



جمهوری اسلامی ایران
وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

فرمت تهیه مدل مالی

طرح واگذاری پروژه های ورزشی نیمه تمام کارگران

مجموعه سالن ورزشی چند منظوره شهرستان دهلران - استان ایلام



فهرست مطالب

۱- مقدمه	
۲- معرفی طرح	
۱-۲- سالن ورزشی اصلی چندمنظوره	
۲-۲- سالن بدنسازی	
۳-۲- سالن کشتی	
۴-۲- ویژگی‌های طرح	
۵-۲- استان ایلام	
۶-۲- شهرستان دهلران	
۷-۲- پیامدهای طرح و بررسی تقاضا	
۳- پیش‌بینی خدمات و ظرفیت ارائه	
۴- مفروضات طرح	
۵- پیش‌بینی درآمد	
۶- محل اجرای طرح	
۷- هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح	
۱-۷- هزینه‌های ساختمان	
۲-۷- هزینه‌های تجهیزات	
۳-۷- هزینه‌های تاسیسات	
۴-۷- هزینه تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی	
۸- زمانبندی اجرای طرح	
۹- هزینه‌های ارائه خدمات	
۱-۹- حقوق و دستمزد	

- ۹-۲- هزینه آب، برق، گاز و ارتباطات
- ۹-۲-۱- برق مصرفی
- ۹-۲-۲- آب مصرفی
- ۹-۲-۳- گاز مصرفی
- ۹-۲-۴- ارتباطات
- ۹-۳- تعمیر و نگهداری
- ۹-۴- هزینه‌های متفرقه و پیش بینی نشده
- ۹-۵- هزینه استهلاک
- ۱۰- هزینه‌های ثابت و متغیر
- ۱۱- روند بکارگیری پروژه BOT
- ۱۲- مهمترین عوامل موفقیت مشارکت عمومی - خصوصی:
- ۱۳- مشوق‌های سرمایه‌گذاری
- ۱۴- جدول سود و زیان
- ۱۵- بررسی روش‌های تامین مالی پروژه
- ۱۶- جریان‌ات نقدی و شاخص‌های مدل BOT
- ۱۷- تحلیل حساسیت
- ۱۸- جمع‌بندی

۱- مقدمه

کمبود فضاهای ورزشی و توزیع نشدن بهینه و صحیح اینگونه اماکن با توجه به میزان جمعیت مناطق شهری و نیز ناکافی بودن منابع مالی دولتی برای توسعه آن، یکی از بزرگترین مشکلات پیشروی شهرهاست.

سرانه ورزشی به مفهوم این است که هر فرد از جامعه چه میزان فضای ورزشی را در اختیار دارد. فضاهای ورزشی چه سرپوشیده و چه روباز اندازه‌گیری و به تعداد افراد جامعه تقسیم می‌شود که عدد بدست آمده را سرانه ورزشی می‌گویند.

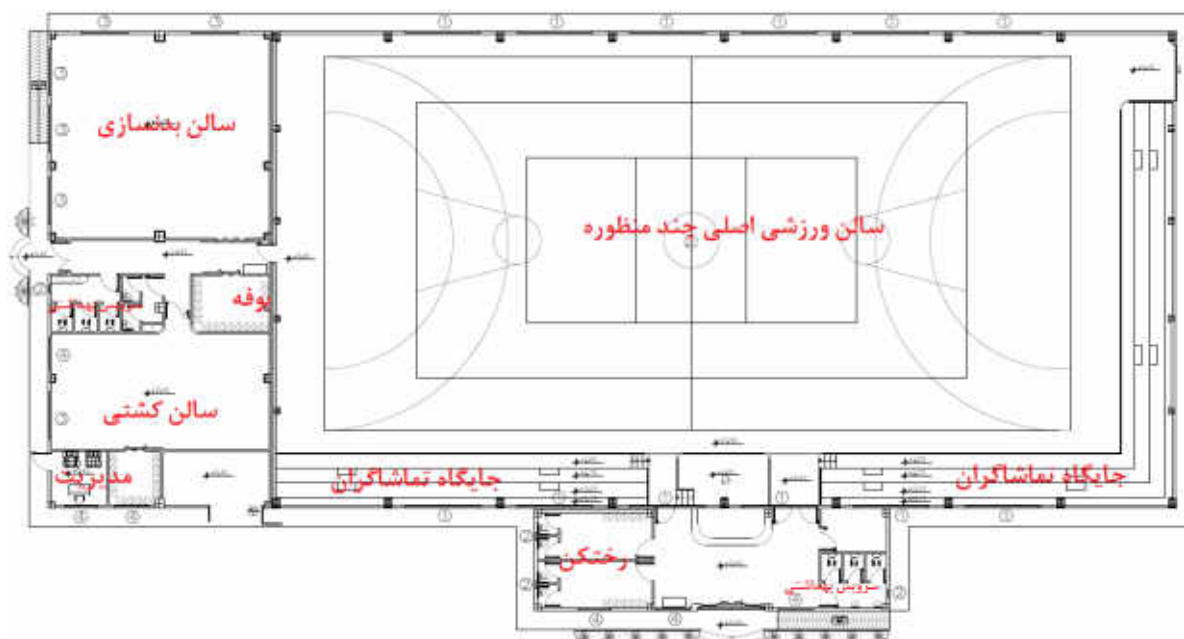
سرانه فضاهای ورزشی در کشور حدود ۱ متر است که سهم فضای در اختیار وزارت ورزش از این سرانه، ۸۷ سانتی‌متر است. یک سری اماکن ورزشی دیگری هم وجود دارد که در اختیار شهرداری‌ها و آموزش و پرورش است و اگر مجموعه این‌ها را در نظر بگیریم، سرانه ورزشی کشور حدود ۱ متر خواهد بود. البته ممکن است این سالن‌های ورزشی به لحاظ جغرافیایی و تخصصی توزیع مناسبی هم نداشته باشند. ممکن است این فضاها عمدتاً در چند رشته خلاصه شده باشد و دیگر رشته‌ها زیاد مورد توجه قرار نگرفته باشند.

سرانه کشورهای پیشرفته که در این زمینه رشد داشته‌اند. به عنوان مثال سرانه فضای ورزشی در ژاپن به حدود ۸ متر می‌رسد. در بحث سرانه ورزشی، ایران با استانداردهای حرفه‌ای فاصله دارد. بنابراین باید تلاش نمود تا کشور را به این استانداردها نزدیک کرد. بنابر آماري که وزارت ورزش و جوانان اعلام کرده است، ۳۵۰۰ طرح نیمه تمام ورزشی در کشور وجود دارد؛ علاوه بر آن نزدیک به ۹۰۰ طرح مصوب ورزشی نیز موجود است که کاری درباره‌ی آن‌ها انجام نشده است.

۲- معرفی طرح

طرح حاضر در رابطه با تکمیل مجموعه سالن ورزشی چند منظوره شهرستان دهلران در استان ایلام می‌باشد. این مجموعه ورزشی شامل سالن اصلی چند منظوره برای ورزش‌هایی مانند فوتسال، هندبال، والیبال، بسکتبال، بدمینتون و ... به همراه جایگاه تماشاگران و سالن بدنسازی، سالن کشتی، بوفه و سایر خدمات رفاهی مانند رختکن، دوش حمام، سرویس بهداشتی و ... می‌باشد و قرار است در شهرستان دهلران استان ایلام تکمیل شود و به

بهره‌برداری برسد. طرح مذکور در حال حاضر ۴۰ درصد پیشرفت فیزیکی داشته است. کاربری‌های مربوط به این طرح در شکل زیر نشان داده شده است.



۲-۱- سالن ورزشی اصلی چند منظوره

سالن‌های ورزشی این امکان را به ورزشکاران می‌دهند تا در هر شرایطی بتوانند به ورزش‌های مورد علاقه خود مشغول و از لحاظی اقلیمی و امنیت در امان باشند. این امر سبب می‌شود تا افراد در رشته‌های ورزشی خود پیشرفت داشته باشند و به سلامت جسمی و روحی خود کمک کنند.

در طراحی سالن‌های ورزشی نوع فعالیت ورزشی و کیفیت برگزاری آن تعیین‌کننده است. به گونه‌ای که زمین‌های ورزشی در داخل سالن‌ها در سه مقیاس مختلف بر اساس شرایط پیش‌بینی شده قابل طرح می‌باشد:

گروه اول: زمین‌های ورزشی مناسب مسابقات ملی و بین‌المللی

گروه دوم: زمین‌های ورزشی مناسب مسابقات داخلی یا منطقه‌ای و استانی

گروه سوم: زمین‌های ورزشی مناسب تمرین و بازی‌های تفریحی در سطح محلات

عملکرد عمومی سالن‌های ورزشی، معمولاً شامل گروه‌های فوق می‌شود به گونه‌ای که ضوابط گروه اول برای یک یا دو ورزش شاخص سالن و ضوابط گروه‌های دوم و سوم برای فعالیت‌های دیگر ورزشی در نظر گرفته می‌شود، مگر سالن‌های ورزشی تک منظوره که برای فعالیت ورزشی خاص طراحی و آماده می‌شود؛ مانند سالن‌های خاص تیراندازی، ورزش اسکواش و غیره که امکان بهره‌برداری برای دیگر ورزش‌ها بسیار محدود می‌باشد. سالن‌های ورزشی

عمومی یا چندمنظوره که متداولترین سالن‌ها است علاوه بر برگزاری فعالیتهای مختلف ورزشی، برای فعالیتهای اجتماعی مانند سخنرانی و مراسم جشن نیز ممکن است مورد استفاده قرار گیرد.

باید توجه داشت که اگر سالن ورزشی به صورت چندمنظوره در نظر گرفته شود، قابلیت‌های زیر باید تامین گردد:

- قابلیت سازگاری: قابلیت سالن در پاسخ گویی به تعداد فعالیتهای ورزشی که در نظر گرفته می‌شود.
- قابلیت انطباق: قابلیت فیزیکی سالن برای مناسب‌ترین بهره‌برداری از آن در هر یک از فعالیتهای ورزشی و غیر ورزشی پیش‌بینی شده در آن.
- قابلیت انعطاف: عدم مزاحمت تجهیزات و وسایل هر یک از فعالیتهای دیگر برگزاری دیگر فعالیتهای پیش‌بینی شده.

ویژگی‌های سالن‌های ورزشی

۱- به‌طور کلی توصیه می‌شود، ورزش‌های فوتسال، هندبال، بسکتبال، تنیس، والیبال، بدمینتون و ژیمناستیک به صورت یکجا در سالن چند منظوره تعبیه شوند که در طرح حاضر این قابلیت لحاظ شده است.

۲- ابعاد زمین ورزشی در سالن‌های چند منظوره مطابق اندازه‌های زمین فوتسال در نظر گرفته شود. بدین ترتیب در سطح ملی اندازه این زمین ۲۵*۴۲ متر و در سطح استانی ۱۸*۳۸ متر (بدون احتساب فضاهای جانبی) می‌باشد.

۳- حداقل ارتفاع سالن‌های چند منظوره برابر با ارتفاع زمین بدمینتون در نظر گرفته می‌شود. بدین منظور ارتفاع سالن در سطح ملی ۹/۱ متر می‌باشد.

۴- حداقل حریم در نظر گرفته شده برای زمین بازی در این سالن ۳ متر از طرفین است.

۵- در این سالن لازم است ۳ گونه اتاق در نظر گرفته شود که شامل اتاق‌های استراحت و تعویض لباس بازیکنان و مربیان، اتاق انبار و نگهداری از تجهیزات، اتاق مسئول سالن می‌شوند.

۶- در نظر گرفتن حداقل ۲ اتاق برای استراحت و تعویض لباس بازیکنان و دو اتاق مربی الزامی است.

در این طرح احداث سالن چند منظوره با ابعاد استاندارد و قابلیت انجام تمامی ورزش‌های سالنی مد نظر است. در کنار این هدف، با ایجاد فضای تماشاچیان قابلیت برگزاری مسابقات نیز در این سالن فراهم خواهد شد. علاوه بر این، داشتن امکانات یک سالن استاندارد شامل کف پوش استاندارد و رختکن‌های مناسب و اتاق مربیان و داوران، سرویس‌های بهداشتی و دوش حمام نیز سبب خواهد شد تا بهترین کیفیت لازم برای ارائه خدمات فراهم آید و سبب جذب حداکثری مخاطب در حوزه ورزش در این منطقه گردد.



۲-۲-۲-۲-۲ سالن بدنسازی

حدود سال‌های ۱۸۹۰ الی ۱۹۲۹ بود که پرورش اندام بصورت یک ورزش جدی و تجاری در آمد و طرفداران بسیاری را بخود جلب کرد و رقابت‌های بسیاری در جهان بخصوص در اروپا را بخود اختصاص داد. بطوری که داشتن اندامی ورزیده و زیبا جزو مزیت‌های شاخص افراد در انظار عمومی محسوب می‌شد.

بدنسازي به معنی تمرین مقاومت و عضلانی کردن ماهیچه‌ها ی بدن می‌باشد. طبق تصور عموم مردم بدنسازی ورزشی است که در آن مردان عظیم الجثه با حضور در یک سالن اندام‌های خود را در مقابل رقبا به نمایش می‌گذارند. اما بدنسازی صرفاً همین نیست، این کار هنری است که با ماه‌ها تلاش بی وقفه راهنمایی درست و عمل کردن به دست می‌آید و رمز و راز و راه میانبری در این کار برای رسیدن به موفقیت وجود ندارد.

بدنسازي استفاده هوشمندانه از تمرین‌های استقامتی و سرعتی، جهت کنترل و توسعه سیستم عضلانی یک فرد می‌باشد.

در این طرح سالن بدنسازی مجهز به بروزترین تجهیزات این ورزش و امکانات لازم در نظر گرفته شده است. علاوه بر این حضور مربی بدنسازی جهت ارائه برنامه‌های تمرینی و نظارت بر اجرای صحیح حرکات بسیار موثر و کارا خواهد بود.



۲-۳- سالن کشتی

کشتی نوعی ورزش است که در آن دو انسان غیر مسلح با یکدیگر گلاویز شده و برای به زمین زدن یا بی‌تعالف کردن حریف خود تلاش می‌کنند. کشتی یکی از قدیمی‌ترین و فراگیرترین ورزش‌های دنیا است و احتمالاً در دوران ماقبل تاریخ با تغییر شکل در جنگ‌های تن‌به‌تن و جایگزین کردن مرگ یا صدمات شدید با یک پیروزی نمادین ایجاد شده‌است. شواهد بسیاری از حضور کشتی در تمامی تمدن‌های آغازین بشری وجود دارد. البته اولین بار در یونان باستان به یک ورزش واقعی تبدیل و در سال ۷۰۴ پس از میلاد مسیح وارد المپیک شد. در المپیک باستان قهرمان کشتی پس از قهرمان پرتاب دیسک مهم‌ترین پهلوان یونان شمرده می‌شد.

کشتی و ورزش باستانی در دوران صفویه و زندیه رونق زیادی در ایران یافت به طوری که در هر شهر صدها پهلوان بنام وجود داشت. در دوران قاجاریه علاقه به این ورزش چنان زیاد شد که در دوران ناصرالدین شاه شخصی به نام «صاحب الدوله» مأمور توسعه ورزش کشتی شد و در تمامی روزهای تعطیل پهلوانان در میدانی شهر به کشتی گرفتن می‌پرداختند. مسابقات کشتی پهلوانی برای انتخاب پهلوان پایتخت از همین ایام آغاز شد و بعدها به صورت یک سنت جاری همه‌ساله درآمد.

استان ایلام یکی از مراکز کشتی در ایران است و شمار زیادی از قهرمانان کشتی ایران از این خاک پا به آوردگاه‌های جهانی نهاده‌اند و برای کشور افتخار آفرینی نموده‌اند. با توجه به پتانسیل موجود در منطقه و علاقه‌مندی در جوانان، ایجاد یک فضای استاندارد با تجهیزات لازم از جمله دسک مناسب و حضور مربیان مجرب سبب جذب علاقه‌مندان به این ورزش ملی خواهد شد.



۲-۴- ویژگی‌های طرح

مشارکت در این پروژه به صورت BOT با سرمایه‌گذار انجام می‌شود. به این نحو که بخش دولتی زمین، مجوزها، نقشه‌های اجرایی و قسمتی از ساخت پروژه را تا مرحله موجود و نیز اعتبار ۹,۰۰۰ میلیون ریالی اختصاص داده شده به این طرح را در اختیار سرمایه‌گذار قرار می‌دهد و سرمایه‌گذار وظیفه تکمیل پروژه، بهره‌برداری (باتوجه به قرارداد) و واگذاری به سرمایه‌پذیر را برعهده دارد.

در این طرح بهره‌برداری از سالن ورزشی به سرمایه‌گذار منتخب واگذار می‌شود و سرمایه‌گذار وظیفه تکمیل ساخت، تجهیز و بهره‌برداری از آن را با رعایت استانداردهای مورد نظر بخش دولتی برعهده می‌گیرد، همچنین امتیاز بهره‌برداری از فضای واگذار شده از طرف بخش دولتی به سرمایه‌گذار اعطا می‌شود و در قبال آن سرمایه‌گذار متعهد به انجام هزینه‌های تکمیل ساخت، تجهیز می‌باشد و حق هیچگونه تغییر کاربری را ندارد. بخش دولتی ساز و کارهای لازم را طبق قوانین و مقررات برای نظارت بر حسن اجرای تعهدات سرمایه‌گذار در مرحله تکمیل ساخت، تجهیز و حتی در مرحله بهره‌برداری اعمال خواهد داشت.

ویژگی‌های کلی طرح به شرح جدول زیر است:

جدول ۱: ویژگی‌های کلی طرح

عنوان	توضیح
موضوع طرح	ساخت، بهره‌برداری و واگذاری به سرمایه‌پذیر
صاحب امتیاز بهره‌برداری	بخش خصوصی (سرمایه‌گذار)
آورده بخش دولتی	زمین، مجوزها، نقشه‌های اجرایی و قسمتی از ساخت پروژه بعلاوه اعتبار به مبلغ ۹,۰۰۰ میلیون ریال
آورده سرمایه‌گذار	تکمیل ساخت و تجهیز
مالک زمین و ساختمان	بخش دولتی
نوع مشارکت	BOT (ساخت - بهره‌برداری - واگذاری به سرمایه‌پذیر)
عنوان پروژه	سالن ورزشی
پیشرفت فیزیکی	٪۴۰
مساحت کل زمین (مترمربع)	۱,۷۹۵ (مجموعه مستقل)
مساحت پروژه (متر مربع)	۱,۶۱۲
انشعابات	ندارد
سال شروع طرح	۱۳۹۱ (با توجه به موافقت نامه سازمان مدیریت و برنامه ریزی)
نوع پروژه	ملی
مکان اجرای طرح	استان: ایلام شهر: دهلران
آدرس	دهلران جنب واحدهای مسکن مهر

۲-۵- استان ایلام

استان ایلام در دامنه غربی سلسله جبال زاگرس قرار دارد. سرزمینی با آب و هوای متنوع و جاذبه‌های طبیعی و تاریخی کهن که به عروس زاگرس مشهور است. استان ایلام با مساحتی در حدود ۲۰,۱۳۳ کیلومتر مربع از نظر مساحت در رتبه بیست و دوم کشور قرار می‌گیرد. این استان از شمال با کرمانشاه، از جنوب با خوزستان، از شرق با لرستان و از غرب با کشور عراق همسایه است. ایلام ۴۲۰ کیلومتر خط مرزی با کشور عراق دارد. بخش قابل توجهی از جمعیت استان ایلام زندگی عشایری دارند. این استان دارای ۵۸۰,۱۵۸ نفر جمعیت است. مناطق شمال و شمال شرقی استان ایلام کوهستانی و مرتفع هستند و نواحی جنوبی و غربی را زمین‌های کم ارتفاع تشکیل داده‌اند. همین مسئله باعث تنوع جاذبه‌های طبیعی در آن شده است.



۲-۶- شهرستان دهلران

دهلران در جنوب شرقی استان ایلام قرار گرفته است و وسیع‌ترین مرز مشترک را با کشور عراق دارد. با توجه به این که بیشتر ساکنان این شهرستان لرها بوده‌اند، این منطقه دهلران نامیده شده است. این شهرستان بزرگترین شهرستان استان ایلام از لحاظ وسعت است. جمعیت این شهرستان جمعیت این شهرستان طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ نیز برابر با ۶۵,۶۳۰ نفر می‌باشد.



۲-۷- پیامدهای طرح و بررسی تقاضا

سرانه ورزشی در استان ایلام با توجه به جمعیت ۶۵,۶۳۰ نفری استان طبق آمار سرشماری سال ۱۳۹۵ و تقسیمات جغرافیایی و نیز با در نظر گرفتن اماکن ورزشی استان تحت پوشش ورزش و جوانان و همچنین نهادهای دولتی و بخش خصوصی در وضع موجود ۰.۸۹ مترمربع به ازای هر نفر است. در جدول ذیل میزان سرانه به تفکیک اماکن روباز و سرپوشیده آورده شده است.

جدول ۲: سرانه فضای ورزشی در استان ایلام

۰.۶۶	تربیت بدنی	سرانه اماکن ورزشی استانی (مترمربع)
۰.۲۰	دولتی	
۰.۰۲	خصوصی	
۰.۸۹	جمع کل	

سرانه اماکن ورزشی در شهرستان دهلران ۰.۸۸ متر مربع می‌باشد.

در جداول ذیل اماکن ورزشی در سطح شهرستان دهلران آورده شده است که ورزشکاران در رشته‌های مختلف مشغول فعالیت ورزشی خود هستند.

جدول ۳: اماکن ورزشی شهرستان دهلران

ردیف	عنوان پروژه	نوع بنای ورزشی	آدرس
۱	میمه زرین آباد	سالن‌های سقف بلند	بخش میمه زرین آباد
۲	چندمنظوره دهلران	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵)	بلوار ورودی مسکن مهر انصار الحسین
۳	شهرک انقلاب	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	دهلران روستای شهرک انقلاب
۴	جلیزی بالا	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	دهلران - روستای جلیزی بالا
۵	موسیان	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	دهلران - شهر موسیان
۶	مجموعه تختی	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵)	دهلران - خ جمهوری اسلامی - مجموعه ورزشی تختی
۷	مجموعه تختی	سالن‌های رشته‌های خاص	دهلران - خ جمهوری اسلامی - مجموعه ورزشی تختی
۸	مجموعه تختی	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	دهلران - بلوار بسیج
۹	مجموعه تختی	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵)	دهلران - خ جمهوری اسلامی - مجموعه ورزشی تختی
۱۰	موسیان	سالن‌های سقف بلند	موسیان - بلوار ورودی موسیان
۱۱	پهله زرین آباد	سالن‌های سقف بلند	دهلران - بخش پهله زرین آباد
۱۲	مجموعه تختی	سالن‌های سقف بلند	دهلران - خ جمهوری اسلامی - مجموعه ورزشی تختی
۱۳	پهله زرین آباد	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	دهلران - بخش پهله زرین آباد
۱۴	شهرک انقلاب	سالن‌های سقف بلند	دهلران - روستای انقلاب
۱۵	دهلران	سالن‌های سقف بلند	-
۱۶	مجتمع ورزشی شهدای آموزش و پرورش	سالن‌های سقف بلند	آموزش و پرورش

تعداد ۳۰ هیات ورزشی در رشته‌های ورزشی شامل کاراته، فوتبال، فوتسال، تکواندو، والیبال، بسکتبال، پینگ پنگ، کشتی و غیره در سطح شهرستان دهلران مشغول فعالیت هستند. تعداد ۲ هزار و ۵۰۰ ورزشکار سازمان یافته در

سطح شهرستان دهلران مشغول فعالیت در رشته‌های ورزشی هستند. شهرستان دهلران یکی از قطب‌های ورزش استان ایلام بوده و ورزشکاران این شهرستان در اکثر رشته‌های ورزشی دارای عناوین برتر کشوری و بین‌المللی هستند.

تعداد ۱۶ مکان ورزشی در سطح شهرستان فعال هستند که ورزشکاران در رشته‌های مختلف مشغول فعالیت ورزشی خود هستند.

در این قسمت به مهمترین پیامدهای پروژه به ترتیب اهمیت و بر اساس نوع و ماهیت تاثیر، قلمرو جغرافیایی و اجتماعی تاثیر پرداخته شده است.

جدول ۴: پیامدهای پروژه

ردیف	پیامدها	نوع پیامد	قلمرو اجتماعی	قلمرو جغرافیایی
۱	افزایش سرانه فضای ورزشی	اجتماعی	مستقیم	فراگیر
۲	افزایش زیبایی منظر شهری	کالبدی	مستقیم	فراگیر
۳	کاهش هزینه خانوار	اقتصادی	مستقیم	بلافاصل
۴	بهبود الگوی گذران اوقات فراغت	اجتماعی	مستقیم	بلافاصل
۵	افزایش سلامت جسمی و روانی	اجتماعی	غیر مستقیم	مداخله
۶	ارتقاء ارزیابی مثبت از کارایی مدیریت شهری	فرهنگی	مستقیم	فراگیر
۷	ترویج فرهنگ ورزش	فرهنگی	مستقیم	فراگیر
۸	افزایش تعاملات اجتماعی	اجتماعی	مستقیم	مداخله
۹	کاهش احساس ناامنی	اجتماعی	غیر مستقیم	مداخله
۱۰	پیشگیری از اشاعه آسیبهای اجتماعی	اجتماعی	غیر مستقیم	بلافاصل
۱۱	افزایش احساس تعلق به اجتماع	اجتماعی	غیر مستقیم	بلافاصل
۱۲	افزایش درآمد کسبه اطراف پروژه	اقتصادی	غیر مستقیم	مداخله
۱۳	بهبود وضعیت اشتغال	اقتصادی	مستقیم	فراگیر
۱۴	احتمال افزایش ارزش املاک اطراف پروژه	اقتصادی	مستقیم	مداخله

تقاضای ورزش عمومی در شهرستان دهلران

با توجه به آمار بدست آمده از مرکز آمار ایران^۱ و نتایج آمارگیری از فرهنگ رفتاری خانوار در سال ۱۳۹۶ و جدول ارائه شده ذیل، از مجموعه فضاهای موجود برای ورزش که شامل محل سکونت، سالن‌های ورزشی دولتی، سالن‌های ورزشی خصوصی، پارک‌ها و سایر فضاهای عمومی می‌باشد؛ ۳۹.۱ درصد مربوط به مجموع سالن‌های ورزشی دولتی و سالن‌های ورزشی خصوصی می‌باشد.

^۱ www.amar.org.ir

جدول ۵: درصد اماکن ورزشی مورد استفاده در کشور

درصد	شرح
۲۰.۶	محل سکونت
۱۳.۳	سالن‌های ورزشی دولتی
۲۵.۸	سالن‌های ورزشی خصوصی
۱۴.۲	پارک‌ها
۲۶.۱	سایر فضاهای عمومی
۱۰۰	جمع کل

از طرفی سرانه انجام ورزش در روز برای هر فرد در استان ایلام برابر با ۳۱ دقیقه می‌باشد. میزان جمعیت شهرستان دهلران طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹ به صورت جدول ذیل می‌باشد.

جدول ۶: جمعیت شهرستان دهلران طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹

سال	جمعیت
۱۳۹۵	۶۵,۶۳۰
۱۳۹۶	۶۶,۷۶۲
۱۳۹۷	۶۷,۷۹۰
۱۳۹۸	۶۸,۸۸۷
۱۳۹۹	۶۹,۹۶۷

تعداد سالن‌های ورزشی موجود در شهرستان دهلران با احتساب طرح مورد بحث به ۱۷ عدد می‌رسد و با فرض برابر بودن سهم هر یک از این اماکن ورزشی برای برطرف نمودن نیاز ورزشی در این شهرستان طبق محاسبات ذیل حدود

۱۸ میلیون دقیقه در سال، زمان ارائه خدمات ورزشی خواهد بود. ۳۱

سطح هر مکان ورزشی

از طرفی با توجه به حداکثر ظرفیت خدمات قابل ارائه توسط سالن ورزشی موجود در طرح و خدمات قابل ارائه در آن و محاسبات ذیل، میزان زمان این خدمات در برابر ۶.۵ میلیون دقیقه در سال خواهد بود.

محاسبات زمان فعالیت روزانه سالن به صورت حداکثری

۷ سانس سالن ورزشی اصلی که حداقل ۱۰ نفر به مدت ۹۰ دقیقه فعالیت ورزشی می‌کنند = ۶۳۰۰ دقیقه

۳ سانس آموزشی در سالن اصلی که حداقل ۱۵ نفر به مدت ۹۰ دقیقه فعالیت ورزشی می‌کنند = ۴۰۵۰ دقیقه
در سالن بدنسازی به طور متوسط روزانه ۸۰ نفر به مدت ۹۰ دقیقه فعالیت ورزشی می‌کنند = ۷۲۰۰ دقیقه
در سالن کشتی یا ورزش‌های رزمی در ۴ سانس حداقل ۱۰ نفر به مدت ۹۰ دقیقه فعالیت ورزشی می‌کنند = ۳۶۰۰ دقیقه

که در مجموع زمان فعالیت ورزشی قابل ارائه در روز برابر با ۲۱,۱۵۰ دقیقه است و با توجه به فعالیت ۳۱۰ روز در نظر گرفته شده برای طرح زمان کل برابر با ۶,۵۵۶,۵۰۰ دقیقه در سال خواهد بود.

این مقدار حدود ۶.۵ میلیون دقیقه در سال قادر به پوشش ۳۶ درصد از سهمی که برای آن متصور خواهیم بود (۱۸ میلیون دقیقه در سال) خواهد شد و نشان‌دهنده تقاضای بسیار بالای خدمات در سطح شهرستان دهلران می‌باشد.

تقاضای ورزش کارگری در شهرستان دهلران

امروزه طبقه کارگر ایران با جمعیتی بیش از ۲۶ میلیون نفر در بخش‌های صنعت، معدن، خدمات، کشاورزی و خدمات اداری و بانکی، مشغول به کار است. کارگران در شرایط مختلف استخدامی، شامل ۱۳.۷ میلیون بیمه شده (بخش خصوصی)، ۳.۷ میلیون مزدبگیر شاغل در بخش عمومی، ۳.۲ میلیون بازنشسته و مستمری‌بگیر سازمان تامین اجتماعی، ۶.۲ میلیون بیکار و شمار بسیار زیادی مزدبگیر بخش خصوصی بیمه نشده، در راستای تولید یا تحقق ارزش اضافه به کار گمارده می‌شوند.

طبق آمار تعداد جمعیت کشور در سال ۱۳۹۵ برابر با ۷۹,۹۲۶,۲۷۰ نفر بوده است و لذا درصد کارگران در کشور به صورت ذیل خواهد بود:

با توجه به این درصد و جمعیت ۶۹,۹۶۷ نفری شهرستان دهلران می‌توان جمعیت کارگری ۲۲,۹۵۰ نفری را برای این شهرستان متصور بود و با توجه به سهم ۳۹.۱ درصدی سالن‌های ورزشی برای مراجعه جهت ورزش می‌توان جمعیت ۸,۹۷۳ نفری از قشر کارگر را برای مراجعه به انواع سالن‌های ورزشی در این شهرستان انتظار داشت.

۳- پیش‌بینی خدمات و ظرفیت ارائه

در این بخش با توجه به اینکه برای این مجتمع ورزشی ۳۱۰ روز کاری در دو شیفت ۸ ساعته در نظر گرفته شده است، به معرفی ظرفیت‌های موجود حاصل از طرح مذکور پرداخته می‌شود:

- سالن اصلی طرح شامل یک زمین بازی استاندارد، رختکن و سرویس بهداشتی و دوش حمام جهت رفاه استفاده‌کنندگان، که در طول روز، توانایی ارائه خدمات در ۷ سانس ۱/۵ ساعته (۹۰ دقیقه) را برای انواع ورزش‌های سالنی دارد.
- کلاس آموزشی ورزش‌های سالنی در دوره‌های ۱۲ جلسه‌ای با ظرفیت ۱۵ نفر. در این دوره‌ها که سه روز در هفته و در سه سری مجزا، برگزار خواهند شد مریبان به آموزش علاقه‌مندان ورزش‌های سالنی و همه‌گانی خواهند پرداخت.
- سالن بدنسازی متشکل از امکانات ورزش شامل حداقل ۲۰ نوع وسیله بدنسازی و مربی مجرب و نیز امکانات رفاهی شامل سرویس بهداشتی، دوش حمام، بوفه و ... که قابلیت ارائه خدمات به ۸۰ نفر در روز که با توجه به اینکه عموماً هر فرد سه روز در هفته به باشگاه بدنسازی مراجعه می‌کند قابلیت ارائه خدمات به ۱۶۰ نفر در ماه را خواهد داشت.
- سالن کشتی دارای امکانات لازم شامل تشک استاندارد و مربی مجرب به همراه امکانات رفاهی شامل سرویس بهداشتی، دوش حمام، بوفه و ... قابلیت ارائه آموزش برای روزانه ۴ جلسه ۱/۵ ساعته برای دو دوره ۱۲ جلسه‌ای با ظرفیت ۱۰ نفر را دارد.
- بوفه مجتمع ورزشی که به صورت اجاره در نظر گرفته شده است.

جدول ۷: ظرفیت ارائه خدمات

ردیف	عنوان	شرح	واحد	ظرفیت اسمی سالانه	راندمان	ظرفیت عملی سالانه
۱	سالن اصلی	روزانه ۷ سانس	سانس	۲,۱۷۰		
۲	کلاس آموزشی سالن اصلی	روزانه ۳ سانس برای دو دوره ۱۲ جلسه‌ای با ظرفیت هر جلسه ۱۵ نفر	نفر	۱,۰۸۰		
۳	سالن بدنسازی	ماهانه ۱۶۰ نفر	نفر	۱,۹۲۰		
۴	سالن کشتی	روزانه ۴ جلسه ۱.۵ ساعته برای دو دوره ۱۲ جلسه‌ای با ظرفیت ۱۰ نفر	نفر	۹۶۰		
۵	اجاره بوفه	اجاره بوفه به طور ماهیانه به پیمانکار	ماهانه	۱۲		

۴- مفروضات طرح

در این بخش مفروضات در نظر گرفته شده برای محاسبات موجود در طرح در جدول ذیل آورده شده است:

جدول ۸: مفروضات طرح

عنوان	توضیحات
نرخ رشد قیمت	۲۰٪ در سال
نرخ رشد هزینه حقوق و دستمزد	۲۰٪ در سال
نرخ رشد هزینه‌های انرژی	۲۰٪ در سال
نرخ رشد سایر هزینه‌های جاری	۲۰٪ در سال
نرخ تنزیل سرمایه‌گذار	۲۴٪
تعداد روز کاری در سال	۳۱۰
تعداد شیفت کاری	۲
ساعت کاری هر شیفت	۸
سال بهره‌برداری	۱۴۰۰
تعداد ماه اولین سال بهره‌برداری	۶ ماه

۵- پیش بینی درآمد

برنامه ارائه خدمات طرح به صورت جدول ذیل برای سال‌های آینده پیش‌بینی شده است.

جدول ۹: پیش‌بینی برنامه ارائه خدمات طرح

پیش‌بینی برنامه ارائه خدمات طرح					
شرح / سال های بهره‌برداری	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴
تعداد ماه‌های بهره‌برداری	۱۲	۱۲	۱۲	۱۲	۱۲
درصد استفاده از ظرفیت عملی	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰
سالن اصلی					سانس
کلاس آموزشی سالن اصلی					نفر
سالن بدنسازی					نفر
سالن کشتی					نفر
اجاره بوفه					ماهانه

برنامه درآمدی حاصل از این طرح با توجه به استعلامات صورت گرفته از اداره کل ورزش و جوانان ایلام بابت نرخ

هزینه‌های استفاده از اماکن ورزشی و پیش‌بینی برنامه ارائه خدمات طرح جدول شماره ۹ و در نظر گرفتن ۳۲.۸

درصد برای نسبت متقاضیان کارگر به کل متقاضیان و در نظر گرفتن ۵۰ درصد تخفیف برای ایشان، در سال‌های

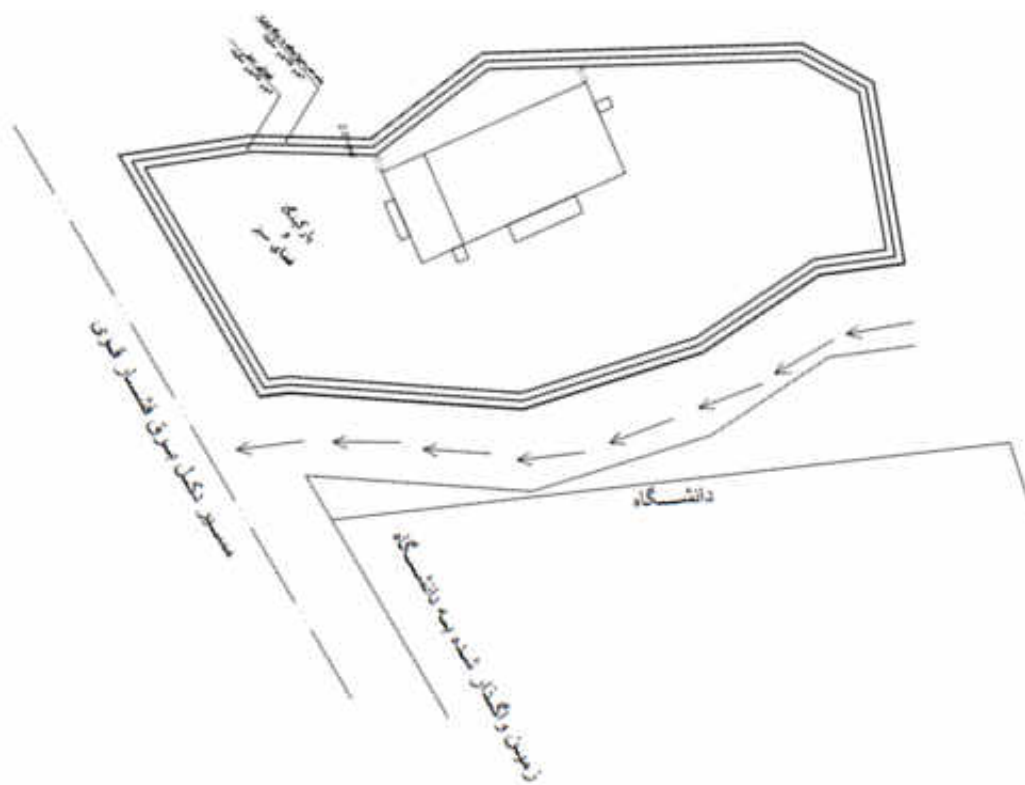
آتی به صورت ذیل خواهد بود. لازم به ذکر است برای نرخ رشد قیمت برای سال‌های آتی نرخ ۲۰ درصد در نظر گرفته شده است.

جدول ۱۰: برنامه درآمدی حاصل از ارائه خدمات طرح

برنامه درآمدی حاصل از ارائه خدمات طرح						
سال	سال	سال	سال	سال	قیمت پایه (ریال)	شرح خدمات
۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰		
						سالن اصلی
						کلاس آموزشی سالن اصلی
						سالن بدنسازی
						سالن کشتی و ورزش‌های رزمی
						درآمد بخش کارگران
						اجاره بوفه
						درآمد کل (میلیون ریال)

۶- محل اجرای طرح

محل اجرای طرح حاضر واقع در شهر دهلران، جنب واحدهای مسکن مهر به مساحت حدود ۱,۸۵۹ مترمربع می‌باشد.





۷- هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح

هزینه‌های مورد نیاز سرمایه‌گذاری طرح به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول ۱۱: هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح

هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح			
شرح	هزینه‌های انجام شده (میلیون ریال)	هزینه‌های مورد نیاز (میلیون ریال)	جمع کل (میلیون ریال)
زمین	۰	۰	۰
محوطه‌سازی	۰	۰	۰
ساختمان	۲۲,۵۴۹	۱۱,۶۱۶	۳۴,۱۶۵
تجهیزات	۰	۲,۲۲۲	۲,۲۲۲
تأسیسات	۰	۲۲,۱۱۲	۲۲,۱۱۲
تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی	۰	۱۸۰	۱۸۰
جمع دارایی‌های ثابت	۲۲,۵۴۹	۳۶,۱۳۱	۵۸,۶۸۰

۷-۱- هزینه‌های ساختمان

هزینه‌های این بخش شامل هزینه‌های لازم برای بخش ساختمان طرح از جمله زمین پروژه، محوطه‌سازی، ساخت ساختمان سوله و بخش الحاقی می‌باشد که ریز اطلاعات و محاسبات فنی آن از سوی دفتر بودجه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی انجام و محاسبه شده است. در این طرح پیشرفت عملیاتی مربوط به این بخش به میزان ۶۶ درصد

می‌باشد. هزینه انجام شده بر اساس فهرست بهای سال ۱۳۹۹ و با اعمال ضرایب ۱/۳ (ضریب بالاسری) و ۱/۰۴ (ضریب تجهیز گارگاه) به مبلغ ۲۲,۵۴۹ میلیون ریال و مبلغ مورد نیاز برای تکمیل این بخش ۱۱,۶۱۶ میلیون ریال است.

۷-۲- هزینه‌های تجهیزات

هزینه‌های این بخش شامل تجهیزات ورزشی لازم برای سالن بدنسازی، کشتی و سالن اصلی می‌باشد و به شرح جدول ذیل است:

جدول ۱۲: هزینه‌های تجهیزات طرح

ردیف	شرح	هزینه‌های انجام شده (م.ر)	مورد نیاز(م.ر)	جمع کل(م.ر)
۱	تجهیزات ورزشی باشگاه بدنسازی و کشتی	۰	۱,۸۲۲	۱,۸۲۲
۲	تجهیزات ورزشی سالن اصلی	۰	۴۰۰	۴۰۰
	جمع کل (میلیون ریال)	۰	۲,۲۲۲	۲,۲۲۲

۷-۳- هزینه‌های تاسیسات

هزینه‌های این بخش شامل هزینه‌های لازم برای خرید، نصب و راه‌اندازی تجهیزات و وسایل لازم برای تاسیسات برقی و مکانیکی طرح می‌باشد که ریز اطلاعات و محاسبات فنی آن از سوی دفتر بودجه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی انجام و محاسبه شده است. در این بخش طرح پیشرفت عملیاتی حاصل نشده است. هزینه مورد نیاز براساس فهرست بهای سال ۱۳۹۹ و با اعمال ضرایب ۱/۳ (ضریب بالاسری) و ۱/۰۴ (ضریب تجهیز گارگاه) برای بخش برقی به مبلغ ۴,۹۳۵ میلیون ریال و برای بخش مکانیکال به مبلغ ۱۷,۱۷۷ میلیون ریال است. در مجموع هزینه لازم برای تاسیسات طرح مبلغ ۲۲,۱۱۲ میلیون ریال می‌باشد.

۷-۴- هزینه تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی

هزینه‌های این بخش شامل تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی لازم برای طرح است و به شرح جدول ذیل می‌باشد:

جدول ۱۳: هزینه‌های تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی

ردیف	شرح	واحد	تعداد	هزینه واحد (م.ر)	هزینه‌های انجام شده (م.ر)	مورد نیاز (م.ر)	هزینه کل (م.ر)
۱	اثاثیه و مبلمان و لوازم اداری	سری	۱	۶۰	۰	۶۰	۶۰
۲	تجهیزات رفاهی	سری	۱	۲۰	۰	۲۰	۲۰
۳	لوازم آشپزخانه، رستوران و پذیرایی	سری	۱	۲۰	۰	۲۰	۲۰
۴	لوازم نظافت و آبدارخانه	سری	۱	۲۰	۰	۲۰	۲۰
۵	کامپیوتر	عدد	۱	۴۰	۰	۴۰	۴۰
۶	دستگاه پرینتر	عدد	۱	۲۰	۰	۲۰	۲۰
جمع کل (میلیون ریال)					۰	۱۸۰	۱۸۰

۸- زمانبندی اجرای طرح

یکی از ارکان مهم اجرای پروژه‌ها که ضامن موفقیت پروژه می‌باشد، برنامه‌ریزی دوران اجرای پروژه است. اجرای طرح جاری نیز از این قاعده مستثنی نیست.

زمان‌بندی فعالیت‌ها ضمن سازماندهی فعالیت‌ها و قاعده‌مند کردن آن‌ها باعث مدیریت بهتر و تخصیص به موقع منابع می‌گردد. به این منظور اولین قدم، شکستن یک پروژه به فعالیت‌های اساسی است که انجام به موقع آن‌ها باعث خاتمه موفقیت‌آمیز پروژه می‌گردد.

بنابراین ضرورت دارد مجری پروژه با دید جامعی حجم هر کدام از فعالیت‌ها از مرحله تحقیقات اولیه و انتخاب مشاور تا مرحله اجرای واحد را برآورد نماید و زمان مناسب برای هر فعالیت را پیش‌بینی کند.

سپس با شناخت روابط پیش‌نیازی فعالیت‌ها زمان شروع و خاتمه فعالیت‌ها را طوری برنامه‌ریزی کند که بتواند در مدت تعیین شده پروژه را تحویل دهد، چراکه تأخیر در اجرای پروژه در برخی موارد باعث وارد نمودن خساراتی خواهد شد که جبران آن بسیار سخت می‌باشد.

در این برنامه زمان انجام هر یک از فعالیت‌ها نیز با توجه به حجم فعالیت‌ها و مشکلات احتمالی در اتمام به موقع فعالیت تخمین زده می‌شود.

تکمیل دوران ساخت این طرح در صورت تامین سرمایه ثابت مورد نیاز طرح پایان نیمه اول سال ۱۴۰۰ خواهد شد.

(دوره ساخت یک ساله، ۶ ماهه دوم سال ۱۳۹۹ و ۶ ماهه اول سال ۱۴۰۰)

جدول ۱۴: برنامه زمانبندی اجرای طرح

پیش‌بینی برنامه زمانبندی اجرای طرح														
شرح کار	ماه	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	بهره‌برداری
مطالعات امکان‌سنجی		■												
انتخاب پیمانکار و تجهیز کارگاه			■											
عملیات ساختمانی و محوطه‌سازی				■	■	■	■							
سفارش، خرید و حمل تجهیزات					■	■	■							
نصب و راه‌اندازی تجهیزات						■	■							
تأسیسات							■	■						
استخدام و آموزش کارکنان												■		
تاخیرهای پیش‌بینی نشده													■	
بهره‌برداری														■

۹- هزینه‌های ارائه خدمات

جدول ۱۵: هزینه‌های سالیانه ارائه خدمات

هزینه‌های ارائه خدمات در طرح		
ردیف	شرح	هزینه‌های سالیانه (میلیون ریال)
۱	حقوق و دستمزد پرسنل خدمات	
۲	آب، برق، سوخت، ارتباطات	
۳	تعمیر و نگهداری	
۴	متفرقه و پیش‌بینی نشده (معمولاً حدود ۶٪ بدون احتساب استهلاک)	
۵	استهلاک	
جمع کل		

۹-۱- حقوق و دستمزد

در این بخش به برآورد تعداد نیروی کار مورد نیاز و هزینه حقوق و دستمزد آن‌ها برای بهره‌برداری از طرح در دو بخش حقوق و دستمزد پرسنل اداری که به صورت ماهانه محاسبه شده است و حقوق و دستمزد مربیان که به صورت ساعتی محاسبه شده است، پرداخته می‌شود. لازم به ذکر است که برای محاسبه این هزینه‌ها در سال‌های آتی رشد ۲۰ درصد لحاظ شده است.

جدول ۱۶: هزینه‌های حقوق و دستمزد سالیانه پرسنل اداری

حقوق و دستمزد پرسنل اداری				
ردیف	سمت	پرسنل (نفر)	حقوق ماهانه (ریال / هر نفر)	جمع حقوق سالانه (میلیون ریال)
۱	مدیر عامل			
۲	متصدی سالن‌های ورزشی			
جمع				

با توجه به اینکه فضای آموزشی طرح، شامل آموزش ورزش‌های سالنی (به طور متوسط ۴.۵ ساعت در روز)، کشتی (به طور متوسط ۶ ساعت در روز) به طور متوسط نیاز به ۱۰.۵ ساعت آموزش دارند، با در نظر گرفتن دستمزد ساعتی ۵۰,۰۰۰ ریال، هزینه کل آموزش سالیانه محاسبه شد و به نسبت مربیان مورد نیاز به صورت جدول ذیل محاسبه گردد:

جدول ۱۷: هزینه‌های حقوق و دستمزد سالیانه مربیان

حقوق و دستمزد مربیان				
ردیف	سمت	پرسنل (نفر)	حقوق ماهانه (ریال / هر نفر)	جمع حقوق سالانه (میلیون ریال)
۱	مربی آقا			
۲	مربی خانم			
جمع				

۹-۲- هزینه آب، برق، گاز و ارتباطات

محاسبه مصرف انرژی در این واحد بدین صورت است که با توجه به برآوردی که در قسمت تأسیسات صورت گرفت، میزان مصرف/ساعت هر یک از حامل‌های انرژی برآورد شده است. حال مطابق فرمول زیر هزینه انرژی محاسبه می‌شود:

میزان مصرف در ساعت * تعداد ساعت روزانه * تعداد روز کاری در سال * هزینه مصرف واحد = هزینه حامل انرژی

لازم به ذکر است که برای محاسبه این هزینه‌ها در سال‌های آتی رشد ۲۰ درصد لحاظ شده است.

جدول ۱۸: هزینه‌های سالیانه انرژی

برآورد میزان مصرف برق، آب، سوخت، ارتباطات					
ردیف	شرح	واحد	میزان مصرف سالیانه	هزینه هر واحد مصرف به ریال	هزینه مصرف سالانه (میلیون ریال)
۱	برق مصرفی	کیلووات	۱۳۷,۷۹۹	۹۲۰	۱۲۷
۲	آب مصرفی	متر مکعب	۱,۲۱۲	۹,۰۴۰	۱۱
۳	گاز	متر مکعب	۵۸,۴۵۳	۱,۰۶۵	۶۲
۴	ارتباطات	ماه	۱۲	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۲
جمع کل					۲۱۲

۹-۲-۱- برق مصرفی

مصرف برق طرح شامل مصارف برق مربوط به روشنایی و مصارف برق تاسیسات برقی از جمله آبسردکن، هواکش، کولرآبی و ... می‌باشد که ریز مصارف و جزئیات آن از سوی دفتر بودجه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی انجام و محاسبه شده است و طبق آن به صورت جداول ذیل برآورد شده است:

جدول ۱۹: برق مورد نیاز برای روشنایی

برق مورد نیاز برای روشنایی			
مساحت سوله (مترمربع)	حداکثر توان (کیلووات)	ضریب همزمانی	توان مورد نیاز در ساعت (کیلووات)
۱,۶۱۲	۰.۰۱	٪۶۰	۱۰

جدول ۲۰: برق مورد نیاز برای تاسیسات برقی

نام دستگاه	تعداد	حداکثر توان (کیلووات)	ضریب همزمانی	توان مورد نیاز در ساعت (کیلووات)
آبسردکن	۱	۱.۸	٪۶۰	۱
هواکش	۲۳	۰.۶۶	٪۶۰	۹
کولر آبی	۱۲	۱.۱	٪۶۰	۸
کل توان مورد نیاز جهت تاسیسات طرح				۱۸

جدول ۲۱: میزان برق مصرفی در طرح

شرح	میزان مصرف برق در ساعت (کیلووات)
برق مورد نیاز تجهیزات و تاسیسات	۱۸
برق مورد نیاز روشنایی سالن‌های ورزشی	۱۰
میزان انشعاب مورد نیاز	۲۸

بنابر محاسبات فوق میزان مصرف سالیانه برق مورد نیاز طرح برای ۱۶ ساعت کاری و ۳۱۰ روز کاری به صورت زیر خواهد بود:

جدول ۲۲: محاسبه میزان مصرف سالیانه برق

محاسبه میزان مصرف سالیانه برق		
ردیف	شرح مورد مصرف	میزان مصرف برق سالیانه (کیلووات)
۱	برق مصرفی جهت تجهیزات و تاسیسات	۸۹,۸۱۶
۲	برق مصرفی جهت روشنایی سالن‌های ورزشی	۴۷,۹۸۳
جمع کل		۱۶۸,۷۶۲

۹-۲-۲- آب مصرفی

مصرف آب طرح شامل مصارف بهداشتی، حمام، کولر و تهویه و آشامیدن که به طور متوسط ۸۵ لیتر در روز و آبیاری فضای سبز که به طور متوسط ۱/۵ لیتر در روز در نظر گرفته شده است. بنابر محاسبات فوق میزان مصرف آب در طرح به صورت جداول ذیل برآورد شده است:

جدول ۲۳: میزان آب مصرفی در طرح

شرح	میزان مصرف آب (مترمکعب در ساعت)
آب مورد نیاز مصارف بهداشتی	۰.۲۴۴
آب مورد نیاز برای آبیاری فضای سبز	۰.۰۰۰
جمع	۰.۲
لیتر در ثانیه	۰.۰۷

بنابر محاسبات فوق میزان مصرف سالیانه آب مورد نیاز طرح برای ۱۶ ساعت کاری و ۳۱۰ روز کاری به صورت زیر خواهد بود:

جدول ۲۴: محاسبه میزان مصرف سالیانه آب

محاسبه میزان مصرف سالیانه آب				
ردیف	محل مصرف	میزان مصرف	واحد	میزان مصرف سالیانه (مترمکعب)
۱	مصارف بهداشتی	۰.۲۴	مترمکعب در ساعت	۱,۲۱۲
۲	فضای سبز	۰.۰۰۰	مترمکعب در ساعت	۰
جمع کل				۱,۲۶۸

۹-۲-۳- گاز مصرفی

مصرف گاز طرح شامل مصارف گاز مربوط به پکیج زمینی دوگانه سوز، پکیج گرمایشی دوگانه سوز و یونیت هیتر می باشد که ریز مصارف و جزئیات آن از سوی دفتر بودجه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی انجام و محاسبه شده است و طبق آن به صورت جداول ذیل برآورد شده است:

جدول ۲۵: میزان گاز مصرفی در طرح

گاز مصرفی (مترمکعب در ساعت)	گاز مصرفی (مترمکعب در ساعت)	تعداد	مشخصات
۵	۵	۱	پکیج زمینی دوگانه سوز با ظرفیت حرارتی ۴۵۰۰۰ کیلوکالری در ساعت
۳۵	۳۵	۱	پکیج گرمایشی دوگانه سوز با ظرفیت حرارتی ۳۰۰۰۰۰ کیلوکالری
۷	۱.۸	۴	یونیت هیتر با ظرفیت ۱۵۱۰۰ کیلوکالری در ساعت
۴۷	جمع کل		

بنابر محاسبات فوق میزان مصرف سالیانه گاز مورد نیاز طرح برای ۱۶ ساعت کاری و ۳۱۰ روز کاری به صورت زیر خواهد بود:

جدول ۲۶: محاسبه میزان مصرف سالیانه گاز

محاسبه میزان مصرف سالیانه گاز		
شرح دستگاه	مصرف (مترمکعب در ساعت)	کل مصرف سالیانه (مترمکعب)
سیستم گرمایشی	۴۷	۵۸,۴۵۳
جمع کل		۵۸,۴۵۳

۹-۲-۴- ارتباطات

هزینه ارتباطات طرح شامل هزینه های پرداختی برای تلفن و اینترنت می باشد که به طور متوسط ماهانه مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال برای آن در نظر گرفته شده است.

۹-۳- تعمیر و نگهداری

هزینه‌های سالانه تعمیر و نگهداری معمولاً به صورت درصدی از ارزش دارایی‌های عمده مربوطه در نظر گرفته می‌شود و برای محاسبه این هزینه‌ها در سال‌های آتی نیز رشد ۲۰ درصد لحاظ شده است.

جدول ۲۷: هزینه‌های سالیانه تعمیرات و نگهداری

تعمیر و نگهداری				
ردیف	شرح	میزان سرمایه گذاری	درصد تعمیر و نگهداری	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان و تاسیسات	۵۶,۲۷۸	۰.۵٪	۲۸۱
۲	تجهیزات و لوازم اداری	۲,۴۰۲	۱۰٪	۲۴۰
جمع کل (میلیون ریال)		۵۸,۶۸۰		۵۲۲

۹-۴- هزینه‌های متفرقه و پیش بینی نشده

حدود ۶ درصد از جمع هزینه‌های ارائه خدمات به جز استهلاک به عنوان هزینه‌های پیش‌بینی نشده در نظر گرفته می‌شود که در اینجا مبلغ ۵۴ میلیون ریال محاسبه گردیده است.

۹-۵- هزینه استهلاک

هزینه استهلاک بر اساس نرخ‌های معمول برای هر یک از دارایی‌های ثابت و به روش خطی محاسبه شده است:

جدول ۲۸: هزینه‌های سالیانه استهلاک

هزینه استهلاک					
ردیف	شرح	میزان سرمایه گذاری	درصد استهلاک	نرخ قراضه	هزینه استهلاک
۱	ساختمان و تاسیسات	۵۶,۲۷۸	۲٪	۱۰٪	۱,۰۱۳
۲	تجهیزات و لوازم اداری	۲,۴۰۲	۱۰٪	۱۰٪	۲۱۶
جمع		۵۸,۶۸۰			۱,۲۲۹

۱۰- هزینه‌های ثابت و متغیر

جدول ۲۹: هزینه‌های ثابت و متغیر

هزینه‌های سالیانه بهره‌برداری					
ردیف	هزینه‌های ارائه خدمات	هزینه ثابت		هزینه متغیر	
		درصد	هزینه	درصد	هزینه
۱	حقوق و دستمزد پرسنل				
۲	آب، برق، سوخت و ارتباطات				
۳	تعمیرات و نگهداری				
۴	متفرقه و پیش بینی نشده (۶ درصد)				
۵	استهلاک				
جمع کل هزینه های ارائه خدمات					
۱	حقوق و دستمزد اداری				
۲	بیمه دارایی‌های ثابت				
جمع هزینه های عملیاتی					
جمع کل هزینه های سالیانه طرح					

۱۱- روند بکارگیری پروژه BOT

مراحل زیر در بکارگیری پروژه BOT اهمیت دارد.

۱- شناسایی

همانند سایر طرح‌ها شناسایی پروژه به عنوان گام اول می‌بایست انجام شود. در این مرحله مطالعات امکان‌سنجی مقدماتی شامل بررسی‌های اقتصادی، مالی و فنی با توجه به اوضاع اقتصادی و سیاسی انجام شده و الزامات و منافع حاصله از اجرای طرح به روش BOT مشخص می‌گردد. این مرحله نیازمند استفاده از یک تیم حرفه‌ای در ستاد کارفرما بوده و در غیر این صورت بکارگیری خدمات مشاوره‌ای ضروری می‌باشد.

۲- فرآیند جذب سرمایه‌گذار از طریق فراخوان

۲-۱- ارزیابی توان سرمایه‌گذار (RFQ): در این مرحله از فراخوان، پس از فراخوان شناسایی سرمایه‌گذاران حقیقی و یا حقوقی، توانمندی سرمایه‌گذاران از لحاظ مختلف مورد بررسی قرار می‌گیرد. این بررسی دارای معیارهای مختلفی است شامل موارد ذیل خواهد بود:

- اطلاعات مربوط به سازمان شرکت حقوقی یا فرد حقیقی که شامل معرفی شرکت حقوقی یا فرد حقیقی،

کپی اسناد ثبتی و مجوزهای موجود و رزومه و توانمندی سرمایه‌گذار و ... می‌باشد.

- سابقه فنی و تجربه کاری سرمایه‌گذار که شامل اطلاعات مربوط به توانمندی اجرایی سرمایه‌گذار باشد.
- کفایت مالی سرمایه‌گذار که نشان‌دهنده توان مالی سرمایه‌گذار جهت اجرای پروژه باشد و عموماً شامل گزارش‌های مالی و ... باشد.
- رویکرد اجرایی سرمایه‌گذار در مورد پروژه و نیز پیشنهادهای فنی و بازرگانی سرمایه‌گذار جهت درآمدزایی بیشتر پروژه با حفظ کاربری اصلی طرح.

۲-۲- بررسی مدت بهره‌برداری: پس از مرحله ارزیابی توان سرمایه‌گذار و انتخاب سرمایه‌گذاران واجد شرایط برای اجرای کار جهت انتخاب سرمایه‌گذار مدت زمان بهره‌برداری پیشنهادی ملاک عمل قرار خواهد گرفت و سرمایه‌گذاری که مدت زمان بهره‌برداری کمتر را اعلام نماید انتخاب خواهد شد.

۳- اجرا

در این مرحله ساخت و سازها، نصب و راه اندازی پروژه انجام شده و در صورت موفقیت در آزمایشات، آموزش‌ها و تهیه دستورالعمل‌های بهره‌برداری و کسب مجوزها فاز بعدی آغاز می‌شود.

۴- بهره‌برداری و نگهداری

این مرحله طولانی‌ترین دوره پروژه محسوب می‌گردد. پس از راه اندازی پروژه، کارفرما در طول بهره‌برداری با انجام بازرسی‌های دوره‌ای و دریافت گزارش‌ها، اعمال نظارت نموده و بر انتقال تکنولوژی از شرکت پروژه (یا پیمانکار) آموزش نیروی کار، ایمنی عمومی و حفظ شرایط زیست محیطی توجه و دقت لازم را ابراز می‌نماید

۵- واگذاری

مرحله پایان پروژه BOT با واگذاری طرح به کارفرما به انتها می‌رسد. نگهداری پروژه تا تاریخ واگذاری می‌بایست به صورت مناسب بوده تا کارفرما بتواند بهره‌برداری از پروژه را ادامه دهد. در این مرحله صدور ضمانت‌نامه‌های تعمیرات و کارکرد مناسب تجهیزات و تأسیسات می‌بایست ملحوظ گردد.

مزایای استفاده از مشارکت عمومی - خصوصی

مهمترین دلیل استفاده از روش‌های مشارکت عمومی - خصوصی دستیابی به ارزش کسب شده بیشتر در مقابل منابع صرف شده نسبت به روش‌های متعارف انجام پروژه (تأمین مالی دولتی و خرید خدمات مشاوره و پیمانکاری) می‌باشد. ارزش مفهومی است که به صورت تناسب مقدار رضایت مالک پروژه در برابر منابع استفاده شده تعریف می‌شود:

منابع صرف شده / منافع بدست آمده = ارزش

برآیند نقش مشارکت بخش خصوصی در جهت افزایش منافع کسب شده (اعم از کاهش هزینه‌ها، افزایش کمیت و کیفیت، انتقال ریسک، افزایش بهره‌وری و...) در پروژه در قالب مفهومی به نام «ارزش‌آفرینی منابع (Value for Money)» بیان می‌گردد. در حقیقت PPP به عنوان یک اکسیر برای همه نوع پروژه‌ها نمی‌باشد و شرط اصلی بهره‌گیری از مشارکت عمومی - خصوصی افزایش ارزش پول حاصل از خدمات ارائه شده به مصرف‌کننده نهایی می‌باشد.

مهمترین عوامل ارزش‌آفرین در مشارکت عمومی - خصوصی عبارتند از:

- کاهش هزینه‌های کل چرخه عمر پروژه: یکپارچگی طراحی، احداث و بهره‌برداری، توانمندسازی بخش خصوصی در نوآوری در طراحی، جلوگیری از طراحی بیش از ظرفیت مورد نیاز و تعمیر و نگهداری مناسب که عموماً به دلیل بلندمدت بودن قراردادهای مشارکتی هستند.
- تخصیص ریسک بهتر: انتقال ریسک به بخش خصوصی که باعث افزایش بهره‌وری می‌شود. به عنوان نمونه انتقال ریسک طراحی و احداث به بخش خصوصی و همچنین این واقعیت که منافع پروژه از زمان بهره‌برداری آن شروع خواهد شد، انگیزه‌های بسیاری را در بخش خصوصی در جهت افزایش سرعت احداث پروژه بوجود می‌آورد.
- کیفیت خدمات بهتر: که به دلایلی از جمله یکپارچگی مدیریت خدمات و مستحدمات پروژه، صرفه‌جویی‌هایی که ناشی از افزایش تولید هستند (Economies of Scale)، استفاده از تکنولوژی جدید و نوآوری در طراحی، عوامل انگیزشی و تنبیهی عملکردی در قرارداد بوجود می‌آیند.
- ایجاد درآمدهای ثانویه: بهره‌برداری بیشتر از منابع و مستحدمات که منجر به ایجاد درآمدهای ثانویه می‌شود، مانند استفاده مشترک از منابع یا فروش دارایی‌های اضافه یا احداث تأسیسات جانبی در پروژه.
- ایجاد رقابت در انتخاب سرمایه‌گذار، سنجش عملکرد مبتنی بر خروجی و عوامل انگیزشی، مهارت‌های مدیریتی بخش خصوصی

۱۲- مهمترین عوامل موفقیت مشارکت عمومی - خصوصی:

- یکپارچگی و انسجام در قوانین و سیاست‌های ارائه خدمات زیربنایی خصوصاً در زمینه تعرفه‌ها

- وجود چهارچوب‌های قانونی، قراردادی و حقوقی که از منافع بخش عمومی و خصوصی حمایت نماید
- ظرفیت‌سازی و فرهنگ‌سازی در بخش عمومی و خصوصی
- ضرورت تعریف ساز و کار تامین منابع مالی پروژه و نحوه حمایت‌های مالی در پروژه‌های غیر خودگردان
- انجام مطالعات امکان‌سنجی و تحلیل‌های مالی و اقتصادی دقیق

۱۳- مشوق‌های سرمایه‌گذاری

- ۱- به منظور سودآور کردن طرح، سرمایه‌گذار بخش خصوصی، با حفظ کاربری اصلی، قادر به ارائه پیشنهاد جهت ایجاد کاربری‌های چندگانه یا سایر تاسیسات جانبی اقتصادی در پروژه و عرصه‌های مربوطه می‌باشد و پس از تایید کارگروه واگذاری (موضوع دستورالعمل ماده ۲۷ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی (۲)) و با شرط تغییر نکردن کاربری طرح قابل اجرا خواهد بود.
- ۲- درآمدهای ناشی از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و تعاونی در قراردادهای مشارکت و واگذاری تا ۱۰ سال از زمان واگذاری و یا بهره‌برداری، از معافیت مالیاتی تبصره ۱۹ قانون بودجه سال ۱۳۹۷ برخوردار خواهد شد. در هر صورت اگر معافیت مطرح در قوانین فعلی بیشتر باشد، معافیت بیشتر قانونی ملاک عمل خواهد بود.
- ۳- حق بیمه کارکنان شاغل در دوران ساخت قرارداد مشارکت معادل شش و شش دهم درصد (۶/۶٪) و همانند قراردادهای پیمانکاری طرح‌های عمرانی دولت خواهد بود. برای دوران بهره‌برداری قرارداد مشارکت، سازمان تامین اجتماعی در چهارچوب تبصره الحاقی به ماده ۳۸ قانون تامین اجتماعی موضوع ماده ۴۰ قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور - مصوب ۱۳۹۴- بر اساس فهرست ارسالی و بازرسی کارگاه نسبت به صدور مفاصا حساب اقدام می‌نماید.
- ۴- با توجه به اعتبارات جزء ۱ تبصره ۱۹ موضوع تکمیل طرح‌ها یا مشارکت بخش‌های عمومی و غیر دولتی جهت تکمیل و تجهیز اماکن ورزشی به طرح سالن چند منظوره ورزشی شهرستان دهلران ۹,۰۰۰ میلیون ریال اعتبار اختصاص داده شده است.

۱۴- جدول سود و زیان

جدول ۳۰: جدول سود و زیان - سال اول تا سال پنجم بهره‌برداری

۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	شرح
					درآمد فروش
					کسر هزینه‌های متغیر
					حاشیه متغیر
					درصد از فروش
					منهای هزینه‌های ثابت
					حاشیه عملیاتی
					درصد از فروش
					سود ناخالص ناشی از عملیات
					درصد از درآمد فروش
					سود مشمول مالیات
					سود خالص
					درصد از درآمد فروش
					درصد سود به آورده متقاضی

۱۵- بررسی روش‌های تامین مالی پروژه

پس از معرفی روش‌های مختلف مشارکت بخش خصوصی در پروژه‌های عمومی در این بخش به بررسی روش پیشنهادی جهت تامین مالی پروژه پیش رو پرداخته شده است.

حتماً در تصمیم‌گیری‌ها در مورد چنین پروژه‌هایی با کارفرمای عمومی ملاحظات بسیاری وجود خواهد داشت که ممکن است روش دیگری مورد انتخاب قرار گیرد.

این ملاحظات می‌توانند قوانین و مقررات، تشریفات قانونی، تمایل به وجود جریان نقدی در دوره‌های ابتدایی بهره‌برداری، تمایل به شراکت در درآمدهای پروژه و ... می‌باشد که ممکن است روش‌های دیگری از مشارکت را به عنوان روش برگزیده انتخاب نماید.

۱۶- جریان نقدی و شاخص‌های مدل BOT

در این بخش جریان نقدی سرمایه‌گذار و همچنین شاخص‌های مالی با لحاظ نرخ تنزیل ۲۴ درصد و نرخ بازده داخلی ۲۵ درصد، مطابق با جدول زیر محاسبه گردد.

جدول ۳۱: جریانات نقدی سرمایه‌گذار - سال اول تا پنجم بهره‌برداری

سال	فاز				
	بهره برداری ۱۴۰۰	بهره برداری ۱۴۰۱	بهره برداری ۱۴۰۲	بهره برداری ۱۴۰۳	بهره برداری ۱۴۰۴
کل جریان نقدی ورودی					
جریانات ورودی عملیاتی					
درآمد فروش					
کل جریان نقدی خروجی					
افزایش در داراییهای ثابت					
سرمایه گذاری ثابت					
هزینه های عملیاتی					
هزینه های بیمه					
خالص جریانات نقدی					
خالص جریانات نقدی تجمعی					
خالص ارزش فعلی					
خالص ارزش فعلی تجمعی					

۱۷- تحلیل حساسیت

حساسیت سال‌های واگذاری طرح به درصد نسبت متقاضیان کارگر به کل متقاضیان (با در نظر گرفتن تخفیف ۳۰ درصد) و به درصد تخفیف کارگری (با در نظر گرفتن نسبت کارگری ۳۲.۸ درصد متقاضیان) به صورت جدول ذیل است:

جدول ۳۲: تحلیل حساسیت تعداد سال واگذاری به درصد تخفیف و درصد کارگری

درصد تخفیف/کارگری	تعداد سال واگذاری	تعداد سال واگذاری به نسبت کارگری مراجعان (با تخفیف کارگری ۳۰ درصد)
٪۷۰		
٪۵۰		
٪۳۰		
٪۱۰		

۱۸- جمع بندی

در نهایت به عنوان جمع بندی اطلاعات و شاخص های مهم در ارتباط با این طرح در جدول ذیل آورده شده است:

جدول ۳۳: جمع بندی اطلاعات و شاخص های مهم

عنوان	توضیحات
موضوع طرح	ساخت سالن ورزشی چندمنظوره، بهره برداری از آن و انتقال به بخش دولتی
پیشرفت فیزیکی حال حاضر طرح	۴۰٪
مساحت کل زمین (مترمربع)	۱,۷۹۵ (مجموعه مستقل)
مساحت پروژه (متر مربع)	۱,۶۱۲
طول دوره اجرا	یک سال
طول دوره بهره برداری	
طول دوره BOT	
کل سرمایه گذاری ثابت (میلیون ریال)	۵۸,۶۸۰
هزینه های انجام شده (میلیون ریال)	۲۲,۵۴۹
اعتبار اختصاص داده شده (میلیون ریال)	۹,۰۰۰
میزان سرمایه گذاری ثابت مورد نیاز (میلیون ریال)	۲۷,۱۳۱
نیروی انسانی مورد نیاز	
نرخ بازده داخلی IRR	
NPV برای کل سرمایه گذاری با نرخ تنزیل ۲۴٪ (میلیون ریال)	
MIRR نرخ بازده داخلی تعدیلی (درصد)	
دوره بازگشت سرمایه با سال ساخت عادی (سال)	
دوره بازگشت سرمایه با سال ساخت دینامیک (سال)	
نسبت NPV	
درصد نقطه سر به سر با هزینه مالی سال اول	
درصد سود خالص به آورده سهامداران	
درصد سود خالص به فروش	