

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

" خلاصه مطالعات پیش امکانسنجی فنی - اقتصادی "

موضوع طرح:

سالن ورزشی چندمنظوره

محل اجراء :

استان گلستان . گرگان . بلوار هیرکان

مشاور تهیه طرح :

شرکت سازه آزمای هیرکان

تاریخ تهیه P.F.S :

اسفند ۹۷

فهرست مطالب

۳	معرفی پروژه.....
۴	وضعیت اقتصادی.....
۶	مشخصات فنی.....
۷	هزینه های سرمایه ای.....
۱۳	محاسبه قیمت تمام شده محصولات تولیدی.....
۱۶	دلایل توجیه طرح:.....
۱۷	ویژگی ها ، مزایا و مشوق های اجرای طرح در استان.....
۱۷	اطلاعات تماس:.....

۱- عنوان طرح: سالن ورزشی چند منظوره

۲- محل پیشنهادی اجرای طرح: استان گلستان . شهرستان گرگان بلوار هیرکان روبروی سالن زیتون

۳- محصولات تولیدی: در این واحد خدمات تفریحی و ورزشی ارائه می شود و محصول خاصی در آن تولید نمی شود.

۴- ظرفیت تولید سالانه: استخر ۳۶ هزار مورد مراجعه کننده ، ۳۰ هزار مورد مراجعه کننده سالن های ورزشی ، ۶ هزار مورد مراجعه کننده باشگاه بدنسازی ، ۶ هزار مورد فروش لباس شنا و ۳۰ هزار مورد مراجعه کننده برای بوفه

۵- کل سرمایه گذاری مورد نیاز: (ارزی: ریالی : ۵۴۳۹۸ میلیون ریال)

- سرمایه ثابت: ۵۲۷۸۲ میلیون ریال
- سرمایه در گردش: ۱۶۱۶ میلیون ریال

۶- نوع مواد اولیه مورد نیاز: مواد اولیه مورد نیاز استخر و بوفه

۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح در داخل ۱۰۰ درصد

۸- تعداد پرسنل مورد نیاز: ۲۵ نفر

۹- درصد میزان تولید در نقطه سر به سر: ۴۴٪

۱۰- نرخ بازده سرمایه گذاری کل (IRR): ۲۸٪

۱۱- چگونگی دسترسی به دانش فنی:

خدمات واحد مربوطه نیازی به دانش فنی خاص ندارد و تمامی تجهیزات مورد نیاز از داخل کشور قابل تامین می باشد .

۱۲- معرفی محصول:

سالن سرپوشیده به انگلیسی (**Arena**): سالنی است که معمولاً سقف به صورت مدور، گنبدی یا بیضی شکل دارای کاربرد ورزشی نظیر فوتسال، والیبال، بسکتبال، هاکی، هندبال و گاهی اوقات نیز مکانی برای اجرای موسیقی در نظر گرفته می‌شود. امروزه اطراف سالن را دور تا دور صندلی‌هایی برای نشیمن تماشاگران نصب می‌کنند. استخر آب، آبیگری مصنوعی است که برای شنا، آب‌تنی، تفریح، سرگرمی و ورزش‌های آبی مانند واترپلو و غواصی استفاده می‌شود. از استخر آب همچنین برای مصارف آموزشی و علمی نیز استفاده می‌گردد.

۱۳- تعداد سالن‌های ورزشی در کشور:

مساحت اماکن ورزشی به تفکیک دولتی - خصوصی (متر مربع)

سال	روپاز دولتی	سرپوشیده دولتی	روپاز خصوصی	سرپوشیده خصوصی
۱۳۹۰	۴۲۴۵۱۷۳۵	۱۰۷۳۰۸۳۶	۱۵۹۶۵۴۵	۱۶۱۰۳۸۷
۱۳۹۱	۴۱۹۸۰۰۷۰	۱۱۰۵۵۴۸۱	۱۸۷۹۳۳۷	۱۸۱۵۷۱۱
۱۳۹۲	۴۲۲۳۰۱۹۰	۱۱۲۴۹۲۲۱	۱۹۶۴۶۳۸	۱۹۱۱۷۱۹
۱۳۹۳	۴۴۴۸۷۳۶۹	۱۱۴۴۹۵۱۸	۲۰۶۴۹۴۳	۱۹۴۱۴۷۵
۱۳۹۴	۴۴۵۱۲۱۸۴	۱۱۵۷۳۱۴۵	۲۰۱۰۸۱۶	۱۹۳۶۳۲۷.۲

مأخذ: وزارت ورزش و جوانان.

در زمینه استخر چندین واحد در استان مشغول به فعالیت می‌باشد.

ردیف	نام استخر	آدرس
۱	آب درمانی طلائی (گرگان)	گرگان، میدان بسیج، ابتدای هزار پیچ
۲	استخر و سرسره آبی غدیر	گرگان، کمربندی غربی (راه آهن)، روبروی مرکز پرداخت خسارت بیمه ایران
۳	استخر وارث بندر گز	بندر گز، انتهای خیابان انقلاب ۳۴
۴	استخر غدیر علی آباد کنول	علی آباد کنول خیابان پاسداران-پاسداران ۴۶
۵	استخر اینار گرگان	گرگان، گرگان جدید شهرک شهدا استخر اینار
۶	سوناماساز دی	گرگان-گرگان پارس، خیابان دی مجموعه سوناماساز دی

۱۴- مطالعات بازار:

استان گلستان طبق امار سازمان میراث فرهنگی و گردشگری سالانه پنج میلیون نفر گردشگر را جذب می کند ایجاد این واحد می تواند یک عامل جذب توریست در استان باشد. همچنین استان دارای جمعیت ۱۸۶۸۸۱۶ نفر می باشد و می توان تمامی افراد را متقاضی این واحدها دانست .

میزان واردات محصول در ۵ سال گذشته:

از انجایی که این واحد خدماتی می باشد واردات و صادراتی ندارد .

۱۵- میزان صادرات محصول در ۵ سال گذشته:

از انجایی که این واحد خدماتی می باشد واردات و صادراتی ندارد .

-۱۶ هزینه های سرمایه ای:

• سرمایه ثابت

شرح	ارزش ریالی (میلیون ریال)	ارزش ارزی (یورو)	جمع کل (میلیون ریال)
زمین	۰		۰
ساختمان ها و محوطه سازی	۲۹۶۳۷.۳۵		۲۹۶۳۷
تاسیسات	۵۶۵۰		۵۶۵۰
ماشین الات و تجهیزات	۱۱۵۰۰		۱۱۵۰۰
وسائط نقلیه	۰		۰
لوازم آزمایشگاهی ، اداری و ایمنی	۸۲۵		۸۲۵
هزینه های پیش بینی نشده ۱۰٪	۴۷۶۱.۲۳۵		۴۷۶۱
هزینه های قبل بهره برداری	۳۸۴.۷۱۹		۳۸۵
جمع سرمایه ثابت	۵۲,۷۵۸	۰	۵۲,۷۵۸
جمع کل	۵۲,۷۵۸	۰	۵۲,۷۵۸

• نرخ برابری ارز در کل این پیش طرح براساس سامانه نیما هر ریال در نظر گرفته شده است

• سرمایه در گردش:

شرح	ارزش ریالی (میلیون ریال)	ارزش ارزی (یورو)	جمع کل (میلیون ریال)
خرید مواد اولیه (۲ ماه)	۴۰۰.۲۲۹		۴۰۰
حقوق و دستمزد (۲ ماه)	۰		۰
سایر هزینه ها (۱/۲ ماه)	۰		۰
جمع	۴۰۰.۲۲۹		۴۰۰
جمع کل			۴۰۰

هزینه های سرمایه ای

۱۷-۱- زمین

مساحت (مترمربع)	قیمت واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)	توضیحات
۱۰۰۰۰	۰	۰	

زمین محل اجرای طرح به طور رایگان از طرف شهرداری ارائه می شود.

۱۷-۲-ساختمان ها و محوطه سازی:

شرح	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
سالن ورزشی	۹۰۰	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۷۰۰
سالن بدنسازی	۱۲۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۸۰
استخر آقایان	۲۰۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۰۰
استخر بانوان	۲۰۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۰۰
اداری و مدیریت	۴۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰
رختکن	۱۰۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰۰
محل دوش آب	۶۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۸۴۰
سرویس بهداشتی	۸۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۲۰
بوفه	۵۰	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۶۵۰
گیشه	۳۰	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۳۹۰
انبار	۴۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰
جمع	۱۸۲۰		۲۴۳۸۰

شرح	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
خاکبرداری و تسطیح	۱۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	۸۰۰
دیوارکشی با بلوک سیمانی	۴۴۱	۱,۵۰۰,۰۰۰	۶۶۱
محوطه و پیاده رو سازی	۸,۱۸۰	۴۵۰,۰۰۰	۳۶۸۱
روشنایی محوطه و اطراف (۱۰شعله)	۱۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۵
درب ورودی	۲	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
جمع			۵۲۵۷

۱۷-۳- تاسیسات:

شرح	مشخصات فنی	ارزش کل (میلیون ریال)
برق رسانی	۱۰۰ کیلو وات	۱۲۰۰
..آب رسانی حق انشعاب و		۲۵۰
سوخت رسانی و گازرسانی	انشعاب	۵۰۰
سیستم تهویه هوای مطبوع		۲۰۰۰
سیستم اتقا حریق	۱ سری	۵۰۰
سیستم تصفیه و پمپاژ اب		۶۰۰
سیستم حرارت مرکزی و سونا		۵۰۰
سیستم آگو		۱۰۰
جمع کل		۵۶۵۰

۱۷-۴- ماشین آلات و تجهیزات:

شرح	تعداد	ارزش واحد (یورو)	ارزش کل (یورو)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
تجهیزات بدنسازی	۱			۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰۰
تجهیزات سالن ورزشی	۱			۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰۰
تجهیزات استخر	۱			۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰۰
تجهیزات بوفه	۲			۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰۰
جمع					۱۱۵۰۰

۱۷-۵- وسائط نقلیه:

شرح	تعداد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
جمع			

۱۷-۶- لوازم آزمایشگاهی ، اداری و ایمنی :

شرح	تعداد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
لوازم اداری دوربین مدار بسته	۱	۴۰۰۰۰۰۰۰۰	۴۰۰
...لوازم اداری کامپیوتر و	۳	۷۵۰۰۰۰۰۰	۲۲۵
میز و صندلی مدیریت	۲	۱۰۰۰۰۰۰۰۰	۲۰۰
جمع			۸۲۵

۱۷-۷- هزینه های قبل بهره برداری:

شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
هزینه حقوق ثبت و عقد قرار دادبانکی	۷۸
مشاوره و تهیه طرح	۴۰
نقشه و نظارت و اخذ مجوزها	۵۹
حقوق یک نفر دوران سازندگی	۱۹۲
سود دوران مشارکت و تنفس	۰
راه اندازی آزمایش	۱۵
جمع	۳۸۵

۱۸- محاسبه قیمت تمام شده محصولات تولیدی:

۱۸-۱- نوع، مقدار و هزینه مواد اولیه و بسته بندی مورد نیاز:

مواد مصرفی استخراج

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش ریالی (ریال)	ارزش ارزی (یورو)	ارزش کل (میلیون ریال)
مواد ضد عفونی کننده	تن	۱	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰		۲۰۰
کلر	تن	۱	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰		۳۰۰
مواد شوینده	تن	۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰		۱۵۰
جمع					۶۵۰

بوفه ۳۰ هزار مورد

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش ریالی (ریال)	ارزش ارزی (یورو)	ارزش کل (میلیون ریال)
میوه	تن	۱۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰		۵۰۰
آب معدنی	عدد	۲۴,۰۰۰	۸,۰۰۰		۱۹۲
قهوه	کیلو	۲۰۰	۴۰۰,۰۰۰		۸۰
کیک	کیلو	۴,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰		۶۰۰
چای	کیلو	۲۰۰	۲۵۰,۰۰۰		۵۰
جمع					۱۴۲۲

لباس شنا					
شرح	سری	مصرف سالانه	ارزش ریالی (ریال)	ارزش ارزی (یورو)	ارزش کل (میلیون ریال)
لباس شنا و مایو	عدد	۶۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰		۹۰۰
جمع					۹۰۰

۱۸-۲- نوع ، نیروی انسانی مورد نیاز:

شرح	تعداد	حقوق ماهانه	جمع حقوق ماهانه (ریال)	جمع حقوق سالانه (میلیون ریال)
کادر اداری				
مدیریت طرح	۱	۳۰۰۰۰۰۰۰	۳۶۰۰۰۰۰۰۰	۳۶۰
حسابداری و مالی	۲	۲۰۰۰۰۰۰۰	۲۴۰۰۰۰۰۰۰	۴۸۰
نگهبان	۲	۱۴۰۰۰۰۰۰	۱۶۸۰۰۰۰۰۰	۳۳۶
کادر تولید				
مربی و نجات غریق	۶	۱۶۰۰۰۰۰۰	۱۹۲۰۰۰۰۰۰	۱۱۵۲
مربی باشگاه	۶	۱۶۰۰۰۰۰۰	۱۹۲۰۰۰۰۰۰	۱۱۵۲
مسئول تاسیسات	۱	۱۵۰۰۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰۰۰۰	۱۸۰
خدمات و فروشنده	۷	۱۴۰۰۰۰۰۰	۱۶۸۰۰۰۰۰۰	۱۱۷۶
هزینه رفاهی ۵۰٪				۲۴۱۸
جمع	۲۵			۷۲۵۴

۱۸-۳- هزینه مصرف سوخت و انرژی سالانه:

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
آب مصرفی	متر مکعب	۳,۰۰۰	۲,۵۰۰	۷.۵
برق مصرفی	کیلو وات	۳۸۴,۰۰۰	۱,۲۰۰	۴۶۰.۸
دیماند ۱۲ ماه				۸۴
تلفن				۱۰۰
گاز مصرفی	متر مکعب	۳۶۵,۰۰۰	۱۲۰۰	۴۳۸
جمع				۱۰۹۰.۳

۱۸-۴- استهلاک و تعمیر و نگهداری سالانه:

شرح	ارزش دارایی (میلیون ریال)	استهلاک		تعمیر و نگهداری	
		عمر استهلاک (سال)	مبلغ	درصد	مبلغ
ساختمان و محوطه سازی	۳۲۶۰۱.۰۸۵	۱۵	۲۱۷۳	۲	۶۵۲
تأسیسات مورد نیاز	۶۲۱۵	۱۲	۵۱۸	۵	۳۱۱
ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی	۱۲۶۵۰	۱۰	۱۲۶۵	۵	۶۳۲
وسائط نقلیه و اداری مورد نیاز	۹۰۷.۵	۵	۱۸۱.۵	۵	۴۵
جمع استهلاک	۵۲۳۷۳.۵۸۵		۴۱۳۸		۰
استهلاک قبل از بهره برداری	۳۸۴.۷۱۹	۵	۷۷		۰
جمع	۵۲۷۵۸.۳۰۴		۴۲۱۵		۱۶۴۰

۱۸-۵- برآورد درآمد سالانه :

شرح	تولید سالانه	فروش واحد (ریال)	درآمد ریالی (میلیون ریال)	درآمد ارزی (یورو)	درآمد کل (میلیون ریال)
شهریه ماهانه سالن ورزشی (برای هر نفر در ماه	۳۶۰۰۰	۴۵۰۰۰۰	۱۶۲۰۰		۱۶۲۰۰
شهریه ماهانه باشگاه بدنسازی (برای هر نفر در ماه	۶۰۰۰	۵۰۰۰۰۰	۳۰۰۰		۳۰۰۰
استخر شنا (نفر)	۳۶۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۵۴۰۰		۵۴۰۰
فروش لباس شنا (نفر)	۶۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۱۵۰۰		۱۵۰۰
بوفه (نفر)	۳۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۴۵۰۰		۴۵۰۰
جمع کل			۳۰۶۰۰		۳۰۶۰۰

- قیمت تمام شده به ازای هر بلیط استخر شنا ۱۰۳۲۳۱ ریال، هر ماه سالن ورزشی برای هر نفر ۲۳۳۷۳۷ ریال، بوفه ۹۳۷۷۱ ریال، هر مورد لباس شنا ۱۵۵۳۲۵ ریال، هر نفر باشگاه بدنسازی ۳۸۲۴۷۹ ریال محاسبه شده است.
- قیمت فروش به ازای هر بلیط استخر شنا ۱۵۰۰۰۰ ریال، هر ماه سالن ورزشی برای هر نفر ۴۵۰۰۰۰ ریال، بوفه ۱۵۰۰۰۰ ریال، هر مورد لباس شنا ۲۵۰۰۰۰ ریال، هر نفر باشگاه بدنسازی ۵۰۰۰۰۰ ریال محاسبه شده است.
- نقطه سرسبز تولید ۴۴ درصد.
- نرخ بازده سرمایه گذاری کل (IRR) ۲۸ درصد.

۱۹- دلایل توجیه طرح: ضرورت وجود چنین واحد خدماتی جهت توسعه گردشگری استان

شاخصهای اقتصادی از جمله نقطه سرسبز، نرخ بازده سرمایه گذاری و...

۲۰- ویژگی ها ، مزایا و مشوق های اجرای طرح در استان:

۱- تسهیلات بانکی کم بهره ۲- زمین قابل واگذاری از سوی شهرداری ۳- معافیت های مالیاتی

۲۱- اطلاعات تماس:

• شرکت مشاور تهیه کننده طرح:

نام شرکت: شرکت سازه آزمای هیرکان

ادرس: گرگان میدان شهید قندهاری، ابتدای ورودی کوی کیان شهر ، سمت چپ، قواره پنجم

تلفن تماس: ۰۹۱۱۳۷۵۹۳۹۶ / ۰۱۷۳۲۶۸۲۶۵۲

پست الکترونیک: ali_pahlevani65@yahoo.com