



اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان تهران

بسته سرمایه گذاری منطقه اصطک



شرکت مهندسی مشاور شهریک

استان تهران - شهرستان پردیس

بنا م خا لو تکت

خلاصه طرح

بسته سرمایه گذاری	
۷۴۰۴۱	مساحت (مترمربع) :
۶۱۰۰	سطح اشغال (مترمربع) :
۸	سطح اشغال (درصد) :
۱۰۱۷۶۲۳	حجم سرمایه گذاری (میلیون ریال) :
۱۸	نرخ بازده داخلی (درصد) :
۲۳۶۳۰	NPV (میلیون ریال) :
گردشگری (سرگرمی، پذیرایی و اقامتی)	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	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	۱۰
۱-۲-۲-برنامه زمانبندی طرح	۱۲
فصل سوم : مطالعات بازار	۱۳
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	۱۳



۱۳-۱-۳-۱- بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای ۱۳

۱۶-۵- سد لتیان ۱۶

۱۶-۱-۳-۲- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی ۱۶

۱۷-۱-۳-۳- گروههای ذینفعان ۱۷

۱۷-۱-۳-۴- پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه ۱۷

۱۷- 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

۴-۱-۴- برآورد هزینه های طرح ۱۷

۴-۱-۱-۴- برآورد هزینه سرمایه گذاری ثابت طرح: ۱۷

۳-۵-۳- برآورد هزینه های تولیدی طرح ۲۲

۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح: ۲۴

۳-۷- محاسبه تکنیک های تصمیم گیری ۲۵

۳-۷-۱- روش ارزش فعلی خالص (Net Present Value) ۲۶

۳-۷-۲- نرخ بازگشت سرمایه (Rate of Return) ۲۶

۳-۷-۳- روش دوره بازگشت سرمایه (Payback Period) ۳۰

۳۱- فصل پنجم : الزامات طرح ۳۱

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. 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 اصطکک در شهرستان پردیس 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 پردیس در محدوده اصطکک واقع شده است. مساحت محدوده مورد مطالعه ۷۴۰۴۱ مترمربع می باشد.

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



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



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



۱-۱-۲- 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	۵۷۲۲۰۹	۳۹۵۳۹۸۳
B	۵۷۲۲۳۴	۳۹۵۴۰۱۱
C	۵۷۲۰۸۵	۳۹۵۳۷۷۵
D	۵۷۲۰۵۱	۳۹۵۴۰۴۴

۱-۱-۳- ابعاد سایت

در تصویر زیر ابعاد سایت نمایش داده شده است.

تصویر شماره (۵) : 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 (۲) : مشخصات تاسیسات زیربنایی تا ورودی سایت

ردیف	زیرساخت	موجود	مورد نیاز
۱	آب (مترمکعب)	-	۱۴۰
۲	برق (کیلو وات)	-	۱۸۳۰۰
۳	راه دسترسی	-	بهسازی
۴	فاضلاب	-	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

۲-۱- 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 ارائه 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 ارائه شده است.

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

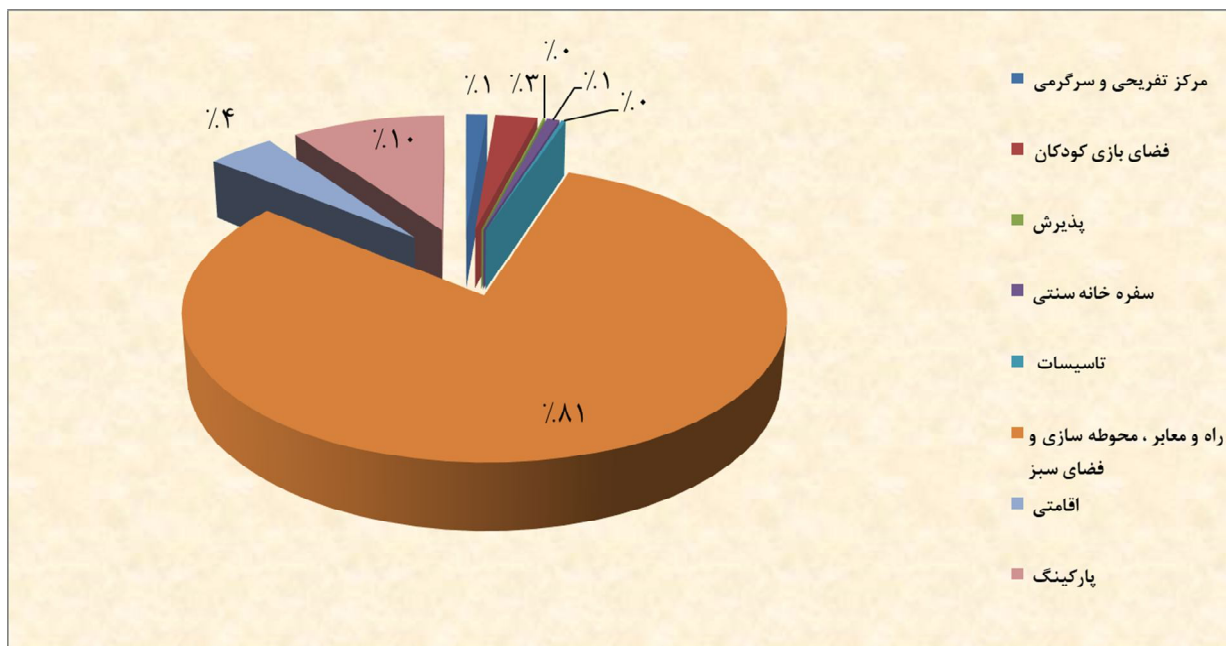
ردیف	عنوان	واحد	شرح
۱	مساحت طرح	مترمربع	۷۴۰۴۱
۲	سطح اشغال	مترمربع	۶۱۰۰
۳	سطح اشغال	درصد	۸
۴	زیربنا	مترمربع	۶۱۰۰
۵	مساحت محوطه و فضای سبز	مترمربع	۶۷۹۴۱



جدول شماره (۴): مشخصات برنامه ریزی فیزیکی سایت

ردیف	نام کاربری	کل مساحت (مترمربع)	مساحت ابنیه (مترمربع)	مساحت محوطه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)
۱	مرکز تفریحی و سرگرمی	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۰	۱۰۰۰
۲	فضای بازی کودکان	۲۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰
۳	پذیرش	۱۰۰	۱۰۰	۰	۱۰۰
۴	سفره خانه سنتی	۶۰۰	۶۰۰	۰	۶۰۰
۵	تاسیسات	۲۰۰	۲۰۰	۰	۲۰۰
۶	راه و معابر ، محوطه سازی و فضای سبز	۵۹۶۶۱	۰	۵۹۶۶۱	۰
۷	اقامتی	۳۲۰۰	۳۲۰۰	۰	۳۲۰۰
۸	پارکینگ	۷۲۸۰	۰	۷۲۸۰	۰
	جمع	۷۴۰۴۱	۶۱۰۰	۶۷۹۴۱	۶۱۰۰

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، 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

شهرستان پردیس یکی از شهرستانهای استان تهران است. مرکز این شهرستان، شهر جدید (نوین شهر) پردیس است. این شهرستان در آذرماه ۱۳۹۱ متشکل از دو بخش (در سال ۱۳۹۷، سه بخش) به نامهای بخش بومهن و بخش جاجرود (ارتقایافته؛ در سال ۱۳۹۷، «بخش مرکزی» نیز تشکیل شده است) در تابعیت استان تهران ایجاد شد. این شهرستان متشکل از ۵۵ آبادی است. محدوده جغرافیایی شهرستان پردیس از روستای «تلو» در سرخه حصار آغاز شده و تا انتهای بخش بومهن ادامه دارد.

این شهرستان از شرق با شهرستان دماوند، از غرب با شهرستان تهران، از شمال با شهرستان شمیرانات و از جنوب با شهرستان پاکدشت دارای مرز مشترک است. در بخش صنعت در این شهرستان، پنج منطقه صنعتی کمرد، جاجرود، بومهن، تپه سیف و خرمدشت در حال اجرا است.

تصویر شماره (۶) : موقعیت جغرافیایی شهرستان پردیس



در بخش کشاورزی نیز سیمای کشاورزی شهرستان در ادامه ارایه شده است. یکی از قابلیت های اصلی این بخش، زمینه توجه و اهتمام به گردشگری کشاورزی است که می تواند نقش ارزنده ای در توسعه محصول گردشگری شهرستان داشته باشد و عملا به دلیل نزدیکی به شهر تهران، موجب جذابیت فعالیت های مکمل گردشگری می شود.

در بخش جاذبه های گردشگری شهرستان نیز می توان به جاذبه های اصلی زیر اشاره نمود:

۱- دشت سیاه پالاس

۲- رودخانه جاجرود و پل شاه عباسی

۳- آبشار کمرد

۴- قلعه تاریخی گلخندان

۵- سد لتیان

۲-۳-۱- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی

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

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

ساکن در نقاط روستائی		ساکن در نقاط شهری		جمع		شرح
جمعیت	خانوار	جمعیت	خانوار	جمعیت	خانوار	
۸۱۴۶۹۸	۲۳۵۳۹۷	۱۲۴۵۲۲۳۰	۴۰۵۲۵۰۷	۱۳۲۶۷۶۳۷	۴۲۸۸۵۶۳	استان
۱۶۶۵۱	۵۰۳۲	۱۵۲۳۹۷	۴۸۳۲۳	۱۶۹۰۶۰	۵۳۳۶۷	پردیس

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 (شرکت عمران شهر جدید پردیس، میراث فرهنگی، منابع طبیعی و ... است که نیازمند تعامل سرمایه گذار با گروههای ذی نفع است.

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

پروژه های کلان گردشگری در شهرستان پردیس محدود است زیرا بیشتر فعالیت های عمرانی حوزه مسکونی صورت گرفته است با این وجود می توان به پارک فن آوری پردیس اشاره کرد. همچنین مهمترین پروژه عمرانی شهرستان، بهره برداری از پروژه قطار برقی تهران - پردیس است که نقش ارزنده ای جهت برقراری ارتباط گردشگری با شهر تهران ایجاد می نماید.

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 بسته سرمایه گذاری اصطکک خواهیم پرداخت.

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

در این بخش از مطالعه، هزینه های ثابت بسته سرمایه گذاری اصطکک 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 ۱۰۱۷۶۲۳ میلیون ریال است که جزییات 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	۳۷۰۲۰۵
۲	محوطه سازی	۱۳۵۸۸۲
۳	ساختمان	۲۴۴۰۰۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۵۶۵۰۰
۵	تاسیسات	۱۸۲۰۰۰
۶	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۰۳۲۰
۸	هزینه های سربار	۱۶۴۶۶
مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری		۱۰۱۷۶۲۳

شرح اجزای هزینه سرمایه گذاری ثابت بسته سرمایه گذاری اصطکک در زیربخش های ذیل ارائه شده است:

• زمین

هزینه زمین بسته سرمایه گذاری اصطکک ۳۷۰۲۰۵ 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	۷۴۰۴۱	مترمربع	۵	۳۷۰۲۰۵
مجموع هزینه های زمین					۳۷۰۲۰۵



• محوطه سازی

هزینه محوطه سازی بسته سرمایه گذاری اصطک ۱۳۵۸۸۲ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارایه شده است.

جدول شماره (۱۰): هزینه محوطه سازی

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه محوطه سازی	۶۷۹۴۱	مترمربع	۲	۱۳۵۸۸۲
مجموع هزینه های محوطه سازی					۱۳۵۸۸۲

• ساختمان

در این بخش از گزارش، هزینه های تقریبی ساخت برای بسته سرمایه گذاری اصطک ارایه شده است. کل هزینه ابنیه طرح ۲۴۴۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

جدول شماره (۱۱): برآورد هزینه ابنیه

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مرکز تفریحی و سرگرمی	۱۰۰۰	مترمربع	۴۰	۴۰۰۰۰
۲	فضای بازی کودکان	۱۰۰۰	مترمربع	۴۰	۴۰۰۰۰
۳	پذیرش	۱۰۰	مترمربع	۴۰	۴۰۰۰
۴	سفره خانه سنتی	۶۰۰	مترمربع	۴۰	۲۴۰۰۰
۵	تاسیسات	۲۰۰	مترمربع	۴۰	۸۰۰۰
۶	اقامتی	۳۲۰۰	مترمربع	۴۰	۱۲۸۰۰۰
مجموع هزینه های ابنیه					۲۴۴۰۰۰

• ماشین آلات و تجهیزات

هزینه تجهیزات در بسته سرمایه گذاری اصطک به هزینه ماشین آلات و تجهیزات ساختمان، محوطه و فضاهای جنبی آن باز می‌گردد. در این زمینه کل هزینه ماشین آلات و تجهیزات ۵۶۵۰۰ 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	۴۰	اتاق	۶۰۰	۲۴۰۰۰
۲	هزینه تجهیزات پذیرایی	۲۵۰	نفر	۵۰	۱۲۵۰۰
۳	هزینه تجهیزات مرکز تفریحی و سرگرمی	۱۰۰۰	مترمربع	۲۰	۲۰۰۰۰
مجموع هزینه های ماشین آلات و تجهیزات					۵۶۵۰۰

• تاسیسات

هزینه تجهیزات در بسته سرمایه گذاری اصطکک به هزینه زیرساخت های آب، برق، گاز و مخابرات آن باز می گردد. در این زمینه کل هزینه تاسیسات ۱۸۲۰۰۰ 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)	۶۱۰۰	مترمربع	۱۰	۶۱۰۰۰
۲	هزینه الکتریکال	۶۱۰۰	مترمربع	۵	۳۰۵۰۰
۳	هزینه آتش نشانی	۶۱۰۰	مترمربع	۵	۳۰۵۰۰
۴	هزینه تامین زیرساخت های اولیه (راه دسترسی، برق و آب)	۳	آیتم	۲۰۰۰۰	۶۰۰۰۰
مجموع هزینه های تاسیسات					۱۸۲۰۰۰

• اثاثه و لوازم اداری

هزینه مورد نیاز بخش اداری بسته سرمایه گذاری اصطکک ۲۲۵۰ 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	۱۵۰	۲۲۵۰
مجموع هزینه های اثاثه و لوازم اداری					۲۲۵۰



• هزینه های قبل از بهره برداری

قبل از ساخت و شروع طرح، هزینه‌های اجتناب‌ناپذیری 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 ۱۰۳۲۰ میلیون ریال برآورد می‌گردد. 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	-	۸۰۰	۸۰۰
۲	هزینه نقشه برداری	۷,۴۰۴۱	هکتار	۵۰	۳۷۰
۳	هزینه های اخذ مجوز	۶۱۰۰	مترمربع	۱	۶۱۰۰
۴	هزینه تهیه نقشه های اجرایی	۶۱۰۰	مترمربع	۰,۵	۳۰۵۰
مجموع هزینه های قبل از بهره برداری					۱۰۳۲۰

• هزینه های سربار

هزینه سربار هزینه های ثابت بسته سرمایه گذاری اصطلاح ۱۶۴۶۶ 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	۳٪	۴۰۷۶
۲	هزینه های سربار ساختمان	۲٪	۴۸۸۰
۳	هزینه های سربار ماشین آلات و تجهیزات	۳٪	۱۶۹۵
۴	هزینه های سربار تاسیسات	۳٪	۵۴۶۰
۵	هزینه های سربار وسائط نقلیه	۲٪	۰
۶	هزینه های سربار ائانه و لوازم اداری	۲٪	۴۵
۷	هزینه های سربار قبل از بهره برداری	۳٪	۳۱۰
مجموع هزینه های سربار			۱۶۴۶۶

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 سالیانه (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه	۷۳۸۰	۸۸۵۶۰
۲	حقوق و دستمزد (عملیاتی)	۵۵۲	۷۷۲۸
۳	حقوق و دستمزد (ستادی)	۱۹۸	۲۷۷۲
۴	سوخت وانرژی	۷۹	۹۴۶
۵	استهلاک	۱۵۷۷	۱۸۹۲۹
۶	تعمیرات و نگهداری	۱۱۹۵	۱۴۳۳۶
۷	هزینه های سربار	۲۳۷	۲۸۴۳
	مجموع هزینه های جاری	۱۱۲۱۸	۱۳۶۱۱۴

جدول شماره (۱۸) : هزینه های مواد اولیه

ردیف	شرح	مقدار	واحد	هزینه واحد (هزار ریال)	مجموع هزینه های ماهیانه (میلیون ریال)	مجموع هزینه های سالیانه (میلیون ریال)
۱	ملزومات بخش پذیرایی	۲۵۰	نفر	۵۰۰	۳۷۵۰	۴۵۰۰۰
۲	ملزومات بخش اقامتی	۴۰	اتاق	۴۰۰	۴۸۰	۵۷۶۰
۳	ملزومات بخش تفریحی و سرگرمی	۳۵۰	نفر	۳۰۰	۳۱۵۰	۳۷۸۰۰
	مجموع هزینه های مواد اولیه				۷۳۸۰	۸۸۵۶۰



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 سالیانه (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 ماهیانه (میلیون ریال)	هزینه سالیانه (میلیون ریال)
۱	برق	۱۸۳۰۰	کیلو وات ساعت	۳۲۲۶	۵۹	۷۰۸
۲	آب	۱۴۰	متر مکعب	۳۰۰۰	۱۳	۱۵۱
۳	تلفن	۱۲۰۰	دقیقه	۲۰۰	۷	۸۶
مجموع هزینه های تامین انرژی				۷۹	۹۴۶	

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	۱۳۵۸۸۲	۳٪	۳۴۰	۴۰۷۶
۲	ساختمان	۲۴۴۰۰۰	۳٪	۶۱۰	۷۳۲۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۵۶۵۰۰	۳٪	۱۴۱	۱۶۹۵
۴	تاسیسات	۱۸۲۰۰۰	۳٪	۴۵۵	۵۴۶۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۳٪	۶	۶۸
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۰۳۲۰	۳٪	۲۶	۳۱۰
مجموع هزینه های استهلاک				۱۵۷۷	۱۸۹۲۹



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	۱۳۵۸۸۲	۳٪	۳۴۰	۴۰۷۶
۲	ساختمان	۲۴۴۰۰۰	۲٪	۴۰۷	۴۸۸۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۵۶۵۰۰	۳٪	۱۴۱	۱۶۹۵
۴	تاسیسات	۱۸۲۰۰۰	۲٪	۳۰۳	۳۶۴۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۲٪	۴	۴۵
	مجموع هزینه های تعمیرات و نگهداری	۶۲۰۶۳۲	-	۱۱۹۵	۱۴۳۳۶

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	۷۳۸۰	۲٪	۱۴۸	۱۷۷۱
۲	هزینه های سربار حقوق و دستمزد	۵۵۲	۳٪	۱۷	۱۹۹
۳	هزینه های سربار سوخت و انرژی	۷۹	۲٪	۲	۱۹
۴	هزینه های سربار تعمیرات و نگهداری	۱۵۷۷	۳٪	۴۷	۵۶۸
۵	سایر هزینه های سربار	۱۱۹۵	۲٪	۲۴	۲۸۷
	مجموع هزینه های سربار	۱۰۷۸۳	-	۲۳۷	۲۸۴۳

۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح:

در این بخش از مطالعه درآمد سالیانه بسته سرمایه گذاری اصطلاح 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	۴۰	اتاق	۲۵	۳۰۰۰۰	۳۶۰۰۰۰
۲	درآمد بخش پذیرایی	بهره برداری	۲۵۰	نفر	۱,۸	۱۳۵۰۰	۱۶۲۰۰۰
۳	درآمد بخش تفریحی و سرگرمی	بهره برداری	۳۵۰	نفر	۱,۶	۱۶۸۰۰	۲۰۱۶۰۰
مجموع						۶۰,۳۰۰	۷۲۳,۶۰۰

جدول شماره (۲۵): تعیین ظرفیت واقعی بسته سرمایه گذاری اصطلاح

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 تفریحی و سرگرمی	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	۱۸۰۰۰۰	۲۱۶۰۰۰	۲۱۶۰۰۰	۲۱۶۰۰۰	۲۱۶۰۰۰
۲	درآمد بخش پذیرایی	۸۱۰۰۰	۹۷۲۰۰	۹۷۲۰۰	۹۷۲۰۰	۹۷۲۰۰
۳	درآمد بخش تفریحی و سرگرمی	۱۰۰۸۰۰	۱۲۰۹۶۰	۱۲۰۹۶۰	۱۲۰۹۶۰	۱۲۰۹۶۰
مجموع		۳۶۱,۸۰۰	۴۳۴,۱۶۰	۴۳۴,۱۶۰	۴۳۴,۱۶۰	۴۳۴,۱۶۰

۷-۳- 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:



۱-۷-۳- 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 ۲۳۶۳۰ میلیون ریال 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 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 بسته سرمایه‌گذاری اصطلاحاً برابر ۱۸ درصد است.

جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی بسته سرمایه گذاری اصطک (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	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰
۲	هزینه های ثابت	۴۰۷۰۴۹	۳۰۵۲۸۷	۳۰۵۲۸۷	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۰	۰	۰	۷۷۵۲۲	۸۹۲۴۰
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۰	۰	۰	۸۹۴۱۸	۱۰۸۰۵۸
۵	جمع کل هزینه ها	۴۰۷۰۴۹	۳۰۵۲۸۷	۳۰۵۲۸۷	۱۶۶۹۳۹	۱۹۷۲۹۸
۶	سود خالص	۴۰۷۰۴۹-	۳۰۵۲۸۷-	۳۰۵۲۸۷-	۱۹۴۸۶۱	۲۳۶۸۶۲
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۴۰۷۰۴۹-	۷۱۲۳۳۶-	۱۰۱۷۶۲۳-	۸۲۲۷۶۲-	۵۸۵۹۰۱-

ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی بسته سرمایه گذاری اصطک (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸
۵	جمع کل هزینه ها	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸
۶	سود خالص	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۳۴۹۰۳۹-	۱۱۲۱۷۸-	۱۲۴۶۸۴	۳۶۱۵۴۵	۵۹۸۴۰۷

ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی بسته سرمایه گذاری اصطک (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال هشتم	سال نهم	سال دهم	سال یازدهم	سال دوازدهم
۱	درآمدهای عملیاتی	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸
۵	جمع کل هزینه ها	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸
۶	سود خالص	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۸۳۵۲۶۸	۱۰۷۲۱۳۰	۱۳۰۸۹۹۱	۱۵۴۵۸۵۳	۱۷۸۲۷۱۴



ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی بسته سرمایه گذاری اصطکک (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال شانزدهم	سال پانزدهم	سال چهاردهم	سال سیزدهم		
۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۰	۰	۰	۰	هزینه های ثابت	۲
۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	هزینه های جاری	۳
۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	جمع کل هزینه ها	۵
۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	سود خالص	۶
۲۷۳۰۱۶۰	۲۴۹۳۲۹۹	۲۲۵۶۴۳۷	۲۰۱۹۵۷۶	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی بسته سرمایه گذاری اصطکک (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیستم	سال نوزدهم	سال هجدهم	سال هفدهم		
۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۰	۰	۰	۰	هزینه های ثابت	۲
۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	هزینه های جاری	۳
۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	جمع کل هزینه ها	۵
۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	سود خالص	۶
۳۶۷۷۶۰۶	۳۴۴۰۷۴۵	۳۲۰۳۸۸۳	۲۹۶۷۰۲۲	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی بسته سرمایه گذاری اصطکک (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیست و چهارم	سال بیست و سوم	سال بیست دوم	سال بیست و یکم		
۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۰	۰	۰	۰	هزینه های ثابت	۲
۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	هزینه های جاری	۳
۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	جمع کل هزینه ها	۵
۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	سود خالص	۶
۴۶۲۵۰۵۲	۴۳۸۸۱۹۱	۴۱۵۱۳۲۹	۳۹۱۴۴۶۸	درآمد(هزینه) تجمعی	۷



ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی بسته سرمایه گذاری اصطک (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و پنجم	سال بیست و ششم	سال بیست و هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸
۵	جمع کل هزینه ها	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸
۶	سود خالص	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۴۸۶۱۹۱۴	۵۰۹۸۷۷۵	۵۳۳۵۶۳۷

ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی بسته سرمایه گذاری اصطک (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و هشتم	سال بیست و نهم	سال سی ام
۱	درآمدهای عملیاتی	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰	۴۳۴۱۶۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰	۸۹۲۴۰
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸	۱۰۸۰۵۸
۵	جمع کل هزینه ها	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸	۱۹۷۲۹۸
۶	سود خالص	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲	۲۳۶۸۶۲
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۵۵۷۲۴۹۸	۵۸۰۹۳۶۰	۶۰۴۶۲۲۱

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.



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
۱۸	درصد	IRR
۲۳۶۳۰	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.