



طرح توجیهی اقتصادی،

فنی و مالی

موضوع:

احداث ورزشگاه فوتبال

محل اجرای طرح:

استان خراسان رضوی، شهر مشهد

مقاضی:

...

پاییز ۱۳۹۷

مقدمه و تاریخچه طرح

ورزش و فعالیت بدنی به عنوان نمودی اجتماعی باید همگام با تغییرات و تحولات تدریجی توسعه یابد. یک جنبه مهم در ارتقاء سطح کمی و کیفی عملکردهای ورزشی، وجود امکانات و زیرساختهای ورزشی مناسب و توسعه یافته است. در کشور ما به موازات فزونی علاقه عموم به ویژه نوجوانان و جوانان به ورزش و تربیت بدنی در سالهای اخیر، تمایل و رغبت سرمایه گذاران اعم از بخش خصوصی و دولتی نیز در بخشهای مختلف ورزش افزایش یافته است. سالیانه میلیاردها ریال صرف ساختن اماکن ورزشی جدید یا تجهیز اماکن ورزشی قدیمی می شود.

قدمت فوتبال به چندین سده پیش از میلاد و به چین بازمی گردد که به تدریج در یونان و روم نیز رواج یافته است. فوتبال مدرن امروزی نیز در سال ۱۸۶۶ در مدارس انگلستان شکل گرفت و به تدریج گستره پراکندگی آن همه جهان را زیر پوشش خود قرارداد. با شکل گیری سازمان فیفا در سال ۱۹۰۴ و ایجاد رقابت جام جهانی فوتبال، این ورزش بسیار گسترده شد.

تعاریف

باشگاه ورزشی: موسسه ایست که با هدف تعلیم و تقویت قوای جسمانی و روحانی افراد و سالم سازی جامعه و تعمیم یک یا چند رشته ورزشی مطابق ضوابط فنی و اصول و مقررات تعیین شده توسط وزارت ورزش و جوانان، با نظارت دولت تأسیس و اداره می شود.

موسس: شخص حقیقی یا حقوقی واجد صلاحیتهای قانونی است که دارنده پروانه تأسیس و اداره باشگاه عهده دار امور تأسیس و اداره باشگاه می باشد.

فوتبال: یک ورزش تیمی و محبوبترین ورزش در بیشتر کشورهای جهان است که توسط دو تیم یازده نفره متشکل از بازیکنان فوتبال با یک توپ فوتبال بر روی چمن طبیعی یا مصنوعی با هدف گل زدن انجام می گیرد. یازده بازیکن هر تیم شامل چند مهاجم، هافبک، مدافع و یک دروازه بان می شوند که توسط سرمربی در زمین چیده می شوند و مانند یک سیستم عمل می کنند که سیستم فوتبال نامیده می شود.

زمین فوتبال: سطح بازی فوتبال است، اندازه‌ها و جزئیات آن در قانون شماره

۱ بازی فوتبال آمده‌است. یک زمین استاندارد فوتبال بزرگسالان برای مسابقات بین‌المللی می‌بایست ۱۰۰ تا ۱۱۰ متر طول و ۶۴ تا ۷۵ متر عرض داشته باشد. زمین‌های مسابقات استاندارد غیر بین‌المللی می‌تواند بین ۹۱ تا ۱۲۰ متر طول و ۴۵ تا ۹۱ متر عرض داشته و نباید مربع باشد.

فوتبال ساحلی: یکی از انواع ورزش فوتبال است که در ساحل یا بر زمینی

پوشیده از ماسه برگزار می‌شود. پوشش کف زمین منحصراً از ماسه است و بایستی خالی از ریگ، صدف و هر نخاله دیگری باشد. زمین شکل مستطیل دارد، طول استاندارد آن بین ۳۵ تا ۳۷ متر و عرض آن ۲۶ تا ۲۸ متر است.

فوتسال: به بازی فوتبال درون سالن یا در محل باز و بدون دیوار و حصار در

زمینی به ابعاد زمین بسکتبال گفته می‌شود. اندازه استاندارد زمین بازی، طول حداقل ۲۵ و حداکثر ۴۲ متر. عرض حداقل ۱۵ و حداکثر ۲۵ متر. در مسابقات بین‌المللی طول حداقل ۳۸ و حداکثر ۴۲ متر. عرض حداقل ۱۸ و حداکثر ۲۵

متر.

اهداف سرمایه گذاری

- سرمایه گذاری برای احداث ۳ استادیوم ورزشی مجزا جهت ورزشهای فوتبال، فوتسال و فوتبال ساحلی در زمینی به مساحت ۳۰۰۰ مترمربع.
- کسب درآمد از طرح از طریق اجاره دادن سالنها و فروش بلیط تماشاگران
- احداث فضای ورزشی مدرن و مناسب با آخرین امکانات روز دنیا.
- اشاعه و گسترش فرهنگ ورزش جوانان.
- ایجاد محیطی سالم، مفرح و بهداشتی برای شکوفایی استعدادها.
- آموزش اصول و تکنیک های پایه فوتبال.
- زمینه سازی برای کشف استعدادهای برتر در رشته فوتبال.
- معرفی استعدادهای برتر به تیم های باشگاهی.
- تأمین منابع مالی مورد نیاز و اخذ مجوزهای لازم.
- ایجاد فضای مناسب ورزشی در شهر مقدس مشهد.
- جذب مشتریان (ورزشکاران) مربوطه و حفظ رابطه بلندمدت با آنها.
- ارائه مقدار مشخصی از خدمات در واحد زمان.

۱-۴- ارزش ها

۱. متعهد به رعایت اصول حرفه ای و قانونی
۲. متعهد به ارزش آفرینی برای کلیه ذینفعان
۳. متعهد به پاسخگویی به موقع به ارباب رجوع
۴. متعهد به شفافیت و صداقت
۵. حفظ کرامت انسانی
۶. مسئولیت پذیری
۷. رعایت اصول حفاظت از محیط زیست
۸. حفظ ایمنی ورزشکاران

محاسبه ظرفیت اقتصادی طرح

گنجایش تماشاچی در استادیوم فوتبال ۷۰۰۰ نفر، در فوتبال ساحلی ۴۰۰۰ نفر و در فوتسال ۲۰۰۰ نفر می باشد. تعداد ساعات اجاره هر سالن در سال عبارت است از $۳۰۰ \text{ روز کاری} * ۸ \text{ ساعت در روز} = ۲۴۰۰ \text{ ساعت در سال}$.

استاندارد سالنها

استادیوم های فوتبال زیرساختهای اصلی این رشته ورزشی پرتعداد به شمار می رود. رعایت استانداردهای لازم در این استادیوم ها، از جنبه های مختلفی نظیر ایمنی، بالا بردن کیفیت مسابقات، جلب تماشاگر بیشتر به ورزشگاه و غیره حائز اهمیت است.

امروزه به گواه شواهد موجود فوتبال پرتعدادترین و محبوب ترین ورزش در پهنه بین المللی است. تاآنجا که بسیاری از کشورهای پنج قاره آنرا در ردیف ورزش ملی خود محسوب می دارند. در کشور ما نیز فوتبال رایج ترین و پرتعدادترین ورزش است و در مقایسه با تمامی رشته ها، بیشترین تعداد ورزشکار را به خود اختصاص داده است.

در دهه های اخیر خیل عظیم ورزشکارانی که به رشته فوتبال روی آورده اند ظرفیتی قابل توجه برای حضور جدی و برتر فوتبال کشورمان در سطح بین المللی فراهم آورده است. این در حالی است که به زیرساختهای اصلی این رشته پرتعداد نظیر استادیوم های ورزشی کمتر عنایت شده است.

مکان یابی طرح

مشهد کلان‌شهری در شمال شرقی ایران و مرکز استان خراسان رضوی است. این شهر در زمان افشاریان، پایتخت ایران بود. مشهد با ۳۵۱ کیلومتر مربع مساحت، دومین شهر پهناور ایران بعد از تهران است. براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ این شهر با ۳'۰۰۱'۱۸۴ تن جمعیت، دومین شهر پرجمعیت ایران پس از تهران است. این شهر به واسطه وجود حرم علی بن موسی الرضا، هشتمین امام مذهب شیعه، سالانه پذیرای بیش از ۲۷ میلیون زائر از داخل و دو میلیون زائر از خارج کشور است.

شهر مشهد در حوزه رودخانه کشف‌رود و در دشت مشهد بین کوه‌های هزارمسجد و بینالود گسترده شده‌است. بیشینه ارتفاع شهر مشهد ۱۱۵۰ متر و کمینه آن ۹۵۰ متر است. شهر مشهد دارای آب و هوای متغیر، اما معتدل و متمایل به سرد و خشک است و از تابستان‌های گرم و خشک و زمستان‌های سرد و مرطوب برخوردار است. بیشینه درجه حرارت در تابستان‌ها ۴۳ درجه بالای صفر و کمینه آن در زمستان‌ها ۲۳ درجه زیر صفر است.

پیش بینی زمان بندی طرح

ماه ۱۵	ماه ۱۴	ماه ۱۳	ماه ۱۲	ماه ۱۱	ماه ۱۰	ماه ۹	ماه ۸	ماه ۷	ماه ۶	ماه ۵	ماه ۴	ماه ۳	ماه ۲	ماه ۱	
															تهیه مجوزهای قانونی و طرح توجیهی
															تأمین سرمایه اولیه
															طراحی معماری و سازه
															تحويل زمین و تجهیز کارگاه
															خاکبرداری و گودبرداری
															اجرای فونداسیون
															اجرای اسکلت
															اجرای سقف
															دیوارچینی
															عملیات تأسیساتی
															عملیات گچ کاری و نازک کاری
															خرده کاریها
															محوطه سازی
															تحويل نهایی
															راه اندازی آزمایشی
															راه اندازی نهایی

هزینه زمین

شرح	مساحت (مترمربع)	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
زمین طرح	30,000	500,000	15,000
جمع کل	30,000		15,000

هزینه محوطه سازی

ردیف	شرح کار	واحد	مقدار کار	قیمت واحد (ریال)	کل هزینه (میلیون ریال)
1	خاکبرداری و تسطیح (اسکپ)	مترمکعب	700	330,000	231
2	زیرسازی (تراکم خاک، شن نخودی)	مترمکعب	800	520,000	416
3	خیابان کشی، پارکینگ و فضای سبز	مترمربع	600	280,000	168
4	دیوار کشی و حصارکشی ورزشگاه	متر	800	450,000	360
5	درب ورودی	باب	3	30,000,000	90
6	روشنایی و نصب پرژکتور در ۴ گوشه زمین	عدد	80	5,000,000	400
7	پیست دو و میدانی	مترمربع	1,400	650,000	910
8	سکوی تماشاگر	نفر	13,000	500,000	6,500
	جمع کل		17,383		9,075

هزینه ساختمان سازی

ردیف	شرح	مساحت (مترمربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
1	مدیریت	20	30,000,000	600
2	انبار	30	11,000,000	330
3	حمام	35	15,000,000	525
4	سرویس بهداشتی	25	17,000,000	425
5	رختکن	100	15,000,000	1,500
6	نگهبانی	15	12,000,000	180
7	موتورخانه	50	9,800,000	490
۸	سالن فوتسال	1,000	5,600,000	5,600
۹	فضای تجاری	25	25,000,000	625
	جمع کل	1,300		10,275

تأسیسات عمومی

ردیف	عنوان	میزان انشعاب	قیمت (میلیون ریال)
1	برق رسانی (کیلو وات ساعت)	100	820
2	آبرسانی (متر مکعب)	75	115
3	سخت رسانی (متر مکعب)	50	184
4	سرمایش و گرمایش		207
5	تصفیه و فاضلاب		196
	جمع کل		1,522

ماشین آلات و تجهیزات

ردیف	نام ماشین آلات / تجهیزات	تعداد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (م. ر.)
1	چمن مصنوعی	800	1,850,000	1,480
2	پارچه PVC	84	175,000	15
3	چسب ۲ جزئی آلمانی	150	900,000	135
4	سیلیس	60,000	7,000	420
5	لوله های زهکشی	120	275,000	33
6	لایه ژئوتکستایل	800	400,000	320
7	گرانول	10,000	20,000	200
8	برانکارد	10	12,000,000	120
9	صندلی تماشاگر	13,000	625,000	8,125
10	دوربین مدار بسته	1	165,000,000	165
11	دزدگیر	1	25,000,000	25
12	وسایل اطفاء حریق	1	126,000,000	126
۱۳	کمد های رختکنها	۲۰۰	1,625,000	325
	جمع کل	84,967		11,489

وسایط نقلیه

ردیف	شرح وسایل	کشور سازنده	تعداد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
1	وانت پیکان	ایران	1	۲۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۰
	جمع کل		۱		۲۴۰

هزینه وسایل اداری

ردیف	شرح	مبلغ (میلیون ریال)
1	میز و صندلی اداری	45
2	لوازم التحریر	17
3	فایل و قفسه	30
4	تلفن و فکس	16
5	گاوصندوق	34
6	لوازم آشپزخانه	25
	جمع	167

هزینه های قبل از بهره برداری

ردیف	شرح	مبلغ (میلیون ریال)
1	هزینه اخذ جواز تأسیس و دریافت مجوزهای مختلف	25
2	هزینه کارشناسی و عقد قرارداد بانک	63
3	تهیه طرح و نقشه های مربوطه	30
5	هزینه مشاوره و نظارت بر اجرای طرح	46
6	هزینه تهیه طرح توجیهی	30
7	مسافرت و بازدید	25
	جمع	219

محاسبه سرمایه ثابت

ردیف	شرح	مبلغ (میلیون ریال)
1	زمین	15,000
2	محوطه سازی	9,075
3	ساختمان سازی	10,275
4	ماشین آلات و تجهیزات	11,489
5	تأسیسات عمومی	1,522
6	وسایط حمل و نقل	240
7	لوازم و تجهیزات اداری	167
8	هزینه های قبل از بهره برداری	219
	جمع کل	47,987

مواد اولیه و بسته بندی

ردیف	نام مواد اولیه و مشخصات فنی	مصرف سالیانه	واحد	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
1	توپ فوتبال	40	عدد	2,200,000	88
2	لوازم داوری	12	دست	250,000	3
3	سایر لوازم مصرفی	1	دست	100,000,000	100
	جمع کل	53			191

حقوق و دستمزد نیروهای انسانی

ردیف	نیروی انسانی مورد نیاز	تخصص و میزان تحصیلات	تعداد	متوسط حقوق ماهیانه (ریال)	جمع حقوق سالیانه (میلیون ریال)
1	مدیر	کارشناسی	1	20,000,000	360
2	انباردار	کاردانی	1	13,000,000	234
3	حسابدار	کارشناسی	1	16,000,000	288
4	کارگر	دیپلم	5	11,000,000	990
5	نگهبان	دیپلم	3	12,000,000	648
	جمع کل		11		2,520

مصرف آب، برق، سوخت، تلفن و ...

ردیف	شرح	واحد	مصرف روزانه	مصرف سالانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
1	آب مصرفی	m ³	35	10,500	6,000	63
2	برق مصرفی	KWh	230	69,000	3,500	244
3	گاز	m ³	5	1,500	4,400	7
5	تلفن	Puls	400	120,000	50	6
	جمع کل					319

مخارج نگهداری و تعمیرات

شرح	ارزش دارائی (میلیون ریال)	درصد	هزینه تعمیرات سالیانه (میلیون ریال)
محوطه سازی	9,075	2%	182
ساختمان	10,275	1%	103
ماشین آلات و تجهیزات	11,489	2%	230
تأسیسات و انشعابات	1,522	5%	76
وسایط نقلیه	240	10%	24
جمع کل	32,601		614

استهلاک

ردیف	شرح	ارزش دارائی (میلیون ریال)	درصد	هزینه استهلاک سالانه (میلیون ریال)
1	محوطه سازی	9,075	10%	908
2	ساختمان	10,275	1%	103
3	تأسیسات	1,522	10%	152
4	وسایط نقلیه	240	10%	24
5	ماشین آلات و تجهیزات	11,489	2%	230
	جمع کل	32,601		1,416

پیش بینی سرمایه در گردش

ردیف	شرح	مدت (روز)	قیمت (میلیون ریال)
2	مواد اولیه مورد نیاز، کمکی و بسته بندی	60	31
3	حقوق دستمزد نیروهای انسانی	90	265
4	هزینه انرژیها (آب، برق، سوخت)	30	28
	جمع کل		325

هزینه بهره برداری سالیانه

شرح	مبلغ (میلیون ریال)
هزینه مواد اولیه و بسته بندی	191
هزینه حقوق و دستمزد	2,520
هزینه انرژی (آب، برق، سوخت)	319
هزینه تعمیرات و نگهداری	614
هزینه استهلاک	1,416
هزینه اداری و فروش (۲ درصد فروش)	270
جمع کل	5,330

محاسبه درآمدها

ردیف	نام محصولات	وزن تولید در سال (تن)	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
1	کرایه سالنها	7,000	500,000	3,500
2	فروش بلیطها	100,000	100,000	10,000
	جمع	107,000		13,500

فرمولهای اقتصادی طرح

ردیف	عنوان	نتایج	واحد
1	سرمایه ثابت	۴۷,۹۸۷	میلیون ریال
2	سرمایه در گردش	۳۲۵	میلیون ریال
3	کل سرمایه گذاری	۴۸,۳۱۱	میلیون ریال

4	جمع هزینه های سالیانه	۵,۳۳۰	میلیون ریال
5	ظرفیت تولید سالیانه	۱۰۷,۰۰۰	در سال
7	فروش کل	۱۳,۵۰۰	میلیون ریال
8	قیمت تمام شده محصول	۴۹,۸۱۷	
9	نقطه سربسری فروش	٪۲۳	٪

10	سود و زیان ویژه (سود)	۸,۱۷۰	میلیون ریال
11	ارزش افزوده ناخالص	۱۲,۳۷۶	میلیون ریال
12	ارزش افزوده خالص	۱۰,۹۶۰	میلیون ریال
14	نسبت افزوده خالص به فروش	۰,۸۱	
15	نسبت افزوده خالص به سرمایه گذاری کل	۰,۲۳	
16	سرمایه ثابت سرانه	۴,۳۶۲	میلیون ریال / نفر
17	کل سرمایه گذاری سرانه	۴,۳۹۲	میلیون ریال / نفر

18	نرخ بازدهی سرمایه	٪۱۷	٪
19	دوره برگشت سرمایه	۵,۹۱	دوره (سال)

با آرزوی

پیروزی

از توجه شما

سپاسگذاریم.