



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	
۱۸۷۶۸۷	مساحت (مترمربع) :
۴۳۰۰	سطح اشغال (مترمربع) :
۲	سطح اشغال (درصد) :
۱۵۳۱۶۷۰	حجم سرمایه گذاری (میلیون ریال) :
۱۸	نرخ بازده داخلی (درصد) :
۱۲۵۰۰	NPV (میلیون ریال) :
کمپینگ گردشگری، 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 فضاها 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



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

۵- سد لتیان ۱۶

۱-۳-۲- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی ۱۶

۱-۳-۳- گروه‌های ذینفعان ۱۷

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

۴-۱-۱- برآورد هزینه سرمایه‌گذاری ثابت طرح: ۱۷

۳-۵-۳- برآورد هزینه های تولیدی طرح ۲۲

۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح: ۲۴

۳-۷- محاسبه تکنیک‌های تصمیم‌گیری 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

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 کرش 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 ...

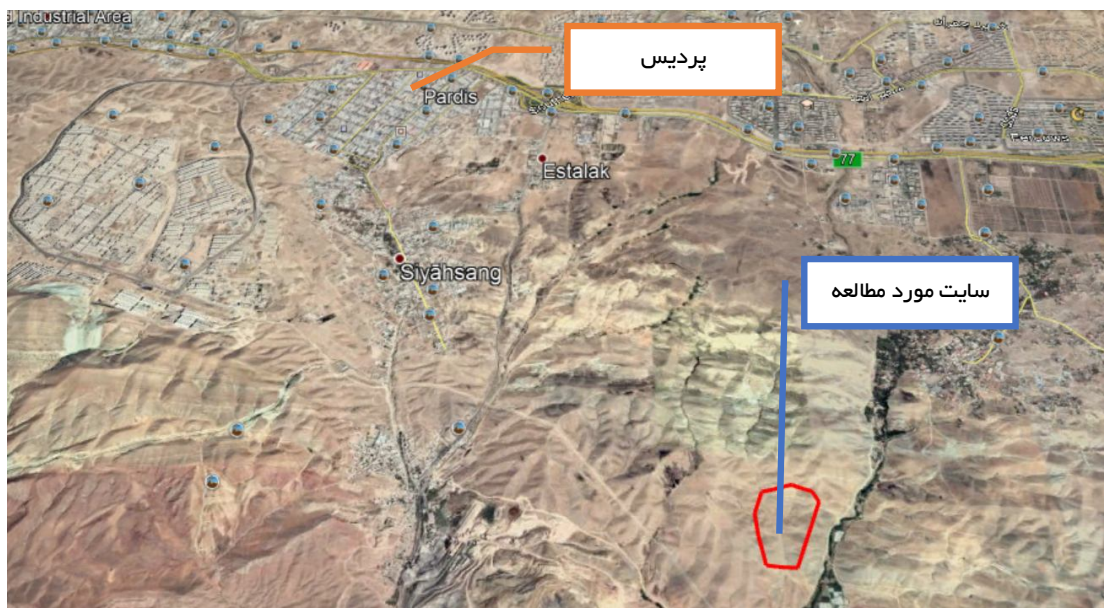
۱-۱-۱- موقعیت جغرافیایی

محدوده مورد مطالعه در شهرستان پردیس در محدوده کرش واقع شده است. مساحت محدوده مورد مطالعه ۱۸۷۶۸۷ 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 کرشت



۱-۱-۲- موقعیت UTM

در ادامه مشخصات یوتی ام بسته پیشنهادی ارایه شده است.

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

P	X	Y
A	۵۷۳۲۷۱	۳۹۵۱۲۲۶
B	۵۷۳۶۲۱	۳۹۵۱۲۳۲
C	۵۷۳۲۶۹	۳۹۵۰۷۸۳
D	۵۷۳۴۴۱	۳۹۵۰۷۷۱

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)	-	۲۶۰
۲	برق (کیلو وات)	-	۱۲۹۰۰
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 می باشد.

۱-۱-۶- 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.

۲-۲-۱- 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

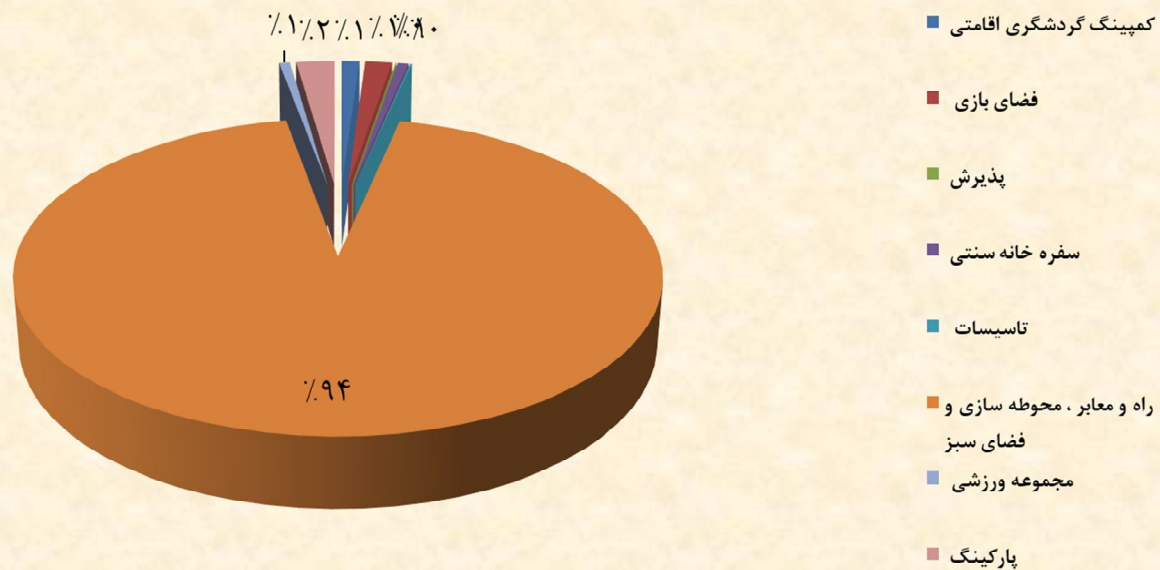
ردیف	عنوان	واحد	شرح
۱	مساحت طرح	مترمربع	۱۸۷۶۸۷
۲	سطح اشغال	مترمربع	۴۳۰۰
۳	سطح اشغال	درصد	۲
۴	زیربنا	مترمربع	۴۳۰۰
۵	مساحت محوطه و فضای سبز	مترمربع	۱۸۳۳۸۷



جدول شماره (۴) : مشخصات برنامه ریزی فیزیکی سایت

ردیف	نام کاربری	کل مساحت (مترمربع)	مساحت ابنیه (مترمربع)	مساحت محوطه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)
۱	کمپینگ گردشگری اقامتی	۲۰۰۰	۲۰۰۰	۰	۲۰۰۰
۲	فضای بازی	۳۰۰۰	۲۰۰	۲۸۰۰	۲۰۰
۳	پذیرش	۱۰۰	۱۰۰	۰	۱۰۰
۴	سفره خانه سنتی	۱۲۰۰	۶۰۰	۶۰۰	۶۰۰
۵	تاسیسات	۲۰۰	۲۰۰	۰	۲۰۰
۶	راه و معابر ، محوطه سازی و فضای سبز	۱۷۵۶۹۷	۰	۱۷۵۶۹۷	۰
۷	مجموعه ورزشی	۱۲۰۰	۱۲۰۰	۰	۱۲۰۰
۸	پارکینگ	۴۲۹۰	۰	۴۲۹۰	۰
جمع		۱۸۷۶۸۷	۴۳۰۰	۱۸۳۳۸۷	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، 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.



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 کرشت پردیس خواهیم پرداخت.

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

در این بخش از مطالعه، هزینه های ثابت بسته سرمایه گذاری کرشت 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 ۱۵۳۱۶۷۰ 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	۹۳۸۴۳۵
۲	محوطه سازی	۱۴۶۷۱۰
۳	ساختمان	۱۷۲۰۰۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۱۰۲۵۰۰
۵	تاسیسات	۱۴۶۰۰۰
۶	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۸۱۸۸
۸	هزینه های سربار	۱۵۵۸۷
مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری		۱۵۳۱۶۷۰

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

• زمین

هزینه زمین بسته سرمایه گذاری کرشت پردیس ۹۳۸۴۳۵ 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	۱۸۷۶۸۷	مترمربع	۵	۹۳۸۴۳۵
مجموع هزینه های زمین					۹۳۸۴۳۵



• محوطه سازی

هزینه محوطه سازی بسته سرمایه گذاری کرشت پردیس ۱۴۶۷۱۰ 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	۷۳۳۵۵	مترمربع	۲	۱۴۶۷۱۰
مجموع هزینه های محوطه سازی					۱۴۶۷۱۰

• ساختمان

در این بخش از گزارش، هزینه های تقریبی ساخت برای بسته سرمایه گذاری کرشت پردیس ارایه شده است. کل هزینه ابنیه طرح ۱۷۲۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

جدول شماره (۱۱): برآورد هزینه ابنیه

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	کمپینگ گردشگری اقامتی	۲۰۰۰	مترمربع	۴۰	۸۰۰۰۰
۲	فضای بازی	۲۰۰	مترمربع	۴۰	۸۰۰۰
۳	پذیرش	۱۰۰	مترمربع	۴۰	۴۰۰۰
۴	سفره خانه سنتی	۶۰۰	مترمربع	۴۰	۲۴۰۰۰
۵	تاسیسات	۲۰۰	مترمربع	۴۰	۸۰۰۰
۶	مجموعه ورزشی	۱۲۰۰	مترمربع	۴۰	۴۸۰۰۰
مجموع هزینه های ابنیه					۱۷۲۰۰۰

• ماشین آلات و تجهیزات

هزینه تجهیزات در بسته سرمایه گذاری کرشت پردیس به هزینه ماشین آلات و تجهیزات ساختمان، محوطه و فضاهای جنبی آن باز می‌گردد. در این زمینه کل هزینه ماشین آلات و تجهیزات ۱۰۲۵۰۰ میلیون ریال محاسبه شده است.



جدول شماره (۱۲): برآورد هزینه ماشین آلات و تجهیزات

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تجهیزات اقامتی	۱۰۰	اتاق	۶۰۰	۶۰۰۰۰
۲	هزینه تجهیزات پذیرایی	۸۵۰	نفر	۵۰	۴۲۵۰۰
مجموع هزینه های ماشین آلات و تجهیزات					۱۰۲۵۰۰

• تاسیسات

هزینه تجهیزات در بسته سرمایه گذاری کرش ت پردیس به هزینه زیرساخت های آب، برق، گاز و مخابرات آن باز می گردد. در این زمینه کل هزینه تاسیسات ۱۴۶۰۰۰ 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)	۴۳۰۰	مترمربع	۱۰	۴۳۰۰۰
۲	هزینه الکتریکال	۴۳۰۰	مترمربع	۵	۲۱۵۰۰
۳	هزینه آتش نشانی	۴۳۰۰	مترمربع	۵	۲۱۵۰۰
۴	هزینه تامین زیرساخت های اولیه (راه دسترسی، برق و آب)	۳	آیتم	۲۰۰۰۰	۶۰۰۰۰
مجموع هزینه های تاسیسات					۱۴۶۰۰۰

• اثاثه و لوازم اداری

هزینه مورد نیاز بخش اداری بسته سرمایه گذاری کرش ت پردیس ۲۲۵۰ یلیون 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 ۸۱۸۸ 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	۱۸,۷۶۸۷	هکتار	۵۰	۹۳۸
۳	هزینه های اخذ مجوز	۴۳۰۰	مترمربع	۱	۴۳۰۰
۴	هزینه تهیه نقشه های اجرایی	۴۳۰۰	مترمربع	۰,۵	۲۱۵۰
مجموع هزینه های قبل از بهره برداری					۸۱۸۸

• هزینه های سربار

هزینه سربار هزینه های ثابت بسته سرمایه گذاری کرشت پردیس ۱۵۵۸۷ 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٪	۴۴۰۱
۲	هزینه های سربار ساختمان	۲٪	۳۴۴۰
۳	هزینه های سربار ماشین آلات و تجهیزات	۳٪	۳۰۷۵
۴	هزینه های سربار تاسیسات	۳٪	۴۳۸۰
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٪	۲۴۴
مجموع هزینه های سربار			۱۵۵۸۷



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	۱۱۱۰۰	۱۳۳۲۰۰
۲	حقوق و دستمزد (عملیاتی)	۵۵۲	۷۷۲۸
۳	حقوق و دستمزد (ستادی)	۱۹۸	۲۷۷۲
۴	سوخت وانرژی	۷۲	۸۶۷
۵	استهلاک	۱۴۴۴	۱۷۳۲۹
۶	تعمیرات و نگهداری	۱۱۵۷	۱۳۸۸۱
۷	هزینه های سربار	۳۰۶	۳۶۷۸
	مجموع هزینه های جاری	۱۴۸۳۰	۱۷۹۴۵۵

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	۸۵۰	نفر	۴۰۰	۱۰۲۰۰	۱۲۲۴۰۰
۲	ملزومات بخش اقامتی	۱۰۰	اتاق	۳۰۰	۹۰۰	۱۰۸۰۰
	مجموع هزینه های مواد اولیه				۱۱۱۰۰	۱۳۳۲۰۰



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	۱۲۹۰۰	کیلو وات ساعت	۳۲۲۶	۴۲	۴۹۹
۲	آب	۲۶۰	متر مکعب	۳۰۰۰	۲۳	۲۸۱
۳	تلفن	۱۲۰۰	دقیقه	۲۰۰	۷	۸۶
مجموع هزینه های تامین انرژی				۷۲		۸۶۷

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	۱۴۶۷۱۰	۳٪	۳۶۷	۴۴۰۱	
۲	ساختمان	۱۷۲۰۰۰	۳٪	۴۳۰	۵۱۶۰	
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۱۰۲۵۰۰	۳٪	۲۵۶	۳۰۷۵	
۴	تاسیسات	۱۴۶۰۰۰	۳٪	۳۶۵	۴۳۸۰	
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۳٪	۶	۶۸	
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۸۱۸۸	۳٪	۲۰	۲۴۶	
مجموع هزینه های استهلاک				۱۴۴۴		۱۷۳۲۹



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	۱۴۶۷۱۰	۳٪	۳۶۷	۴۴۰۱
۲	ساختمان	۱۷۲۰۰۰	۲٪	۲۸۷	۳۴۴۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۱۰۲۵۰۰	۳٪	۲۵۶	۳۰۷۵
۴	تاسیسات	۱۴۶۰۰۰	۲٪	۲۴۳	۲۹۲۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۲٪	۴	۴۵
مجموع هزینه های تعمیرات و نگهداری		۵۶۹۴۶۰	-	۱۱۵۷	۱۳۸۸۱

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	۱۱۱۰۰	۲٪	۲۲۲	۲۶۶۴
۲	هزینه های سربار حقوق و دستمزد	۵۵۲	۳٪	۱۷	۱۹۹
۳	هزینه های سربار سوخت و انرژی	۷۲	۲٪	۱	۱۷
۴	هزینه های سربار تعمیرات و نگهداری	۱۴۴۴	۳٪	۴۳	۵۲۰
۵	سایر هزینه های سربار	۱۱۵۷	۲٪	۲۳	۲۷۸
مجموع هزینه های سربار		۱۴۳۲۵	-	۳۰۶	۳۶۷۸

۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح:

در این بخش از مطالعه درآمد سالیانه بسته سرمایه گذاری کرش پدیس 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	۱۰۰	اتاق	۱۶	۴۸۰۰۰	۵۷۶۰۰۰
۲	درآمد بخش پذیرایی	بهره برداری	۸۵۰	نفر	۱,۵	۳۸۲۵۰	۴۵۹۰۰۰
مجموع						۸۶۲۵۰	۱۰۳۵۰۰۰

جدول شماره (۲۵) : تعیین ظرفیت واقعی بسته سرمایه گذاری کرشت 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	۲۸۸۰۰۰	۳۴۵۶۰۰	۳۴۵۶۰۰	۳۴۵۶۰۰	۳۴۵۶۰۰
۲	درآمد بخش پذیرایی	۲۲۹۵۰۰	۲۷۵۴۰۰	۲۷۵۴۰۰	۲۷۵۴۰۰	۲۷۵۴۰۰
مجموع		۵۱۷۵۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰

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 ۱۲۵۰۰ 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 کرشت پردیس برابر ۱۸ درصد است.

جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی بسته سرمایه گذاری کرشنت 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	۵۱۷۵۰۰	۶۲۱۰۰۰
۲	هزینه های ثابت	۶۱۲۶۶۸	۴۵۹۵۰۱	۴۵۹۵۰۱	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۰	۰	۰	۹۸۳۹۲	۱۱۴۶۰۵
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۰	۰	۰	۱۳۰۳۹۷	۱۵۷۱۶۹
۵	جمع کل هزینه ها	۶۱۲۶۶۸	۴۵۹۵۰۱	۴۵۹۵۰۱	۲۲۸۷۸۹	۲۷۱۷۷۴
۶	سود خالص	۶۱۲۶۶۸-	۴۵۹۵۰۱-	۴۵۹۵۰۱-	۲۸۸۷۱۱	۳۴۹۲۲۶
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۶۱۲۶۶۸-	۱۰۷۲۱۶۹-	۱۵۳۱۶۷۰-	۱۲۴۲۹۵۹-	۸۹۳۷۳۲-

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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹
۵	جمع کل هزینه ها	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴
۶	سود خالص	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۵۴۴۵۰۶-	۱۹۵۲۸۰-	۱۵۳۹۴۶	۵۰۳۱۷۲	۸۵۲۳۹۹

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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال هشتم	سال نهم	سال دهم	سال یازدهم	سال دوازدهم
۱	درآمدهای عملیاتی	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹
۵	جمع کل هزینه ها	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴
۶	سود خالص	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۱۲۰۱۶۲۵	۱۵۵۰۸۵۱	۱۹۰۰۰۷۷	۲۲۴۹۳۰۴	۲۵۹۸۵۳۰



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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال شانزدهم	سال پانزدهم	سال چهاردهم	سال سیزدهم		
۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	هزینه های جاری	۳
۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	جمع کل هزینه ها	۵
۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	سود خالص	۶
۳۹۹۵۴۳۵	۳۶۴۶۲۰۹	۳۲۹۶۹۸۲	۲۹۴۷۷۵۶	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیستم	سال نوزدهم	سال هجدهم	سال هفدهم		
۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	هزینه های جاری	۳
۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	جمع کل هزینه ها	۵
۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	سود خالص	۶
۵۳۹۲۳۴۰	۵۰۴۳۱۱۴	۴۶۹۳۸۸۷	۴۳۴۴۶۶۱	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیست و چهارم	سال بیست و سوم	سال بیست دوم	سال بیست و یکم		
۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	هزینه های جاری	۳
۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	جمع کل هزینه ها	۵
۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	سود خالص	۶
۶۷۸۹۲۴۵	۶۴۴۰۰۱۹	۶۰۹۰۷۹۲	۵۷۴۱۵۶۶	درآمد(هزینه) تجمعی	۷



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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و پنجم	سال بیست و ششم	سال بیست و هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹
۵	جمع کل هزینه ها	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴
۶	سود خالص	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۷۱۳۸۴۷۱	۷۴۸۷۶۹۷	۷۸۳۶۹۲۴

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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و هشتم	سال بیست و نهم	سال سی ام
۱	درآمدهای عملیاتی	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰	۶۲۱۰۰۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵	۱۱۴۶۰۵
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹	۱۵۷۱۶۹
۵	جمع کل هزینه ها	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴	۲۷۱۷۷۴
۶	سود خالص	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶	۳۴۹۲۲۶
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۸۱۸۶۱۵۰	۸۵۳۵۳۷۶	۸۸۸۴۶۰۲

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 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 5 سال محاسبه شده است.

جدول شماره (28) : نتایج ارزیابی مالی طرح

شرح	واحد	نوع شاخص
۱۸	درصد	IRR
۱۲۵۰۰	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.