



اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان تهران

معاونت سرمایه گذاری

بسته سرمایه گذاری منطقه سله بن



شرکت مهندسی مشاور شهریک

استان تهران، شهرستان فیروزکوه

بنا م خا لو تکت

خلاصه طرح

بسته سرمایه گذاری	
۳۲۸۷۸۱	مساحت (مترمربع) :
۸۵۶۰	سطح اشغال (مترمربع) :
۳	سطح اشغال (درصد) :
۷۴۲۷۸۴	حجم سرمایه گذاری (میلیون ریال) :
۱۸	نرخ بازده داخلی (درصد) :
۸۹۴۸	NPV (میلیون ریال) :
فضاهای تفرجی و اقامتگاههای بوم گردی	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	۹
۱-۱-۳-ابعاد سایت	۹
۱-۱-۴-زیرساخت های محل شامل راه، آب و برق، گاز، فاضلاب (موجود، مورد نیاز و کمبودها)	۱۱
۱-۱-۵-کاربری های اطراف طرح	۱۱
۱-۱-۶-کاربری فعلی ملک بر اساس اسناد فرادست	۱۱
فصل دوم : مبانی اولیه طراحی	۱۱
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)	۱۱
۱-۲-۱-تدوین اهداف و ایده های اولیه طراحی	۱۱
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
۱-۲-۲-۲-برنامه زمانبندی طرح	۱۳
فصل سوم : مطالعات بازار	۱۴
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	۱۴

- ۱-۳-۱- بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای ۱۴
- ۲-۳-۱- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی ۱۶
- ۳-۳-۱- گروههای ذینفعان ۱۶
- ۴-۳-۱- پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه ۱۶
- فصل چهارم : ارزیابی مالی و اقتصادی طرح ۱۷
- 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 ۱۷
- ۱-۴- برآورد هزینه های طرح ۱۷
- ۱-۱-۴- برآورد هزینه سرمایه گذاری ثابت طرح: ۱۷
- ۳-۵-۳- برآورد هزینه های تولیدی طرح ۲۱
- ۶-۳- برآورد درآمد سالیانه طرح: ۲۴
- ۷-۳- محاسبه تکنیک های تصمیم گیری ۲۵
- ۱-۷-۳- روش ارزش فعلی خالص (Net Present Value) ۲۵
- ۲-۷-۳- نرخ بازگشت سرمایه (Rate of Return) ۲۶
- ۳-۷-۳- روش دوره بازگشت سرمایه (Payback Period) ۳۰
- فصل پنجم : الزامات طرح ۳۱
- 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. ۳۱

*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 سله بن 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 سله بن واقع شده است. مساحت محدوده مورد مطالعه ۳۲۸۷۸۱ 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 سله بن



تصویر شماره (۴) : نمایی از سایت مورد مطالعه



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	۶۳۹۵۹۸	۳۹۶۰۴۹۴
B	۶۳۹۳۶۶	۳۹۶۰۱۱۸
C	۶۳۹۹۶۸	۳۹۵۹۹۲۴
D	۶۴۰۳۹۴	۳۹۶۰۱۷۰

۳-۱-۱-ابعاد سایت

در تصویر زیر ابعاد سایت نمایش داده شده است.

تصویر شماره (۵) : ابعاد سایت



تصویر شماره (۶): نمایی از زمین محل اجرای طرح



تصویر شماره (۷): نمایی نزدیک از محل اجرای طرح



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	توضیحات
۱	آب (مترمکعب)	ندارد	۱۴۰	-
۲	برق (کیلو وات)	در محدوده پیرامونی تامین شده است	۱۱۴۱	-
۳	راه دسترسی	به صورت جاده خاکی	۱۲۰۰ متر	-
۴	فاضلاب	ندارد	-	از طریق ایجاد سپتیک تانک

۵-۱-۱- کاربری های اطراف طرح

کاربری های اطراف طرح، زمین های 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)

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

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

۲-۱- جدول برنامه ریزی فیزیکی شامل عنوان فضاها، مترای 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.

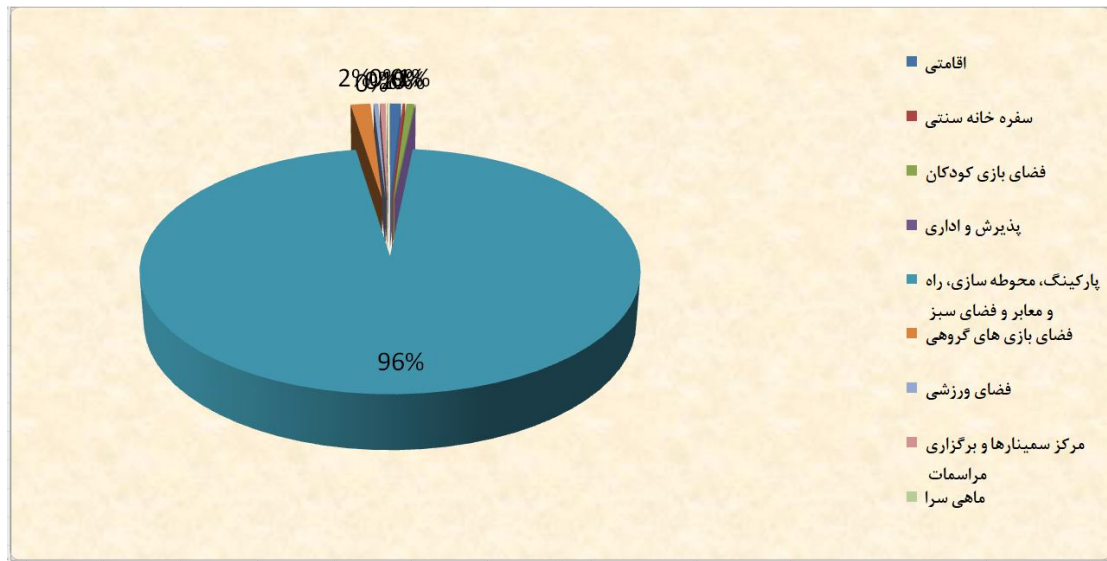
جدول شماره (۳): مشخصات سطح و سرانه های سایت

ردیف	عنوان	واحد	شرح
۱	مساحت طرح	مترمربع	۳۲۸۷۸۱
۲	سطح اشغال	مترمربع	۸۵۶۰
۳	سطح اشغال	درصد	۳
۴	زیربنا	مترمربع	۸۵۶۰
۵	مساحت محوطه و فضای سبز	مترمربع	۳۲۰۲۲۱

جدول شماره (۴): 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	اقامتی	۲۸۰۰	۲۸۰۰	۰	۲۸۰۰	۴۰	۱۰۰	۴۰۰۰
۲	سفره خانه سنتی	۶۰۰	۶۰۰	۰	۶۰۰	۱	۱۰۰	۱۰۰
۳	فضای بازی کودکان	۲۰۰۰	۲۰۰۰	۰	۲۰۰۰	۱	۱۰۰	۱۰۰
۴	پذیرش و اداری	۶۰	۶۰	۰	۶۰	۱	۱۰۰	۱۰۰
۵	پارکینگ، محوطه سازی، راه و معابر و فضای سبز	۳۱۵۲۲۱	۰	۳۱۵۲۲۱	۰	-	۰	۰
۶	فضای بازی های گروهی	۵۰۰۰	۰	۵۰۰۰	۰	-	۰	۰
۷	فضای ورزشی	۱۲۰۰	۱۲۰۰	۰	۱۲۰۰	۱		
۸	مرکز سمینارها و برگزاری مراسمات	۱۵۰۰	۱۵۰۰	۰	۱۵۰۰	۱		
۹	ماهی سرا	۴۰۰	۴۰۰	۰	۴۰۰	-	۱۰۰	۰
	جمع	۳۲۸۷۸۱	۸۵۶۰	۳۲۰۲۲۱	۸۵۶۰	-	۵۰۰	۴۳۰۰

نمودار شماره (۱) : مشخصات کاربری های پیشنهادی سایت



۲-۲-۲- برنامه زمانبندی طرح

در ادامه برنامه زمانبندی طرح ارایه شده است.

جدول شماره (۵) : 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 شده‌است. 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 گرفته‌است 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 (۶) : 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 (۷) : 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.

۳-۱-۴- 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 سله بن خواهیم پرداخت.

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

در این بخش از مطالعه، هزینه های ثابت طرح سله بن 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 ۷۴۲۷۸۴ 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	۶۵۷۵۶
۲	محوطه سازی	۱۲۸۰۸۸
۳	ساختمان	۲۳۴۴۰۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۵۶۰۰۰
۵	تاسیسات	۲۲۶۹۶۰
۶	اثاثه و لوازم اداری	۳۰۰۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۴۷۵۵
۸	هزینه های سربار	۱۳۸۲۴
	مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری	۷۴۲۷۸۴

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

• زمین

هزینه زمین طرح سله بن ۶۵۷۵۶ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارایه شده است.

جدول شماره (۹): هزینه زمین

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۳۲۸۷۸۱	مترمربع	۰,۲	۶۵۷۵۶
مجموع هزینه های زمین					۶۵۷۵۶

• محوطه سازی

هزینه محوطه سازی طرح سله بن ۱۲۸۰۸۸ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارایه شده است.

جدول شماره (۹): هزینه محوطه سازی

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه محوطه سازی	۶۴۰۴۴	مترمربع	۲	۱۲۸۰۸۸
مجموع هزینه های محوطه سازی					۱۲۸۰۸۸

• ساختمان

در این بخش از گزارش، هزینه های تقریبی ساخت برای طرح سله بن ارایه شده است. کل هزینه ابنیه طرح ۲۳۴۴۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

جدول شماره (۱۰): برآورد هزینه ابنیه

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	اقامتی	۲۸۰۰	مترمربع	۴۰	۱۱۲۰۰۰
۲	سفره خانه سنتی	۶۰۰	مترمربع	۴۰	۲۴۰۰۰
۳	فضای بازی کودکان	۲۰۰۰	مترمربع	۴۰	۸۰۰۰۰
۴	پذیرش و اداری	۶۰	مترمربع	۴۰	۲۴۰۰
۷	ماهی سرا	۴۰۰	مترمربع	۴۰	۱۶۰۰۰
مجموع هزینه های ابنیه					۲۳۴۴۰۰

• ماشین آلات و تجهیزات

هزینه تجهیزات در طرح سله بن به هزینه ماشین آلات و تجهیزات ساختمان، محوطه و فضاهای جنبی آن باز می گردد. در این زمینه کل هزینه ماشین آلات و تجهیزات ۵۶۰۰۰ میلیون ریال محاسبه شده است.

جدول شماره (۱۱): برآورد هزینه ماشین آلات و تجهیزات

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تجهیزات اقامتی	۴۰	باب	۸۰۰	۳۲۰۰۰
۲	هزینه تجهیزات سفره خانه سنتی	۶۰۰	مترمربع	۲۰	۱۲۰۰۰
۳	هزینه تجهیزات فضای بازی کودکان	۲۰۰۰	مترمربع	۴	۸۰۰۰
۴	هزینه تجهیزات ماهی سرا	۴۰۰	مترمربع	۱۰	۴۰۰۰
مجموع هزینه های ماشین آلات و تجهیزات					۵۶۰۰۰

• تاسیسات

هزینه تجهیزات در طرح سله بن به هزینه زیرساخت های آب، برق، گاز و مخابرات آن باز می گردد. در این زمینه کل هزینه تاسیسات ۲۲۶۹۶۰ میلیون ریال محاسبه شده است.

جدول شماره (۱۲): برآورد هزینه تاسیسات

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تاسیسات (سرمایش، گرمایش و تهویه مطبوع)	۸۵۶۰	مترمربع	۸	۶۸۴۸۰
۲	هزینه الکتریکال	۸۵۶۰	مترمربع	۳	۲۵۶۸۰
۳	هزینه آتش نشانی	۸۵۶۰	مترمربع	۵	۴۲۸۰۰
۴	هزینه تامین زیرساخت های اولیه (راه دسترسی، برق و آب)	۳	آیتم	۳۰۰۰۰	۹۰۰۰۰
مجموع هزینه های تاسیسات					۲۲۶۹۶۰

• اثاثه و لوازم اداری

هزینه مورد نیاز بخش اداری طرح سله بن ۳۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارایه شده است.

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	۲۰۰	۳۰۰۰
مجموع هزینه های اثاثه و لوازم اداری					۳۰۰۰

• 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 ۱۴۷۵۵ میلیون ریال برآورد می گردد. در ادامه خلاصه وضعیت این بند از هزینه ها ارایه 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	-	۶۰۰	۶۰۰
۲	هزینه نقشه برداری	۳۲,۸۷۸۱	هکتار	۴۰	۱۳۱۵
۳	هزینه های اخذ مجوز	۸۵۶۰	مترمربع	۱	۸۵۶۰
۴	هزینه تهیه نقشه های اجرایی	۸۵۶۰	مترمربع	۰,۵	۴۲۸۰
مجموع هزینه های قبل از بهره برداری					۱۴۷۵۵

• هزینه های سربار

هزینه سربار هزینه های ثابت طرح سله بن میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارایه شده است.

جدول شماره (۱۶) : هزینه سربار

ردیف	شرح	درصد	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های سربار محوطه سازی	۲٪	۲۵۶۲
۲	هزینه های سربار ساختمان	۲٪	۴۶۸۸
۳	هزینه های سربار ماشین آلات و تجهیزات	۳٪	۱۶۸۰
۴	هزینه های سربار تاسیسات	۲٪	۴۵۳۹
۵	هزینه های سربار وسائط نقلیه	۳٪	۰
۶	هزینه های سربار اثاثه و لوازم اداری	۲٪	۶۰
۷	هزینه های سربار قبل از بهره برداری	۲٪	۲۹۵
مجموع هزینه های سربار			۱۳۸۲۴

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	۵۰۱۰	۶۰۱۲۰
۲	حقوق و دستمزد (عملیاتی)	۵۲۸	۷۳۹۲
۳	حقوق و دستمزد (ستادی)	۲۶۴	۳۶۹۶
۴	سوخت وانرژی	۱۳۰	۱۵۶۳
۵	استهلاک	۱۶۵۸	۱۹۸۹۶
۶	تعمیرات و نگهداری	۱۳۲۳	۱۵۸۷۳
۷	هزینه های سربار	۱۹۵	۲۳۳۸
مجموع هزینه های جاری		۹۱۰۸	۱۱۰۸۷۸

جدول شماره (۱۸) : 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	ملزومات بخش اقامتی	۴۰	اتاق	۳۰۰	۳۶۰	۴۳۲۰	
۲	ملزومات سفره خانه سنتی	۲۰۰	نفر	۴۰۰	۲۴۰۰	۲۸۸۰۰	
۳	ملزومات ماهی سرا	۳۰۰	نفر	۲۵۰	۲۲۵۰	۲۷۰۰۰	
مجموع هزینه های مواد اولیه						۵۰۱۰	۶۰۱۲۰

جدول شماره (۱۹) : 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	۴	۳۵	۷	۱۶۸	۲۳۵۲
		ساده	۱۰	۳۰	۶	۳۶۰	۵۰۴۰
۲	کادرستادی	ماهر	۲	۳۵	۷	۸۴	۱۱۷۶
		ساده	۵	۳۰	۶	۱۸۰	۲۵۲۰
جمع هزینه حقوق و دستمزد						۷۹۲	۱۱۰۸۸

جدول شماره (۲۰): هزینه های سوخت و انرژی

ردیف	شرح	مقدار مصرف	واحد	هزینه مصرف واحد (ریال)	هزینه ماهیانه (میلیون ریال)	هزینه سالیانه (میلیون ریال)
۱	برق	۱۱۴۱	کیلو وات ساعت	۳۲۲۶	۱۱۰	۱۳۲۵
۲	آب	۱۴۰	متر مکعب	۳۰۰۰	۱۳	۱۵۱
۳	تلفن	۱۲۰۰	دقیقه	۲۰۰	۷	۸۶
مجموع هزینه های تامین انرژی						
				۱۳۰	۱۵۶۳	

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	۱۲۸۰۸۸	۳٪	۳۲۰	۳۸۴۳
۲	ساختمان	۲۳۴۴۰۰	۳٪	۵۸۶	۷۰۳۲
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۵۶۰۰۰	۳٪	۱۴۰	۱۶۸۰
۴	تاسیسات	۲۲۶۹۶۰	۳٪	۵۶۷	۶۸۰۹
۵	اثاثه و لوازم اداری	۳۰۰۰	۳٪	۸	۹۰
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۴۷۵۵	۳٪	۳۷	۴۴۳
مجموع هزینه های استهلاک					
				۱۶۵۸	۱۹۸۹۶

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	۱۲۸۰۸۸	۲٪	۲۱۳	۲۵۶۲
۲	ساختمان	۲۳۴۴۰۰	۳٪	۵۸۶	۷۰۳۲
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۵۶۰۰۰	۳٪	۱۴۰	۱۶۸۰
۴	تاسیسات	۲۲۶۹۶۰	۲٪	۳۷۸	۴۵۳۹
۵	اثاثه و لوازم اداری	۳۰۰۰	۲٪	۵	۶۰
مجموع هزینه های تعمیرات و نگهداری					
				۱۳۲۳	۱۵۸۷۳

جدول شماره (۲۴) : 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	۵۰۱۰	۲٪	۱۰۰	۱۲۰۲
۲	هزینه های سربار حقوق و دستمزد	۵۲۸	۳٪	۱۶	۱۹۰
۳	هزینه های سربار سوخت و انرژی	۱۳۰	۲٪	۳	۳۱
۴	هزینه های سربار تعمیرات و نگهداری	۱۶۵۸	۳٪	۵۰	۵۹۷
۵	سایر هزینه های سربار	۱۳۲۳	۲٪	۲۶	۳۱۷
مجموع هزینه های سربار		۸۶۴۹	-	۱۹۵	۲۳۳۸

۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح:

در این بخش از مطالعه درآمد سالیانه طرح سله بن 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 (۲۵) : 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	۴۰	بهره برداری	۲۰	۲۴۰۰۰	۲۸۸۰۰۰
۲	سفره خانه سنتی	بهره برداری	۲۰۰	بهره برداری	۱,۴	۸۴۰۰	۱۰۰۸۰۰
۳	ماهی سرا	بهره برداری	۳۰۰	بهره برداری	۱,۴	۱۲۶۰۰	۱۵۱۲۰۰
مجموع						۴۵۰۰۰	۵۴۰۰۰۰

جدول شماره (۲۶) : تعیین ظرفیت واقعی طرح سله بن

ظرفیت واقعی (واحد : درصد)					شرح	ردیف
سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم		
۵۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	بخش اقامتی	۱
۵۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	سفره خانه سنتی	۲
۵۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	ماهی سرا	۳

جدول شماره (۲۷) : برآورد درآمد مجتمع به صورت سالیانه (برآورد ظرفیت واقعی)

درآمد سالیانه (میلیون ریال)					شرح	ردیف
سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم		
۱۴۴۰۰۰	۱۷۲۸۰۰	۱۷۲۸۰۰	۱۷۲۸۰۰	۱۷۲۸۰۰	بخش اقامتی	۱
۵۰۴۰۰	۶۰۴۸۰	۶۰۴۸۰	۶۰۴۸۰	۶۰۴۸۰	سفره خانه سنتی	۲
۷۵۶۰۰	۹۰۷۲۰	۹۰۷۲۰	۹۰۷۲۰	۹۰۷۲۰	ماهی سرا	۳
۲۷۰۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	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 زیر بیانگر آن است که NPV طرح ۸۸۵۲ میلیون ریال است که رقمی مثبت است و با توجه به این عدد، طرح از توجیه اقتصادی قابل قبولی برخوردار 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 می‌شود.

طرح پذیرفته می شود $ROR \geq MARR$

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 امکان پذیر 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 سله بن برابر ۱۸ درصد است.

جدول شماره (۲۸) : محاسبه جریان های مالی طرح سله بن (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	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰
۲	جمع کل ورودی ها	۰	۰	۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰
۳	هزینه های ثابت	۲۹۷۱۱۴	۲۲۲۸۳۵	۲۲۲۸۳۵	۰	۰
۴	هزینه های جاری	۰	۰	۰	۶۵۳۸۷	۷۴۴۸۵
۵	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۰	۰	۰	۶۵۲۲۳	۷۹۰۶۳
۶	جمع کل هزینه ها	۲۹۷۱۱۴	۲۲۲۸۳۵	۲۲۲۸۳۵	۱۳۰۶۱۰	۱۵۳۵۴۸
۷	سود خالص	۲۹۷۱۱۴-	۲۲۲۸۳۵-	۲۲۲۸۳۵-	۱۳۹۳۹۰	۱۷۰۴۵۲
۸	درآمد(هزینه) تجمعی	۲۹۷۱۱۴-	۵۱۹۹۴۹-	۷۴۲۷۸۴-	۶۰۳۳۹۴-	۴۳۲۹۴۲-

ادامه جدول شماره (۲۸) : محاسبه جریان های مالی طرح سله بن (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری					شرح	ردیف
سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم		
۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	جمع کل ورودی ها	۲
.	.	.	.	.	هزینه های ثابت	۳
۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	هزینه های جاری	۴
۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۵
۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	جمع کل هزینه ها	۶
۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	سود خالص	۷
۴۱۹۳۱۷	۲۴۸۸۶۵	۷۸۴۱۳	۹۲۰۳۸-	۲۶۲۴۹۰-	درآمد(هزینه) تجمعی	۸

ادامه جدول شماره (۲۸) : محاسبه جریان های مالی طرح سله بن (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری					شرح	ردیف
سال دوازدهم	سال یازدهم	سال دهم	سال نهم	سال هشتم		
۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	جمع کل ورودی ها	۲
.	.	.	.	.	هزینه های ثابت	۳
۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	هزینه های جاری	۴
۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۵
۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	جمع کل هزینه ها	۶
۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	سود خالص	۷
۱۲۷۱۵۷۵	۱۱۰۱۱۲۳	۹۳۰۶۷۲	۷۶۰۲۲۰	۵۸۹۷۶۸	درآمد(هزینه) تجمعی	۸

ادامه جدول شماره (۲۸) : محاسبه جریان های مالی طرح سله بن (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال شانزدهم	سال پانزدهم	سال چهاردهم	سال سیزدهم		
۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	جمع کل ورودی ها	۲
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۳
۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	هزینه های جاری	۴
۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۵
۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	جمع کل هزینه ها	۶
۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	سود خالص	۷
۱۹۵۳۳۸۲	۱۷۸۲۹۳۰	۱۶۱۲۴۷۸	۱۴۴۲۰۲۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۸

ادامه جدول شماره (۲۸) : محاسبه جریان های مالی طرح سله بن (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیستم	سال نوزدهم	سال هجدهم	سال هفدهم		
۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	جمع کل ورودی ها	۲
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۳
۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	هزینه های جاری	۴
۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۵
۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	جمع کل هزینه ها	۶
۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	سود خالص	۷
۲۶۳۵۱۸۸	۲۴۶۴۷۳۷	۲۲۹۴۲۸۵	۲۱۲۳۸۳۳	درآمد(هزینه) تجمعی	۸

ادامه جدول شماره (۲۸) : محاسبه جریان های مالی طرح سله بن (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیست و چهارم	سال بیست و سوم	سال بیست دوم	سال بیست و یکم		
۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	جمع کل ورودی ها	۲
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۳
۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	هزینه های جاری	۴
۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۵
۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	جمع کل هزینه ها	۶
۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	سود خالص	۷
۳۳۱۶۹۹۵	۳۱۴۶۵۴۳	۲۹۷۶۰۹۲	۲۸۰۵۶۴۰	درآمد(هزینه) تجمعی	۸

ادامه جدول شماره (۲۸) : محاسبه جریان های مالی طرح سله بن (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری			شرح	ردیف
سال بیست و هفتم	سال بیست و ششم	سال بیست و پنجم		
۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	جمع کل ورودی ها	۲
.	.	.	هزینه های ثابت	۳
۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	هزینه های جاری	۴
۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۵
۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	جمع کل هزینه ها	۶
۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	سود خالص	۷
۳۸۲۸۳۵۰	۳۶۵۷۸۹۹	۳۴۸۷۴۴۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۸

ادامه جدول شماره (۲۸): محاسبه جریان های مالی طرح سله بن (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و هشتم	سال بیست و نهم	سال سی ام
۱	درآمدهای عملیاتی	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰
۲	جمع کل ورودی ها	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰
۳	هزینه های ثابت	.	.	.
۴	هزینه های جاری	۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵	۷۴۴۸۵
۵	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳	۷۹۰۶۳
۶	جمع کل هزینه ها	۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸	۱۵۳۵۴۸
۷	سود خالص	۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲	۱۷۰۴۵۲
۸	درآمد (هزینه) تجمعی	۳۹۹۸۸۰۲	۴۱۶۹۲۵۴	۴۳۳۹۷۰۵

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 (۲۹) : نتایج ارزیابی مالی طرح

شرح	واحد	نوع شاخص
۱۸	درصد	IRR
۸۸۵۲	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.