



اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان تهران

بسته سرمایه گذاری



شرکت مهندسی مشاور شهریک

استان تهران - شهرستان پردیس

بنا م خا لو تکت

خلاصه طرح

بسته سرمایه گذاری	
۶۲۴۹	مساحت (مترمربع) :
۳۵۰۰	سطح اشغال (مترمربع) :
۵۶	سطح اشغال (درصد) :
۳۲۲۰۴۱	حجم سرمایه گذاری (میلیون ریال) :
۱۹	نرخ بازده داخلی (درصد) :
۲۰۳۸۳	NPV (میلیون ریال) :
مرمت اثر تاریخی (موزه گردشگری، پذیرایی، فضاهاى صنایع دستی، ورکشاپ 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)	۸
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



۱۲-۳-۱- بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای ۱۲

۱۵-۵- سد لتیان ۱۵

۱۵-۳-۱- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی ۱۵

۱۶-۳-۱- گروههای ذینفعان ۱۶

۱۶-۳-۱- پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه ۱۶

۱۶- فصل چهارم : ارزیابی مالی و اقتصادی طرح ۱۶

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 ۱۶

۴-۱- برآورد هزینه های طرح ۱۶

۴-۱-۱- برآورد هزینه سرمایه گذاری ثابت طرح: ۱۶

۳-۵-۳- برآورد هزینه های تولیدی طرح ۲۱

۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح: ۲۳

۳-۷- محاسبه تکنیک های تصمیم گیری ۲۴

۳-۷-۱- روش ارزش فعلی خالص (Net Present Value) ۲۵

۳-۷-۲- نرخ بازگشت سرمایه (Rate of Return) ۲۵

۳-۷-۳- روش دوره بازگشت سرمایه (Payback Period) ۲۹

۳۰- فصل پنجم : الزامات طرح ۳۰

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. ۳۰



*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 گل خندان 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 گل خندان واقع شده است. مساحت محدوده مورد مطالعه ۶۲۴۹ 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 گل خندان



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	۵۷۹۰۷۰	۳۹۵۰۵۱۹
B	۵۷۹۰۹۹	۳۹۵۰۵۴۳
C	۵۷۹۰۹۹	۳۹۵۰۴۷۳
D	۵۷۹۰۷۶	۳۹۵۰۴۸۶

۱-۱-۳- ابعاد سایت

در تصویر زیر ابعاد سایت نمایش داده شده است.

تصویر شماره (۵) : ابعاد سایت



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

در زیر مشخصات تاسیسات زیربنایی سایت ارائه شده است.

جدول شماره (۲) : مشخصات تاسیسات زیربنایی تا ورودی سایت

ردیف	زیرساخت	موجود	مورد نیاز
۱	آب (مترمکعب)	-	۹۰
۲	برق (کیلو وات)	-	۱۰۵۰۰
۳	راه دسترسی	-	بهسازی
۴	فاضلاب	-	از طریق ایجاد سپتیک تانک

۵-۱-۱- کاربری های اطراف طرح

کاربری های اطراف طرح، پلاک های مسکونی و اراضی باغات می باشد.

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

محدوده مورد مطالعه در داخل بافت 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)

۱-۲-۱- 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.



۲-۲-۱- جدول برنامه ریزی فیزیکی شامل عنوان فضاهای اصلی و 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.

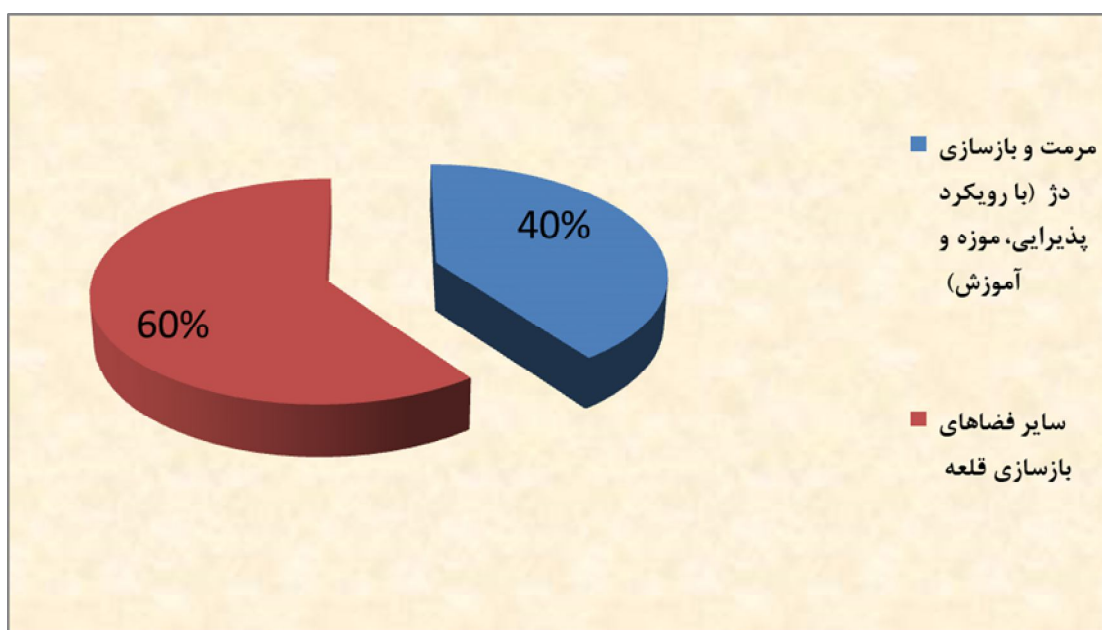
جدول شماره (۳) : مشخصات سطح و سرانه های سایت

ردیف	عنوان	واحد	شرح
۱	مساحت طرح	مترمربع	۶۲۴۹
۲	سطح اشغال	مترمربع	۳۵۰۰
۳	سطح اشغال	درصد	۵۶
۴	زیربنا	مترمربع	۳۵۰۰
۵	مساحت محوطه و فضای سبز	مترمربع	۲۷۴۹

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
۱	مرمت و بازسازی دژ (موزه گردشگری، پذیرایی، فضاهای صنایع دستی، ورکشاپ و ...)	۲۵۰۰	۲۵۰۰	۰	۲۵۰۰	۱	۱۰۰
۲	سایر فضاهای بازسازی قلعه	۳۷۴۹	۱۰۰۰	۲۷۴۹	۱۰۰۰	۱	۲۷
جمع		۶۲۴۹	۳۵۰۰	۲۷۴۹	۳۵۰۰	-	۱۲۷

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.





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

سیمای کشاورزی شهرستان پردیس در سال ۱۳۹۸ (و سال زراعی ۹۸-۹۷)											
سامانه پهنه بندی (سامانه جامع مدیریت داده های کشاورزی)						مساحت، جمعیت و بهره بردار (هکتار/هزار نفر/بهره بردار)					
تعداد بهره بردارها						۲۹۹۰۰					
تعداد بهره بردارها						۳۵۴					
تعداد بهره بردارها						۱۱۲۸۰					
کل						جمعیت کل					
زراعی						سطح کشت دوم					
باغبانی						بهره بردار براساس سرشماری سال ۹۵					
طیور						۸۶۴					
شیلات						۰					
صنایع						۰					
منابع آبی											
دراز مدت		سال گذشته		میانگین بارش		مقدار		منبع		مقدار	
۳		۱۵۰		۲۱۱		۶۲		چاه عمیق و نیمه عمیق		۳	
۳۱۳.۳		۵۹۱.۴		میلیمتر		۱		رشته		۴	
باغی (هکتار/تن)						زراعت (هکتار/تن)					
۳۴۹						۰					
۱۸۶۷						۰					
تولید						تولید					
گندم						گندم					
جو						جو					
ذرت (تولید با کشت دوم)						ذرت (تولید با کشت دوم)					
کزرا						کزرا					
نیانات علوفه ای						نیانات علوفه ای					
سبزی و حبیبی (فضای باز)						سبزی و حبیبی (فضای باز)					
۰.۷						۰.۴					
۱۹۱۳						۰.۷					
دام و طیور و آبزیان (تن / هزار راس / هزار قطعه / کلنی)											
دام				آبزیان				دام و طیور			
۱				۴				۱۰۶			
۰				۱۶۰				۱۲			
۳ هکتار				۱				۱۳			
۳۰				۱۰۳				۱۱۱۲			
۰				۲				۰.۷			
۰				۲۵۹.۰				۲۹۸			
۳۰				۱۱۱۰				۱۶۵۲			
کل تولیدات دامی، طیور و آبزیان											
زیر ساختها (تن/دستگاه/هکتار/کیلومتر/ میلیون شاخه/ هزار گلدان)											
تراکتور				مکانیزاسیون				ظرفیت سردخانه ها			
۱۵				۰				ظرفیت سبزی (عدد/ماده خام)			
۰				۱۴۹۲۵				تعداد واحدهای صنایع			
۱.۲۱				۵				۷۱			
تولید				تولید				۲۰ درصد			
مساحت				مساحت				انتقال آب			
۴۵				۱.۵				۰			
۱.۵				۱.۹				۰			
۱.۵				۱.۹				تجهیز و نوسازی			
۴۸				۰.۶				۰			
برخی شاخصهای دارای رتبه استانی											
عنوان				مقدار				درصد از استان			
میزان بارش سال ۹۸				۵۹۱.۴				۲			
میانگین بارش درازمدت				۳۱۳				۲			
۰				۰				۰			
تولید				تولید				تولید			
تعداد مراکز خدمات				تعداد مراکز خدمات				تعداد مراکز خدمات			
۰				۱۸۷				۴۶۶			
۰				۳۵۴				۳۵۴			
۰				۳۵۴				۳۵۴			

ماخذ آمار:

- سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵/سرشماری کشاورزی سال ۹۳/سالنامه آماری سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان/ اداره کل منابع طبیعی استان
- واحدهای ستادی سازمان جهاد کشاورزی استان (عملکرد سالانه)
- سایر باغات شامل: گلابی، به، آلبالو، گوجه، آلو، انگور، انواع نوت، بادام، گردو، انجیر، خرمالو، زیتون و سایر باغات
- سایر محصولات باغبانی شامل: زعفران، گل محمدی و گیاهان دارویی

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)

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

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.

۳-۱-۴- 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 دژ گلخندان خواهیم پرداخت.

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

در این بخش از مطالعه، هزینه های ثابت بسته سرمایه گذاری دژ گلخندان 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 ۳۲۲۰۴۱ 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	۱۲۵۰
۲	محوطه سازی	۵۴۹۸
۳	ساختمان	۱۴۰۰۰۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۲۹۰۰۰
۵	تاسیسات	۱۳۰۰۰۰
۶	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۶۰۸۱
۸	هزینه های سربار	۷۹۶۲
مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری		۳۲۲۰۴۱

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

• زمین

هزینه زمین بسته سرمایه گذاری دژ گلخندان ۱۲۵۰ 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	۶۲۴۹	مترمربع	۰,۲	۱۲۵۰
مجموع هزینه های زمین					۱۲۵۰



• محوطه سازی

هزینه محوطه سازی بسته سرمایه گذاری دژ گلخندان ۵۴۹۸ 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	۲۷۴۹	مترمربع	۲	۵۴۹۸
مجموع هزینه های محوطه سازی					۵۴۹۸

• ساختمان

در این بخش از گزارش، هزینه های تقریبی ساخت برای بسته سرمایه گذاری دژ گلخندان ارایه شده است. کل هزینه ابنیه طرح ۱۴۰۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

جدول شماره (۱۱): برآورد هزینه ابنیه

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مرمت و بازسازی دژ (با رویکرد پذیرایی، موزه و آموزش)	۲۵۰۰	مترمربع	۴۰	۱۰۰۰۰۰
۲	سایر فضاهای بازسازی قلعه	۱۰۰۰	مترمربع	۴۰	۴۰۰۰۰
مجموع هزینه های ابنیه					۱۴۰۰۰۰

• ماشین آلات و تجهیزات

هزینه تجهیزات در بسته سرمایه گذاری دژ گلخندان به هزینه ماشین آلات و تجهیزات ساختمان، محوطه و فضاهای جنبی آن باز می گردد. در این زمینه کل هزینه ماشین آلات و تجهیزات ۲۹۰۰۰ 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 پذیرایی	۵۰۰	نفر	۵۰	۲۵۰۰۰
۲	سایر تجهیزات	۲۰۰	مترمربع	۲۰	۴۰۰۰
مجموع هزینه های ماشین آلات و تجهیزات					۲۹۰۰۰

• تاسیسات

هزینه تجهیزات در بسته سرمایه گذاری دژ گلخندان به هزینه زیرساخت های آب، برق، گاز و مخابرات آن باز می گردد. در این زمینه کل هزینه تاسیسات ۱۳۰۰۰۰۰ 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)	۳۵۰۰	مترمربع	۱۰	۳۵۰۰۰
۲	هزینه الکتریکال	۳۵۰۰	مترمربع	۵	۱۷۵۰۰
۳	هزینه آتش نشانی	۳۵۰۰	مترمربع	۵	۱۷۵۰۰
۴	هزینه تامین زیرساخت های اولیه (راه دسترسی، برق و آب)	۳	آیتم	۲۰۰۰۰	۶۰۰۰۰
مجموع هزینه های تاسیسات					۱۳۰۰۰۰

• اثاثه و لوازم اداری

هزینه مورد نیاز بخش اداری بسته سرمایه گذاری دژ گلخندان 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، 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 ۶۰۸۱ 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	-	۸۰۰	۸۰۰
۲	هزینه نقشه برداری	۰,۶۲۴۹	هکتار	۵۰	۳۱
۳	هزینه های اخذ مجوز	۳۵۰۰	مترمربع	۱	۳۵۰۰
۴	هزینه تهیه نقشه های اجرایی	۳۵۰۰	مترمربع	۰,۵	۱۷۵۰
مجموع هزینه های قبل از بهره برداری					۶۰۸۱

• هزینه های سربار

هزینه سربار هزینه های ثابت بسته سرمایه گذاری دژ گلخندان ۷۹۶۲ 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٪	۱۶۵
۲	هزینه های سربار ساختمان	۲٪	۲۸۰۰
۳	هزینه های سربار ماشین آلات و تجهیزات	۳٪	۸۷۰
۴	هزینه های سربار تاسیسات	۳٪	۳۹۰۰
۵	هزینه های سربار اثاثه و لوازم اداری	۲٪	۴۵
۶	هزینه های سربار قبل از بهره برداری	۳٪	۱۸۲
مجموع هزینه های سربار			۷۹۶۲

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	۴۲۰۰	۵۰۴۰۰
۲	حقوق و دستمزد (عملیاتی)	۳۹۶	۵۵۴۴
۳	حقوق و دستمزد (ستادی)	۳۱۸	۴۴۵۲
۴	سوخت وانرژی	۴۹	۵۹۰
۵	استهلاک	۷۸۲	۹۳۸۵
۶	تعمیرات و نگهداری	۵۴۰	۶۴۸۰
۷	هزینه های سربار	۱۳۱	۱۵۷۴
مجموع هزینه های جاری		۶۴۱۶	۷۸۴۲۴

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	۳۵۰	نفر	۴۰۰	۴۲۰۰	۵۰۴۰۰
مجموع هزینه های مواد اولیه						۵۰۴۰۰





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	۶	۳۵	۷	۲۵۲	۳۵۲۸
		ساده	۴	۳۰	۶	۱۴۴	۲۰۱۶
۲	کادرستادی	ماهر	۵	۳۵	۷	۲۱۰	۲۹۴۰
		ساده	۳	۳۰	۶	۱۰۸	۱۵۱۲
جمع هزینه حقوق و دستمزد							
				۷۱۴		۹۹۹۶	

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	۱۰۵۰۰	کیلو وات ساعت	۳۲۲۶	۳۴	۴۰۶
۲	آب	۹۰	متر مکعب	۳۰۰۰	۸	۹۷
۳	تلفن	۱۲۰۰	دقیقه	۲۰۰	۷	۸۶
مجموع هزینه های تامین انرژی						
					۴۹	۵۹۰

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	۵۴۹۸	۳٪	۱۴	۱۶۵	
۲	ساختمان	۱۴۰۰۰۰	۳٪	۳۵۰	۴۲۰۰	
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۲۹۰۰۰	۳٪	۷۳	۸۷۰	
۴	تاسیسات	۱۳۰۰۰۰	۳٪	۳۲۵	۳۹۰۰	
۵	وسائط نقلیه	۰	۳٪	۰	۰	
۶	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۳٪	۶	۶۸	
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۶۰۸۱	۳٪	۱۵	۱۸۲	
مجموع هزینه های استهلاک						
				۷۸۲	۹۳۸۵	



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	۵۴۹۸	۳٪	۱۴	۱۶۵
۲	ساختمان	۱۴۰۰۰۰	۲٪	۲۳۳	۲۸۰۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۲۹۰۰۰	۳٪	۷۳	۸۷۰
۴	تاسیسات	۱۳۰۰۰۰	۲٪	۲۱۷	۲۶۰۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۲٪	۴	۴۵
	مجموع هزینه های تعمیرات و نگهداری	۳۰۶۷۴۸	-	۵۴۰	۶۴۸۰

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	۴۲۰۰	۲٪	۸۴	۱۰۰۸
۲	هزینه های سربار حقوق و دستمزد	۳۹۶	۳٪	۱۲	۱۴۳
۳	هزینه های سربار سوخت و انرژی	۴۹	۲٪	۱	۱۲
۴	هزینه های سربار تعمیرات و نگهداری	۷۸۲	۳٪	۲۳	۲۸۲
۵	سایر هزینه های سربار	۵۴۰	۲٪	۱۱	۱۳۰
	مجموع هزینه های سربار	۵۹۶۷	-	۱۳۱	۱۵۷۴

۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح:

در این بخش از مطالعه درآمد سالیانه بسته سرمایه گذاری دژ گلخندان مبنای قیمت های 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 پذیرایی	بهره برداری	۳۵۰	نفر	۱,۲	۱۲۶۰۰	۱۵۱۲۰۰
۲	ورودیه (برای فضاهای ورکشاپ، موزه گردشگری و ...)	بهره برداری	۶۰۰	نفر	۰,۶	۱۰۸۰۰	۱۲۹۶۰۰
مجموع						۲۳۴۰۰	۲۸۰۸۰۰

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

ردیف	شرح	ظرفیت واقعی (واحد: درصد)				
		سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم
۱	درآمد بخش پذیرایی	۵۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪
۲	ورودیه (برای فضاهای ورکشاپ، موزه گردشگری و ...)	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 پذیرایی	۷۵۶۰۰	۹۰۷۲۰	۹۰۷۲۰	۹۰۷۲۰	۹۰۷۲۰
۲	ورودیه (برای فضاهای ورکشاپ، موزه گردشگری و ...)	۶۴۸۰۰	۷۷۷۶۰	۷۷۷۶۰	۷۷۷۶۰	۷۷۷۶۰
مجموع		۱۴۰۴۰۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰

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:



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 ۲۰۲۸۳ 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 سرمایه گذاری دژ گلخندان برابر ۱۹ درصد است.

جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی بسته سرمایه گذاری دژ گلخندان (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	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰
۲	هزینه های ثابت	۱۲۸۸۱۷	۹۶۶۱۲	۹۶۶۱۲	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۰	۰	۰	۵۰۸۰۹	۴۳۹۰۵
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۰	۰	۰	۳۸۶۹۷	۳۱۹۳۵
۵	جمع کل هزینه ها	۱۲۸۸۱۷	۹۶۶۱۲	۹۶۶۱۲	۸۹۵۰۶	۷۵۸۴۰
۶	سود خالص	۱۲۸۸۱۷-	۹۶۶۱۲-	۹۶۶۱۲-	۷۸۹۷۴	۶۴۵۶۰
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۱۲۸۸۱۷-	۲۲۵۴۲۹-	۳۲۲۰۴۱-	۱۷۸۵۰۷-	۲۵۷۴۸۱-

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

ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷
۵	جمع کل هزینه ها	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶
۶	سود خالص	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۹۹۵۳۳-	۲۰۵۵۹-	۵۸۴۱۵	۱۳۷۳۸۹	۲۱۶۳۶۲

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

ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال هشتم	سال نهم	سال دهم	سال یازدهم	سال دوازدهم
۱	درآمدهای عملیاتی	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷
۵	جمع کل هزینه ها	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶
۶	سود خالص	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۲۹۵۳۳۶	۳۷۴۳۱۰	۴۵۳۲۸۴	۵۳۲۲۵۸	۶۱۱۲۳۲



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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال شانزدهم	سال پانزدهم	سال چهاردهم	سال سیزدهم		
۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	هزینه های جاری	۳
۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	جمع کل هزینه ها	۵
۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	سود خالص	۶
۹۲۷۱۲۸	۸۴۸۱۵۴	۷۶۹۱۸۰	۶۹۰۲۰۶	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیستم	سال نوزدهم	سال هجدهم	سال هفدهم		
۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	هزینه های جاری	۳
۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	جمع کل هزینه ها	۵
۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	سود خالص	۶
۱۲۴۳۰۲۳	۱۱۶۴۰۵۰	۱۰۸۵۰۷۶	۱۰۰۶۱۰۲	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیست و چهارم	سال بیست و سوم	سال بیست دوم	سال بیست و یکم		
۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	هزینه های جاری	۳
۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	جمع کل هزینه ها	۵
۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	سود خالص	۶
۱۵۵۸۹۱۹	۱۴۷۹۹۴۵	۱۴۰۰۹۷۱	۱۳۲۱۹۹۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۷



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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و پنجم	سال بیست و ششم	سال بیست و هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷
۵	جمع کل هزینه ها	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶
۶	سود خالص	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۱۶۳۷۸۹۳	۱۷۱۶۸۶۷	۱۷۹۵۸۴۱

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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و هشتم	سال بیست و نهم	سال سی ام
۱	درآمدهای عملیاتی	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰	۱۶۸۴۸۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹	۵۰۸۰۹
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷	۳۸۶۹۷
۵	جمع کل هزینه ها	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶	۸۹۵۰۶
۶	سود خالص	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴	۷۸۹۷۴
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۱۸۷۴۸۱۵	۱۹۵۳۷۸۹	۲۰۳۲۷۶۳

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 1ام می‌باشد.

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 پروژه‌ای اقتصادی‌تر است که دارای دوره بازگشت سرمایه کوچکتر باشد. بر اساس بررسی صورت گرفته دوره بازگشت سرمایه 5 سال محاسبه شده است.

جدول شماره (28) : نتایج ارزیابی مالی طرح

شرح	واحد	نوع شاخص
۱۹	درصد	IRR
۲۰۳۸۳	میلیون ریال	NPV
۵	سال	دوره بازگشت سرمایه

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.