

جمهوری اسلامی ایران
وزارت ورزش و جوانان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

نام پروژه:

سالن ورزشی ۳۰۰۰ نفری میرداماد تبریز

مالک پروژه:

اداره کل ورزش و جوانان استان آذربایجان شرقی

مشاور تهیه طرح:

شرکت

آدرس پروژه: استان آذربایجان شرقی

تاریخ تهیه P.F.S: بهار ۱۳۹۶



فهرست مطالب

۱- ویژگی های کلی طرح :	۲
۲- موقعیت طرح.....	۳
۱-۲ : استان :	۴
۲-۲ : شهرستان :	۵
۳-۲ : موقعیت پروژه :	۵
۳- بررسی بازار و رقابت.....	۶
۱-۳- معرفی بازار هدف :	۶
۲-۳- وضعیت اماکن ورزشی و سرانه ورزشی در جهان و ایران :	۷
۳-۳- وضعیت امکانات ورزشی در استان آذربایجان شرقی:	۹
۴- مشخصات فنی طرح :	۱۰
۱-۴- خدمات :	۱۰
۲-۴- نیازهای طرح :	۱۳
۵- مالکیت و مجوزهای قانونی:	۱۵
۱-۵- مالکیت زمین :	۱۵
۲-۵- مالکیت معنوی و امتیازها:	۱۵
۳-۵- مجوزهای قانونی :	۱۵
۶- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح :	۱۵
۷- برنامه مالی پروژه:	۱۶
۱-۷- برآورد هزینه ها:	۱۶
۲-۷- برآورد درآمدها:	۱۷
۳-۷- خلاصه شاخص های بازدهی پروژه :	۱۷
۴-۷- انجام آنالیز حساسیت پروژه :	۱۸
۸- تعیین نحوه مشارکت و مدل سرمایه گذاری:	۲۰
۱-۸- جریان گردش وجوه پروژه (cash flow).....	۲۰
۲-۸- مدل مشارکت:	۲۳
۹- مشوق ها و مزیت ها:	۲۳

۱- ویژگی های کلی طرح :

این پروژه مربوط به ساخت و تجهیز سالن ورزشی ۳۰۰۰ نفری میرداماد می باشد. مشارکت در این پروژه به صورت BOT با سرمایه گذار انجام می شود. به این نحو که بخش دولتی زمین، مجوز ساخت و تجهیز مجموعه خدماتی را به انضمام کلیه بناها و تأسیسات موجود را در اختیار سرمایه گذار قرار می دهد و سرمایه گذار وظیفه ساخت، تجهیز، بهره برداری و انتقال به سرمایه پذیر را بر عهده دارد. ویژگی های کلی طرح به شرح جدول زیر است:

جدول شماره ۱: ویژگی های کلی طرح

مکان اجرای طرح	استان آذربایجان شرقی - شهرستان تبریز
موضوع طرح	ساخت و تجهیز سالن ورزشی ۳۰۰۰ نفری میرداماد
صاحب امتیاز بهره برداری	بخش خصوصی (سرمایه گذار)
دارایی بخش دولتی در پروژه	زمین، ساختمان و تأسیسات و تجهیزات موجود و مجوز ها (به ارزش ۱۱۴ میلیارد ریال)
آورده سرمایه گذار	ساخت و تجهیز (به ارزش ۲۳ میلیارد ریال)
نوع مشارکت	BOT (ساخت، تجهیز، بهره برداری و انتقال به سرمایه پذیر)
مساحت کل زمین	۳۶۱۴ مترمربع
امکانات طرح	سالن چند منظوره ورزشی - بوفه
نوع پروژه	استانی - مستقل
دوره تکمیل	۱۲ ماه
پیشرفت فیزیکی پروژه	۵۰ درصد
آدرس	شهر تبریز

در این طرح بهره برداری مجموعه خدماتی ورزشی موجود به سرمایه گذار منتخب واگذار می شود و سرمایه گذار وظیفه نوسازی، تجهیز و بهره برداری از آن را با رعایت استانداردهای مورد نظر بخش دولتی بر عهده می گیرد. همچنین امتیاز بهره برداری از فضای واگذار شده از طرف بخش دولتی به سرمایه گذار اعطا می شود و در قبال آن سرمایه گذار متعهد به انجام هزینه های ساخت، تجهیز و بهره برداری و انتقال پروژه به بخش دولتی در انتهای دوره قرارداد می باشد.

- ✓ بخش خصوصی موظف به رعایت استانداردهای مدنظر بخش دولتی در مراحل مختلف طراحی، ساخت، تجهیز و بهره برداری می باشد.
- ✓ بخش دولتی موظف به تحویل مراکز دولتی موجود، تحویل زمین برای توسعه مراکز جدید و تسهیل در اعطای مجوزهای لازم برای فعالیت های بخش خصوصی می باشد.

مفروضات در نظر گرفته شده برای این پروژه با توجه به نوع کاربری، امکانات، ضریب اشغال و سایر ویژگی های

پروژه به صورت جدول زیر در نظر گرفته شده است.

جدول شماره ۲: شرایط کلی

ردیف	مفروضات
۱	۳۵۰ روز کاری برای این مجموعه در نظر گرفته شده است.
۲	ضریب اشغال این طرح برای بلیط فروشی ۳۳ درصد و برای تایم های عادی ۶۵ درصد و تایم های حرفه ای ۳۳ درصد در نظر گرفته شده است.
۳	تعداد ۴ سانس در هفته به اداره کل ورزش و جوانان استان اختصاص یافته است.
۴	حداکثر ظرفیت قابل استفاده طرح یا تعداد مراجعه کنندگان به صورت ۸ سانس در ۳۰۰ روز از سال جهت اجاره تایم های عادی و ۵۰ روز در سال جهت اجاره به تیم های حرفه ای و برگزاری مسابقات در نظر گرفته شده است. بدین صورت که ۱۰ دوره مسابقات مختلف ورزشی به مدت هر یک ۵ روز با شرکت ۱۵ تیم در محاسبات درآمدی منظور گردیده است.

جدول شماره ۳: خلاصه اطلاعات مالی

شرح	مقدار
هزینه ثابت سرمایه ای (میلیون ریال)	۲۳,۰۰۷
درآمدهای عملیاتی سالانه (میلیون ریال)	۶,۳۲۳
هزینه های عملیاتی سالانه (میلیون ریال)	۹۱۴
سود عملیاتی قبل از مالیات (میلیون ریال)	۵,۴۰۸
نسبت درآمد به هزینه B/C	۱,۹۴
دوره بازگشت سرمایه به روش تنزیل شده (سال) DPP	۱۳
خالص ارزش فعلی NPV پروژه (میلیون ریال)	۳۰,۰۷۳
خالص ارزش فعلی NPV سرمایه گذار (میلیون ریال)	۱۷,۷۴۱
نرخ بازده داخلی IRR پروژه	۲۳٪
نرخ بازده داخلی IRR سرمایه گذار	۲۱٪
درصد نقطه سر به سر B.P	۳٪
نرخ یورو/ هزار ریال	۳۵
شرح	مقدار
هزینه ثابت سرمایه ای (هزار یورو)	۶۵۷,۳
درآمدهای عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت (هزار یورو)	۱۸۰,۶
هزینه های عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت (هزار یورو)	۲۶,۱
سود عملیاتی در حداکثر ظرفیت (هزار یورو)	۱۵۴,۵
نسبت درآمد به هزینه B/C	۱,۹
دوره بازگشت سرمایه (سال) PBP	۱۳
خالص ارزش فعلی NPV پروژه (هزار یورو)	۸۵۹
خالص ارزش فعلی NPV سرمایه گذار (هزار یورو)	۵۰۷
نرخ بازده داخلی IRR	۲۳٪
درصد نقطه سر به سر B.P	۳٪

۲- موقعیت طرح

۱-۲ : استان :



استان آذربایجان شرقی یکی از استان‌های ایران است که در زمان حکومت پهلوی آذربایجان خاوری نامیده می‌شد. این استان بزرگ‌ترین و پرجمعیت‌ترین استان ناحیه شمال غربی ایران (آذربایجان) محسوب می‌شود. استان آذربایجان شرقی از سمت شمال به جمهوری‌های آذربایجان و ارمنستان، از سمت غرب و جنوب غرب به استان آذربایجان

غربی، از سمت شرق به استان اردبیل و از سمت جنوب شرق به استان زنجان محدود شده‌است. این استان دارای آب و هوای سرد کوهستانی بوده و کل محدوده استان را کوه‌ها و ارتفاعات تشکیل داده‌اند. استان آذربایجان شرقی با ۴۵٬۴۸۱ کیلومتر مربع مساحت، حدود ۲۰۸ درصد از وسعت کل ایران را به خود اختصاص داده‌است. این استان در شمال غرب کشور و بین مدارهای ۳۶ درجه و ۴۵ دقیقه تا ۳۹ درجه و ۲۶ دقیقه عرض شمالی و نصف النهارهای ۴۵ درجه و ۵ دقیقه تا ۴۸ درجه و ۲۲ دقیقه طول شرقی جای گرفته‌است. رود ارس حدود شمالی آن را با جمهوری‌های آذربایجان، ارمنستان و ایالت خودمختار نخجوان مشخص می‌کند.

این استان محل اتصال دو رشته کوه مهم و اصلی کوه‌های ایران، یعنی البرز و زاگرس است و بلندترین نقطه آن، قله کوه سهند است. مرکز استان آذربایجان شرقی، کلان‌شهر تبریز است. از شهرهای مهم و اقماری این استان می‌توان به مرند، مراغه، میانه اشاره کرد. آذربایجان شرقی رتبه اول صادرات غیرنفتی در کشور را داراست. همچنین این استان امن‌ترین و کم‌جرم‌ترین استان ایران به شمار می‌رود. بر پایه سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ خورشیدی، جمعیت استان آذربایجان شرقی در این سال بالغ بر ۳٬۷۲۴٬۶۲۰ نفر بوده که نزدیک ۵ درصد از جمعیت کل ایران را به خود اختصاص داده‌است. برهمن اساس، ۱٬۸۸۲٬۰۳۱ نفر مرد و ۱٬۸۴۲٬۵۸۹ نفر زن در قالب ۱٬۰۸۶٬۰۸۳ خانوار ساکن این استان بوده‌اند. جمعیت استان در مقایسه با سال ۱۳۸۵ نزدیک به ۵/۵ درصد افزایش یافته‌است.

در سرشماری سال ۱۳۹۰ خورشیدی، تبریز با جمعیتی بالغ بر ۱٬۶۹۵٬۰۹۴ نفر، پرجمعیت‌ترین و چاراویماق با جمعیتی بالغ بر ۳۲۰٬۷۴۵ نفر، کم‌جمعیت‌ترین شهر استان آذربایجان شرقی بوده‌است. از جمله شهرهای پرجمعیت استان علاوه بر مرکز استان می‌توان به شهرهای مرند، مراغه و میانه اشاره کرد. تعداد آبادی‌های استان در سال ۹۰ دو هزار و

۷۳۱ آبادی و ۲۰ آبادی استان خالی از سکنه هستند. طی پژوهشی که در سال ۸۹ انجام شده و براساس یک بررسی میدانی و یک جامعه آماری از میان ساکنان ۲۸۸ شهر و حدود ۱۴۰۰ روستای سراسر کشور، درصد اقوامی که در این نظر سنجی نمونه گیری شد در استان آذربایجان شرقی بدین قرار بود: ۹۷٫۸٪ ترک (۹۸٫۹٪ مرد، ۹۶٫۴٪ زن)، ۱٫۴٪ فارس (۰٫۶٪ مرد، ۲٫۲٪ زن)، ۰٫۲٪ کرد (۰٫۵٪ زن)، ۰٫۲٪ سایر و ۰٫۴٪ بدون جواب بودند.

۲-۲: شهرستان :



شهرستان تبریز یکی از شهرهای بزرگ ایران و مرکز استان آذربایجان شرقی است. این شهر، بزرگ‌ترین شهر منطقه شمال غرب ایران و مناطق آذری نشین بوده و مرکز اداری، ارتباطی، بازرگانی، سیاسی، صنعتی، فرهنگی و نظامی این منطقه شناخته می‌شود.

براساس نتایج سرشماری سال ۱۳۹۰، جمعیت تبریز ۱،۴۹۴،۹۹۸ نفر بوده و از این حیث، پنجمین شهر پرجمعیت ایران به شمار می‌رود. این رقم با احتساب جمعیت ساکن در حومه شهر به حدود ۱٫۸ میلیون

نفر می‌رسد. اکثریت ساکنان تبریز آذربایجانی بوده و به زبان ترکی آذربایجانی با لهجه تبریزی سخن می‌گویند؛ البته برخی اسناد تاریخی نشان می‌دهد که تا سده یازدهم هجری، زبان آذری —شاخه‌ای از زبان‌های ایرانی— در این شهر تکلم می‌شده‌است. تبریز از سمت شمال، جنوب و شرق به کوهستان و از سمت غرب به زمین‌های هموار دشت تبریز و شوره‌زارهای تلخه‌رود (آجی‌چای) محدود شده و به شکل یک چاله نسبتاً بزرگ یا یک جلگه بین کوهی درآمده‌است. ارتفاع این شهر از سطح دریا از ۱۳۴۸ متر در سه راهی مرند تا ۱۵۶۱ متر در محله زعفرانیه متغیر بوده و شیب عمومی زمین‌های تبریز به سمت مرکز شهر و سپس به سمت مغرب است. مسافت جاده‌ای بین این شهر تا اردبیل ۲۱۹ کیلومتر، تا زنجان ۲۸۰ کیلومتر، تا ارومیه ۳۰۸ کیلومتر و تا تهران ۵۹۹ کیلومتر است.

۳-۲: موقعیت پروژه :

این پروژه در شهرستان تبریز واقع گردیده است.

۳- بررسی بازار و رقابت:

۳-۱- معرفی بازار هدف :

به دلیل نقش و اهمیت تربیت بدنی و ورزش در جوامع و تاثیر روز افزون آن در بهبود و ارتقای سطح سلامتی و نشاط عمومی و کسب موفقیت های بین المللی جنبش ها، سازمان ها و نهاد های مختلفی به وجود آمده است که موجب شکل گیری صنعت ورزش شده است.

در این صنعت انواع سازمان های عمومی و خصوصی به فعالیت مشغول اند که برخی ماهیت ورزشی دارند و برخی دیگر از بیرون حوزه ورزش وارد آن شده اند؛ مانند سازمان های خصوصی، سازمان های خصوصی غیر انتفاعی، سازمان های عمومی رسمی، سازمان های نیمه عمومی و سازمان های عمومی داوطلب. بنگاه ها و موسسات تجاری، صنعتی و گردشگری در بازار کالا و خدمات خود ارتباطات وسیعی با رویداد های ورزشی برقرار کرده اند و از این حیث ورزش جایگاه خاصی در بازار اقتصاد جهانی پیدا کرده است.

بر این اساس، ساختار های اقتصادی ارتباط متقابلی با ورزش پیدا کرده اند به طوری که توسعه اقتصادی و اجتماعی بر ارتقا و توسعه ورزش در کل جامعه تاثیر می گذارد و توجه کافی به تربیت بدنی و ورزش در سطوح پایه، همگانی و قهرمانی عاملی موثر برای تامین نیروهای انسانی سالم و با نشاط و در نتیجه شکوفایی اقتصادی و اجتماعی است. امروزه در کشور های مختلف، منابع مالی برای ارایه خدمات ورزشی از منابعی مانند بخش خصوصی تامین میشود. این بخش با انگیزه کسب سود و درآمد زایی وارد بسیاری از حوضه ها می شود.

بخش غیر عمومی که عمدتاً شامل بخش خصوصی داخلی و سرمایه گذاران خارجی است، در بسیاری از فعالیت های ورزشی که قابلیت درآمد زایی دارند سرمایه گذاری می کند. یافته های پژوهشی نشان دهنده کسب مزایای بسیار زیاد در این زمینه است به طوری که این بخش می تواند نقشی موثر در توسعه ورزش همگانی، قهرمانی و اهدافی از قبیل اشتغال زایی داشته باشد.

بنابراین، اگر ورود بخش خصوصی در ورزش های همگانی بر اساس برنامه های بالادست و به صورت درست و مناسب انجام شود می تواند ظرفیت ها و قابلیت های حوضه ورزش را افزایش دهد و باعث تحول و بهره وری بهتر و در نهایت رشد و توسعه بیشتر آن شود.

۳-۲- وضعیت اماکن ورزشی و سرانه ورزشی در جهان و ایران :

۳-۲-۱- وضعیت سرانه مکان های ورزشی در جهان :

مساحت سرانه تاسیسات ورزشی در کشور های مختلف از بلوک شرق تا کشور های اروپایی و آمریکایی متفاوت است. کشور فرانسه مساحتی معادل ۳۵ مترمربع، انگلستان ۱۰ مترمربع و آمریکا ۱۵ مترمربع را به ازای هر نفر پیشنهاد می کنند. به طور میانگین عرف بین المللی حدود ۲۵ مترمربع فضای ورزشی و فضاهای سبز به ازای هر نفر است که از این رقم حدود ۱۸ مترمربع اختصاص به فضای سبز و مابقی به فضاهای ورزشی تعلق دارد.

۳-۲-۲- وضعیت امکانات ورزشی در ایران :

در حال حاضر کشورهای در حال توسعه به دلیل تحولات جهانی با مسایلی همچون کاهش شدید کمک های دولتی به بخش ورزش و نبود فرآیندی برای جذب مشارکت دیگران در سازمان های ورزشی مواجه اند که این موضوع باعث محدودیت هایی در رشد و توسعه ورزش آنها شده است.

در کشور ما نیز با مطرح شدن خصوصی سازی و در برنامه اول توسعه، واگذاری ورزش و تصدی امور آن در برنامه سوم توسعه در دستور کار دولت قرار گرفت، اما به نظر می رسد این موضوع با مشکلاتی مواجه است. در این خصوص بیان شده است که سهم ورزش در اقتصاد ملی رابطه مستقیم با میزان سرمایه گذاری در آن دارد که در وضعیت حاضر در کشور ما میزان آن در مقایسه با کشورهای توسعه یافته اندک است. در کشورهای ایتالیا، انگلستان و آلمان نسبت اقتصاد ورزش به تولید ناخالص داخلی به ترتیب برابر ۲٪، ۱/۷٪، ۱/۴٪ و برای ایران ۰/۳۸٪ گزارش شده است.

نمودار شماره ۱: نسبت اقتصاد ورزش به تولید ناخالص داخلی

