



اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان تهران

معاونت سرمایه گذاری

# بسته سرمایه گذاری



شرکت مهندسی مشاور شهریک

استان تهران، شهرستان فیروزکوه

بنا م خا لو تکت

### خلاصه طرح

بسته سرمایه گذاری	
۱۴۳۳۲	مساحت (مترمربع) :
۱۱۱۰	سطح اشغال (مترمربع) :
۸	سطح اشغال (درصد) :
۱۴۶۰۲۷	حجم سرمایه گذاری (میلیون ریال) :
۱۸	نرخ بازده داخلی (درصد) :
۵۸۲	NPV (میلیون ریال) :
کمپینگ گردشگری، اقامتگاه های بوم گردی و ...	کاربری پیشنهادی :

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
*شناسایی مراکز واجد ارزش از منظر گردشگری و دارای پتانسیل و قابلیت گردشگری .....	۶
فصل اول : مقدمه و شناخت .....	۶
۱-۱-شناسایی و بررسی موقعیت سایت و لکه گذاری نقاط واجد ارزش، تعیین موقعیت سایت نسبت به شهر و منطقه، عکس هوایی، نقشه UTM، تصاویر منطقه در ابعاد مناسب، کروکی سایت با ذکر ابعاد و اندازه، زیرساخت های محل شامل راه، آب و برق، گاز، فاضلاب (موجود، مورد نیاز و کمبودها) و کاربری های اطراف طرح، کاربری فعلی ملک بر اساس اسناد فرادست و ... ..	۶
۱-۱-۱-موقعیت جغرافیایی .....	۶
۱-۱-۲-موقعیت UTM .....	۸
۱-۱-۳-ابعاد سایت .....	۸
۱-۱-۴-زیرساخت های محل شامل راه، آب و برق، گاز، فاضلاب (موجود، مورد نیاز و کمبودها) .....	۹
۱-۱-۵- کاربری های اطراف طرح .....	۹
۱-۱-۶- کاربری فعلی ملک بر اساس اسناد فرادست .....	۹
فصل دوم : مبانی اولیه طراحی .....	۹
۱-۲- پیشنهاد انواع تاسیسات قابل سرمایه گذاری توجیه دار و متناسب با ظرفیت موجود (از جمله اقامتی و پذیرایی و ...) و تدوین اهداف و ایده های اولیه طراحی، جدول برنامه ریزی فیزیکی شامل نوع تاسیسات، عنوان فضاها، متراژ، درصد هر فعالیت و کاربری هر فضا، تعداد طبقات و ارتفاع و ...، برنامه زمانبندی و ... (پیشنهاد بسته سرمایه گذاری توجیه دار) .....	۹
۱-۲-۱-تدوین اهداف و ایده های اولیه طراحی .....	۹
۱-۲-۲- جدول برنامه ریزی فیزیکی شامل عنوان فضاهای اصلی و متراژ تقریبی و تعیین درصد هر فعالیت و کاربری و هر یک از این فضاها، تعداد طبقات و حداکثر ارتفاع .....	۱۰
۱-۲-۲- برنامه زمانبندی طرح .....	۱۱
فصل سوم : مطالعات بازار .....	۱۲
۱-۳-بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای، تحلیل مشتری، نیازسنجی و شناسایی گروههای ذینفعان، بررسی پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه و .....	۱۲

- ۱-۳-۱- بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای ..... ۱۲
- ۲-۳-۱- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی ..... ۱۴
- ۳-۳-۱- گروههای ذینفعان ..... ۱۴
- ۴-۳-۱- پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه ..... ۱۴
- فصل چهارم: ارزیابی مالی و اقتصادی طرح ..... ۱۵
- ۴- ارزیابی کامل طرح از نظر مالی و اقتصادی شامل تحلیل داده ها، تحلیل هزینه، جریان وجوه نقدی طرح، نرخ بازگشت طرح، هزینه های سرمایه گذاری و ..... ۱۵
- ۱-۴- برآورد هزینه های طرح ..... ۱۵
- ۱-۱-۴- برآورد هزینه سرمایه گذاری ثابت طرح: ..... ۱۵
- ۳-۵-۳- برآورد هزینه های تولیدی طرح ..... ۱۹
- ۶-۳- برآورد درآمد سالیانه طرح: ..... ۲۲
- ۷-۳- محاسبه تکنیک های تصمیم گیری ..... ۲۳
- ۱-۷-۳- روش ارزش فعلی خالص (Net Present Value) ..... ۲۳
- ۲-۷-۳- نرخ بازگشت سرمایه (Rate of Return) ..... ۲۴
- ۳-۷-۳- روش دوره بازگشت سرمایه (Payback Period) ..... ۲۸
- فصل پنجم: الزامات طرح ..... ۲۹
- ۱-۵- هماهنگی اولیه و برگزاری جلسات کارشناسی با دستگاهی متولی زمین از جمله اداره کل راه و شهرسازی استان، سازمان جهاد کشاورزی استان (اداره کل منابع طبیعی و مدیریت امور اراضی) و تعیین محل طرح ها طبق UTM مربوطه الزامی می باشد. ..... ۲۹

\*شناسایی مراکز واجد ارزش از منظر گردشگری و دارای پتانسیل و قابلیت گردشگری

## فصل اول : مقدمه و شناخت

بر اساس بررسی های صورت گرفته، طرح تدوین بسته سرمایه گذاری لزور در شهرستان فیروزکوه مورد توجه قرار گرفته است که در ادامه به تفصیل جزئیات طرح پیشنهادی ارائه می گردد.

۱-۱- شناسایی و بررسی موقعیت سایت و لکه گذاری نقاط واجد ارزش، تعیین موقعیت سایت نسبت به شهر و منطقه، عکس هوایی، نقشه UTM، تصاویر منطقه در ابعاد مناسب، کروکی سایت با ذکر ابعاد و اندازه، زیرساخت های محل شامل راه، آب و برق، گاز، فاضلاب (موجود، مورد نیاز و کمبودها) و کاربری های اطراف طرح، کاربری فعلی ملک بر اساس اسناد فرادست و ...

### ۱-۱-۱- موقعیت جغرافیایی

محدوده مورد مطالعه در شهرستان فیروزکوه در محدوده روستای لزور واقع شده است. مساحت محدوده مورد مطالعه ۱۴۳۳۲ مترمربع می باشد.

تصویر شماره (۱) : موقعیت محدوده مطالعه نسبت به شهر تهران



تصویر شماره (۲) : موقعیت محدوده مطالعه نسبت به شهر فیروزکوه



تصویر شماره (۳) : موقعیت محدوده مطالعه نسبت به روستای لزور



۲-۱-۱-موقعیت UTM

در ادامه مشخصات یوتی ام بسته پیشنهادی ارائه شده است.

جدول شماره (۱) : مشخصات پیشنهادی یوتی ام طرح پیشنهادی

P	X	Y
A	۶۴۱۱۱۰	۳۹۷۰۵۱۹
B	۶۴۱۱۶۵	۳۹۷۰۶۵۰
C	۶۴۱۲۲۸	۳۹۷۰۵۲۷
D	۶۴۱۱۹۰	۳۹۷۰۴۵۸

۳-۱-۱-ابعاد سایت

در تصویر زیر ابعاد سایت نمایش داده شده است.

تصویر شماره (۲) : ابعاد سایت





۴-۱-۱- زیرساخت های محل شامل راه، آب و برق، گاز، فاضلاب (موجود، مورد نیاز و کمبودها)

در زیر مشخصات تاسیسات زیربنایی سایت ارایه شده است.

جدول شماره (۳) : مشخصات تاسیسات زیربنایی تا ورودی سایت

ردیف	زیرساخت	موجود	مورد نیاز	توضیحات
۱	آب (مترمکعب)	-	۱۲۰	-
۲	برق (کیلو وات)	-	۵۵۵	-
۳	راه دسترسی	خاکی با عرض کم	۲۰۰ متر	بهسازی
۴	فاضلاب	ندارد	-	از طریق ایجاد سپتیک تانک

#### ۵-۱-۱- کاربری های اطراف طرح

کاربری های اطراف طرح، زمین های کشاورزی و باغات می باشد.

#### ۶-۱-۱- کاربری فعلی ملک بر اساس اسناد فرادست

محدوده مورد مطالعه در خارج از حریم روستا قرار دارد.

#### فصل دوم : مبانی اولیه طراحی

۱-۲- پیشنهاد انواع تاسیسات قابل سرمایه گذاری توجیه دار و متناسب با ظرفیت موجود (از جمله اقامتی و پذیرایی و ...) و تدوین اهداف و ایده های اولیه طراحی، جدول برنامه ریزی فیزیکی شامل نوع تاسیسات، عنوان فضاها، متراژ، درصد هر فعالیت و کاربری هر فضا، تعداد طبقات و ارتفاع و ... برنامه زمانبندی و ... (پیشنهاد بسته سرمایه گذاری توجیه دار)

#### ۱-۲-۱- تدوین اهداف و ایده های اولیه طراحی

مهمترین اهداف طرح ایجاد فضاهای گردشگری است که در آن فضاهای تفریحی و ... جانمایی شده است. در ادامه برنامه ریزی تفصیلی سایت ارایه شده است.

۲-۱-۲- جدول برنامه ریزی فیزیکی شامل عنوان فضاهای اصلی و متراژ تقریبی و تعیین درصد هر فعالیت و کاربری و هر یک از این فضاها، تعداد طبقات و حداکثر ارتفاع در این بخش از مطالعه مشخصات برنامه ریزی سایت پیشنهادی ارایه شده است.

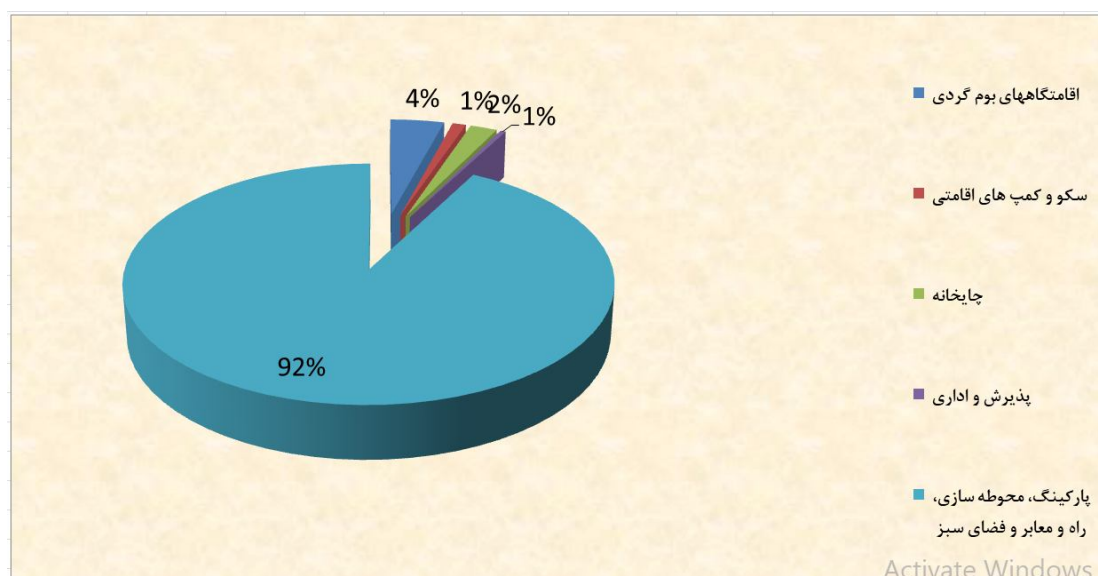
جدول شماره (۴) : مشخصات سطح و سرانه های سایت

ردیف	عنوان	واحد	شرح
۱	مساحت طرح	مترمربع	۱۴۳۳۲
۲	سطح اشغال	مترمربع	۱۱۱۰
۳	سطح اشغال	درصد	۸
۴	زیربنا	مترمربع	۱۱۱۰
۵	مساحت محوطه و فضای سبز	مترمربع	۱۳۲۲۲

جدول شماره (۵) : مشخصات برنامه ریزی فیزیکی سایت

ردیف	نام کاربری	کل مساحت (مترمربع)	مساحت ابنیه (مترمربع)	مساحت محوطه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	تعداد	درصد سطح اشغال	تراکم (درصد)
۱	اقامتگاههای بوم گردی	۶۰۰	۶۰۰	۰	۶۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰۰
۲	سکو و کمپ های اقامتی	۱۵۰	۱۵۰	۰	۱۵۰	۵	۱۰۰	۵۰۰
۳	چایخانه	۳۰۰	۳۰۰	۰	۳۰۰	۱	۱۰۰	۱۰۰
۴	پذیرش و اداری	۶۰	۶۰	۰	۶۰	۱	۱۰۰	۱۰۰
۵	پارکینگ، محوطه سازی، راه و معابر و فضای سبز	۱۳۲۲۲	۰	۱۳۲۲۲	۰	-	۰	۰
	<b>جمع</b>	<b>۱۴۳۳۲</b>	<b>۱۱۱۰</b>	<b>۱۳۲۲۲</b>	<b>۱۱۱۰</b>	<b>-</b>	<b>۴۰۰</b>	<b>۱۷۰۰</b>

نمودار شماره (۱) : مشخصات کاربری های پیشنهادی سایت



۲-۲-۲- برنامه زمانبندی طرح

در ادامه برنامه زمانبندی طرح ارایه شده است.

جدول شماره (۶) : برنامه زمانبندی طرح

ردیف	شرح فعالیت	۱۴۰۰				۱۴۰۱				۱۴۰۲			
		بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان
۱	اخذ مجوزات												
۲	تهیه نقشه اجرایی												
۳	تامین زیرساخت ها												
۴	تجهیز کارگاه												
۵	فعالیت عمرانی												
۶	تجهیز												
۷	محوطه سازی												

فصل سوم : مطالعات بازار

۳-۱- بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای، تحلیل مشتری، نیازسنجی و شناسایی گروههای ذینفعان، بررسی پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه و ...

۱-۳-۱- بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای

شهرستان فیروزکوه در منتهی‌الیه شمال شرقی استان تهران و در طول جغرافیایی ۵۲:۴۶ و عرض جغرافیایی ۳۵:۲۸ واقع شده است. این شهرستان از شمال و شرق به شهرستان سوادکوه در استان مازندران، از جنوب و جنوب شرقی به شهرستان مهدیشهر در استان سمنان و از غرب به شهرستان دماوند محدود می‌گردد. ناهمواریهای فیروزکوه: این شهرستان بر روی بخشی از سلسله جبال البرز مرکزی قرار گرفته است و به همین خاطر دارای ناهمواریهای بسیاری است. قله مرتفع‌ای همچون میشینه مرگ لزور (۴۰۷۶ متر) همچون دیواری این شهرستان را از مناطق شمالی کشور جدا می‌کند که در بین این قله سرشاخه‌های حبله رود جاری است. سایر کوه‌های منطقه عبارتند از کوه پل در (۲۶۸۹) در شرق فیروزکوه، کوه نواس (۲۸۲۹) در جنوب شرق فیروزکوه، کوه تپه مراد (۳۲۱۹) در شمال غربی فیروزکوه است.

بیشترین سهم شاغلان فیروزکوه در بخش خدمات ( ۵۰/۵۰ درصد ) و پس از آن در بخش کشاورزی ( ۳۶/۱ درصد ) مشغول بکار هستند و بقیه در بخش صنعت اشتغال دارند.

جدول شماره (۷) : سهم شاغلان فیروزکوه

ردیف	شرح	سهم (درصد)
۱	خدمات	۵۰/۵
۲	کشاورزی	۳۶/۱
۳	صنعت	۱۳/۴

ماخذ : فرمانداری شهرستان فیروزکوه - <https://firoozkooch.ostan>

❖ قابلیت های شهرستان در بخش های مختلف اقتصادی :

صنعت و معدن :

- ۱- وجود دو شهرک صنعتی .
- ۲- واقع شدن در خارج از محدوده ۱۲۰ کیلومتری تهران جهت استقرار طرح های صنعتی و استفاده از امتیازاتی چون معافیت های مالیاتی و ... .
- ۳- وجود پتانسیل های بالقوه بسیار مناسب در مورد ذخایر معدنی موجود در شهرستان .
- ۴- وجود کارخانجات فرآوری مواد معدنی در سطح استان .
- ۵- وجود راه آهن سراسری جهت ترانسپورت کالا و خدمات .
- ۶- آماده بودن زیربنای توسعه ( آب ، برق ، راه و مخابرات )
- ۷- استقرار کارخانجات بزرگ همچون سیمان قند ، نشاسته و گلوکز و ...

گردشگری :

- ۱- وجود ۱۷۰ اثر تاریخی و فرهنگی و ۴۰ بقعه مبارکه شناسایی شده ( که حدود ۷۰ اثر ملی به ثبت رسیده ) .
- ۲- وجود شکارگاه های طبیعی و حیات وحش با بیش از ۶۰۰۰ هزار رأس انواع وحوش .
- ۳- تردد بیش از ۱۲ میلیون مسافر از طریق محور فیروزکوه به شمال و شرق کشور ( بازدید از آثار گردشگری شهرستان ) .
- ۴- وجود مناظر و تفریحگاه های طبیعی و آب و هوای مطبوع در فصول بهار و تابستان .
- ۵- نزدیکی به کانون جمعیتی تهران بزرگ .

سایر قابلیت های توسعه :

- ۱- واقع شدن در مرز بین سه استان مهم کشور ( تهران ، مازندران و سمنان ) .
- ۳- وجود دانشگاه در منطقه جهت تربیت نیروی انسانی مورد نیاز .
- ۴- امکان استفاده از انرژی بادی به لحاظ وزش ۱۱۸ روزه بادهای گدوک و شهریار .

### ۲-۳-۱- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی

بر اساس بررسی های به عمل آمده گروههای هدف گردشگری شهرستان فیروزکوه شامل سه دسته اصلی است که شامل بازار محلی (شهرستان فیروزکوه)، بخشی از بازار استانی (شهرهای تهران، دماوند و ...) و بازار ملی (گردشگران ورودی به مازندران) بالغ بر ۱۲ میلیون نفر در سال است.

از این رو بازار هدف سایت در حوزه فراغتی تاکید بر شهرستان فیروزکوه، ساکنین شهر تهران و گردشگران ورودی به مازندران از محور فیروزکوه می باشد.

جدول شماره (۸) : خانوار و جمعیت شهرستان ها بر حسب ساکن و غیرساکن (۱۳۹۵)

شرح	جمع		ساکن در نقاط شهری		ساکن در نقاط روستائی	
	خانوار	جمعیت	خانوار	جمعیت	خانوار	جمعیت
استان	۴۲۸۸۵۶۳	۱۳۲۶۷۶۳۷	۴۰۵۲۵۰۷	۱۲۴۵۲۲۳۰	۲۳۵۳۹۷	۸۱۴۶۹۸
فیروزکوه	۱۱۷۰۰	۳۳۵۵۸	۶۱۰۶	۱۸۵۷۷	۵۵۹۴	۱۴۹۸۱

ماخذ: مرکز آمار ایران

### ۳-۳-۱- گروههای ذینفعان

مهمترین ذی نفع اصلی در این پروژه جامعه محلی (روستائیان)، متولیان مدیریت مناطق (دهیارهای روستایی) و مهمترین ذینفوذان سازمان های دولتی (میراث فرهنگی، منابع طبیعی، ادارت آب، برق و ... است که نیازمند تعامل سرمایه گذار با گروههای ذی نفع است.

### ۴-۳-۱- پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه

پروژه های کلان گردشگری در شهرستان فیروزکوه محدوده و در مواردی پروژه های ناتمام است که می توان به پروژه تله کابین و ... اشاره کرد.

#### فصل چهارم: ارزیابی مالی و اقتصادی طرح

۴- ارزیابی کامل طرح از نظر مالی و اقتصادی شامل تحلیل داده ها، تحلیل هزینه، جریان وجوه نقدی طرح، نرخ بازگشت طرح، هزینه های سرمایه گذاری و ...

##### ۴-۱- برآورد هزینه های طرح

- هزینه های سرمایه گذاری ثابت طرح:

این نوع از هزینه ها در ابتدای طرح و قبل از بهره برداری صورت گرفته و در طول عمر طرح با توجه به عمر مفید آنها مستهلک می شود. با توجه به مطالب ارائه شده در خصوص شناسایی هزینه ها، در ادامه به برآورد آنها در طرح لزور خواهیم پرداخت.

##### ۴-۱-۱- برآورد هزینه سرمایه گذاری ثابت طرح:

در این بخش از مطالعه، هزینه های ثابت طرح لزور بر مبنای قیمت های سال ۱۳۹۹ برآورد خواهد شد. هزینه های ثابت طرح عبارت است از هزینه زمین، محوطه سازی، ساختمان، ماشین آلات و تجهیزات، تاسیسات، وسائط نقلیه، اثاثه و لوازم اداری، هزینه های قبل از بهره برداری و هزینه های سربار. بر این پایه سرمایه ثابت طرح معادل ۱۴۶۰۲۷ میلیون ریال است که جزئیات آن در جدول ذیل ارائه شده است:

جدول شماره (۹): سرمایه ثابت به قیمت های سال ۱۳۹۹

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۲۸۶۶
۲	محوطه سازی	۵۲۸۹
۳	ساختمان	۴۴۴۰۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۱۰۵۰۰
۵	تاسیسات	۷۶۶۵۰
۶	اثاثه و لوازم اداری	۹۰۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۲۱۸۰
۸	هزینه های سربار	۳۲۴۲
	مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری	۱۴۶۰۲۷

شرح اجزای هزینه سرمایه گذاری ثابت طرح لزور در زیربخش های ذیل ارائه شده است:

• زمین

هزینه زمین طرح لزور ۲۸۶۶ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارائه شده است.

جدول شماره (۱۰): هزینه زمین

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۱۴۳۳۲	مترمربع	۰,۲	۲۸۶۶
مجموع هزینه های زمین					۲۸۶۶

• محوطه سازی

هزینه محوطه سازی طرح لزور ۵۲۸۹ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارائه شده است.

جدول شماره (۱۰): هزینه محوطه سازی

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه محوطه سازی	۲۶۴۴	مترمربع	۲	۵۲۸۹
مجموع هزینه های محوطه سازی					۵۲۸۹

• ساختمان

در این بخش از گزارش، هزینه های تقریبی ساخت برای طرح لزور ارائه شده است. کل هزینه ابنیه

طرح ۴۴۴۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

جدول شماره (۱۱): برآورد هزینه ابنیه

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	اقامتگاههای بوم گردی	۶۰۰	مترمربع	۴۰	۲۴۰۰۰
۲	سکو و کمپ های اقامتی	۱۵۰	مترمربع	۴۰	۶۰۰۰
۳	چایخانه	۳۰۰	مترمربع	۴۰	۱۲۰۰۰
۴	پذیرش و اداری	۶۰	مترمربع	۴۰	۲۴۰۰
مجموع هزینه های ابنیه					۴۴۴۰۰



• ماشین آلات و تجهیزات

هزینه تجهیزات در طرح لزور به هزینه ماشین آلات و تجهیزات ساختمان، محوطه و فضاهای جنبی آن باز می‌گردد. در این زمینه کل هزینه ماشین آلات و تجهیزات ۱۰۵۰۰ میلیون ریال محاسبه شده است.

جدول شماره (۱۲): برآورد هزینه ماشین آلات و تجهیزات

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تجهیزات اقامتگاه بوم گردی	۱۰	اتاق	۶۰۰	۶۰۰۰
۲	هزینه تجهیزات پذیرایی	۳۰۰	مترمربع	۱۵	۴۵۰۰
مجموع هزینه های ماشین آلات و تجهیزات					۱۰۵۰۰

• تاسیسات

هزینه تجهیزات در طرح لزور به هزینه زیرساخت های آب، برق، گاز و مخابرات آن باز می‌گردد. در این زمینه کل هزینه تأسیسات ۷۶۶۵۰ میلیون ریال محاسبه شده است.

جدول شماره (۱۳): برآورد هزینه تاسیسات

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تاسیسات (سرمایش، گرمایش و تهویه مطبوع)	۱۱۱۰	مترمربع	۷	۷۷۷۰
۲	هزینه الکتریکال	۱۱۱۰	مترمربع	۳	۳۳۳۰
۳	هزینه آتش نشانی	۱۱۱۰	مترمربع	۵	۵۵۵۰
۴	هزینه تامین زیرساخت های اولیه (راه دسترسی، برق و آب)	۳	آیتم	۲۰۰۰۰	۶۰۰۰۰
مجموع هزینه های تاسیسات					۷۶۶۵۰

• اثاثه و لوازم اداری

هزینه مورد نیاز بخش اداری طرح لزور ۹۰۰ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارایه شده است.

جدول شماره (۱۵) : هزینه اثاثه و لوازم اداری

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه لوازم اداری	۱۵	مورد	۶۰	۹۰۰
مجموع هزینه های اثاثه و لوازم اداری					۹۰۰

• هزینه های قبل از بهره برداری

قبل از ساخت و شروع طرح، هزینه های اجتناب ناپذیری وجود دارد که شامل هزینه مطالعات طرح و اخذ مجوزهای لازم، هزینه مشاوره، هزینه ایاب و ذهاب و ... است. با توجه به این نسبت، میزان هزینه های قبل از بهره برداری برابر ۲۱۸۰ میلیون ریال برآورد می گردد. در ادامه خلاصه وضعیت این بند از هزینه ها ارایه شده است.

جدول شماره (۱۶) : برآورد هزینه های قبل از بهره برداری

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های مشاور	۱	-	۴۰۰	۴۰۰
۲	هزینه نقشه برداری	۱,۴۳۳۲	هکتار	۸۰	۱۱۵
۳	هزینه های اخذ مجوز	۱۱۱۰	مترمربع	۱	۱۱۱۰
۴	هزینه تهیه نقشه های اجرایی	۱۱۱۰	مترمربع	۰,۵	۵۵۵
مجموع هزینه های قبل از بهره برداری					۲۱۸۰

• هزینه های سربار

هزینه سربار هزینه های ثابت طرح لزور ۳۲۴۲ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارایه شده است.

جدول شماره (۱۷) : هزینه سربار

ردیف	شرح	درصد	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های سربار محوطه سازی	۳٪	۱۰۶
۲	هزینه های سربار ساختمان	۳٪	۱۳۳۲
۳	هزینه های سربار ماشین آلات و تجهیزات	۲٪	۲۱۰
۴	هزینه های سربار تاسیسات	۲٪	۱۵۳۳
۵	هزینه های سربار اثاثه و لوازم اداری	۲٪	۱۸
۶	هزینه های سربار قبل از بهره برداری	۳٪	۴۴
مجموع هزینه های سربار			۳۲۴۲

۳-۵-۳- برآورد هزینه های تولیدی طرح

هزینه های تولیدی طرح در واقع هزینه مواد اولیه، حقوق و دستمزد، سوخت وانرژی، استهلاک، تعمیرات و نگهداری، سایر هزینه ها و هزینه های سربار را در بر می گیرد. این نوع از هزینه ها نیز بر مبنای سال ۱۳۹۹ محاسبه شده و برای طول عمر طرح نیز تعدیل شده است. بر این پایه سرمایه در گردش طرح بر مبنای محصولات طرح و همچنین سطوح مختلف استفاده از آن با جزییات ارایه شده است.

جدول شماره (۱۸) : برآورد هزینه های تولید خدمات طرح

ردیف	شرح	مجموع هزینه های ماهیانه (میلیون ریال)	مجموع هزینه های سالانه (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه	۱۵۳۰	۱۸۳۶۰
۲	حقوق و دستمزد (عملیاتی)	۲۸۲	۳۹۴۸
۳	حقوق و دستمزد (ستادی)	۱۹۲	۲۶۸۸
۴	سوخت وانرژی	۷۲	۸۶۱
۵	استهلاک	۳۵۰	۴۱۹۸
۶	تعمیرات و نگهداری	۲۳۸	۲۸۶۰
۷	هزینه های سربار	۵۳	۶۳۶
مجموع هزینه های جاری		۲۷۱۷	۳۳۵۵۰

جدول شماره (۱۹) : هزینه های مواد اولیه

ردیف	شرح	مقدار	واحد	هزینه واحد (هزار ریال)	مجموع هزینه های ماهیانه (میلیون ریال)	مجموع هزینه های سالانه (میلیون ریال)
۱	اقامتی سنتی	۱۰	اتاق	۳۰۰	۹۰	۱۰۸۰
۲	پذیرایی	۱۲۰	نفر	۴۰۰	۱۴۴۰	۱۷۲۸۰
مجموع هزینه های مواد اولیه						۱۸۳۶۰

جدول شماره (۲۰) : هزینه های حقوق و دستمزد

ردیف	عنوان	شرح	تعداد (نفر)	هزینه حقوق و دستمزد ماهیانه (میلیون ریال)	سایر مزایای حقوق و دستمزد ماهیانه (میلیون ریال)	حقوق و دستمزد پرداختنی ماهیانه (میلیون ریال)	حقوق و دستمزد پرداختنی سالانه (میلیون ریال)
۱	کادر عملیاتی	ماهر	۵	۳۵	۷	۲۱۰	۲۹۴۰
		ساده	۲	۳۰	۶	۷۲	۱۰۰۸
۲	کادرستادی	ماهر	۲	۳۵	۷	۸۴	۱۱۷۶
		ساده	۳	۳۰	۶	۱۰۸	۱۵۱۲
جمع هزینه حقوق و دستمزد						۴۷۴	۶۶۳۶

جدول شماره (۲۱): هزینه های سوخت و انرژی

ردیف	شرح	مقدار مصرف روزانه	واحد	هزینه مصرف واحد (ریال)	هزینه ماهیانه (میلیون ریال)	هزینه سالیانه (میلیون ریال)
۱	برق	۵۵۵	کیلو وات ساعت	۳۲۲۶	۵۴	۶۴۵
۲	آب	۱۲۰	متر مکعب	۳۰۰۰	۱۱	۱۳۰
۳	تلفن	۱۲۰۰	دقیقه	۲۰۰	۷	۸۶
<b>مجموع هزینه های تامین انرژی</b>						
					۷۲	۸۶۱

جدول شماره (۲۲): هزینه های استهلاک

ردیف	شرح	مجموع سرمایه گذاری دارایی های مستهلک شونده (میلیون ریال)	ضریب استهلاک (درصد)	هزینه استهلاک ماهیانه (میلیون ریال)	هزینه استهلاک سالیانه (میلیون ریال)
۱	محوطه سازی	۵۲۸۹	۳٪	۱۳	۱۵۹
۲	ساختمان	۴۴۴۰۰	۳٪	۱۱۱	۱۳۳۲
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۱۰۵۰۰	۳٪	۲۶	۳۱۵
۴	تاسیسات	۷۶۶۵۰	۳٪	۱۹۲	۲۳۰۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۹۰۰	۳٪	۲	۲۷
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۲۱۸۰	۳٪	۵	۶۵
<b>مجموع هزینه های استهلاک</b>					
				۳۵۰	۴۱۹۸

جدول شماره (۲۳): هزینه های تعمیرات و نگهداری

ردیف	شرح	مجموع سرمایه گذاری (میلیون ریال)	ضریب تعمیرات و نگهداری (درصد)	هزینه تعمیرات ماهیانه (میلیون ریال)	هزینه تعمیرات سالیانه (میلیون ریال)
۱	محوطه سازی	۵۲۸۹	۲٪	۹	۱۰۶
۲	ساختمان	۴۴۴۰۰	۲٪	۷۴	۸۸۸
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۱۰۵۰۰	۳٪	۲۶	۳۱۵
۴	تاسیسات	۷۶۶۵۰	۲٪	۱۲۸	۱۵۳۳
۵	اثاثه و لوازم اداری	۹۰۰	۲٪	۲	۱۸
<b>مجموع هزینه های تعمیرات و نگهداری</b>					
				۲۳۸	۲۸۶۰

جدول شماره (۲۵) : هزینه های سربار

ردیف	شرح	حجم سرمایه گذاری (میلیون ریال)	درصد	هزینه ماهیانه (میلیون ریال)	هزینه سالیانه (میلیون ریال)
۱	هزینه های سربار مواد اولیه	۱۵۳۰	۲٪	۳۱	۳۶۷
۲	هزینه های سربار حقوق و دستمزد	۲۸۲	۳٪	۸	۱۰۲
۳	هزینه های سربار سوخت و انرژی	۷۲	۳٪	۲	۲۶
۴	هزینه های سربار تعمیرات و نگهداری	۳۵۰	۲٪	۷	۸۴
۵	سایر هزینه های سربار	۲۳۸	۲٪	۵	۵۷
مجموع هزینه های سربار		۲۴۷۲	-	۵۳	۶۳۶

### ۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح:

در این بخش از مطالعه درآمد سالیانه طرح لزور مبنای قیمت‌های سال ۱۳۹۹ برآورد خواهد شد. در محاسبه درآمدهای سالیانه طرح نیز از شیوه جزء به کل استفاده شده است. در این زمینه درآمدهای مربوط به هر یک از اجزا و واحدها به طور جداگانه محاسبه و با یکدیگر جمع شده است.

جدول شماره (۲۶) : برآورد درآمد مجتمع به صورت سالیانه (تعیین ظرفیت اسمی)

ردیف	شرح	نوع درآمد زایی	تعداد	واحد	قیمت واحد (میلیون ریال)	درآمد ماهیانه (میلیون ریال)	درآمد سالیانه (میلیون ریال)
۱	بخش اقامتی	بهره برداری	۱۰	اتاق	۱۵	۴۵۰۰	۵۴۰۰۰
۲	پذیرایی	بهره برداری	۱۲۰	نفر	۱	۳۶۰۰	۴۳۲۰۰
۳	ورودی	بهره برداری	۱۵۰	نفر	۰,۴	۱۸۰۰	۲۱۶۰۰
مجموع						۹۹۰۰	۱۱۸۸۰۰

جدول شماره (۲۷) : تعیین ظرفیت واقعی طرح لزور

ظرفیت واقعی (واحد : درصد)					شرح	ردیف
سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول		
۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۵۰٪	بخش اقامتی	۱
۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۵۰٪	پذیرایی	۲
۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۵۰٪	ورودیه	۳

جدول شماره (۲۸) : برآورد درآمد مجتمع به صورت سالیانه (برآورد ظرفیت واقعی)

درآمد سالیانه (میلیون ریال)					شرح	ردیف
سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول		
۳۲۴۰۰	۳۲۴۰۰	۳۲۴۰۰	۳۲۴۰۰	۲۷۰۰۰	بخش اقامتی	۱
۲۵۹۲۰	۲۵۹۲۰	۲۵۹۲۰	۲۵۹۲۰	۲۱۶۰۰	پذیرایی	۲
۱۲۹۶۰	۱۲۹۶۰	۱۲۹۶۰	۱۲۹۶۰	۱۰۸۰۰	ورودیه	۳
۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۵۹۴۰۰	مجموع	

### ۳-۷- محاسبه تکنیک‌های تصمیم‌گیری

در این قسمت از مطالعه پس از محاسبه هزینه‌ها و درآمدهای طرح، با استفاده از تکنیک‌های تصمیم‌گیری، به صرفه اقتصادی یا عدم آن پی خواهیم برد. تکنیک‌های مورد استفاده در این مطالعه که در حقیقت مهمترین و در ضمن ساده‌ترین روش‌های تصمیم‌گیری هستند، عبارتند از:

#### ۳-۷-۱- روش ارزش فعلی خالص (Net Present Value)

روش ارزش فعلی یکی از مهمترین و در عین حال ساده‌ترین تکنیک‌های ارزیابی طرح‌های اقتصادی است و این روش زیربنای کاربرد تکنیک‌های دیگر است. محاسبه ارزش فعلی یک فرآیند مالی، تبدیل ارزش آینده کلیه دریافت‌ها و پرداخت‌ها به ارزش فعلی در زمان حال یا مبدأ پروژه است. در صورتی که با نرخ ۱۸ درصد فوق ارزش فعلی خالص محاسبه شده رقم مثبت ( $NPV > 0$ ) باشد طرح سودآور بوده، زیرا ارزش فعلی هزینه‌ها کمتر از ارزش فعلی درآمد بوده است و در صورتی که ارزش فعلی خالص محاسبه شده رقم منفی ( $NPV < 0$ ) باشد طرح فاقد توجیه اقتصادی است و

مشخص کننده این حقیقت است که ارزش فعلی هزینه‌ها بیش از ارزش فعلی درآمدها می‌باشد. اگر  $NPV=0$  باشد پروژه اقتصادی است، زیرا حداقل نرخ جذب کننده برای سرمایه‌گذاری تأمین گشته است.

با توجه به آنچه گفته شد، ارزش فعلی خالص (NPV) از طریق فرمول ذیل محاسبه می‌گردد که در آن  $R_i$  درآمد هر سال و  $C_i$  هزینه مربوط به آن سال،  $r$  نرخ تنزیل یعنی رقم ۱۸ درصد و  $n$  عمر مفید طرح خواهد بود:

$$NPV = \sum_{i=1}^n \left( \frac{R_i}{(1+r)^i} - \frac{C_i}{(1+r)^i} \right) = \sum_{i=1}^n \left( \frac{R_i - C_i}{(1+r)^i} \right)$$

محاسبات مربوط به خالص ارزش فعلی خالص زیر بیانگر آن است که NPV طرح ۵۸۲ میلیون ریال است که رقمی مثبت است.

### ۲-۷-۳ - نرخ بازگشت سرمایه (Rate of Return)

یکی از روش‌هایی که امروزه در تعیین و انتخاب اقتصادی‌ترین پروژه‌ها متداول می‌باشد روش نرخ بازگشت سرمایه است. در این روش ضابطه قبول یا رد یک پروژه، بر اساس معیاری (نرخ) به نام بازگشت سرمایه است. در حقیقت تعادل درآمدها (درآمدهای سالیانه و ارزش اسقاطی) و هزینه‌ها (سرمایه ثابت و سرمایه در گردش)، تحت این نرخ امکان‌پذیر است (البته نه همیشه با یک نرخ) و آن نرخ (یا نرخ‌ها) نرخ بازگشت سرمایه می‌باشد.

در صورتی که نرخ بازگشت سرمایه (ROR) از حداقل نرخ جذب کننده (MARR) کوچکتر باشد طرح پذیرفته نمی‌شود و در صورتی که نرخ بازگشت سرمایه (ROR) بزرگتر یا مساوی حداقل نرخ جذب کننده (MARR) باشد طرح دارای توجیه اقتصادی بوده و پذیرفته

$$ROR \geq MARR$$

می‌شود.

طرح پذیرفته می‌شود



طرح پذیرفته  $ROR < MARR$

نمی شود

نرخ بازگشت سرمایه از تساوی قرار دادن ارزش فعلی درآمدها و هزینه‌ها حاصل می‌شود. این تساوی تنها تحت یک نرخ امکان‌پذیر است و آن، نرخ بازگشت سرمایه است. به عبارت دیگر روابط زیر برقرار است:

$$NPV = 0$$

$$PV_B = PV_C$$

$$PV_B - PV_C = 0$$

حال با توجه به توضیحات ارائه شده در خصوص روش نرخ بازگشت سرمایه و نحوه محاسبه آن، بر اساس جدول فوق میزان نرخ بازگشت سرمایه طرح لزور برابر ۱۸ درصد است که با توجه به نرخ سود علی‌الحساب بانکی که به عنوان حداقل نرخ جذب‌کننده به شمار می‌آید، بزرگتر بوده و در نتیجه دارای توجیه اقتصادی می‌باشد.

جدول شماره (۲۹): محاسبه جریان های مالی طرح لزور (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران ساخت			دوران بهره برداری	
		سال اول	سال دوم	سال سوم	سال اول	سال دوم
۱	درآمدهای عملیاتی	۰	۰	۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰
۲	جمع کل ورودی ها	۰	۰	۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰
۳	هزینه های ثابت	۵۸۴۱۱	۴۳۸۰۸	۴۳۸۰۸	۰	۰
۴	هزینه های جاری	۰	۰	۰	۱۸۸۷۴	۲۱۸۰۹
۵	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۰	۰	۰	۱۳۴۵۱	۱۶۳۰۹
۶	جمع کل هزینه ها	۵۸۴۱۱	۴۳۸۰۸	۴۳۸۰۸	۳۲۳۲۵	۳۸۱۱۸
۷	سود خالص	۵۸۴۱۱-	۴۳۸۰۸-	۴۳۸۰۸-	۲۷۰۷۵	۳۳۱۶۲
۸	درآمد(هزینه) تجمعی	۵۸۴۱۱-	۱۰۲۲۱۹-	۱۴۶۰۲۷-	۱۱۸۹۵۲-	۸۵۷۹۰-

ادامه جدول شماره (۲۹): محاسبه جریان های مالی طرح لزور (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری					شرح	ردیف
سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم		
۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	جمع کل ورودی ها	۲
.	.	.	.	.	هزینه های ثابت	۳
۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	هزینه های جاری	۴
۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۵
۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	جمع کل هزینه ها	۶
۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	سود خالص	۷
۸۰۰۱۹	۴۶۸۵۷	۱۳۶۹۵	۱۹۴۶۷-	۵۲۶۲۸-	درآمد(هزینه) تجمعی	۸

ادامه جدول شماره (۲۹): محاسبه جریان های مالی طرح لزور (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری					شرح	ردیف
سال دوازدهم	سال یازدهم	سال دهم	سال نهم	سال هشتم		
۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	جمع کل ورودی ها	۲
.	.	.	.	.	هزینه های ثابت	۳
۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	هزینه های جاری	۴
۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۵
۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	جمع کل هزینه ها	۶
۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	سود خالص	۷
۲۴۵۸۲۸	۲۱۲۶۶۶	۱۷۹۵۰۴	۱۴۶۳۴۲	۱۱۳۱۸۰	درآمد(هزینه) تجمعی	۸

ادامه جدول شماره (۲۹): محاسبه جریان های مالی طرح لزور (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال شانزدهم	سال پانزدهم	سال چهاردهم	سال سیزدهم		
۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	جمع کل ورودی ها	۲
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۳
۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	هزینه های جاری	۴
۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۵
۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	جمع کل هزینه ها	۶
۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	سود خالص	۷
۳۷۸۴۷۵	۳۴۵۳۱۳	۳۱۲۱۵۱	۲۷۸۹۸۹	درآمد(هزینه) تجمعی	۸

ادامه جدول شماره (۲۹): محاسبه جریان های مالی طرح لزور (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیستم	سال نوزدهم	سال هجدهم	سال هفدهم		
۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	جمع کل ورودی ها	۲
۰	۰	۰	۰	هزینه های ثابت	۳
۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	هزینه های جاری	۴
۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۵
۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	جمع کل هزینه ها	۶
۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	سود خالص	۷
۵۱۱۱۲۲	۴۷۷۹۶۰	۴۴۴۷۹۸	۴۱۱۶۳۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۸

ادامه جدول شماره (۲۹): محاسبه جریان های مالی طرح لزور (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیست و چهارم	سال بیست و سوم	سال بیست دوم	سال بیست و یکم		
۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	جمع کل ورودی ها	۲
۰	۰	۰	۰	هزینه های ثابت	۳
۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	هزینه های جاری	۴
۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۵
۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	جمع کل هزینه ها	۶
۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	سود خالص	۷
۶۴۳۷۶۹	۶۱۰۶۰۷	۵۷۷۴۴۶	۵۴۴۲۸۴	درآمد(هزینه) تجمعی	۸

ادامه جدول شماره (۲۹): محاسبه جریان های مالی طرح لزور (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری			شرح	ردیف
سال بیست و هفتم	سال بیست و ششم	سال بیست و پنجم		
۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	جمع کل ورودی ها	۲
۰	۰	۰	هزینه های ثابت	۳
۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	هزینه های جاری	۴
۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۵
۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	جمع کل هزینه ها	۶
۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	سود خالص	۷
۷۴۳۲۵۴	۷۱۰۰۹۳	۶۷۶۹۳۱	درآمد(هزینه) تجمعی	۸

ادامه جدول شماره (۲۹): محاسبه جریان های مالی طرح لزور (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و هشتم	سال بیست و نهم	سال سی ام
۱	درآمدهای عملیاتی	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰
۲	جمع کل ورودی ها	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰	۷۱۲۸۰
۳	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۴	هزینه های جاری	۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹	۲۱۸۰۹
۵	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹	۱۶۳۰۹
۶	جمع کل هزینه ها	۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸	۳۸۱۱۸
۷	سود خالص	۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲	۳۳۱۶۲
۸	درآمد(هزینه) تجمعی	۷۷۶۴۱۶	۸۰۹۵۷۸	۸۴۲۷۴۰

### ۳-۷-۳ - روش دوره بازگشت سرمایه (Payback Period)

دوره بازگشت سرمایه، یکی دیگر از روش های مورد استفاده در ارزیابی طرح های اقتصادی است. تحلیل گر با استفاده از این روش، در جستجوی دوره یا مدت زمانی است که سرمایه اولیه بتواند توسط درآمدهای سالیانه جبران شود. به عبارت ساده تر مجموع درآمدهای سالیانه در آن دوره برابر با هزینه های سرمایه گذاری گردد. رابطه کلی محاسبه دوره بازگشت سرمایه P.P. در زیر آمده است.

$$-P + \sum_{i=1}^n (CF)_i = 0$$

در رابطه فوق CF برابر فرآیند مالی در پایان سال  $t$ ام می باشد.

از آنجا که سرمایه گذاران بسیار مشتاقند که از زمان بازگشت سرمایه آگاه باشند و این عامل نوعی ایجاد انگیزه برای سرمایه گذاری است. معمولاً سرمایه گذاران با توجه به شرایط اقتصادی و اجتماعی تمایل به سرمایه گذاری در پروژه های کوتاه مدت دارند. به همین جهت در روش دوره بازگشت سرمایه پروژه های اقتصادی تر است که دارای دوره بازگشت سرمایه کوچکتر باشد. بر اساس بررسی صورت گرفته دوره بازگشت سرمایه ۵ سال محاسبه شده است.

جدول شماره (۳۰) : نتایج ارزیابی مالی طرح

شرح	واحد	نوع شاخص
۱۸	درصد	IRR
۵۸۲	میلیون ریال	NPV
۵	سال	دوره بازگشت سرمایه

#### فصل پنجم : الزامات طرح

۱-۵- هماهنگی اولیه و برگزاری جلسات کارشناسی با دستگاهی متولی زمین از جمله اداره کل راه و شهرسازی استان، سازمان جهاد کشاورزی استان (اداره کل منابع طبیعی و مدیریت امور اراضی) و تعیین محل طرح ها طبق UTM مربوطه الزامی می باشد.