



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	
۷۰۶۰۲	مساحت (مترمربع) :
۳۶۰۰	سطح اشغال (مترمربع) :
۵	سطح اشغال (درصد) :
۷۵۹۸۴۴	حجم سرمایه گذاری (میلیون ریال) :
۱۹	نرخ بازده داخلی (درصد) :
۱۹۷۶۱	NPV (میلیون ریال) :
اقامتی، پذیرایی، مزرعه گیاهان دارویی 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 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	۱۱
فصل سوم : مطالعات بازار	۱۲
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	۱۲



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

۱۵-۵- سد لتیان ۱۵

۱۵-۱-۳-۲- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی ۱۵

۱۶-۱-۳-۳- گروههای ذینفعان ۱۶

۱۶-۱-۳-۴- پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه ۱۶

۱۶- فصل چهارم : ارزیابی مالی و اقتصادی طرح ۱۶

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

۱۶-۴-۱- برآورد هزینه های طرح ۱۶

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

۲۱-۳-۵-۳- برآورد هزینه های تولیدی طرح ۲۱

۲۳-۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح: ۲۳

۲۴-۳-۷- محاسبه تکنیک های تصمیم گیری ۲۴

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

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

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

۳۰- فصل پنجم : الزامات طرح ۳۰

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 طاهرآباد 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 طاهرآباد واقع شده است. مساحت محدوده مورد مطالعه ۷۰۶۰۲ 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 طاهرآباد



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	۵۷۸۴۵۸	۳۹۵۱۲۷۲
B	۵۷۸۴۵۸	۳۹۵۱۲۷۲
C	۵۷۸۵۲۶	۳۹۵۰۹۱۳
D	۵۷۸۳۰۱	۳۹۵۰۸۴۰

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)	-	۱۲۵
۲	برق (کیلو وات)	-	۱۰۸۰۰
۳	راه دسترسی	-	بهسازی
۴	فاضلاب	-	از طریق ایجاد سپتیک تانک

۵-۱-۱- کاربری های اطراف طرح

کاربری های اطراف طرح، زمین های مرتعی، کشاورزی و پلاک های مسکونی روستا می باشد.

۶-۱-۱- 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)

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 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.

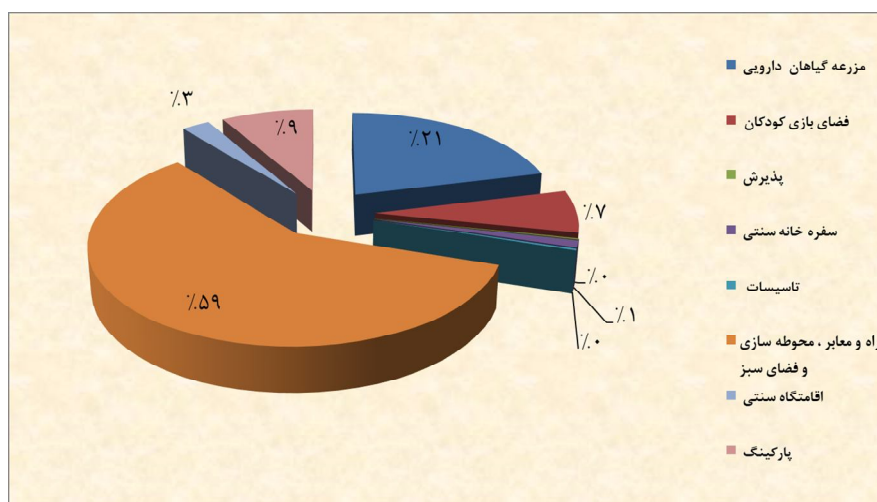
جدول شماره (۳) : مشخصات سطح و سرانه های سایت

ردیف	عنوان	واحد	شرح
۱	مساحت طرح	مترمربع	۷۰۶۰۲
۲	سطح اشغال	مترمربع	۳۶۰۰
۳	سطح اشغال	درصد	۵
۴	زیربنا	مترمربع	۳۶۰۰
۵	مساحت محوطه و فضای سبز	مترمربع	۶۷۰۰۲

جدول شماره (۴) : مشخصات برنامه ریزی فیزیکی سایت

ردیف	نام کاربری	کل مساحت (مترمربع)	مساحت ابنیه (مترمربع)	مساحت محوطه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)
۱	مزرعه گیاهان دارویی	۱۵۰۰۰	۵۰۰	۱۴۵۰۰	۵۰۰
۲	فضای بازی کودکان	۵۰۰۰	۲۰۰	۴۸۰۰	۲۰۰
۳	پذیرش	۱۰۰	۱۰۰	۰	۱۰۰
۴	سفره خانه سنتی	۸۰۰	۸۰۰	۰	۸۰۰
۵	تاسیسات	۲۰۰	۲۰۰	۰	۲۰۰
۶	راه و معابر ، محوطه سازی و فضای سبز	۴۱۷۶۲	۰	۴۱۷۶۲	۰
۷	اقامتگاه سنتی	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۰	۱۸۰۰
۸	پارکینگ	۵۹۴۰	۰	۵۹۴۰	۰
جمع		۷۰۶۰۲	۳۶۰۰	۶۷۰۰۲	۳۶۰۰

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

۱۴۰۲				۱۴۰۱				۱۴۰۰				شرح فعالیت	ردیف
زمستان	پاییز	تابستان	بهار	زمستان	پاییز	تابستان	بهار	زمستان	پاییز	تابستان	بهار		
												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	کل	۰	۱۶۹	۳۵۴	سطح کشت دوم	۰	اراضی دایر (زراعی+باغبانی)
۰	۳	۱۵۰	۲۱۱	۴۱۹	۵۶۶	۸۶۴	۹۵	۱۱۲۸۰	بهره بردار براساس سرشماری سال ۹۵	۸۶۴	اراضی منابع طبیعی
منابع آبی											
میزان بارش	سال گذشته	مقدار	منبع		میزان بارش	مقدار	منبع	مقدار	منبع	مقدار	میزان بارش
			واحد	واحد							
۳۱۳.۳	۵۹۱.۴	۱	۶۲	حلقه	۳	چاه عمیق و نیمه عمیق	۳	۴	رشته	۴	۳۱۳.۳
زراعت (هکتار/تن)						باغی (هکتار/تن)					
کل محصولات زراعی			کل محصولات باغی			کل تولیدات گیاهی (زراعی+باغی+گلخانه+فارچ و سایر باغبانی)			دام و طیور و آبیان (تن / هزار راس / هزار قطعه / کلتنی)		
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
محصول	سطح	تولید	محصول	سطح	تولید	محصول	سطح	تولید	محصول	سطح	تولید
گندم	۰	۰	سیب	۶۲	۵۶۸	گندم	۰	۰	سیب	۶۲	۵۶۸
جو	۰	۰	انگور	۳	۱۲	جو	۰	۰	انگور	۳	۱۲
ذرت (تولید با کشت دوم)	۰	۰	انار	۱۶	۱۳۶	ذرت (تولید با کشت دوم)	۰	۰	انار	۱۶	۱۳۶
کزرا	۰	۰	گیلاس	۵۹	۳۰۹	کزرا	۰	۰	گیلاس	۵۹	۳۰۹
نیانات علوفه ای	۰	۰	زردآلو و قیسی	۱۵	۷۹	نیانات علوفه ای	۰	۰	زردآلو و قیسی	۱۵	۷۹
سبزی و حبیبی (فضای باز)	۰	۰	سایر باغات	۱۹۵	۷۶۳	سبزی و حبیبی (فضای باز)	۰	۰	سایر باغات	۱۹۵	۷۶۳
کل تولیدات دامی، طیور و آبیان (تن / هزار راس / هزار قطعه / کلتنی)											
۱۹۱۳											
امور دام											
تولید			تولید			تولید			تولید		
۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰
امور آبیان											
۱۶۵۲											
کل تولیدات دامی، طیور و آبیان											
۱۶۵۲											
زیر ساختها (تن/دستگاه/هکتار/کیلومتر/ میلیون شاخه/ هزار گلدان)											
صنایع کشاورزی			صنایع کشاورزی			صنایع کشاورزی			صنایع کشاورزی		
۰	۱۴۹۲۵	۵	۰	۱۴۹۲۵	۵	۰	۱۴۹۲۵	۵	۰	۱۴۹۲۵	۵
آب و خاک											
ظرفیت سردخانه ها			ظرفیت سردخانه ها			ظرفیت سردخانه ها			ظرفیت سردخانه ها		
۰	۱۴۹۲۵	۵	۰	۱۴۹۲۵	۵	۰	۱۴۹۲۵	۵	۰	۱۴۹۲۵	۵
مکانیزاسیون											
تراکتور			تراکتور			تراکتور			تراکتور		
۱۵	۰	۱.۲۱	۱۵	۰	۱.۲۱	۱۵	۰	۱.۲۱	۱۵	۰	۱.۲۱
گلخانه ها											
ظرفیت سبزی (عدد/ماده خام)			ظرفیت سبزی (عدد/ماده خام)			ظرفیت سبزی (عدد/ماده خام)			ظرفیت سبزی (عدد/ماده خام)		
۰	۱۴۹۲۵	۵	۰	۱۴۹۲۵	۵	۰	۱۴۹۲۵	۵	۰	۱۴۹۲۵	۵
فارچ											
تعداد واحدهای تولیدی (واحد)			تعداد واحدهای تولیدی (واحد)			تعداد واحدهای تولیدی (واحد)			تعداد واحدهای تولیدی (واحد)		
۰	۱۸۷	۰	۰	۱۸۷	۰	۰	۱۸۷	۰	۰	۱۸۷	۰
کل تولیدات شهرستان (تن)											
کل سطح زیر کشت شهرستان (هکتار)			کل سطح زیر کشت شهرستان (هکتار)			کل سطح زیر کشت شهرستان (هکتار)			کل سطح زیر کشت شهرستان (هکتار)		
۳۵۴	۳۵۴	۳۵۴	۳۵۴	۳۵۴	۳۵۴	۳۵۴	۳۵۴	۳۵۴	۳۵۴	۳۵۴	۳۵۴
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)

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 طاهرآباد خواهیم پرداخت.

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

در این بخش از مطالعه، هزینه های ثابت بسته سرمایه گذاری طاهرآباد 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 ۷۵۹۸۴۴ 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	۳۵۳۰۱۰
۲	محوطه سازی	۵۳۶۰۲
۳	ساختمان	۱۴۴۰۰۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۵۸۰۰۰
۵	تاسیسات	۱۳۲۰۰۰
۶	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۶۵۵۳
۸	هزینه های سربار	۱۰۴۳۰
مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری		۷۵۹۸۴۴

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

• زمین

هزینه زمین بسته سرمایه گذاری طاهرآباد ۳۵۳۰۱۰ 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	۷۰۶۰۲	مترمربع	۵	۳۵۳۰۱۰
مجموع هزینه های زمین					۳۵۳۰۱۰



• محوطه سازی

هزینه محوطه سازی بسته سرمایه گذاری طاهرآباد ۵۳۶۰۲ 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	۲۶۸۰۱	مترمربع	۲	۵۳۶۰۲
مجموع هزینه های محوطه سازی					۵۳۶۰۲

• ساختمان

در این بخش از گزارش، هزینه های تقریبی ساخت برای بسته سرمایه گذاری طاهرآباد ارایه شده است. کل هزینه ابنیه طرح ۱۴۴۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

جدول شماره (۱۱): برآورد هزینه ابنیه

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مزرعه گیاهان دارویی	۵۰۰	مترمربع	۴۰	۲۰۰۰۰
۲	فضای بازی کودکان	۲۰۰	مترمربع	۴۰	۸۰۰۰
۳	پذیرش	۱۰۰	مترمربع	۴۰	۴۰۰۰
۴	سفره خانه سنتی	۸۰۰	مترمربع	۴۰	۳۲۰۰۰
۵	تاسیسات	۲۰۰	مترمربع	۴۰	۸۰۰۰
۷	اقامتگاه سنتی	۱۸۰۰	مترمربع	۴۰	۷۲۰۰۰
مجموع هزینه های ابنیه					۱۴۴۰۰۰

• ماشین آلات و تجهیزات

هزینه تجهیزات در بسته سرمایه گذاری طاهرآباد به هزینه ماشین آلات و تجهیزات ساختمان، محوطه و فضاهای جنبی آن باز می‌گردد. در این زمینه کل هزینه ماشین آلات و تجهیزات ۵۸۰۰۰ 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	۳۰	اتاق	۶۰۰	۱۸۰۰۰
۲	هزینه تجهیزات پذیرایی	۸۰۰	نفر	۵۰	۴۰۰۰۰
مجموع هزینه های ماشین آلات و تجهیزات					۵۸۰۰۰

• تاسیسات

هزینه تجهیزات در بسته سرمایه گذاری طاهرآباد به هزینه زیرساخت های آب، برق، گاز و مخابرات آن باز می گردد. در این زمینه کل هزینه تاسیسات ۱۳۲۰۰۰ 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)	۳۶۰۰	مترمربع	۱۰	۳۶۰۰۰
۲	هزینه الکتریکال	۳۶۰۰	مترمربع	۵	۱۸۰۰۰
۳	هزینه آتش نشانی	۳۶۰۰	مترمربع	۵	۱۸۰۰۰
۴	هزینه تامین زیرساخت های اولیه (راه دسترسی، برق و آب)	۳	آیتم	۲۰۰۰۰	۶۰۰۰۰
مجموع هزینه های تاسیسات					۱۳۲۰۰۰

• اثاثه و لوازم اداری

هزینه مورد نیاز بخش اداری بسته سرمایه گذاری طاهرآباد 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 ۶۵۵۳ میلیون ریال برآورد می‌گردد. در ادامه خلاصه وضعیت این بند از هزینه ها ارایه شده است.

جدول شماره (۱۵) : برآورد هزینه های قبل از بهره برداری

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های مشاور	۱	-	۸۰۰	۸۰۰
۲	هزینه نقشه برداری	۷,۰۶۰۲	هکتار	۵۰	۳۵۳
۳	هزینه های اخذ مجوز	۳۶۰۰	مترمربع	۱	۳۶۰۰
۴	هزینه تهیه نقشه های اجرایی	۳۶۰۰	مترمربع	۰,۵	۱۸۰۰
مجموع هزینه های قبل از بهره برداری					۶۵۵۳

• هزینه های سربار

هزینه سربار هزینه های ثابت بسته سرمایه گذاری طاهرآباد ۱۰۴۳۰ 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٪	۱۶۰۸
۲	هزینه های سربار ساختمان	۲٪	۲۸۸۰
۳	هزینه های سربار ماشین آلات و تجهیزات	۳٪	۱۷۴۰
۴	هزینه های سربار تاسیسات	۳٪	۳۹۶۰
۵	هزینه های سربار اثاثه و لوازم اداری	۲٪	۴۵
۶	هزینه های سربار قبل از بهره برداری	۳٪	۱۹۷
مجموع هزینه های سربار			۱۰۴۳۰



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	۹۸۷۰	۱۱۸۴۴۰
۲	حقوق و دستمزد (عملیاتی)	۲۷۶	۳۸۶۴
۳	حقوق و دستمزد (ستادی)	۱۹۸	۲۷۷۲
۴	سوخت وانرژی	۵۳	۶۳۹
۵	استهلاک	۹۹۱	۱۱۸۹۲
۶	تعمیرات و نگهداری	۷۴۳	۸۹۱۳
۷	هزینه های سربار	۲۵۱	۳۰۱۶
مجموع هزینه های جاری		۱۲۳۸۲	۱۴۹۵۳۷

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	۸۰۰	نفر	۴۰۰	۹۶۰۰	۱۱۵۲۰۰	
۲	ملزومات بخش اقامتی	۳۰	اتاق	۳۰۰	۲۷۰	۳۲۴۰	
مجموع هزینه های مواد اولیه						۹۸۷۰	۱۱۸۴۴۰



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	۴	۳۵	۷	۱۶۸	۲۳۵۲
		ساده	۳	۳۰	۶	۱۰۸	۱۵۱۲
۲	کادرستادی	ماهر	۳	۳۵	۷	۱۲۶	۱۷۶۴
		ساده	۲	۳۰	۶	۷۲	۱۰۰۸
جمع هزینه حقوق و دستمزد				۴۷۴		۶۶۳۶	

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	۱۰۸۰۰	کیلو وات ساعت	۳۲۲۶	۳۵	۴۱۸
۲	آب	۱۲۵	متر مکعب	۳۰۰۰	۱۱	۱۳۵
۳	تلفن	۱۲۰۰	دقیقه	۲۰۰	۷	۸۶
مجموع هزینه های تامین انرژی				۵۳		۶۳۹

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	۵۳۶۰۲	۳٪	۱۳۴	۱۶۰۸
۲	ساختمان	۱۴۴۰۰۰	۳٪	۳۶۰	۴۳۲۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۵۸۰۰۰	۳٪	۱۴۵	۱۷۴۰
۴	تاسیسات	۱۳۲۰۰۰	۳٪	۳۳۰	۳۹۶۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۳٪	۶	۶۸
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۶۵۵۳	۳٪	۱۶	۱۹۷
مجموع هزینه های استهلاک				۹۹۱	۱۱۸۹۲



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	۵۳۶۰۲	۳٪	۱۳۴	۱۶۰۸
۲	ساختمان	۱۴۴۰۰۰	۲٪	۲۴۰	۲۸۸۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۵۸۰۰۰	۳٪	۱۴۵	۱۷۴۰
۴	تاسیسات	۱۳۲۰۰۰	۲٪	۲۲۰	۲۶۴۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۲٪	۴	۴۵
	مجموع هزینه های تعمیرات و نگهداری	۳۸۹۸۵۲	-	۷۴۳	۸۹۱۳

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	۹۸۷۰	۲٪	۱۹۷	۲۳۶۹
۲	هزینه های سربار حقوق و دستمزد	۲۷۶	۳٪	۸	۹۹
۳	هزینه های سربار سوخت و انرژی	۵۳	۲٪	۱	۱۳
۴	هزینه های سربار تعمیرات و نگهداری	۹۹۱	۳٪	۳۰	۳۵۷
۵	سایر هزینه های سربار	۷۴۳	۲٪	۱۵	۱۷۸
	مجموع هزینه های سربار	۱۱۹۳۳	-	۲۵۱	۳۰۱۶

۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح:

در این بخش از مطالعه درآمد سالیانه بسته سرمایه گذاری طاهرآباد 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	۳۰	اتاق	۱۵	۱۳۵۰۰	۱۶۲۰۰۰
۲	درآمد بخش پذیرایی	بهره برداری	۸۰۰	نفر	۱,۵	۳۶۰۰۰	۴۳۲۰۰۰
مجموع						۴۹۵۰۰	۵۹۴۰۰۰

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

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	۸۱۰۰۰	۹۷۲۰۰	۹۷۲۰۰	۹۷۲۰۰	۹۷۲۰۰
۲	درآمد بخش پذیرایی	۲۱۶۰۰۰	۲۵۹۲۰۰	۲۵۹۲۰۰	۲۵۹۲۰۰	۲۵۹۲۰۰
مجموع						۲۹۷۰۰۰

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 ۱۹۷۶۱ 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 طاهرآباد برابر ۱۹ درصد است.

جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی بسته سرمایه گذاری طاهرآباد (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	۳۵۶۴۰۰	۲۹۷۰۰۰
۲	هزینه های ثابت	۳۰۳۹۳۸	۲۲۷۹۵۳	۲۲۷۹۵۳	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۰	۰	۰	۹۴۴۷۹	۸۰۷۱۴
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۰	۰	۰	۸۴۴۶۰	۶۹۹۸۷
۵	جمع کل هزینه ها	۳۰۳۹۳۸	۲۲۷۹۵۳	۲۲۷۹۵۳	۱۷۸۹۳۹	۱۵۰۷۰۲
۶	سود خالص	-۳۰۳۹۳۸	-۲۲۷۹۵۳	-۲۲۷۹۵۳	۱۷۷۴۶۱	۱۴۶۲۹۸
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	-۳۰۳۹۳۸	-۵۳۱۸۹۱	-۷۵۹۸۴۴	-۴۳۶۰۸۵	-۶۱۳۵۴۶

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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰
۵	جمع کل هزینه ها	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹
۶	سود خالص	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	-۲۵۸۶۲۴	-۸۱۱۶۳	۹۶۲۹۸	۲۷۳۷۵۹	۴۵۱۲۲۰

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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال هشتم	سال نهم	سال دهم	سال یازدهم	سال دوازدهم
۱	درآمدهای عملیاتی	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰
۵	جمع کل هزینه ها	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹
۶	سود خالص	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۶۲۸۶۸۱	۸۰۶۱۴۲	۹۸۳۶۰۳	۱۱۶۱۰۶۳	۱۳۳۸۵۲۴



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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال شانزدهم	سال پانزدهم	سال چهاردهم	سال سیزدهم		
۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۰	۰	۰	۰	هزینه های ثابت	۲
۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	هزینه های جاری	۳
۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	جمع کل هزینه ها	۵
۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	سود خالص	۶
۲۰۴۸۳۶۸	۱۸۷۰۹۰۷	۱۶۹۳۴۴۶	۱۵۱۵۹۸۵	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیستم	سال نوزدهم	سال هجدهم	سال هفدهم		
۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۰	۰	۰	۰	هزینه های ثابت	۲
۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	هزینه های جاری	۳
۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	جمع کل هزینه ها	۵
۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	سود خالص	۶
۲۷۵۸۲۱۲	۲۵۸۰۷۵۱	۲۴۰۳۲۹۰	۲۲۲۵۸۲۹	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیست و چهارم	سال بیست و سوم	سال بیست دوم	سال بیست و یکم		
۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۰	۰	۰	۰	هزینه های ثابت	۲
۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	هزینه های جاری	۳
۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	جمع کل هزینه ها	۵
۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	سود خالص	۶
۳۴۶۸۰۵۵	۳۲۹۰۵۹۵	۳۱۱۳۱۳۴	۲۹۳۵۶۷۳	درآمد(هزینه) تجمعی	۷



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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و پنجم	سال بیست و ششم	سال بیست و هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰
۵	جمع کل هزینه ها	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹
۶	سود خالص	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۳۶۴۵۵۱۶	۳۸۲۲۹۷۷	۴۰۰۰۴۳۸

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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و هشتم	سال بیست و نهم	سال سی ام
۱	درآمدهای عملیاتی	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹	۹۴۴۷۹
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰	۸۴۴۶۰
۵	جمع کل هزینه ها	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹	۱۷۸۹۳۹
۶	سود خالص	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱	۱۷۷۴۶۱
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۴۱۷۷۸۹۹	۴۳۵۵۳۶۰	۴۵۳۲۸۲۱

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

دوره بازگشت سرمایه، یکی دیگر از روش های مورد استفاده در ارزیابی طرح های اقتصادی است. تحلیل گر با استفاده از این روش، در جستجوی دوره یا مدت زمانی است که سرمایه اولیه بتواند توسط درآمدهای سالیانه جبران شود. به عبارت ساده تر مجموع درآمدهای سالیانه در آن دوره برابر با هزینه های سرمایه گذاری گردد. رابطه کلی محاسبه دوره بازگشت سرمایه P.P. در زیر آمده است.

$$-P + \sum_{i=1}^n (CF)_i = 0$$

در رابطه فوق CF برابر فرآیند مالی در پایان سال nام می باشد.



از آنجا که سرمایه‌گذاران بسیار مشتاقند که از زمان بازگشت سرمایه آگاه باشند و این عامل نوعی ایجاد انگیزه برای سرمایه‌گذاری است. معمولاً سرمایه‌گذاران با توجه به شرایط اقتصادی و اجتماعی تمایل به سرمایه‌گذاری در پروژه‌های کوتاه مدت دارند. به همین جهت در روش دوره بازگشت سرمایه پروژه‌های اقتصادی‌تر است که دارای دوره بازگشت سرمایه کوچکتر باشد. بر اساس بررسی صورت گرفته دوره بازگشت سرمایه ۵ سال محاسبه شده است.

جدول شماره (۲۸) : نتایج ارزیابی مالی طرح

شرح	واحد	نوع شاخص
۱۹	درصد	IRR
۱۹۷۶۱	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.