



اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان تهران

معاونت سرمایه گذاری

# بسته سرمایه گذاری



شرکت مهندسی مشاور شهریک

استان تهران، شهرستان فیروزکوه

بنا م خا لو تکت

### خلاصه طرح

بسته سرمایه گذاری	
۱۷۸۶۷۷	مساحت (مترمربع) :
۹۶۰	سطح اشغال (مترمربع) :
۱	سطح اشغال (درصد) :
۲۴۲۹۷۳	حجم سرمایه گذاری (میلیون ریال) :
۱۸	نرخ بازده داخلی (درصد) :
۱۳۰۱	NPV (میلیون ریال) :
۶	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 .....	۹
۱-۲-پیشنهاد انواع تاسیسات قابل سرمایه گذاری توجیه دار و متناسب با ظرفیت موجود (از جمله اقامتی و پذیرایی و ...) و تدوین اهداف و ایده های اولیه طراحی، جدول برنامه ریزی فیزیکی شامل نوع تاسیسات، عنوان فضاها، متراژ، درصد هر فعالیت و کاربری هر فضا، تعداد طبقات و ارتفاع و ...، برنامه زمانبندی و ... (پیشنهاد بسته سرمایه گذاری توجیه دار) .....	۹
۱-۲-۱-تدوین اهداف و ایده های اولیه طراحی .....	۹
۱-۲-۲-جدول برنامه ریزی فیزیکی شامل عنوان فضاهای اصلی و متراژ تقریبی و تعیین درصد هر فعالیت و کاربری و هر یک از این فضاها، تعداد طبقات و حداکثر ارتفاع .....	۱۰
۱-۲-۲-برنامه زمانبندی طرح .....	۱۱
فصل سوم : مطالعات بازار .....	۱۲
۱-۳-بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای، تحلیل مشتری، نیازسنجی و شناسایی گروههای ذینفعان، بررسی پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه و .....	۱۲

- ۱-۳-۱- بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای ..... ۱۲
- ۲-۳-۱- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی ..... ۱۴
- ۳-۳-۱- گروههای ذینفعان ..... ۱۴
- ۴-۳-۱- پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه ..... ۱۴
- فصل چهارم: ارزیابی مالی و اقتصادی طرح ..... ۱۵
- 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 ..... ۱۵
- ۱-۴- برآورد هزینه های طرح ..... ۱۵
- ۱-۱-۴- برآورد هزینه سرمایه گذاری ثابت طرح: ..... ۱۵
- ۳-۵-۳- برآورد هزینه های تولیدی طرح ..... ۱۹
- ۶-۳- برآورد درآمد سالیانه طرح: ..... ۲۲
- ۷-۳- محاسبه تکنیک های تصمیم گیری ..... ۲۳
- ۱-۷-۳- روش ارزش فعلی خالص (Net Present Value) ..... ۲۳
- ۲-۷-۳- نرخ بازگشت سرمایه (Rate of Return) ..... ۲۴
- ۳-۷-۳- روش دوره بازگشت سرمایه (Payback Period) ..... ۲۷
- فصل پنجم: الزامات طرح ..... ۲۸
- 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. ..... ۲۸

\*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 طارس در شهرستان فیروزکوه 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 فیروزکوه در محدوده روستای طارس واقع شده است. مساحت محدوده مورد مطالعه ۱۷۸۶۷۷ مترمربع می باشد.

تصویر شماره (۱) : موقعیت محدوده مطالعه نسبت به شهر تهران



تصویر شماره (۲) : موقعیت محدوده مطالعه نسبت به شهر فیروزکوه



تصویر شماره (۳) : موقعیت محدوده مطالعه نسبت به روستای طارس



۲-۱-۱-موقعیت UTM

در ادامه مشخصات یو تی ام بسته پیشنهادی ارائه شده است.

جدول شماره (۱) : مشخصات پیشنهادی یو تی ام طرح پیشنهادی

P	X	Y
A	۶۴۸۷۳۸	۳۹۶۳۶۶۹
B	۶۴۹۱۲۴	۳۹۶۳۸۵۴
C	۶۴۹۲۶۱	۳۹۶۳۳۸۸
D	۶۴۸۹۶۱	۳۹۶۳۳۲۹

۳-۱-۱-ابعاد سایت

در تصویر زیر ابعاد سایت نمایش داده شده است.

تصویر شماره (۵) : ابعاد سایت





۴-۱-۱- 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	توضیحات
۱	آب (مترمکعب)	-	۱۸۰	تصفیه آب از استخرهای پیرامونی
۲	برق (کیلو وات)	-	۴۸۰	-
۳	راه دسترسی	-	۱۱۰۰ متر	-
۴	فاضلاب	ندارد	-	از طریق ایجاد سپتیک تانک

۵-۱-۱- کاربری های اطراف طرح

کاربری های اطراف طرح، زمین های مرتعی می باشد.

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

محدوده مورد مطالعه در خارج از حریم روستا قرار دارد.

فصل دوم : مبانی اولیه طراحی

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)

۱-۲-۱- تدوین اهداف و ایده های اولیه طراحی

مهمترین اهداف طرح ایجاد فضاهای گردشگری است که در آن فضاهای بوم گردی و ... جانمایی شده است. در ادامه برنامه ریزی تفصیلی سایت ارایه شده است.

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 ارایه شده است.

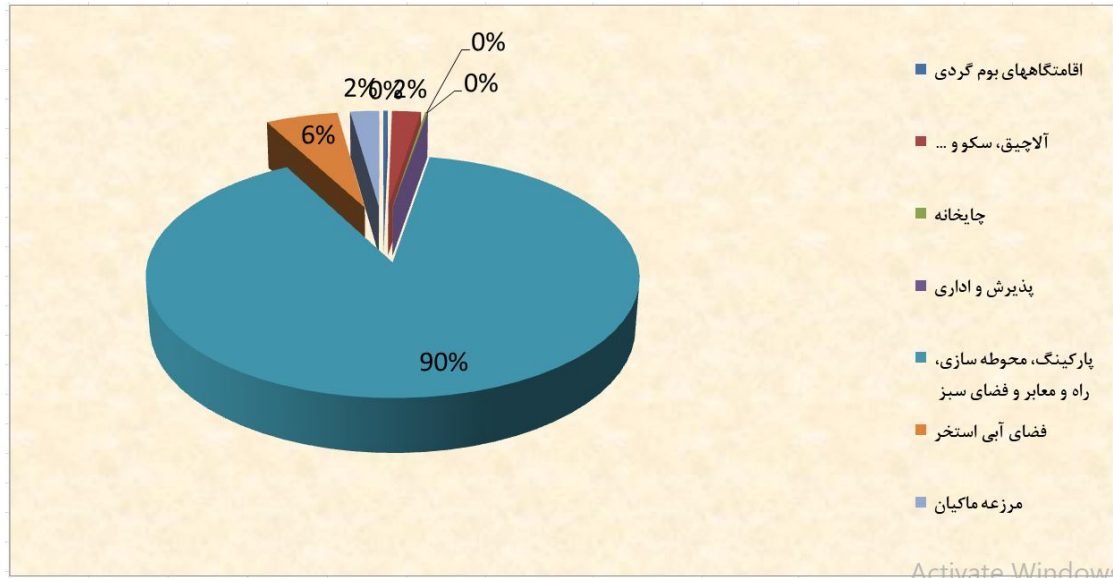
جدول شماره (۳) : مشخصات سطح و سرانه های سایت

ردیف	عنوان	واحد	شرح
۱	مساحت طرح	مترمربع	۱۷۸۶۷۷
۲	سطح اشغال	مترمربع	۹۶۰
۳	سطح اشغال	درصد	۱
۴	زیربنا	مترمربع	۹۶۰
۵	مساحت محوطه و فضای سبز	مترمربع	۱۷۷۷۱۷

جدول شماره (۴) : مشخصات برنامه ریزی فیزیکی سایت

ردیف	نام کاربری	کل مساحت (مترمربع)	مساحت ابنیه (مترمربع)	مساحت محوطه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	تعداد	درصد سطح اشغال	تراکم (درصد)
۱	اقامتگاههای بوم گردی	۶۰۰	۶۰۰	۰	۶۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰۰
۲	آلاچیق، سکو و ...	۴۰۰۰	۰	۴۰۰۰	۰	۰	۰	۰
۳	چاپخانه	۳۰۰	۳۰۰	۰	۳۰۰	۱	۱۰۰	۱۰۰
۴	پذیرش و اداری	۶۰	۶۰	۰	۶۰	۱	۱۰۰	۱۰۰
۵	پارکینگ، محوطه سازی، راه و معابر و فضای سبز	۱۵۹۷۱۷	۰	۱۵۹۷۱۷	۰	-	۰	۰
۶	فضای آبی استخر	۱۰۰۰۰	۰	۱۰۰۰۰	۰	-	۰	۰
۷	مرزعه ماکیان	۴۰۰۰	۰	۴۰۰۰	۰	-	۰	۰
	جمع	۱۷۸۶۷۷	۹۶۰	۱۷۷۷۱۷	۹۶۰	-	۳۰۰	۱۲۰۰

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، نیازسنجی و شناسایی گروههای ذینفعان، بررسی پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه و ...

۱-۳-۱- بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای

شهرستان فیروزکوه در منتهی‌الیه شمال شرقی استان تهران و در طول جغرافیایی ۵۲:۴۶ و عرض جغرافیایی ۳۵:۲۸ واقع شده است. این شهرستان از شمال و شرق به شهرستان سوادکوه در استان مازندران، از جنوب و جنوب شرقی به شهرستان مهدیشهر در استان سمنان و از غرب به شهرستان دماوند محدود می‌گردد. ناهمواریهای فیروزکوه: این شهرستان بر روی بخشی از سلسله جبال البرز مرکزی قرار گرفته است و به همین خاطر دارای ناهمواریهای بسیاری است. قله مرتفع‌ای همچون میشینه مرگ لزور (۴۰۷۶ متر) همچون دیواری این شهرستان را از مناطق شمالی کشور جدا می‌کند که در بین این قله سرشاخه‌های حبله رود جاری است. سایر کوه‌های منطقه عبارتند از کوه پل در (۲۶۸۹) در شرق فیروزکوه، کوه نواس (۲۸۲۹) در جنوب شرق فیروزکوه، کوه تپه مراد (۳۲۱۹) در شمال غربی فیروزکوه است.

بیشترین سهم شاغلان فیروزکوه در بخش خدمات ( ۵۰/۵۰ درصد ) و پس از آن در بخش کشاورزی ( ۳۶/۱ درصد ) مشغول بکار هستند و بقیه در بخش صنعت اشتغال دارند.

جدول شماره (۶) : سهم شاغلان فیروزکوه

ردیف	شرح	سهم (درصد)
۱	خدمات	۵۰/۵
۲	کشاورزی	۳۶/۱
۳	صنعت	۱۳/۴

ماخذ : فرمانداری شهرستان فیروزکوه - <https://firoozkooch.ostan>

❖ قابلیت های شهرستان در بخش های مختلف اقتصادی :

صنعت و معدن :

- ۱- وجود دو شهرک صنعتی .
- ۲- واقع شدن در خارج از محدوده ۱۲۰ کیلومتری تهران جهت استقرار طرح های صنعتی و استفاده از امتیازاتی چون معافیت های مالیاتی و ... .
- ۳- وجود پتانسیلهای بالقوه بسیار مناسب در مورد ذخایر معدنی موجود در شهرستان .
- ۴- وجود کارخانجات فرآوری مواد معدنی در سطح استان .
- ۵- وجود راه آهن سراسری جهت ترانسپورت کالا و خدمات .
- ۶- آماده بودن زیربنای توسعه ( آب ، برق ، راه و مخابرات )
- ۷- استقرار کارخانجات بزرگ همچون سیمان قند ، نشاسته و گلوکز و ...

گردشگری :

- ۱- وجود ۱۷۰ اثر تاریخی و فرهنگی و ۴۰ بقعه مبارکه شناسایی شده ( که حدود ۷۰ اثر ملی به ثبت رسیده ) .
- ۲- وجود شکارگاه های طبیعی و حیات وحش با بیش از ۶۰۰۰ هزار رأس انواع وحوش .
- ۳- تردد بیش از ۱۲ میلیون مسافر از طریق محور فیروزکوه به شمال و شرق کشور ( بازدید از آثار گردشگری شهرستان ) .
- ۴- وجود مناظر و تفریحگاه های طبیعی و آب و هوای مطبوع در فصول بهار و تابستان .
- ۵- نزدیکی به کانون جمعیتی تهران بزرگ .

سایر قابلیت های توسعه :

- ۱- واقع شدن در مرز بین سه استان مهم کشور ( تهران ، مازندران و سمنان ) .
- ۳- وجود دانشگاه در منطقه جهت تربیت نیروی انسانی مورد نیاز .
- ۴- امکان استفاده از انرژی بادی به لحاظ وزش ۱۱۸ روزه بادهای گدوک و شهریار .

### ۲-۳-۱- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی

بر اساس بررسی های به عمل آمده گروههای هدف گردشگری شهرستان فیروزکوه شامل سه دسته اصلی است که شامل بازار محلی (شهرستان فیروزکوه)، بخشی از بازار استانی (شهرهای تهران، دماوند و ...) 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 فیروزکوه، ساکنین شهر تهران و گردشگران ورودی به مازندران از محور فیروزکوه 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
فیروزکوه	۱۱۷۰۰	۳۳۵۵۸	۶۱۰۶	۱۸۵۷۷	۵۵۹۴	۱۴۹۸۱

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 (میراث فرهنگی، منابع طبیعی، ادارت آب، برق 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 فیروزکوه محدوده و در مواردی پروژه های ناتمام است که می توان به پروژه تله کابین و ... اشاره کرد.

#### 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 طرح طارس خواهیم پرداخت.

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

در این بخش از مطالعه، هزینه های ثابت طرح طارس 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 ۲۴۲۹۷۳ میلیون ریال است که جزئیات 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	۳۵۷۳۵
۲	محوطه سازی	۷۱۰۸۷
۳	ساختمان	۳۸۴۰۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۱۴۰۰۰
۵	تاسیسات	۷۵۳۶۰
۶	اثاثه و لوازم اداری	۷۵۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۲۴۵۵
۸	هزینه های سربار	۵۱۸۶
	مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری	۲۴۲۹۷۳

شرح اجزای هزینه سرمایه گذاری ثابت طرح طارس زیربخش های ذیل ارائه شده است:

• زمین

هزینه زمین طرح طارس ۳۵۷۳۵ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارائه شده است.

جدول شماره (۹): هزینه زمین

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۱۷۸۶۷۷	مترمربع	۰,۲	۳۵۷۳۵
مجموع هزینه های زمین					۳۵۷۳۵

• محوطه سازی

هزینه محوطه سازی طرح طارس ۷۱۰۸۷ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارائه شده است.

جدول شماره (۹): هزینه محوطه سازی

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه محوطه سازی	۳۵۵۴۳	مترمربع	۲	۷۱۰۸۷
مجموع هزینه های محوطه سازی					۷۱۰۸۷

• ساختمان

در این بخش از گزارش، هزینه های تقریبی ساخت برای طرح طارس ارائه شده است. کل هزینه ابنیه طرح ۱۴۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

جدول شماره (۱۰): برآورد هزینه ابنیه

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تجهیزات اقامتگاه بوم گردی	۱۰	باب	۸۰۰	۸۰۰۰
۲	هزینه تجهیزات پذیرایی	۳۰۰	مترمربع	۲۰	۶۰۰۰
مجموع هزینه های ماشین آلات و تجهیزات					۱۴۰۰۰



• ماشین آلات و تجهیزات

هزینه تجهیزات در طرح طارس به هزینه ماشین آلات و تجهیزات ساختمان، محوطه و فضاهای جنبی آن باز می‌گردد. در این زمینه کل هزینه ماشین آلات و تجهیزات ۱۴۰۰۰ میلیون ریال محاسبه شده است.

جدول شماره (۱۱): برآورد هزینه ماشین آلات و تجهیزات

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تجهیزات اقامتگاه بوم گردی	۱۰	باب	۸۰۰	۸۰۰۰
۲	هزینه تجهیزات پذیرایی	۳۰۰	مترمربع	۲۰	۶۰۰۰
مجموع هزینه های ماشین آلات و تجهیزات					۱۴۰۰۰

• تاسیسات

هزینه تجهیزات در طرح طارس به هزینه زیرساخت های آب، برق، گاز و مخابرات آن باز می‌گردد. در این زمینه کل هزینه تأسیسات ۷۵۳۶۰ میلیون ریال محاسبه شده است.

جدول شماره (۱۲): برآورد هزینه تاسیسات

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه تاسیسات (سرمایش، گرمایش و تهویه مطبوع)	۹۶۰	مترمربع	۸	۷۶۸۰
۲	هزینه الکتریکال	۹۶۰	مترمربع	۳	۲۸۸۰
۳	هزینه آتش نشانی	۹۶۰	مترمربع	۵	۴۸۰۰
۴	هزینه تامین زیرساخت های اولیه (راه دسترسی، برق و آب)	۳	آیتم	۲۰۰۰۰	۶۰۰۰۰
مجموع هزینه های تاسیسات					۷۵۳۶۰

• اثاثه و لوازم اداری

هزینه مورد نیاز بخش اداری طرح طارس ۷۵۰ 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	۵۰	۷۵۰
مجموع هزینه های اثاثه و لوازم اداری					۷۵۰

• 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 ۲۴۵۵ میلیون ریال برآورد می گردد. در ادامه خلاصه وضعیت این بند از هزینه ها ارائه 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	-	۳۰۰	۳۰۰
۲	هزینه نقشه برداری	۱۸	هکتار	۴۰	۷۱۵
۳	هزینه های اخذ مجوز	۹۶۰	مترمربع	۱	۹۶۰
۴	هزینه تهیه نقشه های اجرایی	۹۶۰	مترمربع	۰,۵	۴۸۰
مجموع هزینه های قبل از بهره برداری					۲۴۵۵

• هزینه های سربار

هزینه سربار هزینه های ثابت طرح طارس ۵۱۸۶ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارائه شده است.

جدول شماره (۱۶) : هزینه سربار

ردیف	شرح	درصد	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های سربار محوطه سازی	۲٪	۱۴۲۲
۲	هزینه های سربار ساختمان	۳٪	۱۱۵۲
۳	هزینه های سربار ماشین آلات و تجهیزات	۲٪	۲۸۰
۴	هزینه های سربار تاسیسات	۳٪	۲۲۶۱
۵	هزینه های سربار وسائط نقلیه	۲٪	۰
۶	هزینه های سربار اثاثه و لوازم اداری	۳٪	۲۳
۷	هزینه های سربار قبل از بهره برداری	۲٪	۴۹
مجموع هزینه های سربار			۵۱۸۶

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

هزینه های تولیدی طرح در واقع هزینه مواد اولیه، حقوق و دستمزد، سوخت و انرژی، 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	۱۸۹۰	۲۲۶۸۰
۲	حقوق و دستمزد (عملیاتی)	۲۴۰	۳۳۶۰
۳	حقوق و دستمزد (ستادی)	۱۹۸	۲۷۷۲
۴	سوخت و انرژی	۷۰	۸۳۸
۵	استهلاک	۵۰۵	۶۰۶۲
۶	تعمیرات و نگهداری	۳۴۴	۴۱۳۲
۷	هزینه های سربار	۶۲	۷۴۰
مجموع هزینه های جاری		۳۳۰۹	۴۰۵۸۴

جدول شماره (۱۸): هزینه های مواد اولیه

ردیف	شرح	مقدار	واحد	هزینه واحد (هزار ریال)	مجموع هزینه های ماهیهانه (میلیون ریال)	مجموع هزینه های سالیهانه (میلیون ریال)
۱	اقامتگاه بوم گردی	۱۰	باب	۳۰۰	۹۰	۱۰۸۰
۲	پذیرایی	۱۵۰	نفر	۴۰۰	۱۸۰۰	۲۱۶۰۰
<b>مجموع هزینه های مواد اولیه</b>						<b>۲۲۶۸۰</b>

جدول شماره (۱۹): هزینه های حقوق و دستمزد

ردیف	عنوان	شرح	تعداد (نفر)	هزینه حقوق و دستمزد ماهیهانه (میلیون ریال)	سایر مزایای حقوق و دستمزد ماهیهانه (میلیون ریال)	حقوق و دستمزد پرداختنی ماهیهانه (میلیون ریال)	حقوق و دستمزد پرداختنی سالیهانه (میلیون ریال)
۱	کادر عملیاتی	ماهر	۴	۳۵	۷	۱۶۸	۲۳۵۲
		ساده	۲	۳۰	۶	۷۲	۱۰۰۸
۲	کادرستادی	ماهر	۳	۳۵	۷	۱۲۶	۱۷۶۴
		ساده	۲	۳۰	۶	۷۲	۱۰۰۸
<b>جمع هزینه حقوق و دستمزد</b>							<b>۶۱۳۲</b>

جدول شماره (۲۰): هزینه های سوخت و انرژی

ردیف	شرح	مقدار مصرف	واحد	هزینه مصرف واحد (ریال)	هزینه ماهیهانه (میلیون ریال)	هزینه سالیهانه (میلیون ریال)
۱	برق	۴۸۰	کیلو وات ساعت	۳۲۲۶	۴۶	۵۵۷
۲	آب	۱۸۰	متر مکعب	۳۰۰۰	۱۶	۱۹۴
۳	گاز		متر مکعب	۳۹۵۶	۰	۰
۴	تلفن	۱۲۰۰	دقیقه	۲۰۰	۷	۸۶
<b>مجموع هزینه های تامین انرژی</b>						<b>۸۳۸</b>

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	۷۱۰۸۷	۳٪	۱۷۸	۲۱۳۳
۲	ساختمان	۳۸۴۰۰	۳٪	۹۶	۱۱۵۲
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۱۴۰۰۰	۳٪	۳۵	۴۲۰
۴	تاسیسات	۷۵۳۶۰	۳٪	۱۸۸	۲۲۶۱
۵	اثاثه و لوازم اداری	۷۵۰	۳٪	۲	۲۳
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۲۴۵۵	۳٪	۶	۷۴
مجموع هزینه های استهلاک				۵۰۵	۶۰۶۲

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	۷۱۰۸۷	۲٪	۱۱۸	۱۴۲۲
۲	ساختمان	۳۸۴۰۰	۲٪	۶۴	۷۶۸
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۱۴۰۰۰	۳٪	۳۵	۴۲۰
۴	تاسیسات	۷۵۳۶۰	۲٪	۱۲۶	۱۵۰۷
۵	اثاثه و لوازم اداری	۷۵۰	۲٪	۱	۱۵
مجموع هزینه های تعمیرات و نگهداری		۱۹۹۵۹۷	-	۳۴۴	۴۱۳۲

جدول شماره (۲۴): 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	۱۸۹۰	۲٪	۳۸	۴۵۴
۲	هزینه های سربار حقوق و دستمزد	۲۴۰	۲٪	۵	۵۸
۳	هزینه های سربار سوخت و انرژی	۷۰	۳٪	۲	۲۵
۴	هزینه های سربار تعمیرات و نگهداری	۵۰۵	۲٪	۱۰	۱۲۱
۵	سایر هزینه های سربار	۳۴۴	۲٪	۷	۸۳
مجموع هزینه های سربار		۳۰۴۹	-	۶۲	۷۴۰

۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح:

در این بخش از مطالعه درآمد سالیانه طرح طارس 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 (۲۵): برآورد درآمد مجتمع به صورت سالیانه (تعیین ظرفیت اسمی)

ردیف	شرح	نوع درآمد زایی	تعداد	واحد	قیمت واحد (میلیون ریال)	درآمد ماهیانه (میلیون ریال)	درآمد سالیانه (میلیون ریال)
۱	اقامتگاه بوم گردی	بهره برداری	۱۰	باب	۲۰	۶۰۰۰	۷۲۰۰۰
۲	پذیرایی	بهره برداری	۱۵۰	نفر	۱,۲	۵۴۰۰	۶۴۸۰۰
۳	ورودیه	بهره برداری	۲۰۰	نفر	۰,۶	۳۶۰۰	۴۳۲۰۰
مجموع						۱۵۰۰۰	۱۸۰۰۰۰

جدول شماره (۲۶): تعیین ظرفیت واقعی طرح طارس

ردیف	شرح	ظرفیت واقعی (واحد: درصد)				
		سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم
۱	اقامتگاه بوم گردی	۵۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪
۲	پذیرایی	۵۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪
۳	ورودیه	۵۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪

جدول شماره (۲۷): 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	اقامتگاه بوم گردی	۳۶۰۰۰	۴۳۲۰۰	۴۳۲۰۰	۴۳۲۰۰	۴۳۲۰۰
۲	پذیرایی	۳۲۴۰۰	۳۸۸۸۰	۳۸۸۸۰	۳۸۸۸۰	۳۸۸۸۰
۳	ورودیه	۲۱۶۰۰	۲۵۹۲۰	۲۵۹۲۰	۲۵۹۲۰	۲۵۹۲۰
مجموع		۹۰۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰

### 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:

#### ۳-۷-۱- 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 خالص زیر بیانگر آن است که  $NPV$  طرح ۱۳۰۱ 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

$$ROR \geq MARR \quad \text{می‌شود.}$$

طرح پذیرفته می‌شود

$$ROR < MARR \quad \text{طرح پذیرفته}$$

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 طرح طارس برابر ۱۸ درصد است.



جدول شماره (۲۸) : محاسبه جریان های مالی طرح طارس (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	۱۰۸۰۰۰	۹۰۰۰۰
۲	جمع کل ورودی ها	۰	۰	۰	۱۰۸۰۰۰	۹۰۰۰۰
۳	هزینه های ثابت	۹۷۱۸۹	۷۲۸۹۲	۷۲۸۹۲	۰	۰
۴	هزینه های جاری	۰	۰	۰	۲۶۷۷۵	۲۳۳۲۳
۵	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۰	۰	۰	۲۵۹۶۵	۲۱۴۳۵
۶	جمع کل هزینه ها	۹۷۱۸۹	۷۲۸۹۲	۷۲۸۹۲	۵۲۷۴۰	۴۴۷۵۸
۷	سود خالص	۹۷۱۸۹-	۷۲۸۹۲-	۷۲۸۹۲-	۵۵۲۶۰	۴۵۲۴۲
۸	درآمد(هزینه) تجمعی	۹۷۱۸۹-	۱۷۰۰۸۱-	۲۴۲۹۷۳-	۱۹۷۷۳۱-	۱۴۲۴۷۱-

ادامه جدول شماره (۲۸) : محاسبه جریان های مالی طرح طارس (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰
۲	جمع کل ورودی ها	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰
۳	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۴	هزینه های جاری	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵
۵	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵
۶	جمع کل هزینه ها	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰
۷	سود خالص	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰
۸	درآمد(هزینه) تجمعی	۸۷۲۱۱-	۳۱۹۵۱-	۲۳۳۰۹	۷۸۵۶۹	۱۳۳۸۲۹

ادامه جدول شماره (۲۸) : محاسبه جریان های مالی طرح طارس (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال هشتم	سال نهم	سال دهم	سال یازدهم	سال دوازدهم
۱	درآمدهای عملیاتی	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰
۲	جمع کل ورودی ها	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰
۳	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۴	هزینه های جاری	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵
۵	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵
۶	جمع کل هزینه ها	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰
۷	سود خالص	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰
۸	درآمد(هزینه) تجمعی	۱۸۹۰۸۹	۲۴۴۳۴۹	۲۹۹۶۰۹	۳۵۴۸۶۹	۴۱۰۱۲۹

ادامه جدول شماره (۲۸) : محاسبه جریان های مالی طرح طارس (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال شانزدهم	سال پانزدهم	سال چهاردهم	سال سیزدهم		
۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	جمع کل ورودی ها	۲
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۳
۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	هزینه های جاری	۴
۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۵
۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	جمع کل هزینه ها	۶
۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	سود خالص	۷
۶۳۱۱۶۹	۵۷۵۹۰۹	۵۲۰۶۴۹	۴۶۵۳۸۹	درآمد (هزینه) تجمعی	۸

ادامه جدول شماره (۲۸) : محاسبه جریان های مالی طرح طارس (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیستم	سال نوزدهم	سال هجدهم	سال هفدهم		
۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	جمع کل ورودی ها	۲
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۳
۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	هزینه های جاری	۴
۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۵
۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	جمع کل هزینه ها	۶
۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	سود خالص	۷
۸۵۲۲۰۹	۷۹۶۹۴۹	۷۴۱۶۸۹	۶۸۶۴۲۹	درآمد (هزینه) تجمعی	۸

ادامه جدول شماره (۲۸) : محاسبه جریان های مالی طرح طارس (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیست و چهارم	سال بیست و سوم	سال بیست و دوم	سال بیست و یکم		
۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	جمع کل ورودی ها	۲
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۳
۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	هزینه های جاری	۴
۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۵
۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	جمع کل هزینه ها	۶
۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	سود خالص	۷
۱۰۷۳۲۴۹	۱۰۱۷۹۸۹	۹۶۲۷۲۹	۹۰۷۴۶۹	درآمد (هزینه) تجمعی	۸

ادامه جدول شماره (۲۸) : محاسبه جریان های مالی طرح طارس (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و پنجم	سال بیست و ششم	سال بیست و هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰
۲	جمع کل ورودی ها	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰
۳	هزینه های ثابت	.	.	.
۴	هزینه های جاری	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵
۵	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵
۶	جمع کل هزینه ها	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰
۷	سود خالص	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰
۸	درآمد(هزینه) تجمعی	۱۱۲۸۵۰۹	۱۱۸۳۷۶۹	۱۲۳۹۰۲۹

ادامه جدول شماره (۲۸) : محاسبه جریان های مالی طرح طارس (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و هشتم	سال بیست و نهم	سال سی ام
۱	درآمدهای عملیاتی	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰
۲	جمع کل ورودی ها	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰	۱۰۸۰۰۰
۳	هزینه های ثابت	.	.	.
۴	هزینه های جاری	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵	۲۶۷۷۵
۵	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵	۲۵۹۶۵
۶	جمع کل هزینه ها	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰	۵۲۷۴۰
۷	سود خالص	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰	۵۵۲۶۰
۸	درآمد(هزینه) تجمعی	۱۲۹۴۲۸۹	۱۳۴۹۵۴۹	۱۴۰۴۸۰۹

### 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 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 ۶ سال محاسبه شده است.

جدول شماره (۲۸) : نتایج ارزیابی مالی طرح

شرح	واحد	نوع شاخص
۱۸	درصد	IRR
۱۳۰۱	میلیون ریال	NPV
۶	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.