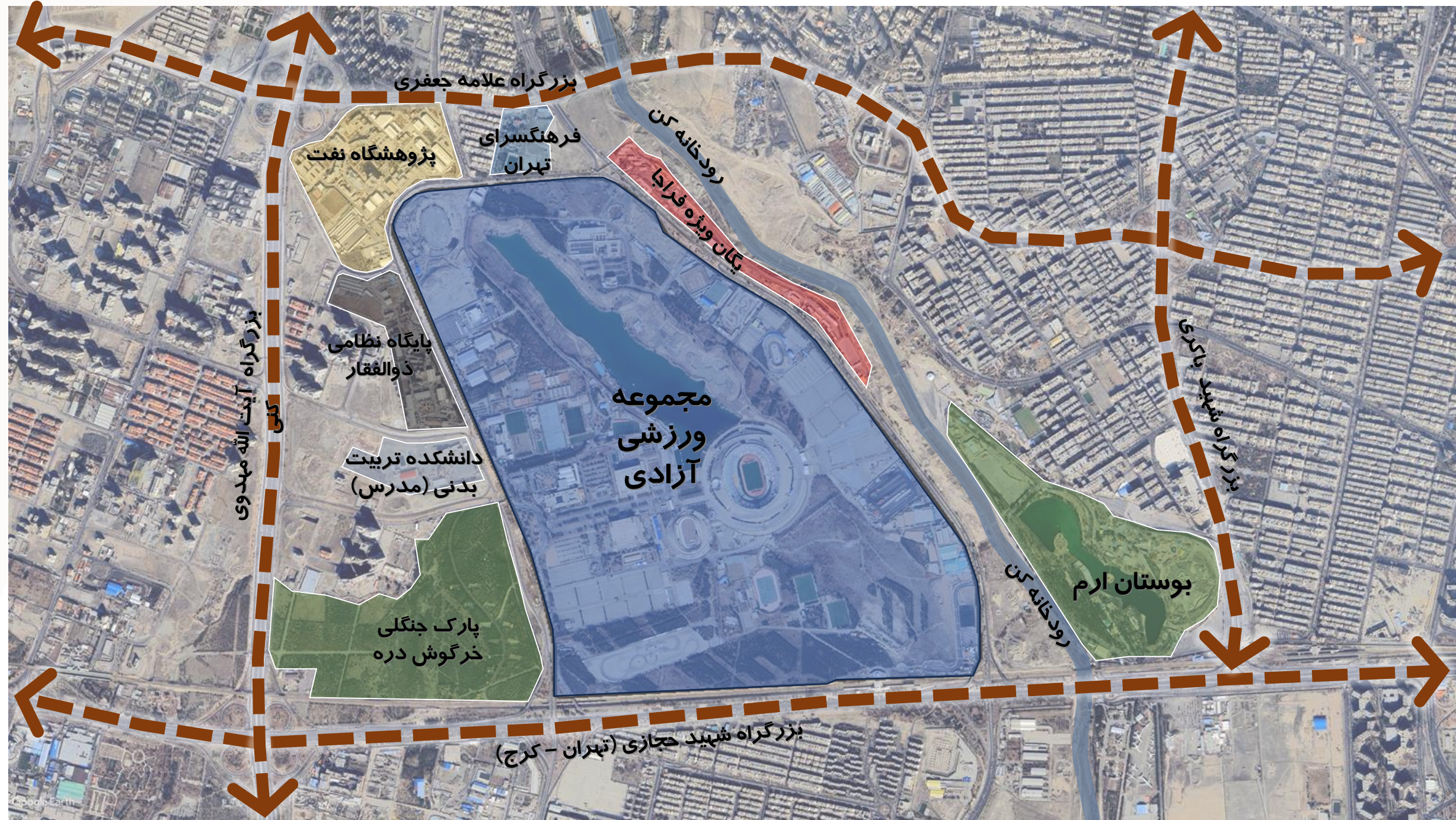


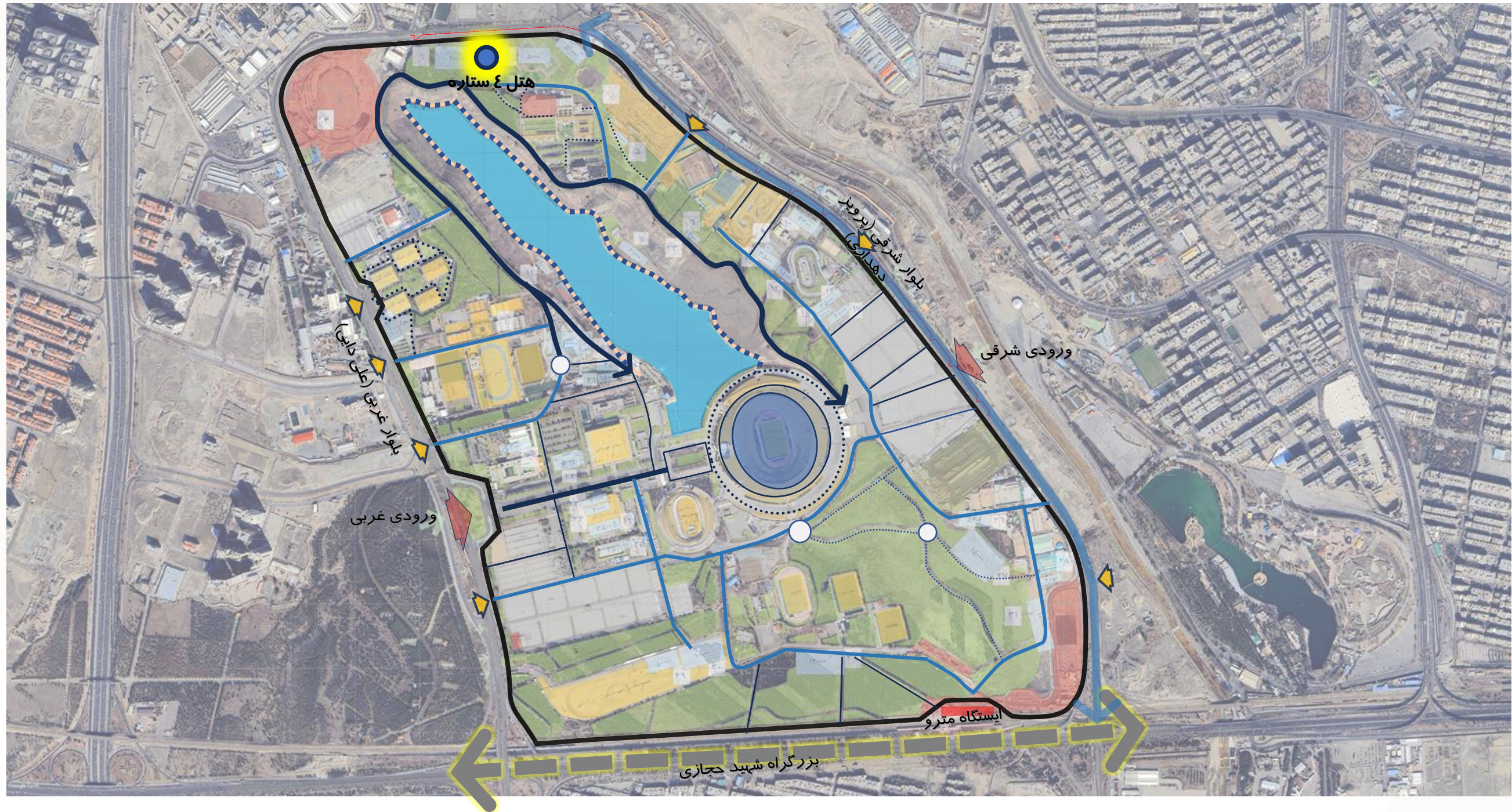
طرح تفصیلی پیشنهادی داخلی مجموعه ورزشی آزادی

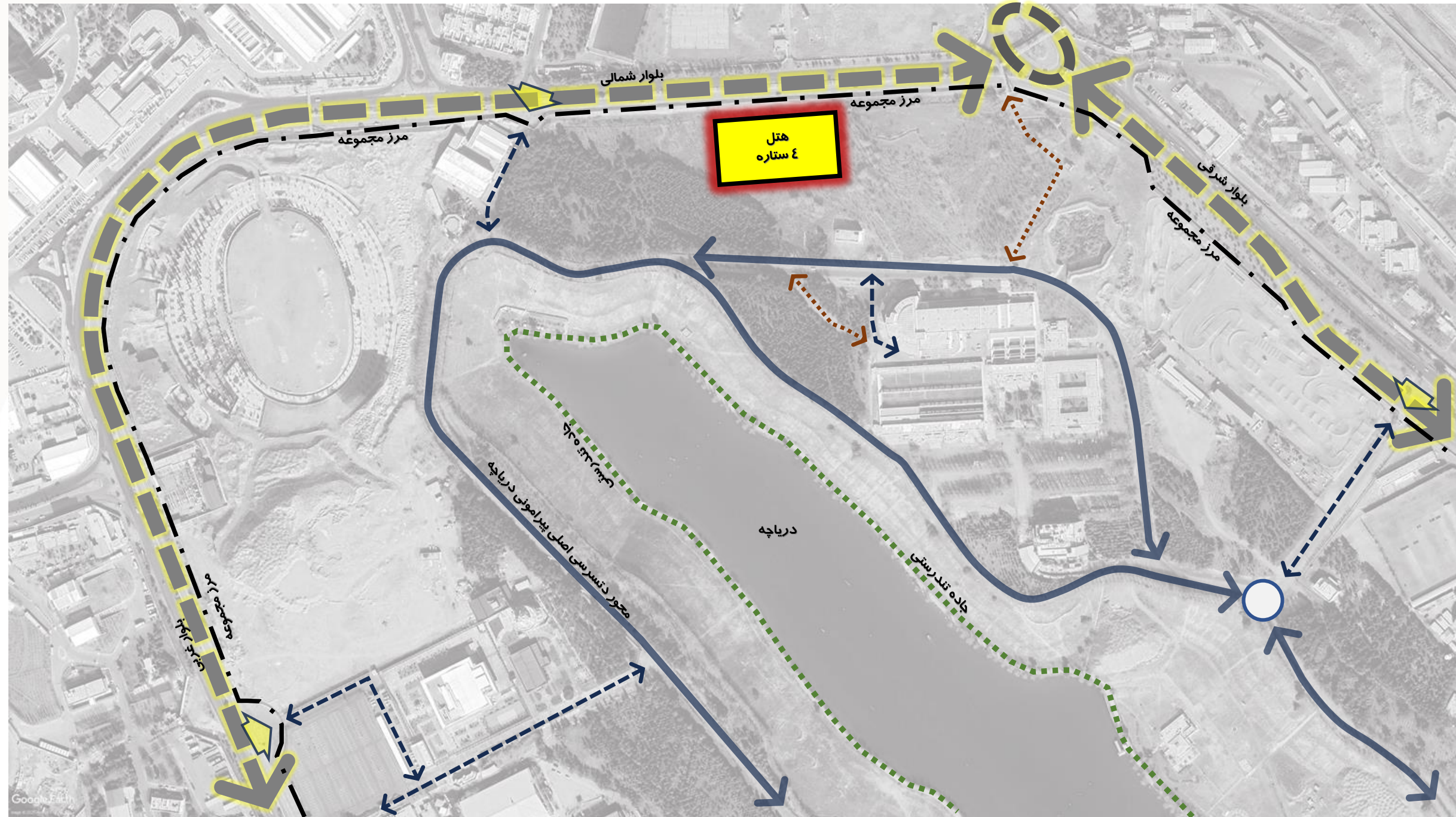
سازمان فضایی و دسترسی های مجموعه ورزشی آزادی

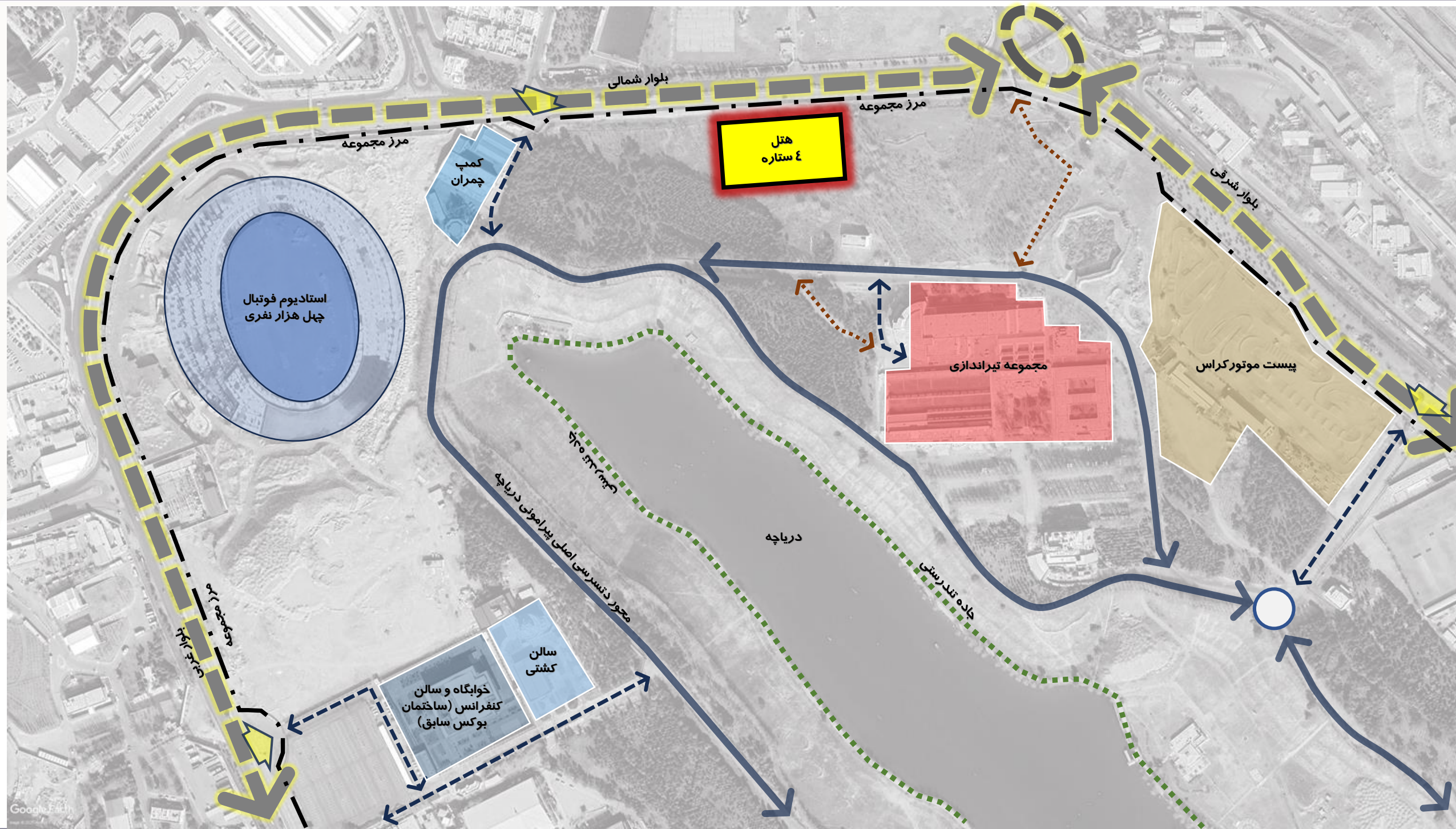


تصویر هوایی و محدوده مجموعه ورزشی آزادی









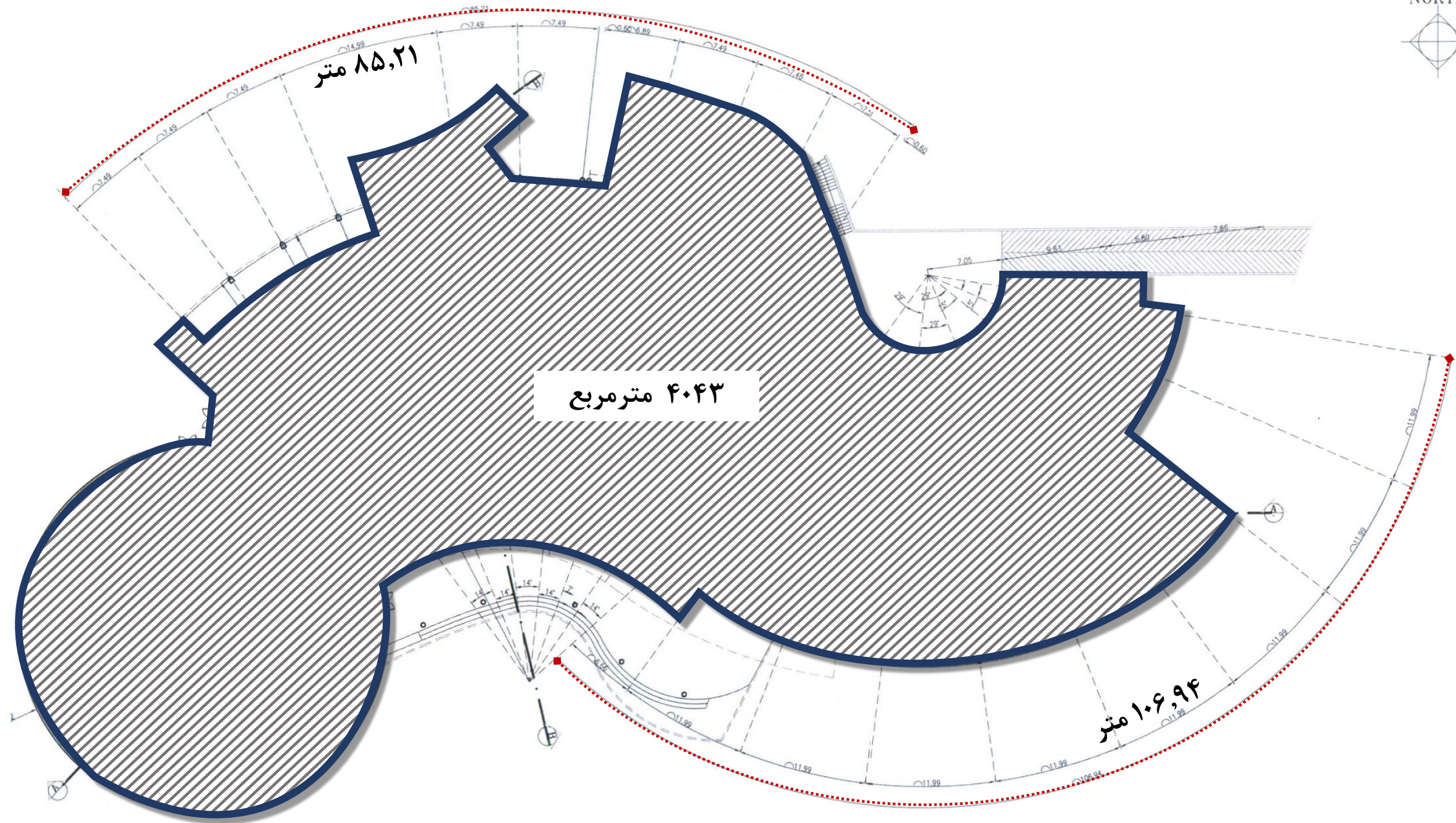


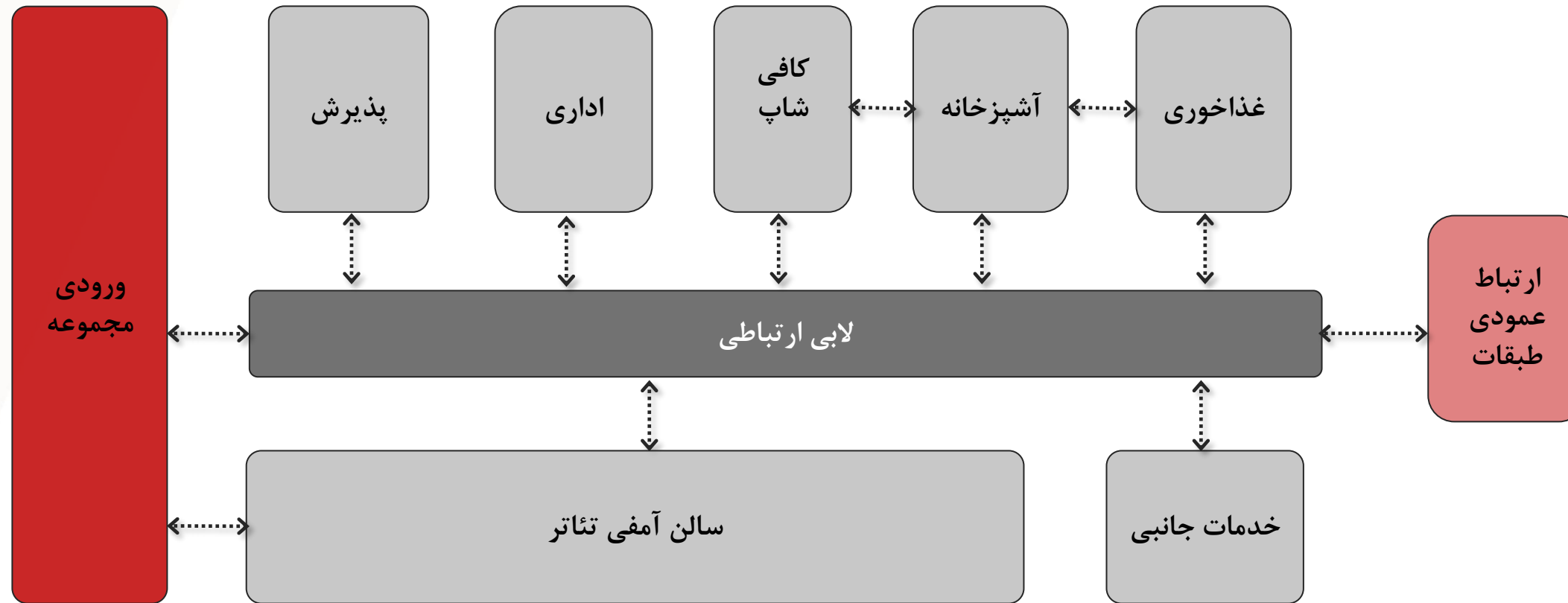




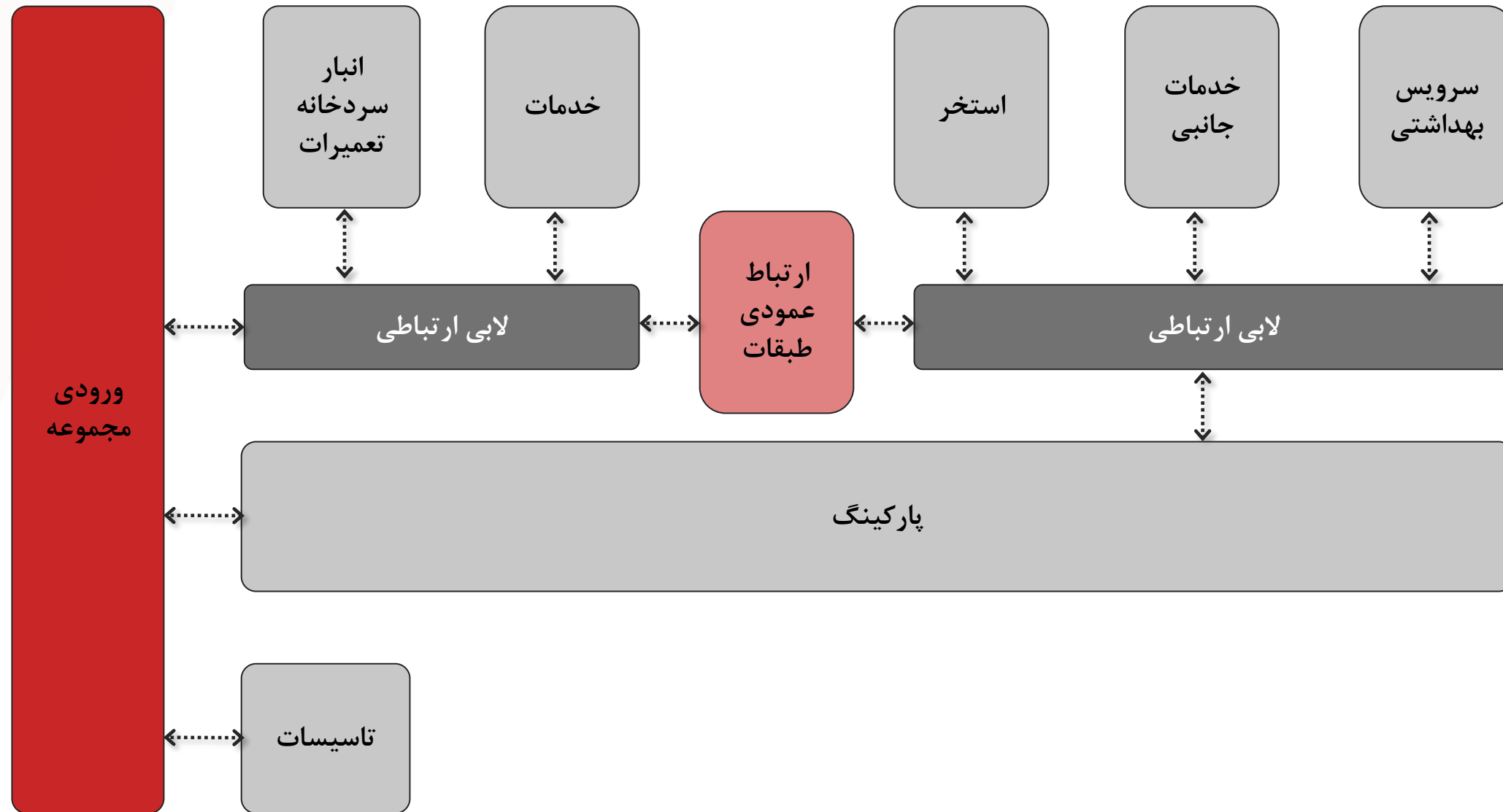
«احداث هتل ۴ ستاره در مجموعه ورزشی آزادی، امکانی را فراهم آورده تا با ایجاد مجموعه‌ای اقامتی لوکس، ممتاز، زیبا و در بالاترین سطح استانداردهای بین‌المللی به ارائه خدمات به مراجعین مجموعه آزادی بویژه ورزشکاران پاسخی مناسب و درخور داده شود. این هتل علاوه بر ارائه خدمات اقامت لوکس و با کیفیت بالا به ورزشکاران و تیم‌های ورزشی در روزهای برگزاری رویدادها و مسابقات، بصورت مستمر فعالیت داشته و به سایر مسافران و مراجعین در طول چهار فصل سال خدمات ارائه می‌دهد. احداث هتل چهارستاره در مجموعه ورزشی آزادی توأم با ارتقای کیفیت منظر معمارانه و مصنوع در تعامل با بهره‌گیری از حفظ منظر سبز و پایدار بوده است. همین موضوع بر شهرت و محبوبیت هتل و مجموعه ورزشی آزادی افزوده است و موجب افزایش کمی و کیفی مراجعین به مجموعه شده است. بسیاری از تیم‌های داخلی و خارجی در هنگام برگزاری مسابقات و اردو به این هتل مراجعه می‌کنند. این امر بر فعالیت و حضور پررنگ اسپانسرها، برندهای تجاری ورزشی و غیرورزشی در مجموعه تاثیر بسزایی داشته است. همچنین استفاده از فضای پیرامونی جهت فراهم آوردن امکان افزایش تبلیغات محیطی، بر افزایش بهره‌وری اقتصادی مجموعه نیز تاثیر مثبت داشته است»

- ارتقای کمی و کیفی زیرساخت‌ها و اماکن خدماتی در مجموعه ورزشی آزادی
- ارتقای کمی و کیفی خدمات اقامت و هتلینگ در مجموعه ورزشی آزادی
- افزایش بهره‌وری اقتصادی ناشی از ظرفیت‌های اقتصادی حاصل از ورود ارز به کشور؛ منتج از حضور تیم‌ها و ورزشکاران خارجی در مجموعه ورزشی آزادی
- ایجاد فرصت درآمدزایی از فعالیت‌های قابل واگذاری به بخش خصوصی نظیر خدمات پشتیبان در مجموعه ورزشی آزادی
- بهسازی منظر مصنوع و طبیعی مجموعه ورزش آزادی
- بهره‌گیری حداکثری از ظرفیت زمین در جهت تحقق اهداف اقتصادی مجموعه ورزشی آزادی با ایجاد زمینه برای فعالیتهای خدماتی پشتیبان ورزش
- افزایش قابلیت نظارت بر خدمات موجود در مجموعه برای مدیریت و حفظ سلامت اقشار مختلف مراجعه‌کننده به مجموعه ورزشی آزادی
- بهبود کیفیت تجربه کاربران و ورزشکاران از خدمات اقامت در مجموعه
- 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 برای ورزشکاران، مربیان، کادر و پرسنل ورزشی
- ایجاد فضایی برای تعامل مراجعین و افزایش کمی و کیفی سطح تعاملات اجتماعی در مجموعه
- ساخت، 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
- احداث هتل ۴ ستاره با کلیه امکانات استاندارد پشتیبان و تیپ های متنوع اقامت

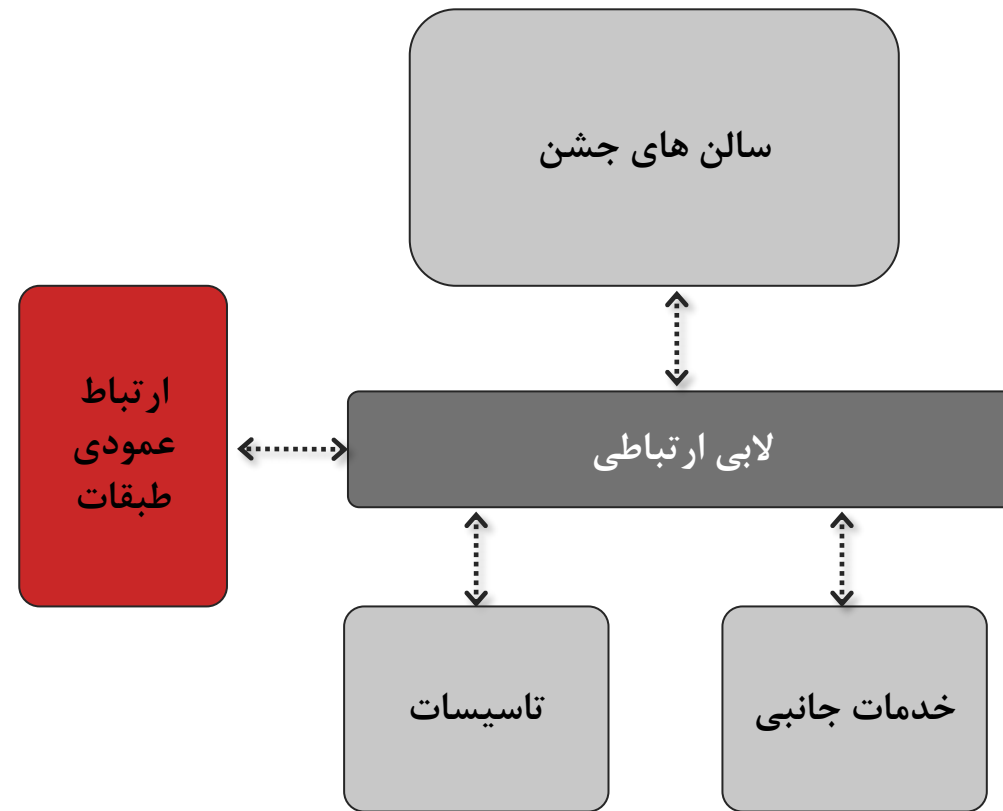




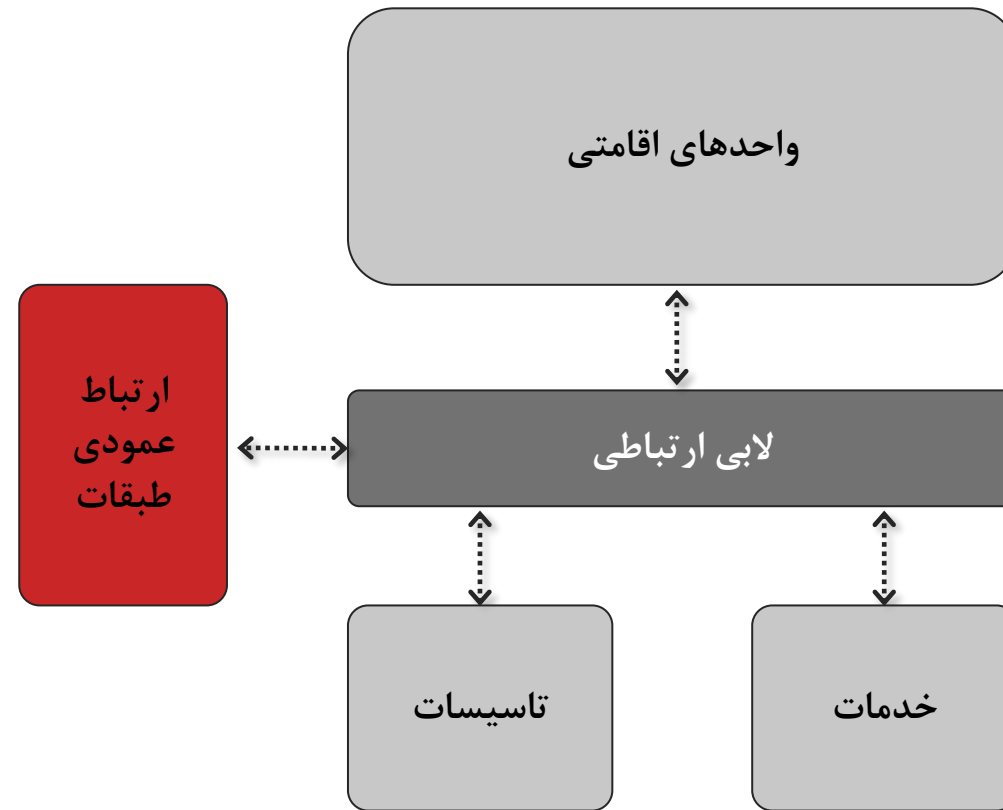
دیاگرام ارتباط فضایی طبقه همکف



دیاگرام ارتباط فضایی طبقه زیرزمین

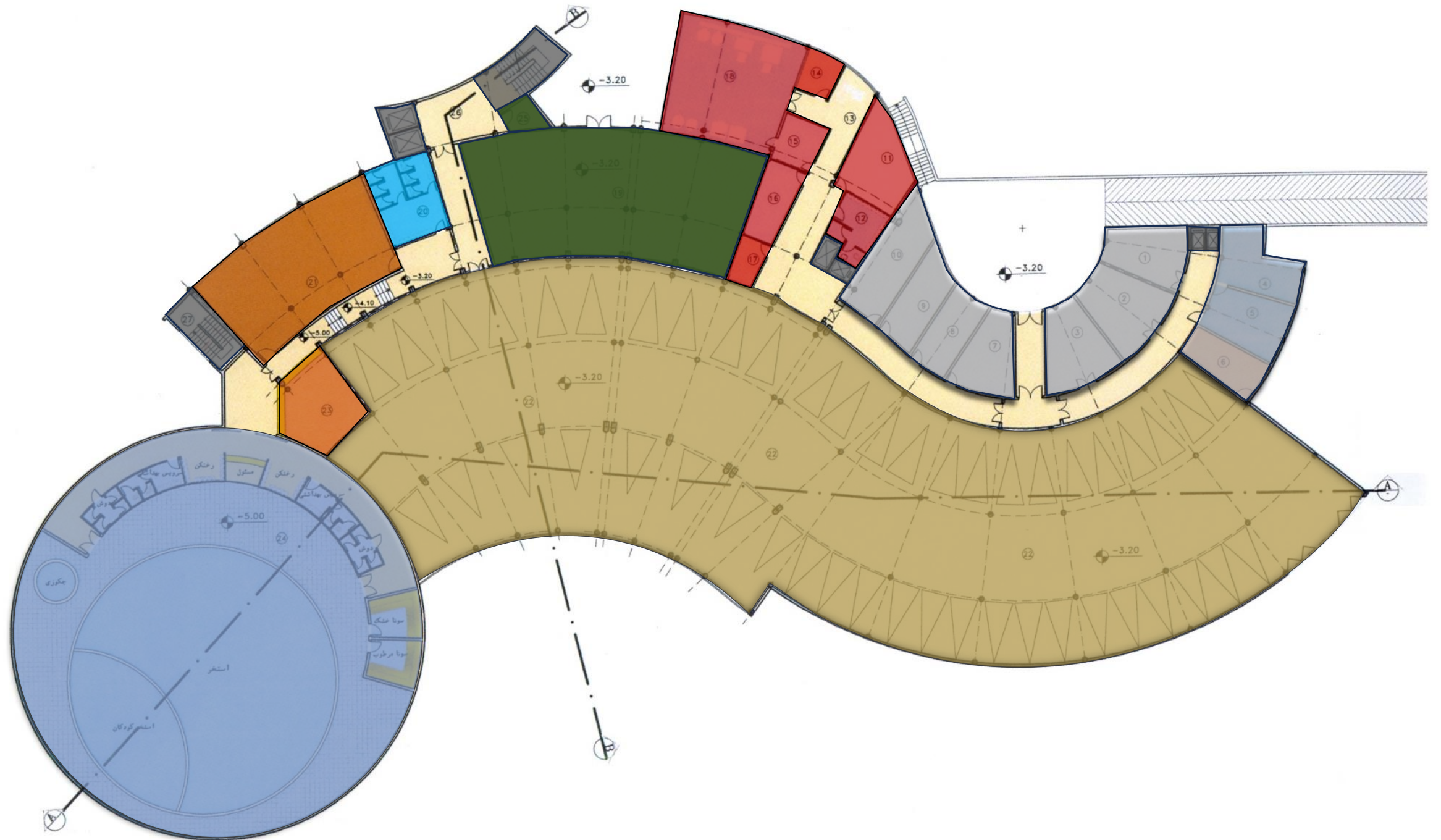


دیاگرام ارتباط فضایی نیم طبقه



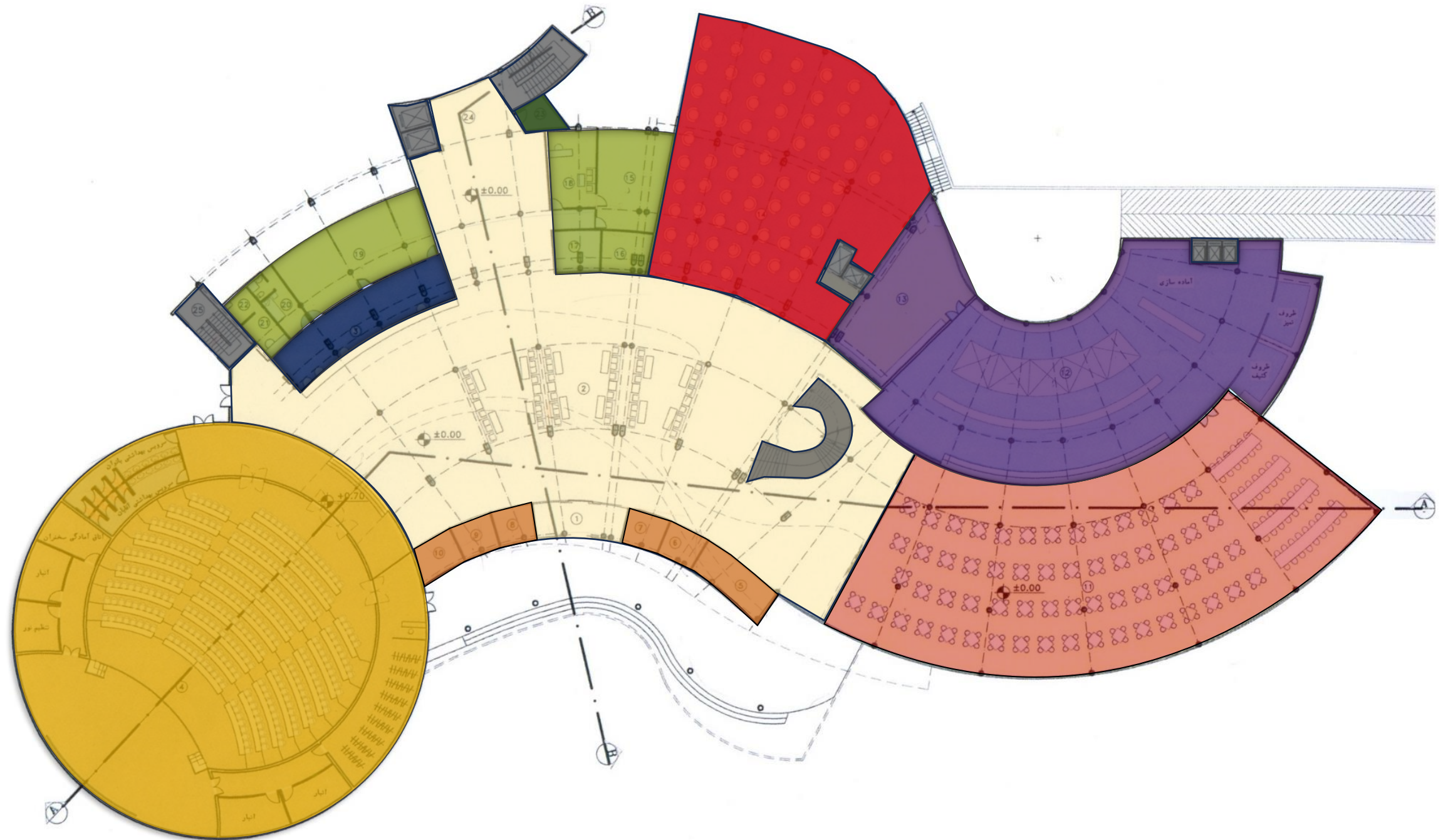
دیاگرام ارتباط فضایی تیپ طبقات

- پارکینگ
- استخر
- خدمات جانبی
- انبار، سردخانه و تعمیرات
- خدمات
- تاسیسات
- ارتباط عمودی طبقات
- سرویس بهداشتی
- مشاعات و لابی ارتباطی



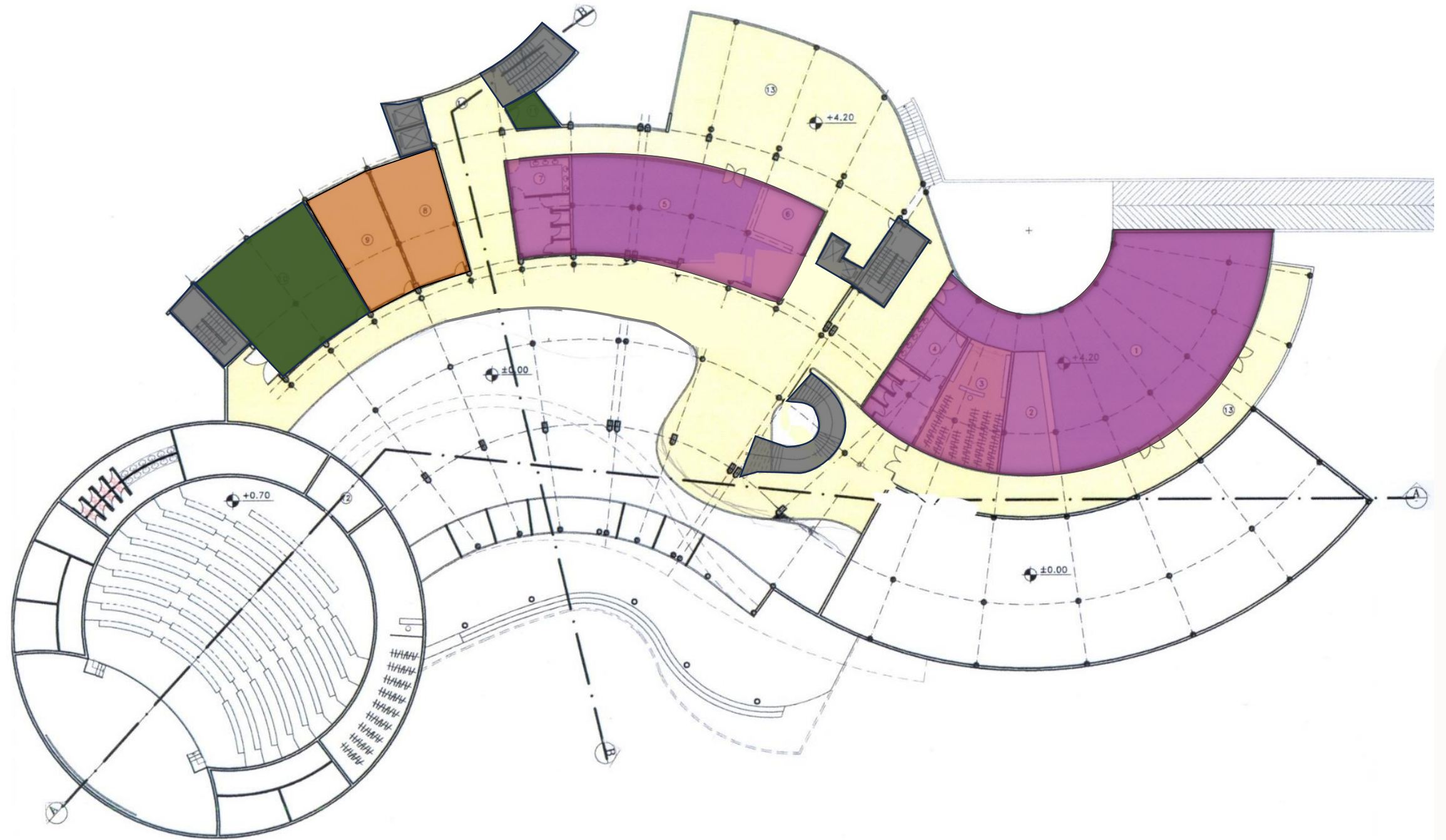
دیاگرام لکه گذاری طبقه زیرزمین

- ورودی و لابی ارتباطی
- پذیرش
- اداری
- سالن آمفی تئاتر
- آشپزخانه
- سالن غذاخوری
- کافی شاپ
- خدمات جانبی
- تاسیسات
- ارتباط عمودی طبقات



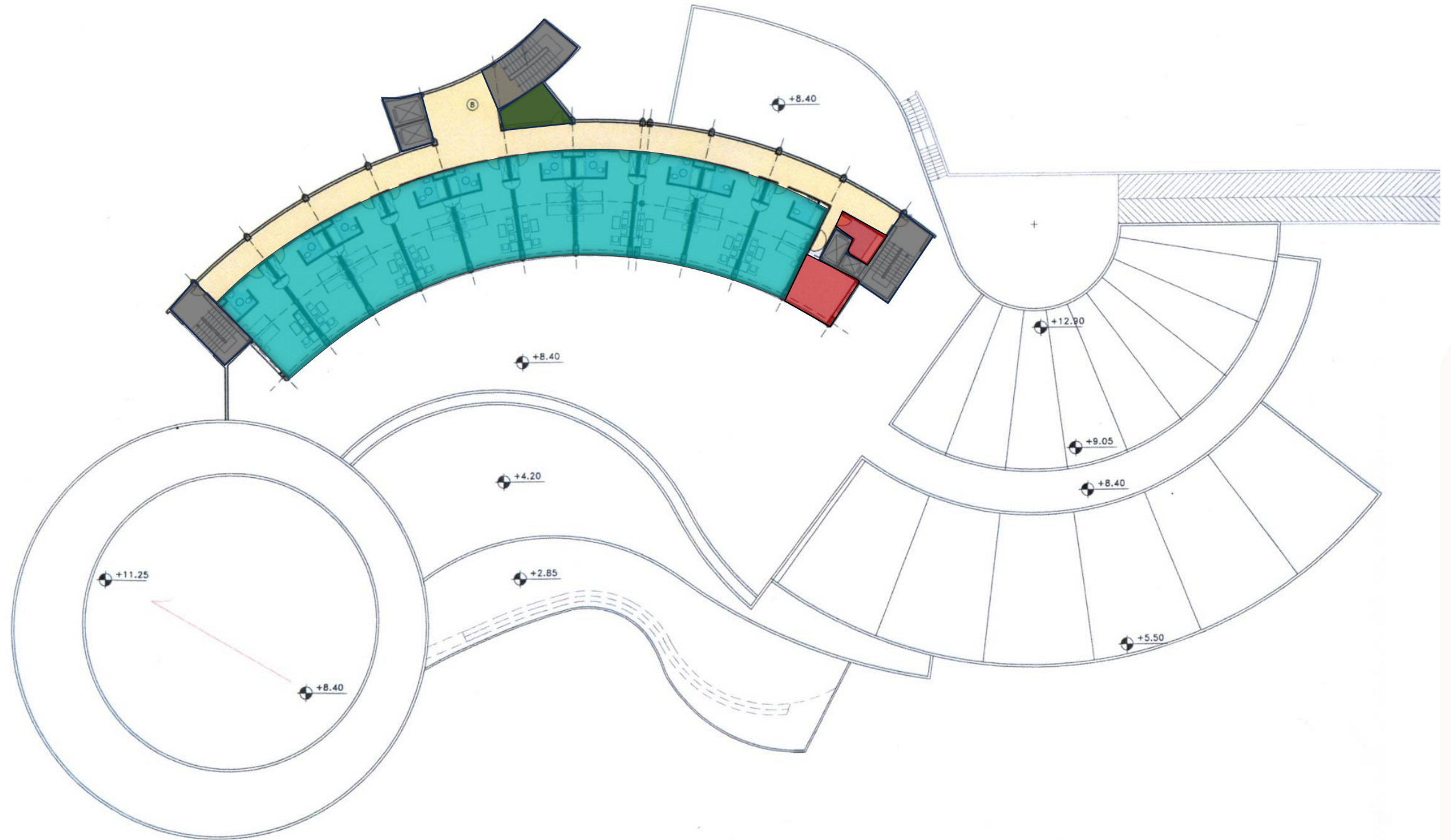
دیاگرام لکه گذاری طبقه همکف

- سالن جشن
- خدمات جانبی
- مشاعات و لابی ارتباطی
- ارتباط عمودی طبقات
- تاسیسات

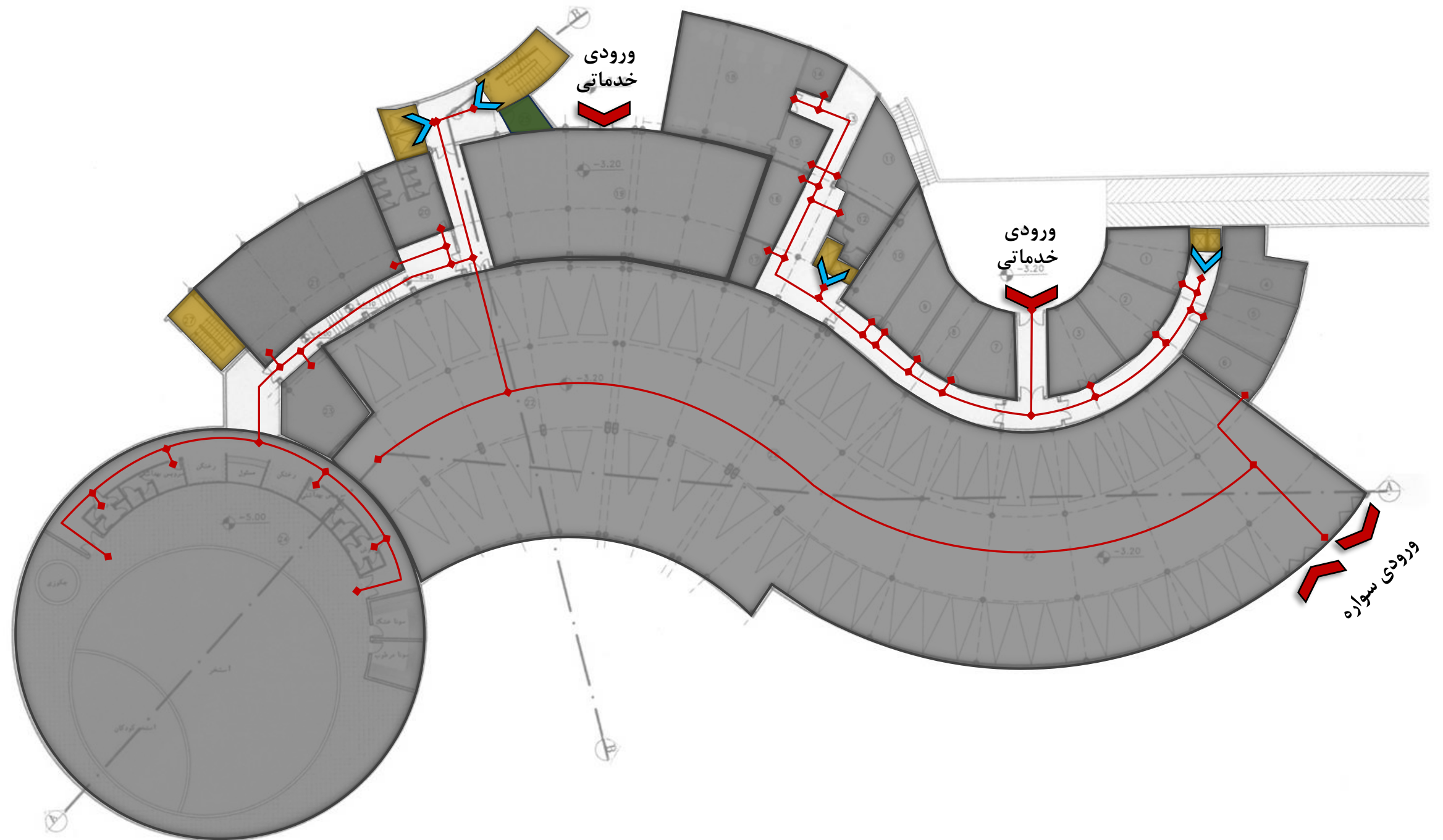


دیاگرام لکه گذاری نیم طبقه اول

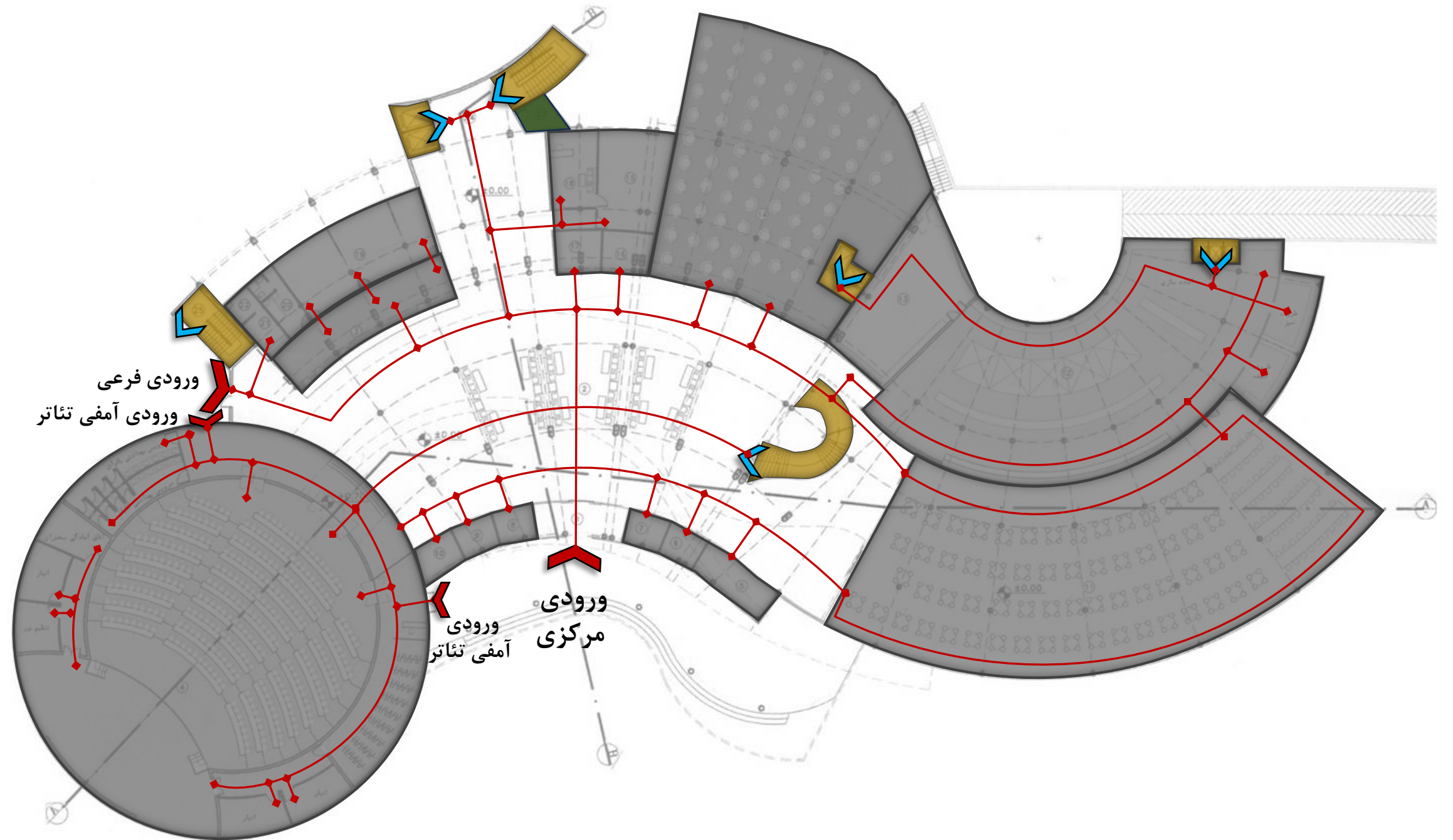
- اقامتی
- مشاعات و لابی ارتباطی
- ارتباط عمودی طبقات
- تاسیسات
- خدمات



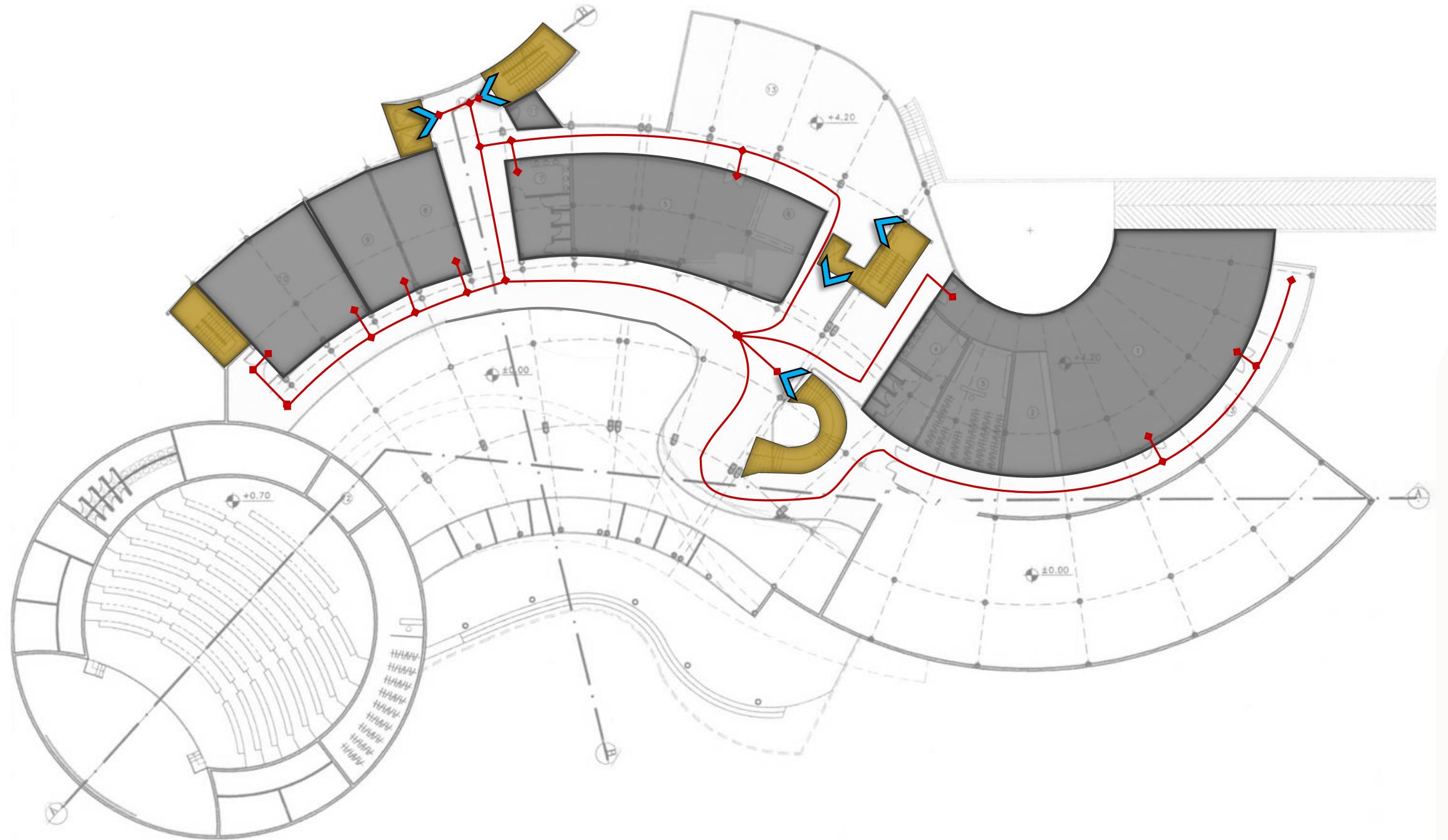
دیاگرام لکه گذاری تپ طبقات



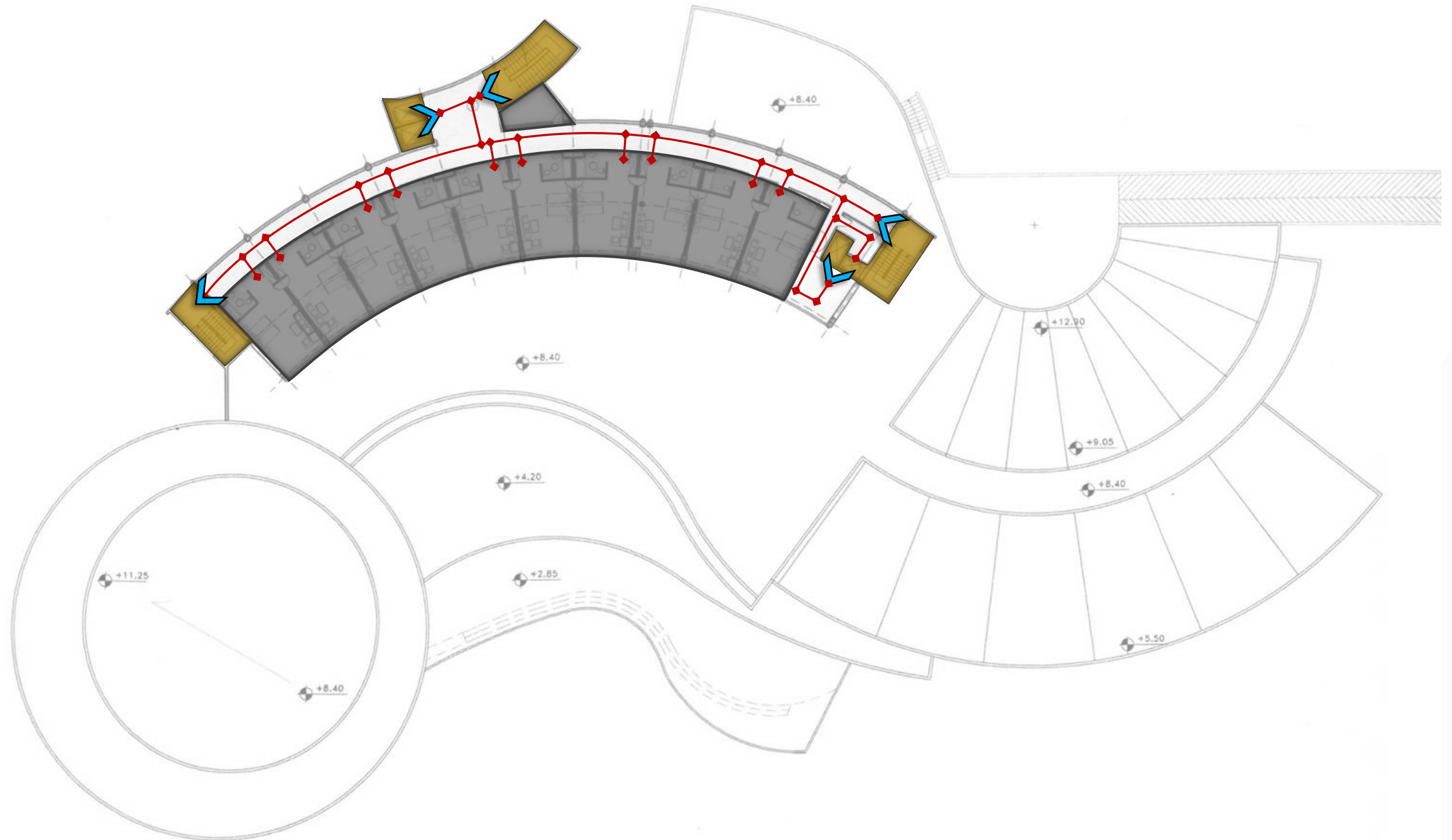
دیاگرام دسترسی طبقه زیرزمین



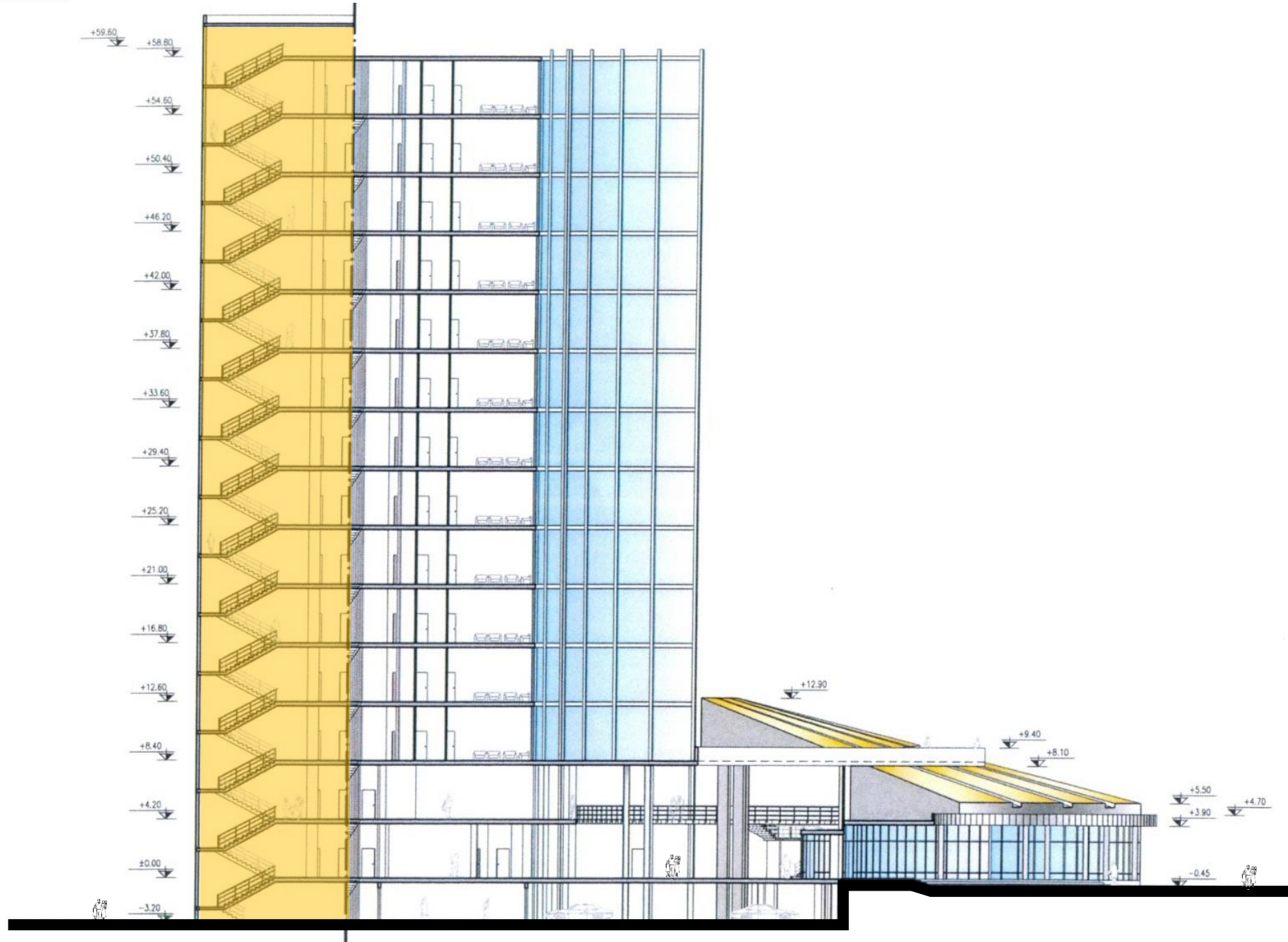
دیاگرام دسترسی طبقه همکف



دیاگرام دسترسی نیم طبقه اول



دیاگرام دسترسی تپ طبقات



مقطع عرضی

تراکم بنا	زیربنای کل بدون زیرزمین	زیربنای کل	سطح اشغال بنا	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان	سطح عرصه
درصد	متر مربع	متر مربع	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع
۲۲۰٫۸	۱۵۴۵۶	۱۹۴۹۹	۵۷٫۷۶	۱	۱۴	۴۰۴۳	۷۰۰۰

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد
همکف	بنای اداری، خدمات و پذیرایی	۴۰۴۳	پذیرش و اداری	۲۶۹	متر مربع
			سالن آمفی تئاتر	۹۲۱	متر مربع
			آشپزخانه	۵۴۹	متر مربع
			کافی شاپ و سالن غذاخوری	۱۰۶۰	متر مربع
			خدمات جانبی	۷۲	متر مربع
			لابی و مشاعات	۱۱۵۵	متر مربع
			تاسیسات	۱۷	متر مربع
زیرزمین	پارکینگ و خدمات	۴۰۴۳	پارکینگ	۱۷۲۴	متر مربع
			استخر	۹۲۱	متر مربع
			خدمات جانبی	۱۷۹	متر مربع
			انبار، سردخانه و تعمیرات	۳۱۸	متر مربع
			خدمات	۲۵۰	متر مربع
			تاسیسات	۲۵۶	متر مربع
			سرویس بهداشتی	۳۷	متر مربع
			لابی و مشاعات	۳۵۸	متر مربع
			سالن های جشن	۶۳۴	متر مربع
			خدمات جانبی	۱۱۰	متر مربع
نیم طبقه اول	سالن جشن و خدمات جانبی	۲۵۳۳	تاسیسات	۱۱۵	متر مربع
			لابی و مشاعات	۱۶۷۴	متر مربع
			واحدهای اقامتی (هر طبقه ۱۰ اتاق)	۵۰۴۰	متر مربع
تیپ طبقات (طبقه)	اقامتی	۸۸۸۰	تاسیسات و خدمات	۵۰۴	متر مربع
			لابی و مشاعات	۳۳۳۶	متر مربع
			محوطه سازی و فضای سبز و نشیمن	۱۳	متر مربع
محوطه	محوطه	۲۹۵۷			

مشخصات فنی.
<b>سازه :</b>
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
<b>تاسیسات مکانیکی:</b>
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 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 و UPS
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
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
تابلوهای برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
تجهیزات کافه - تجهیزات آشپزخانه و تهیه غذا
سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی

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
رنگ آمیزی، پارتشین بندی MDF و شیشه دوجداره	کناف و نورپردازی	سرامیک ۸۰*۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	اداری
سرامیک ۱۲۰*۶۰*۶۰ درجه یک ایرانی	کناف و نورپردازی	سرامیک ۸۰*۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	مشاعات و خدمات
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	لابی و ورودی
جام شیشه قدی دوجداره فریم لس - دیوار کوب - سرامیک اسلب ۱۲۰*۲۴۰*۱۲۰ درجه یک ایرانی	کشسان - کناف - ترموود و متال پانچ منطبق با طرح داخلی	سرامیک ۸۰*۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	کافی شاپ و رستوران
سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰*۶۰- شلف بندی و کابینت منطبق با طرح داخلی	کناف ضد رطوبت و حریق یا PVC و نورپردازی	سرامیک ۸۰*۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	آشپزخانه
آکوستیک و پنل های چوب و PVC و دیوار کوب به همراه نورپردازی	کناف، نورپردازی و لوورهای چوبی - آکوستیک	موکت درجه یک ایرانی	آمفی تئاتر
آکوستیک و پنل های چوب و PVC و دیوار کوب به همراه نورپردازی	کناف، نورپردازی و لوورهای چوبی - آکوستیک	موکت درجه یک ایرانی	سالن های مراسم
سرامیک اسلب ۱۲۰*۲۴۰*۱۲۰، نورپردازی، شیشه سکوریت و...	کناف - تزئینات چوبی - سقف کشسان آسمان مجازی و نورپردازی	سرامیک ضد آب و ضد لغزش - چوب پلاست و ترمو وود	استخر
سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰*۶۰	سقف های PVC یا سقف های کناف ضد آب	سرامیک درجه یک ایرانی	سرویس بهداشتی و دوش
آکوستیک و پنل های MDF و دیوار کوب - رنگ آمیزی به همراه نورپردازی	کناف، نورپردازی و لوورهای چوبی - آکوستیک	موکت درجه یک ایرانی	اتاق های هتل
	آلاچیق های ترمو وود	سنگ گرانیات بوشهمر - کیوبیک - تابلو های بتنی - جدول و فضای سبز	محوطه سازی و فضای سبز

<b>مشخصات فنی.</b>
<b>نما:</b>
سنگ تراورتن - میکروسمنت - ترووود به همراه جام شیشه فریم لس دو جداره و باز شوها منطبق با ضوابط سیما و منظر
<b>سایر تجهیزات:</b>
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
تجهیزات 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 آرایشی، پرده های تزئینی، و استیج عروس و داماد
تجهیزات اتاقها (تخت، مبلمان، مینی بار، لوازم بهداشتی، تخت هتلی، تشک، بالش، مبل راحتی، میز کوچک، صندلی، میز و صندلی تحریر، میز چمدان، تخت هتلی، تشک، بالش، مبل راحتی، میز کوچک، صندلی، میز و صندلی تحریر، میز چمدان، گاوصندوق هتلی، قفل کارتی برای درب اتاق، شوار، حوله، پرده حمام، سطل زباله، پرده پنجره، فرش، چوب لباسی)، تجهیزات پذیرش (صندوق، سیستم های امنیتی، مبلمان راحتی مانند میز 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 لاندردی (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 (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:

۱۰,۲۴۸,۳۹۰	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۲,۲۱۷,۱۸۸	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۶۹۰,۵۷۷	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۲۴	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۷	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۲۲	دوره بهره‌برداری (سال)
۲۴	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (سال) (DPP)
۹۲۲,۳۵۵	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی)
۱۲۸,۴۰۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۱٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۶۰۱,۴۹۳	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٪	۲۵۶,۲۱۰
۲	مدیریت طرح (MC)	۰.۵٪	۵۱,۲۴۲
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶٪	۶۱۴,۹۰۳
	جمع کل	-	۹۲۲,۳۵۵

جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)		
ردیف	شرح	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	هزینه ساخت کاربری‌ها	۹,۳۲۶,۰۳۵
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۹۲۲,۳۵۵
	جمع کل	۱۰,۲۴۸,۳۹۰



# CAPEX

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
همکف	بنای اداری، خدمات و پذیرایی	۴,۰۴۳	پذیرش و اداری	۲۶۹	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			سالن آمفی تئاتر	۹۲۱	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶۸,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			آشپزخانه	۵۴۹	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱۹,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			کافی شاپ و سالن غذاخوری	۱,۰۶۰	متر مربع	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۷۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			خدمات جانبی	۷۲	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			لایه و مشاعات	۱,۱۵۵	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			تاسیسات	۱۷	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
زیرزمین	پارکینگ و خدمات	۴,۰۴۳	پارکینگ	۱,۷۲۴	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۵۱,۶۸۰,۰۰۰,۰۰۰
			استخر	۹۲۱	متر مربع	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۱۴,۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			خدمات جانبی	۱۷۹	متر مربع	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰
			انبار، سردخانه و تعمیرات	۳۱۸	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			خدمات	۲۵۰	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			تاسیسات	۲۵۶	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			سرویس بهداشتی	۳۷	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			لایه و مشاعات	۳۵۸	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۲,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			سالن های جشن	۶۳۴	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
نیم طبقه اول	سالن جشن و خدمات جانبی	۲,۵۳۳	خدمات جانبی	۱۱۰	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			تاسیسات	۱۱۵	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			لایه و مشاعات	۱,۶۷۴	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۶۹,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			واحدهای اقامتی (هر طبقه ۱۰ اتاق)	۵,۰۴۰	متر مربع	۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۵۲۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
تیپ طبقات (۱۲ طبقه)	اقامتی	۸,۸۸۰	تاسیسات و خدمات	۵۰۴	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			لایه و مشاعات	۳,۳۳۶	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۳۴,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			محوطه سازی و فضای سبز و نشیمن	۱۳	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۴,۳۵۵,۰۰۰,۰۰۰
محوطه		۲,۹۵۷					
جمع کل هزینه های ساخت							۹,۳۲۶,۰۳۵,۰۰۰,۰۰۰



# OPEX

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۴۱۰,۴۰۰
۲	هزینه مصرف انرژی	۳۱,۵۶۹
۳	هزینه تعمیر و نگهداری و اورهال در طول بهره‌برداری	۶۳,۱۳۸
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۶۳,۱۳۸
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۱۸,۹۴۲
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۳۱,۵۶۹
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۱۲,۶۲۸
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۱۲۸,۴۰۰
جمع کل		۷۵۹,۷۸۵

نیروی انسانی			
تعداد نیروی انسانی (نفر)	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه (میلیون ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱۰۰	۲۰۰	۴,۱۰۴	۴۱۰,۴۰۰
جمع			۴۱۰,۴۰۰



## 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٪	۵۵٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪



## 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	۱۰	۴۵	۳۳۰	۱۴۸,۵۰۰
۲	اتاق‌های دو تخته	۸۰	۵۵	۳۳۰	۱,۴۵۲,۰۰۰
۴	سوئیت‌ها	۳۰	۸۵	۳۳۰	۸۴۱,۵۰۰
درآمد کل					۲,۴۴۲,۰۰۰

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	کافی‌شاپ	۱	۱,۵۰۰	۱۸,۰۰۰
۲	سالن‌های آمفی‌تئاتر و جشن	۴۸	۲,۵۰۰	۱۲۰,۰۰۰
جمع کل				۱۳۸,۰۰۰



## جریان نقدینگی (CF)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۰	۰	۲,۲۱۷,۱۸۸	۳,۰۲۳,۴۳۸	۳,۷۷۹,۲۹۷	۴,۷۲۴,۱۲۱	۵,۹۰۵,۱۵۱	۷,۳۸۱,۴۳۹	۹,۲۲۶,۷۹۹	۱۱,۵۳۳,۴۹۹
هزینه های سرمایه‌ای	۴,۰۹۹,۳۵۶	۷,۶۸۶,۲۹۳	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه‌های عملیاتی	۰	۰	۶۹۰,۵۷۷	۱,۲۳۳,۱۷۳	۱,۵۴۱,۴۶۶	۱,۹۲۶,۸۳۳	۲,۴۰۸,۵۴۱	۳,۰۱۰,۶۷۶	۳,۷۶۳,۳۴۶	۴,۷۰۴,۱۸۲
اجاره پرداختی به سرمایه‌پذیر ((L)	۰	۰	۱۲۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۱۸۷,۵۰۰	۲۳۴,۳۷۵	۲۹۲,۹۶۹	۳۶۶,۲۱۱	۴۵۷,۷۶۴	۵۷۲,۲۰۵
تامین هزینه‌های فضاها و مشاع و اشتراکی	۰	۰	۸,۴۰۰	۱۰,۵۰۰	۱۳,۱۲۵	۱۶,۴۰۶	۲۰,۵۰۸	۲۵,۶۳۵	۳۲,۰۴۳	۴۰,۰۵۴
جریان نقدی آزاد پروژه (سود ناخالص قبل از کسر مالیات)	-۴,۰۹۹,۳۵۶	-۷,۶۸۶,۲۹۳	۱,۳۹۸,۲۱۱	۱,۶۲۹,۷۶۴	۲,۰۳۷,۲۰۶	۲,۵۴۶,۵۰۷	۳,۱۸۳,۱۳۴	۳,۹۷۸,۹۱۷	۴,۹۷۳,۶۴۶	۶,۲۱۷,۰۵۸
جریان نقدی آزاد تجمعی (سود ناخالص تجمعی)	-۴,۰۹۹,۳۵۶	(۱۱,۷۸۵,۶۴۹)	(۱۰,۳۸۷,۴۳۸)	(۸,۷۵۷,۶۷۴)	(۶,۷۲۰,۴۶۸)	(۴,۱۷۳,۹۶۱)	(۹۹۰,۸۲۸)	۲,۹۸۸,۰۹۰	۷,۹۶۱,۷۳۶	۱۴,۱۷۸,۷۹۴
مالیات بر درآمد	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۶۲۱,۷۰۶	۷۷۷,۱۳۲
سود خالص پس از کسر مالیات	-۴,۰۹۹,۳۵۶	-۷,۶۸۶,۲۹۳	۱,۳۹۸,۲۱۱	۱,۶۲۹,۷۶۴	۲,۰۳۷,۲۰۶	۲,۵۴۶,۵۰۷	۳,۱۸۳,۱۳۴	۳,۹۷۸,۹۱۷	۴,۳۵۱,۹۴۱	۵,۴۳۹,۹۲۶



## تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها									
۲۰٪	۱۵٪	۱۰٪	۵٪	۰٪	-۵٪	-۱۰٪	-۱۵٪	-۲۰٪	درصد
۱۱٪	۱۴٪	۱۶٪	۱۷٪	۱۹٪	۲۱٪	۲۳٪	۲۵٪	۲۷٪	-۲۰٪
۱۴٪	۱۶٪	۱۸٪	۲۰٪	۲۲٪	۲۳٪	۲۵٪	۲۷٪	۲۹٪	-۱۵٪
۱۷٪	۱۹٪	۲۰٪	۲۲٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۷٪	۲۹٪	۳۱٪	-۱۰٪
۱۹٪	۲۱٪	۲۲٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۷٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۲٪	-۵٪
۲۱٪	۲۲٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۴٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۲٪	۳۴٪	۰٪
۲۳٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۷٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۲٪	۳۴٪	۳۶٪	۵٪
۲۴٪	۲۶٪	۲۷٪	۲۸٪	۳۰٪	۳۲٪	۳۳٪	۳۵٪	۳۷٪	۱۰٪
۲۶٪	۲۷٪	۲۸٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۵٪	۳۶٪	۳۸٪	۱۵٪
۲۷٪	۲۸٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۴٪	۳۶٪	۳۸٪	۴۰٪	۲۰٪

تغییر در درآمدها



## تحلیل حساسیت

