

بسمه تعالی
وزارت تعاون
معاونت طرح و برنامه
دفتر امور اقتصادی و تسهیلات بانکی

طرح توجیهی مجتمعی ورزشی

تهیه شده در سال ۱۳۸۵

خلاصه طرح :

موضوع طرح : مجتمع ورزشی

نوع تولیدات : ارائه خدمات ورزشی

تعداد شاغلین : ۱۰

مشخصات سرمایه گذاری طرح (ارقام به میلیون ریال)

سرمایه گذاری کل طرح : ۴۱۸۰

سرمایه گذاری ثابت : ۴۰۰۰

سرمایه در گردش : ۸۰

درآمد سالیانه: ۲۰۰۰

سود ویژه : ۸۱۶

دوره بازگشت سرمایه : ۵۷ ماه

نرخ باز دهی سرمایه : ۲۱٪

رشته های ارائه شده در طرح مجتمع

۱. بدنسازی

۲. ووشو

۳. کاراته

۴. تکواندو

۵. ژیمناستیک

۶. فول کیک بکینگ

۷. کونگفو

۸. کونگفو توآ

۹. فول کنتاک

۱۰. کیوکو شینگ

۱۱. پرورش اندام

۱۲. ائروبیک

۱۳. شوتوکان

۱۴. جودو

۱۵. موی تای

۱- سرمایه گذاری ثابت طرح :

۱-۱- زمین محل اجرای طرح :

مترارژ زمین	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۴۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۱۲۰۰

۱-۲- محوطه سازی :

ردیف	شرح	مساحت (مترمربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	خاکبرداری و تسطیح	۴۰۰۰	۲۰۰۰۰	۸۰
۲	حصار کشی	۵۲۰	۲۵۰۰۰۰	۱۳۰
۳	فضای سبز ، خیابان کشی	۲۰۰۰	۴۵۰۰۰	۹۰
	جمع			۳۰۰۰

۱-۳- ساختمانها :

ردیف	شرح	مساحت زیربنا (مترمربع)	هزینه واحد	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	سالن تولید	۱۲۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۲۰۰
۲	انبارها	۵۰	۸۰۰۰۰۰	۴۰
۳	ساختمان اداری و سرویس ها	۵۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۶۰۰
۴	نمازخانه	۴۰	۱۰۰۰۰۰۰	۴۰
۵	نگهبان وسرایدار	۴۰	۱۰۰۰۰۰۰	۴۰
۶	سایر(پارکینگ وتاسیسات)	۸۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۸۰
	جمع			۲۰۰۰

$$\text{ساختمان و محوطه سازی} = ۲۰۰۰ + ۳۰۰ = ۲۳۰۰$$

۴-۱: تاسیسات و تجهیزات :

ردیف	شرح	مشخصات فنی	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	برق رسانی (حق انشعاب نصب تابلوها و ترانس کابل کشی و سیم کشی های مربوطه)	کنتور معمولی جهت روشنایی	۳۰
۲	آبرسانی (حق انشعاب ولوله گذاری و...)	----	۱۰
۳	گاز رسانی (حق انشعاب ولوله گذاری و...)	----	۶
۴	امتیاز خط تلفن و سیم کشی و نصب	۳ خط	۴
۵	ایمنی و اطفای حریق	----	۱۰
۶	وسایل سرمایش و گرمایش	----	۲۰
۷	مخازن ذخیره سوخت و آب	----	۱۰
۸	تهویه و هوای فشرده	----	۱۰
	جمع		۱۰۰

۵-۱- ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی:

ردیف	نام ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی	تعداد	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	دستگاه چند منظوره بدن سازی	۲	۱۰	۲۰
۲	وزنه کیلویی	۲ تن	۱۰	۲۰
۳	تشک ورزشهای رزمی	۴ عدد	۱۵	۶۰
۴	دستگاه تردمیل	۲ عدد	۳۰	۶۰
۵	وزنه های رزمی	۸۰ سری	۲۰۰۰۰۰	۱۶
۶	کمد رخت کن	یک سری	۵۰۰۰۰۰۰	۵
۷	رینگ مسابقات	۳ دستگاه کامل	۴۵۰۰۰۰۰۰	۱۳۵
۸	کف پوشهای ویژه سالن	۳۰۰	۸۰۰۰۰	۲۴
۹	سایر وسایل	----	-----	۶۰
	جمع			۴۰۰

۶-۱- تجهیزات اداری و کارگاهی

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	لوازم اداری (میز- صندلی - فایل - گوشی تلفن و...)	۲۰
۲	لوازم آشپزخانه	۱۰
	جمع	۳۰

۷-۱- هزینه های قبل از بهره برداری :

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	تهیه طرح و نقشه های مربوطه	۴۰
۲	اخذ مجوز تاسیس و سایر مجوزها	۱۰
۳	حقوق و دستمزد نگهبان در دوره سازندگی	۲۰
۴	راه اندازی آزمایشی (معادل ده روز مواد اولیه- سوخت و انرژی و دستمزد	۳۰
	جمع	۱۰۰

جدول هزینه های ثابت طرح :

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۱۲۰۰
۲	محوطه سازی و ساختمان	۲۳۰۰
۳	تاسیسات و تجهیزات	۱۰۰
۴	ماشین الات و تجهیزات	۳۰۰
۵	تجهیزات اداری و کارگاهی	۴۰
۶	متفرقه و پیش بینی نشده	۶۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۰۰
	جمع	۴۱۰۰

۲- هزینه های جاری طرح

۱-۲- مواد اولیه بسته بندی :

هزینه کل (میلیون ریال)	هزینه واحد		مصرف سالیانه تن	مواد اولیه بسته بندی	ردیف
	ارزی	ریالی			
۴۸	----	۲۰۰۰۰۰	۲۴۰ جفت	انواع دستکش	۱
۲۴	----	۱۵۰۰۰۰۰	۱۶ عدد	کیسه چرمی	۲
۱۸	----	۲۰۰۰۰۰	۹۰ سری	میت دست و پا	۳
۳۶	----	۱۵۰۰۰۰	۲۴۰	هاگری محافظ رزمی	۴
۲۰	----	۲۰۰۰۰۰	۱۰۰ سری	کلاه محافظ	۵
۳	----	۳۰۰۰۰۰	۱۰ سری	سلاحهای سرد	۶
۴۸	----	۲۰۰۰۰۰	۲۴۰ دست	لباس رزمی	۷
۳	----	۱۵۰۰۰	۲۰۰ جفت	ساق بند	۸
۲۰۰	جمع				

۲-۲- حقوق و دستمزد پرسنل غیر تولیدی:

حقوق سالیانه (میلیون ریال)	حقوق ماهیانه (ریال)	تعداد	شرح	ردیف
۴۸	۴۰۰۰۰۰۰	۱	مدیر عامل	۱
۳۰	۲۵۰۰۰۰۰	۱	اداری مالی	۲
۲۴	۲۰۰۰۰۰۰	۱	سرایدار	۳
۲۴	۲۰۰۰۰۰۰	۱	منشی	۴
۱۲۶	-----	۴	جمع	
۸۸/۲	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)			
۲۱۴/۲	جمع کل			

۳-۲ - حقوق و دستمزد پرسنل تولیدی:

ردیف	شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱	مربی	۶	۲۵۰۰۰۰۰	۱۸۰
	جمع	۶	-----	۱۸۰
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)			
	جمع کل			
				۱۲۶
				۳۰۶

جمع کل حقوق و مزایای پرسنل :

$$\text{تولیدی} + \text{غیر تولیدی} = ۲۱۴ \quad \text{+} \quad ۳۰۶ = ۵۲۰$$

۴-۲ - هزینه سوخت و انرژی

ردیف	شرح	واحد	مصرف سالیانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	برق مصرفی	کیلو وات ساعت	۱۰۰۰۰	۵۰۰	۵
۲	آب مصرفی	متر مکعب	۱۰۰۰۰	۴۰۰	۴
۳	گاز مصرفی	متر مکعب	۱۰۰۰۰	۱۰۰	۱
	جمع				
					۱۰

۵-۲- استهلاک و تعمیر و نگهداری:

تعمیر و نگهداری		استهلاک		ارزش داری (میلیون ریال)	شرح	ردیف
مبلغ	درصد	مبلغ	درصد			
۴۶	۲	۲۳۰	۱۰	۲۳۰۰	ساختمان	۱
۶	۵	۱۲	۱۲	۱۰۰	تاسیسات	۲
۲۰	۵	۴۰	۱۰	۴۰۰	ماشین آلات و تجهیزات	۳
۳	۱۰	۶	۲۰	۳۰	تجهیزات اداری	۴
۷۵	-----	۲۸۸			جمع	

جدول هزینه های جاری طرح

هزینه کل (میلیون ریال)	شرح	ردیف
۲۰۰	مواد اولیه و بسته بندی	۱
۵۲۰	حقوق و دستمزد	۲
۱۰	سوخت و انرژی	۳
۷۵	تعمیر و نگهداری	۴
۲۸۸	استهلاک	۵
۲۰	هزینه اداری و فروش (۱٪ فروش)	۶
۱۷	پیش بینی نشده	۷
۱۱۲۰	جمع	

جدول هزینه های ثابت و متغیر تولید

هزینه متغیر		هزینه ثابت		هزینه (میلیون ریال)	شرح	ردیف
مبلغ	درصد	مبلغ	درصد			
۲۰۰	۱۰۰	----	----	۲۰۰	مواد اولیه بسته بندی	۱
۹۲	۳۰	۲۱۴	۷۰	۳۰۶	حقوق و دستمزد کارکنان تولیدی	۲
۸	۸۰	۲	۲۰	۱۰	سوخت و انرژی	۳
۶۰	۸۰	۱۵	۲۰	۷۵	تعمیر و نگهداری	۴
----	----	۸	۱۰۰	۸	بیمه کارخانه (دودر هزار سرمایه ثابت)	۶
۵	۶۵	۸	۳۵	۱۲	پیش بینی نشده	۷
----	----	۲۸۸	۱۰۰	۲۸۸	استهلاک	۸
۳۶۵	----	۵۳۵	---	۹۰۰	جمع	

سرمایه در گردش:

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه (۲ ماه مواد اولیه وبسته بندی)	۳۰
۲	تنخواه گردان (۲۰ روز هزینه تولید بجز هزینه مواد وبسته بندی)	۵۰
	جمع	۸۰

جدول سرمایه گذاری

هزینه های ثابت طرح	جمع (میلیون ریال)
سرمایه گذاری ثابت	۴۰۰۰
هزینه های قبل از بهره برداری	۱۰۰
سرمایه در گردش	۸۰
جمع	۴۱۸۰

۳- ظرفیت تولید: ۱۰۰۰۰۰ نفر

۴- قیمت فروش واحد: ۲۰۰۰۰ ریال

۵- فروش کل: ۲۰۰۰ میلیون ریال

۶- قیمت تمام شده هر واحد تولید: ۹۰۰۰ ریال

۷- محاسبه نقطه سر به سر:

درصد نقطه سر به سر = $100 \times \left\{ \frac{\text{هزینه متغیر تولید} - \text{فروش}}{\text{هزینه ثابت تولید}} \right\}$

$$\{ 535 \div (2000 - 365) \} \times 100 = 32\%$$

۸- میزان فروش در نقطه سر به سر:

فروش در نقطه سر به سر = $\left\{ \frac{\text{هزینه متغیر} - 1}{\text{فروش کل}} \right\}$ / هزینه ثابت تولید

$$654 = \left\{ 1 - \left(\frac{365}{2000} \right) \right\} \div 535$$

۹- سود ناویژه: $1100 = 200 - 900 =$ هزینه تولید - فروش کل

۱۰- محاسبه سود ویژه:

سود ناویژه: ۱۱۰۰

کسر می شود هزینه های عملیاتی:

حقوق و دستمزد پرسنل اداری (۲۱۴)

هزینه اداری و فروش (۲۰)

هزینه های عملیاتی (۲۳۴)

سود عملیاتی

۸۶۶

کسر میشود هزینه های غیر عملیاتی شامل:

(۵۰) استهلاك هزینه های قبل از بهره برداری (دوساله)

۸۱۶

سود ویژه قبل از کسر مالیات

۱۱- نرخ برگشت سرمایه:

$$۲۱\% = ۴۰۰۰ \div ۸۱۶ = \text{سرمایه گذاری ثابت} \div \text{سود ویژه}$$

۱۲- دوره برگشت سرمایه: ۵۷ ماه