

EBOOK

17

SAI LẦM CHẾT NGƯỜI KHI ĐẦU TƯ SÂN PICKLEBALL

Khiến nhà đầu tư mất hàng trăm triệu đồng

Từ chọn đất, thiết kế, thi công đến vận hành và thu hồi vốn.

TẶNG KÈM

Checklist 35 điểm phải kiểm tra trước khi đầu tư

LỜI NGỎ

Đừng biến cơ hội đầu tư thành một bài học đắt giá

Pickleball đang thu hút sự quan tâm của nhiều người chơi và nhà đầu tư. Việc xây dựng một cụm sân để kinh doanh có thể là cơ hội đáng cân nhắc khi thị trường, vị trí, chi phí và phương án vận hành phù hợp.

Tuy nhiên, đầu tư sân Pickleball không đơn giản là thuê một khu đất, đổ nền, sơn mặt sân và lắp lưới.

Đằng sau một sân chơi đạt chất lượng là hàng loạt quyết định liên quan đến pháp lý, thiết kế, nền móng, thoát nước, hệ thống chiếu sáng, vật liệu, nhà thầu, tài chính và kinh doanh.

Một quyết định sai có thể dẫn đến nhiều hệ quả:

- Phát sinh hàng chục hoặc hàng trăm triệu đồng ngoài ngân sách.
- Phải sửa chữa công trình khi vừa đưa vào sử dụng.
- Thời gian thi công kéo dài, làm mất cơ hội kinh doanh.
- Doanh thu không đủ trang trải chi phí vận hành.
- Thời gian thu hồi vốn lâu hơn nhiều so với dự kiến.

Những tình huống trên không phải kết quả tất yếu. Phần lớn rủi ro có thể được nhận diện sớm nếu nhà đầu tư kiểm tra đúng vấn đề trước khi xuống tiền.

Thanh Thịnh biên soạn cẩm nang này với mong muốn giúp anh/chị nhận ra **17 sai lầm quan trọng cần tránh khi đầu tư sân Pickleball**, đồng thời cung cấp một danh sách kiểm tra để chuẩn bị dự án có cơ sở hơn.

THÔNG điệp xuyên suốt cuốn sách

Đừng bắt đầu bằng câu hỏi “làm sân hết bao nhiêu tiền”. Hãy bắt đầu bằng câu hỏi **làm thế nào để đầu tư đúng, kiểm soát rủi ro và có khả năng thu hồi vốn.**

Mục lục

LỜI NGỎ	Đừng biến cơ hội đầu tư thành bài học đắt giá	2	
CHƯƠNG 1	Ba sai lầm khi chọn đất và kiểm tra pháp lý	4	
Sai lầm 01	Chọn đất giá rẻ mà không khảo sát	4	
Sai lầm 02	Không kiểm tra pháp lý	5	
Sai lầm 03	Thuê đất không đủ thời gian hoàn vốn	6	
CHƯƠNG 2	Ba sai lầm trong thiết kế và quy hoạch	7	
Sai lầm 04	Bố trí sân thiếu không gian an toàn	7	
Sai lầm 05	Thiết kế thoát nước không phù hợp	8	
Sai lầm 06	Bố trí mái che và chiếu sáng thiếu tính toán	9	
CHƯƠNG 3	Bốn sai lầm khi lựa chọn nhà thầu và thi công	10	
Sai lầm 07	Chọn nhà thầu chỉ vì giá thấp	10	
Sai lầm 08	Không kiểm tra năng lực nhà thầu	11	
Sai lầm 09	Tiết kiệm sai ở nền và vật liệu	12	
Sai lầm 10	Không có hợp đồng và nghiệm thu rõ ràng	13	
CHƯƠNG 4	Ba sai lầm về chi phí và thu hồi vốn	14	
Sai lầm 11	Bỏ sót chi phí phụ trợ	14	
Sai lầm 12	Không chuẩn bị ngân sách dự phòng	15	
Sai lầm 13	Tính toán doanh thu quá lạc quan	16	
CHƯƠNG 5	Ba sai lầm trong vận hành kinh doanh	17	
Sai lầm 14	Không khảo sát thị trường	17	
Sai lầm 15	Không có kế hoạch tìm kiếm khách hàng	18	
Sai lầm 16	Không tính chi phí vận hành và bảo trì	19	
CHƯƠNG 6	Sai lầm cuối cùng trước khai trương	20	
Sai lầm 17	Nghiệm thu qua loa	20	
PHỤ LỤC	Công cụ kiểm tra và tổng kết		
Bốn phép tính nhà đầu tư nên biết	21	Kế hoạch hành động 7 bước	22
Checklist 35 điểm	23	Kết luận	25
Về Thanh Thịnh	26	Liên hệ tư vấn	27

CHƯƠNG 1 Chọn đất và kiểm tra pháp lý

01 SAI LẦM Ham đất giá rẻ mà không kiểm tra mặt bằng

Giá thuê đất thấp là một lợi thế, nhưng không đồng nghĩa với tổng chi phí đầu tư thấp.

Hãy tưởng tượng hai khu đất có cùng diện tích. Khu thứ nhất có nền tương đối ổn định, hệ thống điện nước thuận tiện và dễ thoát nước. Khu thứ hai có giá thuê thấp hơn nhưng nền yếu, cao độ thấp và phải cải tạo nhiều.

Nếu chỉ so sánh tiền thuê, khu đất thứ hai có vẻ hấp dẫn. Nhưng khi cộng chi phí san lấp, xử lý nền, hệ thống thoát nước và thời gian thi công kéo dài, phương án này có thể trở nên đắt hơn.

Dấu hiệu cảnh báo

- Mặt bằng thấp hơn khu vực xung quanh.
- Có dấu hiệu đọng nước sau mưa.
- Không có hồ sơ khảo sát hoặc thông tin rõ về nền đất.
- Đường vận chuyển vật tư và thiết bị khó tiếp cận.
- Chưa biết phương án cấp điện, thoát nước.

● Hậu quả

Chi phí phát sinh làm tăng tổng mức đầu tư và kéo dài thời gian đưa sân vào hoạt động.

● Giải pháp

Trước khi thuê đất, nhà đầu tư nên khảo sát hiện trạng, đo đạc kích thước, cao độ và đánh giá sơ bộ khả năng xử lý nền. Với địa chất hoặc kết cấu phức tạp, cần có đơn vị chuyên môn đánh giá.

BÀI HỌC

Đừng chọn khu đất rẻ nhất. Hãy chọn khu đất có tổng chi phí đầu tư và khai thác phù hợp nhất.

02 SAI LẦM

Bỏ qua pháp lý trước khi thi công

Không phải khu đất nào cũng đủ điều kiện để triển khai một dự án kinh doanh sân thể thao.

Nhà đầu tư cần xác minh mục đích sử dụng đất, quyền cho thuê, quy hoạch và các yêu cầu pháp lý đối với hạng mục dự kiến xây dựng và hoạt động kinh doanh.

BỐN NỘI DUNG CẦN XÁC MINH

1**Mục đích sử dụng đất****2****Quyền cho thuê của bên cho thuê****3****Quy hoạch khu vực****4****Yêu cầu pháp lý cho hạng mục xây dựng và hoạt động kinh doanh**

Rủi ro

Dự án có thể phải thay đổi thiết kế, trì hoãn thi công hoặc không được vận hành theo phương án ban đầu.

● Giải pháp

Kiểm tra hồ sơ đất và làm rõ các thủ tục áp dụng với cơ quan chức năng có thẩm quyền. Không chỉ dựa trên lời cam kết của bên cho thuê.

BÀI HỌC

Pháp lý cần được kiểm tra trước khi chi tiền lớn cho thi công.

03 SAI LẦM Thuê đất quá ngắn, chưa hoàn vốn đã phải trả mặt bằng

Một số nhà đầu tư tập trung đàm phán giảm tiền thuê hằng tháng nhưng lại bỏ qua thời hạn hợp đồng.

Đây có thể là sai lầm nghiêm trọng bởi vốn làm nền, sân, điện, mái che và hạ tầng phụ trợ thường không dễ thu hồi nếu phải di dời.

VÍ DỤ MINH HỌA

Giả sử dự án có tổng vốn đầu tư ban đầu **1,5 tỷ đồng** và dòng tiền thuần bình quân dự kiến sau chi phí là **35 triệu đồng/tháng**. Thời gian hoàn vốn đơn giản sẽ vào khoảng **43 tháng**, nếu dòng tiền đạt đúng giả định và không xét giá trị thời gian của tiền.

Hợp đồng thuê

36 tháng

Thời gian hoàn vốn

43

Phần màu cam: khoảng 7 tháng chưa thu hồi đủ vốn khi hợp đồng kết thúc.

Nếu hợp đồng thuê chỉ kéo dài 36 tháng mà không có điều khoản gia hạn chắc chắn, nhà đầu tư đối mặt với rủi ro chưa thu hồi đủ vốn khi hợp đồng kết thúc.

● Cách tránh

- Tính toán thời gian hoàn vốn theo kịch bản thận trọng.
- Đàm phán thời hạn thuê có cơ sở so với vòng đời dự án.
- Quy định rõ cơ chế tăng giá thuê.
- Thống nhất phương án gia hạn.
- Làm rõ quyền tháo dỡ, di dời hoặc xử lý tài sản khi hợp đồng kết thúc.

CÂU HỎI CẦN TRẢ LỜI

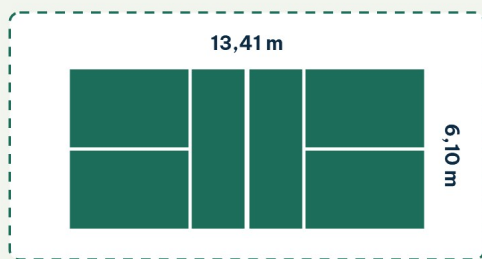
Nếu doanh thu thấp hơn dự kiến 25%, thời hạn thuê đất còn đủ để dự án có cơ hội thu hồi vốn không?

CHƯƠNG 2 Thiết kế và quy hoạch

04 SAI LẦM Cố nhồi nhiều sân vào diện tích có hạn

Một khu đất rộng không có nghĩa toàn bộ diện tích đều có thể sử dụng làm sân.

Kích thước khu vực thi đấu Pickleball tiêu chuẩn là **6,10 × 13,41 m**. Tuy nhiên, khu vực chơi thực tế cần đủ khoảng trống xung quanh để người chơi di chuyển an toàn.



- Khu vực thi đấu tiêu chuẩn
- Khoảng trống an toàn xung quanh, lối đi, hàng rào cần được tính thêm

Khi bố trí nhiều sân còn phải tính đến lối đi, hàng rào, khu chờ, khu vệ sinh, quầy tiếp đón và các tiện ích khác. Nếu cố tăng số sân bằng cách cắt giảm khoảng trống, nhà đầu tư có thể làm giảm đáng kể trải nghiệm người chơi.

Hậu quả

- Người chơi thiếu không gian di chuyển.
- Các sân ảnh hưởng lẫn nhau.
- Khó tổ chức lớp học hoặc giải đấu.
- Bố trí lối đi và khu chờ bất tiện.

● Giải pháp

Lập bản vẽ tổng mặt bằng trước khi thi công. Xác định số sân dựa trên diện tích sử dụng thực tế, yêu cầu an toàn và mô hình kinh doanh.

BÀI HỌC

Đừng tối đa hóa số sân bằng mọi giá. Hãy tối ưu giá trị khai thác của toàn bộ công trình.

05 SAI LẦM

Xem nhẹ hệ thống thoát nước

Thoát nước là yếu tố quan trọng đối với sân ngoài trời.

Một mặt sân đọng nước sau mưa sẽ ảnh hưởng đến trải nghiệm khách hàng và làm giảm thời gian khai thác.

Nghiêm trọng hơn

Nếu độ dốc, nền hoặc giải pháp thoát nước không phù hợp, công trình có thể cần sửa chữa sau khi hoàn thiện.

BA PHƯƠNG ÁN CẦN NHÀ THẦU TRÌNH BÀY RÕ

1**Độ dốc mặt sân****2****Thu nước****3****Thoát nước**

● Giải pháp

Yêu cầu nhà thầu trình bày phương án độ dốc, thu nước và thoát nước theo điều kiện thực tế; kiểm tra kỹ trong quá trình thi công và nghiệm thu.

GHI NHỚ

Sân đọng nước không chỉ làm khách khó chịu – mỗi giờ sân không chơi được là một giờ không có doanh thu.

06 SAI LẦM Thiết kế ánh sáng và mái che thiếu tính toán

Một cụm sân muốn vận hành vào buổi tối cần hệ thống chiếu sáng phù hợp. Đèn quá chói, phân bố ánh sáng không đều hoặc bố trí sai vị trí có thể khiến người chơi khó quan sát bóng.

Tương tự, mái che được thiết kế thiếu tính toán có thể ảnh hưởng đến thông thoáng, chiều cao hoạt động và an toàn kết cấu.

Những vấn đề thường bị bỏ sót

- Vị trí cột đèn ảnh hưởng đến lối đi.
- Người chơi bị chói khi nhìn lên.
- Chưa đánh giá khả năng chịu gió và thoát nước mái.
- Có vùng sáng tối không đều.
- Mái che thiếu giải pháp chống mưa tạt.
- Chi phí điện vượt dự toán.

● Cách tránh

- 1 Xác định nhu cầu khai thác ban ngày và ban đêm.
- 2 Có phương án chiếu sáng theo mục tiêu sử dụng sân.
- 3 Kiểm tra thiết kế kết cấu đối với mái che.
- 4 Yêu cầu hồ sơ vật tư, thông số thiết bị và phương án vận hành.
- 5 Thử nghiệm hệ thống trước khi khai trương.

BÀI HỌC

Thiết kế đúng giúp giảm chi phí sửa đổi và tạo trải nghiệm sử dụng tốt hơn.

CHƯƠNG 3 Nhà thầu và thi công

07 SAI LẦM Chọn nhà thầu vì báo giá thấp nhất

Một báo giá chỉ thật sự có ý nghĩa khi phạm vi công việc, chất lượng vật tư và điều kiện thực hiện được làm rõ.

Có đơn vị báo giá **chưa bao gồm** các hạng mục dưới đây. Nếu không kiểm tra kỹ, giá cuối cùng có thể khác đáng kể so với báo giá ban đầu.

Xử lý nền

Hệ thống thoát nước

Chiếu sáng

Thiết bị phụ trợ

● Cách tránh

Hãy so sánh các đơn vị trên **cùng một** bộ tiêu chí:

- ☐ Bảng khối lượng
- ☐ Quy cách vật tư
- ☐ Phạm vi công việc
- ☐ Điều kiện bảo hành
- ☐ Tiến độ thi công

BÀI HỌC

Giá thấp chưa chắc là tổng chi phí thấp.

08 SAI LẦM Không kiểm chứng kinh nghiệm của nhà thầu

Hình ảnh giới thiệu và lời quảng cáo không đủ để đánh giá năng lực thực tế.

Một đơn vị phù hợp cần chứng minh được kinh nghiệm ở những hạng mục mà dự án yêu cầu.

NĂM ĐIỀU NÊN KIỂM TRA

- 1 Công trình đã thực hiện
- 2 Chất lượng công trình sau một thời gian sử dụng
- 3 Đội ngũ trực tiếp thi công
- 4 Quy trình kiểm soát chất lượng
- 5 Chính sách bảo hành, xử lý sự cố

GỢI Ý

Nếu có thể, hãy tham khảo phản hồi từ chủ đầu tư cũ.

09

SAI LẦM

Tiết kiệm sai chỗ ở phần nền và vật liệu bề mặt

Bề mặt sân

Người chơi tiếp xúc hằng ngày

Nền bên dưới

Quyết định độ ổn định công trình

Bề mặt sân là phần người chơi tiếp xúc thường xuyên, còn nền bên dưới là yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến độ ổn định công trình.

Nếu nền không đạt yêu cầu hoặc vật liệu không phù hợp, những vấn đề như **nứt, bong tróc, đọng nước hoặc xuống cấp sớm** có thể xảy ra.

Vì sao đây là lỗi đắt giá?

Việc sửa chữa sau khi sân hoàn thành có thể bao gồm tháo dỡ hoặc xử lý lại bề mặt, thi công lại các lớp vật liệu và ngừng kinh doanh trong thời gian sửa chữa.

$$\text{Chi phí thực tế} = \text{Tiền sửa sân} + \text{Doanh thu bị mất}$$

● Giải pháp

- Kiểm tra giải pháp kết cấu nền.
- Làm rõ yêu cầu độ phẳng và điều kiện bề mặt.
- Sử dụng hệ vật liệu phù hợp với mục đích khai thác.
- Tuân thủ thời gian và điều kiện thi công do nhà sản xuất quy định.
- Nghiệm thu từng giai đoạn quan trọng.

BÀI HỌC

Một hạng mục bị che khuất sau khi hoàn thiện vẫn cần được kiểm tra kỹ như những phần nhìn thấy được.

10

SAI LẦM

Không có hợp đồng rõ ràng và quy trình nghiệm thu

Khi thi công phát sinh vấn đề, câu hỏi đầu tiên thường là: Ai chịu trách nhiệm?

Nếu hợp đồng không rõ phạm vi, vật liệu, tiến độ, thanh toán và bảo hành, việc giải quyết bất đồng sẽ khó khăn hơn.

HỢP ĐỒNG NÊN LÀM RÕ

- | | |
|--|---|
| ☐ Danh mục công việc. | ☐ Thông số kỹ thuật và vật liệu. |
| ☐ Thời gian thực hiện. | ☐ Điều kiện thanh toán theo giai đoạn. |
| ☐ Quy trình thay đổi, phát sinh khối lượng. | ☐ Tiêu chí nghiệm thu. |
| ☐ Điều kiện bảo hành và xử lý lỗi. | ☐ Trách nhiệm khi chậm tiến độ hoặc không đạt yêu cầu. |

● Nguyên tắc quan trọng

Không chỉ nghiệm thu khi công trình hoàn thiện. Những hạng mục bị che khuất sau thi công cần được kiểm tra và ghi nhận ở giai đoạn phù hợp.

Hồ sơ nghiệm thu, hình ảnh công việc và biên bản kiểm tra là những tài liệu có giá trị trong quản lý chất lượng.

BÀI HỌC

Đừng để một lời hứa bằng miệng trở thành căn cứ duy nhất cho khoản đầu tư lớn.

CHƯƠNG 4 Chi phí và thu hồi vốn

11 SAI LẦM

Chỉ tính tiền làm sân mà bỏ sót chi phí khác

Một sân Pickleball muốn khai thác thương mại thường cần nhiều hơn phần mặt sân và lưới. Các khoản đầu tư có thể bao gồm:

01 Chuẩn bị mặt bằng, nền, thoát nước.

02 Hàng rào và lối đi.

03 Hệ thống điện và chiếu sáng.

04 Mái che, nếu có.

05 Nhà vệ sinh, khu chờ, quầy lễ tân.

06 Bãi giữ xe.

07 Camera và trang thiết bị quản lý.

08 Biển hiệu, truyền thông khai trương.

09 Các khoản tư vấn, thủ tục và chi phí liên quan.

10 Vốn lưu động trong giai đoạn vận hành ban đầu.

● Cách tránh

Lập bảng tổng mức đầu tư trước khi triển khai. Mỗi khoản cần có mô tả, số lượng, đơn giá, thành tiền và ghi chú về độ chắc chắn của dự toán.

Hạng mục / mô tả	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Độ chắc chắn

Mẫu khung bảng tổng mức đầu tư – điền cho từng hạng mục ở trên.

12

SAI LẦM

Không có ngân sách dự phòng

Ngay cả dự án được chuẩn bị kỹ vẫn có thể phát sinh nhu cầu điều chỉnh.

Ví dụ phát sinh thường gặp

- Xử lý mặt bằng khác dự kiến.
- Thay đổi thiết kế.
- Biến động giá vật tư.
- Điều chỉnh phương án cấp điện.

● Cách tránh

Dự trù khoản dự phòng theo rủi ro thực tế của dự án. Mức dự phòng cần gắn với ba yếu tố:

1

Tình trạng khảo sát

2

Độ hoàn thiện thiết kế

3

Điều kiện hợp đồng

TỔNG VỐN CẦN CHUẨN BỊ

Chi phí xây dựng

+

Dự phòng phát sinh

+

Vốn vận hành ban đầu

BÀI HỌC

Không nên dành toàn bộ vốn cho xây dựng mà không còn nguồn lực để xử lý phát sinh và duy trì vận hành ban đầu.

13 SAI LẦM

Tính doanh thu quá lạc quan, dẫn đến sai kế hoạch hoàn vốn

Đây là một trong những sai lầm đáng lo ngại nhất. Một mô hình có thể rất hấp dẫn trên bảng tính nếu giả định sân luôn có khách. Nhưng hoạt động thực tế thường không diễn ra như vậy.

Số giờ bán được còn phụ thuộc vào vị trí, sức mua, cạnh tranh, mùa vụ, thời tiết, giá thuê và khả năng thu hút khách hàng.

VÍ DỤ MÔ PHỎNG CHO CỤM 4 SÂN – GIẢ SỬ

4 sân

số sân

12 giờ

khai thác tối đa/ngày

30 ngày

mỗi tháng

150.000 đ

giá thực thu bình quân/giờ

45 triệu

chi phí vận hành/tháng

Công suất bán giờ	Doanh thu/tháng	Chênh lệch sau chi phí vận hành
25%	54 triệu	 9 triệu
40%	86,4 triệu	 41,4 triệu
60%	129,6 triệu	 84,6 triệu
75%	162 triệu	 117 triệu

Các số liệu chỉ phục vụ minh họa phép tính, chưa bao gồm thuế, khấu hao, chi phí vốn, đầu tư ban đầu hoặc những khoản không nằm trong giả định.

Điểm cần chú ý: Cùng một cụm sân, chênh lệch công suất khai thác tạo ra sự khác biệt rất lớn về dòng tiền.

● Cách tránh

Phải lập ít nhất ba kịch bản: **thận trọng, cơ sở và tích cực**. Đừng chỉ hỏi: “Nếu sân đông khách, tôi kiếm được bao nhiêu?”

HÃY HỎI THÊM

Nếu sân vắng khách trong 6 tháng đầu, tôi có đủ nguồn lực để duy trì hoạt động không?

CHƯƠNG 5 Vận hành và kinh doanh

14 SAI LẦM Thi công xong mới đi tìm hiểu thị trường

Nhu cầu chơi Pickleball ở từng khu vực có thể rất khác nhau.

Các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng kinh doanh

Mật độ dân cư

Khả năng di chuyển

Sức mua

Số lượng sân cạnh tranh

Thói quen chơi thể thao

● Cách tránh

- ☐ Khảo sát các sân xung quanh.
- ☐ Theo dõi mức độ đặt sân vào nhiều khung giờ khác nhau.
- ☐ Tìm hiểu nhu cầu của nhóm khách mục tiêu.
- ☐ Đánh giá khả năng tiếp cận và bãi đậu xe.
- ☐ Thu thập phản hồi từ người chơi thực tế.

CÂU HỎI QUAN TRỌNG

Điểm khác biệt nào khiến khách hàng lựa chọn sân của anh/chị thay vì một sân đã có sẵn trong khu vực?

15 SAI LẦM Nghĩ rằng có sân đẹp sẽ tự động có khách

Sân đẹp có thể tạo ấn tượng tốt, nhưng không thay thế được hoạt động kinh doanh và chăm sóc khách hàng.

● Giải pháp

Trước khi khai trương, hãy xây dựng kế hoạch tìm kiếm khách hàng thông qua bốn nguồn:

1**Kênh trực tuyến****2****Cộng đồng người chơi****3****Nhóm khách thuê định kỳ****4****Các hoạt động giao lưu**

CẦN CÓ SẴN TRƯỚC NGÀY KHAI TRƯƠNG

- ☐ Chính sách giá theo khung giờ.
- ☐ Quy trình đặt sân.
- ☐ Cách xử lý phản hồi của khách.

BÀI HỌC

Đầu tư cơ sở vật chất là một nửa công việc. **Nửa còn lại là vận hành để tạo doanh thu.**

16

SAI LẦM

Không tính chi phí bảo trì và vận hành dài hạn

Mỗi sân đều cần được vệ sinh, kiểm tra và bảo trì theo thời gian. Các hạng mục như bề mặt sân, hệ thống đèn, lưới, trụ, hàng rào, thiết bị điện và thoát nước có thể phát sinh chi phí sửa chữa hoặc thay thế.

Nếu chỉ tính tiền thuê đất và nhân sự, nhà đầu tư có thể **đánh giá thấp chi phí vận hành thực tế**.

CHI PHÍ CẦN THEO DÕI HÀNG THÁNG

Thuê mặt bằng

Điện, nước, internet

Nhân viên trực sân và quản lý

Phần mềm đặt sân

Vệ sinh

Marketing

Bảo trì và sửa chữa

Thuế, bảo hiểm và nghĩa vụ liên quan

Chi phí vốn vay, nếu có

● Cách tránh

Xây dựng ngân sách vận hành theo tháng và theo năm. Thiết lập quy trình kiểm tra định kỳ và ghi nhận những vấn đề cần bảo trì.

BÀI HỌC

Một dự án không chỉ cần có lợi nhuận vào thời điểm khai trương mà còn phải có khả năng duy trì chất lượng hoạt động lâu dài.

CHƯƠNG 6 Trước khi khai trương

17 SAI LẦM **Nghiệm thu qua loa để kịp đưa sân vào hoạt động**

Áp lực khai trương đúng ngày có thể khiến một số hạng mục chưa được kiểm tra đầy đủ. Những lỗi ban đầu có thể làm phát sinh việc sửa chữa ngay sau khi sân đi vào kinh doanh.

TRƯỚC KHI NHẬN BÀN GIAO CẦN KIỂM TRA

- | | |
|--|---|
| ☐ Kích thước và bố trí sân so với bản vẽ. | ☐ Tình trạng bề mặt sân. |
| ☐ Độ phẳng và phương án thoát nước. | ☐ Hệ thống chiếu sáng. |
| ☐ Hàng rào, trụ và lưới. | ☐ Hệ thống điện, nước và tiện ích phụ trợ. |
| ☐ Các hạng mục liên quan đến an toàn sử dụng. | ☐ Hồ sơ nghiệm thu và hướng dẫn bảo trì. |
| ☐ Điều kiện bảo hành. | ☐ Những tồn tại cần xử lý trước khi khai trương. |

Việc nghiệm thu kỹ thuật phải dựa trên hồ sơ thiết kế, hợp đồng và các tiêu chuẩn áp dụng, với sự tham gia của người có chuyên môn khi cần thiết.

NGUYÊN TẮC CUỐI CÙNG

Chưa kiểm tra đầy đủ, chưa vội nghiệm thu.

Chưa đáp ứng điều kiện an toàn và vận hành, chưa vội khai trương.

PHỤ LỤC

Bốn phép tính nhà đầu tư nên biết

1 Tổng mức đầu tư

Tổng vốn cần chuẩn bị = Chi phí đầu tư ban đầu + Dự phòng phát sinh + Vốn lưu động ban đầu

Đây là con số cần xem xét, không chỉ riêng giá thi công mặt sân.

2 Doanh thu dự kiến

Doanh thu sân = Số sân × Số giờ có thể bán/ngày × Số ngày hoạt động × Công suất bán giờ × Giá bình quân thực thu/giờ

Công suất phải phản ánh khả năng bán giờ thực tế, không phải tỷ lệ sân có thể mở cửa.

3 Dòng tiền vận hành

Dòng tiền vận hành sơ bộ = Doanh thu tiền thực thu – Chi phí vận hành thực chi

Khi lập mô hình đầy đủ cần tiếp tục xem xét thuế, đầu tư bổ sung, chi phí tài chính và các luồng tiền liên quan.

4 Thời gian hoàn vốn đơn giản

Thời gian hoàn vốn = Tổng vốn đầu tư ban đầu ÷ Dòng tiền thuần bình quân mỗi tháng

Áp dụng khi dòng tiền bình quân dương và tương đối ổn định. Công thức này chỉ dùng để ước tính ban đầu; nếu dòng tiền thay đổi theo thời gian, nên tính dòng tiền lũy kế theo từng tháng và phân tích thêm các chỉ tiêu tài chính phù hợp.

Năm câu hỏi trước khi xuống tiền

- ? Tôi có quyền sử dụng mặt bằng đủ an toàn trong thời gian dự án hoạt động không?
- ? Tổng mức đầu tư đã bao gồm đầy đủ các hạng mục chưa?
- ? Nếu doanh thu thấp hơn kế hoạch, tôi chịu được trong bao lâu?
- ? Nhà thầu có đủ năng lực và trách nhiệm bảo hành rõ ràng không?
- ? Tôi có kế hoạch thu hút và giữ chân người chơi không?

KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG TRƯỚC KHI ĐẦU TƯ

Bảy bước giúp kiểm soát rủi ro

- 1 Khảo sát nhu cầu thị trường**
Xác định khách hàng mục tiêu, giá thuê dự kiến và tình hình cạnh tranh.
- 2 Kiểm tra mặt bằng và pháp lý**
Xác minh khả năng sử dụng đất, điều kiện cho thuê và các thủ tục có liên quan.
- 3 Lập thiết kế sơ bộ**
Xác định số sân, lối đi, khu phụ trợ, giải pháp thoát nước và chiếu sáng.
- 4 Xây dựng tổng mức đầu tư**
Tính đủ các hạng mục, kể cả chi phí phụ trợ, dự phòng và vốn lưu động.
- 5 Kiểm tra năng lực nhà thầu**
So sánh hồ sơ năng lực, công trình thực tế, vật liệu, giá và bảo hành.
- 6 Lập mô hình kinh doanh**
Mô phỏng doanh thu, chi phí và dòng tiền theo nhiều kịch bản.
- 7 Thống nhất hồ sơ trước khi thi công**
Hoàn thiện các quyết định về thiết kế, hợp đồng, nghiệm thu và trách nhiệm của các bên.

Gợi ý thực hiện

Hãy in checklist đính kèm ebook (trang 23–24) và đánh dấu từng hạng mục. Với những mục chưa thể xác nhận, ghi người chịu trách nhiệm kiểm tra và thời hạn xử lý.

Không nên xem tất cả các dấu tick có giá trị ngang nhau. Những điểm liên quan đến **pháp lý, an toàn và khả năng tài chính** cần được ưu tiên giải quyết trước khi cam kết đầu tư lớn.

Checklist 35 điểm kiểm tra trước khi đầu tư sân Pickleball

35

ĐỪNG XUỐNG TIỀN KHI CHƯA KIỂM TRA NHỮNG HẠNG MỤC QUAN TRỌNG.

TÊN NHÀ ĐẦU TƯ	ĐIỆN THOẠI	NGÀY RÀ SOÁT
ĐỊA ĐIỂM DỰ ÁN	DIỆN TÍCH DỰ KIẾN	SỐ SÂN DỰ KIẾN

A MẶT BẰNG VÀ PHÁP LÝ

- ☐ 01 Xác minh quyền sử dụng và quyền cho thuê đất.
- ☐ 02 Kiểm tra mục đích sử dụng đất, quy hoạch và thủ tục áp dụng.
- ☐ 03 Khảo sát cao độ và tình trạng ngập nước.
- ☐ 04 Kiểm tra khả năng cấp điện, nước và thoát nước.
- ☐ 05 Đánh giá khả năng tiếp cận và bãi đỗ xe.
- ☐ 06 Kiểm tra thời hạn thuê và điều khoản gia hạn.
- ☐ 07 Làm rõ điều kiện tăng giá, chấm dứt thuê và xử lý tài sản.

B THIẾT KẾ VÀ QUY HOẠCH

- ☐ 08 Có bản đo đạc diện tích mặt bằng.
- ☐ 09 Bố trí số sân phù hợp diện tích.
- ☐ 10 Đảm bảo không gian an toàn xung quanh sân.
- ☐ 11 Có lối đi và khu vực chờ phù hợp.
- ☐ 12 Có phương án xử lý nền và thoát nước.
- ☐ 13 Có phương án chiếu sáng phù hợp.
- ☐ 14 Kiểm tra giải pháp mái che và kết cấu, nếu có.

C NHÀ THẦU VÀ VẬT TƯ

- ☐ 15 Kiểm tra công trình nhà thầu từng thực hiện.
- ☐ 16 Làm rõ đội ngũ trực tiếp thi công.
- ☐ 17 So sánh báo giá trên cùng phạm vi công việc.
- ☐ 18 Có bảng khối lượng và quy cách vật liệu.
- ☐ 19 Có hợp đồng và tiến độ cụ thể.
- ☐ 20 Có điều kiện thanh toán, nghiệm thu và bảo hành rõ ràng.

GHI CHÚ NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN XỬ LÝ

D NGÂN SÁCH VÀ TÀI CHÍNH

- ☐ **21** Có dự toán đầy đủ phần nền và mặt sân.
- ☐ **22** Đã tính điện, nước, hàng rào, mái che và tiện ích.
- ☐ **23** Đã tính thiết bị, biển hiệu, phần mềm và marketing.
- ☐ **24** Có ngân sách dự phòng phát sinh.
- ☐ **25** Có vốn lưu động cho giai đoạn đầu vận hành.
- ☐ **26** Đã tính chi phí hoạt động hằng tháng.
- ☐ **27** Có ba kịch bản doanh thu và dòng tiền.

E THỊ TRƯỜNG VÀ VẬN HÀNH

- ☐ **28** Khảo sát nhu cầu người chơi tại khu vực.
- ☐ **29** Tìm hiểu sân cạnh tranh và mức giá.
- ☐ **30** Xác định nhóm khách hàng mục tiêu.
- ☐ **31** Có kế hoạch thu hút khách trước khai trương.
- ☐ **32** Có kế hoạch bán giờ thấp điểm và khách định kỳ.

F NGHIỆM THU VÀ KHAI TRƯƠNG

- ☐ **33** Kiểm tra bề mặt, kích thước và thoát nước.
- ☐ **34** Kiểm tra chiếu sáng, thiết bị và an toàn sử dụng.
- ☐ **35** Nhận đầy đủ hồ sơ nghiệm thu và bảo hành.

KẾT QUẢ RÀ SOÁT

Đã xác nhận: _____ /35 hạng mục Thời hạn hoàn thành: _____

Hạng mục chưa kiểm tra: _____ Người chịu trách nhiệm: _____

Rủi ro ưu tiên xử lý: _____

KẾT LUẬN SƠ BỘ

- ☐ Cần kiểm tra bổ sung trước khi quyết định.
- ☐ Cần điều chỉnh thiết kế hoặc ngân sách.
- ☐ Đã hoàn thành rà soát sơ bộ; tiếp tục các bước thẩm định chuyên môn cần thiết.

Checklist không phải chứng nhận công trình đủ điều kiện pháp lý, kỹ thuật hoặc tài chính. Những vấn đề trọng yếu phải được xác minh bởi người có thẩm quyền hoặc chuyên môn phù hợp.

Cần rà soát phương án đầu tư?

Chuẩn bị kỹ trước khi đầu tư – kiểm soát rủi ro ngay từ đầu.

Zalo 0903 778 002

sanpickleball.net

KẾT LUẬN

Đầu tư đúng từ đầu là bước quan trọng để bảo vệ đồng vốn

Một cụm sân Pickleball có thể được hoàn thiện trong một khoảng thời gian tương đối ngắn, nhưng hiệu quả kinh doanh cần được đánh giá trong nhiều tháng và nhiều năm. Những quyết định ban đầu sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến dự án trong suốt thời gian khai thác.

Chọn sai mặt bằng

có thể làm tăng chi phí cố định.

Thiết kế chưa phù hợp

có thể hạn chế công suất sử dụng.

Thi công thiếu kiểm soát

có thể làm tăng chi phí bảo trì.

Không có kế hoạch kinh doanh

có thể khiến sân đẹp nhưng doanh thu thấp.

Điều đáng mừng là nhiều rủi ro có thể được hạn chế bằng việc chuẩn bị hồ sơ, khảo sát, tính toán và kiểm tra kỹ trước khi triển khai.

Không ai có thể bảo đảm một dự án sẽ chắc chắn sinh lời. Nhưng nhà đầu tư có thể tăng chất lượng quyết định bằng cách hiểu rõ mình đang đầu tư vào đâu, chi phí thực tế là bao nhiêu và những tình huống bất lợi có thể xảy ra.

HÃY GHI NHỚ BA NGUYÊN TẮC

- 1** **Đừng quyết định chỉ dựa vào giá rẻ.**
- 2** **Đừng đầu tư khi chưa hiểu dòng tiền.**
- 3** **Đừng bỏ qua những vấn đề kỹ thuật hoặc pháp lý chỉ để triển khai nhanh.**

Một khoản đầu tư được chuẩn bị có cơ sở sẽ có điều kiện tốt hơn để kiểm soát chi phí và rủi ro.

Thanh Thịnh mong rằng cẩm nang này sẽ giúp anh/chị có thêm thông tin hữu ích trước khi đưa ra quyết định đầu tư sân Pickleball.

THANH THỊNH

Cùng nhà đầu tư chuẩn bị dự án sân Pickleball bài bản hơn

Mỗi dự án sân Pickleball đều bắt đầu từ một kế hoạch và một khoản vốn đáng trân trọng.

Thanh Thịnh mong muốn mang đến cho người quan tâm đầu tư sân Pickleball những thông tin thiết thực về lựa chọn mặt bằng, thiết kế, thi công, chi phí và vận hành.

Thông qua các tài liệu hướng dẫn và hoạt động trao đổi, tư vấn, Thanh Thịnh hướng đến việc giúp khách hàng xác định những vấn đề quan trọng cần kiểm tra trước khi triển khai.

[Mặt bằng](#)[Thiết kế](#)[Thi công](#)[Chi phí](#)[Vận hành](#)

Chúng tôi tin rằng việc đặt đúng câu hỏi, kiểm tra đúng hạng mục và chuẩn bị một kế hoạch có căn cứ chính là nền tảng cho những quyết định đầu tư tốt hơn.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

ĐƠN VỊ
Thanh Thịnh

HOTLINE / ZALO
0903 778 002

WEBSITE
sanpickleball.net

Anh/chị đang chuẩn bị đầu tư sân Pickleball?

Đừng để những vấn đề chưa được kiểm tra trở thành chi phí phát sinh sau này.

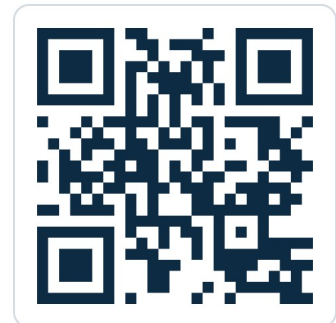
- ? Đã có khu đất nhưng chưa biết bố trí được bao nhiêu sân?
- ? Đang phân vân giữa nhiều phương án thiết kế hoặc báo giá thi công?
- ? Chưa chắc ngân sách dự kiến đã đầy đủ?
- ? Muốn rà soát những rủi ro quan trọng trước khi ký hợp đồng?

Liên hệ Thanh Thịnh

Trao đổi về kế hoạch đầu tư của anh/chị để xác định những nội dung cần khảo sát, tính toán và kiểm tra trước khi triển khai.

CÁC NỘI DUNG CÓ THỂ TRAO ĐỔI

- Hiện trạng mặt bằng.
- Phương án bố trí sân sơ bộ.
- Những yếu tố kỹ thuật cần kiểm tra.
- Các hạng mục chi phí thường bị bỏ sót.
- Những câu hỏi quan trọng trước khi chọn nhà thầu.



Quét mã để nhắn Zalo về dự án của anh/chị

HOTLINE / ZALO

0903 778 002

WEBSITE

sanpickleball.net

**THANH THỊNH – CHUẨN BỊ KỸ TRƯỚC KHI ĐẦU TƯ,
KIỂM SOÁT RỦI RO TỪ NHỮNG QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TIÊN.**

Lưu ý: Tài liệu phục vụ mục đích tham khảo và giáo dục. Các ví dụ tài chính là giả định minh họa, không phải báo giá, cam kết lợi nhuận hoặc tư vấn pháp lý/kỹ thuật cho một công trình cụ thể. Yêu cầu thiết kế, xây dựng và vận hành phải được kiểm tra theo quy định, tiêu chuẩn và điều kiện thực tế áp dụng tại địa phương.