

وزارت تعاون

معاونت طرح و برنامه

طرح توجیه فنی ، مالی و اقتصادی

احداث استخر سرپوشیده

مرداد ماه ۱۳۸۲

خلاصه طرح

موضوع طرح : احداث استخر سرپوشیده و ارائه خدمات آموزشی و تفریحی

محل اجرای طرح : قابل اجرا در کلیه مناطق شهری کشور

سرمایه گذاری کل : ۹۵۴/۵ میلیون ریال

سهم آورده متقاضی : ۱۰۴/۵ میلیون ریال

سهم تسهیلات : ۸۵۰ میلیون ریال

دوره بازگشت سرمایه : ۱۳ ماه

اشتغالزایی : ۹ نفر

مقدمه :

تمایل روزافزون افراد جامعه به روش زندگی مدرن و ماشینی ، موجب ایجاد تغییراتی در امور روزمره گشته است. کاهش فعالیتهای فیزیکی از مهم ترین این تغییرات است که عامل اصلی در افزایش نرخ ابتلا به بیماریهای گوناگون بالاخص امراض قلبی به شمار می آید. پرداختن به ورزش به منظور جبران این کاهش در فعالیت های روزانه می تواند تضمین کننده حفظ سلامت افراد باشد.

در این میان شنا از محبوب ترین ورزش ها است که به واسطه ایجاد نشاط و رفع خستگی بیش از پیش مورد اقبال عمومی واقع گردیده است. خصوصا به منظور پر بار ساختن اوقات فراغت نوجوانان و جوانان ، و هدایت آنان به سمت ورزش احداث استخرهای شنا حائز اهمیت خاصی هستند. ضمن اینکه اهمیت آموزش شنا با توجه به حدیث نبوی کاملا آشکار است.

با عنایت به موارد فوق الذکر و نیز لزوم رعایت شئونات مربوط به بانوان احداث استخرهای سرپوشیده توسط بانوان وجهت استفاده بانوان ، علاوه بر دارا بودن توجیه مناسب اقتصادی می تواند بستر ساز اشتغال به کار نیروهای جویای کار گردد.

توجیه اقتصادی طرح :

الف - سرمایه گذاری ثابت :

الف - ۱) زمین :

هزینه کل (میلیون ریال)	هزینه واحد (هزارریال)	متراژ (متر مربع)
۳۷۵	۵۰۰	۷۵۰

الف - ۲) محوطه سازی :

ردیف	شرح	مقدار	هزینه واحد (هزارریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	تسطیح و خاکبرداری	۷۵۰ مترمربع	۶	۴/۵
۲	فضای سبز و پارکینگ	۲۰۰ مترمربع	۱۵۰	۳۰
جمع				۳۴/۵

الف - ۳) ساختمانها:

ردیف	شرح	زیربنا (m ²)	هزینه واحد (هزارریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	دفتر	۲۴	۵۰۰	۱۲
۲	گیشه	۶	۵۰۰	۳
۳	سالن و استخر	۳۳۶	۸۰۰	۲۶۸/۸
۴	رختکن	۱۲	۶۰۰	۷/۲
۵	دوش های آب	۸	۶۰۰	۴/۸
۶	سالن سونا	۲۴	۸۰۰	۱۹/۲
۷	بوفه	۱۲	۵۰۰	۶
جمع				۳۲۱

الف - ۴) ماشین آلات:

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	هزینه کل
۱	قفسه رختکن	۷
۲	قفسه بوفه	۱
۳	یخچال	۲
جمع		۱۰

الف - ۵) تاسیسات:

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	هزینه کل
۱	انشعاب برق سه فاز	۱۰
۲	انشعاب آب شهری	۱۰
۳	انشعاب گاز شهری	۵
۴	سیستم حرارت مرکزی و سونا	۴۵
۵	سیستم تصفیه و پمپاژ آب	۳۰
۶	سیستم تهویه مطبوع	۱۰
۷	سیستم نجات و اطفای حریق و کمک های اولیه	۵
	جمع	۱۱۵

الف - ۶) تجهیزات اداری:

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	هزینه کل
۱	تلفن	۳
۲	میز و صندلی و مبیل اداری	۴
۳	رایانه (۲ دستگاه)	۸

۳	چاپگر	۴
۲	تجهیزات آبدارخانه و وسایل رفاهی کارکنان	۵
۲۰	جمع	

الف - ۷) هزینه‌های قبل از بهره‌برداری :

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	هزینه کل
۱	هزینه تهیه طرح، مشاوره، اخذ مجوزها و ثبت تسهیلات	۵/۲
۲	دستمزد نگهبان در دوره سازندگی (یکسال)	۱۰/۸
	جمع	۱۶

جمع کل سرمایه گذاری ثابت

شرح	هزینه (میلیون ریال)
زمین	۳۷۵
محوطه سازی و ساختمان ها	۳۵۵/۵
ماشین آلات	۱۰
تاسیسات	۱۱۵

۲۰	تجهیزات اداری
۱۶	هزینه های قبل از بهره برداری
۸۹۱/۵	جمع
۴۴/۵	پیش بینی نشده (معادل ۵٪ اقلام فوق)
۹۳۶	جمع کل

ب- هزینه های جاری :

ب - ۱) مواد اولیه :

ردیف	شرح	مصرف سالانه	هزینه واحد (هزارریال)	هزینه کل (میلیونریال)
۱	مواد شوینده و ضد عفونی کننده	-	-	۲
۲	کلر	۵۰۰ کیلوگرم	۱۰	۵
۳	اجناس بوفه	-	-	۳۳
	جمع			۴۰

ب - ۲) حقوق و دستمزد :

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	تعداد - نفر	حقوق ماهانه	حقوق کل
۱	مدیر طرح	۱	۱/۲	۱۶/۸
۲	حسابدار	۱	۱	۱۴
۳	مسئول فروش	۲	۰/۹	۲۵/۲
۴	کارگر خدماتی و تاسیسات	۱	۰/۸	۱۱/۲
۵	کارگر تاسیساتی	۱	۰/۹	۱۲/۶
۶	مربی و نجات غریق	۲	۱/۱	۳۰/۸
۷	نگهبان و سرایدار	۱	۰/۹	۱۲/۶
	۲۳٪ سهم کارفرما از حق بیمه			۲۴/۳
	جمع کل	۹	-	۱۴۷/۵

ب - ۳) هزینه نگهداری و تعمیرات :

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	ارزش دارایی	نرخ	هزینه کل
۱	ساختمان و محوطه سازی	۳۵۵/۵	٪۲	۷/۱
۲	تاسیسات	۱۱۵	٪۴	۴/۶
۳	ماشین آلات	۱۰	٪۴	۰/۴
۴	تجهیزات اداری	۲۰	٪۱۰	۲
	جمع			۱۴/۱

ب- ۴) هزینه استهلاک :

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	ارزش دارایی	نرخ	هزینه کل
۱	ساختمان و محوطه سازی	۳۵۵/۵	%۱۰	۳۵/۵۵
۲	تاسیسات	۱۱۵	%۱۲	۱۳/۸
۳	ماشین آلات	۱۰	%۱۰	۱
۴	تجهیزات اداری	۲۰	%۲۰	۴
جمع				۵۴/۳۵

ب- ۵) سوخت و انرژی :

شرح	واحد	مصرف سالانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
برق	کیلووات ساعت	۸۰۰۰۰	۲۵۰	۲۰

۸	۲۰۰	۴۰۰۰۰	متر مکعب	آب
۴	-	-	-	گاز
۳	-	-	-	تلفن
۳۵	جمع			

جمع هزینه های جاری طرح

هزینه (میلیون ریال)	شرح
۴۰	مواد اولیه و نهاده های تولید
۱۴۷/۵	حقوق و دستمزد
۱۴/۱	نگهداری و تعمیرات
۵۴/۳۵	استهلاک
۳۵	سوخت و انرژی
۲۹۰/۹۵	جمع
۱۴/۵۵	پیش بینی نشده (معادل ۵٪ اقلام فوق)
۳۰۵/۵	جمع کل

سرمایه در گردش (یک ماهه)

هزینه (میلیون ریال)	شرح
۱۲/۳	حقوق و دستمزد
۲/۹	سوخت و انرژی
۳/۳	مواد اولیه

۱۸/۵	جمع کل
------	--------

جمع کل سرمایه گذاری طرح

شرح	هزینه (میلیون ریال)
سرمایه ثابت	۹۳۶
سرمایه در گردش	۱۸/۵
جمع کل	۹۵۴/۵

ج- درآمد طرح :

(ارقام به میلیون ریال)

ردیف	شرح	تعداد	ارزش	جمع
۱	شهریه دوره های آموزشی شنا*	۱۳۵۰	۰/۲	۲۷۰
۲	ورودیه استخر	۴۴۰۰۰	۰/۰۱۵	۶۶۰
۳	فروش بوفه	-	-	۷۰
	جمع			۱۰۰۰

*- تعداد مراجعین با فرض سه نوبت کاری در روز و سیصد و شصت روز کاری در نظر گرفته شده است و طول دوره های آموزشی شنا ۸ جلسه می باشد.

برآورد هزینه های عملیاتی و غیر عملیاتی:

مبلغ (میلیون ریال)	شرح	ردیف
۴	استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری (۴ساله)	۱
۲۰	هزینه تبلیغ و اداری (معادل ۲٪ مبلغ شهریه)	۲
۲۴	جمع	

پیش بینی مالی طرح

میلیون ریال	شرح
۱۰۰۰	درآمد (فروش)
۳۰۵/۵	کسر می شود : قیمت تمام شده
۶۹۴/۵	سود ناویژه
۲۰	کسر می شود : هزینه های اداری و فروش
۶۷۴/۵	سود عملیاتی
۴	کسر می شود : استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری
۶۷۰/۵	سود ویژه قبل از کسر مالیات

محاسبه دوره برگشت سرمایه:

دوره بازگشت سرمایه = $1/05$ سال (تقریباً ۱۳ ماه)

محاسبه نقطه سر به سر (در ۱۰۰٪ تولید)

(ارقام به میلیون ریال)

هزینه کل	هزینه ثابت		هزینه متغیر		شرح
	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	
۴۰	-	۰	۱۰۰	۴۰	مواد مصرفی
۱۴۷/۵	۶۵	۹۵/۹	۳۵	۵۱/۶	حقوق و دستمزد
۳۵	۲۰	۷	۸۰	۲۸	سوخت و انرژی
۱۴/۱	۲۰	۲/۸	۸۰	۱۱/۳	تعمیر و نگهداری
۵۴/۳۵	۱۰۰	۵۴/۳۵	-	۰	استهلاک
۱۸/۷	۱۰۰	۱۸/۷	-	۰	بیمه
۲۰	-	۰	۱۰۰	۲۰	توزیع و فروش
۴	۱۰۰	۴	-	۰	استهلاک قبل از بهره برداری
۱۴/۵۵	۱۵	۲/۱۸	۸۵	۱۲/۳۷	پیش بینی نشده
۳۴۸/۲	-	۱۸۴/۹۳	-	۱۶۳/۲۷	جمع

بر اساس محاسبات مبتنی بر اطلاعات جدول فوق نقطه سر به سر تولید معادل ۲۲/۱٪ می باشد.

محاسبه کارمزد وام

۱ - عقد مشارکت مدنی: مبلغ قرارداد: مدت قرارداد کارمزد کارمزد عقد مشارکت مدنی:	۸۵۰ میلیون ریال دوازده ماه ٪۲۲ ۱۸۷ میلیون ریال
---	---

۲ - عقد فروش اقساطی: مبلغ قرارداد مدت قرارداد کارمزد تسهیلات کارمزد عقد فروش اقساطی کل کارمزد تسهیلات	۱۰۳۷ میلیون ریال ۳۶ ماه ٪۲۲ ۳۴۲/۲۱ میلیون ریال ۵۲۹/۲۱ میلیون ریال ۱۷۶/۴ میلیون ریال
--	--

کارمزد سالانه اصل تسهیلات سالانه	۲۸۳/۳ میلیون ریال
-------------------------------------	-------------------

جدول بازپرداخت اصل و کارمزد تسهیلات :

ارقام به میلیون ریال

شرح	سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴
اصل بازپرداخت تسهیلات	۰	۲۸۳/۳	۲۸۳/۳	۲۸۳/۳
کارمزد تسهیلات	۰	۱۷۶/۴	۱۷۶/۴	۱۷۶/۴
جمع	۰	۴۵۹/۷	۴۵۹/۷	۴۵۹/۷