



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 میناب - استان هرمزگان



فهرست مطالب

۱- مقدمه	.....
۲- معرفی طرح	.....
۲-۱- سالن ورزشی اصلی چندمنظوره	.....
۲-۲- سالن بدنسازی	.....
۲-۳- ویژگی‌های طرح	.....
۲-۴- استان هرمزگان	.....
۲-۵- شهرستان میناب	.....
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- 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.

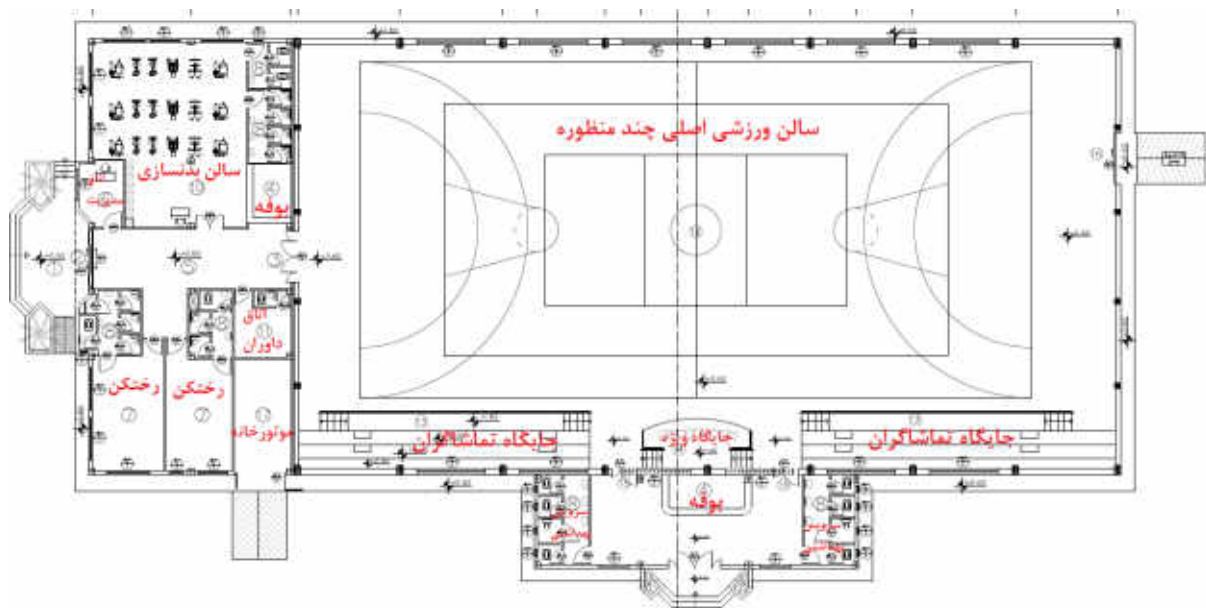
سرانه ورزشی به مفهوم این است که هر فرد از جامعه چه میزان فضای ورزشی را در اختیار دارد. فضاهای ورزشی چه سرپوشیده و چه روباز اندازه‌گیری و به تعداد افراد جامعه تقسیم می‌شود که عدد بدست آمده را سرانه ورزشی می‌گویند.

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 میناب در استان هرمزگان 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، اتاق داوران و سایر خدمات رفاهی مانند رختکن، دوش حمام، سرویس بهداشتی و ... می‌باشد و قرار است در شهرستان میناب استان هرمزگان تکمیل شود و به بهره‌برداری برسد. طرح مذکور در حال حاضر ۳۰ 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 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.

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 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.

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 ۱۲,۰۰۰ 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 ۱۲,۰۰۰ 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	۲۵٪
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: هرمزگان شهر: میناب
آدرس	میناب مجموعه ورزشی کارگران کولا

۲-۴- استان هرمزگان

هرمزگان یکی از استان‌های جنوبی کشور و در حاشیه‌ی خلیج فارس و دریای عمان است. هرمزگان با مساحتی در حدود ۷۲,۶۳۱ کیلومتر مربع از نظر مساحت در رتبه نهم کشور قرار می‌گیرد. این استان از شمال و شمال شرق به کرمان می‌رسد، از غرب و شمال غرب با فارس و بوشهر همسایه است و از شرق در مجاورت سیستان و بلوچستان قرار گرفته است. در امتداد جنوب آن، خلیج فارس و دریای عمان واقع شده‌اند و دارای ۱,۷۷۶,۴۱۵ نفر جمعیت است. هرمزگان به تعدادی شهر و جزیره تقسیم شده است. شهرهای آن بندرعباس، بندر لنگه، میناب، جاسک، بستک، حاجی‌آباد، رودان، پارسیان، خمیر، بشاگرد و سیریک هستند.

قشم، کیش، هرمز، هنگام، ابوموسی، لاوان، هندورابی، شیدور یا شیتور، لارک، تَنب‌کوچک، تَنب‌بزرگ، سیری، فارور کوچک و فراوربزرگ جزو جزیره‌های هرمزگان به‌شمار می‌روند.



۲-۵- شهرستان میناب

گفته می‌شود میناب روی ویرانه‌ی هرمز قدیم ساخته شد، به همین دلیل به آن هرمز کهنه هم می‌گویند. این شهر در فاصله‌ی ۱۰۵ کیلومتری بندرعباس قرار گرفته و مانند بیشتر شهرهای استان هرمزگان، تابستان گرم و مرطوب و زمستان معتدل دارد. جمعیت شهرستان میناب طبق سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵، برابر با ۲۵۹،۲۲۱ نفر بوده‌است. شهرستان میناب ۵،۳۹۳ کیلومترمربع وسعت دارد و شامل ۴ بخش و ۱۱ دهستان و ۴ شهر به نام‌های میناب، تیرور، هشت‌بندی و سندرک است.



۲-۶- پیامدهای طرح و بررسی تقاضا

سرانه ورزشی استان هرمزگان با توجه به جمعیت ۱,۷۷۶,۴۱۵ نفری استان طبق آمار سرشماری سال ۱۳۹۵، معادل ۰.۷۳ مترمربع می‌باشد. در جدول ذیل اماکن ورزشی در سطح شهرستان میناب آورده شده است که ورزشکاران در رشته‌های مختلف مشغول فعالیت ورزشی خود هستند.

جدول ۲: انواع فضاهای ورزشی شهرستان میناب

سالن ورزشی	استادیوم	زمین چمن مصنوعی محله‌ای	زمین خاکی	استخر	خوابگاه	باشگاه‌های خصوصی ورزشی
۱۷	۱	۱۴	۱۰	۱	۱	۴۷

سرانه اماکن ورزشی در شهرستان میناب برابر با ۰.۴۵ مترمربع می‌باشد.

جدول ۳: تعدادی از اماکن ورزشی شهرستان میناب

ردیف	عنوان پروژه	مدل بنای ورزشی	آدرس
۱	سالن سالار کریان میناب (استیجاری)	سالن ورزش‌های اختصاصی سقف کوتاه (۱۶*۲۵)	روستای کریان
۲	سالن ورزشی تیاب	سالن‌های سقف بلند	روستای تیاب
۳	بلوار ساحلی	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	بلوار ساحلی
۴	محلہ حاج خادمی	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	محلہ حاجی خادمی
۵	محلہ شیخ آباد	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	محلہ شیخ آباد
۶	محلہ پشته شهوار	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	محلہ پشته شهوار
۷	محلہ علی آباد	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	محلہ علی آباد میناب
۸	زمین ورزشی حکمی	زمین‌های ورزشی	روستای حکمی
۹	سالن ورزشی بانوان	سالن‌های سقف بلند	شهر میناب
۱۰	سالن ورزشی هشتبندی	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵) با محیط مشابه	روستای هشتبندی
۱۱	سالن ورزشی بندرک	سالن‌های سقف بلند	روستای بندرک
۱۲	دمشهر	زمین‌های ورزشی	روستای دمشهر میناب
۱۳	محلہ المهدی (عج)	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	محلہ المهدی
۱۴	محلہ بلوار آل محمد(ص)	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	محلہ آل محمد(ص)
۱۵	مجموعه سندرک	سالن‌های سقف بلند	میناب، روستای سندرک
۱۶	گوربند	سایر	میناب، روستای گوربند
۱۷	هشتبندی	سایر	میناب، روستای هشتبندی، جنب بخشداری
۱۸	تختی	سالن‌های سقف بلند	میناب، بلوار امام، جنب اداره تربیت بدنی
۱۹	شهیدامینی	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	میناب، بلوار امام، استادیوم شهید امینی
۲۰	آوای میناب حدید	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	بلوار خلیج فارس پشته کنتکان پشت کارخانه یخ
۲۱	میناب تن جنوب	سالن ورزش‌های اختصاصی سقف کوتاه (۱۶*۲۵)	پشته علی آباد جنب نانواپی فاریاب
۲۲	زمین تختی شهوار (استیجاری)	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	روستای شهوار
۲۳	زمین آوای شهاب سلیمانی (استیجاری)	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	بلوار آل محمد محلہ سلیمانی
۲۴	زمین روباز ساعد گلشوار (استیجاری)	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	روستای گلشوار جنب مدرسه شهید حیدری
۲۵	زمین کشاورز سعید میناب	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	بلوار امام روبروی بلوار ابن سینا جنب شرکت میناب بتن
۲۶	زمین خاکی روستای نصیریایی	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	روستای نصیریایی جنب مرکز بهداشت
۲۷	زمین ورزشی کیهان جوان سرریگان (استیجاری)	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	روستای سرریگان
۲۸	زمین خاکی برزگر دمشهر میناب (استیجاری)	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	روستای دمشهر جنب دهیاری
۲۹	توپ طلاپی	سالن ورزش‌های اختصاصی سقف کوتاه (۱۶*۲۵)	خیابان ملت درب ۲
۳۰	مهردادزهکوهی	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	روستای زهکی روبروی نمایشگاه اتومبیل محمدی
۳۱	امید جوانان شیخ آباد (استیجاری)	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	بلوار امام کوچه ۳۷ پشت مدرسه ملاصدرا
۳۲	اتحاد بندرک میناب	زمین‌ها و استادیوم‌های فوتبال	روستای بندرک پشت پایگاه بسیج
۳۳	قهرمان میناب	سالن ورزش‌های اختصاصی سقف کوتاه (۱۶*۲۵)	بلوار ولیعصر جنب اداره آب و فاضلاب

ردیف	عنوان پروژه	مدل بنای ورزشی	آدرس
۳۴	سپیده (استیجاری)	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵) با محیط مشابه	جوباریکو بلوار ولیعصر جنب مهمانسرای ولیعصر
۳۵	مهرورزان	سالن‌های ورزشی (۱۶*۲۵) با محیط مشابه	خ ملت پشت آموزش و پرورش
۳۶	تندیس طلائی (استیجاری)	سالن ورزش‌های اختصاصی سقف کوتاه (۱۶*۲۵)	بلوار امام جنب جرتقیل عقاب

در این قسمت به مهمترین پیامدهای پروژه به ترتیب اهمیت و براساس 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 میناب

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 هرمزگان برابر با ۳۲ دقیقه می‌باشد.

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

جدول ۶: جمعیت شهرستان میناب طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۹

سال	جمعیت
۱۳۹۵	۲۵۹,۲۲۱
۱۳۹۶	۲۶۵,۸۸۰
۱۳۹۷	۲۷۱,۶۳۸
۱۳۹۸	۲۷۷,۹۹۷
۱۳۹۹	۲۸۴,۲۰۵

تعداد سالن‌های ورزشی موجود در شهرستان میناب با احتساب طرح مورد بحث به ۸۹ 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

۱۵ 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 ۳۷ درصد از سهمی که برای آن متصور خواهیم بود (۱۵ میلیون دقیقه در سال) خواهد شد و نشان‌دهنده تقاضای بسیار بالای خدمات در سطح شهرستان میناب می‌باشد.

تقاضای ورزش کارگری در شهرستان میناب

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 ۲۸۴,۲۰۵ نفری شهرستان میناب می‌توان جمعیت کارگری ۹۳,۲۲۰ نفری را برای این شهرستان متصور بود و با توجه به سهم ۳۹.۱ درصدی سالن‌های ورزشی برای مراجعه جهت ورزش می‌توان جمعیت ۳۶,۴۴۹ 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 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 ۱۶۰ نفر در روز را خواهد داشت.
- 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	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 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

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					
۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	شرح / سال‌های بهره‌برداری
۱۲	۱۲	۱۲	۱۲	۱۲	تعداد ماه‌های بهره‌برداری
					درصد استفاده از ظرفیت عملی
					سالن اصلی
					کلاس آموزشی سالن اصلی
					سالن بدنسازی
					اجاره بوفه

برنامه درآمدی حاصل از این طرح با توجه به 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 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
						درآمد بخش کارگران
						اجاره بوفه
						درآمد کل (میلیون ریال)

۶- محل اجرای طرح

محل اجرای طرح حاضر واقع در شهر میناب، مجموعه ورزشی کارگران کولا 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)
ساختمان	۱۷,۲۳۸	۱۷,۲۳۸	۳۴,۴۷۵
تجهیزات	۰	۲,۲۲۲	۲,۲۲۲
تأسیسات	۰	۲۲,۱۱۲	۲۲,۱۱۲
تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی	۰	۱۸۰	۱۸۰
جمع دارایی‌های ثابت	۱۷,۲۳۸	۴۱,۷۵۲	۵۸,۹۹۰

۷-۱- 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 ۵۰٪ 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 ۱۷,۲۳۸ میلیون ریال و مبلغ مورد نیاز برای تکمیل این بخش ۱۷,۲۳۸ میلیون ریال است.

۷-۲- 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

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

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

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 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 (معمولا 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٪ 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 ساعت آموزش دارند، با در نظر گرفتن دستمزد ساعتی، هزینه کل آموزش سالیانه محاسبه شد و به نسبت مربیان مورد نیاز به صورت جدول ذیل محاسبه گردید:

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	۱۳۷,۷۸۹	۹۲۰	۱۲۷
۲	آب مصرفی	متر مکعب	۱,۱۵۹	۱۲,۸۲۷	۱۵
۳	ارتباطات	ماه	۱۲	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۲
جمع کل					۱۵۴

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	۴۷,۹۷۳
جمع کل		۱۳۷,۷۸۹

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 ۲۳: 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 ۲۴: محاسبه میزان مصرف سالیانه آب

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

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 ۲۵: 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	۵۶,۵۸۷	۰.۵٪	۲۸۳
۲	تجهیزات و لوازم اداری	۲,۴۰۲	۱۰٪	۲۴۰
جمع کل (میلیون ریال)		۵۸,۹۹۰		۵۲۳

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

۹-۵- هزینه استهلاک

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

جدول ۲۶: هزینه‌های سالیانه استهلاک

هزینه استهلاک					
ردیف	شرح	میزان سرمایه گذاری	درصد استهلاک	نرخ قرضه	هزینه استهلاک
۱	ساختمان و تاسیسات	۵۶,۵۸۷	٪۲	٪۱۰	۱۰۱۹
۲	تجهیزات و لوازم اداری	۲,۴۰۲	٪۱۰	٪۱۰	۲۱۶
	جمع	۵۸,۹۹۰			۱,۲۳۵

۱۰- هزینه‌های ثابت و متغیر

جدول ۲۷: هزینه‌های ثابت و متغیر

هزینه‌های سالیانه بهره‌برداری						
ردیف	هزینه‌های ارائه خدمات	هزینه ثابت		هزینه متغیر		جمع هزینه‌ها (م.ر)
		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 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 مستحذات 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 مستحذات 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 مفاسد 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 میناب ۱۲,۰۰۰ میلیون ریال اعتبار اختصاص داده شده است.

۱۴- جدول سود و زیان

جدول ۲۸: 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 مطابق جدول زیر محاسبه گردد.

جدول ۲۹: 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	۱,۵۴۲	۳,۷۰۲	۴,۴۴۲	۵,۳۳۱	۶,۳۹۷	۷,۶۷۶	۹,۲۱۲
جریان‌ات ورودی عملیاتی	۱,۵۴۲	۳,۷۰۲	۴,۴۴۲	۵,۳۳۱	۶,۳۹۷	۷,۶۷۶	۹,۲۱۲
درآمد فروش	۱,۵۴۲	۳,۷۰۲	۴,۴۴۲	۵,۳۳۱	۶,۳۹۷	۷,۶۷۶	۹,۲۱۲
کل جریان نقدی خروجی	۲۹,۷۵۲	۷۶۲	۱,۸۲۹	۲,۱۹۵	۲,۶۳۴	۳,۱۶۱	۴,۵۵۲
افزایش در داراییهای ثابت	۲۹,۷۵۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سرمایه گذاری ثابت	۲۹,۷۵۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰
هزینه‌های عملیاتی	۷۲۷	۱,۷۴۴	۲,۰۹۳	۲,۵۱۲	۳,۰۱۴	۳,۶۱۷	۴,۳۴۰
هزینه‌های بیمه	۳۵	۸۵	۱۰۲	۱۲۲	۱۴۷	۱۷۶	۲۱۱
خالص جریان‌ات نقدی	۲۹,۷۵۲-۷۸۰	۱,۸۷۳	۲,۲۴۷	۲,۶۹۷	۳,۲۳۶	۳,۸۸۳	۴,۶۶۰
خالص جریان‌ات نقدی تجمعی	۲۹,۷۵۲-	۲۸,۹۷۲-	۲۷,۰۹۹-	۲۴,۸۵۲-	۲۲,۱۵۶-	۱۸,۹۲۰-	۱۵,۰۳۷-
خالص ارزش فعلی	۲۹,۷۵۲-	۶۲۹	۱,۲۱۸	۱,۱۷۹	۱,۱۴۱	۱,۱۰۴	۱,۰۳۴

۲۲,۳۸۰-	۲۳,۴۱۴-	۲۴,۴۸۲-	۲۵,۵۸۶-	۲۶,۷۲۶-	۲۷,۹۰۵-	۲۹,۱۲۳-	۲۹,۷۵۲-	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 ۳۰: تحلیل حساسیت تعداد سال واگذاری به درصد تخفیف و درصد کارگری

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

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

جدول ۳۱: 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	۲۵٪
مساحت کل زمین (مترمربع)	۱,۷۹۵ (مجموعه مستقل)
مساحت پروژه (متر مربع)	۱,۶۱۲
طول دوره اجرا	۱ سال
طول دوره بهره‌برداری	۸۸.۵ سال
طول دوره BOT	۸۹.۵ سال
کل سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال)	۵۸,۹۹۰
هزینه‌های انجام شده (میلیون ریال)	۱۷,۲۳۸
اعتبار اختصاص داده شده (میلیون ریال)	۱۲,۰۰۰
میزان سرمایه‌گذاری ثابت مورد نیاز (میلیون ریال)	۲۹,۷۵۲
نیروی انسانی مورد نیاز	۴ نفر
نرخ بازده داخلی IRR	۲۵٪
NPV برای کل سرمایه‌گذاری با نرخ تنزیل ۲۴٪ (میلیون ریال)	۹۲,۰۶۰,۸۸۵
دوره بازگشت سرمایه با ساخت عادی (سال)	۱۴۰۸
دوره بازگشت سرمایه با ساخت دینامیک (سال)	۱۴۳۶
نسبت NPV	۳۸۳۶.۸۹
درصد نقطه سر به سر سال اول	۸۶٪
درصد سود خالص به آورده سهامداران سال اول	۱٪
درصد سود خالص به فروش سال اول	۱۱٪