



شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

# نوسازی، بهسازی و توسعه مجموعه سوارکاری بندر ترکمن



شرکت مهندسی شهریک  
Shahrig Engineering co

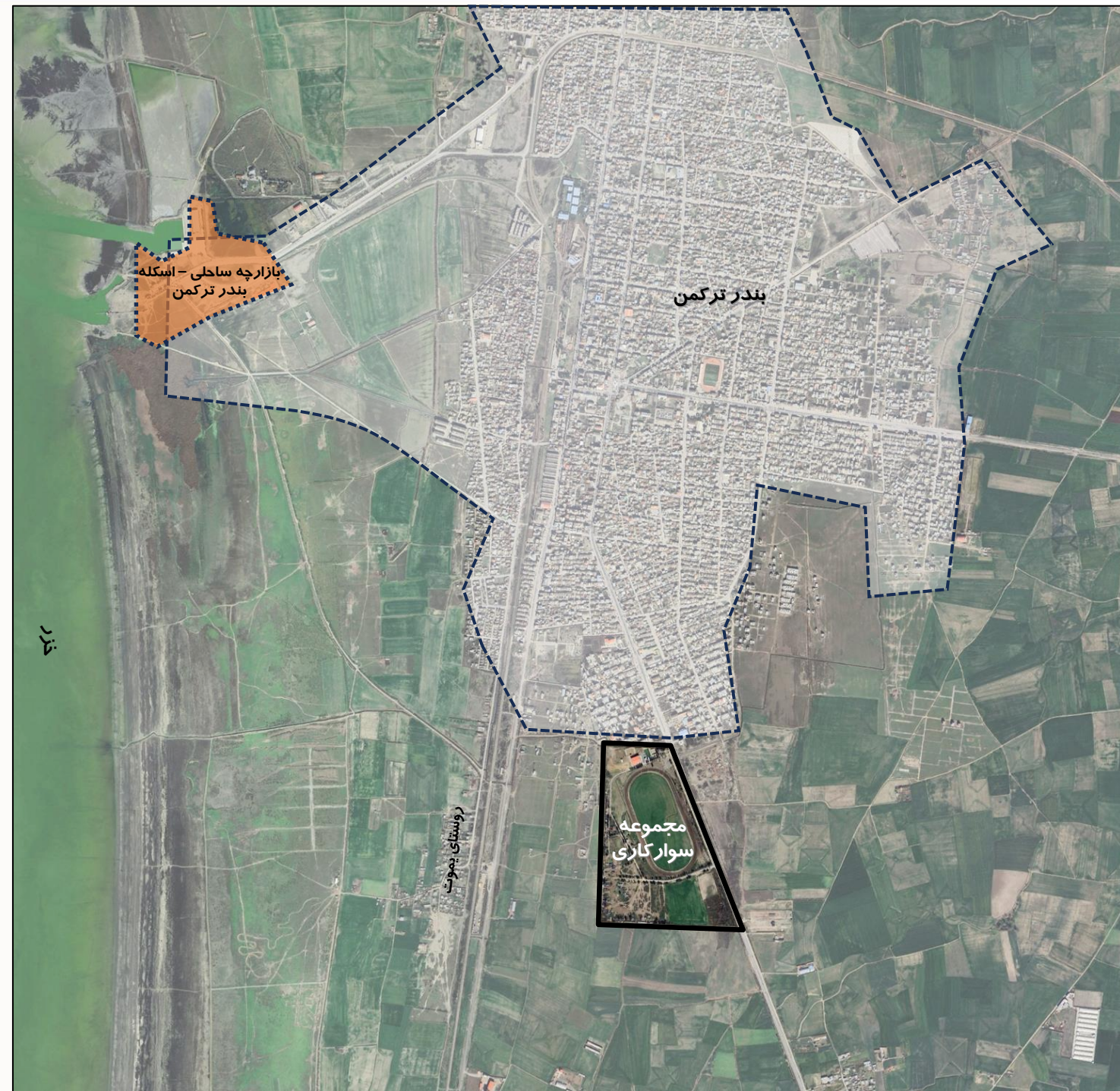
### بررسی موقعیت و مشخصات کلی حوزه فراگیر محدوده :

بندر ترکمن با نام قدیمی بندر شاه در سال ۱۳۰۷ هجری شمسی در زمان رضا پهلوی در قسمت جنوبی شرقی دریای خزر بنا گردید. این شهر در غرب استان گلستان و در ساحل شرقی دریاچه خزر واقع شده است.

بندر ترکمن در انتهای راه آهن جنوب به شمال، احداث شد و یکی از علل ساخت این شهر و ایجاد آن، راه اندازی شیلات در شبه جزیره میانکاله است.

بر طبق سرشماری رسمی، در سال ۱۳۹۵، جمعیت آن (بخش مرکزی شهر بندر ترکمن) بالغ بر ۵۳۷۹۰ نفر بوده است.

رشد و توسعه شهر مرهون اسکان مهاجرین پس از انقلاب بوده و کاربری غالب شهر مسکونی است. سایر کاربریهای این شهر، پشتیبان سکونت و خدمات ضروری محسوب میشوند. به جز اسکله ماهیگیری و بازار بزرگ و بازارچه ساحلی، پهنه یا کانون شاخص عملکردی دیگری در محدوده شهر وجود ندارد.





### بررسی کاربری اراضی و شبکه راه های حوزه فراگیر محدوده :

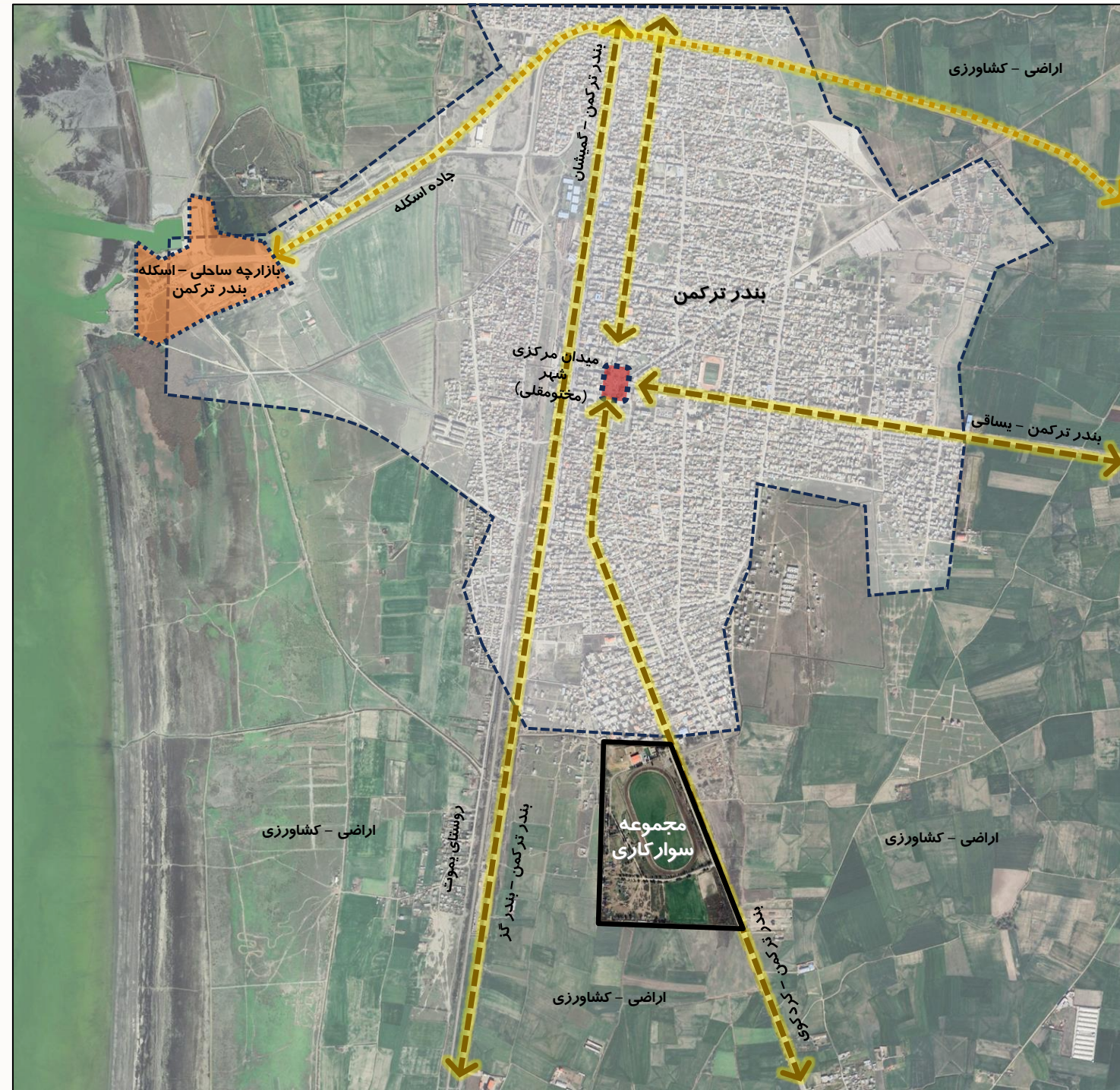
توسعه شهر متکی بر مسیر راه آهن و محورهای مواصلاتی با سایر شهرها از جنوب به شمال در طول جاده های منتهی به بندر گز و کردکوی در جنوب و گمیشان در شمال شهر بوده است. از شرق نیز به سمت جاده ترکمن - یساقی گسترش یافته است.

بافت شهر، شطرنجی نامنظم بوده و محورهای فرعی شهر با اتصال به این سه محور، ایجاد شده اند. میدان مرکزی شهر (مختومقلی) محل تلاقی محورهای اصلی است.

مجموعه سوار کاری در جنوب شهر بندر ترکمن و در لبه شرقی جاده مواصلاتی بندر ترکمن به کردکوی واقع شده است. اغلب اراضی پیرامونی مجموعه به کشاورزی اختصاص داشته و تنها لبه شمالی مجموعه با محلات مسکونی جنوب شهر همجوار است.

کاربری غالب شهر مسکونی بوده و توسعه شهر متکی بر اسکان جمعیت، حول محور فعالیتهای حمل و نقل و بازرگانی کالا، ماهیگیری و شیلات و کشاورزی بوده است. با توجه به حاصلخیزی خاک منطقه، کشاورزی رونق داشته و کلیه پهنه های پیرامون شهری به اراضی کشاورزی اختصاص یافته است.

با توجه به علاقه هموطنان ترکمن به ورزش سوار کاری و پرورش اسب، مجموعه سوار کاری در اراضی کشاورزی جنوب شهر شکل گرفته و طی سالیان متمادی محل برگزاری مسابقات سوار کاری بوده است.



### معرفی مجموعه سوارکاری:

- مجموعه سوارکاری دارای دو ورودی از جاده موصلاتی بندر ترکمن به کردکوی است.
- این مجموعه قریب ۴۴,۴ هکتار مساحت دارد.
- اراضی کشاورزی مجموعه را محاط نموده و لبه شمالی مجموعه به پهنه مسکونی جنوب شهر محدود شده است.



### شبکه راه ها و دسترسی ها، در محدوده پروژه:

مجموعه سوارکاری دارای دو ورودی اصلی از جاده بندر ترکمن - کردکوی است. همچنین برخی ورودیهای فرعی در لبه غربی مجموعه قرار دارد. معبر اصلی داخل مجموعه از ورودی شمالی شرقی شروع شده و پس از گردش پیرامون پیست اسب دوانی به ورودی شرقی منتهی میشود.

### اماکن ورزشی و فضاهای موجود در محدوده پروژه:

پیست اسب دوانی شاخص ترین مکان ورزشی مجموعه است. در غرب این پیست جایگاه تماشاگران قرار دارد.

در شمال مجموعه سالن ورزشی و زمین فوتبال قرار دارد.

جنوب غربی مجموعه به اصطبلها و اتاقهای نگهداری اسب اختصاص داده شده است.

جنوب مجموعه مانژ سوارکاری و زمین چراگاه مجموعه قرار دارد.





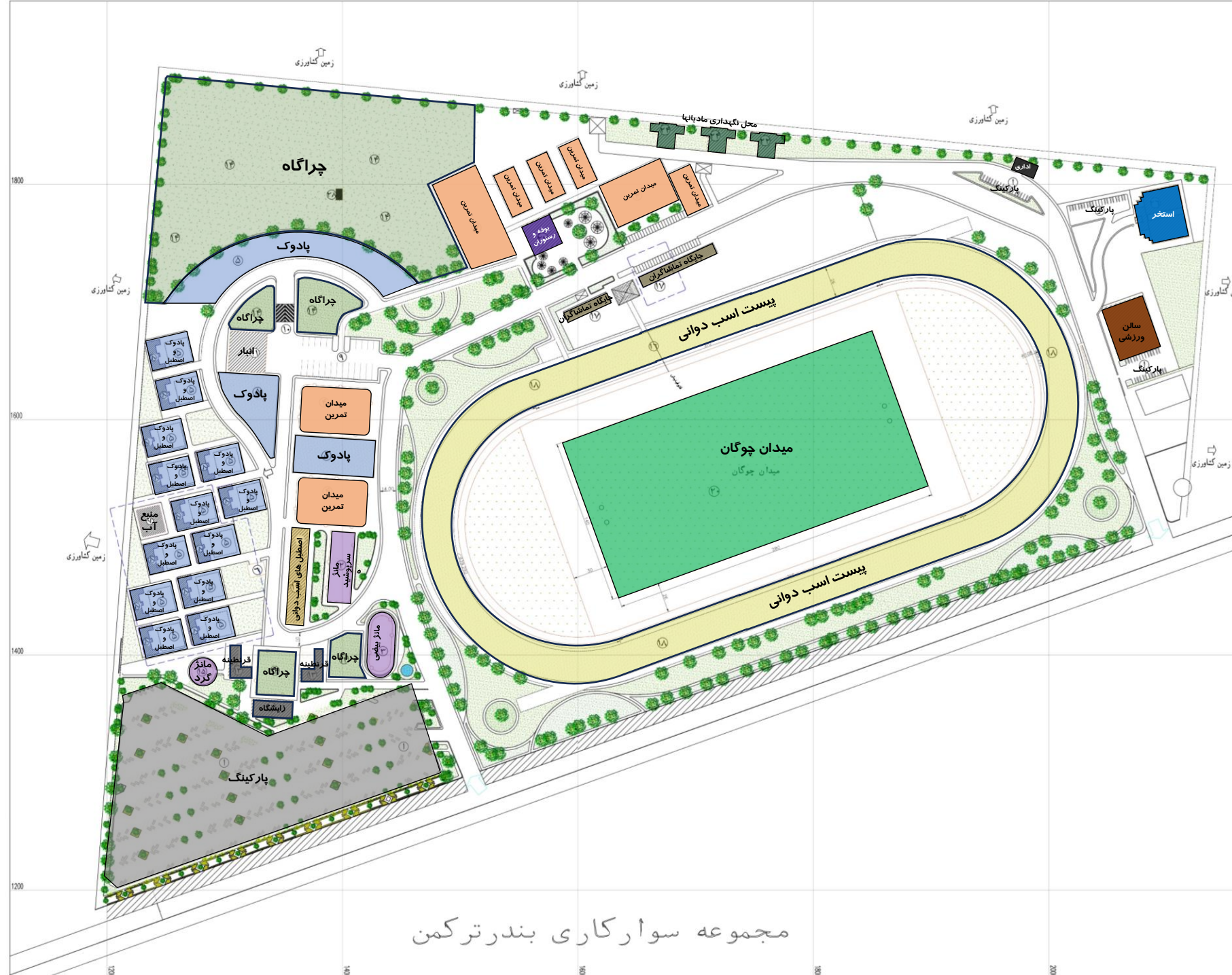
### بررسی طرح توسعه مجموعه سوارکاری:

در طرح پیشنهادی توسعه مجموعه سوارکاری با باز طراحی مجموعه و جانمایی و تزریق فعالیتها و فضاهای جدید و استاندارد، سعی شده است تا مجموعه سوارکاری از کلیه امکانات و فضاهای مورد نیاز جهت تبدیل این مجموعه به مجموعه ای جامع و کامل، برخوردار شود.

نکات شاخص و اهداف عملیاتی این طرح شامل موارد زیر است:

- ایجاد اصطبلها و پادوکها اختصاصی
- ایجاد زمین های تمرینی و مانرهای متعدد در ابعاد و فرمهای متنوع
- ایجاد فضاهای درمان و زایشگاه و قرنطینه
- تزریق سایر اماکن ورزشی نظیر استخر و سالن ورزشی
- ایجاد پارکینگ و ارتقای کیفیت فضا

| عنوان فضاها              | ردیف |
|--------------------------|------|
| پارکینگ                  | ۱    |
| مانر سر پوشیده           | ۲    |
| مانر بیضی                | ۳    |
| میدان تمرین              | ۴    |
| پادوک                    | ۵    |
| انبار یمن                | ۶    |
| منبع آب ذخیره            | ۷    |
| اصطبلهای سوارکاری        | ۸    |
| پارکینگ آب کن و کامیون   | ۹    |
| سکوی سوار و پیاده شدن آب | ۱۰   |
| انبار علوفه              | ۱۱   |
| بیمارستان و زایشگاه      | ۱۲   |
| قرنطینه                  | ۱۳   |
| چراگاه                   | ۱۴   |
| مانر گرد                 | ۱۵   |
| فتوحینیش                 | ۱۶   |
| جایگاه تماشاچیان         | ۱۷   |
| بیست اسبدوانی            | ۱۸   |
| اصطبلهای اسب دوانی       | ۱۹   |
| میدان چوگان              | ۲۰   |
| میدان نمایش              | ۲۱   |
| اصطبل سیلیمی             | ۲۲   |
| بوفه و رستوران           | ۲۳   |
| محل نگهداری مادیانها     | ۲۴   |
| ساختمان اداری            | ۲۵   |
| استخر سرپوشیده           | ۲۶   |
| سالن ورزشی               | ۲۷   |
| سرویس بهداشتی            | ۲۸   |

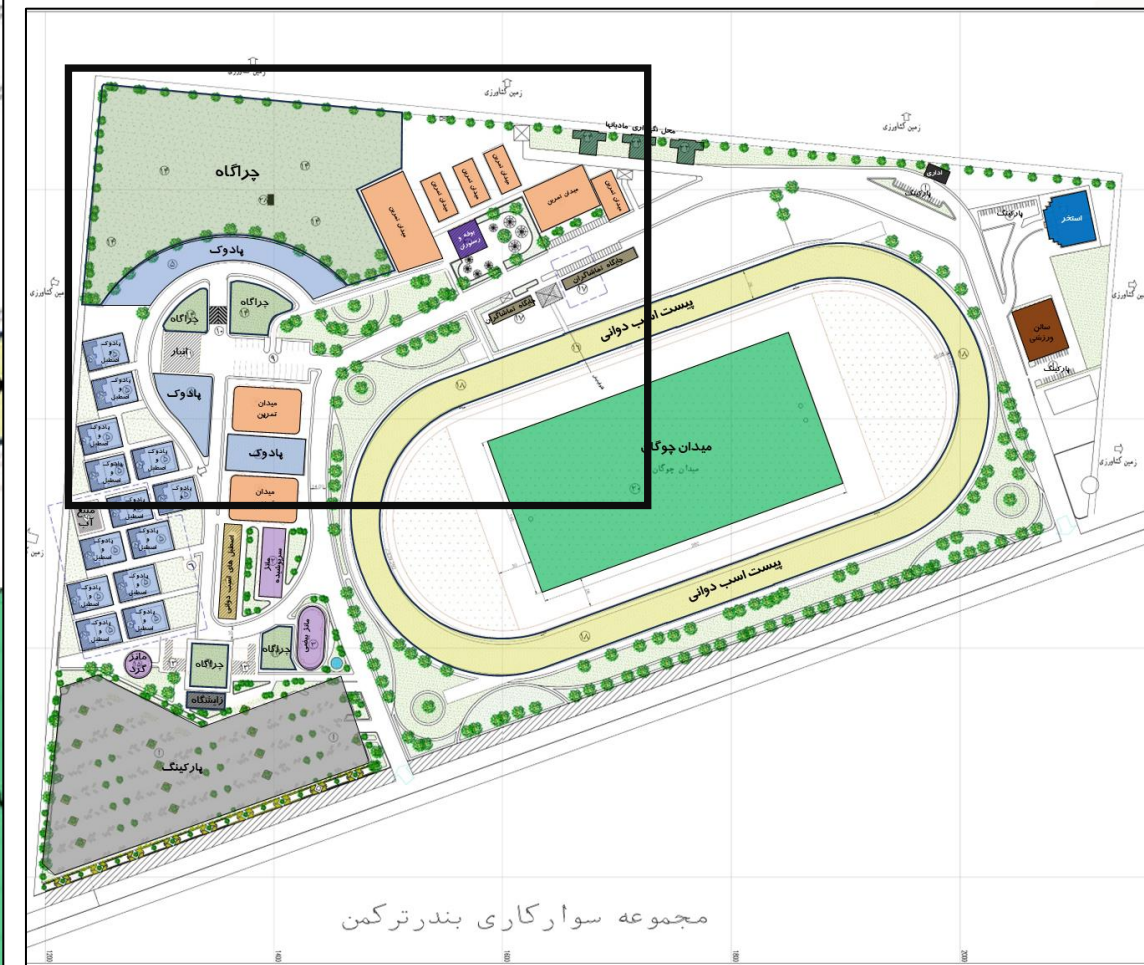


| NO | DATE | DESCRIPTION | REVISION |
|----|------|-------------|----------|
|    |      |             |          |

نام طرح: مجموعه سوارکاری بندر ترکمن  
کاربر: شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور  
عنوان نقشه: سایت پلان مجموعه (آلترناتیو ۲)  
شماره نقشه: MB-101-100  
کنترل: **طرح نو**  
گروه معماری: گروه معماری  
تاریخ: ۲۷  
مقیاس: ۱:۳۰۰۰ واحد: DM  
شماره نقشه: MB-101-100-2

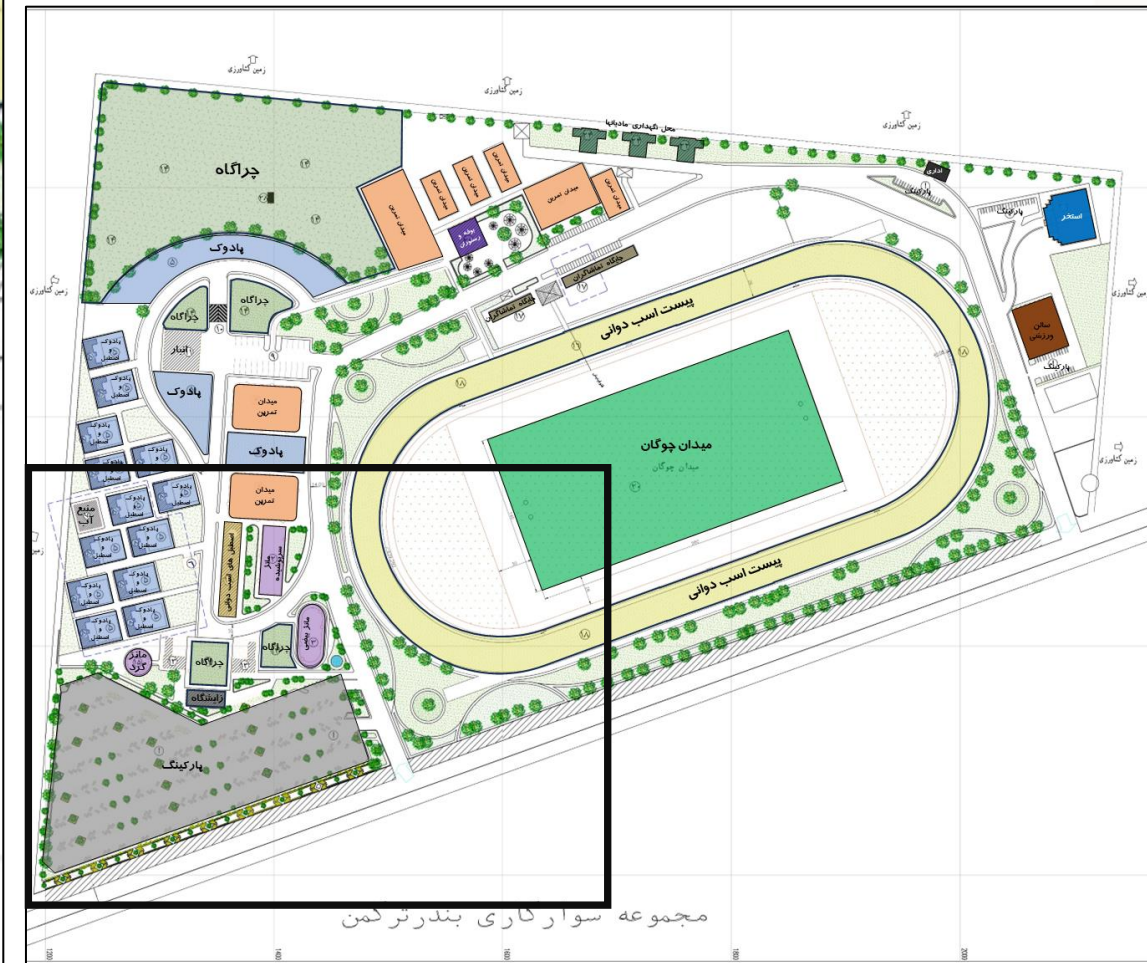
بررسی طرح توسعه مجموعه سوارکاری:

در محدوده غربی و جنوب غربی مجموعه به چراگاه،  
پادوک میداین تمرین و فضاهای اختصاصی نگهداری  
اسبها پیشنهاد شده است.



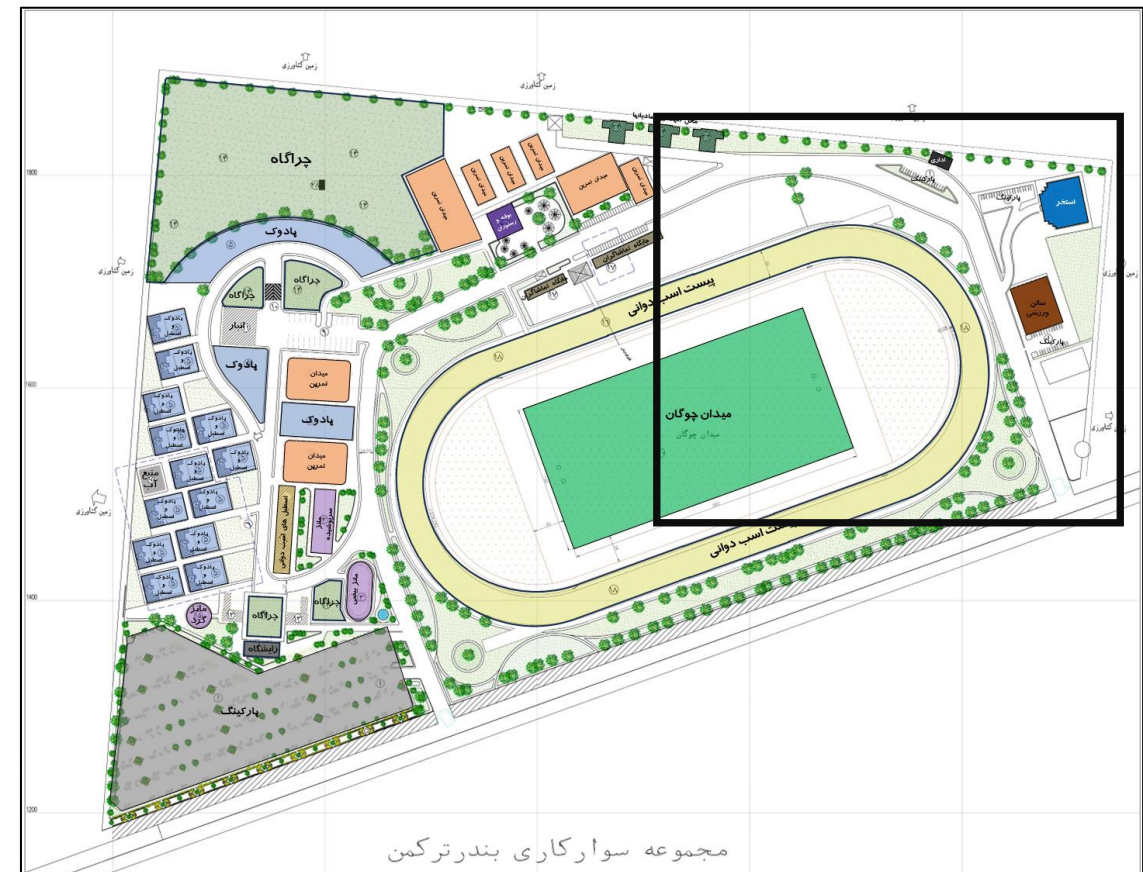
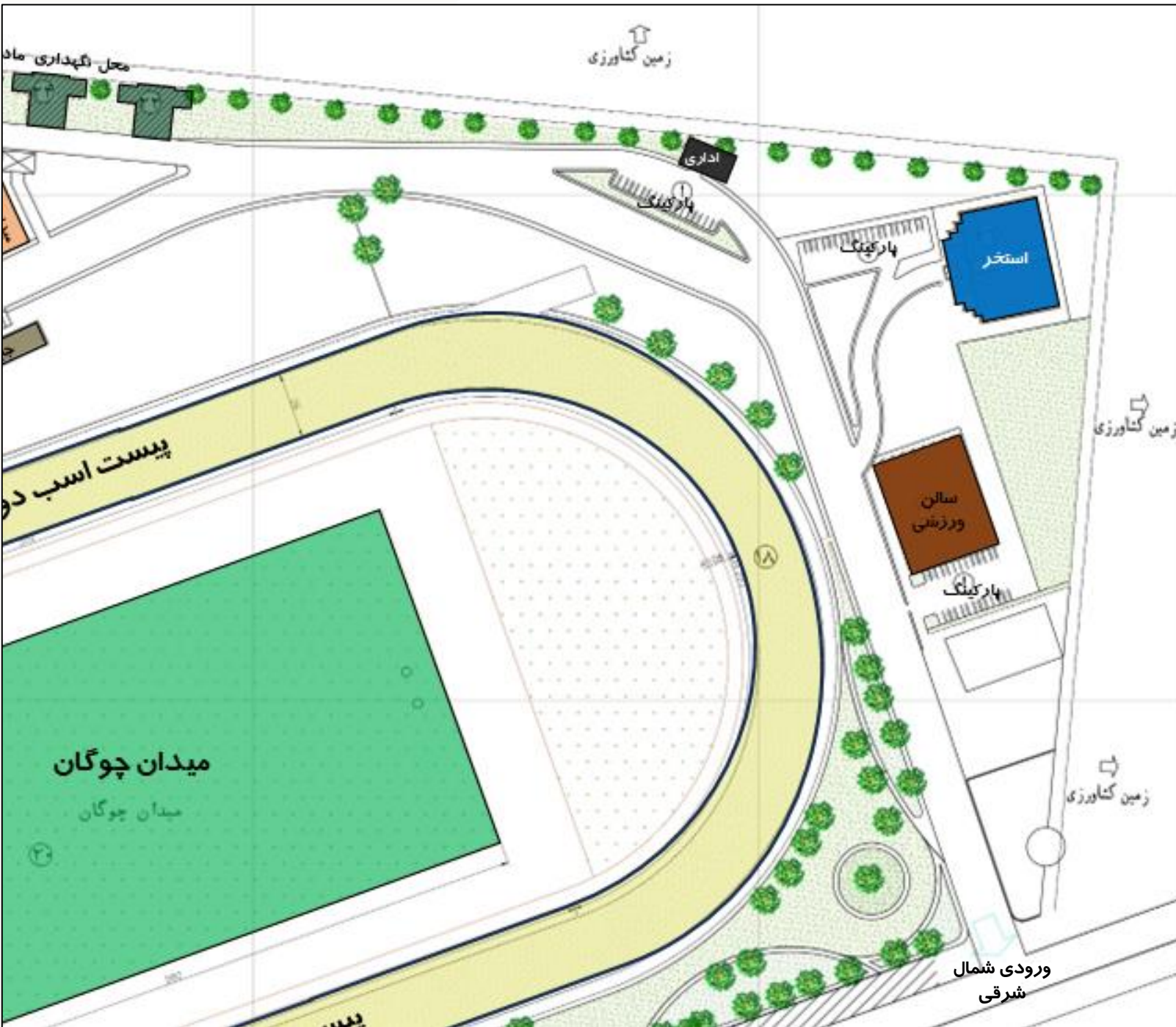
بررسی طرح توسعه مجموعه سوارکاری:

محدوده جنوب شرقی مجموعه به فضای پارکینگ در کنار ورودی شرقی مجموعه و کاربریهای درمانی اسب، مانژها و فضاهای نگهداری اسبها اختصاص یافته است.



**بررسی طرح توسعه مجموعه سوارکاری:**

بخشی از عرصه شمالی مجموعه سوارکاری به ایجاد سالن ورزشی و استخر و همچنین فضاهای اداری تخصیص یافته است.



عنوان فضاها

|    |                           |
|----|---------------------------|
| ۱  | پارکینگ                   |
| ۲  | مانژ سر پوشیده            |
| ۳  | مانژ بیضی                 |
| ۴  | میدان تمرین               |
| ۵  | پادوک                     |
| ۶  | انبار پهن                 |
| ۷  | منبع آب ذخیره             |
| ۸  | اصطبلهای سوارکاری         |
| ۹  | پارکینگ اسب کس و کامیون   |
| ۱۰ | سکوی سوار و پیاده شدن اسب |
| ۱۱ | انبار علوفه               |
| ۱۲ | بیمارستان و زایشگاه       |
| ۱۳ | قرنطینه                   |
| ۱۴ | چراگاه                    |
| ۱۵ | مانژ گرد                  |
| ۱۶ | فتوفینیش                  |
| ۱۷ | جایگاه تماشاچیان          |
| ۱۸ | پست اسبدوانی              |
| ۱۹ | اصطبلهای اسب دوانی        |
| ۲۰ | میدان چوگان               |
| ۲۱ | میدان نمایش               |
| ۲۲ | اصطبل سیلمی               |
| ۲۳ | بوغه و رستوران            |
| ۲۴ | محل نگهداری مادیانها      |
| ۲۵ | ساختمان اداری             |
| ۲۶ | استخر سرپوشیده            |
| ۲۷ | سالن ورزشی                |
| ۲۸ | سرویس بهداشتی             |

مجموعه سوارکاری بندر ترکمن

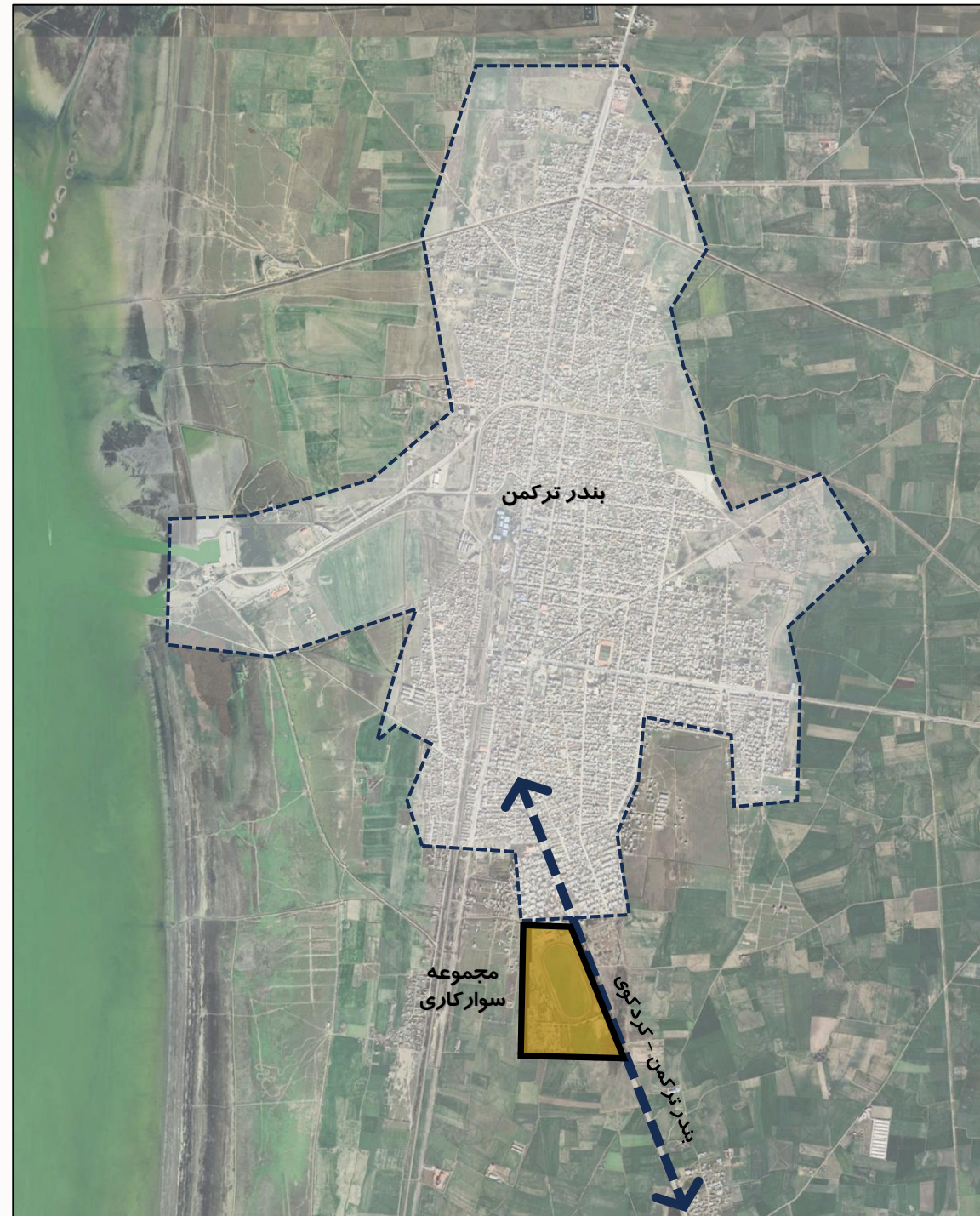


## نوع پروژه:

این پروژه از نوع نوسازی و بهسازی و توسعه فیزیکی و کالبدی است. میدان اسب دوانی و برخی فضاها و ساختمانهای جانبی موجود است. طرح توسعه مجموعه در سال ۱۳۹۷ تهیه شده است و نیازمند اجرایی شدن دارد. این طرح مشتمل بر احداث و تکمیل کلیه فضاها و مستحدثات جانبی و پشتیبان و نوسازی و بهسازی ابنیه موجود است.

## موقعیت پروژه:

مجموعه سوارکاری در جنوب شهر بندر ترکمن و در لبه شرقی جاده مواصلاتی بندر ترکمن به کردکوی واقع شده است. این مجموعه قریب ۴۴,۴ هکتار مساحت دارد. اراضی کشاورزی مجموعه را محاط نموده و لبه شمالی مجموعه به پهنه مسکونی جنوب شهر محدود شده است.



## شبکه راه ها و دسترسی ها، در محدوده پروژه:

مجموعه سوارکاری دارای دو ورودی اصلی از جاده بندر ترکمن - کردکوی است. همچنین برخی ورودیهای فرعی در لبه غربی مجموعه قرار دارد. معبر اصلی داخل مجموعه از ورودی شمالی شرقی شروع شده و پس از گردش پیرامون پیست اسب دوانی به ورودی شرقی منتهی میشود.

## اماکن ورزشی و فضاهای موجود در محدوده پروژه:

پیست اسب دوانی شاخص ترین مکان ورزشی مجموعه است. در غرب این پیست جایگاه تماشاگران قرار دارد.

در شمال مجموعه سالنهای ورزشی و زمین فوتبال قرار دارد.

جنوب غربی مجموعه به اصطبلها و اتاقهای نگهداری اسب اختصاص داده شده است.

جنوب مجموعه مانژ سوارکاری و زمین چراگاه مجموعه قرار دارد.



## طرح توسعه (جامع) مجموعه سوارکاری:

در طرح پیشنهادی توسعه مجموعه سوارکاری با باز طراحی مجموعه و جانمایی و تزریق فعالیتها و فضاهای جدید سعی شده است تا مجموعه سوارکاری از کلیه امکانات و فضاهای مورد نیاز جهت تبدیل این مجموعه به مجموعه ای جامع و کامل، برخوردار شود. فضاهای پیش بینی شده در طرح در جدول روبرو آورده شده است.

از نکات مهم طرح پیشنهادی میتوان به موارد زیر اشاره کرد:

- در نظر گرفتن فضای پارک خودرو در جنوب شرق مجموعه
- جانمایی و توسعه فضاها و سالن های ورزشی نظیر استخر، سالن ورزشی چند منظوره و .. در شمال سایت
- توسعه فضاهای تمرینی و آموزش نظیر مانژها و زمین های تمرینی
- توسعه فضاهای خدماتی و پشتیبان نظیر رستوران و کافه
- جانمایی و استقرار اماکن پشتیبان نظیر بیمارستان و دامپزشکی، بخشهای مراقبت و نظارت بر سلامت اسب

|                          |
|--------------------------|
| پارکینگ                  |
| مانژ سر پوشیده           |
| مانژی بیضی               |
| میدان تمرین              |
| پادوک                    |
| انبار یمن                |
| منبع آب ذخیره            |
| اصطبلهای سوارکاری        |
| پارکینگ اسب کش و کامیون  |
| سکوی سوار و پهنه شدن اسب |
| انبار علوفه              |
| بیمارستان و زایشگاه      |
| قرنطینه                  |
| چراگاه                   |
| مانژگرد                  |
| فنونینیش                 |
| جایگاه تماشاچیان         |
| بیست اسبدوانی            |
| اصطبلهای اسب دوان        |
| میدان چوگان              |
| میدان نمایش              |
| اصطبل سیلنی              |
| بوغه و رستوران           |
| محل نگهداری مادیانها     |
| ساختمان اداری            |
| استخر سر پوشیده          |
| سالن ورزشی               |
| سرویس بهداشتی            |





## تصاویری از مکان پروژه:







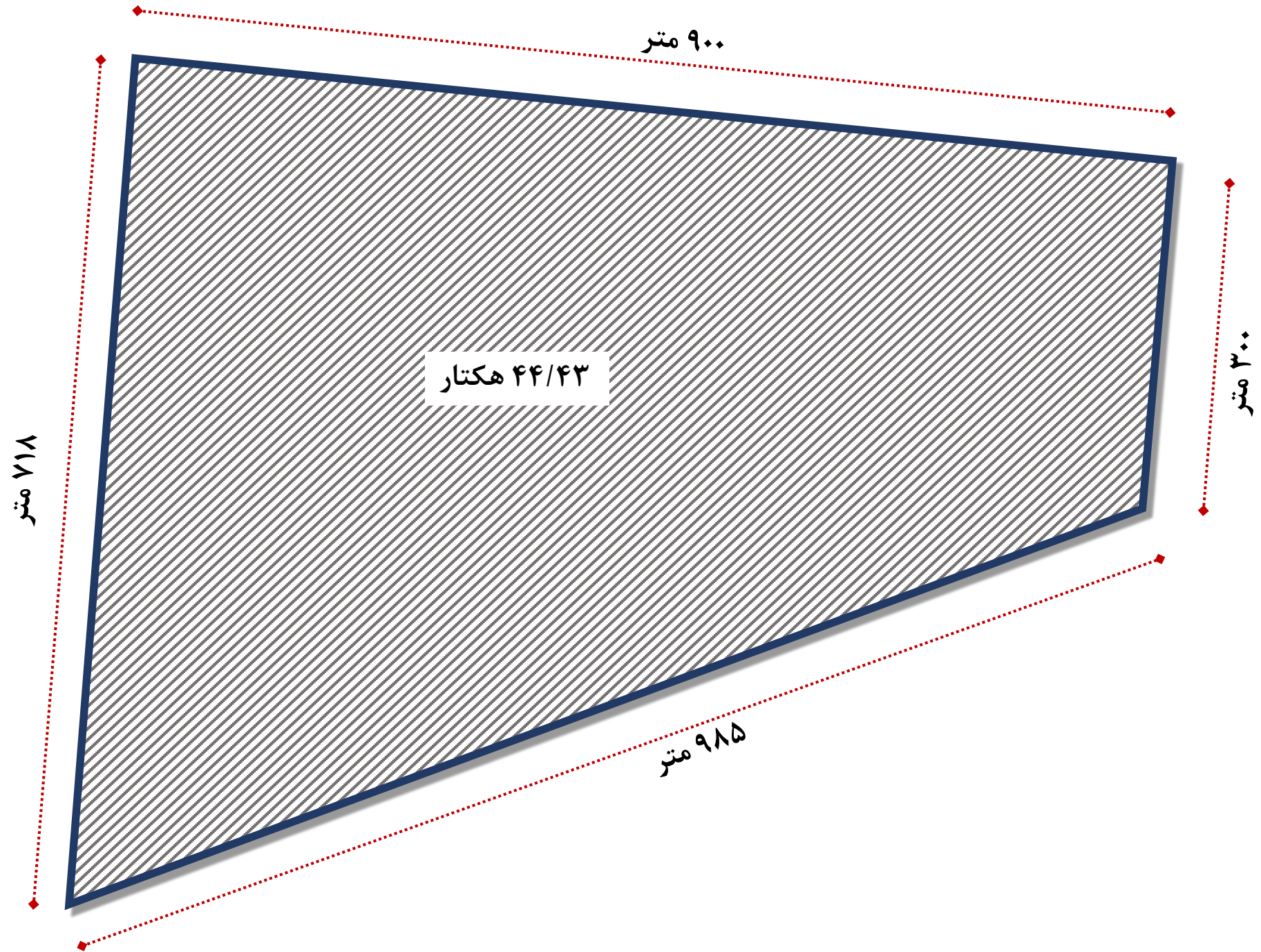
## چشم انداز طرح توسعه مجموعه سوارکاری بندر ترکمن:

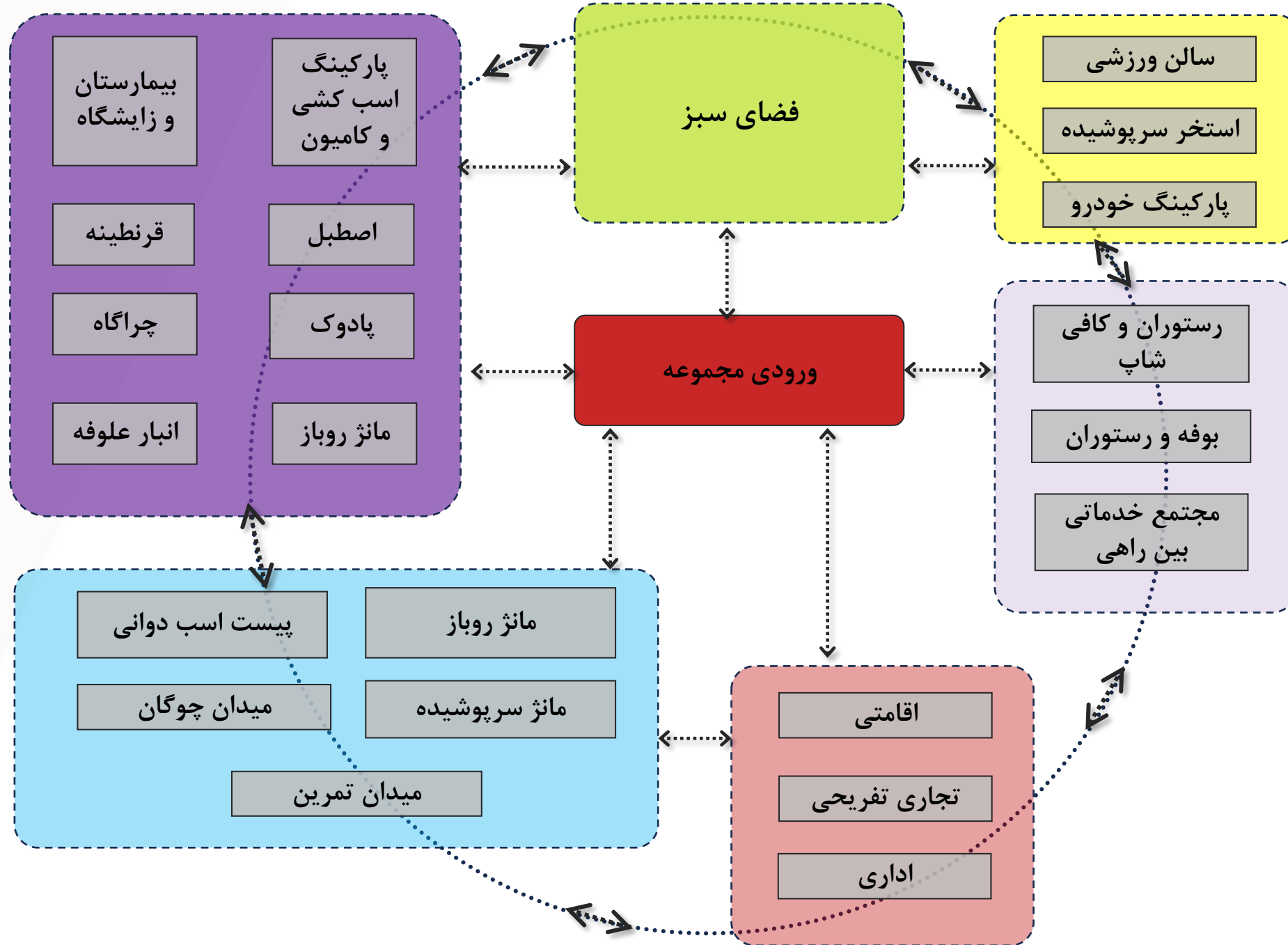
انجام عملیات ساماندهی و توسعه و تجهیز مجموعه سوارکاری بندر ترکمن، این مجموعه را به بزرگترین و شاخص ترین مجموعه ورزشی در منطقه شمال شرق تبدیل نموده و گامی مهم در جهت توسعه ورزش سوارکاری داشته است. این امر منجر به رشد و توسعه ورزش بومی - محلی سوارکاری، به عنوان ورزش مورد استقبال هموطنان ترکمن شده و به فراهم شدن زمینه برگزاری مسابقات حرفه ای در سطوح ملی و بین المللی در بندر ترکمن کمک شایانی نموده است. ایجاد و ارتقای زیرساخت ها و امکانات نگهداری، پرورش، تربیت و درمان اسب و آموزش سوارکاران از مبتدی تا حرفه ای در این مجموعه مطابق استانداردهای جهانی صورت پذیرفته و موجب حضور موفق سوارکاران کشور در عرصه بین المللی شده است. به کمک بهبود کیفیت و کمیت خدمات پشتیبان و امکانات رفاهی نظیر رستوران و ساخت جایگاه تماشاگران در کنار پیست اسب دوانی و زمین چوگان، ورزشکاران و علاقه مندان حضور پررنگتری در این مجموعه داشته و زمینه حضور شرکتها، آکادمیها و عرضه کنندگان محصولات ورزشی در مجموعه فراهم شده است. این امر بر رشد فعالیتهای اقتصادی در حوزه های تبلیغات محیطی، اسپانسرینگ و برندینگ تاثیر مثبت داشته و بر خودکفایی اقتصادی و بهره وری مجموعه سوارکاری بندر ترکمن افزوده است.



## اهداف کلان طرح توسعه مجموعه سوارکاری بندر ترکمن:

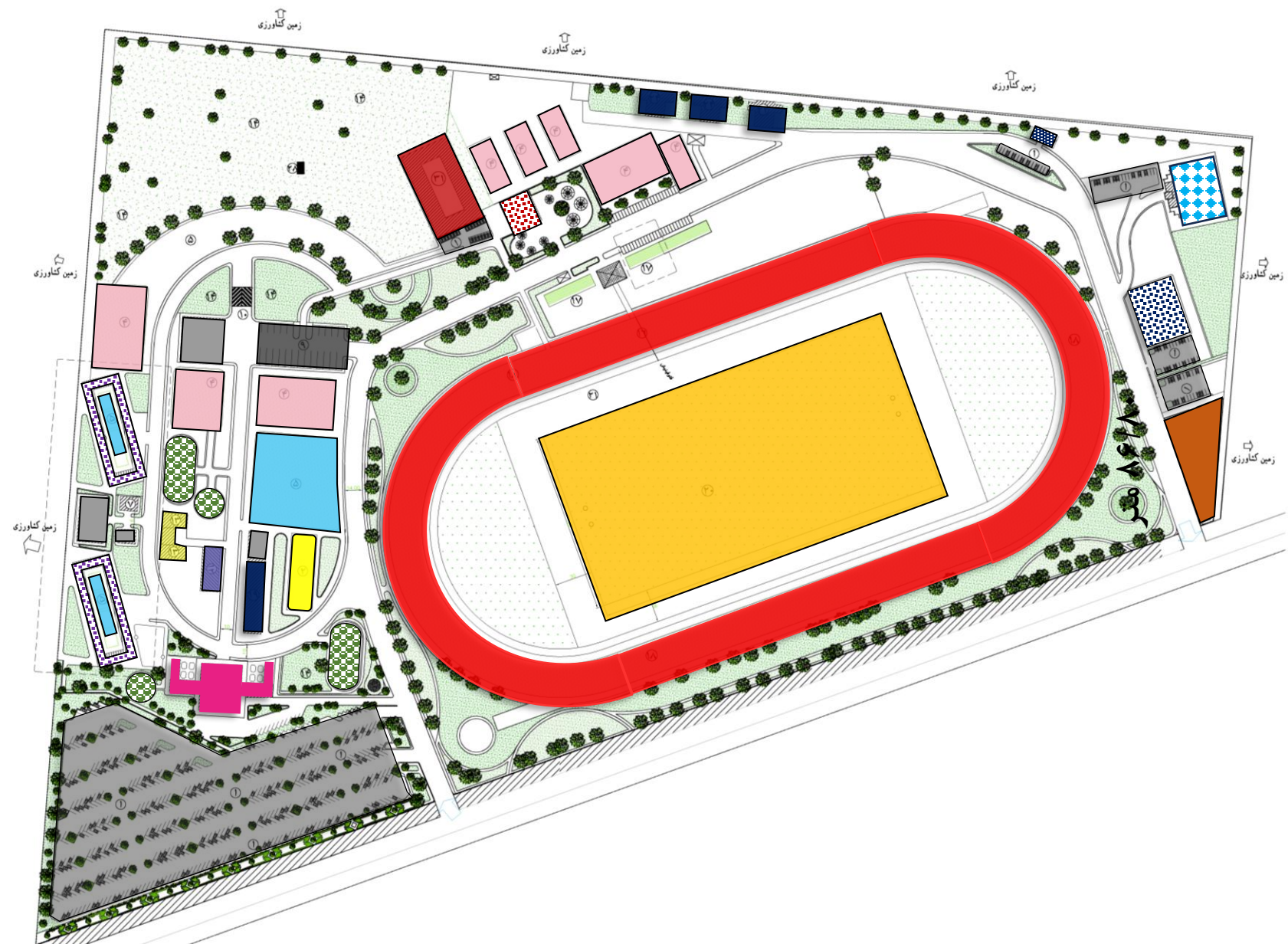
- جذب سرمایه‌گذاری‌های بخش خصوصی در جهت نیل به اهداف اصل ۴۴ قانون اساسی کشور؛
- ساماندهی عملکردی و حفظ و ارتقای شهرت و محبوبیت مجموعه سوارکاری بندر ترکمن
- توسعه و تامین زیرساخت‌های ورزشی باید بر مبنای عدالت اجتماعی
- رشد و توسعه ورزش‌های بومی - محلی
- رشد و توسعه ورزش سوارکاری
- فراهم نمودن امکانات و زیرساخت‌های مورد نیاز برای پرورش، تربیت و آموزش اسب‌های اصیل و مناسب مسابقه
- کاهش سطح تمرکزگرایی، نابرابری فضایی و استفاده نامتناسب از منابع
- تنظیم تعاملات و پراکنش فعالیت‌های انسانی در فضا برای توسعه
- کاهش هدررفت کارایی منابع و امکانات ورزشی موجود
- توسعه زیرساخت‌ها، امکانات، خدمات پشتیبان استاندارد ورزش قهرمانی در کشور
- بهبود و ارتقای مناسب خدمات رفاهی در مجموعه سوارکاری برای تماشاگران و علاقه‌مندان
- فراهم نمودن زمینه‌های جذب سرمایه‌گذاری‌های اقتصادی بخش خصوصی
- استفاده از ظرفیت‌های فیزیکی مجموعه‌های ورزشی جهت ارتقا و بهبود روند پاسخدهی به نیاز ورزشکاران
- درآمدزایی پایدار در عین توسعه اماکن
- توسعه و تامین خدمات رفاهی پشتیبان ورزش برای همه اقشار جامعه

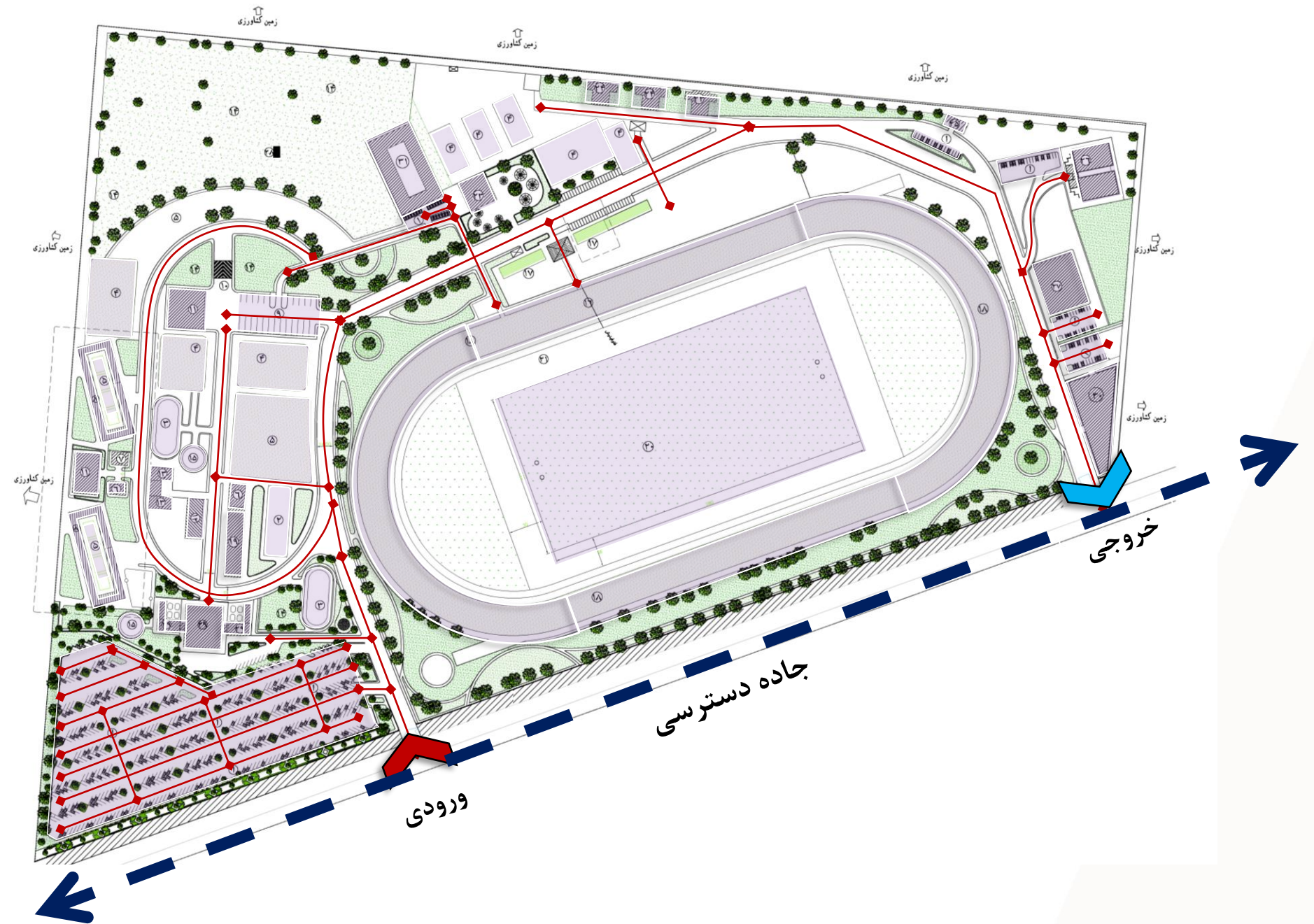




دیاگرام ارتباط فضایی مجموعه

|                       |  |                          |  |
|-----------------------|--|--------------------------|--|
| اداری                 |  | مانژ سرپوشیده            |  |
| بوفه و رستوران        |  | میدان تمرین              |  |
| استخر سرپوشیده        |  | پادوک                    |  |
| سالن ورزشی            |  | رستوران و کافی شاپ       |  |
| مجتمع خدماتی بین راهی |  | پارکینگ اسب کشی و کامیون |  |
| فضای سبز              |  | انبار                    |  |
| مانژ روباز            |  | بیمارستان و زایشگاه      |  |
| پارکینگ خودرو         |  | قرنطینه                  |  |
| اقامتی                |  | چراگاه                   |  |
| تجاری تفریحی          |  | پیست اسب دوانی           |  |
|                       |  | میدان چوگان              |  |
|                       |  | اصطبل                    |  |





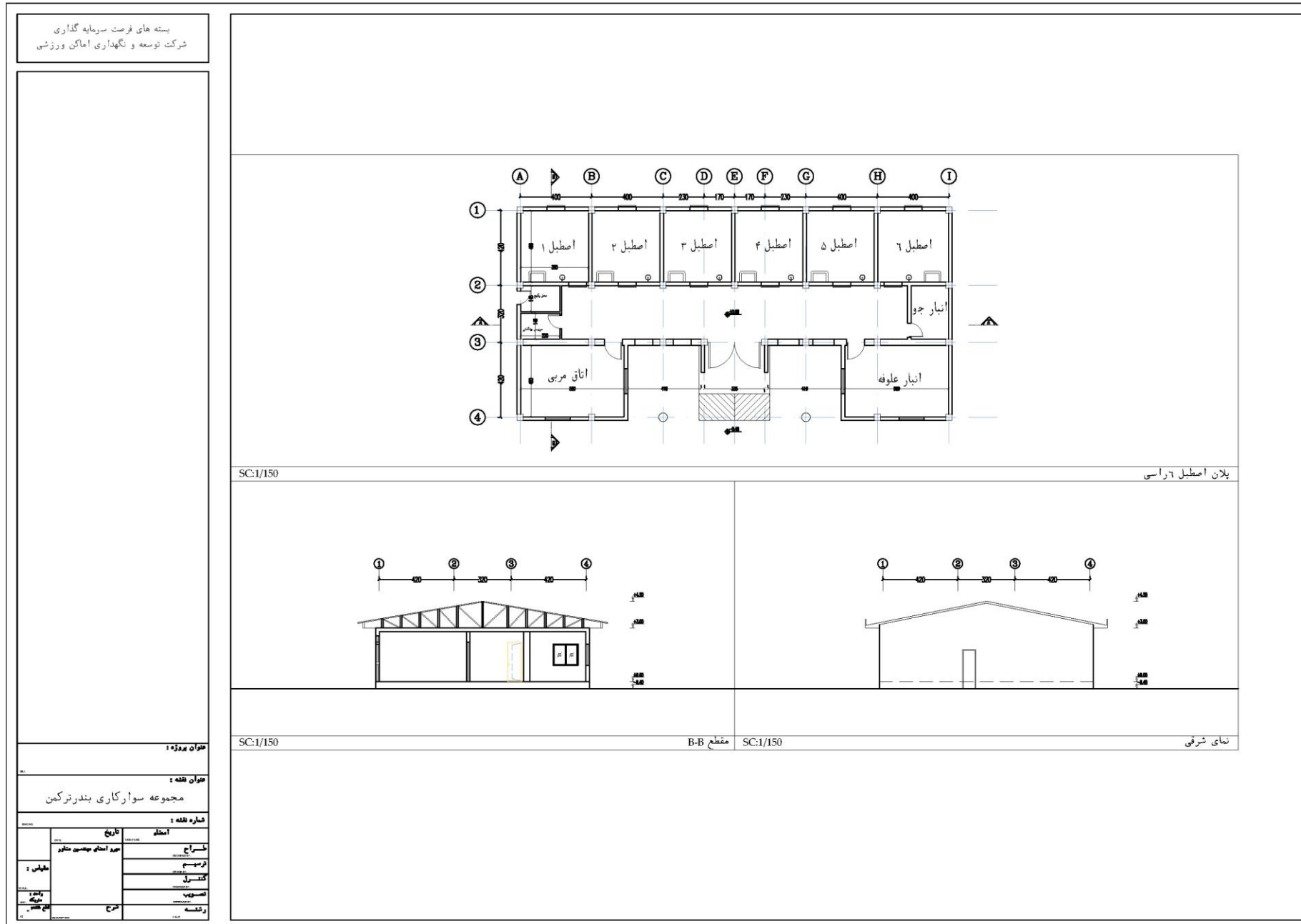


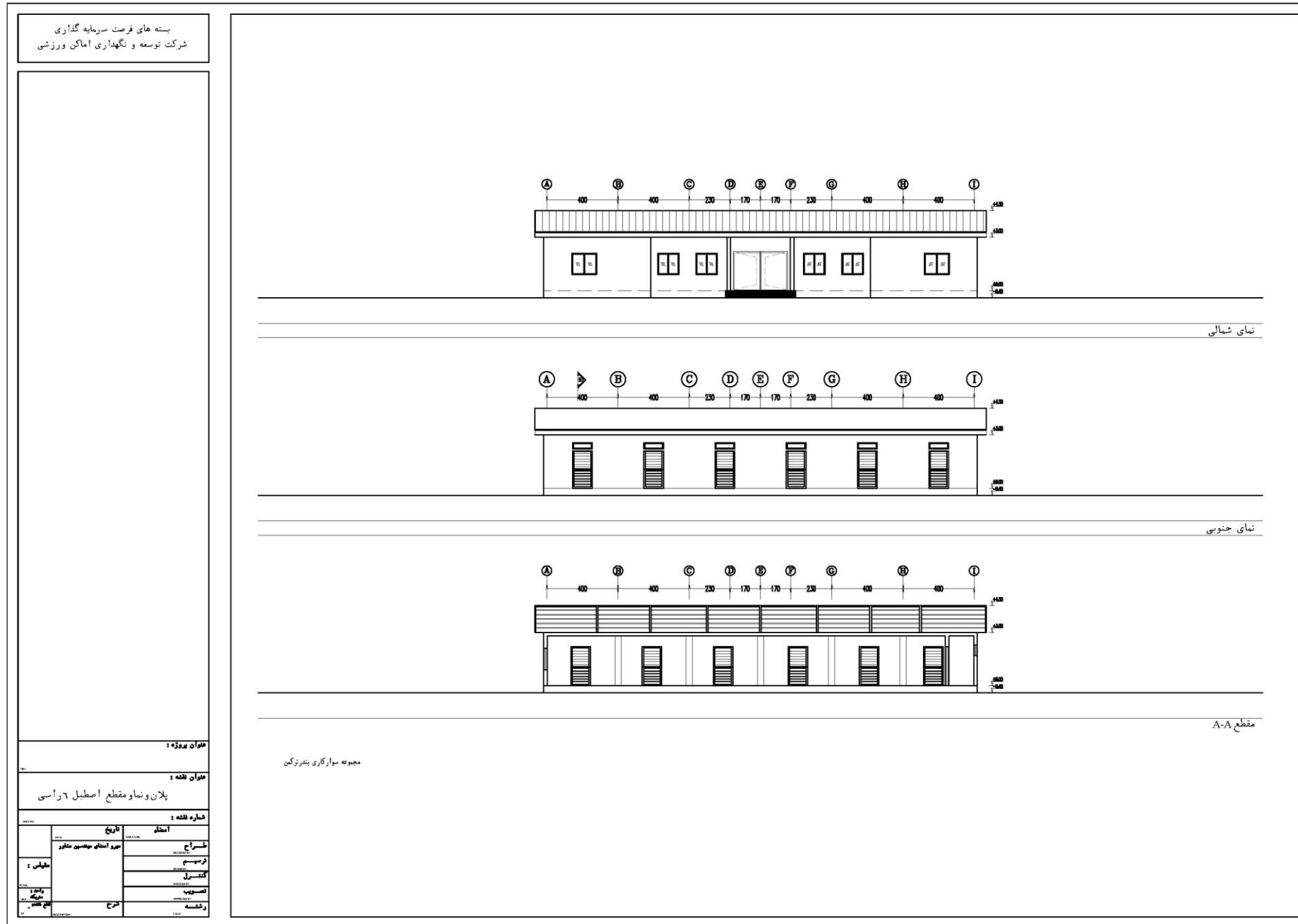
| واحد     | مساحت (متر مربع) | ریز فعالیت         | مساحت (متر مربع) | کاربری            |
|----------|------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| متر مربع | ۳۴۹۵۰            | پارکینگ            | ۲۰۳۶۰۲           | اسب دوانی و چوگان |
| متر مربع | ۱۲۰۰             | مانژ سرپوشیده      |                  |                   |
| متر مربع | ۲۳۲۰             | مانژ بیضی          |                  |                   |
| متر مربع | ۳۵۴۹۳            | چراگاه             |                  |                   |
| متر مربع | ۸۰۰              | مانژ گرد           |                  |                   |
| متر مربع | ۸۴۰              | اصطبل              |                  |                   |
| متر مربع | ۲۲۹۰             | انبار              |                  |                   |
| متر مربع | ۴۸۰              | بیمارستان          |                  |                   |
| متر مربع | ۴۸۰              | قرنطینه            |                  |                   |
| متر مربع | ۱۵۳              | منبع اب            |                  |                   |
| متر مربع | ۹۶۰۰             | پادوک              |                  |                   |
| متر مربع | ۱۲۰۰۰            | میدان تمرین        |                  |                   |
| متر مربع | ۱۰۶              | سرویس بهاشتی       |                  |                   |
| متر مربع | ۱۰۰۰             | محل نگهداری مادیان |                  |                   |
| متر مربع | ۱۵۰۰             | جایگاه تماشاچیان   |                  |                   |
| متر مربع | ۳۵۸۹۰            | پیست اسب دوانی     |                  |                   |
| متر مربع | ۶۴۵۰۰            | میدان چوگان        |                  |                   |

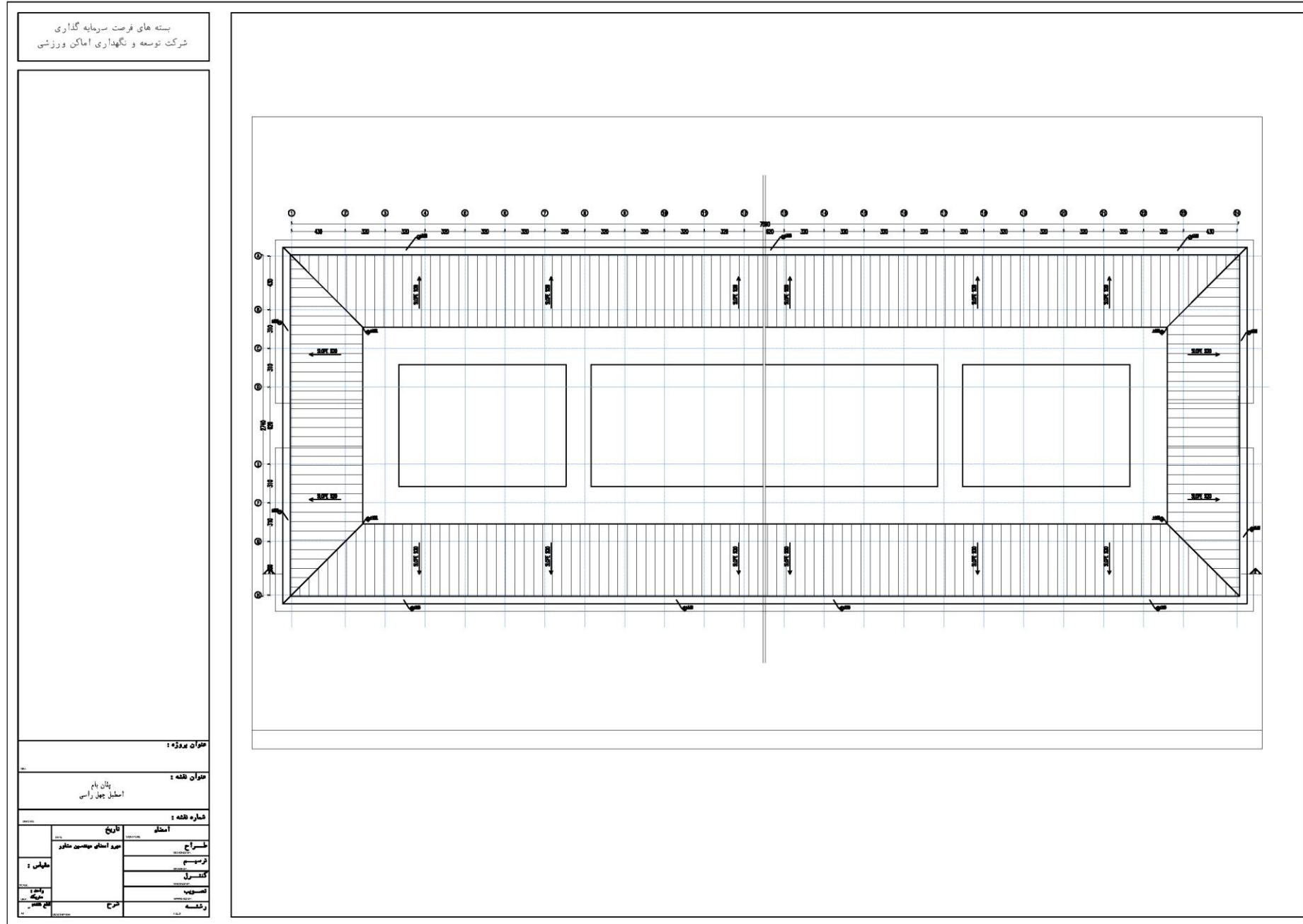


| کاربری                       | مساحت (متر مربع) | ریز فعالیت                   | مساحت (متر مربع) | واحد     |
|------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|----------|
| رستوران و کافه               | ۲۵۰۰             | رستوران و کافه               | ۷۰۰              | متر مربع |
|                              |                  | محوطه رستوران و کافه         | ۱۸۰۰             | متر مربع |
| ورزشی                        | ۴۲۸۶             | زمین بازی روباز چند منظوره   | ۱۰۸۰             | متر مربع |
|                              |                  | سالن ورزشی                   | ۱۵۰۰             | متر مربع |
|                              |                  | زمین روباز والیبال (۲ عدد)   | ۳۵۶              | متر مربع |
|                              |                  | استخر سرپوشیده               | ۱۳۵۰             | متر مربع |
| اداری                        | ۲۰۰              | اداری                        | ۲۰۰              | متر مربع |
| مجتمع خدمات بین راهی         | ۲۰۰۰             | مجتمع خدمات بین راهی         | ۲۰۰۰             | متر مربع |
| اقامتی                       | ۲۸۰۰             | سوئیت ۱۵ سوئیت ۷۲ متری       | ۱۰۸۰             | متر مربع |
|                              |                  | مشاعات و خدمات و حیاط مرکزی  | ۱۷۲۰             | متر مربع |
| بازارچه                      | ۱۸۰۰             | بازارچه / تجاری              | ۱۸۰۰             | متر مربع |
| محوطه ، فضای سبز، راه و .... | ۲۴۱۳۴۶           | محوطه ، فضای سبز، راه و .... | ۲۴۱۳۴۶           | متر مربع |
| کل عرصه                      | ۴۵۸۵۳۴           |                              |                  |          |











بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی

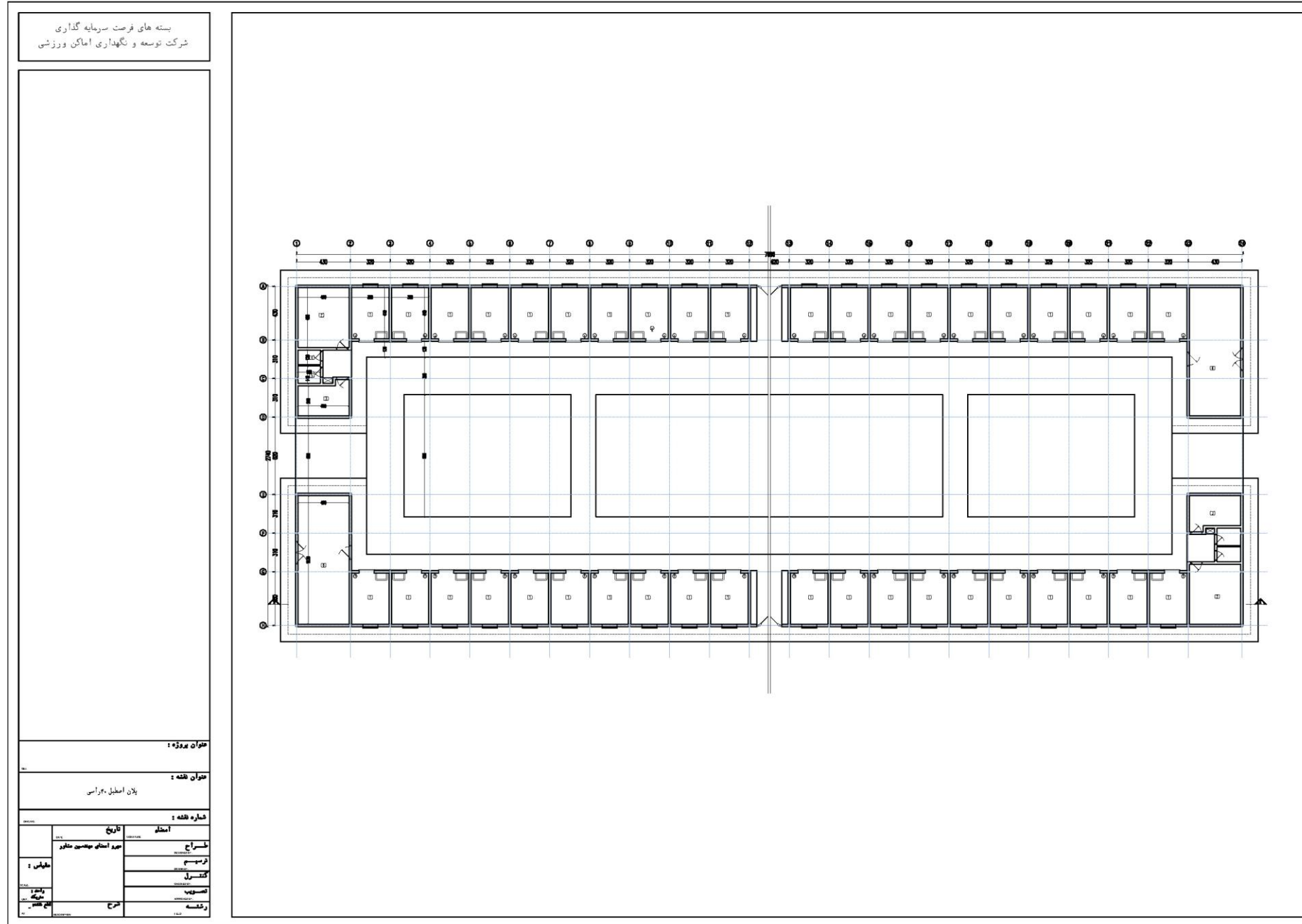
عنوان پروژه :

عنوان نقشه : بندر ترکمن  
نمای جنوبی و شرقی

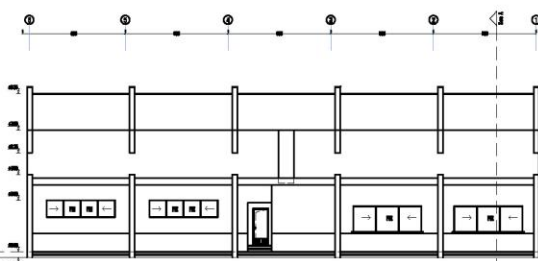
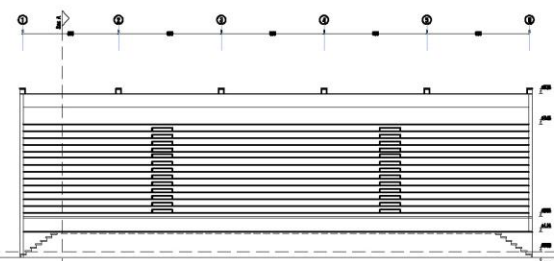
شماره نقشه :

| تاریخ                    | اصلاح     |
|--------------------------|-----------|
| مهر آستانه بهمن ماه ۱۳۹۸ | مهندس ... |
| مهندس :                  | مهندس ... |
| مهندس :                  | مهندس ... |
| مهندس :                  | مهندس ... |
| مهندس :                  | مهندس ... |

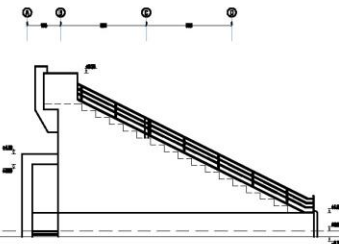
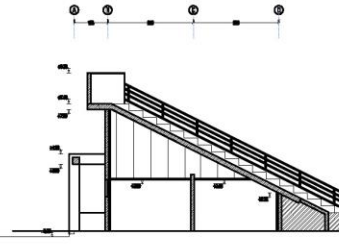
The drawings include a plan view at the top showing a long building with a central entrance and multiple stalls. Below it are two elevation views: 'نمای شرقی' (East Elevation) and 'نمای جنوبی' (South Elevation). The elevations show the building's profile, roofline, and window placements. Scale indicators 'Sc:1/200' are present for the elevation views.



بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی

Sc:1/200      نمای غربی      Sc:1/200      نمای شرقی (بطرف میدان)

|   |            |
|---|------------|
| شماره نقشه: <b>چهارم برآمده</b>                 |            |
| شماره نقشه: <b>چاپخانه ساناچیان</b>             |            |
| نمای شرقی، غربی، جنوبی و برش                    |            |
| شماره نقشه: <b>نمای شرقی، غربی، جنوبی و برش</b> |            |
| <b>تاریخ</b>                                    | <b>اسم</b> |
| مورد استانی به همین منظور                       | مستراح     |
| مطابق:  | ترمیم      |
| معماری:   | کنترل      |
| معماری:   | توسعه      |
| معماری:   | رنگه       |



بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی

**عنوان پروژه :**

**عنوان نقشه :**  
جاگاه ننداشیان  
پلان طبقه همکف و پلان گرادن

**شماره نقشه :**

| تاریخ                   | امضاء |
|-------------------------|-------|
| مهره اسنادی سیستم ماکور |       |
| مهندس :                 |       |
| رئیس :                  |       |
| مهندس :                 |       |
| مهندس :                 |       |
| مهندس :                 |       |



| مشخصات فنی  |
|---|
| <b>سازه :</b>   |
| بررسی اصلاح، تکمیل، و مقاوم سازی سازه های موجود و احداث فلزی پیچ و مهره / سازه بتنی طبق مقررات ملی ساختمان در بخش توسعه 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 و فن کوئل - 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 اطفا و شبکه بارنده  |
| پایش و تفکیک زباله  |
| ژنراتور و استابلایزر  |
| سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی   |
| <b>تاسیسات الکتریکی:</b>  |
| روشنایی نرمال، روشنایی اضطراری، روشنایی ایمنی   |
| یجاد 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   |
| 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 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 و رستوران  |
| سایر تاسیسات و تجهیزات مطابق مقررات ملی   |

| مشخصات فنی  |  |   |                          |
|---|--|---|--------------------------|
| <b>سفت کاری :</b>   |  |   |                          |
| مطابق مباحث مقررات ملی  | وال پست مطابق مقررات ملی                       | بلوک های سبک لیکا - هبلکس                       | دیوارچینی                |
|   | عایق رطوبتی                                    | عایق حرارتی                                     | شیب بندی مطابق استاندارد |
| <b>نازک کاری:</b>   |  |   |                          |
| <b>دیوار</b>  | <b>سقف</b>                                     | <b>کف</b>                                       | <b>نام فضا</b>           |
| دیوار کوب، سرامیک اسلب ۱۲۰*۲۴۰ با نورپردازی و تزئینات               | -  | اصلاح کف سازی زمین ها                           | اسب دوانی و چوگان        |
| دیوار کوب، رنگ، متال یا چوب ، نورپردازی و .... منطبق با طراحی داخلی | ترمو وود - چوب چپلاست و متال پانچ با نورپردازی | سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰                     | رستوران و کافه           |
| گچ و خاک و ضربه گیر های سالنی فومی یا مشابه - سنگ                   | سقف اکسپند متال و تورپردازی                    | کفپوش گرانولی                                   | سالن ورزشی               |
| -   | سازه چادری                                     | کفپوش گرانولی درجاریز یا مشابه برای فضای بیرونی | زمین ورزشی روباز         |
| سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰  | کناف و نورپردازی                               | سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰                     | لاکر و رختکن             |
| سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰ - گچ و خاک و رنگ                       | کناف و نورپردازی                               | سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰                     | اداری                    |
| جام های شیشه سکوریت دوجداره، سنگ مرمریت - گچ و خاک و رنگ            | کناف و نورپردازی                               | سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی                     | مجتمع خدمات بین راهی     |
| گچ و خاک . رنگ آمیزی  | کناف و نورپردازی                               | سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی                     | اقامتی                   |
| سرامیک پرسلین درجه یک ایرانی  | لوورهای (چوب پلاست)                            | بتنی  | بازارچه                  |
| دیوار کوب، نورپردازی و شلف بندی                                     | کناف - تزئینات چوبی و نور پردازی               | سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰                     | فروشگاه                  |
| -   | -  | چمن کاری - سنگ گرانیات فلیم شده                 | محوطه سازی               |
| سرامیک درجه یک ایرانی ۱۲۰*۶۰  | سقف های PVC یا دامپا                           | سرامیک درجه یک ایرانی                           | سرویس بهداشتی            |



| مشخصات فنی   |
|--|
| نما:   |
| یازسازی، رنگ آمیزی، میکروسمنت و سنگ کاری بناهای موجود - سنگ - آجر به همراه شیشه ها و باز شوها منطبق با ضوابط سیما ومنظر  |
| سایر تجهیزات :   |
| سیستم های صوتی و تصویری و ویدئو وال پخش  |
| 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.  |
| 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، 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 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، جهیزات ایمنی و بهداشتی و سایر لوازم دکوراسیون، تجهیزات سرو، تجهیزاتی مانند سینک ظرفشویی، هود ، میز کار، شلف بندی |
| تجهیزات رستوران آماده سازی غذا (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 ...   |
| تیرک والبیال، تور والبیال، آنتن تور والبیال، توپ والبیال، سبد بسکتبال، توپ بسکتبال، میله های ورزشی قابل تنظیم، دروازه های قابل جابه جایی، کفپوش های قابل تعویض، اسکوربورد، تجهیزات آموزشی، خط کشی، نورپردازی، تهویه، تجهیزات ایمنی مانند حفاظ دور زمین و ضربه گیر دروازه ، تور بدمینتون، راکت بدمینتون و ...   |
| تجهیزات کامل مراکز بین راهی شامل، نمازخانه و سرویس های بهداشتی، رستوران، استراحت، فروشگاه ها و ....  |
| تجهیزات کامل سوارکاری و چوگان و فضاهای زیر مجموعه منطبق با نقشه به همراه جایگاه داوران، سکوی تماشاچیان و صندلی های جایگاه و ...  |
| رعایت کلیه ضوابط و قوانین سیما و منظر ، تبلیغات، برندینگ و ..... مجموعه  |



## خلاصه فاکتورهای مالی - اقتصادی:

|             |   |
|-------------|---|
| ۸,۶۱۳,۴۵۴   | هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال)  |
| ۱,۳۸۴,۵۳۵   | درآمدهای جاری (میلیون ریال)   |
| ۸۵۵,۰۰۰     | هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)  |
| ۳۰٪         | نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)   |
| ۲۴          | دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)   |
| ۸           | دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)   |
| ۲۰          | دوره بهره‌برداری (سال)  |
| ۲۲          | دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (DPP) (سال)   |
| ۷۷۵,۲۱۱     | پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد<br>(شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و<br>انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی) |
| ۱۰۷,۰۰۰     | اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از<br>سرمایه‌گذار (میلیون ریال)   |
| ۳۰.۴٪       | نرخ بازده داخلی (IRR)   |
| ۲۷۲,۴۶۹     | ارزش خالص فعلی (NPV) (میلیون ریال)  |
| <b>BOLT</b> | 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 (۰.۰۵٪) 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  | ۷,۸۳۸,۲۴۳             |
| ۲  | هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد) | ۷۷۵,۲۱۱               |
|  | <b>جمع کل</b>   | <b>۸,۶۱۳,۴۵۴</b>      |

| 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٪             | ۲۱۵,۳۳۶                |
| ۲   | مدیریت طرح (MC)             | ۰.۵٪             | ۴۳,۰۶۷                 |
| ۳   | تامین زیرساخت‌ها و انشعابات | ۶٪               | ۵۱۶,۸۰۷                |
|   | <b>جمع کل</b>               | -                | <b>۷۷۵,۲۱۱</b>         |



# CAPEX

| مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه |   |                    |
|--|---|--------------------|
| ردیف                                   | عنوان   | مبلغ (میلیون ریال) |
| ۱                                      | حقوق و دستمزد نیروی انسانی                        | ۳۲۸,۳۲۰            |
| ۲                                      | هزینه مصرف انرژی                                  | ۵۴,۷۲۰             |
| ۳                                      | هزینه تعمیر و نگهداری                             | ۵۴,۷۲۰             |
| ۴                                      | هزینه مواد اولیه و مصرفی                          | ۵۴,۷۲۰             |
| ۵                                      | هزینه بازاریابی و تبلیغات                         | ۱۶,۴۱۶             |
| ۶                                      | هزینه پیش‌بینی نشده                               | ۲۷,۳۶۰             |
| ۷                                      | هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی،<br>مسئولیت و غیره) | ۱۰,۹۴۴             |
| ۸                                      | اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)          | ۱۰۷,۰۰۰            |
|  | جمع کل  | ۶۵۴,۲۰۰            |



# OPEX

## نیروی انسانی

| ردیف | محل خدمت | عنوان                      | تعداد (نفر) | حقوق ماهیانه (میلیون ریال) | عیدی، پاداش و مزایا | بیمه و سنوات | حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه | کل هزینه پرسنلی (میلیون ریال) |
|------|----------|----------------------------|-------------|----------------------------|---------------------|--------------|--|-------------------------------|
| ۱    | اقامتی   | مدیر داخلی                 | ۱           | ۳۰۰                        | ۶۰۰                 | ۱،۹۵۶        | ۶،۱۵۶  | ۶،۱۵۶                         |
| ۲    |          | پذیرش و صندوق              | ۱           | ۲۰۰                        | ۴۰۰                 | ۱،۳۰۴        | ۴،۱۰۴  | ۴،۱۰۴                         |
| ۳    |          | مدیر مالی                  | ۱           | ۳۰۰                        | ۶۰۰                 | ۱،۹۵۶        | ۶،۱۵۶  | ۶،۱۵۶                         |
| ۴    |          | حسابدار                    | ۲           | ۲۰۰                        | ۴۰۰                 | ۱،۳۰۴        | ۴،۱۰۴  | ۸،۲۰۸                         |
| ۵    |          | مدیر امور اداری بخش اقامتی | ۲           | ۳۰۰                        | ۶۰۰                 | ۱،۹۵۶        | ۶،۱۵۶  | ۱۲،۳۱۲                        |
| ۶    |          | تاسیسات                    | ۱           | ۱۵۰                        | ۳۰۰                 | ۹۷۸          | ۳،۰۷۸  | ۳،۰۷۸                         |
| ۷    |          | تدارکات                    | ۲           | ۱۵۰                        | ۳۰۰                 | ۹۷۸          | ۳،۰۷۸  | ۶،۱۵۶                         |
| ۸    |          | مدیر خدمات                 | ۲           | ۳۰۰                        | ۶۰۰                 | ۱،۹۵۶        | ۶،۱۵۶  | ۱۲،۳۱۲                        |
| ۹    |          | کارمند بخش اطلاعات         | ۲           | ۱۵۰                        | ۳۰۰                 | ۹۷۸          | ۳،۰۷۸  | ۶،۱۵۶                         |
| ۱۰   |          | کارمند بخش رزرو            | ۲           | ۱۵۰                        | ۳۰۰                 | ۹۷۸          | ۳،۰۷۸  | ۶،۱۵۶                         |
| ۱۱   |          | مسول انبار                 | ۲           | ۱۵۰                        | ۳۰۰                 | ۹۷۸          | ۳،۰۷۸  | ۶،۱۵۶                         |
| ۱۲   |          | پرسنل نظافت اقامتی         | ۳           | ۱۵۰                        | ۳۰۰                 | ۹۷۸          | ۳،۰۷۸  | ۹،۲۳۴                         |



# OPEX

| نیروی انسانی |   |                                  |             |                            |                     |              |  |                               |
|--------------|---|----------------------------------|-------------|----------------------------|---------------------|--------------|--|-------------------------------|
| ردیف         | محل خدمت                                      | عنوان                            | تعداد (نفر) | حقوق ماهیانه (میلیون ریال) | عیدی، پاداش و مزایا | بیمه و سنوات | حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه | کل هزینه پرسنلی (میلیون ریال) |
| ۱۳           | فرهنگی، بدنسازی، رستوران و سایر خدمات پشتیبان | مسول و کارمندان بدنسازی و فرهنگی | ۶           | ۲۰۰                        | ۴۰۰                 | ۱،۳۰۴        | ۴،۱۰۴  | ۲۴،۶۲۴                        |
| ۱۴           |   | سراشپز                           | ۳           | ۳۰۰                        | ۶۰۰                 | ۱،۹۵۶        | ۶،۱۵۶  | ۱۸،۴۶۸                        |
| ۱۵           |   | پرسنل آشپزخانه                   | ۱۰          | ۲۰۰                        | ۴۰۰                 | ۱،۳۰۴        | ۴،۱۰۴  | ۴۱،۰۴۰                        |
| ۱۶           |   | پرسنل رستوران و کافی شاپ         | ۶           | ۲۰۰                        | ۴۰۰                 | ۱،۳۰۴        | ۴،۱۰۴  | ۲۴،۶۲۴                        |
| ۱۷           |   | نگهبان                           | ۶           | ۲۰۰                        | ۴۰۰                 | ۱،۳۰۴        | ۴،۱۰۴  | ۲۴،۶۲۴                        |
| ۱۸           |   | مدیریت و خدمات پارکینگ           | ۲           | ۲۰۰                        | ۴۰۰                 | ۱،۳۰۴        | ۴،۱۰۴  | ۸،۲۰۸                         |
| ۱۹           |   | مهتر و نظافت                     | ۱۰          | ۲۵۰                        | ۵۰۰                 | ۱،۶۳۰        | ۵،۱۳۰  | ۵۱،۳۰۰                        |
| ۲۰           |   | پذیرش و صندوق                    | ۲           | ۲۰۰                        | ۴۰۰                 | ۱،۳۰۴        | ۴،۱۰۴  | ۸،۲۰۸                         |
| ۲۱           |   | نگهبانی                          | ۳           | ۲۰۰                        | ۴۰۰                 | ۱،۳۰۴        | ۴،۱۰۴  | ۱۲،۳۱۲                        |
| ۲۲           |   | تیمار و درمان                    | ۲           | ۳۰۰                        | ۶۰۰                 | ۱،۹۵۶        | ۶،۱۵۶  | ۱۲،۳۱۲                        |
| ۲۳           | سوارکاری                                      | انبار                            | ۲           | ۲۰۰                        | ۴۰۰                 | ۱،۳۰۴        | ۴،۱۰۴  | ۸،۲۰۸                         |
| ۲۴           |   | تدارکات                          | ۲           | ۲۰۰                        | ۴۰۰                 | ۱،۳۰۴        | ۴،۱۰۴  | ۸،۲۰۸                         |
| جمع          |   |                                  | ۷۵          |                            |                     |              |  | ۳۲۸،۳۲۰                       |



## زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

| سال سوم | سال چهارم | سال پنجم | سال ششم | سال هفتم | سال هشتم |
|---------|-----------|----------|---------|----------|----------|
| درصد    | درصد      | درصد     | درصد    | درصد     | درصد     |
| ۴۵٪     | ۵۵٪       | ۶۵٪      | ۶۵٪     | ۶۵٪      | ۶۵٪      |



## درآمد

| جمع کل درآمدهای بخش ورزشی (اسب‌دوانی، مینی‌گلف و ...) |                        |                     |                           |                          |                               |  |
|---|------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------|--|
| ردیف  | شرح درآمد              | واحد                | مقدار هزینه (میلیون ریال) | تعداد روزهای فعال در سال | درآمد کل در سال (میلیون ریال) |  |
| ۱   | حق عضویت مالکین اسب‌ها | نفر در سال          | ۱۰۰                       | -                        | ۱۰,۰۰۰                        |  |
| ۲   | حق ورودی اسب           | راس اسب در روز      | ۳۰                        | ۳۳۰                      | ۹۹,۰۰۰                        |  |
| ۳   | نگهداری و پانسیون اسب  | راس اسب در ماه      | ۶۰                        | -                        | ۵۷,۶۰۰                        |  |
| ۴   | کلاس آموزشی            | نفر دوره در سال     | ۲۰۰                       | -                        | ۳۰,۰۰۰                        |  |
| ۵   | شرط‌بندی               | تعداد مسابقه در سال | ۲۴                        | -                        | ۷۲,۰۰۰                        |  |
| درآمد کل  |                        |                     |                           |                          | ۲۶۸,۶۰۰                       |  |

| درآمدهای حاصل از برگزاری مسابقات ملی و بین‌المللی |                              |                                 |                                  |                                |
|---|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| عنوان درآمد                                       | تعداد مسابقات برگزاری در سال | تعداد تماشاچیان هر مسابقه (نفر) | بلیت تماشای مسابقه (میلیون ریال) | درآمدهای سالیانه (میلیون ریال) |
| برگزاری مسابقات ملی و بین‌المللی                  | ۱۰                           | ۱,۰۰۰                           | ۵                                | ۵۰,۰۰۰                         |
| جمع کل (میلیون ریال)                              |                              |                                 |                                  | ۵۰,۰۰۰                         |



## درآمد

| درآمدهای حاصل از بهره‌برداری اقامتی (هتل و کلبه‌ها) |           |                   |                                 |
|---|-----------|-------------------|---------------------------------|
| ردیف  | محل درآمد | ظرفیت اقامت (نفر) | هزینه یک شب اقامت (میلیون ریال) |
| ۱   | سوئیت     | ۱۵                | ۴۰                              |
| جمع درآمد سالیانه                                   |           |                   | روزهای فعال سال<br>۳۳۰          |

| درآمدهای بخش سالن و زمین ورزشی چندمنظوره |  |             |       |   |                          |                               |
|--|--|-------------|-------|---|--------------------------|-------------------------------|
| ردیف                                     | شرح درآمد                                      | واحد        | مقدار | هزینه هر سانس / دوره / اجاره ماهیانه (ریال) | تعداد روزهای فعال در سال | درآمد کل در سال (میلیون ریال) |
| ۱  | آموزش (فوتسال، والیبال، بسکتبال، هندبال و ...) | دوره در سال | ۱۱۰   | ۳۰  | ۳۳۰                      | ۱۳۲,۰۰۰                       |
| ۲  | زمین روباز                                     | سانس در روز | ۶     | ۳   | ۳۳۰                      | ۱۱۸,۸۰۰                       |
| درآمد کل                                 |  |             |       |   |                          | ۲۵۰,۸۰۰                       |



## درآمد

| درآمدهای بخش استخر |           |            |       |                                       |                             |                                  |
|--------------------|-----------|------------|-------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| ردیف               | شرح درآمد | واحد       | مقدار | هزینه هر سانس / دوره<br>(میلیون ریال) | تعداد روزهای فعال<br>در سال | درآمد کل در سال<br>(میلیون ریال) |
| ۱                  | استخر     | نفر در روز | ۶۰۰   | ۳,۵                                   | ۳۳۰                         | ۶۹۳,۰۰۰                          |
| درآمد کل           |           |            |       |                                       |                             | ۶۹۳,۰۰۰                          |

| درآمدهای بخش بدنسازی |   |                 |       |                                       |                             |                                  |
|----------------------|---|-----------------|-------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| ردیف                 | شرح درآمد   | واحد            | مقدار | هزینه هر سانس / دوره<br>(میلیون ریال) | تعداد روزهای فعال<br>در سال | درآمد کل در سال<br>(میلیون ریال) |
| ۱                    | سالن بدنسازی،<br>(درآمدزایی به صورت عضویت ماهیانه و<br>سالیانه، دوره‌های ۱۲ جلسه‌ای و غیره) | نفر سانس در روز | ۱۴۰   | ۱                                     | ۳۳۰                         | ۴۶,۲۰۰                           |
| ۷                    |   |                 |       |                                       |                             | -                                |
| درآمد کل             |   |                 |       |                                       |                             | ۴۶,۲۰۰                           |



## درآمد

| اجاره‌دهی فضاها |  |                  |                          |                                |
|-----------------|--|------------------|--------------------------|--------------------------------|
| ردیف            | عنوان  | تعداد مورد اجاره | مبلغ اجاره (میلیون ریال) | درآمد کل سالیانه (میلیون ریال) |
| ۱               | مجتمع خدمات بین‌راهی   | ۱                | ۵,۰۰۰                    | ۶۰,۰۰۰                         |
| ۲               | بازارچه / تجاری  | ۱                | ۴,۵۰۰                    | ۵۴,۰۰۰                         |
| ۳               | تبلیغات محیطی (بیلبورد، نمایشگرهای دیجیتال، استیکرهای سه‌بعدی و ...) | ۶                | ۵۰                       | ۳,۶۰۰                          |
| جمع کل          |  |                  |                          | ۱۱۷,۶۰۰                        |



## 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                | ۲۸۹،۴۴۰                        |
| ۲  | درآمد کافی شاپ               | ۲۴۱،۲۰۰                        |
| ۳  | کسر مواد اولیه               | ۱۸۵،۷۲۴                        |
| جمع کل   |                              | ۳۴۴،۹۱۶                        |

| درآمد حاصل از بخش پذیرایی |                    |                   |                          |                            |
|---------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|----------------------------|
| محل درآمد                 | درصد از کل مراجعان | تعداد تقاضا (نفر) | بهای متوسط (میلیون ریال) | درآمد سالانه (میلیون ریال) |
| درآمد رستوران             | ٪۴۰                | ۶۴،۳۲۰            | ۴،۵                      | ۲۸۹،۴۴۰                    |
| درآمد کافی شاپ            | ٪۶۰                | ۹۶،۴۸۰            | ۲،۵                      | ۲۴۱،۲۰۰                    |
| مجموع                     |                    |                   |                          | ۵۳۰،۶۴۰                    |

| تخمین میزان مراجعه      |            |           |                       |                         |
|-------------------------|------------|-----------|-----------------------|-------------------------|
| ماه های اوج سال         | درصد اشغال | تعداد ماه | تعداد روز فعال در ماه | کل مراجعان در سال (نفر) |
| ماه های اوج سال         | ٪۶۰        | ۴         | ۲۸                    | ۸۰،۶۴۰                  |
| ماه های با تقاضای متوسط | ٪۵۰        | ۴         | ۲۵                    | ۶۰،۰۰۰                  |
| ماه های با تقاضای ضعیف  | ٪۲۰        | ۴         | ۲۱                    | ۲۰،۱۶۰                  |
| مجموع تقاضای پذیرایی    |            |           |                       | ۱۶۰،۸۰۰                 |



## جریان نقدی پروژه (CF)

| شرح / سال                              | ۱          | ۲            | ۳           | ۴           | ۵           | ۶           | ۷           | ۸         | ۹         | ۱۰         |
|--|------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|------------|
| درآمدهای پروژه                         | ۰          | ۰            | ۱,۳۸۴,۵۳۵   | ۲,۱۱۵,۲۶۱   | ۳,۱۹۶,۵۹۵   | ۴,۰۱۳,۶۸۸   | ۵,۰۱۷,۱۱۰   | ۶,۲۷۱,۳۸۸ | ۷,۸۳۹,۲۳۵ | ۹,۷۹۹,۰۴۴  |
| هزینه های سرمایه ای                    | ۳,۰۱۴,۷۰۹  | ۶,۹۹۸,۴۳۱    | -           | -           | -           | -           | -           | -         | -         | -          |
| هزینه های عملیاتی                      | ۰          | ۰            | ۸۵۵,۰۰۰     | ۱,۰۶۸,۷۵۰   | ۱,۳۳۵,۹۳۸   | ۱,۶۶۹,۹۲۲   | ۲,۰۸۷,۴۰۲   | ۲,۶۰۹,۲۵۳ | ۳,۲۶۱,۵۶۶ | ۴,۰۷۶,۹۵۸  |
| اجاره پرداختی به سرمایه پذیر ((L       | ۰          | ۰            | ۱۰۰,۰۰۰     | ۱۲۵,۰۰۰     | ۱۵۶,۲۵۰     | ۱۹۵,۳۱۳     | ۲۴۴,۱۴۱     | ۳۰۵,۱۷۶   | ۳۸۱,۴۷۰   | ۴۷۶,۸۳۷    |
| تامین هزینه های فضاها و مشاع و اشتراکی | ۰          | ۰            | ۷,۰۰۰       | ۸,۷۵۰       | ۱۰,۹۳۸      | ۱۳,۶۷۲      | ۱۷,۰۹۰      | ۲۱,۳۶۲    | ۲۶,۷۰۳    | ۳۳,۳۷۹     |
| جریان نقدی آزاد پروژه                  | -۳,۰۱۴,۷۰۹ | -۶,۹۹۸,۴۳۱   | ۴۲۲,۵۳۵     | ۹۱۲,۷۶۱     | ۱,۶۹۳,۴۷۰   | ۲,۱۳۴,۷۸۲   | ۲,۶۶۸,۴۷۸   | ۳,۳۳۵,۵۹۷ | ۴,۱۶۹,۴۹۶ | ۵,۲۱۱,۸۷۰  |
| جریان نقدی آزاد تجمعی                  | -۳,۰۱۴,۷۰۹ | (۱۰,۰۱۳,۱۴۰) | (۹,۵۹۰,۶۰۵) | (۸,۶۷۷,۸۴۴) | (۶,۹۸۴,۳۷۴) | (۴,۸۴۹,۵۹۲) | (۲,۱۸۱,۱۱۴) | ۱,۱۵۴,۴۸۳ | ۵,۳۲۳,۹۷۹ | ۱۰,۵۳۵,۸۵۰ |

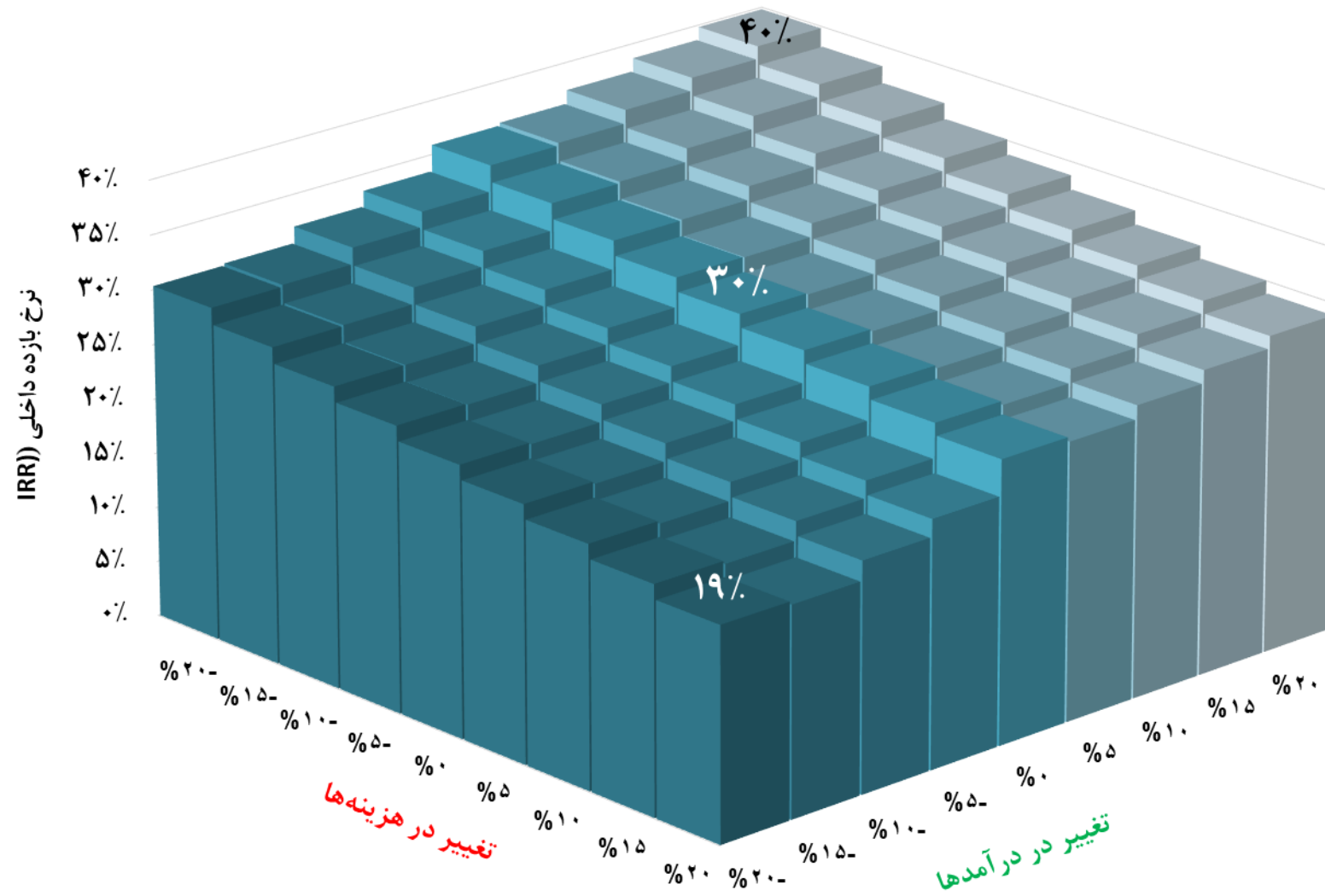


## تحلیل حساسیت

| تغییر در هزینه ها |     |     |     |     |     |      |      |      |      | تغییر در درآمدها |
|-------------------|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------------------|
| ٪۲۰               | ٪۱۵ | ٪۱۰ | ٪۵  | ٪۰  | ٪۵- | ٪۱۰- | ٪۱۵- | ٪۲۰- | درصد |                  |
| ٪۱۹               | ٪۲۱ | ٪۲۲ | ٪۲۳ | ٪۲۵ | ٪۲۶ | ٪۲۷  | ٪۲۹  | ٪۳۰  | ٪۲۰- |                  |
| ٪۱۹               | ٪۲۰ | ٪۲۲ | ٪۲۳ | ٪۲۵ | ٪۲۶ | ٪۲۷  | ٪۲۹  | ٪۳۱  | ٪۱۵- |                  |
| ٪۲۱               | ٪۲۲ | ٪۲۳ | ٪۲۵ | ٪۲۶ | ٪۲۷ | ٪۲۹  | ٪۳۰  | ٪۳۲  | ٪۱۰- |                  |
| ٪۲۲               | ٪۲۴ | ٪۲۵ | ٪۲۶ | ٪۲۸ | ٪۲۹ | ٪۳۰  | ٪۳۲  | ٪۳۴  | ٪۵-  |                  |
| ٪۲۶               | ٪۲۷ | ٪۲۸ | ٪۲۹ | ٪۳۰ | ٪۳۲ | ٪۳۳  | ٪۳۴  | ٪۳۶  | ٪۰   |                  |
| ٪۲۵               | ٪۲۶ | ٪۲۸ | ٪۲۹ | ٪۳۰ | ٪۳۲ | ٪۳۳  | ٪۳۵  | ٪۳۶  | ٪۵   |                  |
| ٪۲۷               | ٪۲۸ | ٪۲۹ | ٪۳۰ | ٪۳۱ | ٪۳۳ | ٪۳۴  | ٪۳۶  | ٪۳۷  | ٪۱۰  |                  |
| ٪۲۸               | ٪۲۹ | ٪۳۰ | ٪۳۱ | ٪۳۳ | ٪۳۴ | ٪۳۵  | ٪۳۷  | ٪۳۹  | ٪۱۵  |                  |
| ٪۲۹               | ٪۳۰ | ٪۳۱ | ٪۳۲ | ٪۳۴ | ٪۳۵ | ٪۳۷  | ٪۳۸  | ٪۴۰  | ٪۲۰  |                  |



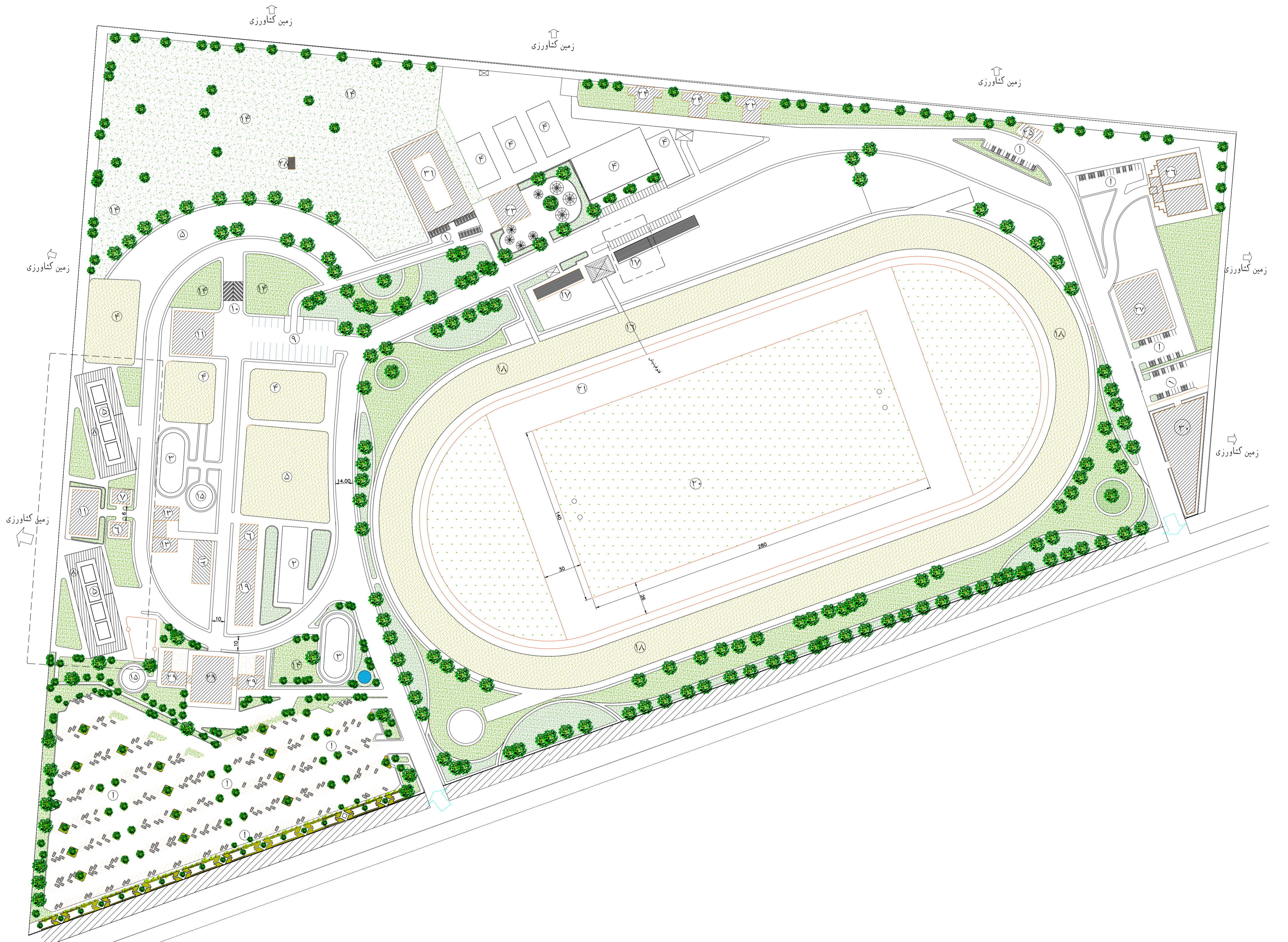
## تحلیل حساسیت



بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی

عنوان فضاها

|    |                           |
|----|---------------------------|
| ۱  | پارکینگ                   |
| ۲  | مانژ سر پوشیده            |
| ۳  | مانژ بیضی                 |
| ۴  | میدان تمرین               |
| ۵  | پادوک                     |
| ۶  | انبار پهن                 |
| ۷  | منبع آب ذخیره             |
| ۸  | اصطبل                     |
| ۹  | پارکینگ اسب کش و کامیون   |
| ۱۰ | سکوی سوار و پیاده شدن اسب |
| ۱۱ | انبار علوفه               |
| ۱۲ | بیمارستان وزايشگاه        |
| ۱۳ | قرنطینه                   |
| ۱۴ | چراگاه                    |
| ۱۵ | مانژ گرد                  |
| ۱۶ | فتوفینیش                  |
| ۱۷ | جایگاه تماشاچیان          |
| ۱۸ | پیست اسبدوانی             |
| ۱۹ | اصطبلهای اسب دوانی        |
| ۲۰ | میدان چوگان               |
| ۲۱ | میدان نمایش               |
| ۲۲ | اصطبل سیلمی               |
| ۲۳ | بوفه و رستوران            |
| ۲۴ | محل نگهداری مادیانها      |
| ۲۵ | ساختمان اداری             |
| ۲۶ | استخر سرپوشیده            |
| ۲۷ | سالن ورزشی                |
| ۲۸ | سرویس بهداشتی             |
| ۲۹ | تجاری تفریحی              |
| ۳۰ | مجتمع خدمات بین راهی      |
| ۳۱ | اقامتی                    |



مجموعه سوارکاری بندر ترکمن

عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

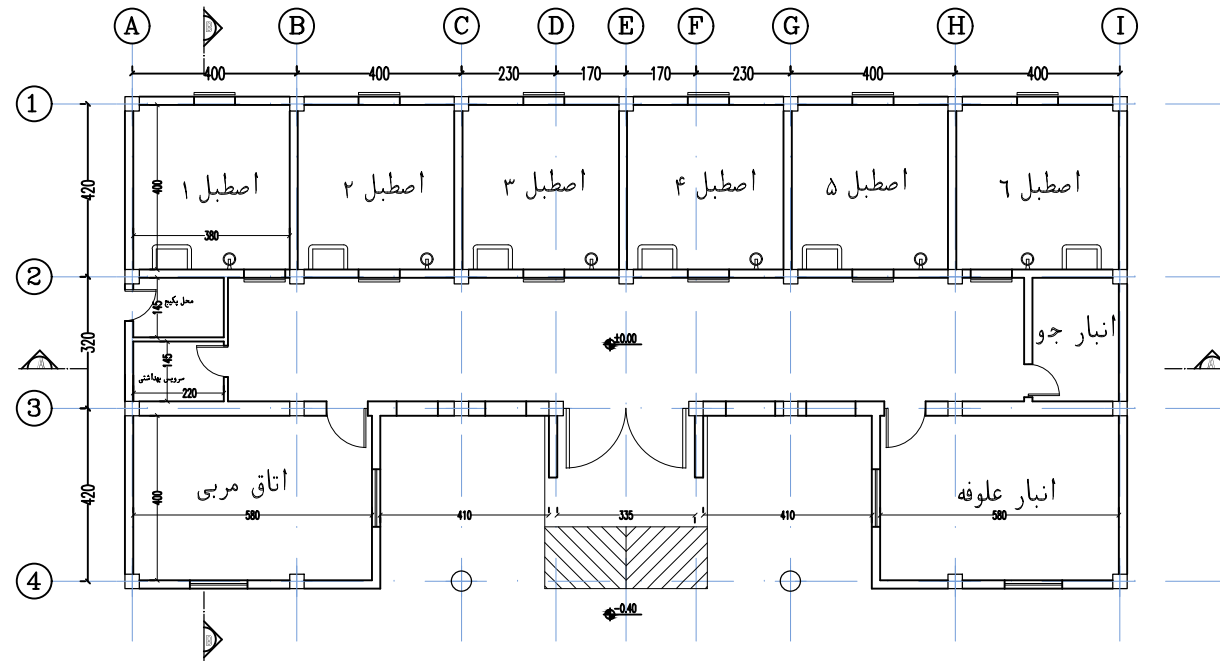
مجموعه سوارکاری بندر ترکمن

شماره نقشه :

| امضاء | تاریخ                     | DATE | SIGNATURE |
|-------|---------------------------|------|-----------|
| طراح  | مهر و امضاء مهندسین مشاور |      |           |
| ترسیم |                           |      |           |
| کنترل |                           |      |           |
| تصویب |                           |      |           |
| رشته  | شرح                       |      |           |
|       | FIELD                     |      |           |

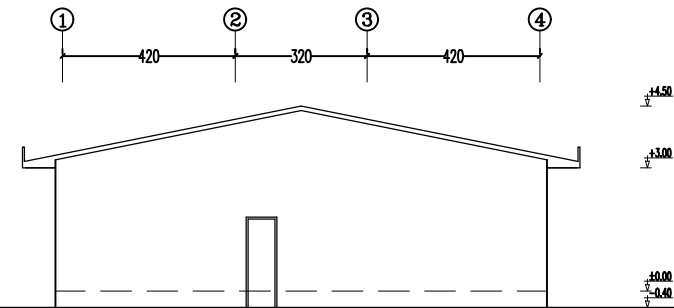
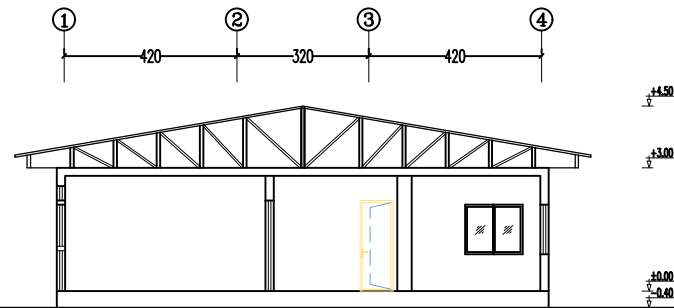
مقیاس :  
واحد : متریک  
نقطه :  
FIELD

بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



SC:1/150

پلان اصطبل ۶ راسی



SC:1/150

مقطع B-B

SC:1/150

نمای شرقی

عنوان پروژه :

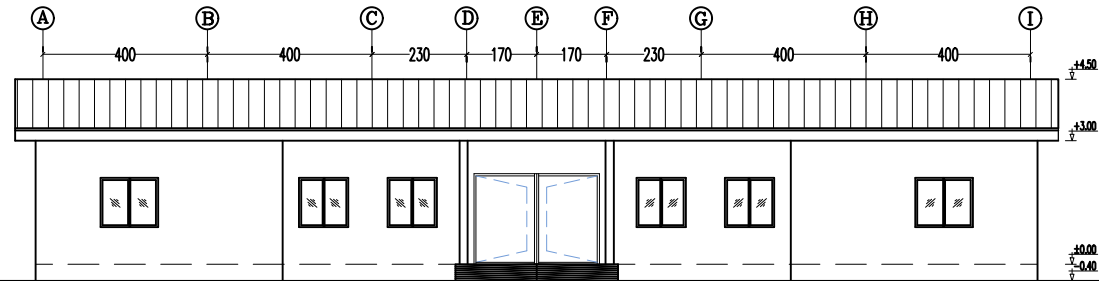
عنوان نقشه :

مجموعه سوارکاری بندرتراکم

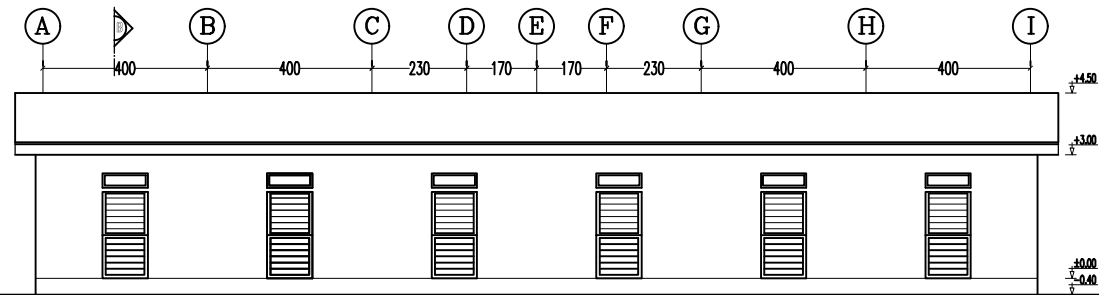
شماره نقشه :

| تاریخ                   | امضاء       |
|-------------------------|-------------|
| DATE                    | SIGNATURE   |
| مهر و امضای مهندس مشاور | طراح        |
|                         | DESIGNED BY |
| مقیاس :                 | ترسیم       |
|                         | DRAWN BY    |
|                         | کنترل       |
|                         | CHECKED BY  |
| واحد :                  | تصویب       |
| متریک                   | APPROVED BY |
| نوع نقشه :              | رشته        |
| شرح                     | FIELD       |

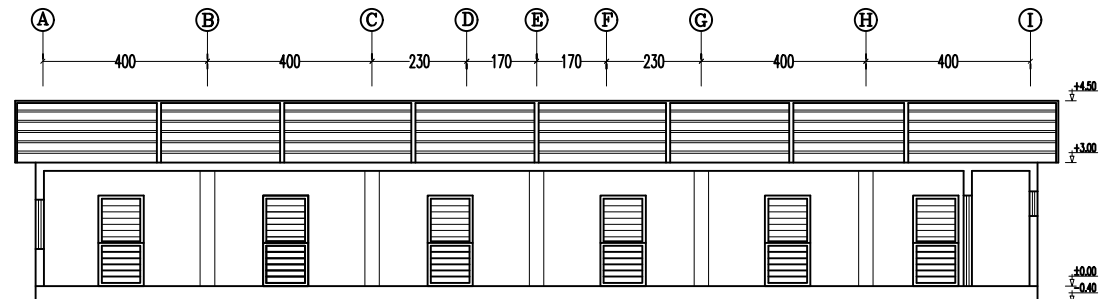
بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



نمای شمالی



نمای جنوبی



مقطع A-A

مجموعه سوارکاری بندرتزکین

عنوان پروژه :

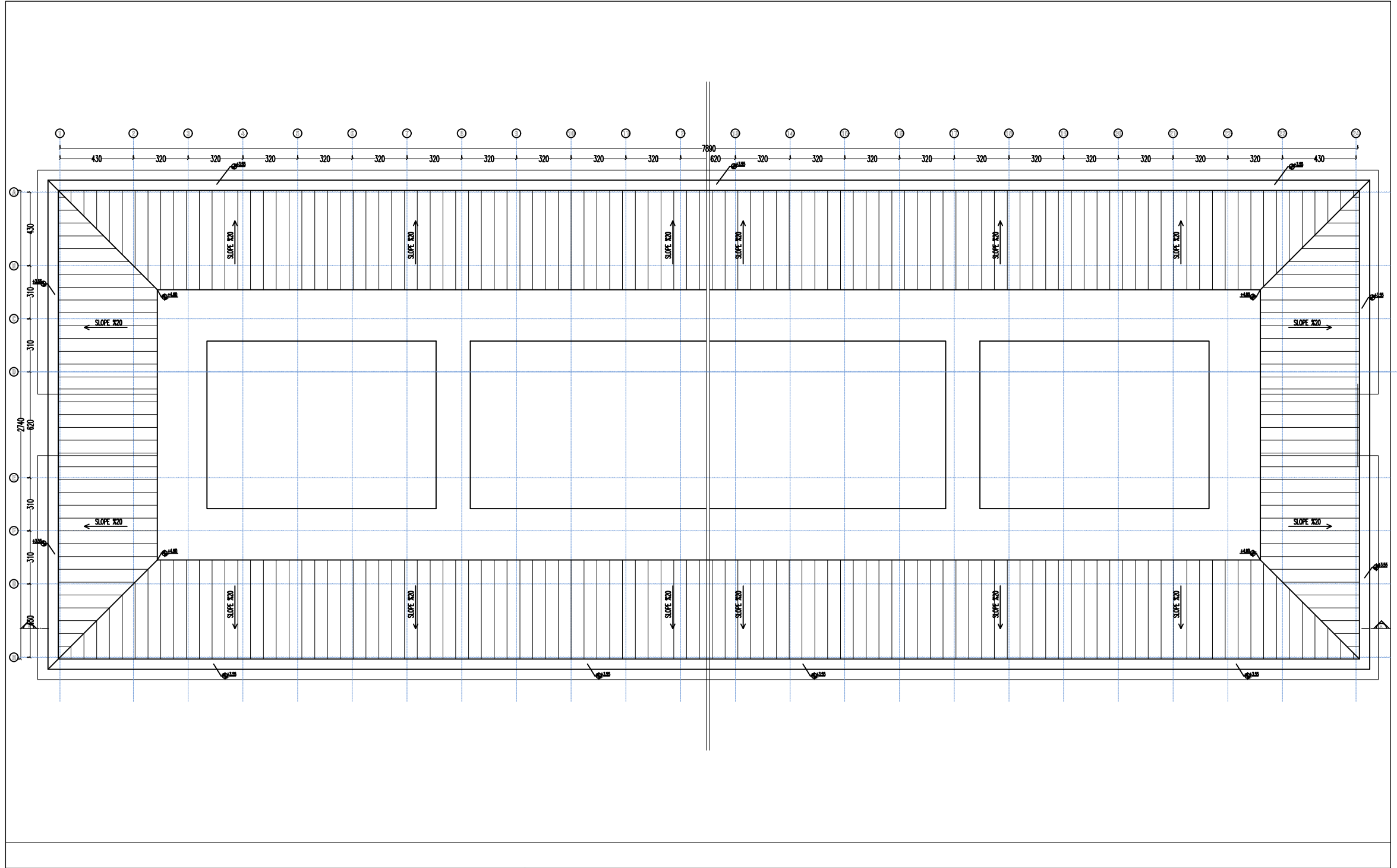
عنوان نقشه :

پلان و نما و مقطع اصطبل ۶ راسی

شماره نقشه :

| تاریخ           | امضاء                             |
|-----------------|-----------------------------------|
| DATE            | SIGNATURE                         |
|                 | طراح<br>مهر و امضای مهندسین مشاور |
|                 | ترسیم                             |
|                 | کنترل                             |
|                 | تصویب                             |
|                 | رشته                              |
| مقیاس :         |                                   |
| واحد :<br>متریک | شرح                               |
| نوع نقشه :      | FIELD                             |

بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



عنوان پروژه :

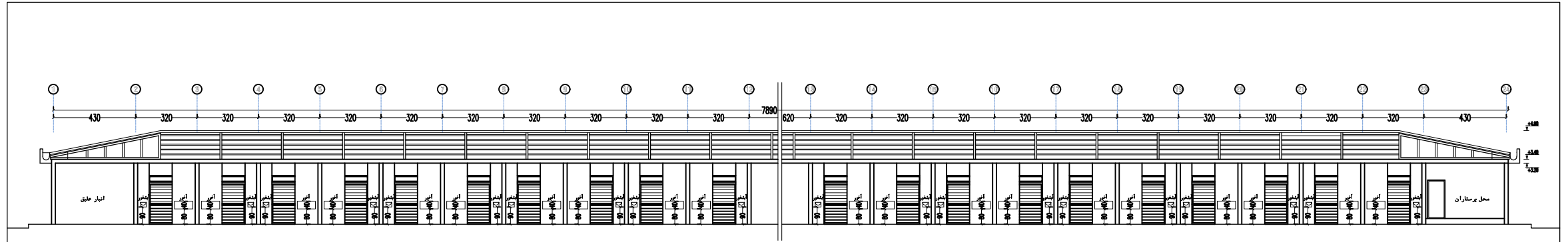
عنوان نقشه :

پلان بام  
اصطیل چهل راسی

شماره نقشه :

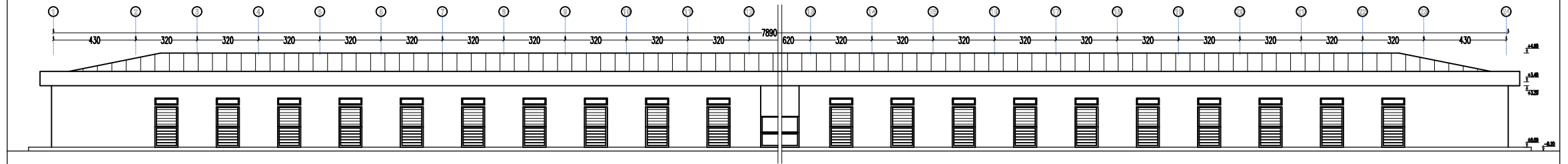
| تاریخ                     | امضاء       |
|---------------------------|-------------|
| DATE                      | SIGNATURE   |
| مهر و امضای مهندسین مشاور | طراح        |
|                           | DESIGNED BY |
| مقیاس :                   | ترسیم       |
|                           | DRAWN BY    |
|                           | کنترل       |
|                           | CHECKED BY  |
| واحد :                    | تصویب       |
| متریک                     | APPROVED BY |
| نوع نقشه :                | رشته        |
| شرح                       | FIELD       |
| DESCRIPTION               |             |

بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



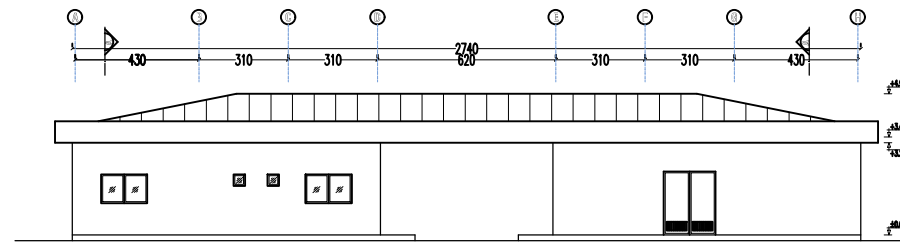
Sc:1/200

برش A-A



Sc:1/200

نمای جنوبی



عنوان پروژه :

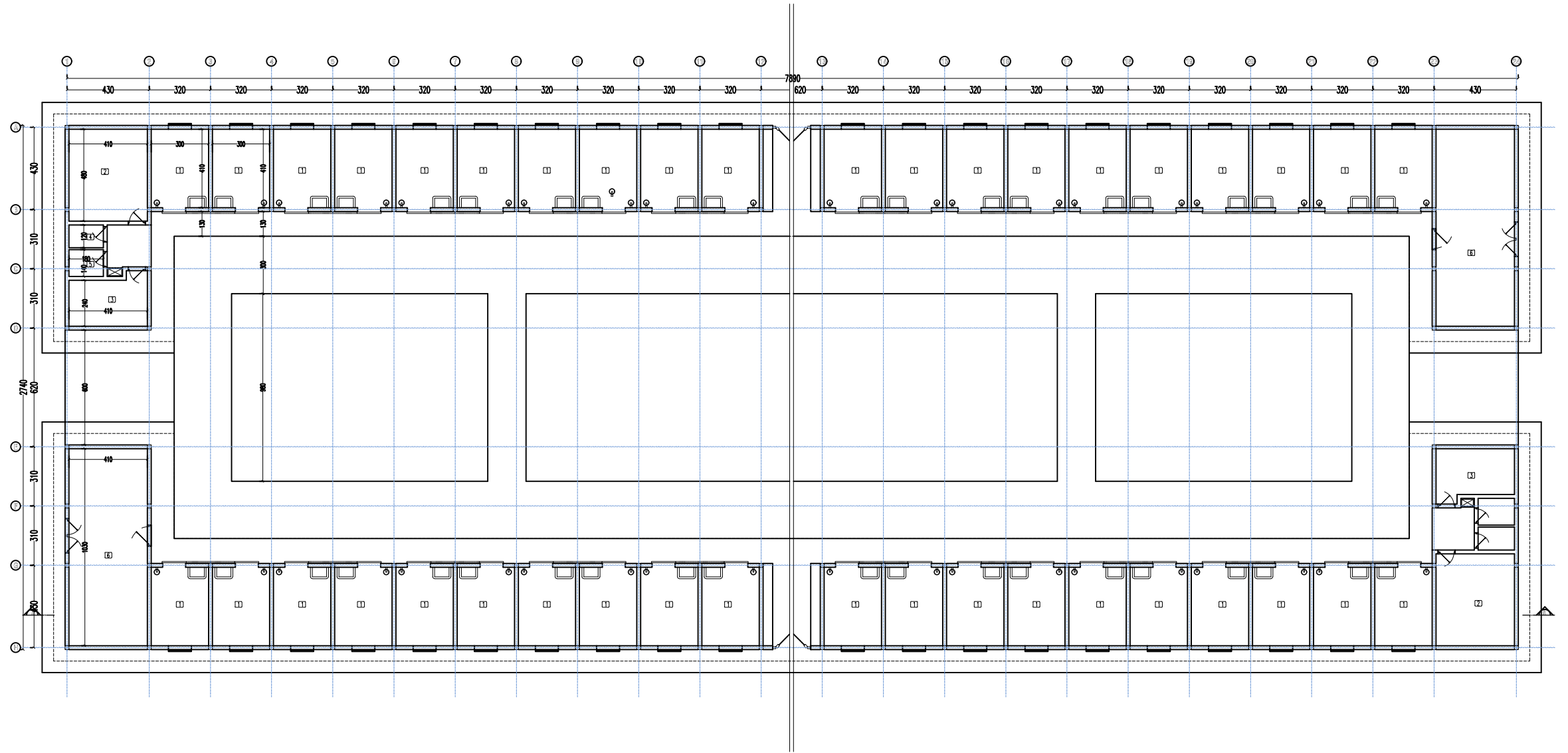
عنوان نقشه :

برش A-A  
نمای جنوبی و شرقی

شماره نقشه :

| تاریخ           | امضاء                              |
|-----------------|------------------------------------|
| DATE            | SIGNATURE                          |
|                 | طراح<br>مهرام امینای مهندسین مشاور |
|                 | ترسیم<br>DRAWING                   |
|                 | کنترل<br>CHECKED BY                |
|                 | تصویب<br>APPROVED BY               |
|                 | رشته<br>FIELD                      |
| مقیاس :         | شرح                                |
| واحد :<br>متریک |                                    |
| نوع نقشه :      |                                    |
| NO.             | DESCRIPTION                        |

بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



عنوان پروژه :

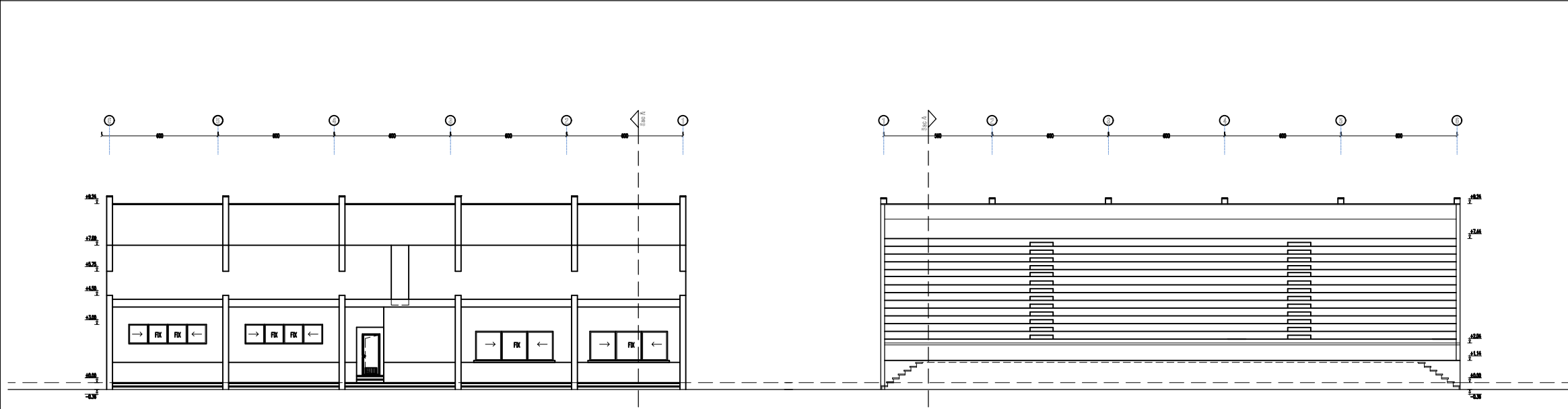
عنوان نقشه :

پلان اصطیل ۴۰ راسی

شماره نقشه :

| تاریخ           |           | امضاء |  |
|-----------------|-----------|-------|--|
| DATE            | SIGNATURE |       |  |
|                 |           | طراح  |  |
|                 |           | توسعه |  |
|                 |           | کنترل |  |
|                 |           | تصویب |  |
|                 |           | رشته  |  |
| مقیاس :         |           | شرح   |  |
| واحد :<br>متریک |           |       |  |
| نوع نقشه :      |           |       |  |
|                 |           |       |  |

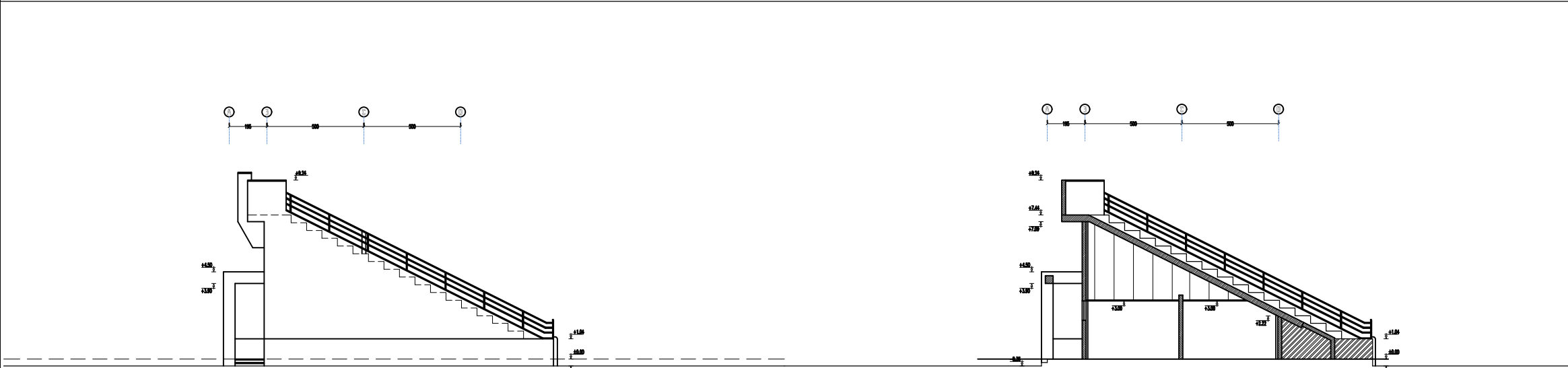
بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



Sc:1/200

نمای غربی Sc:1/200

نمای شرقی (بطرف میدان)



عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

جایگاه تانایچیان  
نمای شرقی، غربی، جنوبی و برش A-A

شماره نقشه :

| تاریخ                    | امضاء       |
|--------------------------|-------------|
| DATE                     | SIGNATURE   |
| مهره امتهای مهندسی مشاور | طراح        |
|                          | DESIGNED BY |
|                          | ترسیم       |
|                          | DRAWN BY    |
|                          | کنترل       |
|                          | CHECKED BY  |
|                          | تصویب       |
|                          | APPROVED BY |
| شرح                      | رشته        |
| FIELD                    | FIELD       |

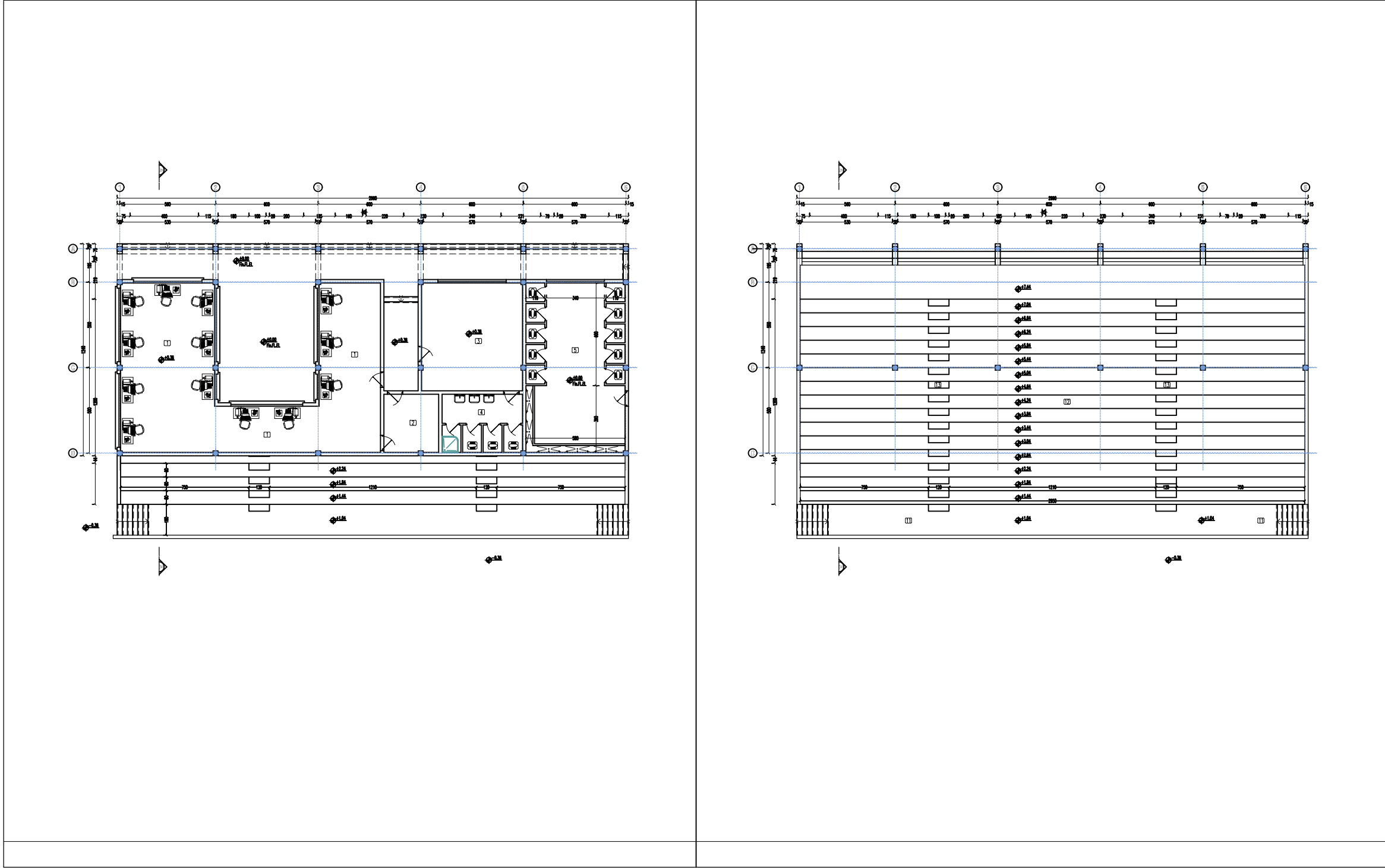
مقیاس :

واحد :

متریک

نوع نقشه :

بسته های فرصت سرمایه گذاری  
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

جایگاه ناساچیان  
پلان طبقه همکف و پلان گرادن

شماره نقشه :

| امضاء | تاریخ                     |
|-------|---------------------------|
| DATE  | SIGNATURE                 |
| طراح  | مهره امینای مهندسین مشاور |
| ترسیم |                           |
| کنترل |                           |
| تصویب |                           |
| رشته  | شرح                       |
| FIELD | DESCRIPTION               |

مقیاس :  
واحد :  
متریک  
نوع نقشه :  
A2