



جمهوری اسلامی ایران
وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

فرمت تهیه مدل مالی

طرح واگذاری پروژه های ورزشی نیمه تمام کارکران
مجموعه سالن ورزشی چند منظوره شهرستان قانات - استان خراسان جنوبی



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 خراسان جنوبی	
۶-۲- شهرستان قائنات	
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	
۲-۹- هزینه آب، برق، گاز و ارتباطات	
۱-۲-۹- برق مصرفی	
۲-۲-۹- آب مصرفی	
۳-۲-۹- گاز مصرفی	
۴-۲-۹- ارتباطات	

- ۹-۳- تعمیر و نگهداری
- ۹-۴- هزینه‌های متفرقه و پیش‌بینی 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- جریان‌های 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.

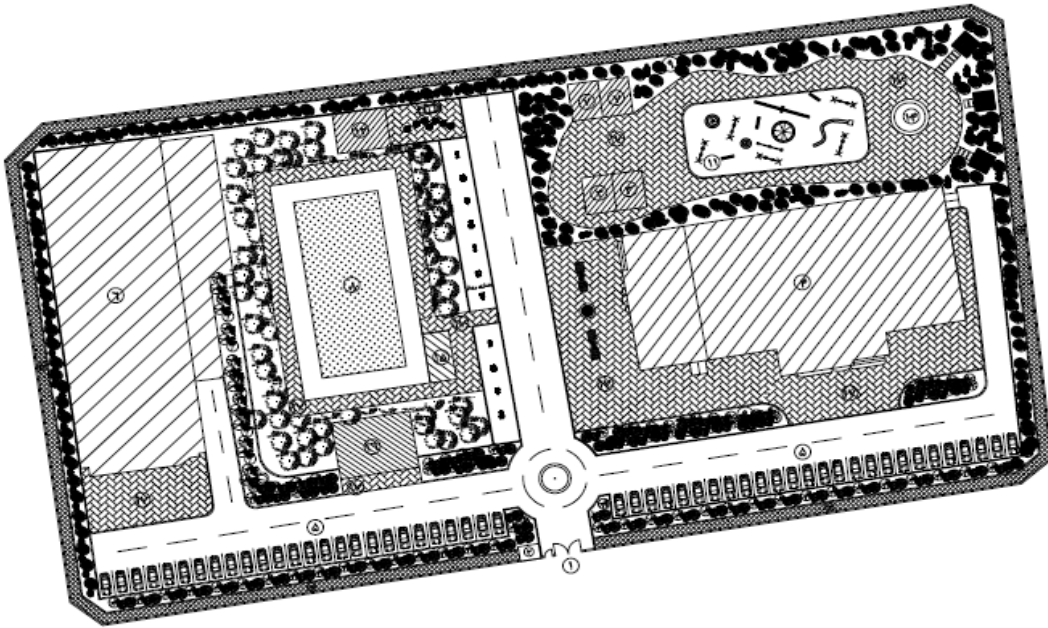
سرانه کشورهای پیشرفته که در این زمینه رشد داشته‌اند. به عنوان مثال سرانه فضای ورزشی در ژاپن به حدود ۸ متر می‌رسد. در بحث سرانه ورزشی، ایران با استانداردهای حرفه‌ای فاصله دارد. بنابراین باید تلاش نمود تا کشور را به این استانداردها نزدیک کرد. بنابر آماري که وزارت ورزش و جوانان اعلام کرده است، ۳۵۰۰ طرح 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

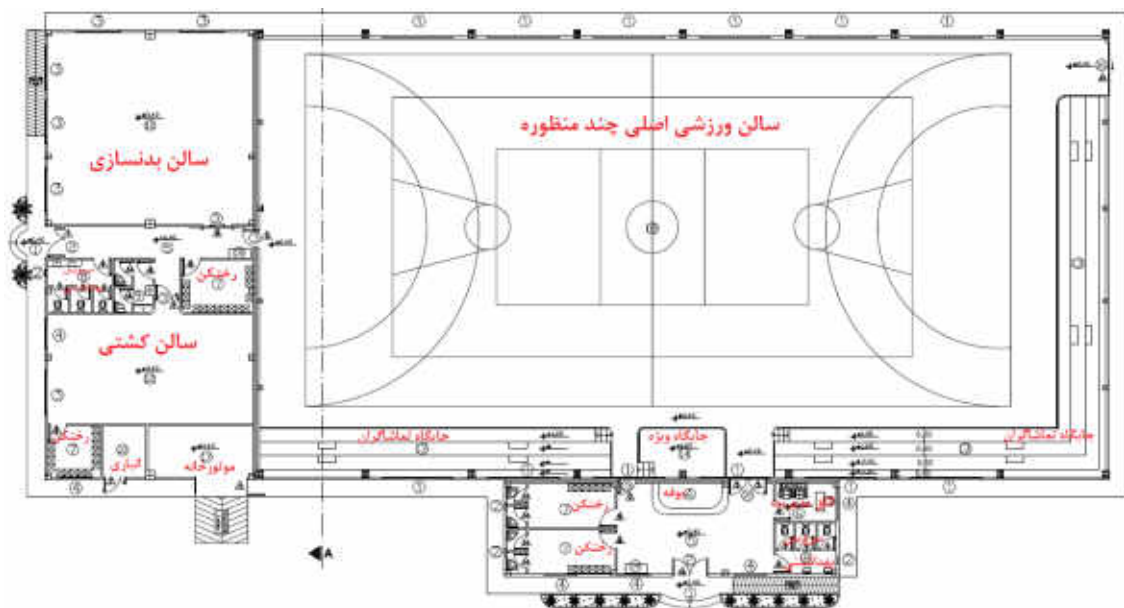
طرح حاضر در رابطه با تکمیل سالن سرپوشیده چند منظوره ۴۸*۲۵ و الحاقی مجموعه ورزشی کارگران قائن در شهرستان قائنات در استان خراسان جنوبی می‌باشد. نقشه جانمایی مجموعه ورزشی کارگران قائن و کاربری‌های آن که تعدادی از آن‌ها جزء کاربری‌های آتی می‌باشد در تصویر ذیل نشان داده شده است.

راهنمای نقشه

- ① ورودی
- ② نگهبانی
- ③ نماز خانه (پسه آبی)
- ④ سالن سرپوشیده چندمنظوره ۳۵×۴۸ و الحاقی
- ⑤ پارکینگ
- ⑥ استخر (پسه آبی)
- ⑦ سرویس بهداشتی (پسه آبی)
- ⑧ زمین چمن مصنوعی (پسه آبی)
- ⑨ فضای سبز
- ⑩ فضای ورزشی با وسایل پارکی (پسه آبی)
- ⑪ پارک کودکان (پسه آبی)
- ⑫ سرایداری (پسه آبی)
- ⑬ جاده تندرستی
- ⑭ آبنما (پسه آبی)
- ⑮ رختکن زمین روباز ورزشی (پسه آبی)
- ⑯ اداری و مهمانسرا (پسه آبی)
- ⑰ پیاده رو



یکی از کاربری‌های این مجموعه ورزشی، سالن سرپوشیده چند منظوره ۴۸*۲۵ و الحاقی است که دارای سالن ورزشی اصلی چند منظوره مناسب برای ورزش‌هایی مانند فوتسال، هندبال، والیبال، بسکتبال، بدمینتون و ... به همراه جایگاه تماشاگران و سالن بدنسازی، سالن کشتی، بوفه، اتاق مدیریت و سایر خدمات رفاهی مانند رختکن، دوش حمام، سرویس بهداشتی و ... می‌باشد و قرار است در شهرستان قائنات استان خراسان جنوبی تکمیل شود و به بهره‌برداری برسد. طرح مذکور در حال حاضر ۲۰ درصد پیشرفت فیزیکی داشته است. کاربری‌های مربوط به این



طرح در شکل زیر نشان داده شده است.

۲-۱- سالن ورزشی اصلی چندمنظوره

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 فعالیت‌ها در 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.



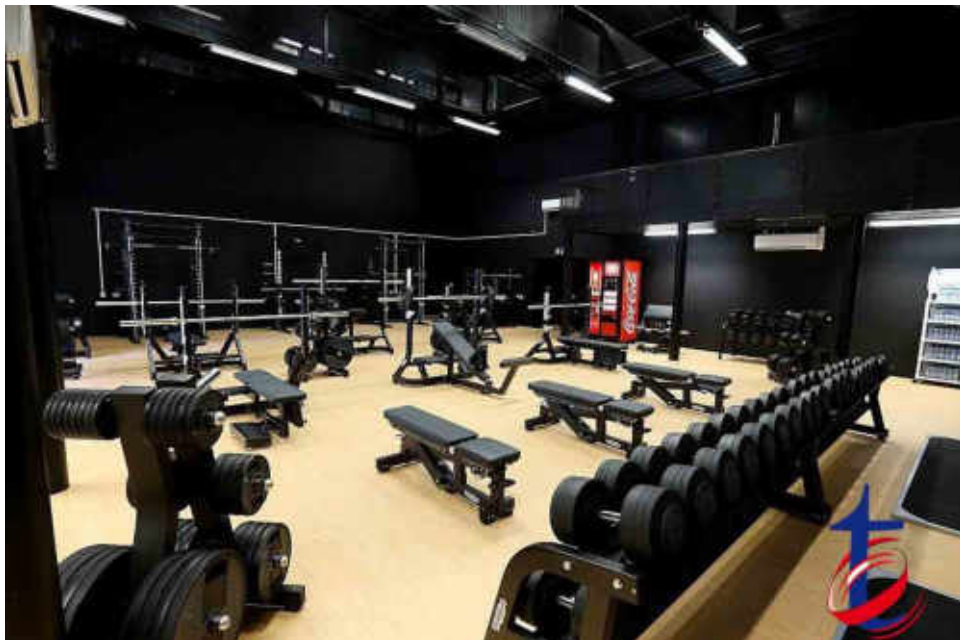
۲-۲- سالن بدنسازی

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 بی‌تعادل 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 میداين 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 ۱۰,۰۰۰ 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 ۱۰,۰۰۰ 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	٪۲۰
مساحت کل زمین (مترمربع)	۱,۷۹۵ (مجموعه مستقل)
مساحت پروژه (متر مربع)	۱,۶۱۲
انشعابات	مجوز دارد
سال شروع طرح	۱۳۹۱ (با توجه به موافقت نامه سازمان مدیریت و برنامه ریزی)
نوع پروژه	ملی
مکان اجرای طرح	استان: خراسان جنوبی شهر: قائنات
آدرس	میدان ابوالمفاخر، انتهای بلوار ابودر، منطقه گردشگری

۲-۵- استان خراسان جنوبی

استان خراسان جنوبی یکی از استان‌های مرزی کشور است و در شرق کشور واقع می‌باشد و مرکز آن بیرجند است. استان خراسان جنوبی با مساحتی در حدود ۱۵۱,۱۹۳ کیلومتر مربع از نظر مساحت در رتبه سوم کشور قرار می‌گیرد. این استان از شمال با استان خراسان رضوی همسایه است و از غرب به اصفهان و یزد می‌رسد. استان‌های سیستان و بلوچستان و کرمان نیز در جنوب خراسان جنوبی جای گرفته‌اند. شرق استان نیز بخشی از مرز مشترک ایران با کشور افغانستان است. در ابتدای تشکیل استان خراسان جنوبی این استان تنها چهار شهرستان را در خود جای داده بود. اما اکنون و با اعمال تغییرات جدید تعداد شهرستان‌های استان به یازده رسیده است. بیرجند، قائنات، طبس، فردوس، نهبندان، سرایان، سربیشه، درمیان، بشرویه، خوسف و زیرکوه شهرستان‌های استان خراسان جنوبی هستند. آب‌وهوای استان خراسان جنوبی خشک و بیابانی است. این استان دارای ۷۸۷,۴۶۲ نفر جمعیت است.



۲-۶- شهرستان قائنات

شهرستان قائنات به مرکزیت قائن در شمال استان خراسان جنوبی قرار گرفته است. این شهرستان دارای وسعت ۱۵,۴۰۷ کیلومتر مربع است و جمعیت این شهرستان طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ برابر با ۱۱۶,۱۸۱ نفر می‌باشد. این شهرستان از سه بخش، هشت دهستان و پنج شهر به نام‌های قائن، اسفدان، خضری دشت بیاض، نیمبلوک، آرین‌شهر تشکیل شده است.



۷-۲- پیامدهای طرح و بررسی تقاضا

سرانه ورزشی در استان خراسان جنوبی با توجه به جمعیت ۷۶۸,۸۹۸ 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 ۰.۶۹ مترمربع و با احتساب پروژه‌های در دست احداث ۰.۸ 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 خراسان جنوبی

۰.۴۲	رو باز	وضعیت موجود	سرانه اماکن ورزشی استانی (ورزش و جوانان، نهادهای دولتی و بخش خصوصی) (مترمربع)
۰.۲۷	سرپوشیده		
۰.۶۹	جمع کل		
۰.۴۵	رو باز	با احتساب پروژه‌های در دست احداث	
۰.۳۵	سرپوشیده		
۰.۸	جمع کل		

سرانه اماکن ورزشی در شهرستان قائنات برابر با ۰.۶۹ متر مربع می‌باشد.

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

جدول ۳: اماکن ورزشی شهرستان قائنات

ردیف	عنوان پروژه	مدل بنای ورزشی	آدرس
۱	سالن کشتی پهنایی	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵)	بخش مرکزی دهستان قاین روستای پهنایی
۲	شهید امین زاده (پیست)	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	قاین، کوچه استقلال ۲، مجموعه ورزشی شهید امین زاده
۳	اتحاد چاهک موسویه	سالن‌های سقف بلند	بخش سده دهستان آفریز روستای موسویه
۴	کشتی شجاعت	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵)	قاین، ابتدای بلوار جهاد، مجموعه ورزشی آزادی
۵	غدیر قاین	سالن‌های سقف بلند	قاین، خیابان اصلی ورودی فاز ۴، خیابان معرفت
۶	خضری	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	خضری، بیست متری امام علی (ع)
۷	محمدآباد علم	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	قاین، دهستان مهباز، روستای محمدآباد علم
۸	آبیز	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	حاجی‌آباد، دهستان شاسکوه، روستای آبیز جدید
۹	شهدای پهنایی	سالن‌های سقف بلند	قاین، روستای پهنایی، سالن ورزشی پهنایی
۱۰	نیمبلوک	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	اسلام‌آباد، مجموعه ورزشی اسلام‌آباد نیمبلوک
۱۱	شهید قاسمی نیمبلوک	سالن‌های سقف بلند	اسلام‌آباد، مجموعه ورزشی اسلام‌آباد نیمبلوک
۱۲	شاهرخت	سالن‌های سقف بلند	قاین، روستای شاهرخت، سالن ورزشی شاهرخت
۱۳	بدنسازي آزادي	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵)	قاین، خیابان امام (ره)، کوچه پست، نرسیده به میدان شیرازی
۱۴	خضری	سالن‌های سقف بلند	خضری، بیست متری امام علی (ع)
۱۵	پایگاه قهرمانی فولاد شهید امین زاده	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵)	قاین، کوچه استقلال ۲، مجموعه ورزشی شهید امین زاده
۱۶	شبانۀ روزی سمیه - خضری (آ.پ)	سالن‌های سقف بلند	خضری، مدرسه شبانه روزی سمیه
۱۷	مقاومت بیسج سپاه	سالن‌های سقف بلند	قاین، خیابان معلم، خیابان انقلاب، مجموعه فرهنگی ورزشی سپاه
۱۸	پینگ پنگ مجموعه فتح المبین (آ.پ)	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵)	قاین، خیابان معلم، شهرک انقلاب، جنب هنرستان چمران، مجموعه فتح المبین
۱۹	آموزش و پرورش (شهید صدوقی)	سالن ورزش‌های اختصاصی سقف کوتاه	قاین، جاده سنتو، جنب فرماندهی نیروی انتظامی راهنمایی شهید صدوقی
۲۰	دانشگاه آزاد (خوابگاه خاوران)	زمین‌های ورزشی	قاین، خوابگاه خاوران دانشگاه آزاد اسلامی واحد قاینات
۲۱	شهدای گمنام - دانشگاه آزاد	سالن‌های سقف بلند	قاین، دانشگاه آزاد اسلامی واحد قاینات، سالن ورزشی شهدای گمنام
۲۲	سیمرغ - پیام نور	سالن‌های سقف بلند	قاین، بلوار سیمان، فلکه دانشگاه، دانشگاه پیام نور
۲۳	شهید ناصری اسفدن	سالن‌های سقف بلند	اسفدن، بلوار ولایت، ولایت ۵۹
۲۴	کانون ۱۳ آبان	زمین‌های ورزشی	قاین، خیابان امام خمینی (ره)، خیابان ۱۷ شهریور، کانون ۱۳ آبان
۲۵	فرهنگ	سالن‌های سقف بلند	قاین، بلوار شهید کاوه، جنب دبیرستان پژوهش، مجموعه آبی فرهنگ
۲۶	آموزش و پرورش (مجموعه فتح المبین)	سالن‌های سقف بلند	قاین، خیابان معلم، شهرک انقلاب، جنب هنرستان چمران، مجموعه فتح المبین
۲۷	آموزشکده فنی قاین (آسفالته)	زمین‌های ورزشی	دانشگاه بیرجند، آموزشکده فنی
۲۸	اداره کل زندان‌ها	سالن‌های سقف بلند	قاین، جاده قاین، گناباد، اداره زندان شهرستان قاینات
۲۹	فجر خضری - دبیرستان محمدرسول ...	سالن‌های سقف بلند	خضری، دبیرستان حضرت محمد رسول ... (ص)
۳۰	خانم الانبیا (ص) - شهید بهشتی	سالن‌های سقف بلند	آرین‌شهر، دبیرستان شبانه شهید بهشتی
۳۱	دارالفنون	سالن‌های سقف بلند	قاین، شهرک ولی عصر (عج)
۳۲	ذوالفقار آبیز (استیجاری)	سالن ورزش‌های اختصاصی سقف کوتاه	زیرکوه، بخش شاسکوه، دهستان شاسکوه، روستای آبیز
۳۳	اختر کاویان (استیجاری)	سالن ورزش‌های اختصاصی سقف کوتاه	قاین، خیابان شهید نامجو
۳۴	پوریای ولی (استیجاری)	سالن ورزش‌های اختصاصی سقف کوتاه	قاین، میدان ۱۷ شهریور، خیابان مطهری
۳۵	بیلیارد غزال (استیجاری)	سالن ورزش‌های اختصاصی سقف کوتاه	قاین، خیابان مهدیه
۳۶	استخر سرپوشیده امید قائن	استخر	-
۳۷	شهدای انقلاب قائن	زمین چمن مصنوعی	-
۳۸	آفریز قائن	زمین چمن مصنوعی	-

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 قائنات

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 می باشد؛ ۳۹.۱ درصد مربوط به مجموع سالنهای ورزشی دولتی و سالنهای ورزشی خصوصی می باشد.

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

^۱ www.amar.org.ir

از طرفی سرانه انجام ورزش در روز برای هر فرد در استان خراسان جنوبی برابر با ۲۷ دقیقه می‌باشد.

میزان جمعیت شهرستان قائنات طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹ به صورت جدول ذیل می‌باشد.

جدول ۶: جمعیت شهرستان قائنات طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹

سال	جمعیت
۱۳۹۵	۱۱۶,۱۸۱
۱۳۹۶	۱۱۷,۹۳۷
۱۳۹۷	۱۱۹,۴۹۶
۱۳۹۸	۱۲۱,۱۸۶
۱۳۹۹	۱۲۲,۸۴۴

تعداد سالن‌های ورزشی موجود در شهرستان قائنات با احتساب طرح مورد بحث به ۳۹ 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 ۱۲ میلیون دقیقه در سال، زمان ارائه خدمات ورزشی خواهد بود.

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

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 ۵۴ درصد از سهمی که برای آن متصور خواهیم بود (۱۲ میلیون دقیقه در سال) خواهد شد و نشان‌دهنده تقاضای بسیار بالای خدمات در سطح شهرستان قائنات می‌باشد.

تقاضای ورزش کارگری در شهرستان قائنات

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 ۱۲۲,۸۴۴ نفری شهرستان قائنات می‌توان جمعیت کارگری ۴۰,۳۰۰ نفری را برای این شهرستان متصور بود و با توجه به سهم ۳۹.۱ درصدی سالن‌های ورزشی برای مراجعه جهت ورزش می‌توان جمعیت ۱۵,۷۵۷ نفری از قشر کارگر را برای مراجعه به انواع سالن‌های ورزشی در این شهرستان انتظار داشت.

تقاضای ورزش دانش‌آموزی در شهرستان قائنات

طبق آمار بدست آمده از مرکز آمار تعداد دانش‌آموزان در مقاطع تحصیلی دوره پیش دبستانی، دوره ابتدایی، دوره اول متوسطه و دوره دوم متوسطه در سال تحصیلی ۹۷-۹۸ در شهرستان قائنات برابر با ۲۵,۸۲۰ نفر بوده است. با فرض در نظر گرفتن کلاس‌های ۳۰ نفره و تعداد ۳۰ هفته حضور دانش‌آموزان در مدارس و داشتن حداقل ۹۰ دقیقه ساعت ورزش در هر هفته و تعداد ۳۹ سالن ورزشی در شهرستان قائنات (با در نظر گیری طرح مورد بحث)

می‌توان پتانسیل قرارداد برای ارائه خدمات ورزشی به مدارس به تعداد ۶۶۲ سانس را برای هر سالن ورزشی در شهرستان قائنات متصور بود.

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 مربیان 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	کلاس آموزشی سالن اصلی	روزانه ۳ سانس برای دو دوره ۱۲ جلسه‌ای با ظرفیت هر جلسه ۱۵ نفر	نفر			
۳	سالن بدنسازی	ماهانه ۱۶۰ نفر	نفر			
۴	سالن کشتی	روزانه ۴ جلسه ۱.۵ ساعته برای دو دوره ۱۲ جلسه‌ای با ظرفیت ۱۰ نفر	نفر			
۵	اجاره بوفه	اجاره بوفه به طور ماهیانه به پیمانکار	ماهانه			

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					
سالن اصلی					
کلاس آموزشی سالن اصلی					
سالن بدنسازی					
سالن کشتی					
اجاره بوفه					

برنامه درآمدی حاصل از این طرح با توجه به استعلامات صورت گرفته از اداره کل ورزش و جوانان خراسان جنوبی 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		
					۳۶۰,۰۰۰	سالن اصلی
					۶۳۰,۰۰۰	کلاس آموزشی سالن اصلی
					۷۷۰,۰۰۰	سالن بدنسازی
					۶۷۰,۰۰۰	سالن کشتی و ورزش‌های رزمی
					-	درآمد بخش کارگران
					۲۰,۰۰۰,۰۰۰	اجاره بوفه
						درآمد کل (میلیون ریال)

۶- محل اجرای طرح

محل اجرای طرح حاضر واقع در شهر قائن، میدان ابوالمفاخر، انتهای بلوار ابودر، منطقه گردشگری 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	۸,۸۰۶	۲۵,۰۶۴	۳۳,۸۷۱
تجهیزات	۰	۲,۲۲۲	۲,۲۲۲
تأسیسات	۰	۱۱,۰۸۶	۱۱,۰۸۶
تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی	۰	۱۸۰	۱۸۰
جمع دارایی‌های ثابت	۸,۸۰۶	۳۸,۵۵۲	۴۷,۳۵۹

۱-۷- هزینه‌های ساختمان

هزینه‌های این بخش شامل هزینه‌های لازم برای بخش ساختمان طرح از جمله زمین پروژه، محوطه‌سازی، ساخت ساختمان سوله 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 ۲۶٪ 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 ۸,۸۰۶ میلیون ریال و مبلغ مورد نیاز برای تکمیل این بخش ۲۵,۰۶۴ میلیون ریال است.

۲-۷- هزینه‌های تجهیزات

هزینه‌های این بخش شامل تجهیزات ورزشی لازم برای سالن بدنسازی 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	۰	۱,۸۲۲	۱,۸۲۲
۲	تجهیزات ورزشی سالن اصلی	۰	۴۰۰	۴۰۰
	جمع کل (میلیون ریال)	۰	۲,۲۲۲	۲,۲۲۲

۳-۷- هزینه‌های تأسیسات

هزینه‌های این بخش شامل هزینه‌های لازم برای خرید، نصب و راه‌اندازی تجهیزات و وسایل لازم برای تأسیسات 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 ۳,۷۰۴ میلیون ریال و برای بخش مکانیکال به مبلغ ۷,۳۸۱ میلیون ریال است. در مجموع هزینه لازم برای تاسیسات طرح مبلغ ۱۱,۰۸۶ 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				
۲	تجهیزات رفاهی	سری	۱				
۳	لوازم آشپزخانه، رستوران و پذیرایی	سری	۱				
۴	لوازم نظافت و آبدارخانه	سری	۱				
۵	کامپیوتر	عدد	۱				
۶	دستگاه پرینتر	عدد	۱				

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 هرکدام 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، هزینه کل آموزش سالیانه 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 جدول 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

۹-۳- تعمیر و نگهداری

هزینه های سالانه تعمیر و نگهداری معمولاً به صورت درصدی از ارزش دارایی های عمده مربوطه در نظر گرفته می شود و برای محاسبه این هزینه ها در سال های آتی نیز رشد ۲۰ درصد لحاظ شده است.

جدول ۲۷: هزینه های سالیانه تعمیرات و نگهداری

تعمیر و نگهداری				
ردیف	شرح	میزان سرمایه گذاری	درصد تعمیر و نگهداری	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان و تاسیسات	۴۴,۹۵۶	۰.۵٪	۲۲۵
۲	تجهیزات و لوازم اداری	۲,۴۰۲	۱۰٪	۲۴۰
	جمع کل (میلیون ریال)	۴۷,۳۵۹		۴۶۵

۹-۴- هزینه‌های متفرقه و پیش‌بینی نشده

حدود ۶ درصد از جمع هزینه‌های ارائه خدمات به جز استهلاک به عنوان هزینه‌های پیش‌بینی نشده در نظر گرفته می‌شود

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	۴۴,۹۵۶	٪۲	٪۱۰	۸۰۹
۲	تجهیزات و لوازم اداری	۲,۴۰۲	٪۱۰	٪۱۰	۲۱۶
	جمع	۴۷,۳۵۹			۱,۰۲۵

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 پیش‌بینی نشده (۶ درصد)				
۵	استهلاک				
	جمع کل هزینه‌های ارائه خدمات				
۱	حقوق و دستمزد اداری				
۲	بیمه دارایی‌های ثابت				
	جمع هزینه‌های عملیاتی				
	جمع کل هزینه‌های 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 «ارزش آفرینی 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 ارزش آفرین 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 قائنات ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال اعتبار اختصاص داده شده است.

۱۴- جدول سود و زیان

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

شرح	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴
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- جریانات نقدی و شاخص‌های مدل BOT

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

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

سال	فاز						
	بهره برداری ۱۴۰۰	بهره برداری ۱۴۰۱	بهره برداری ۱۴۰۲	بهره برداری ۱۴۰۳	بهره برداری ۱۴۰۴	بهره برداری ۱۴۰۵	بهره برداری ۱۴۰۶
کل جریان نقدی ورودی	۱,۵۸۲	۳,۷۹۶	۴,۵۵۶	۵,۴۶۷	۶,۵۶۰	۷,۸۷۲	۹,۴۴۷
جریانات ورودی عملیاتی	۱,۵۸۲	۳,۷۹۶	۴,۵۵۶	۵,۴۶۷	۶,۵۶۰	۷,۸۷۲	۹,۴۴۷
درآمد فروش	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
کل جریان نقدی خروجی	۸۱۴	۱,۹۵۵	۲,۳۴۶	۲,۸۱۵	۳,۳۷۸	۴,۰۵۳	۴,۸۶۴
افزایش در داراییهای ثابت	۲۸,۵۵۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سرمایه گذاری ثابت	۲۸,۵۵۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰
هزینه های عملیاتی	۷۸۶	۱,۸۸۷	۲,۲۶۴	۲,۷۱۷	۳,۲۶۰	۳,۹۱۲	۴,۶۹۴
هزینه های بیمه	۲۸	۶۸	۸۲	۹۸	۱۱۸	۱۴۱	۱۷۰
خالص جریانات نقدی	۷۶۷	۱,۸۴۲	۲,۲۱۰	۲,۶۵۲	۳,۱۸۲	۳,۸۱۹	۴,۵۸۳
خالص جریانات نقدی تجمعی	۲۷,۷۸۵-	۲۵,۹۴۳-	۲۳,۷۳۳-	۲۱,۰۸۱-	۱۷,۸۹۹-	۱۴,۰۸۰-	۹,۴۹۷-
خالص ارزش فعلی	۶۱۹	۱,۱۹۸	۱,۱۵۹	۱,۱۲۲	۱,۰۸۶	۱,۰۵۱	۱,۰۱۷
خالص ارزش فعلی تجمعی	۲۷,۹۳۴-	۲۶,۷۳۶-	۲۵,۵۷۷-	۲۴,۴۵۵-	۲۳,۳۶۹-	۲۲,۳۱۹-	۲۱,۳۰۲-

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 به درصد تخفیف کارگری (درصد کارگری ۳۲.۸)	تعداد سال واگذاری به نسبت کارگری مراجعان (با تخفیف کارگری ۳۰ درصد)
٪۷۰		
٪۵۰		
٪۳۰		
٪۱۰		

۱۸- جمع‌بندی

در نهایت به عنوان جمع‌بندی اطلاعات و شاخص‌های مهم در ارتباط با این طرح در جدول ذیل آورده شده است:

جدول ۳۳: جمع‌بندی اطلاعات و شاخص‌های مهم

عنوان	توضیحات
موضوع طرح	ساخت سالن ورزشی چندمنظوره، بهره‌برداری از آن و انتقال به بخش دولتی
پیشرفت فیزیکی حال حاضر طرح	٪۲۰
مساحت کل زمین (مترمربع)	۱,۷۹۵ (مجموعه مستقل)
مساحت پروژه (متر مربع)	۱,۶۱۲
طول دوره اجرا	یک سال
طول دوره بهره‌برداری	
طول دوره BOT	
کل سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال)	۴۷,۳۵۹
هزینه‌های انجام شده (میلیون ریال)	۸,۸۰۶
اعتبار اختصاص داده شده (میلیون ریال)	۱۰,۰۰۰
میزان سرمایه‌گذاری ثابت مورد نیاز (میلیون ریال)	۲۸,۵۵۲
نیروی انسانی مورد نیاز	
نرخ بازده داخلی IRR	
NPV برای کل سرمایه‌گذاری 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	