



شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

# احداث پیست موتور چهار چرخ مجموعه ورزشی آزادی



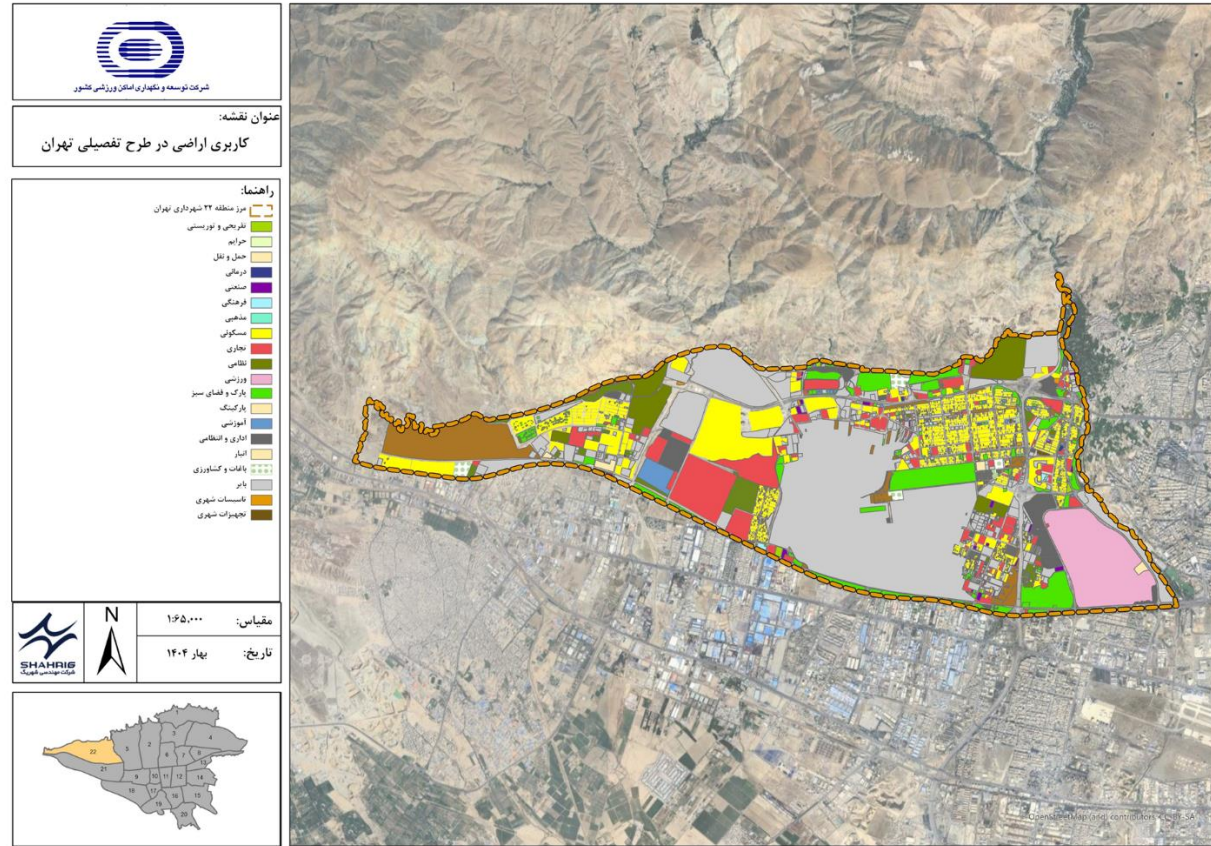
شرکت مهندسی شهریک  
Shahrig Engineering co



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		
<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)

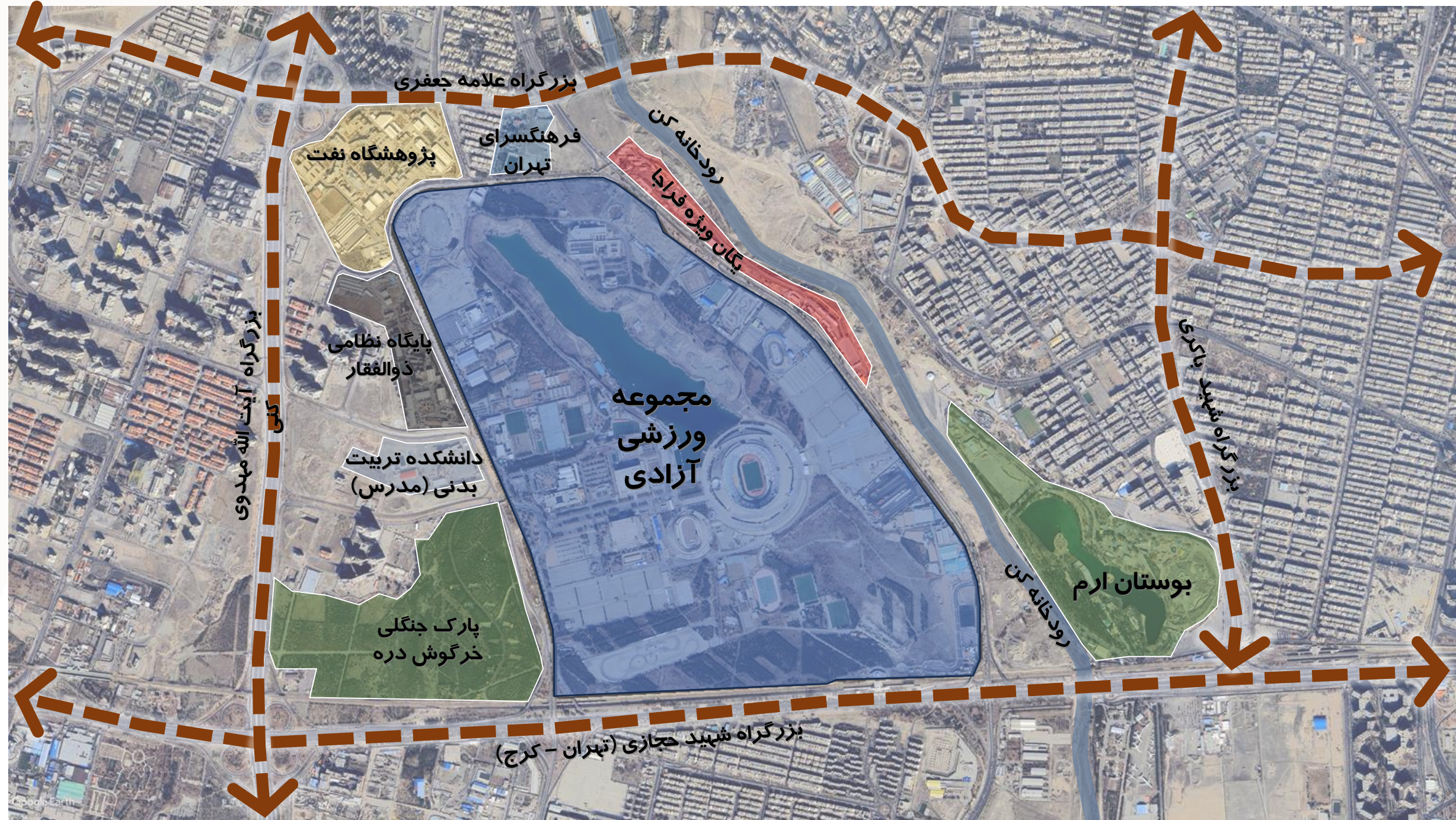


طرح تفصیلی پیشنهادی داخلی مجموعه ورزشی آزادی

سازمان فضایی و دسترسی های مجموعه ورزشی آزادی



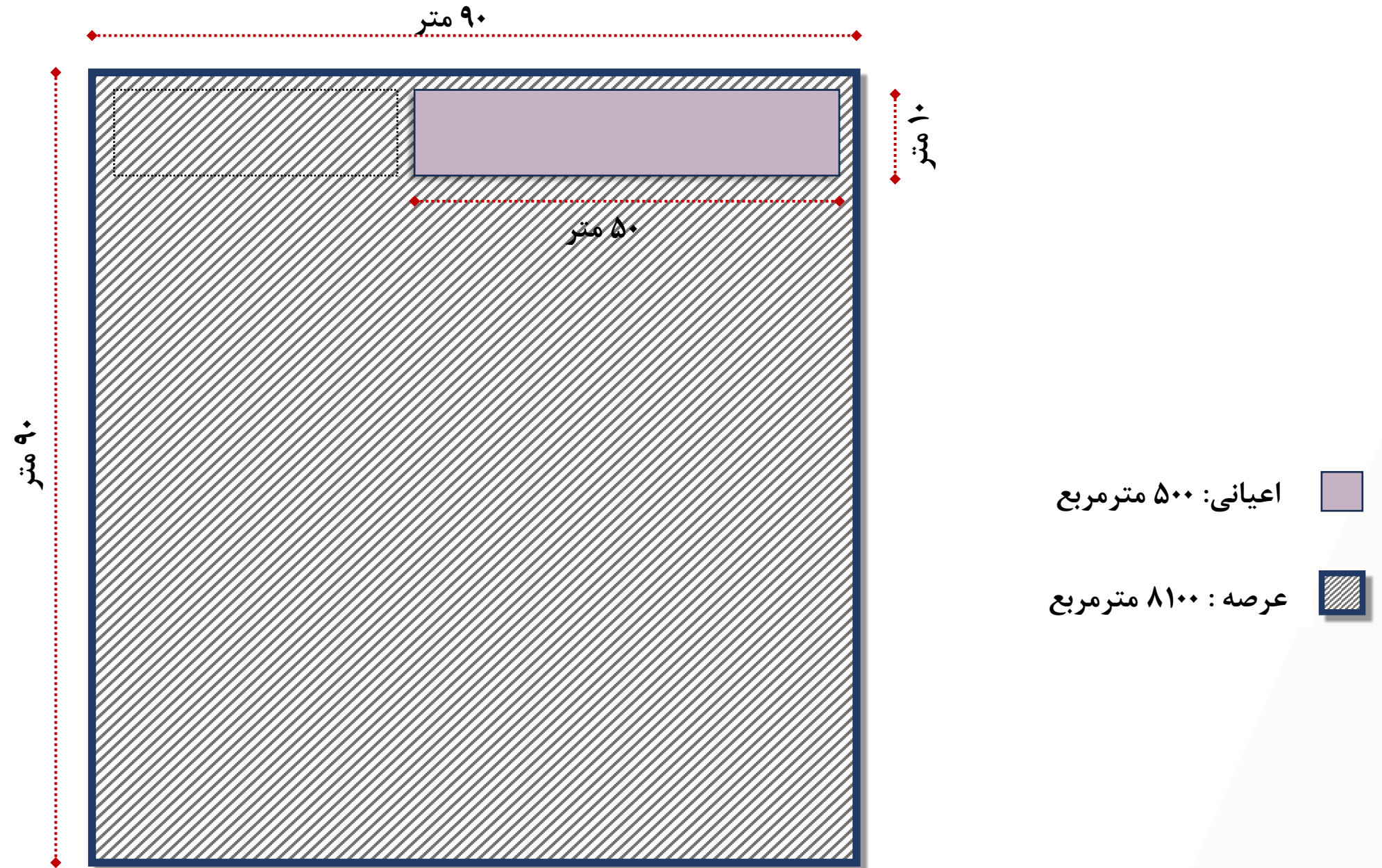
تصویر هوایی و محدوده مجموعه ورزشی آزادی

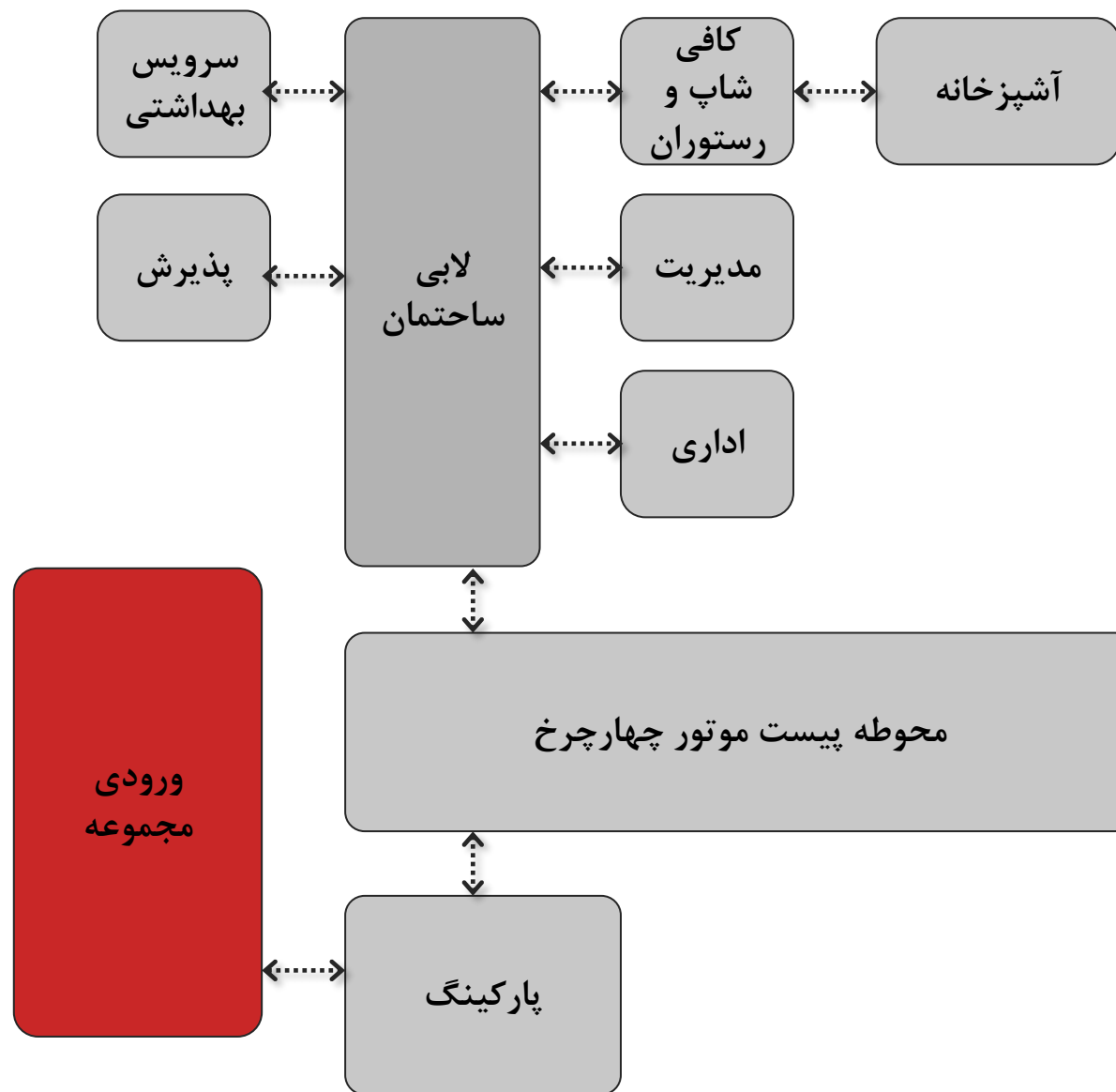




گزینه های مکان














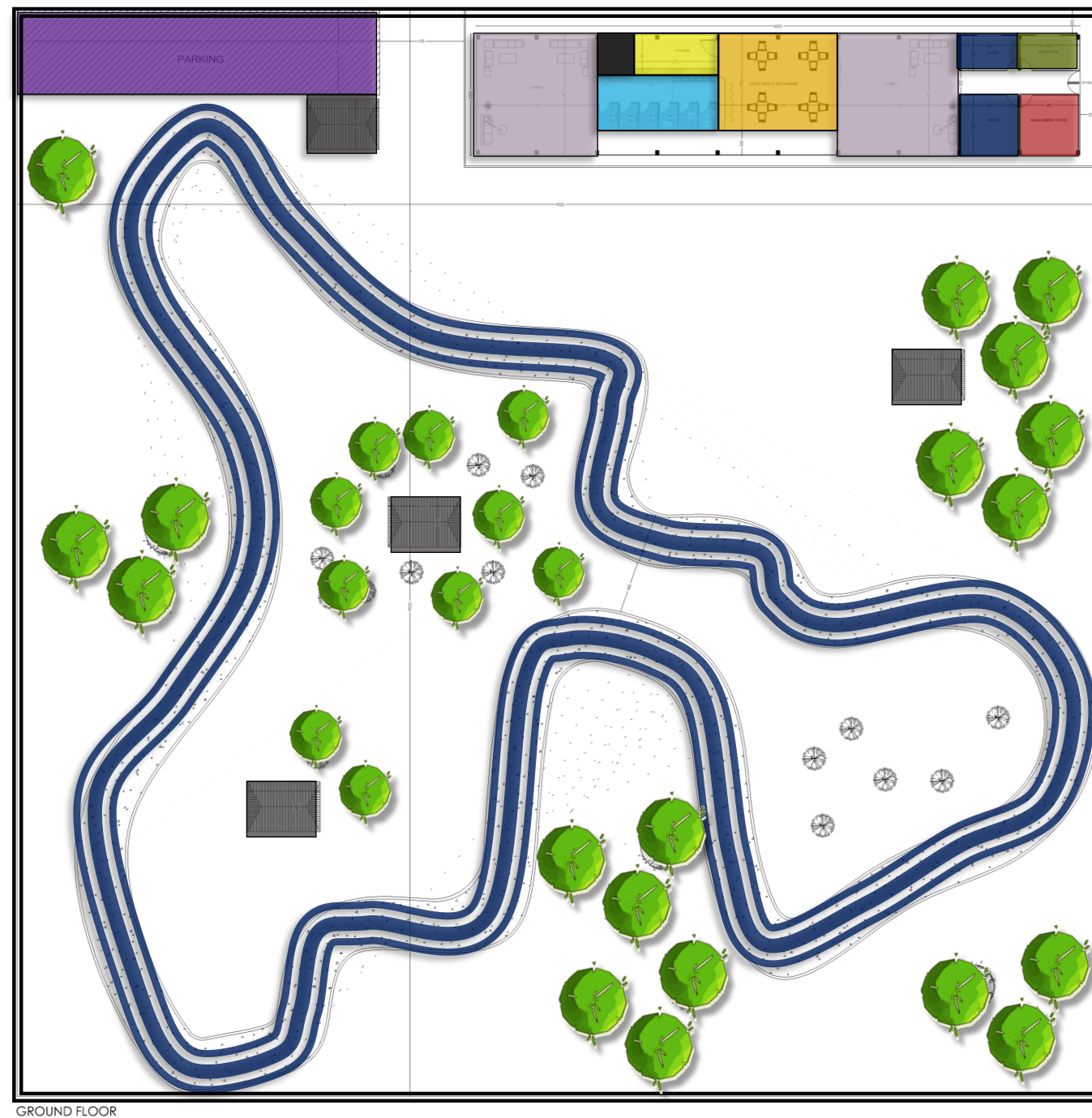




دیاگرام ارتباط فضایی

# احداث پیست موتورچرخ مجموعه ورزشی آزادی - دیاگرام های روابط فضایی و اسناد فنی

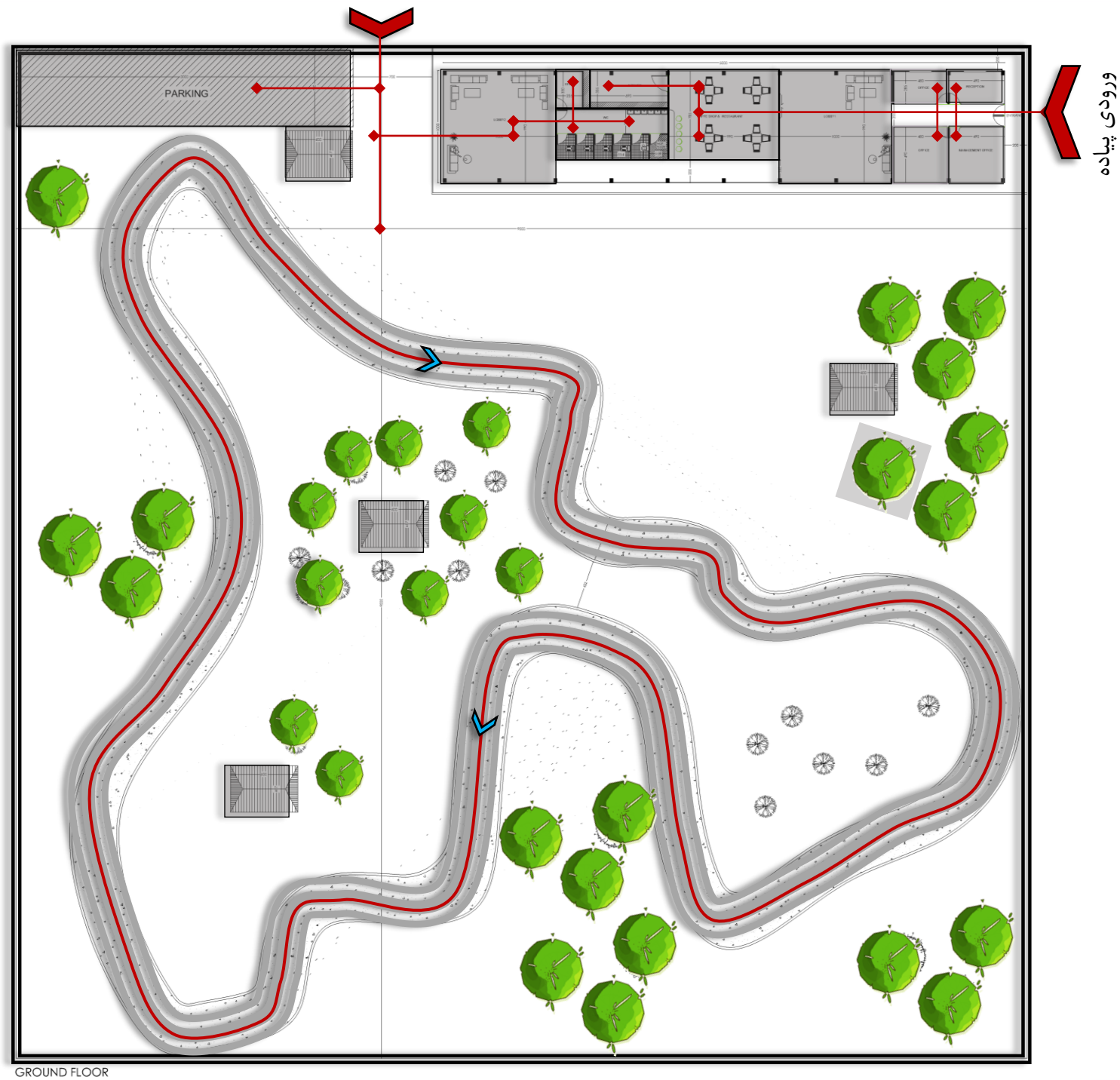
- لایه مرکزی 
- مدیریت 
- سرویس بهداشتی 
- پذیرش 
- اداری 
- رستوران 
- آشپزخانه 
- انبار 
- پارکینگ موتور 
- مسیر پیست 
- خدمات 



دیاگرام لکه گذاری طبقه همکف

# احداث پیست موتورچرخ مجموعه ورزشی آزادی - دیاگرام های روابط فضایی و اسناد فنی

ورودی سواره



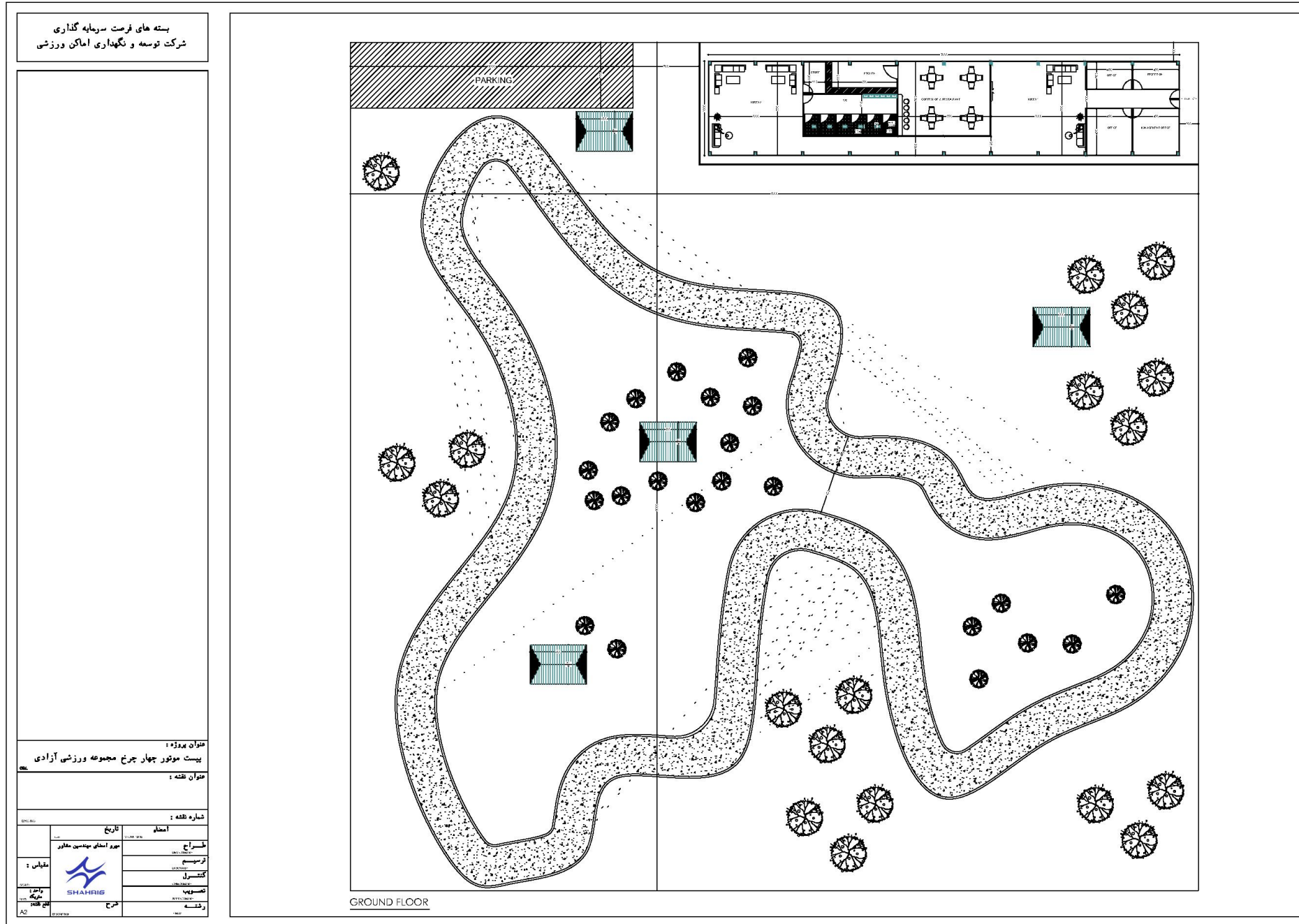
ورودی پیاده

دیاگرام ارتباطی طبقه همکف



تراکم بنا	سطح اشغال بنا	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان	سطح عرصه جدید
درصد	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع
۸.۸۷۵	۸.۸۷۵	۰	۱	۷۱۰	۸۰۰۰

واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری	طبقات
متر مربع	۱۵۶	لابی و رسپشن و انتظار	۵۰۰	بنای پشتیبانی	بنا
متر مربع	۸	انبار			
متر مربع	۴۵	سرویس بهداشتی			
متر مربع	۸۰	اداری و مدیریت			
متر مربع	۹۷	مشاعات و خدمات			
متر مربع	۱۰	فروشگاه			
متر مربع	۱۰۴	کافه و رستوران			
متر مربع	۲۱۰	پارکینگ مسقف	۲۱۰	پارکینگ مسقف	محوطه
متر مربع	۱۰۰	الاجیق	۱۰۰	الاجیق	
متر مربع	۷۱۹۰	محوطه پیست و خدمات	۷۱۹۰	محوطه پیست و خدمات	







مشخصات فنی
<b>سازه :</b>
سازه بتنی یا فلزی پیچ و مهره 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 : هواساز - 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 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 سالن
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
سیستم پخش و ضبط
تابلوهای برق، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین)، همبندی
تجهیزات طبخ و کافه
تامین برق و تابلو ها و ترانس و اتاق برق و فرمان
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
دیوار کوب، رنگ، متال یا چوب ، نورپردازی و .... منطبق با طراحی داخلی	ترمو وود - چوب پلاست و متال پانچ با نورپردازی	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	لابی و رسپشن و انتظار
رنگ امیزی	اکسپوز	بتنی	انبار
سرامیک ۱۲۰*۶۰ درجه یک ایرانی	نورپردازی، کناف، با تزئینات چوبی	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	مشاعات و خدمات
دیوار کوب، رنگ، متال یا چوب ، نورپردازی و .... منطبق با طراحی داخلی	ترمو وود - چوب پلاست و متال پانچ با نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	کافه و رستوران
سرامیک ۱۲۰*۶۰ درجه یک ایرانی	نورپردازی و کناف	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	اداری و دفتر مدیریت
سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰	سقف های PVC یا دامپا	سرامیک درجه یک ایرانی	سرویس های بهداشتی
منطبق با استانداردهای فدراسیون	منطبق با استانداردهای فدراسیون	منطبق با استانداردهای فدراسیون	محوطه پیست و خدمات
-	سازه خرپای دو بعدی با پوشش ساندویچ پنل	بتنی	پارکینگ مسقف



مشخصات فنی
نما:
دیوار سبز، ترموود، میکروسمنت و سنگ تراورتن درجه یک ایرانی - منطبق با ضوابط سیما و منظر
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، سرویس بهداشتی.
ست تجهیزات سرویس بهداشتی و حمام شامل روشویی، سرویس ایرانی و فرنگی، دوش، آینه، 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
تجهیزات کافه 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،، تجهیزات ایمنی و بهداشتی و سایر لوازم، تجهیزات سرو، تجهیزاتی مانند سینک ظرفشویی، هود، میز کار، شلف بندی
تجهیزات کامل موتور چهار چرخ، به همراه تجهیزات تعمیر و تیونینگ موتور چهار چرخ
مبلمان مناسب راحتی لانژ وی ای پی - شیشه سکوریت، آل سی دی های پخش و ..
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 (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 (۷٪) است.

## خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:

۳۳۰,۰۵۵	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)
۹۷,۶۵۳	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۲۹,۹۲۵	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)
۲,۱۰۰	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی)
۳۲,۱۰۰	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال)
۳۲٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۲۵,۵۴۱	ارزش خالص فعلی (NPV) (میلیون ریال)
BOLT	مدل مشارکت



# CAPEX

هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)

ردیف	شرح هزینه‌ها	سهم از کل (درصد)	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	نظارت	۲.۵٪	۸,۲۵۱
۲	مدیریت طرح (MC)	۰.۵٪	۱,۶۵۰
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶٪	۱۹,۸۰۳
	جمع کل	-	۲۹,۷۰۵

جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)

ردیف	شرح	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	هزینه ساخت کاربری‌ها	۳۰۰,۳۵۰
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۲۹,۷۰۵
	جمع کل	۳۳۰,۰۵۵



# CAPEX

طبقات	کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
بنا	بنای پشتیبانی	۵۰۰	لایی و رسپشن و انتظار	۱۵۶	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			انبار	۸	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			سرویس بهداشتی	۴۵	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			اداری و مدیریت	۸۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			مشاعات و خدمات	۹۷	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۹,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			فروشگاه	۱۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			کافه و رستوران	۱۰۴	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
محوطه	محوطه پیست و خدمات	۷,۱۹۰	پارکینگ مسقف	۲۱۰	متر مربع	۱۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			الاجیق	۱۰۰	متر مربع	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			محوطه پیست و خدمات	۷,۱۹۰	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۷,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل هزینه های ساخت						۳۰۰,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	



# OPEX

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۲۰,۵۲۰
۲	هزینه مصرف انرژی	۳,۴۲۰
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۳,۴۲۰
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۳,۴۲۰
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۱,۰۲۶
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۱,۷۱۰
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۶۸۴
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۳۲,۱۰۰
	<b>جمع کل</b>	<b>۶۶,۳۰۰</b>

نیروی انسانی			
تعداد نیروی انسانی (نفر)	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۵	۲۰۰	۴,۱۰۴	۲۰,۵۲۰
	<b>جمع</b>		<b>۲۰,۵۲۰</b>



## زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
۰٪	۵۰٪	۵۵٪	۶۵٪	۷۵٪	۷۵٪	۷۵٪



## درآمد

جمع کل درآمدهای بخش ورزشی و تفریحی					
عنوان درآمد	ظرفیت پذیرش روزانه (نفر/ دوره)	قیمت بلیت / شهریه ثبت نام (ریال)	تعداد سانس / جلسه / دوره در روز/ سال	تعداد روزهای فعال در سال	درآمدهای سالیانه (میلیون ریال)
موتورسواری تفریحی	۴۰	۵۰۰,۰۰۰	۲۰	۲۷۰	۱۰۸,۰۰۰
جمع کل (میلیون ریال)					۱۰۸,۰۰۰

درآمد حاصل از بخش پذیرایی				
محل درآمد	درصد از کل مراجعان	تعداد تقاضا (نفر)	بهای متوسط (میلیون ریال)	درآمد سالانه (میلیون ریال)
درآمد رستوران	۰	۶,۹۹۲	۴	۲۴,۴۷۲
درآمد کافی شاپ	۱	۲۷,۹۶۸	۲	۵۵,۹۳۶
مجموع				۸۰,۴۰۸

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	۲۴,۴۷۲
۲	درآمد کافی شاپ	۵۵,۹۳۶
۳	کسر مواد اولیه	۳۲,۱۶۳
جمع کل		۴۸,۲۴۵



## جریان نقدینگی (CF)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۰	۹۷,۶۵۳	۱۳۴,۲۷۳	۱۹۸,۳۵۸	۲۸۶,۰۹۳	۳۵۷,۶۱۶	۴۴۷,۰۲۰	۵۵۸,۷۷۵	۶۹۸,۴۶۹	۸۷۳,۰۸۶
هزینه های سرمایه ای	۳۳۰,۰۵۵	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های عملیاتی	۰	۲۹,۹۲۵	۵۳,۴۳۸	۶۶,۷۹۷	۸۳,۴۹۶	۱۰۴,۳۷۰	۱۳۰,۴۶۳	۱۶۳,۰۷۸	۲۰۳,۸۴۸	۲۵۴,۸۱۰
اجاره پرداختی به سرمایه پذیر ((L	۰	۳۰,۰۰۰	۳۷,۵۰۰	۴۶,۸۷۵	۵۸,۵۹۴	۷۳,۲۴۲	۹۱,۵۵۳	۱۱۴,۴۴۱	۱۴۳,۰۵۱	۱۷۸,۸۱۴
تامین هزینه های فضاها و مشاع و اشتراکی	۰	۲,۱۰۰	۲,۶۲۵	۳,۲۸۱	۴,۱۰۲	۵,۱۲۷	۶,۴۰۹	۸,۰۱۱	۱۰,۰۱۴	۱۲,۵۱۷
جریان نقدی آزاد پروژه	-۳۳۰,۰۵۵	۳۵,۶۲۸	۴۰,۷۱۰	۸۱,۴۰۵	۱۳۹,۹۰۱	۱۷۴,۸۷۷	۲۱۸,۵۹۶	۲۷۳,۲۴۵	۳۴۱,۵۵۶	۴۲۶,۹۴۵
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۳۳۰,۰۵۵	(۲۹۴,۴۲۷)	(۲۵۳,۷۱۷)	(۱۷۲,۳۱۲)	(۳۲,۴۱۱)	۱۴۲,۴۶۶	۳۶۱,۰۶۲	۶۳۴,۳۰۷	۹۷۵,۸۶۳	۱,۴۰۲,۸۰۸



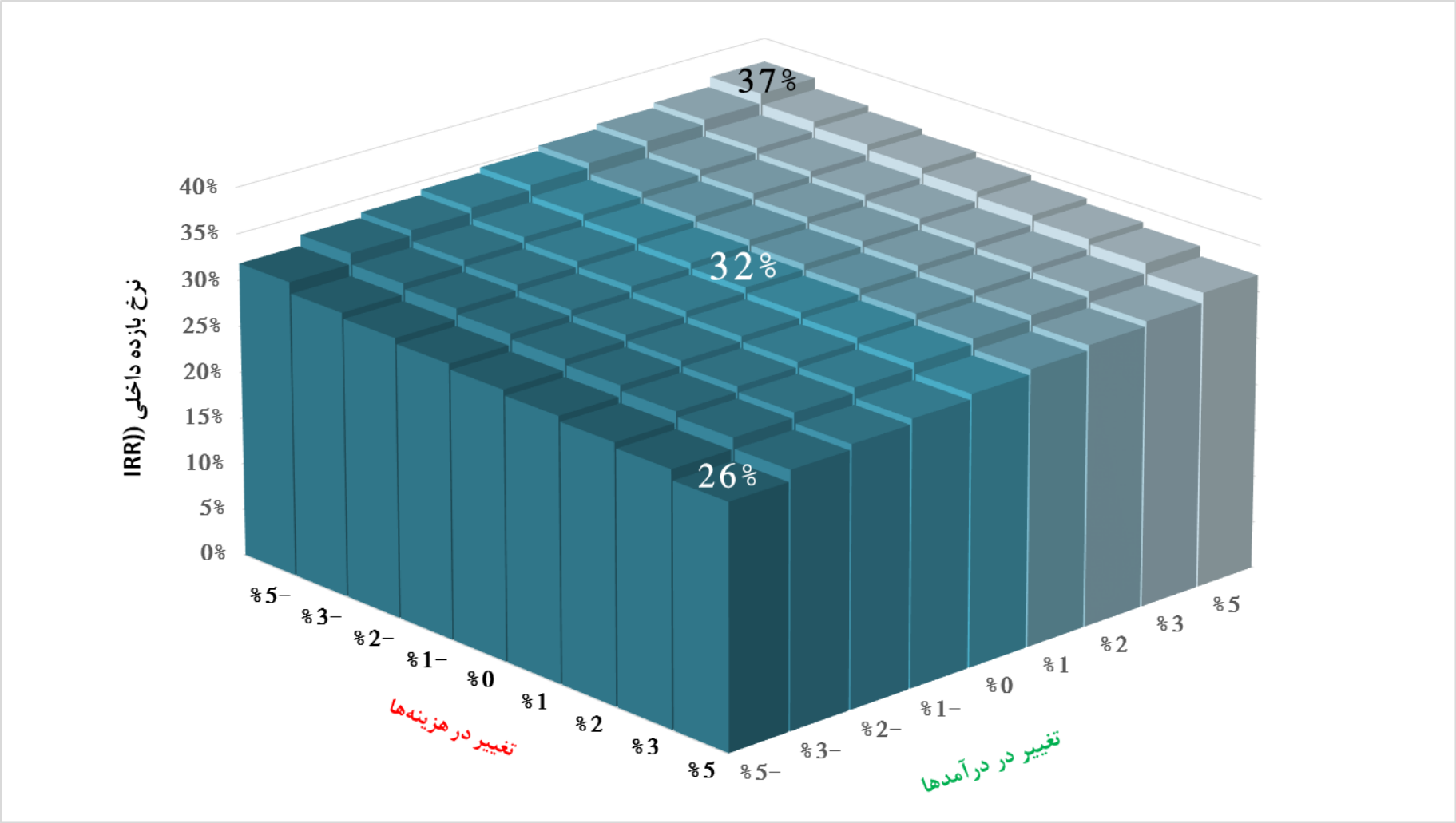
## تحلیل حساسیت

تغییر در هزینه ها									
۵٪	۳٪	۲٪	۱٪	۰٪	-۱٪	-۲٪	-۳٪	-۵٪	درصد
۲۶٪	۲۷٪	۲۸٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۲٪	-۵٪
۲۷٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۳٪	-۳٪
۲۸٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۲٪	۳۴٪	-۲٪
۲۹٪	۳۰٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۲٪	۳۳٪	۳۴٪	-۱٪
۲۹٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۲٪	۳۳٪	۳۴٪	۳۵٪	۰٪
۳۰٪	۳۱٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۲٪	۳۳٪	۳۴٪	۳۴٪	۳۵٪	۱٪
۳۰٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۲٪	۳۳٪	۳۴٪	۳۴٪	۳۵٪	۳۶٪	۲٪
۳۱٪	۳۲٪	۳۲٪	۳۳٪	۳۳٪	۳۴٪	۳۵٪	۳۵٪	۳۶٪	۳٪
۳۲٪	۳۳٪	۳۳٪	۳۴٪	۳۵٪	۳۵٪	۳۶٪	۳۶٪	۳۷٪	۵٪

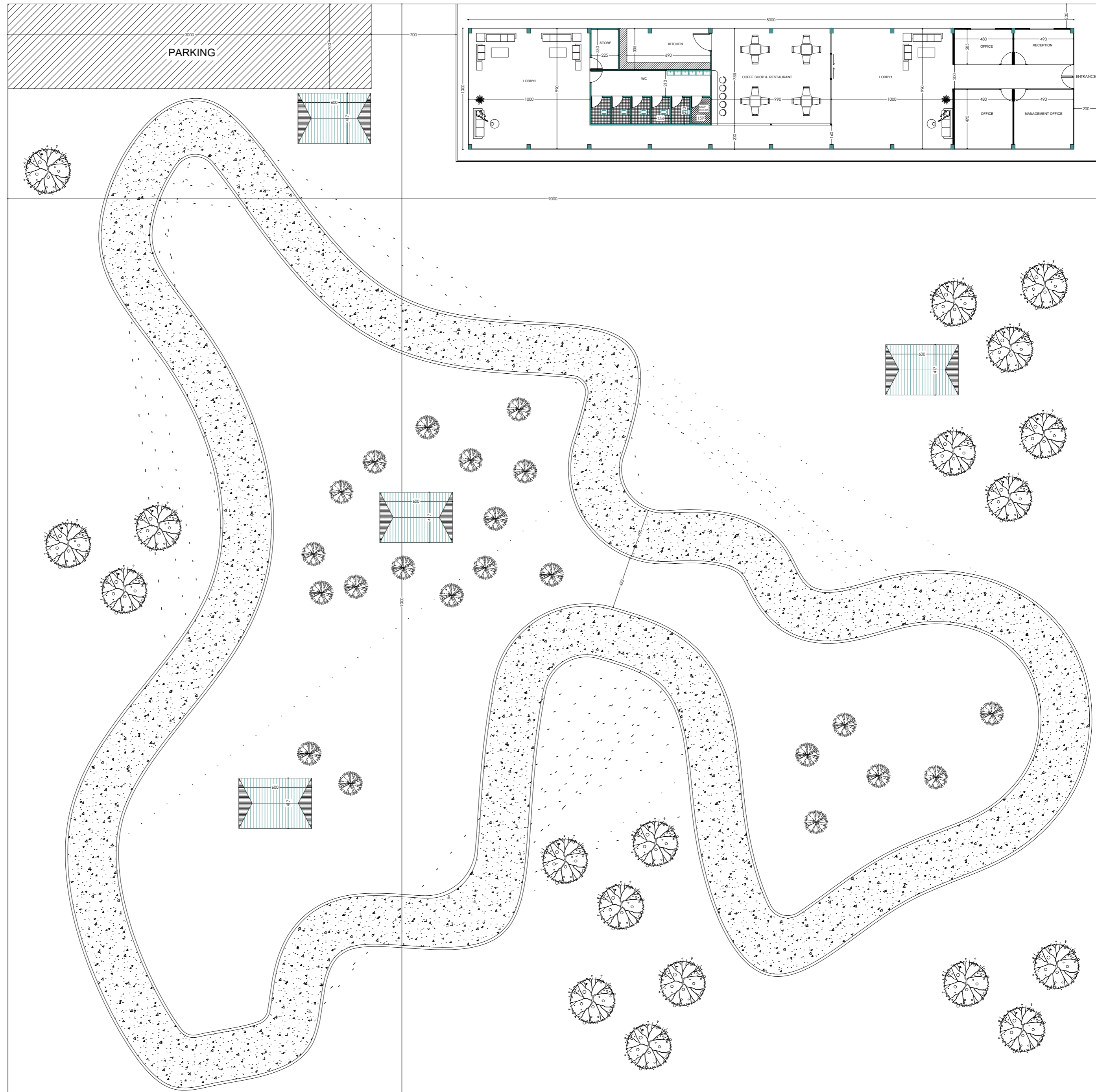
تغییر در درآمدها



## تحلیل حساسیت



بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی

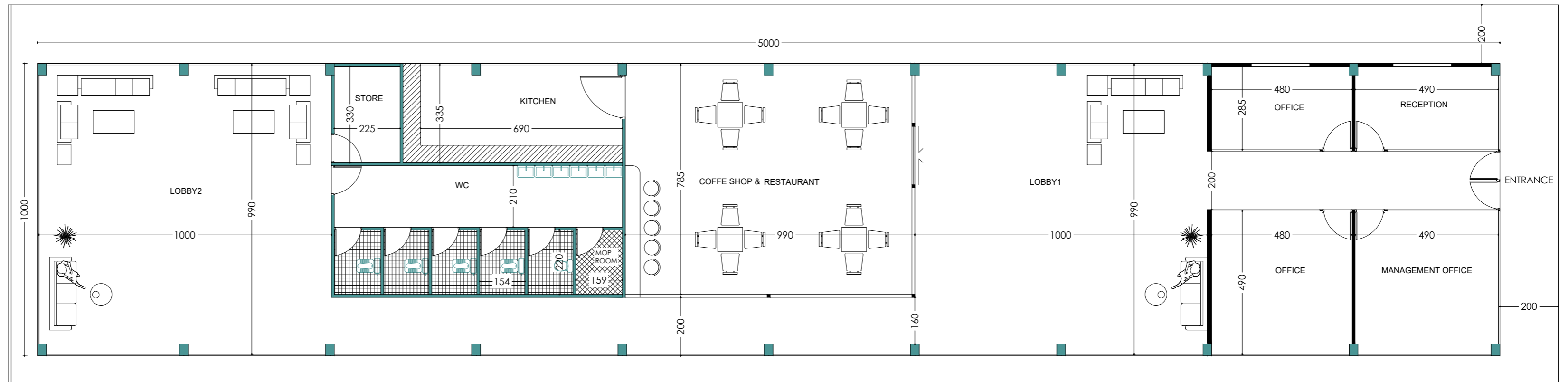


GROUND FLOOR

عنوان پروژه :  
پست موتور چهار چرخ مجموعه ورزشی آزادی  
عنوان نقشه :  
شماره نقشه :

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

بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



عنوان پروژه :


پست موتور چهار چرخ مجموعه ورزشی آزادی

OBJ.

عنوان نقشه :

شماره نقشه :

DWG NO.

تاریخ	امضاء
DATE	SIGNATURE
مهره امشای مهندسین مشاور	طراح
	DESIGNED BY:
	ترسیم
مقیاس :	DRAWN BY:
SCALE:	CHECKED BY:
واحد :	تصویب
متریک	APPROVED BY:
نوع نقشه :	شرح
A2	رشته
DESCRIPTION	FIELD