



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	
۲۱۷۴۲	مساحت (مترمربع) :
۷۱۰۰	سطح اشغال (مترمربع) :
۳۳	سطح اشغال (درصد) :
۵۳۲۷۳۹	حجم سرمایه گذاری (میلیون ریال) :
۲۱	نرخ بازده داخلی (درصد) :
۷۷۵۰۱	NPV (میلیون ریال) :
اقامتی و پذیرایی	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، نیازسنجی 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

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

۱۷-۴-۱- برآورد هزینه های طرح ..... ۱۷

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

۲۲-۳-۵-۳- برآورد هزینه های تولیدی طرح ..... ۲۲

۲۴-۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح: ..... ۲۴

۲۵-۳-۷- محاسبه تکنیک های تصمیم گیری ..... ۲۵

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

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

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

۳۱- فصل پنجم : الزامات طرح ..... ۳۱

۳۱-۵- 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

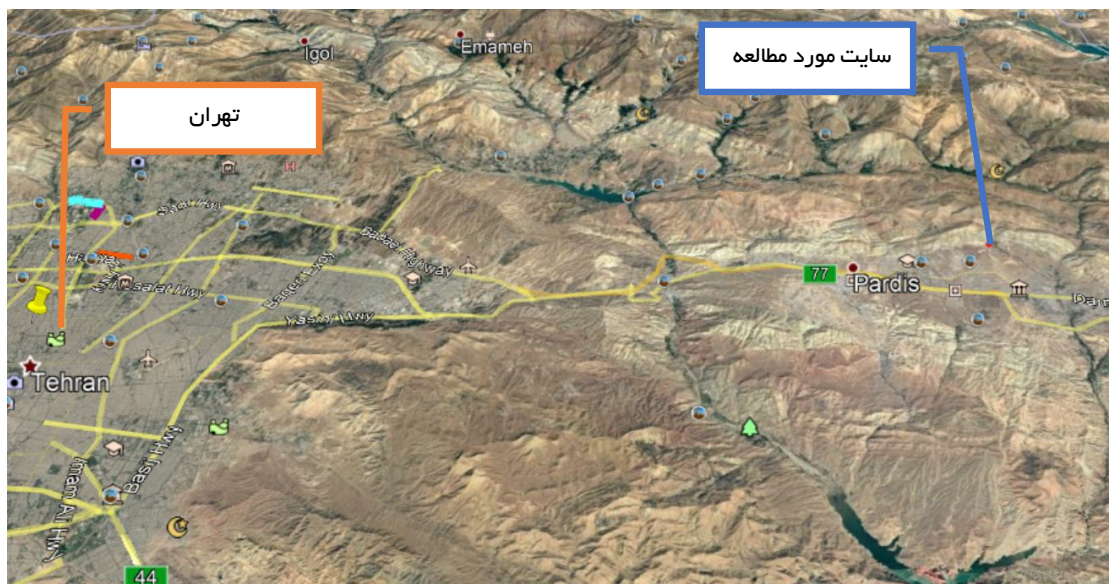
بر اساس بررسی های صورت گرفته، طرح تدوین بسته سرمایه گذاری گلدره در شهرستان پردیس مورد توجه قرار گرفته است که در ادامه به تفصیل جزئیات طرح پیشنهادی ارایه می گردد.

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 گلدره واقع شده است. مساحت محدوده مورد مطالعه ۲۱۷۴۲ 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 گلدره



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	۵۷۶۶۱۳	۳۹۵۷۵۷۰
B	۵۷۶۷۱۵	۳۹۵۷۵۳۳
C	۵۷۶۶۴۱	۳۹۵۷۴۶۴
D	۵۷۶۵۵۸	۳۹۵۷۴۸۴

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 ارایه شده است.

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

ردیف	زیرساخت	موجود	مورد نیاز
۱	آب (مترمکعب)	-	۱۵۰
۲	برق (کیلو وات)	-	۲۱۳۰۰
۳	راه دسترسی	-	بهسازی
۴	فاضلاب	-	از طریق ایجاد سپتیک تانک

۱-۱-۵- کاربری های اطراف طرح

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

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

محدوده مورد مطالعه در 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.

۲-۲-۱- 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

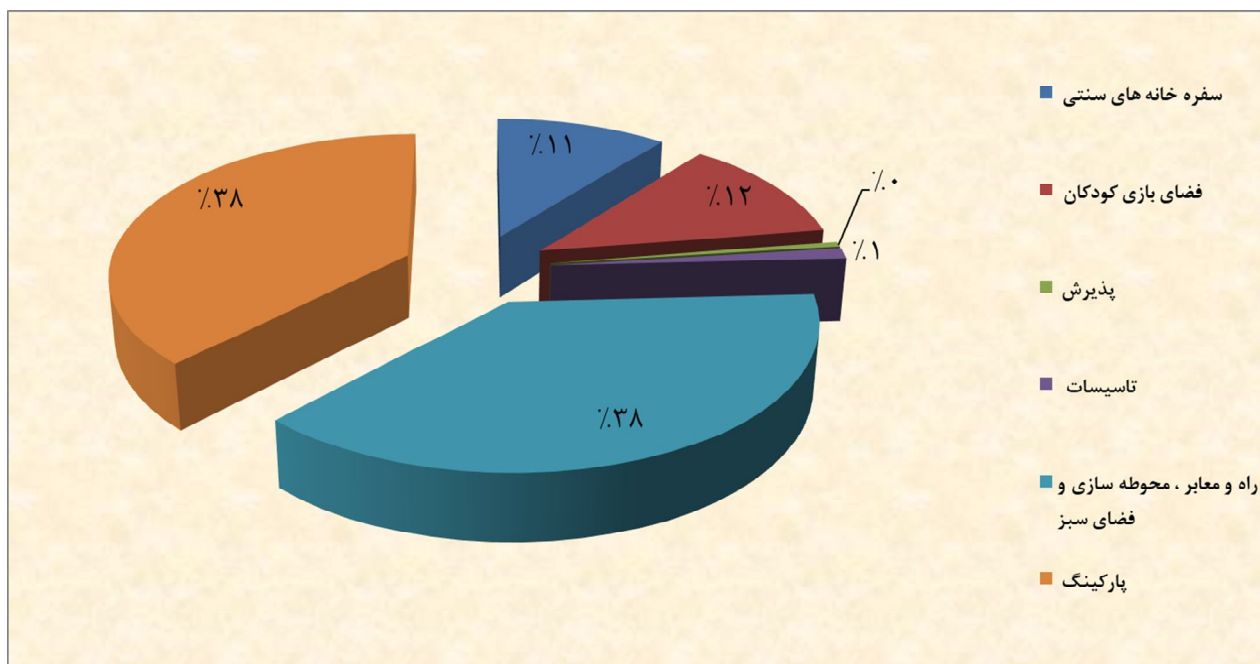
ردیف	عنوان	واحد	شرح
۱	مساحت طرح	مترمربع	۲۱۷۴۲
۲	سطح اشغال	مترمربع	۷۱۰۰
۳	سطح اشغال	درصد	۳۳
۴	زیربنا	مترمربع	۷۱۰۰
۵	مساحت محوطه و فضای سبز	مترمربع	۱۴۶۴۲



جدول شماره (۴): مشخصات برنامه ریزی فیزیکی سایت

ردیف	نام کاربری	کل مساحت (مترمربع)	مساحت ابنیه (مترمربع)	مساحت محوطه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)
۱	سفره خانه های سنتی	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۰	۱۸۰۰
۲	فضای بازی کودکان	۲۰۰	۲۰۰	۱۸۰۰	۲۰۰
۳	پذیرش	۱۰۰	۱۰۰	۰	۱۰۰
۴	تاسیسات	۲۰۰	۲۰۰	۰	۲۰۰
۵	راه و معابر ، محوطه سازی و فضای سبز	۶۴۴۲	۰	۶۴۴۲	۰
۶	پارکینگ	۶۴۰۰	۰	۶۴۰۰	۰
۷	اقامتی	۴۸۰۰	۴۸۰۰	۰	۴۸۰۰
	<b>جمع</b>	<b>۲۱۷۴۲</b>	<b>۷۱۰۰</b>	<b>۱۴۶۴۲</b>	<b>۷۱۰۰</b>

نمودار شماره (۱): مشخصات کاربری های پیشنهادی سایت



۲-۲-۲- برنامه زمانبندی طرح

در ادامه برنامه زمانبندی طرح ارایه شده است.

جدول شماره (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/هزار بهره بردار)						
تعداد بهره بردارها					جمعیت کل		۲۹۹۰۰		مساحت کل		
صنایع	شیلات	طیور	دام	باغبانی	زراعی	کل	سطح کشت دوم	۳۵۴	اراضی دایر (زراعی+باغبانی)		
۰	۳	۱۵۰	۲۱۱	۴۱۹	۴۵	۵۶۶	۰	۱۱۲۸۰	اراضی منابع طبیعی		
					بهره بردار براساس سرشماری سال ۹۵		۸۶۴				
منابع آبی											
دراز مدت	سال گذشته	میانگین بارش	مقدار	واحد	منبع	مقدار	واحد	منبع	واحد		
			۶۲	حلقه	چاه عمیق و نیمه عمیق	۳	رشته	رشته	رشته		
۳۱۳.۳	۵۹۱.۴	میلیمتر	۱	رشته	قنات	۴					
باغی (هکتار/تن)					زراعت (هکتار/تن)						
۳۴۹		۱۸۶۷		کل محصولات باغی		۰		۰			
محصول	سطح	تولید	محصول	سطح	تولید	محصول	سطح	تولید	محصول		
گندم	۰	۰	سیب	۶۲	۰	جو	۰	۰	ذرت (تولید با کشت دوم)		
جو	۰	۰	انگور	۳	۰	کزرا	۰	۰	نیانات علوفه ای		
ذرت (تولید با کشت دوم)	۰	۰	انار	۱۶	۰	سبزی و حبیبی (فضای باز)	۰	۰	سبزی و حبیبی (فضای باز)		
کزرا	۰	۰	گیلاس	۵۹	۰						
نیانات علوفه ای	۰	۰	زردآلو و قیسی	۱۵	۰						
سبزی و حبیبی (فضای باز)	۰	۰	سایر باغات	۱۹۵	۰						
سایر محصولات باغبانی (سطح-تولید)					۱۹۱۳						
۰.۴					۰.۷						
دام و طیور و آبیان (تن / هزار راس / هزار قطعه / کلنی)											
امور دام			امور طیور			امور آبیان			کل تولیدات دامی، طیور و آبیان		
۱	صنعتی	واحد های دامی	۴	صنعتی	۱۰	۱	تولید	۲	۱۶۵۲		
۰	سستی	طیور	۱۵۶	سستی	جمعیت دامی	۰.۷	تولید	۲۵۹.۰			
۳ هکتار			۱۶۰	کل	تولید	۲۹۸	ماهیان زینتی				
۳۰	گوشتی	جمعیت دامی	۱۲	سیبک	تولید						
۰	تخمگذار	طیور	۱	سنگین	تولید						
۰	سایر ماکیان	تولید	۱۳	کل	تولید						
۳۰	کل	تولید	۱۰۳	گوشت قرمز	تولید						
۱۶۸	گوشت مرغ	تولید	۱۱۱۲	شیر	تولید						
۰	تخم مرغ	تولید	۲	تعداد	تولید						
۱۰	تولید عسل	زنبور عسل	۰.۷	مساحت	تولید						
۱۲	تعداد زنبورستان	تولید	۲۵۹.۰	گوشت ماهی	تولید						
۱۱۱۰	تعداد کندو	تولید	۲۹۸	ماهیان زینتی	تولید						
زیر ساختها (تن/دستگاه/هکتار/کیلومتر/ میلیون شاخه/ هزار گلدان)											
صنایع کشاورزی			آب و خاک			برخی شاخصهای دارای رتبه استانی					
۱۵	تراکتور	ظرفیت سردخانه ها	۰	ظرفیت سردخانه ها	۷۱	عنوان	واحد	مقدار	درصد از استان	رتبه	
۰	کمباین	ظرفیت سبزی (عدد/ماده خام)	۱۴۹۲۵	ظرفیت سبزی (عدد/ماده خام)	۲۰ درصد	میزان بارش سال ۹۸	میلیمتر	۵۹۱.۴	-	۲	
۱.۲۱	ضریب مکانیزاسیون (اسب بخار/هکتار)	تعداد واحد های صنایع	۵	تعداد واحد های صنایع	انتقال آب	میانگین بارش درازمدت	میلیمتر	۳۱۳	-	۲	
تولید	مساحت	تعداد	واحد	عنوان محصول	تجهیز و نوسازی	کل تولیدات شهرستان (تن)	۳۵۴	کل سطح زیر کشت شهرستان (هکتار)	ارزش کل محصولات (میلیارد ریال)	تعداد کل واحدهای تولیدی (واحد)	تعداد مراکز خدمات
۴۵	۱.۵	۱	محصولات گلخانه ای	گلخانه ها	۰	۱۸۷	۴۶۶	۳۵۴	۴۶۶	۱۸۷	۰
۱.۵	۱.۹	۳	گل شاخه بریده	گلخانه ها	۰	۱۸۷	۴۶۶	۳۵۴	۴۶۶	۱۸۷	۰
۱.۵	۱.۹	۳	(فضای باز-گلخانه) گل شاخه بریده	گلخانه ها	۰	۱۸۷	۴۶۶	۳۵۴	۴۶۶	۱۸۷	۰
۴۸	۰.۶	۳	گیاهان آپارتمانی	گلخانه ها	۰	۱۸۷	۴۶۶	۳۵۴	۴۶۶	۱۸۷	۰
تعداد کل گلخانه ها			تعداد کل گلخانه ها			تعداد کل گلخانه ها			تعداد کل گلخانه ها		
۷	تولید		تولید		تولید		تولید		تولید		تولید
تولید			تولید			تولید			تولید		
ماخذ آمار:											
(۱) سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵/سرشماری کشاورزی سال ۹۳/سالنامه آماری سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان/ اداره کل منابع طبیعی استان											
(۲) واحدهای ستادی سازمان جهاد کشاورزی استان (عملکرد سالانه)											
(۳) سایر باغات شامل: گلایه، به، آلبو، گوجه، آلو، انگور، انواع نوت، بادام، گردو، انجیر، خرمالو، زیتون و سایر باغات											
(۴) 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)

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.

### ۳-۱-۴- 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 گلدره پردیس خواهیم پرداخت.

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

در این بخش از مطالعه، هزینه های ثابت بسته سرمایه گذاری گلدره پردیس 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 ۵۳۲۷۳۹ 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	۱۰۸۷۱۰
۲	محوطه سازی	۸۷۸۵
۳	ساختمان	۹۲۰۰۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۹۶۰۰۰
۵	تاسیسات	۲۰۲۰۰۰
۶	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۱۵۵۹
۸	هزینه های سربار	۱۱۴۳۵
مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری		۵۳۲۷۳۹

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

• زمین

هزینه زمین بسته سرمایه گذاری گلدره پردیس ۱۰۸۷۱۰ 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	۲۱۷۴۲	مترمربع	۵	۱۰۸۷۱۰
مجموع هزینه های زمین					۱۰۸۷۱۰



## • محوطه سازی

هزینه محوطه سازی بسته سرمایه گذاری گلدره پردیس ۸۷۸۵ 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	۴۳۹۳	مترمربع	۲	۸۷۸۵
مجموع هزینه های محوطه سازی					۸۷۸۵

## • ساختمان

در این بخش از گزارش، هزینه های تقریبی ساخت برای بسته سرمایه گذاری گلدره پردیس ارایه شده است. کل هزینه ابنیه طرح ۹۲۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

جدول شماره (۱۱): برآورد هزینه ابنیه

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	سفره خانه های سنتی	۱۸۰۰	مترمربع	۴۰	۷۲۰۰۰
۲	فضای بازی کودکان	۲۰۰	مترمربع	۴۰	۸۰۰۰
۳	پذیرش	۱۰۰	مترمربع	۴۰	۴۰۰۰
۴	تاسیسات	۲۰۰	مترمربع	۴۰	۸۰۰۰
مجموع هزینه های ابنیه					۹۲۰۰۰

## • ماشین آلات و تجهیزات

هزینه تجهیزات در بسته سرمایه گذاری گلدره پردیس به هزینه ماشین آلات و تجهیزات ساختمان، محوطه و فضاهای جنبی آن باز می گردد. در این زمینه کل هزینه ماشین آلات و تجهیزات ۹۶۰۰۰ 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	۶۰	اتاق	۶۰۰	۳۶۰۰۰
۲	هزینه تجهیزات پذیرایی	۱۲۰۰	نفر	۵۰	۶۰۰۰۰
مجموع هزینه های ماشین آلات و تجهیزات					۹۶۰۰۰

• تاسیسات

هزینه تجهیزات در بسته سرمایه گذاری گلدره پردیس به هزینه زیرساخت های آب، برق، گاز و مخابرات آن باز می گردد. در این زمینه کل هزینه تاسیسات ۲۰۲۰۰۰ 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)	۷۱۰۰	مترمربع	۱۰	۷۱۰۰۰
۲	هزینه الکتریکال	۷۱۰۰	مترمربع	۵	۳۵۵۰۰
۳	هزینه آتش نشانی	۷۱۰۰	مترمربع	۵	۳۵۵۰۰
۴	هزینه تامین زیرساخت های اولیه (راه دسترسی، برق و آب)	۳	آیتم	۲۰۰۰۰	۶۰۰۰۰
مجموع هزینه های تاسیسات					۲۰۲۰۰۰

• اثاثه و لوازم اداری

هزینه مورد نیاز بخش اداری بسته سرمایه گذاری گلدره پردیس 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 ۱۱۵۵۹ 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	۲,۱۷۴۲	هکتار	۵۰	۱۰۹
۳	هزینه های اخذ مجوز	۷۱۰۰	مترمربع	۱	۷۱۰۰
۴	هزینه تهیه نقشه های اجرایی	۷۱۰۰	مترمربع	۰,۵	۳۵۵۰
مجموع هزینه های قبل از بهره برداری					۱۱۵۵۹

## • هزینه های سربار

هزینه سربار هزینه های ثابت بسته سرمایه گذاری گلدره پردیس ۱۱۴۳۵ 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٪	۲۶۴
۲	هزینه های سربار ساختمان	۲٪	۱۸۴۰
۳	هزینه های سربار ماشین آلات و تجهیزات	۳٪	۲۸۸۰
۴	هزینه های سربار تاسیسات	۳٪	۶۰۶۰
۵	هزینه های سربار وسائط نقلیه	۲٪	۰
۶	هزینه های سربار اثاثه و لوازم اداری	۲٪	۴۵
۷	هزینه های سربار قبل از بهره برداری	۳٪	۳۴۷
مجموع هزینه های سربار			۱۱۴۳۵

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	۱۸۷۲۰	۲۲۴۶۴۰
۲	حقوق و دستمزد (عملیاتی)	۷۲۰	۱۰۰۸۰
۳	حقوق و دستمزد (ستادی)	۳۱۲	۴۳۶۸
۴	سوخت وانرژی	۸۹	۱۰۷۳
۵	استهلاک	۱۰۳۱	۱۲۳۷۸
۶	تعمیرات و نگهداری	۷۵۶	۹۰۶۹
۷	هزینه های سربار	۴۴۴	۵۳۲۶
	<b>مجموع هزینه های جاری</b>	<b>۲۲۰۷۲</b>	<b>۲۶۶۹۳۴</b>

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	۱۲۰۰	نفر	۵۰۰	۱۸۰۰۰	۲۱۶۰۰۰
۲	ملزومات بخش اقامتی	۶۰	اتاق	۴۰۰	۷۲۰	۸۶۴۰
	<b>مجموع هزینه های مواد اولیه</b>				<b>۱۸۷۲۰</b>	<b>۲۲۴۶۴۰</b>



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	۱۲	۳۵	۷	۵۰۴	۷۰۵۶
		ساده	۶	۳۰	۶	۲۱۶	۳۰۲۴
۲	کادرستادی	ماهر	۴	۳۵	۷	۱۶۸	۲۳۵۲
		ساده	۴	۳۰	۶	۱۴۴	۲۰۱۶
جمع هزینه حقوق و دستمزد				۱۴۴۴۸	۱۰۳۲		

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	۲۱۳۰۰	کیلو وات ساعت	۳۲۲۶	۶۹	۸۲۵
۲	آب	۱۵۰	متر مکعب	۳۰۰۰	۱۴	۱۶۲
۳	تلفن	۱۲۰۰	دقیقه	۲۰۰	۷	۸۶
مجموع هزینه های تامین انرژی				۱۰۷۳	۸۹	

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	۸۷۸۵	۳٪	۲۲	۲۶۴
۲	ساختمان	۹۲۰۰۰	۳٪	۲۳۰	۲۷۶۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۹۶۰۰۰	۳٪	۲۴۰	۲۸۸۰
۴	تاسیسات	۲۰۲۰۰۰	۳٪	۵۰۵	۶۰۶۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۳٪	۶	۶۸
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۱۵۵۹	۳٪	۲۹	۳۴۷
مجموع هزینه های استهلاک				۱۰۳۱	۱۲۳۷۸





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	۸۷۸۵	۳٪	۲۲	۲۶۴
۲	ساختمان	۹۲۰۰۰	۲٪	۱۵۳	۱۸۴۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۹۶۰۰۰	۳٪	۲۴۰	۲۸۸۰
۴	تاسیسات	۲۰۲۰۰۰	۲٪	۳۳۷	۴۰۴۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۲٪	۴	۴۵
مجموع هزینه های تعمیرات و نگهداری		۴۰۱۰۳۵	-	۷۵۶	۹۰۶۹

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	۱۸۷۲۰	۲٪	۳۷۴	۴۴۹۳
۲	هزینه های سربار حقوق و دستمزد	۷۲۰	۳٪	۲۲	۲۵۹
۳	هزینه های سربار سوخت و انرژی	۸۹	۲٪	۲	۲۱
۴	هزینه های سربار تعمیرات و نگهداری	۱۰۳۱	۳٪	۳۱	۳۷۱
۵	سایر هزینه های سربار	۷۵۶	۲٪	۱۵	۱۸۱
مجموع هزینه های سربار		۲۱۳۱۷	-	۴۴۴	۵۳۲۶

### ۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح:

در این بخش از مطالعه درآمد سالیانه بسته سرمایه گذاری گلدره پردیس 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 ماهانه (میلیون ریال)	درآمد سالیانه (میلیون ریال)
۱	درآمد بخش اقامتی	بهره برداری	۶۰	اتاق	۱۰	۱۸۰۰۰	۲۱۶۰۰۰
۲	درآمد بخش پذیرایی	بهره برداری	۱۲۰۰	نفر	۱	۳۶۰۰۰	۴۳۲۰۰۰
مجموع						۵۴۰۰۰	۶۴۸۰۰۰

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

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٪

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	۱۰۸۰۰۰	۱۲۹۶۰۰	۱۲۹۶۰۰	۱۲۹۶۰۰	۱۲۹۶۰۰
۲	درآمد بخش پذیرایی	۲۱۶۰۰۰	۲۵۹۲۰۰	۲۵۹۲۰۰	۲۵۹۲۰۰	۲۵۹۲۰۰
مجموع		۳۲۴۰۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰

### 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 ۷۷۵۰۱ 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 گلدره پردیس برابر ۲۱ درصد است.

جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی بسته سرمایه گذاری گلدره پردیس (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	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰
۲	هزینه های ثابت	۲۱۳۰۹۶	۱۵۹۸۲۲	۱۵۹۸۲۲	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۰	۰	۰	۱۶۵۱۱۱	۱۳۹۶۵۶
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۰	۰	۰	۷۹۷۳۰	۶۶۰۲۹
۵	جمع کل هزینه ها	۲۱۳۰۹۶	۱۵۹۸۲۲	۱۵۹۸۲۲	۲۴۴۸۴۱	۲۰۵۶۸۵
۶	سود خالص	-۲۱۳۰۹۶	-۱۵۹۸۲۲	-۱۵۹۸۲۲	۱۴۳۹۵۹	۱۱۸۳۱۵
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	-۲۱۳۰۹۶	-۳۷۲۹۱۷	-۵۳۲۷۳۹	-۲۷۰۴۶۵	-۴۱۴۴۲۴

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

ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰
۵	جمع کل هزینه ها	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱
۶	سود خالص	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	-۱۲۶۵۰۶	۱۷۴۵۳	۱۶۱۴۱۲	۳۰۵۳۷۱	۴۴۹۳۳۰

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

ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال هشتم	سال نهم	سال دهم	سال یازدهم	سال دوازدهم
۱	درآمدهای عملیاتی	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰
۵	جمع کل هزینه ها	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱
۶	سود خالص	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۵۹۳۲۸۹	۷۳۷۲۴۸	۸۸۱۲۰۷	۱۰۲۵۱۶۶	۱۱۶۹۱۲۵



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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال شانزدهم	سال پانزدهم	سال چهاردهم	سال سیزدهم		
۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	هزینه های جاری	۳
۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	جمع کل هزینه ها	۵
۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	سود خالص	۶
۱۷۴۴۹۶۱	۱۶۰۱۰۰۲	۱۴۵۷۰۴۳	۱۳۱۳۰۸۴	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیستم	سال نوزدهم	سال هجدهم	سال هفدهم		
۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	هزینه های جاری	۳
۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	جمع کل هزینه ها	۵
۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	سود خالص	۶
۲۳۲۰۷۹۸	۲۱۷۶۸۳۹	۲۰۳۲۸۸۰	۱۸۸۸۹۲۱	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیست و چهارم	سال بیست و سوم	سال بیست دوم	سال بیست و یکم		
۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	هزینه های جاری	۳
۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	جمع کل هزینه ها	۵
۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	سود خالص	۶
۲۸۹۶۶۳۴	۲۷۵۲۶۷۵	۲۶۰۸۷۱۶	۲۴۶۴۷۵۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۷



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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و پنجم	سال بیست و ششم	سال بیست و هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰
۵	جمع کل هزینه ها	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱
۶	سود خالص	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۳۰۴۰۵۹۳	۳۱۸۴۵۵۲	۳۳۲۸۵۱۱

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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و هشتم	سال بیست و نهم	سال سی ام
۱	درآمدهای عملیاتی	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰	۳۸۸۸۰۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱	۱۶۵۱۱۱
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰	۷۹۷۳۰
۵	جمع کل هزینه ها	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱	۲۴۴۸۴۱
۶	سود خالص	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹	۱۴۳۹۵۹
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۳۴۷۲۴۷۰	۳۶۱۶۴۲۹	۳۷۶۰۳۸۸

### 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 4 سال محاسبه شده است.

جدول شماره (28) : نتایج ارزیابی مالی طرح

شرح	واحد	نوع شاخص
21	درصد	IRR
77501	میلیون ریال	NPV
4	سال	دوره بازگشت سرمایه

## فصل پنجم : الزامات طرح

1-5- 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.