



شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی کشور

توسعه و بهسازی سوار کاری، احداث پونی کلاب، مجتمع تجاری و پینت بال جنگلی مجموعه ورزشی آزادی



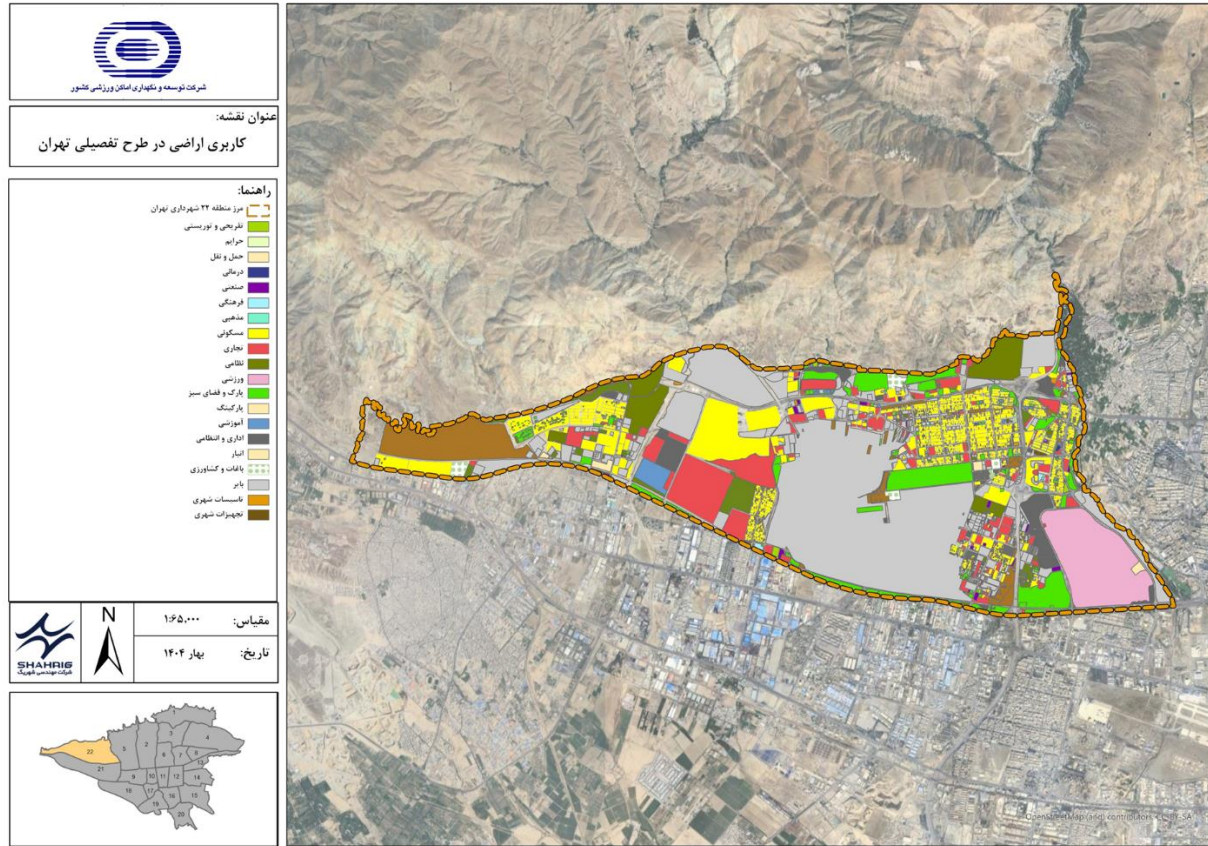
شرکت مهندسی شهریک
Shahrig Engineering co



محللات و نواحی منطقه بیست و دو شهرداری تهران



موقعیت مجموعه ورزشی آزادی در منطقه ۲۲ تهران



کاربری پیشنهادی اراضی منطقه سه در طرح تفصیلی تهران



کاربریهای همجوار مجموعه ورزشی آزادی



کاربری اراضی		
آبپاشی ورزشی		
زمینهای ورزشی		
اماکن خدماتی و پشتیبانی و تأسیسات و اداری		
اماکن اقامتی		
دریاچه		
حاشیه دریاچه		
فضای سبز		
پارکینگ ها		
ترمینال اتوبوس رانی		
زمینهای بازی و متروکه		
مغایر		
جمع کل مجموعه ورزشی آزادی		
درصد	مساحت (مترمربع)	کاربری و فعالیتها
٪۱۷/۴	۵۹۰۵۹۶	کلیه زمینها و اماکن ورزشی و فدراسیونها
٪۰/۴	۱۴۱۰۰	اماکن اقامتی (هتلها و کمپینگ)
٪۰/۶	۱۹۰۰۰	اماکن خدماتی، پشتیبانی و تأسیسات
٪۳۴	۱۱۵۰۷۰۳	فضای سبز
٪۶/۸	۲۲۹۲۴۳	دریاچه
٪۷/۲	۲۴۵۲۶۴	اراضی حاشیه دریاچه
٪۱۰/۹	۳۶۹۱۷۲	پارکینگها
٪۱/۳	۴۴۷۴۱	ترمینال اتوبوسرانی
٪۲/۶	۸۹۸۷۳	زمینهای بازی و متروکه
٪۱۸/۷	۶۳۵۲۲۴	مغایر و مسیرهای پیاده
٪۱۰۰	۳۳۸۷۹۲۶	جمع کل مجموعه ورزشی آزادی

سلسله مراتب محورها و دسترسی های حوزه فراگیر مجموعه ورزشی آزادی

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



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:

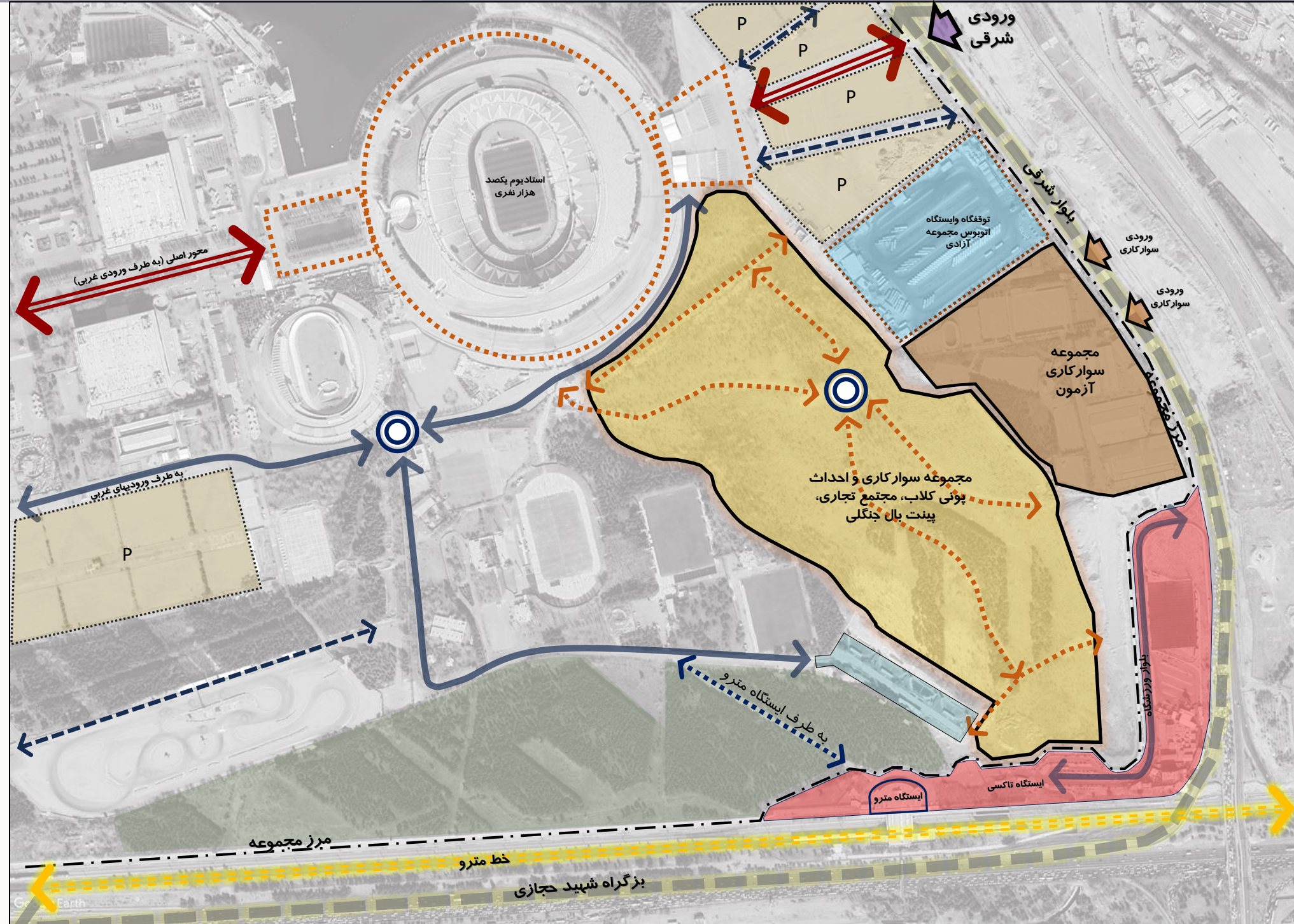
این پروژه مشتمل بر چند زیر پروژه بصورت تلفیق است:

- توسعه و بهسازی مجموعه سوارکاری موجود
 - احداث پونی کلاب، مجتمع تجاری، پینت بال جنگلی، دهکده اقامتی و کمپینگ
 - احداث فضاهای جانبی و پشتیبان
- عرصه پیشنهادی پروژه با مساحت تقریبی ۲۵ هکتار در جنوب شرقی مجموعه ورزشی آزادی پیشنهاد شده است. این عرصه در جنوب شرق استادیوم یکصد هزار نفری و در پهنه شمالی محدوده ایستگاه مترو و ایستگاه تاکسی و غرب ایستگاه اتوبوسرانی مجموعه ورزشی آزادی قرار دارد.

دسترسی به محل پروژه:

دسترسی به بخشهای مختلف عرصه پیشنهادی پروژه از طریق ورودیهای شرقی ممکن خواهد بود. با توجه به اینکه مجموعه سوارکاری دارای ورودی اختصاصی از بلوار شرقی است، دسترسی به مجموعه از این ورودیها آسان تر است. همچنین دسترسی به این مجموعه از طریق ایستگاه مترو واقع در جنوب عرصه برای مراجعین فاقد خودرو بسیار آسان خواهد بود.



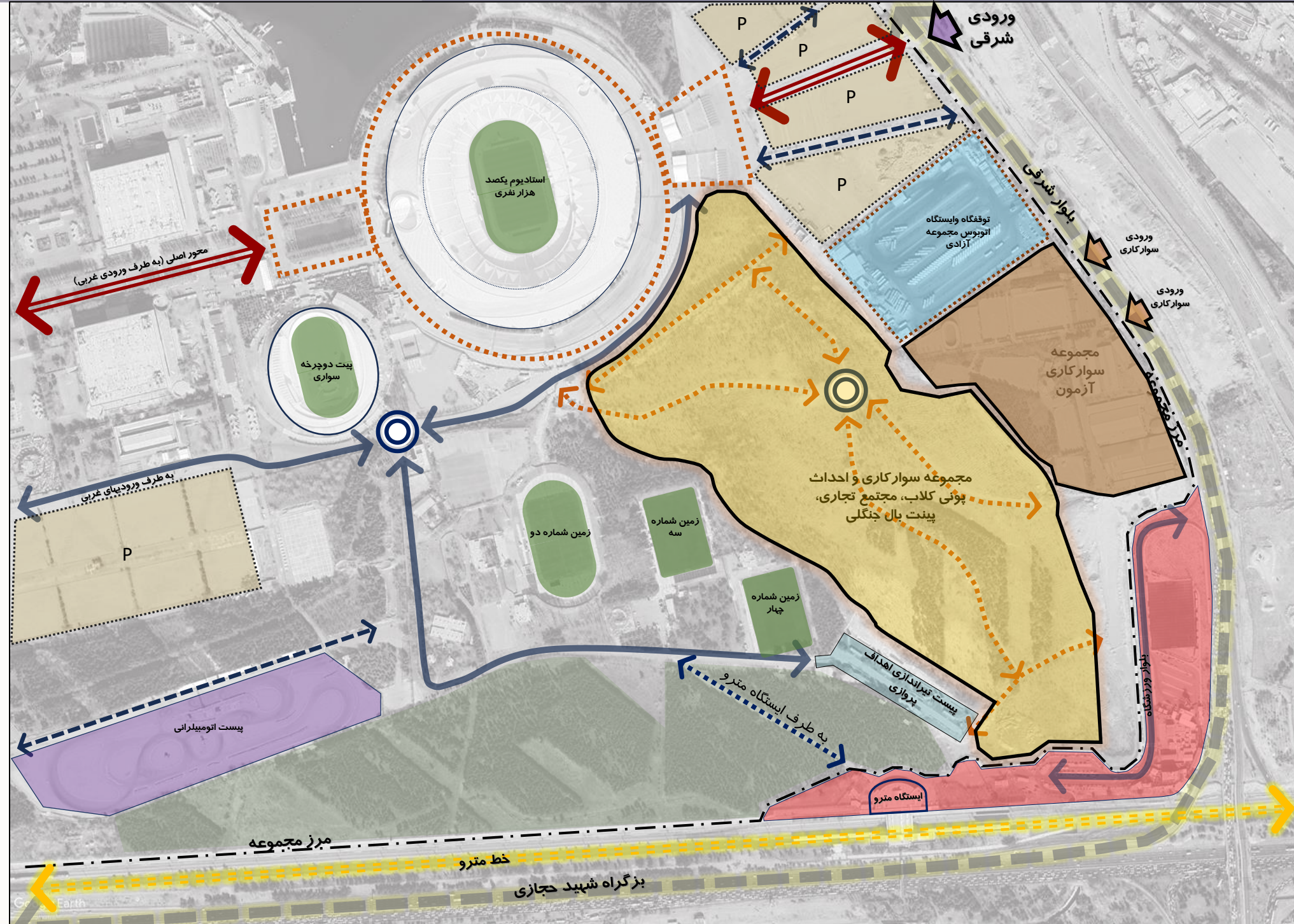


شبکه راه ها و دسترسی ها، در محدوده پروژه:

مجموعه سوارکاری فعلی مجموعه ورزشی آزادی در لبه شرقی مجموعه و در مجاورت بلوار شرقی قرار دارد. این مجموعه دارای دو ورودی اختصاصی است. کاربران مجموعه سوارکاری جهت استفاده از عرصه پیشنهادی پروژه و به هگیری از خدمات سوارکاری میتوانند از این ورودیهای استفاده نمایند. با توجه به نزدیکی عرصه به پارکینگهای شرقی و ورودیهای آن ها، دسترسی به عرصه از این ورودیها برای کاربرانی که با خودرو مراجعه و میخواهند از سایر خدمات ارائه شده در پروژه استفاده نمایند، تسهیل شده است.

کاربرانی که از ورودیهای غربی مجموعه به این مکان مراجعه میکنند میتوانند علاوه بر استفاده از پارکینگهای غربی از طریق محور شمالی عرصه به ورودیهای غربی دسترسی داشته باشند.

نزدیکی و مجاورت ایستگاه مترو و تاکسی به جنوب عرصه پیشنهادی امکان دسترسی مراجعین بدون خودروی شخصی را بسیار آسان نموده است.



اماکن و کاربریهای پیرامون محدوده پروژه:

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

در شرق عرصه پیشنهادی مجموعه سوارکاری آزمون واقع شده است. همچنین ایستگاه اتوبوس و پارکینگهای شرقی نیز در شرق و شمال شرقی عرصه واقع شده اند.

شمال عرصه پیشنهادی به استادیوم یکصد هزار نفری و فضاهای باز پیرامون آن محدود شده است.

حوزه غربی مجموعه زمین های تمرینی شماره ۲، ۳ و ۴ فوتبال و پیست اهداف پروازی را شامل شده و پهنه مشجر جنوبی مجموعه نیز در غرب عرصه پیشنهادی قرار دارد.

حوزه جنوبی به پهنه حمل و نقل بین شهری و درون شهری، خدمات پایانه تکاسی و اتوبوس، کارواش و جایگاه سوخت اختصاص دارد.

تصاویری از مکان پروژه:

باشگاه سوارکاری کنونی مجموعه ورزشی آزادی مشتمل بر فضاهای متعددی است: مانژ مسابقات، مانژ تمرین، مانژ سرپوشیده، پانسیون اسب، مانژ بیضی، داروخانه، فروشگاه لوازم سوارکاری و رستوران





تصاویری از مکان پروژه:

عرصه پیشنهادی پروژه توسعه و احداث پونی کلاب، مجتمع تجاری و پینت بال جنگلی، عرصه ای جنگکاری شده و مشجر است. مسیرهای موجود در عرصه خاکی بوده و پهنه سایت نیازمند عملیات آماده سازی دارد.









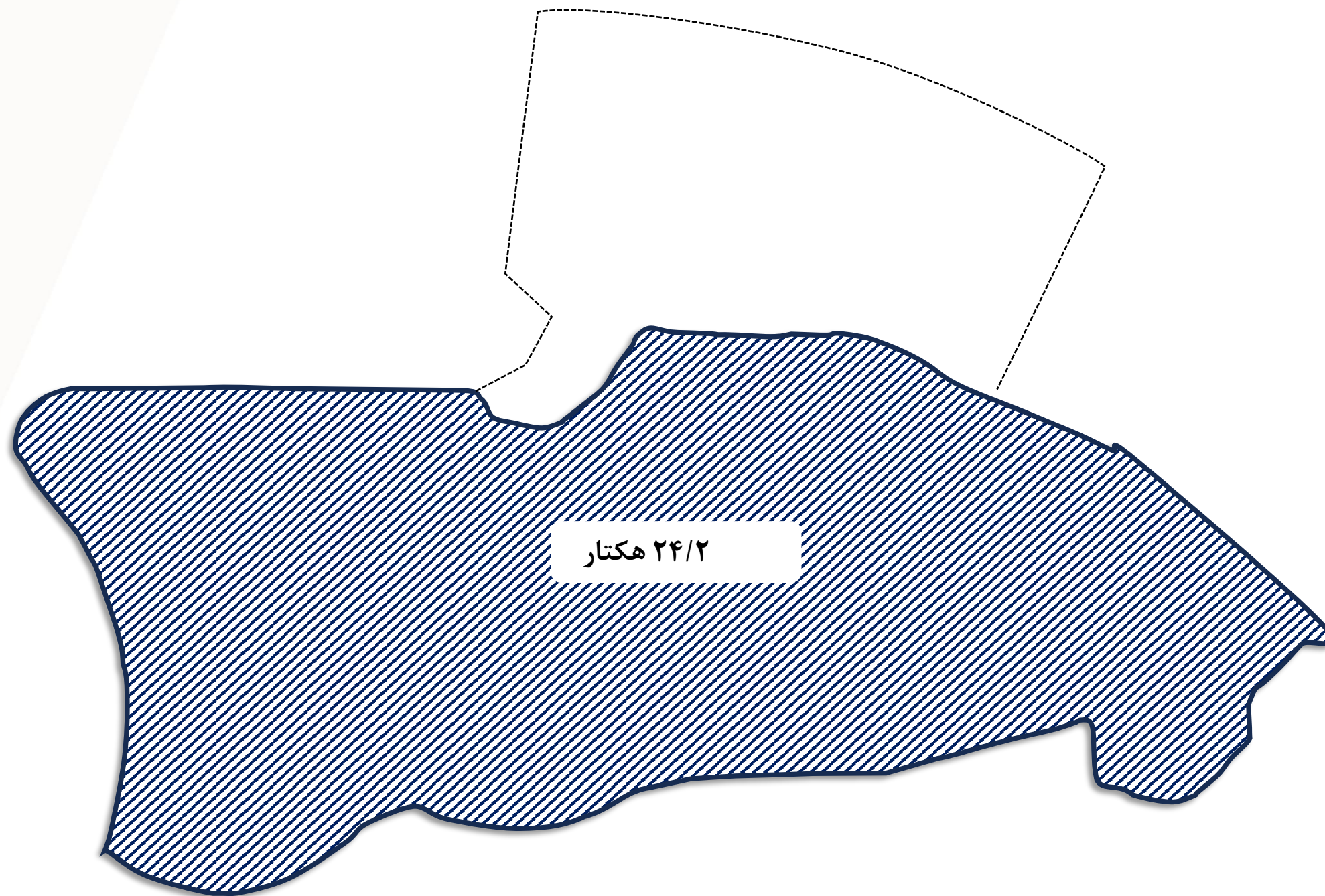
چشم انداز

مجموعه سوارکاری، پونی کلاب، مجتمع تجاری و پینت بال جنگلی مجموعه ورزشی آزادی در زمینی به مساحت تقریبی ۳۰ هکتار در بخش شرقی مجموعه ورزشی آزادی در دو بخش بهسازی مجموعه کنونی و احداث مجموعه جدید به مساحت تقریبی ۲۴ هکتار شامل فضاهای تخصصی سوارکاری، نگهداری اسب، مانژهای تخصصی و تمرینی، محل نگهداری حدود ۸۰۰ اسب، فضاهای اقامتی در تیپ های مختلف، تجاری، مسیرهای سوارکاری، محدوده های تفریحی و تجاری و ... کلیه نیازهای تخصصی سوارکاری و خدمات رفاهی و پذیرایی، فضای مدیریت و پشتیبانی، تجاری و ... فضای اداری احداث خواهد شد. ایجاد این مجموعه در مجاورت مجموعه موجود اسب دوانی مجموعه ورزشی آزادی، با استانداردهای ایمنی و تجهیزات مناسب، سبب ارتقای کیفی و کمی مهارت آموزی در ورزش سوارکاری کشور شده است.

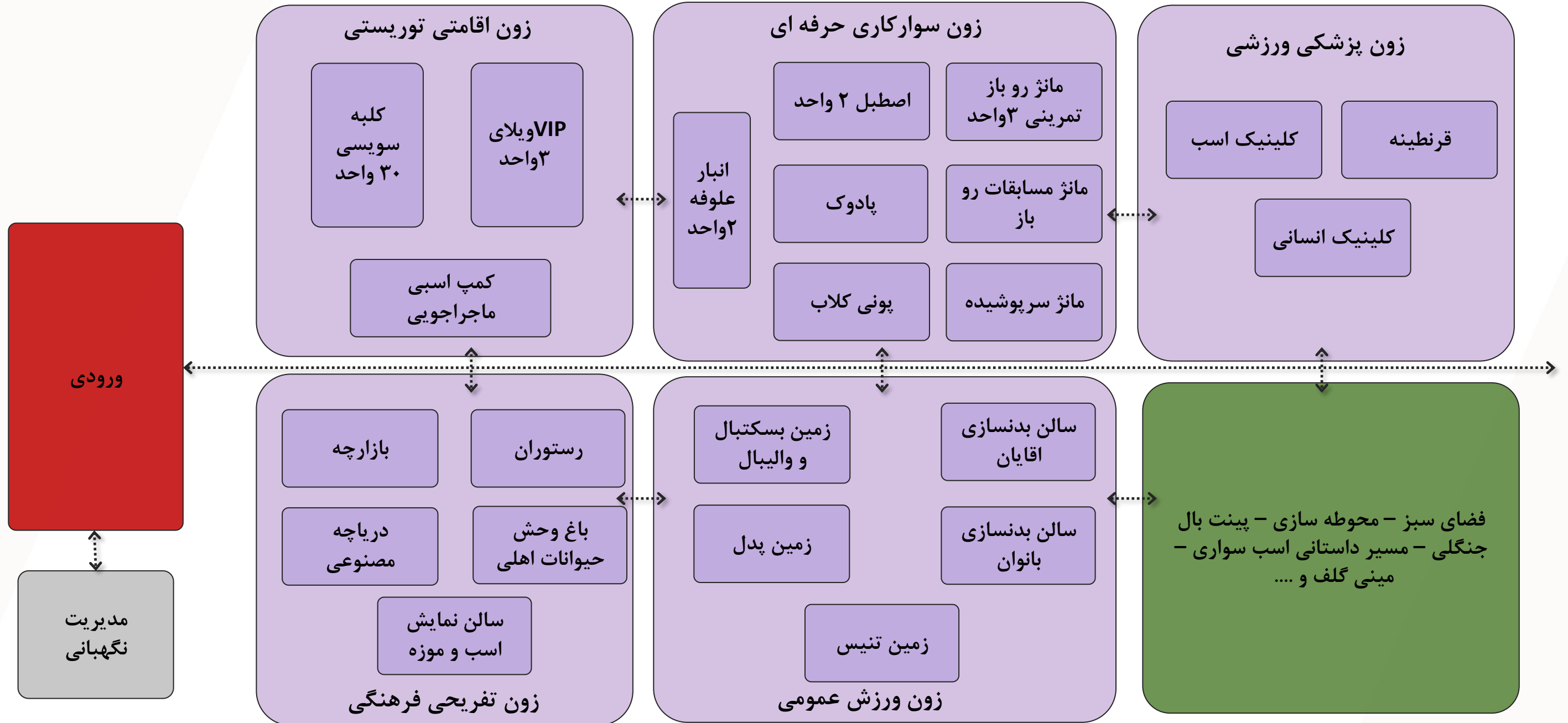


اهداف :

- ارتقای کمی و کیفی فرصت‌های تفریح، ورزش و تفریح
- فراهم‌آوری فرصت حضور خانواده‌ها در مجموعه و ایجاد نشاط اجتماعی در مجموعه
- استانداردسازی زیرساخت‌ها و خدمات پشتیبان اماکن ورزشی
- بهره‌گیری حداکثری از ظرفیت زمین در جهت تحقق اهداف اقتصادی مجموعه ورزشی آزادی با ایجاد کاربری درآمدزا
- بهبود کیفیت تجربه کاربران و ورزشکاران از اوقات ورزش و فراغت
- هماهنگ‌سازی توسعه اماکن ورزشی با خدمات پایه مورد نیاز
- ارتقای کیفیت منظر محیطی در داخل مجموعه ورزشی و حذف عرصه‌های نامطلوب
- مدیریت کارآمد خدمات پایه و زیرساخت‌های موجود و آتی مجموعه ورزشی
- ارتقای سطح کیفی خدمات مجموعه مطابق با استانداردهای بین‌المللی
- دستیابی به ظرفیت ۸۰۰ باکس نگهداری اسب در مجموعه (وضع موجود و توسعه)
- توسعه مجموعه جدید به مساحت تقریبی ۲۴ هکتار شامل فضاهای تخصصی سوارکاری، نگهداری اسب، مانژهای تخصصی و تمرینی، محل نگهداری اسب، فضاهای اقامتی در تیپ‌های مختلف، تجاری، مسیرهای سوارکاری، محدوده‌های تفریحی و تجاری و ...
- برآورده کردن کلیه نیازهای تخصصی سوارکاری و خدمات رفاهی و پذیرایی، فضای مدیریت و پشتیبانی، تجاری و ...
- ایجاد این مجموعه در مجاورت مجموعه موجود اسب‌دوانی مجموعه ورزشی آزادی، با استانداردهای ایمنی و تجهیزات مناسب،
- ارتقای کیفی و کمی مهارت آموزشی در ورزش سوارکاری



دیاگرام ارتباط فضایی



توسعه و بهسازی سوارکاری، احداث پونی کلاب، مجتمع تجاری و پینت بال جنگلی مجموعه ورزشی آزادی





توسعه و بهسازی سوارکاری، احداث پونی کلاب، مجتمع تجاری و پینت بال جنگلی مجموعه ورزشی آزادی

تراکم	سطح اشغال	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان و زمین های بازی و مانژ و ..	سطح عرصه جدید
درصد	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع
۲۴,۴۹۸	۲۴,۴۹۸	۰	۱	۵۹۵۲۲	۲۴۲۹۶۶

واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری
متر مربع	۷۵۰	ویلاهای اقامتی VIP (6 عدد)	۵۸۷۹	محوطه ویلاهای VIP
متر مربع	۵۱۲۹	محوطه ویلاهای اقامت VIP		
متر مربع	۱۶۷	بنای مدیریت و اداری	۶۸۱	مدیریت مجموعه
متر مربع	۵۱۴	محوطه مدیریت		
متر مربع	۲۵۱۶	کلبه های سوئیتی اقامت (۳۷ عدد)	۳۴۹۳۱	سوئیت های اقامتی
متر مربع	۳۲۴۱۵	محوطه کلبه ها وسکو و ...		
متر مربع	۲۸۰۰	کمپ ها اقامت و خدمات سوارکاران و مربیان و... (۴۰ عدد)	۲۱۶۱۲	محدوده کمپ و اقامت سوارکاران، مربیان و ...
متر مربع	۷۰	اداری، نگهبانی و رسپشن		
متر مربع	۱۸۷۴۲	محوطه		
متر مربع	۳۱۴۴	رستوران و کافی شاپ و خدمات	۶۱۱۴	رستوران و کافی شاپ
متر مربع	۲۹۷۰	محوطه		
متر مربع	۶۵۶	تنیس (۲ زمین)	۱۰۲۵۵	محدوده ورزشی
متر مربع	۵۲۸	پدل (۲ زمین)		
متر مربع	۱۰۸۴	سالن چندمنظوره (۲ سالن)		
متر مربع	۵۰۰	زمین والیبال (۲ عدد)		
متر مربع	۳۰۰	پشتیبان زمین های ورزشی		
متر مربع	۱۲۷۵	باشگاه بدنسازی با سالن بانوان و آقایان		
متر مربع	۵۹۱۲	محوطه		
متر مربع	۶۹۰۰	مانژ روباز سه عدد	۷۸۱۴	محدوده مانژ روباز و انبار علوفه
متر مربع	۵۹۳	انبار علوفه		
متر مربع	۳۲۱	محوطه		



توسعه و بهسازی سوارکاری، احداث پونی کلاب، مجتمع تجاری و پینت بال جنگلی مجموعه ورزشی آزادی

تراکم	سطح اشغال	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان و زمین های بازی و مانژ و ..	سطح عرصه جدید
درصد	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع
۲۴,۲۹۲	۲۴,۲۹۲	۰	۱	۵۹۰۲۲	۲۴۲۹۶۶

واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری
متر مربع	۷۵۰۰	اصطبل و باکس اسب	۷۵۰۰	اصطبل و باکس اسب
متر مربع	۵۰۰۰	پادوک	۵۰۰۰	پادوک
متر مربع	۱۲۵۰	لنژ برقی	۱۲۵۰	لنژ برقی
متر مربع	۳۵۰۰	مانژ سرپوشیده	۶۹۴۳	محدوده مانژ سرپوشیده تمرینی و انبار علوفه
متر مربع	۸۰۰	انبار علوفه		
متر مربع	۲۶۴۳	محوطه		
متر مربع	۴۳۳۶	مانژ تخصصی سرپوشیده	۱۱۹۳۷	مانژ تخصصی و فضاهای پشتیبانی و سکوهای تماشاچیان و ...
متر مربع	۶۰۰۰	مانژ تخصصی روباز		
متر مربع	۸۳۸	بنای پشتیبانی و خدمات		
متر مربع	۷۶۳	محوطه		
متر مربع	۱۴۸۰	فروشگاه / تجاری	۸۴۸۱	فروشگاه / تجاری
متر مربع	۷۰۰۱	محوطه	۷۲۱۵	موزه و نمایشگاه اسب
متر مربع	۲۲۶۹	موزه و نمایشگاه اسب		
متر مربع	۴۹۴۶	محوطه		
متر مربع	۶۸۴	پونی کلاب	۵۰۰۸	پونی کلاب
متر مربع	۳۸۲	بنای پشتیبانی و خدمات		
متر مربع	۳۹۴۲	محوطه		
متر مربع	۱۶۷۰	کلینیک اسب	۴۵۷۹	پانسیون، بیمارستان، قرنطینه و ... اسب
متر مربع	۱۵۸۰	قرنطینه		
متر مربع	۲۴۰	استخر اسب		
متر مربع	۱۰۸۹	محوطه		



توسعه و بهسازی سوارکاری، احداث پونی کلاب، مجتمع تجاری و پینت بال جنگلی مجموعه ورزشی آزادی

تراکم	سطح اشغال	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان و زمین های بازی و مانژ و ..	سطح عرصه جدید
درصد	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع
۲۴,۴۹۸	۲۴,۴۹۸	۰	۱	۵۹۵۲۲	۲۴۲۹۶۶

واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری
متر مربع	۳۰۰۰	برکه مصنوعی ماهیگیری	۱۵۳۷۵	محدوده باغ حیوانات و مزرعه ، ماهیگیری، و تفریح
متر مربع	۱۲۶۰	باغ حیوانات و مزرعه		
متر مربع	۶۰۰۴	محوطه باغ حیوانات		
متر مربع	۵۱۱۱	محوطه		
متر مربع	۲۰۰	بنا پشتیبانی	۲۰۰۰	پینت بال جنگلی
متر مربع	۱۸۰۰	محوطه		
متر مربع	۱۵۰۰	استخر دوقلو	۳۰۰۰	استخر دوقوی روباز
متر مربع	۱۲۰۰	محوطه		
متر مربع	۳۰۰	بنای پشتیبانی استخر		
متر مربع	۷۸۶۴۲	شبکه معابر و زیرساخت ها	۷۸۶۴۲	محوطه عمومی، فضاهای سبز
متر مربع		فضاهای سبز و محوطه سازی و ...		
متر مربع		مسیر داستانی اسب سواری		
متر مربع		مسیر کراس کانتری		
متر مربع		پیاده راه سلامت و تندرستی		
متر مربع		مینی گلف		
متر مربع		پارکینگ		



توسعه و بهسازی سوارکاری، احداث پونی کلاب، مجتمع تجاری و پینت بال جنگلی مجموعه ورزشی آزادی

تراکم	سطح اشغال	تعداد طبقات زیر زمین	تعداد طبقات روی زمین	سطح اعیان و زمین های بازی و مانژ و ..	سطح عرصه جدید
درصد	درصد	تعداد	تعداد	متر مربع	متر مربع
۲۴,۴۹۸	۲۴,۴۹۸	۰	۱	۵۹۵۲۲	۲۴۲۹۶۶

واحد	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	کاربری
متر مربع	۴۰	ساخت نگهبانی	۷۰۰۰۰	بهسازی محدوده موجود
متر مربع	۷۰	پذیرش ساخت		
متر مربع	۱۰۰۰	بازسازی اصطبل شماره ۲		
متر مربع	۱۲۰	زین خانه		
متر مربع	۲۵۰	پاشورخانه و سولار		
متر مربع	۸۰۰	بازسازی اصطبل شماره ۳		
متر مربع	۱۴۰	بازسازی اتاق VIP		
متر مربع	۱۵	احداث ۴ چشمه سرویس بهداشتی		
متر مربع	۱۰۰۰	احداث سکوی تماشاگران به ظرفیت ۱۰۰۰ نفر		
متر مربع	۴۰۰۰	تجمیع دو مانژ تمرین و بهسازی مانژ اصلی		
متر مربع	۱۲۰	بازسازی کافه		
متر مربع	۲۰۰	بازسازی رستوران و آشپزخانه		
متر مربع	۱۰۰۰	احداث محوطه رستوران و کافه		
متر مربع	۲۰۰	بازسازی پلی کربنات سقف اصطبل ۱		
متر مربع	۴۰	بازسازی زین خانه و آشپزخانه اصطبل ۱		
متر مربع	۲۰	احداث محل شستشوی علوفه و....		
متر مربع	۴۰۰	بهسازی محوطه ورودی و اجرای سنگفرش و....		
متر مربع	۴۵۰۰	خاکبرداری و دکوپاژ مسیر اسب سواری		
تعداد	۱	درب و سردرب ورودی		
پکیج	۱	سیستم دوربین مدار بسته		
متر مربع	۳۰۰۰	جدول کشی و ساخت کانپوو و محوطه سازی		
متر مربع	۳۰۰۰۰	آسفالت محوطه		



مشخصات فنی
سازه :
سازه های بتنی، فلزی، چوبی و چادری به تفکیک عملکردها طبق مقررات ملی ساختمان در بخش توسعه و آئین نامه ۲۸۰۰ با هماهنگی (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 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
تاسیسات الکتریکی:
روشنایی نرمال، روشنایی اضطراری، روشنایی ایمنی
ایجاد دید کافی و ایمن، به خصوص در شب یا در فضاهای تاریک. شامل انواع لامپها، چراغها و سیستمهای کنترل روشنایی در بنا و محوطه
نور پردازی مناسب سالن
دوربین های پخش و ضبط
سیستم امنیت و ایمنی دوربین مدار بسته CCTV و نظارت تصویری
سیستم کشف و اعلام حریق
شبکه داخلی مخابرات
برق رسانی به تاسیسات و تجهیزات مکانیکال
آنتن مرکزی
سیستم های صوتی و تصویری
سیستم پخش و ضبط و داوری
تابلوهای برق ، برق اضطراری
سیستم ارت (اتصال زمین) ، همبندی
تجهیزات طبخ و کافه و رستوران
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، سرامیک اسلب ۱۲۰*۲۴۰ با نورپردازی و تزئینات	کناف و نورپردازی	سنگ مرمریت درجه یک - لمینیت	محوطه ویلاهای VIP
سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰ - گچ و خاک و رنگ	کناف و نورپردازی	سرامیک درجه یک ایرانی ۸۰*۸۰	مدیریت مجموعه
گچ و خاک و رنگ	کناف و نورپردازی	سنگ گرانیات - موکت درجه یک ایرانی	سوئیت های اقامتی
سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰ - گچ و خاک و رنگ	کناف و نورپردازی با نمای بیرونی چادری	سنگ گرانیات - موکت درجه یک ایرانی	محدوده کمپ و اقامت سوارکاران و ...
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 کافی شاپ
منطبق با استانداردهای فضاهای سوارکاری	منطبق با استانداردهای فضاهای سوارکاری	منطبق با استانداردهای سوارکاری	سوارکاری و تجهیزات



مشخصات فنی			
فروشگاه / تجاری	سرامیک ۸۰*۸۰ درجه یک ایرانی	کناف و نورپردازی	جام های شیشه سکوریت دوجداره، سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰
موزه و نمایشگاه اسب	منطبق با استانداردهای فضاهای سوارکاری	منطبق با استانداردهای فضاهای سوارکاری	منطبق با استانداردهای فضاهای سوارکاری
محدوده باغ حیوانات و مزرعه ، ماهیگیری، و تفریح	طبیعی - خاکی با محدوده های کفسازی شده سنگی با لبه های ابزار خورده - ترمو وود و چوب پلاست	ترموود - چوب پلاست	ترموود - چوب پلاست - چوب طبیعی
پینت بال جنگلی	طبیعی - خاکی با محدوده های کفسازی شده سنگی با لبه های ابزار خورده - ترمو وود و چوب پلاست	ترموود - چوب پلاست	ترموود - چوب پلاست - چوب طبیعی
محوطه سازی	چمن کاری - سنگ گرانیت فلیم شده - سنگ طبیعی -	-	-
سرویس بهداشتی	سرامیک درجه یک ایرانی	سقفهای PVC یا دامپا	سرامیک درجه یک ایرانی ۶۰*۱۲۰

مشخصات فنی
نما:
میکروسمنت و سنگ - سنگ - آجر و سازه چادری - چوب پلاست 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.
ست تجهیزات سرویس بهداشتی و حمام شامل روشویی، سرویس ایرانی و فرنگی، دوش، آئینه، باکس و
تجهیزات لاکر روم کمد ها و قفسه ها، صندلی ها، آینه ها، سیستم های قفل، تهویه مناسب، نورپردازی، فضای تعویض لباس، میز وسایل، سشوار و تجهیزات بهداشتی
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، تجهیزات 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 والیبال، تور والیبال، آنتن تور والیبال، توپ والیبال، 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 سوارکاری و فضاهای زیر مجموعه منطبق با نقشه به همراه جایگاه داوران، سکوی تماشاچیان و صندلی های جایگاه و ...
ست مبلمان نشیمن فضای مرکزی و لابی
تجهیزات اقامت (تخت، مبلمان، مینی بار، لوازم بهداشتی، تخت هتلی، تشک، بالش، مبیل راحتی، میز کوچک، صندلی، میز و صندلی تحریر، میز چمدان، 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 مبیل 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 لاندری (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
تیرک والیبال، تور والیبال، آنتن تور والیبال، توپ والیبال، 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 ...
کوچینگ برد، صندلی داوری، تابلو تعویض بازیکنان، دوربین های مدار بسته، سیستم های صوتی و تصویری و ...



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:

۲۲,۱۸۷,۵۹۳	هزینه ثابت سرمایه‌ای (CAPEX) (میلیون ریال) (مجموعه سوارکاری و اجرای سیما و منظر مجموعه آزادی)
۷,۵۶۳,۴۸۵	درآمدهای جاری (میلیون ریال)
۲,۶۲۳,۹۲۳	هزینه‌های عملیاتی (OPEX) (میلیون ریال)
۳۰٪	نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذاری)
۴۸	دوره ساخت و تکمیل پروژه (ماه)
۹	دوره بازگشت سرمایه (PP) (سال)
۲۵	دوره بهره‌برداری (سال)
۲۹	دوره واگذاری به سرمایه‌گذار (سال) (DPP)
۱,۷۲۶,۸۸۳	پرداختی نقدی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد (شامل هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاها‌ی مشاعی و اشتراکی)
۱۱۱,۵۹۸	اجاره‌ی سالیانه دریافتی (L) از سرمایه‌گذار (میلیون ریال) (سال پایه)
۳۰.۳٪	نرخ بازده داخلی (IRR)
۵۵۵,۱۷۷	ارزش خالص فعلی (NPV) (میلیون ریال)
BOLT	مدل مشارکت



CAPEX

جمع کل هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری (CAPEX)		
ردیف	شرح	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	هزینه ساخت کاربری‌ها	۱۷,۴۶۰,۷۱۰
۲	هزینه‌های نظارت و مدیریت طرح، تامین زیرساخت‌ها و انشعابات، فضاهای مشاعی و اشتراکی (پرداختی سرمایه‌گذار در بدو انعقاد قرارداد)	۱,۷۲۶,۸۸۳
۳	اجرای سیما و منظر مجموعه آزادی	۳,۰۰۰,۰۰۰
	جمع کل	۲۲,۱۸۷,۵۹۳

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٪	۴۷۹,۶۹۰
۲	مدیریت طرح (MC)	۰.۵٪	۹۵,۹۳۸
۳	تامین زیرساخت‌ها و انشعابات	۶٪	۱,۱۵۱,۲۵۶
	جمع کل	-	۱,۷۲۶,۸۸۳



CAPEX

کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
محوطه ویلاهای VIP	۵۸۷۹	ویلاهای اقامتی (6 VIP عدد)	۷۵۰	متر مربع	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه ویلاهای اقامت VIP	۵۱۲۹	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۷۶,۹۳۵,۰۰۰,۰۰۰
مدیریت مجموعه	۶۸۱	بنای مدیریت و اداری	۱۶۷	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه مدیریت	۵۱۴	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۷,۷۱۰,۰۰۰,۰۰۰
سوئیت های اقامتی	۳۴۹۳۱	کلبه های سوئسی اقامت (۳۷ عدد)	۲۵۱۶	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰۵,۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه کلبه ها و سکو و ...	۳۲۴۱۵	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۶,۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰
محدوده کمپ و اقامت سوارکاران، مربیان و ...	۲۱۶۱۲	کمپ ها اقامت و خدمات سوارکاران و مربیان و ... (۴۰ عدد)	۲۸۰۰	متر مربع	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۹۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		اداری، نگهداری و رسیدن	۷۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه	۱۸۷۴۲	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۱,۱۳۰,۰۰۰,۰۰۰
رستوران و کافی شاپ	۶۱۱۴	رستوران و کافی شاپ و خدمات	۳۱۴۴	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۵۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه	۲۹۷۰	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۴,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰
محدوده ورزشی	۱۰۲۵۵	تنیس (۲ زمین)	۶۵۶	متر مربع	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۲,۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰
		پدل (۲ زمین)	۵۲۸	متر مربع	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۵,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		سالن چندمنظوره (۲ سالن)	۱۰۸۴	متر مربع	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۷۹,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		زمین والیبال (۲ عدد)	۵۰۰	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		پشتیبان زمین های ورزشی	۳۰۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		باشگاه بدنسازی با سالن بانوان و آقایان	۱۲۷۵	متر مربع	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۷۳,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه	۵۹۱۲	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۸۸,۶۸۰,۰۰۰,۰۰۰



CAPEX

کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
محدوده مانژ روباز و انبار علوفه	۷۸۱۴	مانژ روباز سه عدد	۶۹۰۰	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۳,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		انبار علوفه	۵۹۳	متر مربع	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۶,۷۴۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه	۳۲۱	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۴,۸۱۵,۰۰۰,۰۰۰
اصطبل و باکس اسب	۷۵۰۰	اصطبل و باکس اسب	۷۵۰۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
پادوک	۵۰۰۰	پادوک	۵۰۰۰	متر مربع	۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
لنژ برقی	۱۲۵۰	لنژ برقی	۱۲۵۰	متر مربع	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
محدوده مانژ سرپوشیده تمرینی و انبار علوفه	۶۹۴۳	مانژ سرپوشیده	۳۵۰۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		انبار علوفه	۸۰۰	متر مربع	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه	۲۶۴۳	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۳۹,۶۴۵,۰۰۰,۰۰۰
مانژ تخصصی و فضاهای پشتیبانی و سکوهای تماشاچیان و ...	۱۱۹۳۷	مانژ تخصصی سرپوشیده	۴۳۳۶	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۰۰,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		مانژ تخصصی روباز	۶۰۰۰	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		بنای پشتیبانی و خدمات	۸۳۸	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۹,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه	۷۶۳	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۴۴۵,۰۰۰,۰۰۰
فروشگاه / تجاری	۸۴۸۱	فروشگاه / تجاری	۱۴۸۰	متر مربع	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۹۹,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه	۷۰۰۱	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۵,۰۱۵,۰۰۰,۰۰۰
موزه و نمایشگاه اسب	۷۲۱۵	موزه و نمایشگاه اسب	۲۲۶۹	متر مربع	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۱۲,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه	۴۹۴۶	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۷۴,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰
پونی کلاب	۵۰۰۸	پونی کلاب	۶۸۴	متر مربع	۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹۱,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰
		بنای پشتیبانی و خدمات	۳۸۲	متر مربع	۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۶,۹۶۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه	۳۹۴۲	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۱۳۰,۰۰۰,۰۰۰



CAPEX

کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
پانسیون، بیمارستان، قرنطینه و ... اسب	۴۵۷۹	کلینیک اسب	۱۶۷۰	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۶۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		قرنطینه	۱۵۸۰	متر مربع	۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۴۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		استخر اسب	۲۴۰	متر مربع	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه	۱۰۸۹	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۳۳۵,۰۰۰,۰۰۰
محدوده باغ حیوانات و مزرعه، ماهیگیری، و تفریح	۱۵۳۷۵	برکه مصنوعی ماهیگیری	۳۰۰۰	متر مربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		باغ حیوانات و مزرعه	۱۲۶۰	متر مربع	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه باغ حیوانات	۶۰۰۴	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۹۰,۰۶۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه	۵۱۱۱	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۷۶,۶۶۵,۰۰۰,۰۰۰
پینت بال جنگلی	۲۰۰۰	بنا پشتیبانی	۲۰۰	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه	۱۸۰۰	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
استخر دوقوی روباز	۳۰۰۰	استخر دوقلو	۱۵۰۰	متر مربع	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		محوطه	۱۲۰۰	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		بنای پشتیبانی استخر	۳۰۰	متر مربع	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
محوطه عمومی، فضاهای سبز	۷۸۶۴۲	شبکه معابر و زیرساخت ها	۷۸۶۴۲	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۷۹,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰
		فضاهای سبز و محوطه سازی و ...				
		مسیر داستانی اسب سواری				
		مسیر کراس کانتری				
		پیاده راه سلامت و تندرستی				
		مینی گلف				
		پارکینگ				



CAPEX

کاربری	مساحت (متر مربع)	ریز فعالیت	مساحت (متر مربع)	واحد	هزینه واحد ساخت (ریال)	جمع هزینه ساخت (ریال)
بهسازی محدوده موجود	۷۰۰۰۰	ساخت نگهبانی	۴۰	متر مربع	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		پذیرش ساخت	۷۰	متر مربع	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		بازسازی اصطبل شماره ۲	۱۰۰۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		زین خانه	۱۲۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		پاشورخانه و سولار	۲۵۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		بازسازی اصطبل شماره ۳	۸۰۰	متر مربع	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		بازسازی اتاق VIP	۱۴۰	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		احداث ۴ چشمه سرویس بهداشتی	۱۵	متر مربع	۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰
		احداث سکوی تماشاگران به ظرفیت ۱۰۰۰ نفر	۱۰۰۰	متر مربع	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		تجمیع دو مانژ تمرین و بهسازی مانژ اصلی	۴۰۰۰	متر مربع	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		بازسازی کافه	۱۲۰	متر مربع	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		بازسازی رستوران و آشپزخانه	۲۰۰	متر مربع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		احداث محوطه رستوران و کافه	۱۰۰۰	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		بازسازی پلی کربنات سقف اصطبل ۱	۲۰۰	متر مربع	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		بازسازی زین خانه و آشپزخانه اصطبل ۱	۴۰	متر مربع	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		احداث محل شستشوی علوفه و...	۲۰	متر مربع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		بهسازی محوطه ورودی و اجرای سنگفرش و...	۴۰۰	متر مربع	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		خاکبرداری و دکوپاژ مسیر اسب سواری	۴۵۰۰	متر مربع	۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		درب و سردرب ورودی	۱	تعداد	۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		سیستم دوربین مدار بسته	۱	پکیج	۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جدول کشی و ساخت کانپوو و محوطه سازی	۳۰۰۰	متر مربع	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
آسفالت محوطه	۳۰۰۰۰	متر مربع	۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
جمع کل هزینه های ساخت					۱۷,۴۶۰,۷۱۰,۰۰۰,۰۰۰	



OPEX

مجموع هزینه‌های عملیاتی (OPEX) سالیانه		
ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۹۲۵,۴۵۲
۲	هزینه مصرف انرژی	۷۱,۱۸۹
۳	هزینه تعمیر و نگهداری	۷۱,۱۸۹
۴	هزینه مواد اولیه و مصرفی	۲۱۳,۵۶۶
۵	هزینه بازاریابی و تبلیغات	۴۲,۷۱۳
۶	هزینه پیش‌بینی نشده	۷۱,۱۸۹
۷	هزینه بیمه (تجهیزات، آتش‌سوزی، مسئولیت و غیره)	۲۸,۴۷۵
۸	اجاره پرداختی سالیانه به سرمایه‌پذیر (L)	۱۱۱,۵۹۸
جمع کل		۱,۵۳۵,۳۷۰



OPEX

نیروی انسانی						محل خدمت	ردیف
کل هزینه پرسنلی (میلیون ریال)	حقوق، مزایا، عیدی، پاداش، بیمه و سنوات سالیانه	بیمه و سنوات	عیدی، پاداش و مزایا	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	تعداد (نفر)		
۱۰.۲۶۰	۱۰.۲۶۰	۲.۲۶۰	۱.۰۰۰	۵۰۰	۱	مدیر داخلی	۱
۲۸.۷۲۸	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۴	پذیرش و صندوق	۲
۱۰.۲۶۰	۱۰.۲۶۰	۲.۲۶۰	۱.۰۰۰	۵۰۰	۱	مدیر مالی	۳
۱۴.۳۶۴	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۲	حسابدار	۴
۱۴.۳۶۴	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۲	مدیر امور اداری بخش اقامتی	۵
۷.۱۸۲	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۱	تاسیسات	۶
۱۴.۳۶۴	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۲	تدارکات	۷
۱۶.۴۱۶	۸.۳۰۸	۲.۶۰۸	۸۰۰	۴۰۰	۲	مدیر خدمات	۸
۱۴.۳۶۴	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۲	کارمند بخش اطلاعات	۹
۱۴.۳۶۴	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۲	کارمند بخش رزرو	۱۰
۷.۱۸۲	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۱	مسول فعالیت در ارتباط با رسانه های مجازی	۱۱
۱۴.۳۶۴	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۲	مسول انبار	۱۲
۲۱.۵۴۶	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۳	پرسنل نظافت اقامتی	۱۳
۵۷.۴۵۶	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۸	مسول و کارمندان سالن چندمنظوره	۱۴
۵۷.۴۵۶	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۸	مسول و کارمندان پدبال، تنیس و بدنسازی	۱۵
۳۶.۹۳۶	۱۲.۳۱۲	۳.۹۱۲	۱.۲۰۰	۶۰۰	۳	سراشیز	۱۶
۸۶.۱۸۴	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۱۲	پرسنل آشپزخانه	۱۷
۵۷.۴۵۶	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۸	پرسنل رستوران و کافی شاپ	۱۸
۸۶.۱۸۴	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۱۲	پرسنل موزه، نمایش و برگزاری رویدادها، برکه مصنوعی ماهیگیری، باغ حیوانات و مزرعه	۱۹
۵۷.۴۵۶	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۸	نگهبان	۲۰
۲۱.۵۴۶	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۳	مدیریت و خدمات پارکینگ	۲۱
۱۴۷.۷۴۴	۹.۲۳۴	۲.۹۳۴	۹۰۰	۴۵۰	۱۶	مهتر و نظافت	۲۲
۱۴.۳۶۴	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۲	پذیرش و صندوق	۲۳
۴۳.۰۹۲	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۶	نگهبانی	۲۴
۲۸.۷۲۸	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۴	تیمار و درمان	۲۵
۲۱.۵۴۶	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۳	انبار	۲۶
۲۱.۵۴۶	۷.۱۸۲	۲.۲۸۲	۷۰۰	۳۵۰	۳	تدارکات	۲۷
۹۲۵.۴۵۲					۱۲۱	جمع	



زمان بندی تحقق درآمدهای پروژه

سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم
درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد	درصد
۳۰٪	۵۰٪	۶۰٪	۸۵٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪



درآمد

جمع کل درآمدهای بخش ورزشی (اسب دوانی)						
درآمد کل در سال (میلیون ریال)	تعداد روزهای فعال در سال	هزینه (میلیون ریال)	مقدار	واحد	شرح درآمد	ردیف
۱۰۰,۰۰۰	-	۲۰۰	۵۰۰	نفر در سال	حق عضویت مالکین اسبها	۱
۷۵,۰۰۰	۳۳۰	۲۵۰	۳۰۰	راس اسب	حق ورودی اسب	۲
۹۰۰,۰۰۰	-	۲۵۰	۳۰۰	راس اسب در ماه	نگهداری و پانسیون اسب	۳
۶۰,۰۰۰	-	۲۰۰	۳۰۰	نفر دوره در سال	کلاس آموزشی	۴
۴۲۰,۰۰۰		۳۵۰	۱۰۰	راس اسب در ماه	پانسیون vip	۵
۱,۵۵۵,۰۰۰				درآمد کل		



درآمد

جمع کل 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	۸۰۰	۶	۴۸،۰۰۰
جمع کل (میلیون ریال)				۴۸،۰۰۰

درآمدهای حاصل از بهره‌برداری اقامتی (هتل و کلبه‌ها)					
ردیف	محل درآمد	ظرفیت اقامت (نفر)	هزینه یک شب اقامت (میلیون ریال)	روزهای فعال سال	درآمد سالیانه (میلیون ریال)
۱	ویلاهای اقامتی VIP	۶	۷۵	۱۸۰	۸۱،۰۰۰
۲	کلبه‌های سوئیسی اقامت	۳۷	۶۵	۱۸۰	۴۳۲،۹۰۰
۳	کمپ‌های اقامت	۲۵	۵۰	۱۸۰	۲۲۵،۰۰۰
جمع درآمد سالیانه					۷۳۸،۹۰۰



درآمد

درآمدهای بخش سالن چندمنظوره					
ردیف	شرح درآمد	واحد	مقدار	هزینه هر سانس / دوره / اجاره ماهیانه (ریال)	درآمد کل در سال (میلیون ریال)
۱	آموزش (فوتسال، والیبال، بسکتبال، هندبال و ...)	دوره در سال	۵۰	۱۵	۹,۰۰۰
درآمد کل					۹,۰۰۰

درآمدهای بخش پدبال							
ردیف	شرح درآمد	واحد	مقدار	هزینه هر سانس / دوره (میلیون ریال)	شرکت کننده در هر دوره / جلسه / سانس (نفر)	تعداد روزهای فعال در سال	درآمد کل در سال (میلیون ریال)
۱	پدبال (دو زمین)	سانس در روز	۸	۸	-	۱۰۰	۱۲,۸۰۰
درآمد کل							۱۲,۸۰۰



درآمد

درآمدهای بخش تنیس							
ردیف	شرح درآمد	واحد	مقدار	هزینه هر سانس / دوره (میلیون ریال)	شرکت کننده در هر دوره / جلسه / سانس (نفر)	تعداد روزهای فعال در سال	درآمد کل در سال (میلیون ریال)
۱	تنیس (۲ زمین) نفر سانس در روز		۸	۵	-	۱۰۰	۸,۰۰۰
درآمد کل							۸,۰۰۰

درآمدهای بخش بدنسازی							
ردیف	شرح درآمد	واحد	مقدار	هزینه هر سانس / دوره (میلیون ریال)	شرکت کننده در هر دوره / جلسه / سانس (نفر)	تعداد روزهای فعال در سال	درآمد کل در سال (میلیون ریال)
۱	سالن بدنسازی، (درآمدزایی به صورت عضویت ماهانه و سالیانه، دوره‌های ۱۲ جلسه‌ای و غیره)		نفر سانس در روز ۳۰۰	۴۰,۰	-	۰	۱۴۴,۰۰۰
درآمد کل							۱۴۴,۰۰۰



درآمد

درآمد حاصل از بازدید برکه مصنوعی ماهیگیری، باغ حیوانات و مزرعه						
ردیف	شرح درآمد	واحد	مقدار	بهای واحد (میلیون ریال)	روزهای فعال سال	جمع درآمد سالانه (میلیون ریال)
۱	برکه مصنوعی ماهیگیری	نفر در روز	۳۰	۶	۱۵۰	۲۷,۰۰۰
۲	باغ حیوانات و مزرعه	نفر در روز	۴۰	۲	۱۵۰	۱۲,۰۰۰
			جمع			۳۹,۰۰۰



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	۳۶۴,۰۰۰
۲	درآمد کافی شاپ	۴۷۱,۸۵۲
۳	کسر مواد اولیه	۲۹۲,۵۴۸
جمع کل		۵۴۳,۳۰۳

درآمد حاصل از بخش پذیرایی				
محل درآمد	درصد از کل مراجعان	تعداد تقاضا (نفر)	بهای متوسط (میلیون ریال)	درآمد سالانه (میلیون ریال)
درآمد رستوران	٪۳۰	۸۰,۸۸۹	۴,۵	۳۶۴,۰۰۰
درآمد کافی شاپ	٪۷۰	۱۸۸,۷۴۱	۳	۴۷۱,۸۵۲
مجموع				۸۳۵,۸۵۱

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	۱۳۵,۲۱۷
ماه های با تقاضای متوسط	٪۵۰	۴	۲۵	۱۰۰,۶۰۸
ماه های با تقاضای ضعیف	٪۲۰	۴	۲۱	۳۳,۸۰۴
مجموع تقاضای پذیرایی				۲۶۹,۶۲۹



جریان نقدینگی (CF)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
درآمدهای پروژه	۰	۰	۰	۵,۱۴۳,۱۷۰	۷,۵۶۳,۴۸۵	۹,۴۵۴,۳۵۶	۱۱,۸۱۷,۹۴۵	۱۴,۷۷۲,۴۳۱	۱۸,۴۶۵,۵۳۹	۲۳,۰۸۱,۹۲۳
هزینه های سرمایه ای	۳,۳۲۸,۱۳۹	۶,۹۳۳,۶۲۳	۱۰,۴۰۰,۴۳۴	۱۳,۰۰۰,۵۴۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰
هزینه های عملیاتی	۴۶۰,۶۱۱	۵۷۵,۷۶۴	۷۱۹,۷۰۵	۸۹۹,۶۳۱	۲,۶۲۳,۹۲۳	۳,۵۱۴,۱۸۳	۵,۸۵۶,۹۷۲	۷,۳۲۱,۲۱۵	۹,۱۵۱,۵۱۸	۱۱,۴۳۹,۳۹۸
استهلاک	۰	۰	۰	۰	۶۶۵,۶۲۸	۶۶۵,۶۲۸	۶۶۵,۶۲۸	۶۶۵,۶۲۸	۶۶۵,۶۲۸	۶۶۵,۶۲۸
اجاره پرداختی به سرمایه پذیر (L)	۱۲,۰۰۰	۱۵,۰۰۰	۱۸,۷۵۰	۲۳,۴۳۸	۱۰۴,۲۹۷	۱۳۰,۳۷۱	۱۶۲,۹۶۴	۲۰۳,۷۰۵	۲۵۴,۶۳۱	۳۱۸,۲۸۹
تامین هزینه های فضاها و مشاع و اشتراکی	۸۴۰	۱,۰۵۰	۱,۳۱۳	۱,۶۴۱	۷,۳۰۱	۹,۱۲۶	۱۱,۴۰۷	۱۴,۲۵۹	۱۷,۸۲۴	۲۲,۲۸۰
جریان نقدی آزاد پروژه (سود ناخالص قبل از کسر مالیات)	۳,۸۰۱,۵۹۰-	۷,۵۲۵,۴۳۷-	۱۱,۱۴۰,۲۰۲-	۸,۷۸۲,۰۸۲-	۴,۱۶۲,۳۳۶	۵,۱۳۵,۰۴۸	۵,۱۲۰,۹۷۴	۶,۵۶۷,۶۲۵	۸,۳۷۵,۹۳۸	۱۰,۶۳۶,۳۲۹
جریان نقدی آزاد تجمعی (سود ناخالص تجمعی)	۳,۸۰۱,۵۹۰-	۱۱,۳۲۷,۰۲۷-	۲۲,۴۶۷,۲۲۸-	۳۱,۲۴۹,۳۱۱-	۲۷,۰۸۶,۹۷۵-	۲۱,۹۵۱,۹۲۷-	۱۶,۸۳۰,۹۵۳-	۱۰,۲۶۳,۳۲۸-	۱,۸۸۷,۳۹۱-	۸,۷۴۸,۹۳۸
مالیات بر درآمد	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۰۶۳,۶۳۳
سود خالص پس از کسر مالیات	۳,۸۰۱,۵۹۰-	۷,۵۲۵,۴۳۷-	۱۱,۱۴۰,۲۰۲-	۸,۷۸۲,۰۸۲-	۴,۸۲۷,۹۶۴	۵,۸۰۰,۶۷۶	۵,۷۸۶,۶۰۲	۷,۲۳۳,۲۵۲	۹,۰۴۱,۵۶۵	۱۰,۲۳۸,۳۲۴
جریان نقدی آزاد تجمعی (سود خالص تجمعی)	۳,۸۰۱,۵۹۰-	۱۱,۳۲۷,۰۲۷-	۲۲,۴۶۷,۲۲۸-	۳۱,۲۴۹,۳۱۱-	۲۶,۴۲۱,۳۴۷-	۲۰,۶۲۰,۶۷۱-	۱۴,۸۳۴,۰۶۹-	۷,۶۰۰,۸۱۷-	۱,۴۴۰,۷۴۸	۱۱,۶۷۹,۰۷۲



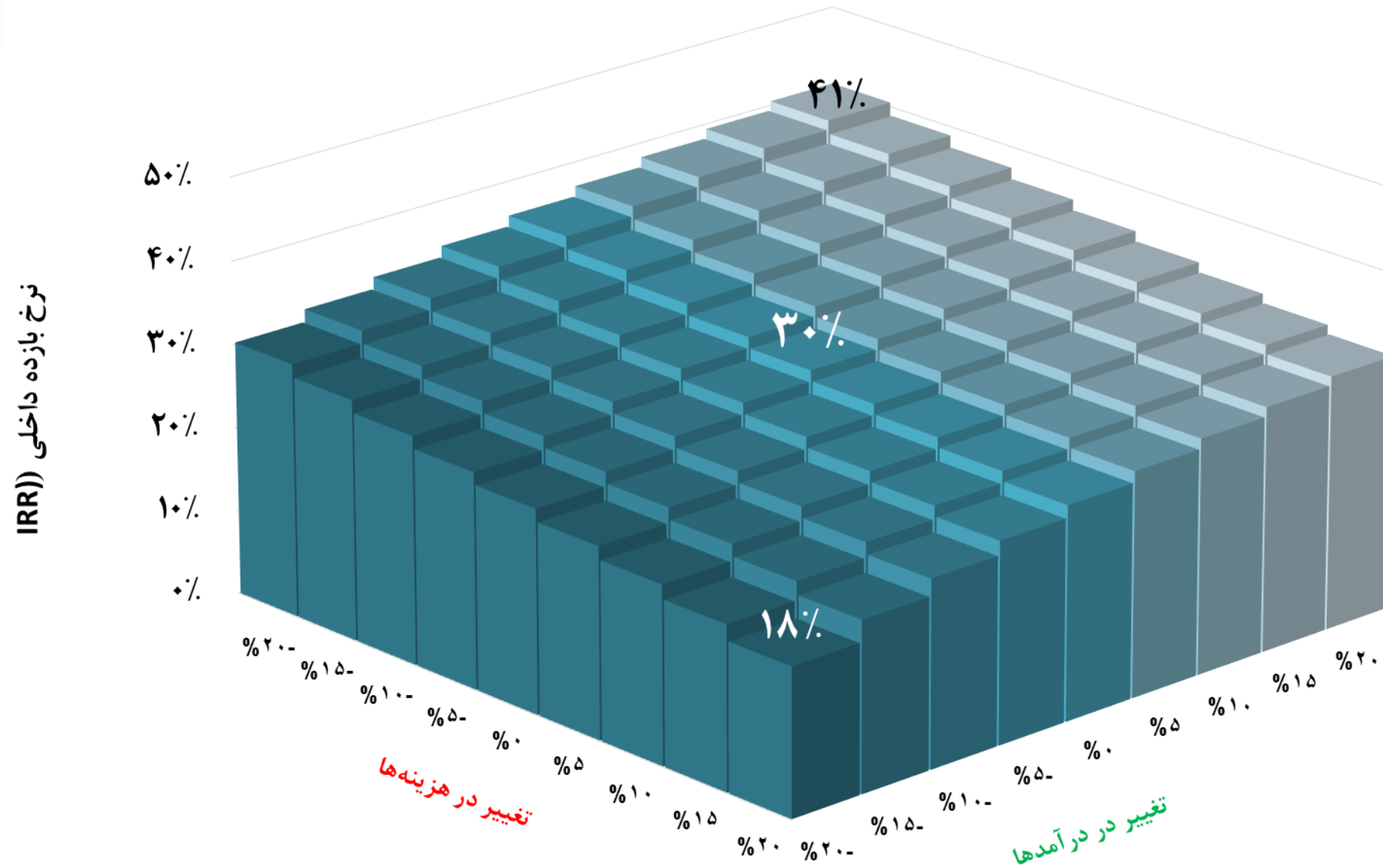
تحلیل حساسیت

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

تغییر در درآمدها



تحلیل حساسیت



بسته های فرصت سرمایه گذاری
شرکت توسعه و نگهداری اماکن ورزشی



عنوان پروژه :

عنوان نقشه :

مجموعه سوارکاری آزادی

شماره نقشه :

DWG NO.		تاریخ		امضاء	
DATE	SIGNATURE	DATE	SIGNATURE	DESIGNED BY:	طراح
مقیاس :	مهر و امضای مهندسین مشاور			DRAWN BY:	ترسیم
SCALE:	SHAHRIQ			CHECKED BY:	کنترل
واحد :				APPROVED BY:	تصویب
متریک :					رشته
طبع نقشه:	شرح				FIELD
A2	DESCRIPTION				