



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 لردگان - استان چهارمحال و بختیاری



فهرست مطالب

۱- مقدمه

- ۲- معرفی طرح
- ۲-۱- سالن ورزشی اصلی چندمنظوره
- ۲-۲- سالن بدنسازی
- ۲-۳- ویژگی‌های طرح
- ۲-۴- استان چهارمحال و بختیاری
- ۲-۵- شهرستان لردگان
- ۲-۶- 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
- ۷-۱- هزینه‌های ساختمان
- ۷-۲- هزینه‌های تجهیزات
- ۷-۳- هزینه‌های تاسیسات
- ۷-۴- هزینه تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی
- ۸- زمانبندی اجرای طرح
- ۹- هزینه‌های ارائه خدمات
- ۹-۱- 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 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- 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.

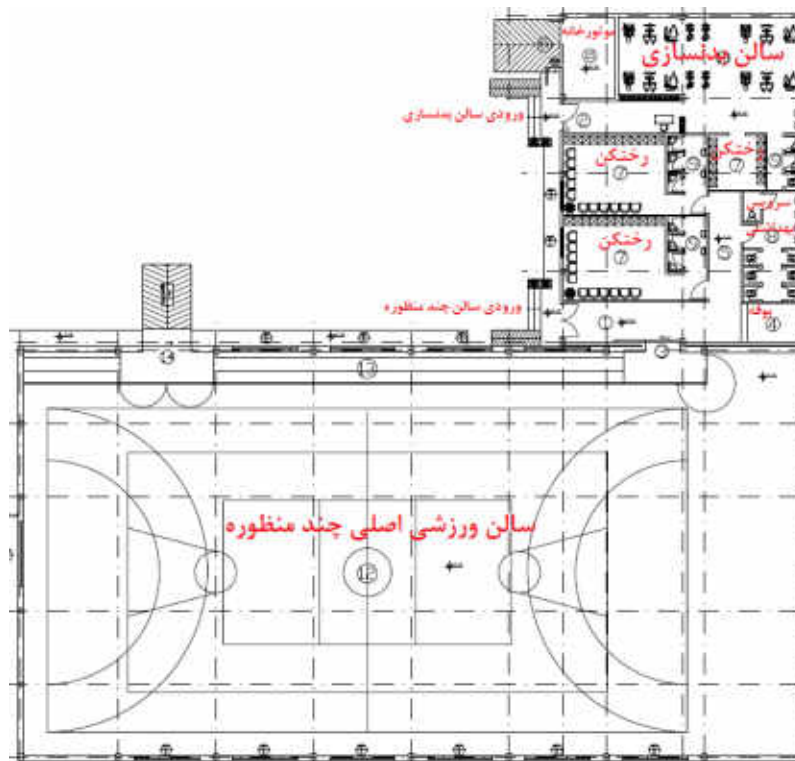
سرانه ورزشی به مفهوم این است که هر فرد از جامعه چه میزان فضای ورزشی را در اختیار دارد. فضاهای ورزشی چه سرپوشیده و چه روباز اندازه‌گیری و به تعداد افراد جامعه تقسیم می‌شود که عدد بدست آمده را سرانه ورزشی می‌گویند.

سرانه فضاهای ورزشی در کشور حدود ۱ مترمربع است که سهم فضای در اختیار وزارت ورزش از این سرانه، ۸۷ سانتی‌مترمربع 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 مترمربع 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 مترمربع 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 لردگان در استان چهارمحال و بختیاری 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، بوفه، و سایر خدمات رفاهی مانند رختکن، دوش حمام، سرویس بهداشتی و ... می‌باشد و قرار است در شهرستان لردگان استان چهارمحال و بختیاری تکمیل شود و به بهره‌برداری برسد. طرح مذکور در حال حاضر ۳۵ 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 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- 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.

بدنسازی 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 صرفا 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.

بدنسازی 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- 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 ۷,۰۰۰ 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 ۷,۰۰۰ 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)	۱,۷۵۰ (مجموعه مستقل)
مساحت پروژه (متر مربع)	۱,۴۹۳
انشعابات	مجوز دارد
سال شروع طرح	۱۳۹۱ (با توجه به موافقت نامه سازمان مدیریت و برنامه ریزی)
نوع پروژه	ملی
مکان اجرای طرح	استان: چهارمحال و بختیاری شهر: لردگان
آدرس	بلوک ۱/۲۶۴۸ از طرح ۱۲/۳۰ فرمانداری

۲-۴- استان چهارمحال و بختیاری

چهارمحال و بختیاری به مرکزیت شهرکرد، یکی از استان‌های جنوب غربی کشور است. چهارمحال و بختیاری با مساحتی در حدود ۱۶,۵۳۲ کیلومتر مربع از نظر مساحت در رتبه بیست و ششم کشور قرار می‌گیرد. این استان از شمال و شرق به استان اصفهان، از غرب به استان خوزستان از جنوب به استان کهگیلویه و بویر احمد و از شمال غرب به استان لرستان محدود است و دارای ۹۴۷,۷۶۳ نفر جمعیت است. چهارمحال و بختیاری دارای ۹ شهرستان به نام‌های اردل، بروجن، فارسان، شهرکرد، لردگان، کوهرنگ، کیار، بن و سامان است. استان چهارمحال و بختیاری منطقه‌ای است کوهستانی که تقریباً ۷۶٪ آن را کوه‌ها و تپه‌ها و ۲۴٪ دیگر را دشتهای آبرفتی وفلات‌ها تشکیل می‌دهد.



۲-۵- شهرستان لردگان

شهرستان لردگان با وسعت ۴۲۰,۳ کیلومتر مربع معادل ۲۰/۸ درصد از مساحت استان چهارمحال و بختیاری را به خود اختصاص داده است و از لحاظ موقعیت جغرافیایی در جنوب این استان واقع شده است. بر اساس آخرین تقسیمات سیاسی شهرستان لردگان دارای پنج بخش و یازده دهستان و پنج شهر به نام‌های لردگان، آلونی، منج، مالخلیفه و سردشت می‌باشد. براساس نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ جمعیت شهرستان لردگان ۲۰۹,۶۸۱ نفر می‌باشد.



۲-۶- پیامدهای طرح و بررسی تقاضا

سرانه ورزشی استان چهارمحال و بختیاری با توجه به جمعیت ۹۴۷,۷۶۳ نفری استان طبق آمار سرشماری سال ۱۳۹۵، معادل ۰.۳۱ مترمربع می‌باشد. بیشترین سرانه ورزشی در استان چهارمحال و بختیاری مربوط به بن با ۰.۶۱ مترمربع و کمترین آن مربوط به لردگان با ۰.۱۷ مترمربع است. در جدول ذیل اماکن ورزشی در سطح شهرستان لردگان آورده شده است که ورزشکاران در رشته‌های مختلف مشغول فعالیت ورزشی خود هستند.

جدول ۲: اماکن و سرانه فضای ورزشی شهرستان لردگان

ردیف	نام شهر یا روستا	متراژ (مترمربع)	نوع کاربری	جمعیت شهرستان	متراژ کل (مترمربع)	سرانه کل (مترمربع)
۱	لردگان	۴۹۳	سالن کشتی	۱۷۶,۱۵۱	۲۶,۷۲۳	۰.۱۷۴
۲		۱,۶۰۰	سالن چند منظوره - مسابقاتی			
۳		۱,۴۰۴	سالن بانوان فجر			
۴		۷۹۲	سالن رزمی			
۵		۱,۸۵۰	استخر لردگان			
۶		۱,۲۰۰	سالن تیراندازی			
۷		۹۲۴	زمین چمن مصنوعی لردگان ۱			
۸		۱,۱۰۰	زمین چمن مصنوعی لردگان ۲			
۹		۱,۵۰۰	زمین ساحلی			
۱۰		۷,۳۰۰	زمین چمن			
۱۱	سردشت	۱,۱۵۲	سالن ورزشی			
۱۲	مالخلیفه	۱,۱۵۲	سالن چند منظوره			
۱۳	سردشت	۴۰۰	سالن ورزشی (فنی و حرفه ای)			
۱۴	باغ اناری	۱,۲۰۰	زمین چمن مصنوعی			
۱۵	میلاس	۱,۱۵۲	سالن چند منظوره			
۱۶	باباحمدی	۱,۲۰۰	زمین ساحلی			
۱۷	منجر موئی	۱,۱۰۴	زمین چمن مصنوعی			
۱۸	ریگ	۱,۲۰۰	زمین چمن مصنوعی			

سرانه اماکن ورزشی در شهرستان لردگان برابر با ۰.۱۷۴ مترمربع می‌باشد.

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 ۳: 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 لردگان

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 ۴: 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 چهارمحال و بختیاری برابر با ۲۷ دقیقه می باشد.

میزان جمعیت شهرستان لردگان طی سالهای ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹ به صورت جدول ذیل می باشد.

^۱ www.amar.org.ir

جدول ۵: جمعیت شهرستان لردگان طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹

سال	جمعیت
۱۳۹۵	۱۵۵,۹۵۳
۱۳۹۶	۱۶۱,۲۵۴
۱۳۹۷	۱۶۶,۰۷۰
۱۳۹۸	۱۷۱,۲۰۹
۱۳۹۹	۱۷۶,۲۶۸

تعداد سالن‌های ورزشی موجود در شهرستان لردگان با احتساب طرح مورد بحث به ۱۹ 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 **۳۶ 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 **۵.۴ 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
 که در مجموع زمان فعالیت ورزشی قابل ارائه در روز برابر با ۱۷,۵۵۰ دقیقه است و با توجه به فعالیت ۳۱۰ روز در نظر گرفته شده برای طرح زمان کل برابر با **۵,۴۴۰,۵۰۰ دقیقه در سال** خواهد بود.

این مقدار حدود **۵.۴ میلیون دقیقه در سال** قادر به پوشش ۱۵ درصد از سهمی که برای آن متصور خواهیم بود (**۳۶ میلیون دقیقه در سال**) خواهد شد و نشان‌دهنده تقاضای بسیار بالای خدمات در سطح شهرستان لردگان می‌باشد.

تقاضای ورزش کارگری در شهرستان لردگان

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 ۱۷۶,۲۶۸ نفری شهرستان لردگان می‌توان جمعیت کارگری ۵۷,۸۲۰ نفری را برای این شهرستان متصور بود و با توجه به سهم ۳۹.۱ درصدی سالن‌های ورزشی برای مراجعه جهت ورزش می‌توان جمعیت ۲۲,۶۰۸ نفری از قشر کارگر را برای مراجعه به انواع سالن‌های ورزشی در این شهرستان انتظار داشت.

تقاضای ورزش دانش‌آموزی در شهرستان لردگان

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 لردگان برابر با ۳۱,۷۸۰ 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 ۱۹ سالن ورزشی در شهرستان لردگان (با در نظر گیری طرح مورد بحث) می‌توان پتانسیل قرارداد برای ارائه خدمات ورزشی به مدارس به تعداد ۱,۶۷۳ سانس را برای هر سالن ورزشی در شهرستان لردگان 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.
- بوفه مجتمع ورزشی که به صورت اجاره در نظر گرفته شده است.

جدول ۶: 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	روزانه ۱۶۰ نفر	نفر	۱,۹۲۰		
۴	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 ۷: 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

۵- پیش بینی درآمد

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

جدول ۸: 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					
اجاره بوفه					

برنامه درآمدی حاصل از این طرح با توجه به استعلامات صورت گرفته از اداره کل ورزش و جوانان چهارمحال و بختیاری بابت نرخ هزینه‌های استفاده از اماکن ورزشی و پیش‌بینی برنامه ارائه خدمات 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.

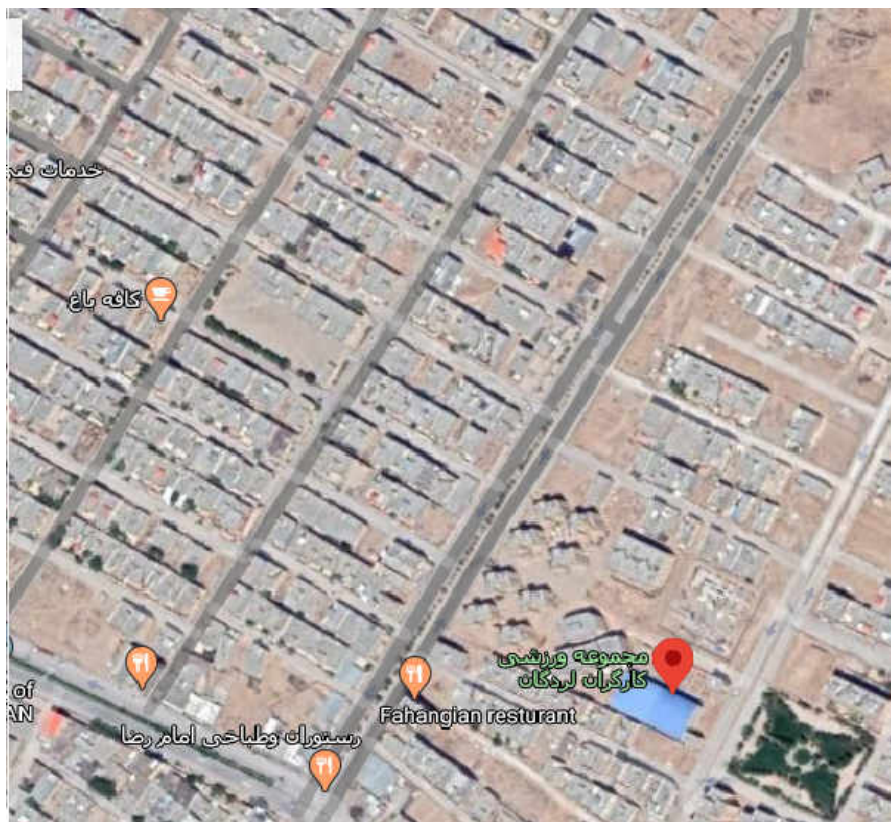
جدول ۹: برنامه درآمدی حاصل از ارائه خدمات طرح

برنامه درآمدی حاصل از ارائه خدمات طرح						
شرح خدمات	قیمت پایه (ریال)	سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۴
سالن اصلی						
کلاس آموزشی سالن اصلی						

						سالن بدنسازی
						درآمد بخش کارگران
						اجاره بوفه
						درآمد کل (میلیون ریال)

۶- محل اجرای طرح

محل اجرای طرح حاضر واقع در شهر لردگان، بلوک ۱/۲۶۴۸ از طرح ۱۲/۳۰ فرمانداری به مساحت حدود ۱,۵۳۶ مترمربع می‌باشد.



۷- هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح

هزینه‌های مورد نیاز سرمایه‌گذاری طرح به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول ۱۰: هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح

هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح			
شرح	هزینه‌های انجام شده (میلیون ریال)	هزینه‌های مورد نیاز (میلیون ریال)	جمع کل (میلیون ریال)
ساختمان	۱۴,۹۱۴	۱۶,۸۱۷	۳۱,۷۳۱
تجهیزات	۰	۲,۲۲۲	۲,۲۲۲
تأسیسات	۰	۱۱,۰۸۶	۱۱,۰۸۶

تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی	۰	۱۸۰	۱۸۰
جمع دارایی های ثابت	۱۴,۹۱۴	۳۰,۳۰۵	۴۵,۲۱۹

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 ۴۷٪ 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 ۱۴,۹۱۴ میلیون ریال و مبلغ مورد نیاز برای تکمیل این بخش ۱۶,۸۱۷ 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 ۱۱: هزینه‌های تجهیزات طرح

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

۳-۷- 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 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 ۱۲: هزینه‌های تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی

هزینه لوازم اداری و رفاهی				
ردیف	شرح	هزینه‌های انجام شده (میلیون ریال)	مورد نیاز (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	اثاثه و مبلمان و لوازم اداری	۰	۶۰	۶۰
۲	تجهیزات رفاهی	۰	۲۰	۲۰
۳	لوازم آشپزخانه، رستوران و پذیرایی	۰	۲۰	۲۰
۴	لوازم نظافت و آبدارخانه	۰	۲۰	۲۰
۵	کامپیوتر	۰	۴۰	۴۰
۶	دستگاه پرینتر	۰	۲۰	۲۰
	جمع کل	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 ۱۳: 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 ۱۴: 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 ۱۵: 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 ساعت آموزش دارند، با در نظر گرفتن دستمزد ساعتی به صورت جدول ذیل محاسبه گردد:

جدول ۱۶: 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 ۱۷: 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	۱۳۴,۲۴۷	۹۲۰	۱۲۴
۲	آب مصرفی	متر مکعب	۱,۱۵۹	۹,۴۰۶	۱۱
۳	گاز	متر مکعب	۵۸,۴۵۳	۱,۰۶۵	۶۲
۴	ارتباطات	ماه	۱۲	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۲
جمع کل					۲۰۹

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 ... 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 ۱۸: برق مورد نیاز برای روشنایی

برق مورد نیاز برای روشنایی			
مساحت سوله (مترمربع)	حداکثر توان (کیلووات)	ضریب همزمانی	توان مورد نیاز در ساعت (کیلووات)
۱,۴۹۳	۰.۰۱	٪۶۰	۹

جدول ۱۹: 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 ۲۰: میزان برق مصرفی در طرح

شرح	میزان مصرف برق در ساعت (کیلووات)
برق مورد نیاز تجهیزات و تاسیسات	۱۸
برق مورد نیاز روشنایی سالن های ورزشی	۹
میزان انشعاب مورد نیاز	۲۷

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

جدول ۲۱: 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	۴۴,۴۳۲
جمع کل		۱۳۴,۲۴۷

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 در نظر گرفته شده است. بنابر محاسبات فوق میزان مصرف آب در طرح به صورت جداول ذیل برآورد شده است:

جدول ۲۲: میزان آب مصرفی در طرح

شرح	میزان مصرف آب (مترمکعب در ساعت)
آب مورد نیاز مصارف بهداشتی	۰.۲
جمع	۰.۲
لیتر در ثانیه	۰.۰۶

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

جدول ۲۳: محاسبه میزان مصرف سالیانه آب

محاسبه میزان مصرف سالیانه آب				
ردیف	محل مصرف	میزان مصرف	واحد	میزان مصرف سالیانه (مترمکعب)
۱	مصارف بهداشتی	۰.۲۳	مترمکعب در ساعت	۱,۱۵۹
جمع کل				۱,۱۵۹

۹-۲-۳- گاز مصرفی

مصرف گاز طرح شامل مصارف گاز مربوط به پکیج زمینی دوگانه سوز، پکیج گرمایشی دوگانه سوز و یونیت هیتر 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 ۲۴: میزان گاز مصرفی در طرح

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

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 ۲۵: 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

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٪ لحاظ شده است.

جدول ۲۶: 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	۴۲,۸۱۷	۰.۵٪	۲۱۴
۲	تجهیزات و لوازم اداری	۲,۴۰۲	۱۰٪	۲۴۰
جمع کل (میلیون ریال)		۴۵,۲۱۹		۴۵۴

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 ۴۸ 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 ۲۷: هزینه‌های سالیانه استهلاک

هزینه استهلاک					
ردیف	شرح	میزان سرمایه گذاری	درصد استهلاک	نرخ قراضه	هزینه استهلاک
۱	ساختمان و تاسیسات	۴۲,۸۱۷	۲٪	۱۰٪	۷۷۱
۲	تجهیزات و لوازم اداری	۲,۴۰۲	۱۰٪	۱۰٪	۲۱۶
جمع		۴۵,۲۱۹			۹۸۷

۱۰- هزینه‌های ثابت و متغیر

جدول ۲۸: 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

۱-۲- 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 راه‌اندازی 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 راه‌اندازی 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 لردگان ۷,۰۰۰ میلیون ریال اعتبار اختصاص داده شده است.

۱۴- جدول سود و زیان

جدول ۲۹: جدول سود و زیان - پنج سال اول بهره‌برداری

شرح	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴
درآمد فروش					
کسر هزینه های متغیر					
حاشیه متغیر					
درصد از فروش					
منهای هزینه های 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.

در این پروژه مشارکت بخش خصوصی در طرح با یک حالت مورد بررسی قرار می‌گیرد. در این حالت بخش دولتی زمین، مجوزها، نقشه‌های اجرایی و قسمتی از ساخت پروژه را تا مرحله موجود در اختیار سرمایه‌گذار قرار می‌دهد و سرمایه‌گذار وظیفه تکمیل پروژه، بهره‌برداری (باتوجه به قرارداد) و واگذاری به سرمایه‌پذیر را برعهده دارد.

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، به صورت جدول زیر محاسبه گردد.

جدول ۳۰: جریانات نقدی سرمایه‌گذار - سال اول تا هفتم بهره‌برداری

سال	فاز ساخت						
	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	۱,۴۵۵	۳,۴۹۳	۴,۱۹۲	۵,۰۳۰	۶,۰۳۶	۷,۲۴۳	۸,۶۹۲
جریانات ورودی عملیاتی	۱,۴۵۵	۳,۴۹۳	۴,۱۹۲	۵,۰۳۰	۶,۰۳۶	۷,۲۴۳	۸,۶۹۲
درآمد فروش	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
کل جریان نقدی خروجی	۲۳,۳۰۵	۷۹۰	۱,۸۹۵	۲,۲۷۴	۲,۲۷۴	۳,۹۲۹	۴,۷۱۵
افزایش در داراییهای ثابت	۲۳,۳۰۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سرمایه گذاری ثابت	۲۳,۳۰۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰
هزینه های عملیاتی	۰	۷۶۲	۱,۸۳۰	۲,۱۹۶	۲,۶۳۵	۳,۷۹۴	۴,۵۵۳
هزینه های بیمه	۰	۲۷	۶۵	۷۸	۹۴	۱۳۵	۱۶۲
خالص جریانات نقدی	۲۳,۳۰۵-	۶۶۶	۱,۵۹۸	۱,۹۱۸	۲,۳۰۱	۳,۳۱۴	۳,۹۷۷
خالص جریانات نقدی تجمعی	۲۳,۳۰۵-	۲۲,۶۴۰-	۲۱,۰۴۲-	۱۹,۱۲۴-	۱۶,۸۲۳-	۱۴,۰۶۱-	۱۰,۷۴۷-
خالص ارزش فعلی	۲۳,۳۰۵-	۵۳۷	۱,۰۳۹	۱,۰۰۶	۹۷۳	۹۴۲	۸۸۲
خالص ارزش فعلی تجمعی	۲۳,۳۰۵-	۲۲,۷۶۸-	۲۱,۷۲۹-	۲۰,۷۲۳-	۱۹,۷۵۰-	۱۸,۸۰۸-	۱۷,۰۱۴-

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 ۳۱: 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 ۳۲: 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	٪۴۰
مساحت کل زمین (مترمربع)	۱,۷۵۰ (مجموعه مستقل)
مساحت پروژه (متر مربع)	۱,۴۹۳
طول دوره اجرا	۱ سال
طول دوره بهره‌برداری	
طول دوره BOT	
کل سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال)	۴۵,۲۱۹
هزینه‌های انجام شده (میلیون ریال)	۱۴,۹۱۴
اعتبار اختصاص داده شده (میلیون ریال)	۷,۰۰۰
میزان سرمایه‌گذاری ثابت مورد نیاز (میلیون ریال)	۲۳,۳۰۵
نیروی انسانی مورد نیاز	
نرخ بازده داخلی IRR	

	NPV برای کل سرمایه گذاری با نرخ تنزیل ۲۴٪ (میلیون ریال)
	دوره بازگشت سرمایه با سال ساخت عادی (سال)
	دوره بازگشت سرمایه با سال ساخت دینامیک (سال)
	نسبت NPV
	درصد نقطه سر به سر سال اول
	درصد سود خالص به آورده سهامداران سال اول
	درصد سود خالص به فروش سال اول