



اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان تهران

بسته سرمایه گذار

استان تهران - شهرستان دماوند

شرکت مهندسين مشاور شهريگ



بانام خاتونکیت

بسته سرمایه گذاری

خلاصه طرح

بسته سرمایه گذاری	
۲۶۱۵۸	مساحت (مترمربع) :
۶۱۰۰	سطح اشغال (مترمربع) :
۲۳	سطح اشغال (درصد) :
۸۵۹۴۳۱	حجم سرمایه گذاری (میلیون ریال) :
۱۹	نرخ بازده داخلی (درصد) :
۴۱۲۰۱	NPV (میلیون ریال) :
گردشگری کشاورزی (عرصه و ...)، فضاهای پذیرایی، اقامتی و ...	کاربری پیشنهادی :

بسته سرمایه گذاری

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۶	*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
۸	۱-۱-۲-موقعیت UTM
۸	۱-۱-۳-ابعاد سایت
۹	۱-۱-۴-زیرساخت های محل شامل راه، آب و برق، گاز، فاضلاب (موجود، مورد نیاز و کمبودها)
۱۰	۱-۱-۵-کاربری های اطراف طرح
۱۰	۱-۱-۶-کاربری فعلی ملک بر اساس اسناد فرادست
۱۰	فصل دوم : مبانی اولیه طراحی
۱۰	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)
۱۰	۱-۲-۱-تدوین اهداف و ایده های اولیه طراحی
۱۰	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
۱۲	۱-۲-۲-برنامه زمانبندی طرح
۱۳	فصل سوم : مطالعات بازار
۱۳	۱-۳-بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای، تحلیل مشتری، نیاز سنجی و شناسایی گروههای ذینفعان، بررسی های پروژه

بسته سرمایه

گذاری

- ۱۳..... رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه و ...
- ۱۳-۱-۳-۱..... بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای
- ۱۸-۲-۳-۱..... تحلیل مشتریان و نیاز سنجی
- ۱۹-۳-۳-۱..... گروههای ذینفعان
- ۱۹-۴-۳-۱..... پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه
- ۲۰..... فصل چهارم : ارزیابی مالی و اقتصادی طرح
- ۴-۴- 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 ...
- ۲۰-۱-۴- برآورد هزینه های طرح
- ۲۰-۱-۱-۴- برآورد هزینه سرمایه گذاری ثابت طرح:
- ۲۴-۳-۵-۳- برآورد هزینه های تولیدی طرح
- ۲۷-۶-۳- برآورد درآمد سالیانه طرح:
- ۲۸-۷-۳- محاسبه تکنیک های تصمیم گیری
- ۲۸-۱-۷-۳- روش ارزش فعلی خالص (Net Present Value)
- ۲۹-۲-۷-۳- نرخ بازگشت سرمایه (Rate of Return)
- ۳۲-۳-۷-۳- روش دوره بازگشت سرمایه (Payback Period)
- ۳۳..... فصل پنجم : الزامات طرح
- ۵-۱- 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.
- ۳۳.....

بسته سرمایه

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

فصل اول : مقدمه و شناخت

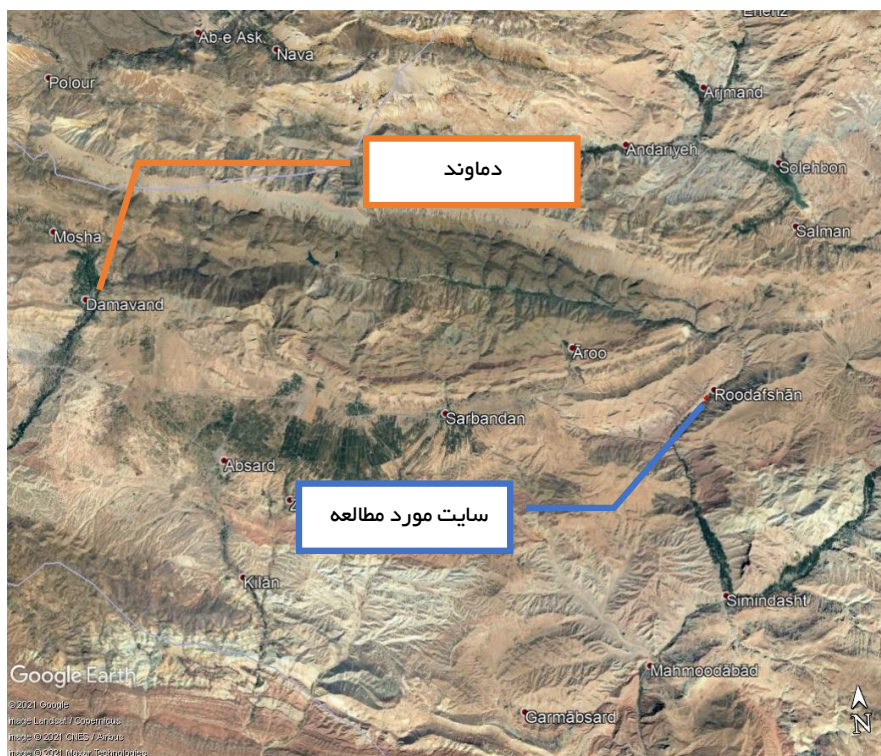
بر اساس بررسی های صورت گرفته، طرح تدوین بسته سرمایه گذاری رودافشان در شهرستان دماوند مورد توجه قرار گرفته است که در ادامه به تفصیل جزئیات طرح پیشنهادی ارایه می گردد.

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 دماوند در محدوده روستای رودافشان واقع شده است. مساحت محدوده مورد مطالعه ۲۶۱۵۸ مترمربع می باشد.

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



بسته سرمایه

گذرانی

تصویر شماره (۲) : موقعیت محدوده مطالعه نسبت به روستای رودافشان



تصویر شماره (۳) : موقعیت محدوده مطالعه



بسته سرمایه گذاری

۲-۱-۱-موقعیت UTM

در ادامه مشخصات یوتی ام بسته پیشنهادی ارائه شده است.

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

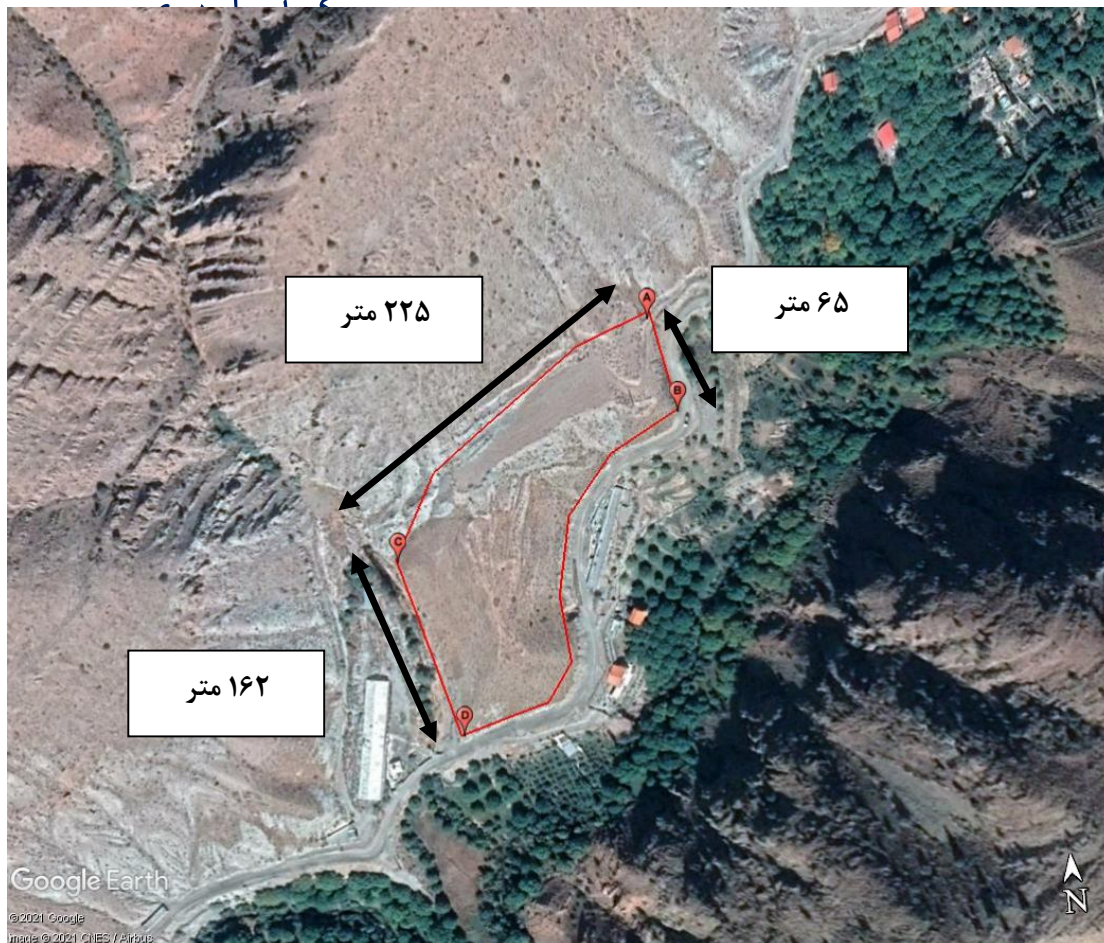
P	X	Y
A	۶۳۵۵۰۴.۶۱ □ □	۳۹۴۴۸۱۸.۰۵ □ □
B	۶۳۵۵۲۲.۰۳ □ □	۳۹۴۴۷۵۶.۲۰ □ □
C	۶۳۵۳۲۲.۱۸ □ □	۳۹۴۴۶۶۷.۲۸ □ □
D	۶۳۵۳۵۶.۱۲ □ □	۳۹۴۴۵۴۰.۸۸ □ □

۳-۱-۱-ابعاد سایت

در تصویر زیر ابعاد سایت نمایش داده شده است.

تصویر شماره (۴) : ابعاد سایت

بسته سرمایه



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 (۲) : مشخصات تاسیسات زیربنایی تا ورودی سایت

ردیف	زیرساخت	موجود	مورد نیاز
۱	آب (مترمکعب)	-	۱۴۰
۲	برق (کیلو وات)	-	۳۰۳۰۰
۳	راه دسترسی	-	بهسازی
۴	فاضلاب	-	از طریق ایجاد سپتیک تانک

بسته سرمایه گذاری

۵-۱-۱- کاربری های اطراف طرح

کاربری های اطراف طرح، زمین های باغات، کشاورزی و مرتعی 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 گردشگری کشاورزی، اقامتی و پذیرایی جانمایی شده است. در ادامه برنامه ریزی تفصیلی سایت ارائه شده است.

۲-۲-۱- 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 ارائه شده است.

جدول شماره (۳) : مشخصات سطح و سرانه های سایت

ردیف	عنوان	واحد	شرح
۱	مساحت طرح	مترمربع	۲۶۱۵۸
۲	سطح اشغال	مترمربع	۶۱۰۰
۳	سطح اشغال	درصد	۲۳
۴	زیربنا	مترمربع	۱۰۱۰۰

بسته سرمایه

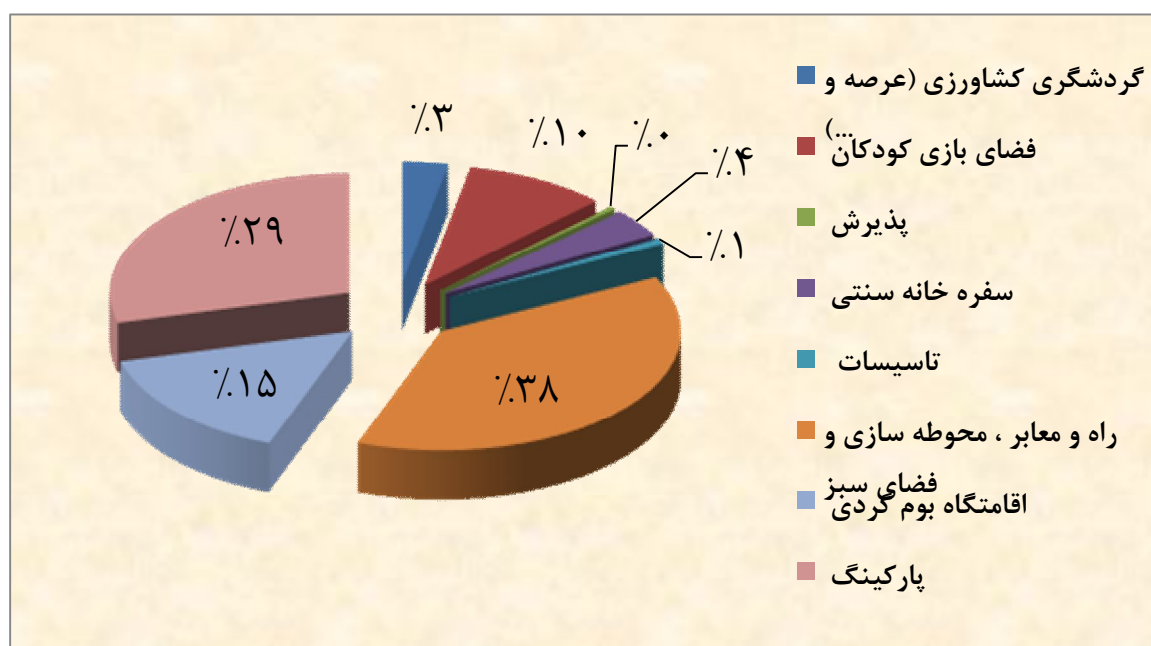
گذاری

۵	مساحت محوطه و فضای سبز	مترمربع ۲۵۵۵
---	------------------------	--------------

جدول شماره (۴) : مشخصات برنامه ریزی فیزیکی سایت

ردیف	نام کاربری	کل مساحت (مترمربع)	مساحت ابنیه (مترمربع)	مساحت محوطه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	تعداد
۱	گردشگری کشاورزی (عرصه و ...)	۸۰۰	۸۰۰	۰	۸۰۰	۱
۲	فضای بازی کودکان	۲۵۰۰	۰	۲۵۰۰	۰	۱
۳	پذیرش	۱۰۰	۱۰۰	۰	۱۰۰	۱
۴	سفره خانه سنتی	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۰	۱۰۰۰	۱
۵	تاسیسات	۲۰۰	۲۰۰	۰	۲۰۰	۱
۶	راه و معابر ، محوطه سازی و فضای سبز	۹۹۵۸	۰	۹۹۵۸	۰	-
۷	اقامتگاه بوم گردی	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۰	۸۰۰۰	۵۰
۸	پارکینگ	۷۶۰۰	۰	۷۶۰۰	۰	۲۳۸
	جمع	۲۶۱۵۸	۶۱۰۰	۲۰۰۵۸	۱۰۱۰۰	-

نمودار شماره (۱) : مشخصات کاربری های پیشنهادی سایت



بسته سرمایه گذاری

۲-۲-۲- برنامه زمانبندی طرح

در ادامه برنامه زمانبندی طرح ارایه شده است.

بسته سرمایه

گذاری

جدول شماره (۵) : برنامه زمانبندی طرح

ردیف	شرح فعالیت	۱۴۰۰				۱۴۰۱				۱۴۰۲		
		بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز	زمستان	بهار	تابستان	پاییز
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

۱-۳- بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای، تحلیل مشتری، نیاز سنجی و شناسایی

گروههای ذینفعان، بررسی پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه و ...

۱-۳-۱- بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای

این شهرستان، منطقه ای سرسبز و خرم است که نام اسطوره ای کوه دماوند را با خود به همراه دارد. قرار گرفتن منطقه دماوند در محل پیوستن مرزهای سه منطقه پراهمیت کشور در ایران در گذشته (ری، قومس، طبرستان) و اکنون (تهران، مازندران، سمنان) اهمیت این سامان را دو چندان کرده است. اعتدال آب و هوا، تنوع آب و هوایی منطقه، هر ساله عده زیادی گردشگر، مسافر و مهاجر را از اطراف به این شهرستان جلب می کند.

بسته سرمایه

گذاری
دماوند یکی از کهن‌ترین مناطق و اولین شهرهای اسطوره‌ای تاریخ ایران است به صورتی که بنای آن هم‌زمان با اصطخر فارس و بلخ به کیومرث نخستین پادشاه ایران می‌رسد. طی کاوش‌های اخیر در قلعه عسگر کیلان نشانه حضور انسان و آثاری از دوران سنگ متعلق به ۱۴۰۰۰ قبل از میلاد مسیح در این ناحیه به دست آمده‌است.

در گذشته‌ای نه چندان دور این شهرستان یکی از مراکز مهم کشاورزی و دامداری بوده‌است با تولیداتی همچون: سیب، گیلان، آلبالو، گردو، سیب زمینی، خیار، زردآلو و دیگر میوه‌ها و سبزیجات. علاوه بر آن فراورده‌های دامی گوناگونی در این شهرستان تولید می‌شدند. از سال ۱۳۸۴ بخاطر ساخت‌وسازهای گسترده در زمین‌های این شهرستان، کشاورزی و دامداری در این منطقه کاهش یافته‌است. عسل از مهمترین تولیدات این شهرستان است. بسیاری از مردم بومی این شهرستان به شکل حرفه‌ای به تولید عسل اشتغال دارند. به علت وجود گیاهانی همچون آویشن و گون در کوه‌های این شهرستان که خواص دارویی گوناگونی دارند؛ تولید عسل آویشن و عسل گون با خواص دارویی در این شهرستان رواج دارد.

انواع گونه‌های کمیاب در این شهرستان وجود دارند. جانورانی همچون کل، بز، میش و پلنگ به عنوان عمده‌ترین حیوانات موجود در حیات وحش این شهرستان شناخته می‌شوند. علاوه بر آن پرندگان گوناگونی نظیر زاغ، کبک، تیهو، کبک دری، پرندگان شکاری مانند عقاب طلایی، قرقی، دلیجه در این شهرستان حیات دارند. این درحالی است که گذرگاه قشلاقی پرندگان نایب شکاری همچون بالابان - شاهین و بحری است.

از جاذبه‌های توریستی مهم این شهرستان می‌توان به چشمه اعلاء، برج شبلی، مسجد جامع، پیست اسکی و چشمه آبعلی، دریاچه تار و هویر، غار رودافشان، آبشار تیزاب، امامزادگان، ولیران، کوه‌ها، روستاهای اطراف و... اشاره کرد.

بسته سرمایه گذاری

صنایع و معادن

صنایع این شهرستان شامل صنایع دستی و صنایع ماشینی و کارگاه ها می شود. کارگاه های متعدد از قبیل درب و پنجره سازی، تراش کاری، مبل سازی، آهنگری و نجاری نیز در شهر دماوند دایر شده است.

معادن فعال این شهرستان نیز عبارتند از:

- معدن کائولون کریتون در ۱۳ کیلومتری باختر شهر دماوند (مجاورت رودهن) که توسط کارخانه های کاشی و سرامیک سعدی (سازمان صنایع ملی ایران) مورد بهره برداری قرار می گیرد.
- خاک صنعتی کور در ۱۵ کیلومتری جنوب خاوری دماوند و لومیت هویر در ۱۴ کیلومتری جنوب خاوری دماوند که هر دو معدن مابین روستاهای آبسرد و کور واقع شده اند.
- معدن سیلیس مبارک آباد ۱۳ کیلومتری شمال باختری دماوند و ۲ کیلومتری شمال روستای مبارک آباد.
- کوارتزیت مشاء ۶ کیلومتری شمال باختری دماوند (مجاورت روستای مشاء)
- سنگ ساختمانی اوزون ۱۳ کیلومتری باختر دماوند و ۳ کیلومتری جنوب خاوری رودهن هرپنج معدن فوق توسط شرکت خدمات و توسعه معادن ایران مورد استخراج و بهره برداری قرار می گیرند.
- ماسه ریخته گری و سیلیس سرانزای فیروزکوه ۲۴ کیلومتری جنوب خاوری فیروز کوه که به وسیله ی شرکت تامین ماسه و ریخته گری تهران مورد استخراج و بهره برداری قرار می گیرد.
- معدن سیلیس سرانزای فیروز کوه ۲۰ کیلومتری جنوب خاوری فیروزکوه
- سنگ گچ لومان زیارت، ۲۰ کیلومتری جنوب خاوری دماوند (مابین روستاهای زیارت و بومان). دو معدن فوق توسط شرکت سهامی کل معادن ایران مورد استخراج و بهره برداری قرار می گیرند.

بسته سرمایه

- سنگ آهک سرهار واقع در ۲ کیلومتری شمال باختر دماوند که استخراج از آن توسط شرکت

معادن سرهار دماوند است.

کشاورزی و دامداری

آب کشاورزی در شهرستان دماوند از چشمه سارها، رودخانه ها و چاه های ژرف و نیمه ژرف تامین می شود و کشت به دو گونه آبی و دیمی انجام می گیرد. تره بار، گندم، علوفه، سیب، گلابی و دیگر میوه های سردسیری، سیب زمینی، لوبیا سبز، سیب درختی و بیش تر میوه های سردرختی از فرآورده های اطراف این شهرستان هستند. هم چنین دامداری در شهرستان دماوند به دو طریق صنعتی و سنتی رایج بوده و دام داری های صنعتی شامل واحدهای گاوداری از نژادهای اصیل و خارجی است. قابل ذکر است که مراتع غنی و پر علف این شهرستان هر ساله در فصل های بهار و تابستان محل چرای ییلاقی دام داران بزرگ مهدی شهر (سنگسر) و سایر نواحی جنوبی این شهرستان است.

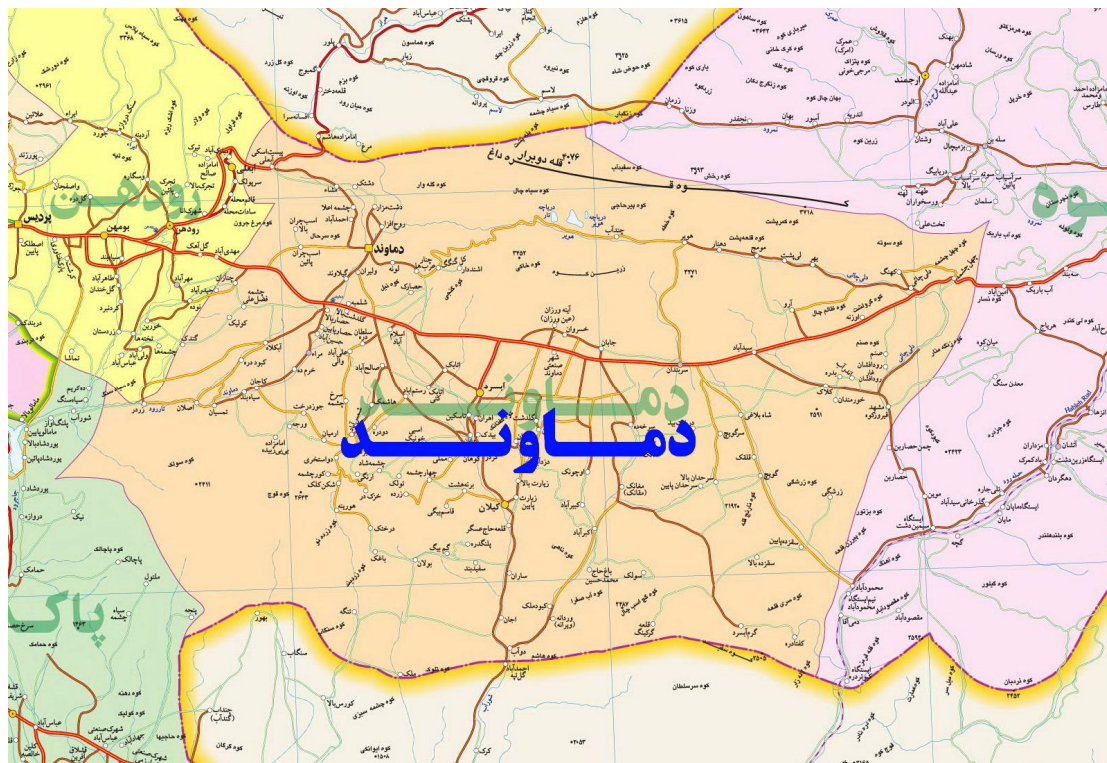
بسته سرمایه

جدول شماره (۶) : سیمای کشاورزی شهرستان دماوند در سال ۱۳۹۸

سیمای کشاورزی شهرستان دماوند در سال ۱۳۹۸ (و سال زراعی ۹۸-۹۷)											
سامانه بهینه بندی (سامانه جامع مدیریت داده های کشاورزی)						مساحت، جمعیت و بهره بردار (هکتار/هزار نفر/مركز بهره بردار)					
تعداد بهره بردار بها						۱۳۵		جمعیت کل		۱۹۳۲۰۰	
صنایع						۰		۱۱۶۵۹		اراضی دایر(زراعی+باغبانی)	
شیلات						۱۳۴۹۹		بهره بردار براساس سرشماری سال ۹۵		۱۵۵۸۴۴	
۱۴						۱۷۹۳		۹۱۲۳		۹۵	
۲۲						۷۶۲۸		۴۴۸		دام	
۱۰۲۲						۱۷۹۳		۹۱۲۳		طیور	
منابع آبی											
منبع		واحد		مقدار		منبع		واحد		مقدار	
رودخانه		رشته		چشمه		چاه عمیق و نینه عمیق		حلقه		۴۸۸	
۱۸۲		۹۸		۳۸۷.۱		۳۰۷.۶		۹۸		میلیمتر	
زراعت (هکتار/تن)						باغی (هکتار/تن)					
کل محصولات زراعی			۲۳۰۱			کل محصولات باغی			۹۲۰۵		
تولید			۲۸۵۶۷			تولید			۲۵۹۳۷۰		
محصول		سطح		تولید		محصول		سطح		تولید	
گندم		۱۱۰۰		۱۷۰۰		سیب		۵۸۰۹		۲۲۶۶۲۱	
جو		۱۵۰		۴۵۰		انگور		۹۰		۶۴۷	
ذرت (تولید با کشت دوم)		۰		۰		انار		۹۱		۱۵۸۸	
کلبا		۱۰		۱۲		گیلاس		۴۳۵		۳۱۳۵	
نباتات علوفه ای		۱۴۶		۱۱۸۰		زردآلو و قیسی		۱۵۰		۱۷۶۹	
سبزی و صیفی (فضای باز)		۸۹۵		۳۵۲۳۵		سایر باغات		۳۶۲۹		۲۵۶۱۰	
کل تولیدات گیاهی (زراعی+باغی+گلخانه+فارچ و سایر باغبانی)											
۲۹۰۲۴۳											
دام و طیور و آبیان (تن /هزار راس /هزار قطعه /کلنی)											
امور دام		امور آبیان		امور طیور		صنعتی		سنتی		سنتی	
۳۷		تولید		تولید		تولید		تولید		تولید	
۵۳		۱۷		۱۷		۱۳		۱۸۹۰		۳۸۸	
۹۴		۱.۳		۱.۳		۱.۳		۱۸۹۰		۳۸۸	
۱۴۷		۳۴۳۴۳		۳۴۳۴۳		۳۴۳۴۳		۳۴۳۴۳		۳۴۳۴۳	
۵۵		۲۰۶		۲۰۶		۲۰۶		۲۰۶		۲۰۶	
۶		۷۰۶		۷۰۶		۷۰۶		۷۰۶		۷۰۶	
۶۲		۳۴۳۴۳		۳۴۳۴۳		۳۴۳۴۳		۳۴۳۴۳		۳۴۳۴۳	
۶۳		۱۷		۱۷		۱۷		۱۷		۱۷	
۰		۱.۳		۱.۳		۱.۳		۱.۳		۱.۳	
۱۸۰۷		۱۸۹۰		۱۸۹۰		۱۸۹۰		۱۸۹۰		۱۸۹۰	
۱۴۳۹		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸	
۳۱۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸	
۳۱۳		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸	
۲۰۶۹		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸	
۱۱۱۳۴		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸	
۲۵۰۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸	
۶۴۵		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸	
۳۸۳		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸	
۶۵۲۶۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸		۳۸۸	
کل تولیدات دامی، طیور و آبیان											
۵۱۲۲۶											
زیر ساختها (تن /دستگاه/هکتار/کیلومتر / میلیون شاخه / هزار گلدان)											
صنایع کشاورزی		آب و خاک		مکانیزاسیون		گلخانه ها		فارچ		تولیدات دامی، طیور و آبیان	
۶۰۴۷۳		۲۲۷۶		۶۶۲		۲۲		۱۱۳۸		۱۱۳۸	
۱۸۹۴۷۶		۶۳ درصد		۱		۲۲		۱۱۱		۱۱۳۸	
۳۷		۰		۳۰۱		۲۲		۷۳		۱۱۳۸	
تعداد واحدهای صنایع		انتقال آب		ضرب مکانیزاسیون (اسب بخار/هکتار)		گل شاخه بریده		گیاهان آپارتمانی		تولیدات دامی، طیور و آبیان	
۲۲۷۶		۰		۳۰۱		۲۲		۱۱		۱۱۳۸	
۶۳ درصد		۰		۳۰۱		۲۲		۱۱		۱۱۳۸	
۰		۰		۳۰۱		۲۲		۱۱		۱۱۳۸	
۰		۰		۳۰۱		۲۲		۱۱		۱۱۳۸	
برخی شاخصهای دارای رتبه استانی											
عنوان		واحد		مقدار		درصد از استان		رتبه		تولیدات دامی، طیور و آبیان	
تولید سیب		تن		۲۲۶۶۲۱		۶۸		۱		۱۱۳۸	
تولید عسل		تن		۶۴۵		۵۱		۱		۱۱۳۸	
ظرفیت سردخانه ها		هزار تن		۶۰۴۷۳		۲۷		۱		۱۱۳۸	
کل تولیدات شهرستان (تن)											
۳۴۱۴۶۹											
کل سطح زیر کشت شهرستان (هکتار)											
۱۱۶۵۹											
ارزش کل محصولات (میلیارد ریال)											
۲۹۴۷۱											
تعداد کل واحدهای تولیدی (واحد)											
۶۹۳											
تعداد مراکز خدمات											
۳											

بسته سرمایه

تصویر شماره (۵) : نقشه شهرستان دماوند گذاری



۲-۳-۱- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی

بر اساس بررسی های به عمل آمده گروههای هدف گردشگری شهرستان دماوند شامل سه دسته اصلی است که شامل بازار محلی (شهرستان دماوند)، بخشی از بازار استانی (شهرهای تهران، و ... با تاکید بر ساکنین شرق تهران) 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 دماوند، ساکنین شهر تهران خصوصا شرق تهران و شهروندان شهرستان در حوزه فراغتی می باشد.

بسته سرمایه

جدول شماره (۷): خانوار و جمعیت شهرستان ها بر حسب ساکن و غیر ساکن (۱۳۹۵)

شرح	جمع		ساکن در نقاط شهری		ساکن در نقاط روستائی	
	خانوار	جمعیت	خانوار	جمعیت	خانوار	جمعیت
استان	۴۲۸۸۵۶۳	۱۳۲۶۷۶۳۷	۴۰۵۲۵۰۷	۱۲۴۵۲۲۳۰	۲۳۵۳۹۷	۸۱۴۶۹۸
دماوند	۳۹۳۷۳	۱۲۵۴۸۰	۲۹۳۲۹	۹۳۲۰۱	۱۰۰۴۳	۳۲۲۷۸

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 (فرمانداری دماوند، بخشداری، میراث فرهنگی، منابع طبیعی و ... است که نیازمند تعامل سرمایه گذار با گروههای ذی نفع است.

۳-۳-۲- پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه

پروژه های کلان گردشگری در شهرستان دماوند محدود است زیرا بیشتر فعالیت های عمرانی حوزه مسکونی صورت گرفته است.

بسته سرمایه گذاری

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 منطقه رودافشان خواهیم پرداخت.

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

در این بخش از مطالعه، هزینه های ثابت منطقه رودافشان 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 ۸۵۹۴۳۱ میلیون ریال است که جزئیات آن در جدول ذیل ارائه شده است:

جدول شماره (۸): سرمایه ثابت به قیمت های سال ۱۳۹۹

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۲۶۱۵۸
۲	محوطه سازی	۴۰۱۱۶
۳	ساختمان	۴۰۴۰۰۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۸۸۵۰۰
۵	تاسیسات	۲۶۲۰۰۰
۶	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۶۰۸۱
۸	هزینه های سربار	۲۰۳۲۶
	مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری	۸۵۹۴۳۱

بسته سرمایه

شرح اجزای هزینه سرمایه‌گذاری ثابت منطقه رودافشان در زیربخش‌های ذیل ارائه شده است:

• زمین

هزینه زمین منطقه رودافشان ۲۶۱۵۸ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارائه شده است.

جدول شماره (۹): هزینه زمین

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۲۶۱۵۸	مترمربع	۱	۲۶۱۵۸
مجموع هزینه های زمین					۲۶۱۵۸

• محوطه سازی

هزینه محوطه سازی منطقه رودافشان ۴۰۱۱۶ 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	۲۰۰۵۸	مترمربع	۲	۴۰۱۱۶
مجموع هزینه های محوطه سازی					۴۰۱۱۶

• ساختمان

در این بخش از گزارش، هزینه های تقریبی ساخت برای منطقه رودافشان ارائه شده است. کل هزینه ابنیه طرح ۴۰۴۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

جدول شماره (۱۱): برآورد هزینه ابنیه

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	گردشگری کشاورزی (عرصه و ...)	۸۰۰	مترمربع	۴۰	۳۲۰۰۰
۲	پذیرش	۱۰۰	مترمربع	۴۰	۴۰۰۰
۳	سفره خانه سنتی	۱۰۰۰	مترمربع	۴۰	۴۰۰۰۰
۴	تاسیسات	۲۰۰	مترمربع	۴۰	۸۰۰۰
۵	اقامتگاه بوم گردی	۸۰۰۰	مترمربع	۴۰	۳۲۰۰۰۰
مجموع هزینه های ابنیه					۴۰۴۰۰۰

بسته سرمایه گذاری

• ماشین آلات و تجهیزات

هزینه تجهیزات در منطقه رودافشان به هزینه ماشین آلات و تجهیزات ساختمان، محوطه و فضاهای جنبی آن باز می‌گردد. در این زمینه کل هزینه ماشین آلات و تجهیزات ۸۸۵۰۰ 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 اقامتی	۱۰۰	اتاق	۶۰۰	۶۰۰۰۰
۲	هزینه تجهیزات پذیرایی	۲۵۰	نفر	۵۰	۱۲۵۰۰
۳	هزینه تجهیزات مرکز عرصه محصولات کشاورزی	۸۰۰	مترمربع	۲۰	۱۶۰۰۰
مجموع هزینه های ماشین آلات و تجهیزات					۸۸۵۰۰

• تاسیسات

هزینه تجهیزات در منطقه رودافشان به هزینه زیرساخت های آب، برق، گاز و مخابرات آن باز می‌گردد. در این زمینه کل هزینه تاسیسات ۲۶۲۰۰۰ 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)	۱۰۱۰۰	مترمربع	۱۰	۱۰۱۰۰۰
۲	هزینه الکتریکال	۱۰۱۰۰	مترمربع	۵	۵۰۵۰۰
۳	هزینه آتش نشانی	۱۰۱۰۰	مترمربع	۵	۵۰۵۰۰
۴	هزینه تامین زیرساخت های اولیه (راه دسترسی، برق و آب)	۳	آیتم	۲۰۰۰۰	۶۰۰۰۰
مجموع هزینه های تاسیسات					۲۶۲۰۰۰

• اثاثه و لوازم اداری

هزینه مورد نیاز بخش اداری منطقه رودافشان ۲۲۵۰ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارائه شده است.

بسته سرمایه

گذاری

جدول شماره (۱۴) : هزینه اثاثه و لوازم اداری

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه لوازم اداری	۱۵	مورد	۱۵۰	۲۲۵۰
مجموع هزینه های اثاثه و لوازم اداری					۲۲۵۰

• 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 ۱۶۰۸۱ میلیون ریال برآورد می گردد. در ادامه خلاصه وضعیت این بند از هزینه ها ارائه شده است.

جدول شماره (۱۵) : برآورد هزینه های قبل از بهره برداری

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های مشاور	۱	-	۸۰۰	۸۰۰
۲	هزینه نقشه برداری	۲,۶۱۵۸	هکتار	۵۰	۱۳۱
۳	هزینه های اخذ مجوز	۱۰۱۰۰	مترمربع	۱	۱۰۱۰۰
۴	هزینه تهیه نقشه های اجرایی	۱۰۱۰۰	مترمربع	۰,۵	۵۰۵۰
مجموع هزینه های قبل از بهره برداری					۱۶۰۸۱

• هزینه های سربار

هزینه سربار هزینه های ثابت منطقه رودافشان ۲۰۳۲۶ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارائه شده است.

بسته سرمایه گذاری

جدول شماره (۱۶) : هزینه سربار

ردیف	شرح	درصد	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های سربار محوطه سازی	۳٪	۱۲۰۳
۲	هزینه های سربار ساختمان	۲٪	۸۰۸۰
۳	هزینه های سربار ماشین آلات و تجهیزات	۳٪	۲۶۵۵
۴	هزینه های سربار تاسیسات	۳٪	۷۸۶۰
۵	هزینه های سربار اثاثه و لوازم اداری	۲٪	۴۵
۶	هزینه های سربار قبل از بهره برداری	۳٪	۴۸۲
مجموع هزینه های سربار			۲۰۳۲۶

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 (۱۷) : برآورد هزینه های تولید خدمات طرح

ردیف	شرح	مجموع هزینه های ماهیانه (میلیون ریال)	مجموع هزینه های سالانه (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه	۴۹۵۰	۵۹۴۰۰
۲	حقوق و دستمزد (عملیاتی)	۵۵۲	۷۷۲۸
۳	حقوق و دستمزد (ستادی)	۱۹۸	۲۷۷۲
۴	سوخت وانرژی	۱۱۸	۱۴۱۱
۵	استهلاک	۲۰۳۲	۲۴۳۸۸
۶	تعمیرات و نگهداری	۱۴۳۵	۱۷۲۲۳
۷	هزینه های سربار	۲۰۸	۲۴۹۱
مجموع هزینه های جاری		۹۴۹۳	۱۱۵۴۱۴

بسته سرمایه

گذاری

جدول شماره (۱۸) : هزینه های مواد اولیه

ردیف	شرح	مقدار	واحد	هزینه واحد (هزار ریال)	مجموع هزینه های ماهانه (میلیون ریال)	مجموع هزینه های سالانه (میلیون ریال)
۱	ملزومات بخش پذیرایی	۲۵۰	نفر	۵۰۰	۳۷۵۰	۴۵۰۰۰
۲	ملزومات بخش اقامتی	۱۰۰	اتاق	۴۰۰	۱۲۰۰	۱۴۴۰۰
مجموع هزینه های مواد اولیه					۴۹۵۰	۵۹۴۰۰

جدول شماره (۱۹) : هزینه های حقوق و دستمزد

ردیف	عنوان	شرح	تعداد (نفر)	هزینه حقوق و دستمزد ماهانه (میلیون ریال)	سایر مزایای حقوق و دستمزد ماهانه (میلیون ریال)	حقوق و دستمزد پرداختنی ماهانه (میلیون ریال)	حقوق و دستمزد پرداختنی سالانه (میلیون ریال)
۱	کادر عملیاتی	ماهر	۸	۳۵	۷	۳۳۶	۴۷۰۴
		ساده	۶	۳۰	۶	۲۱۶	۳۰۲۴
۲	کادرستادی	ماهر	۳	۳۵	۷	۱۲۶	۱۷۶۴
		ساده	۲	۳۰	۶	۷۲	۱۰۰۸
جمع هزینه حقوق و دستمزد					۷۵۰	۱۰۵۰۰	

جدول شماره (۲۰) : هزینه های سوخت و انرژی

ردیف	شرح	مقدار مصرف	واحد	هزینه مصرف واحد (ریال)	هزینه ماهانه (میلیون ریال)	هزینه سالانه (میلیون ریال)
۱	برق	۳۰۳۰۰	کیلو وات ساعت	۳۲۲۶	۹۸	۱۱۷۳
۲	آب	۱۴۰	متر مکعب	۳۰۰۰	۱۳	۱۵۱
۳	تلفن	۱۲۰۰	دقیقه	۲۰۰	۷	۸۶
مجموع هزینه های تامین انرژی					۱۱۸	۱۴۱۱

بسته سرمایه گذاری

جدول شماره (۲۱): 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	۴۰۱۱۶	۳٪	۱۰۰	۱۲۰۳
۲	ساختمان	۴۰۴۰۰۰	۳٪	۱۰۱۰	۱۲۱۲۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۸۸۵۰۰	۳٪	۲۲۱	۲۶۵۵
۴	تاسیسات	۲۶۲۰۰۰	۳٪	۶۵۵	۷۸۶۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۳٪	۶	۶۸
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۶۰۸۱	۳٪	۴۰	۴۸۲
مجموع هزینه های استهلاک				۲۰۳۲	۲۴۳۸۸

جدول شماره (۲۲): 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	۴۰۱۱۶	۳٪	۱۰۰	۱۲۰۳
۲	ساختمان	۴۰۴۰۰۰	۲٪	۶۷۳	۸۰۸۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۸۸۵۰۰	۳٪	۲۲۱	۲۶۵۵
۴	تاسیسات	۲۶۲۰۰۰	۲٪	۴۳۷	۵۲۴۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۲٪	۴	۴۵
مجموع هزینه های تعمیرات و نگهداری		۷۹۶۸۶۶	-	۱۴۳۵	۱۷۲۲۳

جدول شماره (۲۳): 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	۴۹۵۰	۲٪	۹۹	۱۱۸۸
۲	هزینه های سربار حقوق و دستمزد	۵۵۲	۳٪	۱۷	۱۹۹
۳	هزینه های سربار سوخت و انرژی	۱۱۸	۲٪	۲	۲۸
۴	هزینه های سربار تعمیرات و نگهداری	۲۰۳۲	۳٪	۶۱	۷۳۲
۵	سایر هزینه های سربار	۱۴۳۵	۲٪	۲۹	۳۴۴
مجموع هزینه های سربار		۹۰۸۷	-	۲۰۸	۲۴۹۱

بسته سرمایه گذاری

۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح:

در این بخش از مطالعه درآمد سالیانه منطقه رودافشان 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 (۲۴): 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	درآمد بخش اقامتی	بهره برداری	۱۰۰	اتاق	۱۵	۴۵۰۰۰	۵۴۰۰۰۰
۲	درآمد بخش پذیرایی	بهره برداری	۲۵۰	نفر	۱	۷۵۰۰	۹۰۰۰۰
۳	درآمد بخش عرصه محصولات کشاورزی	اجاره ای	۳۰	غرفه	۱۰	۳۰۰	۳۶۰۰
مجموع						۵۲۸۰۰	۶۳۳۶۰۰

جدول شماره (۲۵): تعیین ظرفیت واقعی منطقه رودافشان

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

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

ردیف	شرح	درآمد سالیانه (میلیون ریال)				
		سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم
۱	درآمد بخش اقامتی	۲۷۰۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰
۲	درآمد بخش پذیرایی	۴۵۰۰۰	۵۴۰۰۰	۵۴۰۰۰	۵۴۰۰۰	۵۴۰۰۰
۳	درآمد بخش عرصه محصولات کشاورزی	۱۸۰۰	۲۱۶۰	۲۱۶۰	۲۱۶۰	۲۱۶۰
مجموع		۳۱۶۸۰۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰

بسته سرمایه گذاری

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 زیر بیانگر آن است که NPV طرح ۴۱۲۰۱ میلیون ریال است.

بسته سرمایه گذاری

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

می‌شود. $ROR \geq MARR$

طرح پذیرفته می‌شود

طرح پذیرفته $ROR < MARR$

نمی‌شود

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 منطقه رودافشان برابر ۱۹ درصد است.

بسته سرمایه

جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی منطقه رودافشان (واحد میلیون ریال) **گذاری**

ردیف	شرح	دوران ساخت			دوران بهره برداری	
		سال اول	سال دوم	سال سوم	سال اول	سال دوم
۱	درآمدهای عملیاتی	۰	۰	۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰
۲	هزینه های ثابت	۳۴۳۷۷۲	۲۵۷۸۲۹	۲۵۷۸۲۹	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۰	۰	۰	۷۹۰۰۳	۶۹۹۰۱
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۰	۰	۰	۹۴۴۴۶	۷۷۸۹۲
۵	جمع کل هزینه ها	۳۴۳۷۷۲	۲۵۷۸۲۹	۲۵۷۸۲۹	۱۷۳۴۴۹	۱۴۷۷۹۳
۶	سود خالص	۳۴۳۷۷۲-	۲۵۷۸۲۹-	۲۵۷۸۲۹-	۲۰۶۷۱۱	۱۶۹۰۰۷
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۳۴۳۷۷۲-	۶۰۱۶۰۱-	۸۵۹۴۳۱-	۴۸۳۷۱۳-	۶۹۰۴۲۳-

ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی منطقه رودافشان (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶
۵	جمع کل هزینه ها	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹
۶	سود خالص	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۲۷۷۰۰۲-	۷۰۲۹۱-	۱۳۶۴۲۰	۳۴۳۱۳۱	۵۴۹۸۴۱

ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی منطقه رودافشان (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال هشتم	سال نهم	سال دهم	سال یازدهم	سال دوازدهم
۱	درآمدهای عملیاتی	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶
۵	جمع کل هزینه ها	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹
۶	سود خالص	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۷۵۶۵۵۲	۹۶۳۲۶۳	۱۱۶۹۹۷۴	۱۳۷۶۶۸۵	۱۵۸۳۳۹۶

بسته سرمایه

گذاری

ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی منطقه رودافشان (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال شانزدهم	سال پانزدهم	سال چهاردهم	سال سیزدهم		
۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	هزینه های جاری	۳
۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	جمع کل هزینه ها	۵
۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	سود خالص	۶
۲۴۱۰۲۳۹	۲۲۰۳۵۲۸	۱۹۹۶۸۱۷	۱۷۹۰۱۰۶	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی منطقه رودافشان (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیستم	سال نوزدهم	سال هجدهم	سال هفدهم		
۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	هزینه های جاری	۳
۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	جمع کل هزینه ها	۵
۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	سود خالص	۶
۳۲۳۷۰۸۲	۳۰۳۰۳۷۱	۲۸۲۳۶۶۱	۲۶۱۶۹۵۰	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی منطقه رودافشان (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیست و چهارم	سال بیست و سوم	سال بیست دوم	سال بیست و یکم		
۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	هزینه های جاری	۳
۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	جمع کل هزینه ها	۵
۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	سود خالص	۶
۴۰۶۳۹۲۶	۳۸۵۷۲۱۵	۳۶۵۰۵۰۴	۳۴۴۳۷۹۳	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

بسته سرمایه

گذاری

ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی منطقه رودافشان (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و پنجم	سال بیست و ششم	سال بیست و هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶
۵	جمع کل هزینه ها	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹
۶	سود خالص	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۴۲۷۰۶۳۶	۴۴۷۷۳۴۷	۴۶۸۴۰۵۸

ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی منطقه رودافشان (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و هشتم	سال بیست و نهم	سال سی ام
۱	درآمدهای عملیاتی	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰	۳۸۰۱۶۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳	۷۹۰۰۳
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶	۹۴۴۴۶
۵	جمع کل هزینه ها	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹	۱۷۳۴۴۹
۶	سود خالص	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱	۲۰۶۷۱۱
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۴۸۹۰۷۶۹	۵۰۹۷۴۸۰	۵۳۰۴۱۹۰

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 nام می باشد.

بسته سرمایه

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

جدول شماره (۲۸) : نتایج ارزیابی مالی طرح

شرح	واحد	نوع شاخص
۱۹	درصد	IRR
۴۱۲۰۱	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.