



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	
۵۷۷۰۱	مساحت (مترمربع) :
۵۸۰۰	سطح اشغال (مترمربع) :
۱۰	سطح اشغال (درصد) :
۹۰۸۱۱۸	حجم سرمایه گذاری (میلیون ریال) :
۱۹	نرخ بازده داخلی (درصد) :
۶۳۷۷۳	NPV (میلیون ریال) :
اقامتگاه بوم گردی	کاربری پیشنهادی :

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
*شناسایی مراکز واجد ارزش از منظر گردشگری و دارای پتانسیل و قابلیت گردشگری	۶
فصل اول : مقدمه و شناخت	۶
۱-۱-شناسایی و بررسی موقعیت سایت و لکه گذاری نقاط واجد ارزش، تعیین موقعیت سایت نسبت به شهر و منطقه، عکس هوایی، نقشه UTM، تصاویر منطقه در ابعاد مناسب، کروکی سایت با ذکر ابعاد و اندازه، زیرساخت های محل شامل راه، آب و برق، گاز، فاضلاب (موجود، مورد نیاز و کمبودها) و کاربری های اطراف طرح، کاربری فعلی ملک بر اساس اسناد فرادست و	۶
۱-۱-۱-موقعیت جغرافیایی	۶
۱-۱-۲-موقعیت UTM	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
۱-۲-۲-۱-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
۱-۲-۲-۲-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 هزینه های طرح ۱۷

۴-۱-۱- 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

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 واصفجان 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 واصفجان واقع شده است. مساحت محدوده مورد مطالعه ۵۷۷۰۱ 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 واصجان



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	۵۷۴۳۹۶	۳۹۵۸۹۶۲
B	۵۷۴۵۶۵	۳۹۵۹۰۲۷
C	۵۷۴۶۲۸	۳۹۵۸۹۰۴
D	۵۷۴۵۲۶	۳۹۵۸۷۷۸

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)	-	۱۴۰
۲	برق (کیلو وات)	-	۱۷۴۰۰
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، 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 اقامتگاه بوم گردی 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.

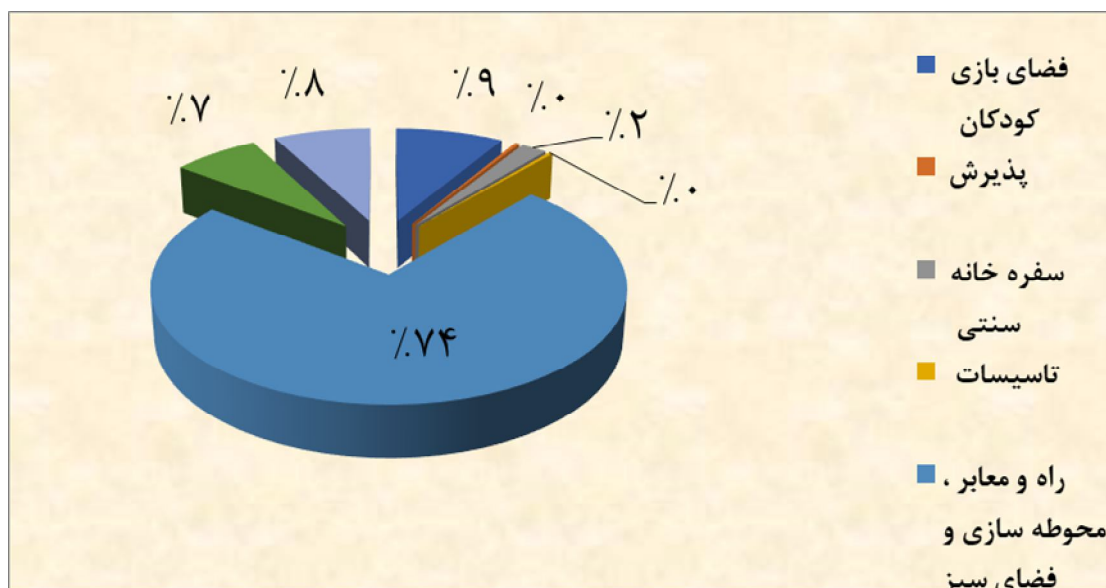
جدول شماره (۳) : مشخصات سطح و سرانه های سایت

ردیف	عنوان	واحد	شرح
۱	مساحت طرح	مترمربع	۵۷۷۰۱
۲	سطح اشغال	مترمربع	۵۸۰۰
۳	سطح اشغال	درصد	۱۰
۴	زیربنا	مترمربع	۵۸۰۰
۵	مساحت محوطه و فضای سبز	مترمربع	۵۱۹۰۱

جدول شماره (۴) : مشخصات برنامه ریزی فیزیکی سایت

ردیف	نام کاربری	کل مساحت (مترمربع)	مساحت ابنیه (مترمربع)	مساحت محوطه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)
۱	فضای بازی کودکان	۵۰۰۰	۲۰۰	۴۸۰۰	۲۰۰
۲	پذیرش	۲۰۰	۲۰۰	۰	۲۰۰
۳	سفره خانه سنتی	۱۲۰۰	۱۲۰۰	۰	۱۲۰۰
۴	تاسیسات	۲۰۰	۲۰۰	۰	۲۰۰
۵	راه و معابر ، محوطه سازی و فضای سبز	۴۲۶۰۱	۰	۴۲۶۰۱	۰
۶	اقامتگاه بوم گردی	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۰	۴۰۰۰
۷	پارکینگ	۴۵۰۰	۰	۴۵۰۰	۰
جمع		۵۷۷۰۱	۵۸۰۰	۵۱۹۰۱	۵۸۰۰

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/هکتار/بهره بردار)					
تعداد بهره بردارها						جمعیت کل		۲۹۹۰۰		مساحت کل	
صنایع	شیلات	طیور	دام	باغبانی	کل	۰	۱۶۹	۳۵۴	۰	اراضی دایر(زراعی+باغبانی)	
۰	۳	۱۵۰	۲۱۱	۴۱۹	۵۶۶	۸۶۴	۹۵	۱۱۲۸۰	بهره بردار براساس سرشماری سال ۹۵		
منابع آبی											
دراز مدت	سال گذشته	میانگین بارش	مقدار		منبع	مقدار	واحد	منبع	مقدار	واحد	منبع
			۶۲	۱							
۳۱۳.۳	۵۹۱.۴	میلیمتر			چاه عمیق و نیمه عمیق		حلقه			رشته	
						رشته					
باغی (هکتار/تن)						زراعت (هکتار/تن)					
ساخت			کل محصولات باغی			سطح (کشت اول)			کل محصولات زراعی		
۳۴۹	تولید		محصول			۰	تولید		محصول		
۱۸۶۷	تولید		محصول			۰	تولید		محصول		
	تولید		سیب			۰	تولید		گندم		
	تولید		انگور			۰	تولید		جو		
	تولید		انار			۰	تولید		ذرت (تولید با کشت دوم)		
	تولید		گیلاس			۰	تولید		کزرا		
	تولید		زردآلو و قیسی			۰	تولید		نیانات علوفه ای		
	تولید		سایر باغات			۰	تولید		سبزی و حبیبی (فضای باز)		
۰.۷	تولید		سایر محصولات باغبانی (سطح-تولید)			۰.۴	تولید		کل تولیدات گیاهی (زراعی+باغی+گلخانه+فارچ و سایر باغبانی)		
دام و طیور و آبیان (تن / هزار راس / هزار قطعه / کلتی)											
واحد های دامی				صنعتی				صنعتی			
۱				۰				۴			
۰				۱۵۶				۱۰۶			
۳ هکتار				۱۶۰				۱۶۰			
۳۰				۱۲				۱۲			
۰				۱				۱			
۰				۱۳				۱۳			
۳۰				۱۰۳				۱۰۳			
۱۶۸				۱۱۱۲				۱۱۱۲			
۰				۲				۲			
۱۰				۰.۷				۰.۷			
۱۲				۲۵۹.۰				۲۵۹.۰			
۱۱۱۰				۲۹۸				۲۹۸			
کل تولیدات دامی، طیور و آبیان											
زیر ساختها (تن/دستگاه/هکتار/کیلومتر/ میلیون شاخه/ هزار گلدان)											
تراکتور				مکانیزاسیون				ظرفیت سردخانه ها			
۱۵				۰				۰			
۰				۱۴۹۲۵				ظرفیت سبزی (عدد/ماده خام)			
۱.۳۱				۵				تعداد واحد های صنایع			
عنوان محصول				اراضی تحت آبیاری نوین				آب و خاک			
تولید				۷۱				اراضی تحت آبیاری نوین			
مساحت				۲۰ درصد				درصد از کل اراضی کشاورزی دایر			
تولید				۰				انتقال آب			
تولید				۰				تجهیز و نوسازی			
برخی شاخصهای دارای رتبه استانی											
عنوان			مقدار			درصد از استان			رتبه		
میزان بارش سال ۹۸			۵۹۱.۴			-			۲		
میانگین بارش درازمدت			۳۱۳			-			۲		
کل تولیدات شهرستان (تن)				کل سطح زیر کشت شهرستان (هکتار)				ارزش کل محصولات (میلیارد ریال)			
۳۵۶۴				۳۵۴				۴۶۶			
تعداد مراکز خدمات				تعداد کل واحدهای تولیدی (واحد)				تعداد کل واحدهای تولیدی (واحد)			
۰				۱۸۷				۱۸۷			

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، آلبو، 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 واصفجان خواهیم پرداخت.

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

در این بخش از مطالعه، هزینه های ثابت بسته سرمایه گذاری واصفجان 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 ۹۰۸۱۱۸ 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	۲۸۸۵۰۵
۲	محوطه سازی	۱۰۳۸۰۲
۳	ساختمان	۲۳۲۰۰۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۸۰۰۰۰
۵	تاسیسات	۱۷۶۰۰۰
۶	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۹۷۸۹
۸	هزینه های سربار	۱۵۷۷۳
مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری		۹۰۸۱۱۸

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

• زمین

هزینه زمین بسته سرمایه گذاری واصفجان ۲۸۸۵۰۵ 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	۵۷۷۰۱	مترمربع	۵	۲۸۸۵۰۵
مجموع هزینه های زمین					۲۸۸۵۰۵

• محوطه سازی

هزینه محوطه سازی بسته سرمایه گذاری واصفجان ۱۰۳۸۰۲ 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	۵۱۹۰۱	مترمربع	۲	۱۰۳۸۰۲
مجموع هزینه های محوطه سازی					۱۰۳۸۰۲

• ساختمان

در این بخش از گزارش، هزینه های تقریبی ساخت برای بسته سرمایه گذاری واصفجان ارایه شده است. کل هزینه ابنیه طرح ۲۳۲۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

جدول شماره (۱۱): برآورد هزینه ابنیه

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	فضای بازی کودکان	۲۰۰	مترمربع	۴۰	۸۰۰۰
۲	پذیرش	۲۰۰	مترمربع	۴۰	۸۰۰۰
۳	سفره خانه سنتی	۱۲۰۰	مترمربع	۴۰	۴۸۰۰۰
۴	تاسیسات	۲۰۰	مترمربع	۴۰	۸۰۰۰
۵	اقامتگاه بوم گردی	۴۰۰۰	مترمربع	۴۰	۱۶۰۰۰۰
مجموع هزینه های ابنیه					۲۳۲۰۰۰

• ماشین آلات و تجهیزات

هزینه تجهیزات در بسته سرمایه گذاری واصفجان به هزینه ماشین آلات و تجهیزات ساختمان، محوطه و فضاهای جنبی آن باز می گردد. در این زمینه کل هزینه ماشین آلات و تجهیزات ۸۰۰۰۰ 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	۵۰	اتاق	۶۰۰	۳۰۰۰۰
۲	هزینه تجهیزات پذیرایی	۱۰۰۰	نفر	۵۰	۵۰۰۰۰
مجموع هزینه های ماشین آلات و تجهیزات					۸۰۰۰۰

• تاسیسات

هزینه تجهیزات در بسته سرمایه گذاری واصفجان به هزینه زیرساخت های آب، برق، گاز و مخابرات آن باز می گردد. در این زمینه کل هزینه تاسیسات ۱۷۶۰۰۰ 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)	۵۸۰۰	مترمربع	۱۰	۵۸۰۰۰
۲	هزینه الکتریکال	۵۸۰۰	مترمربع	۵	۲۹۰۰۰
۳	هزینه آتش نشانی	۵۸۰۰	مترمربع	۵	۲۹۰۰۰
۴	هزینه تامین زیرساخت های اولیه (راه دسترسی، برق و آب)	۳	آیتم	۲۰۰۰۰	۶۰۰۰۰
مجموع هزینه های تاسیسات					۱۷۶۰۰۰

• اثاثه و لوازم اداری

هزینه مورد نیاز بخش اداری بسته سرمایه گذاری واصفجان 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 ۹۷۸۹ 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	۵,۷۷۰۱	هکتار	۵۰	۲۸۹
۳	هزینه های اخذ مجوز	۵۸۰۰	مترمربع	۱	۵۸۰۰
۴	هزینه تهیه نقشه های اجرایی	۵۸۰۰	مترمربع	۰,۵	۲۹۰۰
مجموع هزینه های قبل از بهره برداری					۹۷۸۹

• هزینه های سربار

هزینه سربار هزینه های ثابت بسته سرمایه گذاری واصفجان ۱۵۷۷۳ 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٪	۳۱۱۴
۲	هزینه های سربار ساختمان	۲٪	۴۶۴۰
۳	هزینه های سربار ماشین آلات و تجهیزات	۳٪	۲۴۰۰
۴	هزینه های سربار تاسیسات	۳٪	۵۲۸۰
۵	هزینه های سربار اثاثه و لوازم اداری	۲٪	۴۵
۶	هزینه های سربار قبل از بهره برداری	۳٪	۲۹۴
مجموع هزینه های سربار			۱۵۷۷۳

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	۱۵۶۰۰	۱۸۷۲۰۰
۲	حقوق و دستمزد (عملیاتی)	۶۳۶	۸۹۰۴
۳	حقوق و دستمزد (ستادی)	۳۹۶	۵۵۴۴
۴	سوخت وانرژی	۷۶	۹۱۱
۵	استهلاک	۱۵۱۰	۱۸۱۱۵
۶	تعمیرات و نگهداری	۱۱۴۳	۱۳۷۱۹
۷	هزینه های سربار	۴۰۱	۴۸۰۹
مجموع هزینه های جاری		۱۹۷۶۲	۲۳۹۲۰۲

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	۱۰۰۰	نفر	۵۰۰	۱۵۰۰۰	۱۸۰۰۰۰
۲	ملزومات بخش اقامتی	۵۰	اتاق	۴۰۰	۶۰۰	۷۲۰۰
مجموع هزینه های مواد اولیه						۱۸۷۲۰۰



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	۱۰	۳۵	۷	۴۲۰	۵۸۸۰
		ساده	۶	۳۰	۶	۲۱۶	۳۰۲۴
۲	کادرستادی	ماهر	۶	۳۵	۷	۲۵۲	۳۵۲۸
		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	۱۷۴۰۰	کیلو وات ساعت	۳۲۲۶	۵۶	۶۷۴
۲	آب	۱۴۰	متر مکعب	۳۰۰۰	۱۳	۱۵۱
۳	تلفن	۱۲۰۰	دقیقه	۲۰۰	۷	۸۶
مجموع هزینه های تامین انرژی				۹۱۱	۷۶	

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	۱۰۳۸۰۲	۳٪	۲۶۰	۳۱۱۴
۲	ساختمان	۲۳۲۰۰۰	۳٪	۵۸۰	۶۹۶۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۸۰۰۰۰	۳٪	۲۰۰	۲۴۰۰
۴	تاسیسات	۱۷۶۰۰۰	۳٪	۴۴۰	۵۲۸۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۳٪	۶	۶۸
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۹۷۸۹	۳٪	۲۴	۲۹۴
مجموع هزینه های استهلاک				۱۵۱۰	۱۸۱۱۵



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	۱۰۳۸۰۲	۳٪	۲۶۰	۳۱۱۴
۲	ساختمان	۲۳۲۰۰۰	۲٪	۳۸۷	۴۶۴۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۸۰۰۰۰	۳٪	۲۰۰	۲۴۰۰
۴	تاسیسات	۱۷۶۰۰۰	۲٪	۲۹۳	۳۵۲۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۲٪	۴	۴۵
مجموع هزینه های تعمیرات و نگهداری		۵۹۴۰۵۲	-	۱۱۴۳	۱۳۷۱۹

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	۱۵۶۰۰	۲٪	۳۱۲	۳۷۴۴
۲	هزینه های سربار حقوق و دستمزد	۶۳۶	۳٪	۱۹	۲۲۹
۳	هزینه های سربار سوخت و انرژی	۷۶	۲٪	۲	۱۸
۴	هزینه های سربار تعمیرات و نگهداری	۱۵۱۰	۳٪	۴۵	۵۴۳
۵	سایر هزینه های سربار	۱۱۴۳	۲٪	۲۳	۲۷۴
مجموع هزینه های سربار		۱۸۹۶۵	-	۴۰۱	۴۸۰۹

۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح:

در این بخش از مطالعه درآمد سالیانه بسته سرمایه گذاری واصفجان 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 ماهانه (میلیون ریال)	درآمد سالیانه (میلیون ریال)
۱	درآمد بخش اقامتی	بهره برداری	۵۰	اتاق	۱۵	۲۲۵۰۰	۲۷۰۰۰۰
۲	درآمد بخش پذیرایی	بهره برداری	۱۰۰۰	۱,۵	۴۵۰۰۰	۵۴۰۰۰۰	
مجموع						۶۷۵۰۰	۸۱۰۰۰۰

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

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	۱۳۵۰۰۰	۱۶۲۰۰۰	۱۶۲۰۰۰	۱۶۲۰۰۰	۱۶۲۰۰۰
۲	درآمد بخش پذیرایی	۲۷۰۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰	۳۲۴۰۰۰
مجموع		۴۰۵۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰

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 ۶۳۷۷۳ 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 واصفجان برابر ۱۹ درصد است.

جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی بسته سرمایه گذاری واصفجان (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	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰
۲	هزینه های ثابت	۳۶۳۲۴۷	۲۷۲۴۳۵	۲۷۲۴۳۵	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۰	۰	۰	۱۵۰۷۶۸	۱۲۸۶۵۹
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۰	۰	۰	۱۱۰۷۸۶	۹۱۷۱۸
۵	جمع کل هزینه ها	۳۶۳۲۴۷	۲۷۲۴۳۵	۲۷۲۴۳۵	۲۶۱۵۵۴	۲۲۰۳۷۷
۶	سود خالص	-۳۶۳۲۴۷	-۲۷۲۴۳۵	-۲۷۲۴۳۵	۲۲۴۴۴۶	۱۸۴۶۲۳
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	-۳۶۳۲۴۷	-۶۳۵۶۸۳	-۹۰۸۱۱۸	-۷۲۳۴۹۵	-۴۹۹۰۴۹

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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶
۵	جمع کل هزینه ها	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴
۶	سود خالص	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	-۲۷۴۶۰۳	-۵۰۱۵۷	۱۷۴۲۸۸	۳۹۸۷۳۴	۶۲۳۱۸۰

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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال هشتم	سال نهم	سال دهم	سال یازدهم	سال دوازدهم
۱	درآمدهای عملیاتی	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶
۵	جمع کل هزینه ها	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴
۶	سود خالص	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۸۴۷۶۲۶	۱۰۷۲۰۷۲	۱۲۹۶۵۱۸	۱۵۲۰۹۶۴	۱۷۴۵۴۱۰



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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال شانزدهم	سال پانزدهم	سال چهاردهم	سال سیزدهم		
۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	هزینه های جاری	۳
۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	جمع کل هزینه ها	۵
۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	سود خالص	۶
۲۶۴۳۱۹۴	۲۴۱۸۷۴۸	۲۱۹۴۳۰۲	۱۹۶۹۸۵۶	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیستم	سال نوزدهم	سال هجدهم	سال هفدهم		
۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	هزینه های جاری	۳
۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	جمع کل هزینه ها	۵
۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	سود خالص	۶
۳۵۴۰۹۷۸	۳۳۱۶۵۳۲	۳۰۹۲۰۸۶	۲۸۶۷۶۴۰	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیست و چهارم	سال بیست و سوم	سال بیست دوم	سال بیست و یکم		
۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	هزینه های جاری	۳
۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	جمع کل هزینه ها	۵
۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	سود خالص	۶
۴۴۳۸۷۶۱	۴۲۱۴۳۱۵	۳۹۸۹۸۶۹	۳۷۶۵۴۲۳	درآمد(هزینه) تجمعی	۷



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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و پنجم	سال بیست و ششم	سال بیست و هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶
۵	جمع کل هزینه ها	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴
۶	سود خالص	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۴۶۶۳۲۰۷	۴۸۸۷۶۵۳	۵۱۱۲۰۹۹

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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و هشتم	سال بیست و نهم	سال سی ام
۱	درآمدهای عملیاتی	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰	۴۸۶۰۰۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸	۱۵۰۷۶۸
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶	۱۱۰۷۸۶
۵	جمع کل هزینه ها	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴	۲۶۱۵۵۴
۶	سود خالص	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶	۲۲۴۴۴۶
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۵۳۳۶۵۴۵	۵۵۶۰۹۹۱	۵۷۸۵۴۳۷

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 نام 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
۱۹	درصد	IRR
۶۳۷۷۳	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.