



اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان تهران

# بسته سرمایه گزارش

استان تهران - شهرستان دماوند

شرکت مهندسين مشاور شهريگ



بانام خاتونکیت

# بسته سرمایه گذاری منطقه

## خلاصه طرح

بسته سرمایه گذاری	
۸۶۱۳۷	مساحت (مترمربع) :
۵۷۱۰	سطح اشغال (مترمربع) :
۷	سطح اشغال (درصد) :
۱۳۷۶۴۳۸	حجم سرمایه گذاری (میلیون ریال) :
۱۸	نرخ بازده داخلی (درصد) :
۱۲۹۰۰	NPV (میلیون ریال) :
مرکز گل و گیاه، فضاهای اقامتی، پذیرایی و ...	کاربری پیشنهادی :

# بسته سرمایه گذاری منطقه

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۶.....	*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 .....
۸.....	۱-۱-۲-موقعیت UTM .....
۸.....	۱-۱-۳-ابعاد سایت .....
۹.....	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 .....
۱۰.....	۱-۱-۶-کاربری فعلی ملک بر اساس اسناد فرادست .....
۱۰.....	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) .....
۱۱.....	۱-۲-۱-تدوین اهداف و ایده های اولیه طراحی .....
۱۱.....	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 .....
۱۲.....	۱-۲-۲-برنامه زمانبندی طرح .....
۱۴.....	فصل سوم : مطالعات بازار .....
۱۴.....	۱-۳-بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای، تحلیل مشتری، نیاز سنجی و شناسایی گروههای ذینفعان، بررسی های پروژه

# بسته سرمایه گذاری منطقه

رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه و ...	۱۱
۱-۳-۱- بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای	۱۴
۲-۳-۱- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی	۱۸
۳-۳-۱- گروههای ذینفعان	۱۹
۴-۳-۱- پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه	۱۹
فصل چهارم: ارزیابی مالی و اقتصادی طرح	۲۰
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 ...	۲۰
۱-۴- برآورد هزینه های طرح	۲۰
۱-۱-۴- برآورد هزینه سرمایه گذاری ثابت طرح:	۲۰
۳-۵-۳- برآورد هزینه های تولیدی طرح	۲۵
۶-۳- برآورد درآمد سالیانه طرح:	۲۷
۷-۳- محاسبه تکنیک های تصمیم گیری	۲۸
۱-۷-۳- روش ارزش فعلی خالص (Net Present Value)	۲۹
۲-۷-۳- نرخ بازگشت سرمایه (Rate of Return)	۲۹
۳-۷-۳- روش دوره بازگشت سرمایه (Payback Period)	۳۳
فصل پنجم: الزامات طرح	۳۴
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.	۳۴

# بسته سرمایه

## گذاری منطقه

\*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 آبسرد در شهرستان دماوند 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 دماوند در محدوده آبسرد واقع شده است. مساحت محدوده مورد مطالعه ۸۶۱۳۷ مترمربع می باشد.

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



# بسته سرمایه

## گذاری منطقه

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



تصویر شماره (۳) : موقعیت محدوده مطالعه



# بسته سرمایه گذاری منطقه

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	۶۰۵۴۶۱,۵۷m E	۳۹۴۱۷۹۴.۴۵ □ □
B	۶۰۵۵۰۷.۴۰ □ □	۳۹۴۱۶۵۵.۷۴ □ □
C	۶۰۵۲۱۱.۰۰ □ □	۳۹۴۱۳۵۴.۵۳ □ □
D	۶۰۵۱۰۳.۸۹ □ □	۳۹۴۱۴۶۵.۹۵ □ □

۱-۱-۳-ابعاد سایت

در تصویر زیر ابعاد سایت نمایش داده شده است.

تصویر شماره (۴) : ابعاد سایت



## بسته سرمایه گناباد منطقه



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
۱	آب (مترمکعب)	-	۱۴۰
۲	برق (کیلو وات)	-	۲۹۱۳۰
۳	راه دسترسی	-	بهسازی
۴	فاضلاب	-	از طریق ایجاد سپتیک تانک

۵-۱-۱- کاربری های اطراف طرح

# بسته سرمایه

## گذاری منطقه

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

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

محدوده مورد مطالعه در حریم شهر آبسرد 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)

# بسته سرمایه گذاری منطقه

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

مهمترین اهداف طرح ایجاد فضاهای گردشگری است که در آن فضاهای تفریحی با محوریت گل و گیاه جانمایی شده است. در ادامه برنامه ریزی تفصیلی سایت ارایه شده است.

## ۱-۲-۲- جدول برنامه ریزی فیزیکی شامل عنوان فضاهای اصلی و مترائز 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

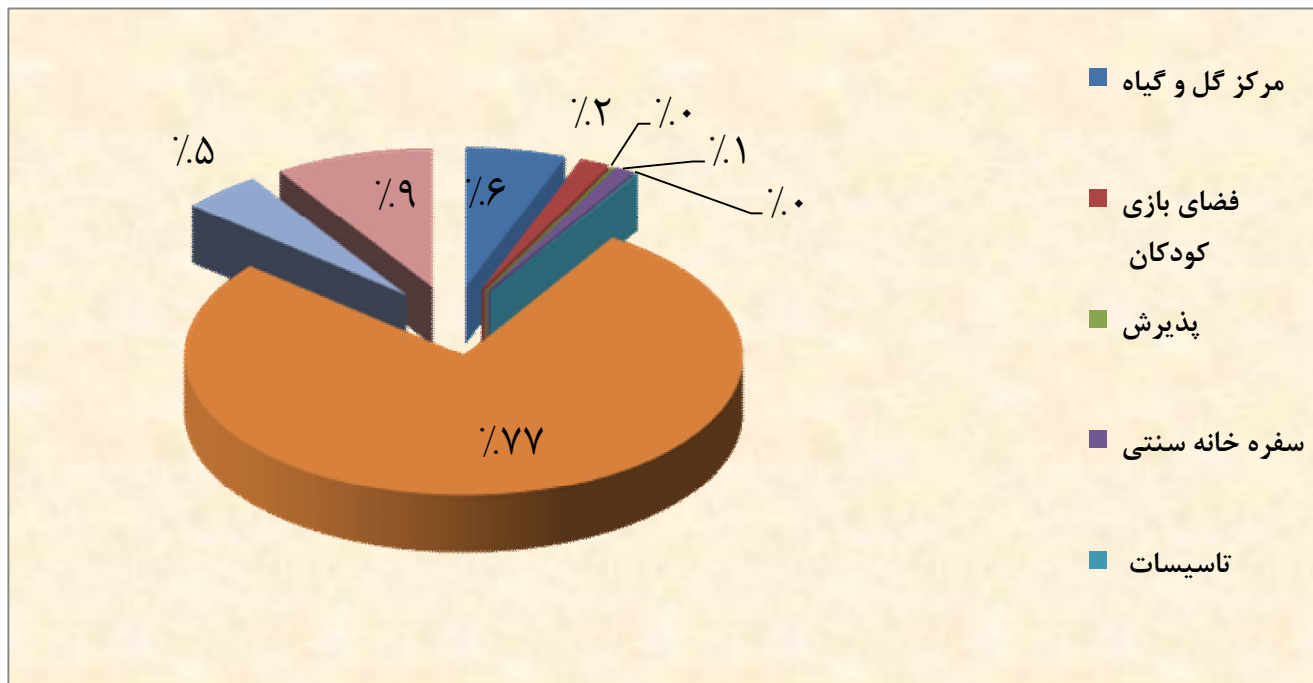
ردیف	عنوان	واحد	شرح
۱	مساحت طرح	مترمربع	۸۶۱۳۷
۲	سطح اشغال	مترمربع	۵۷۱۰
۳	سطح اشغال	درصد	۷
۴	زیربنا	مترمربع	۹۷۱۰
۵	مساحت محوطه و فضای سبز	مترمربع	۸۰۴۲۷

جدول شماره (۴) : مشخصات برنامه ریزی فیزیکی سایت

ردیف	نام کاربری	کل مساحت (مترمربع)	مساحت ابنیه (مترمربع)	مساحت محوطه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)	تعداد
۱	مرکز گل و گیاه	۵۰۰۰	۵۰۰	۴۵۰۰	۵۰۰	۱
۲	فضای بازی کودکان	۱۵۰۰	۲۰۰	۱۳۰۰	۲۰۰	۱
۳	پذیرش	۶۰	۶۰	۰	۶۰	۱
۴	سفره خانه سنتی	۱۰۰۰	۸۵۰	۱۵۰	۸۵۰	۱
۵	تاسیسات	۱۰۰	۱۰۰	۰	۱۰۰	۱
۶	راه و معابر ، محوطه سازی و فضای سبز	۶۶۵۱۵	۰	۶۶۵۱۵	۰	-
۷	اقامتی	۴۰۰۰	۴۰۰۰	۰	۸۰۰۰	۴۰
۸	پارکینگ	۷۹۶۲	۰	۷۹۶۲	۰	۲۲۸
	جمع	۸۶۱۳۷	۵۷۱۰	۸۰۴۲۷	۹۷۱۰	-

# بسته سرمایه گذاری منطقه

نمودار شماره (۱) : مشخصات کاربری های پیشنهادی سایت



## ۲-۲-۲- برنامه زمانبندی طرح

در ادامه برنامه زمانبندی طرح ارائه شده است.

# بسته سرمایه

## گذاری منطقه

جدول شماره (۵) : برنامه زمانبندی طرح

۱۴۰۲				۱۴۰۱				۱۴۰۰				شرح فعالیت	ردیف
زمستان	پاییز	تابستان	بهار	زمستان	پاییز	تابستان	بهار	زمستان	پاییز	تابستان	بهار		
												اخذ مجوزات	۱
												تهیه نقشه اجرایی	۲
												تامین زیرساخت ها	۳
												تجهیز کارگاه	۴
												فعالیت عمرانی	۵
												تجهیز	۶
												محوطه سازی	۷

# بسته سرمایه گذاری منطقه

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

این شهرستان، منطقه‌ای سرسبز و خرم است که نام اسطوره‌ای کوه دماوند را با خود به همراه دارد. قرار گرفتن منطقه دماوند در محل پیوستن مرزهای سه منطقه پراهمیت کشور در ایران در گذشته (ری، قومس، طبرستان) و اکنون (تهران، مازندران، سمنان) اهمیت این سامان را دو چندان کرده‌است. اعتدال آب و هوا، تنوع آب و هوایی منطقه، هر ساله عده زیادی گردشگر، مسافر و مهاجر را از اطراف به این شهرستان جلب می‌کند.

دماوند یکی از کهن‌ترین مناطق و اولین شهرهای اسطوره‌ای تاریخ ایران است به صورتی که بنای آن هم‌زمان با اصطخر فارس و بلخ به کیومرث نخستین پادشاه ایران می‌رسد. طی کاوش‌های اخیر در قلعه عسگر کیلان نشانه حضور انسان و آثاری از دوران سنگ متعلق به ۱۴۰۰۰ قبل از میلاد مسیح در این ناحیه به دست آمده‌است.

در گذشته‌ای نه چندان دور این شهرستان یکی از مراکز مهم کشاورزی و دامداری بوده‌است با تولیداتی همچون: سیب، گیلان، آلبالو، گردو، سیب زمینی، خیار، زردآلو و دیگر میوه‌ها و سبزیجات. علاوه بر آن فراورده‌های دامی گوناگونی در این شهرستان تولید می‌شدند. از سال ۱۳۸۴ بخاطر ساخت‌وسازهای گسترده در زمین‌های این شهرستان، کشاورزی و دامداری در این منطقه کاهش یافته‌است. عسل از مهمترین تولیدات این شهرستان است. بسیاری از مردم بومی این شهرستان به شکل حرفه‌ای به تولید عسل اشتغال دارند. به علت وجود گیاهانی همچون آویشن و گون در کوه‌های این شهرستان که خواص دارویی گوناگونی دارند؛ تولید عسل آویشن و عسل گون با خواص دارویی در این شهرستان رواج دارد.

## بسته سرمایه

### گذراری منطقه

انواع گونه‌های کمیاب در این شهرستان وجود دارند. جانورانی همچون گل، بز، میس و پلنگ به

عنوان عمده‌ترین حیوانات موجود در حیات وحش این شهرستان شناخته می‌شوند. علاوه بر آن پرنده‌گان گوناگونی نظیر زاغ، کبک، تیهو، کبک دری، پرنده‌گان شکاری مانند عقاب طلایی، قرقی، دلیجه در این شهرستان حیات دارند. این درحالی است که گذرگاه قشلاقی پرنده‌گان نایاب شکاری همچون بالابان - شاهین و بحری است.

از جاذبه‌های توریستی مهم این شهرستان می‌توان به چشمه اعلاء، برج شبلی، مسجد جامع، پیست اسکی و چشمه آبعلی، دریاچه تار و هویر، غار رودافشان، آبشار تیزاب، امامزادگان، ولیران، کوه‌ها، روستاهای اطراف و... اشاره کرد.

### صنایع و معادن

صنایع این شهرستان شامل صنایع دستی و صنایع ماشینی و کارگاه‌ها می‌شود. کارگاه‌های متعدد از قبیل درب و پنجره سازی، تراش کاری، مبل سازی، آهنگری و نجاری نیز در شهر دماوند دایر شده است.

معادن فعال این شهرستان نیز عبارتند از:

- معدن کائولون کریتون در ۱۳ کیلومتری باختر شهر دماوند (مجاورت رودهن) که توسط کارخانه‌های کاشی و سرامیک سعدی (سازمان صنایع ملی ایران) مورد بهره برداری قرار می‌گیرد.
- خاک صنعتی کور در ۱۵ کیلومتری جنوب خاوری دماوند و لومیت هویر در ۱۴ کیلومتری جنوب خاوری دماوند که هر دو معدن مابین روستاهای آبسرد و کور واقع شده‌اند.
- معدن سیلیس مبارک آباد ۱۳ کیلومتری شمال باختری دماوند و ۲ کیلومتری شمال روستای مبارک آباد.
- کوارتزیت مشاء ۶ کیلومتری شمال باختری دماوند (مجاورت روستای مشاء)

## بسته سرمایه

### گذاری منطقه

- سنگ ساختمانی اوزون ۱۳ کیلومتری باختر دماوند و ۳ کیلومتری جنوب خاوری رودهن

هرپنج معدن فوق توسط شرکت خدمات و توسعه معادن ایران مورد استخراج و بهره برداری قرار می گیرند.

- ماسه ریخته گری و سیلیس سرانزای فیروزکوه ۲۴ کیلومتری جنوب خاوری فیروزکوه که به وسیله ی شرکت تامین ماسه و ریخته گری تهران مورد استخراج و بهره برداری قرار می گیرد.

- معدن سیلیس سرانزای فیروزکوه ۲۰ کیلومتری جنوب خاوری فیروزکوه

- سنگ گچ لومان زیارت، ۲۰ کیلومتری جنوب خاوری دماوند (مابین روستاهای زیارت و بومان). دو معدن فوق توسط شرکت سهامی کل معادن ایران مورد استخراج و بهره برداری قرار می گیرند.

- سنگ آهک سرهار واقع در ۲ کیلومتری شمال باختر دماوند که استخراج از آن توسط شرکت معادن سرهار دماوند است.

### کشاورزی و دامداری

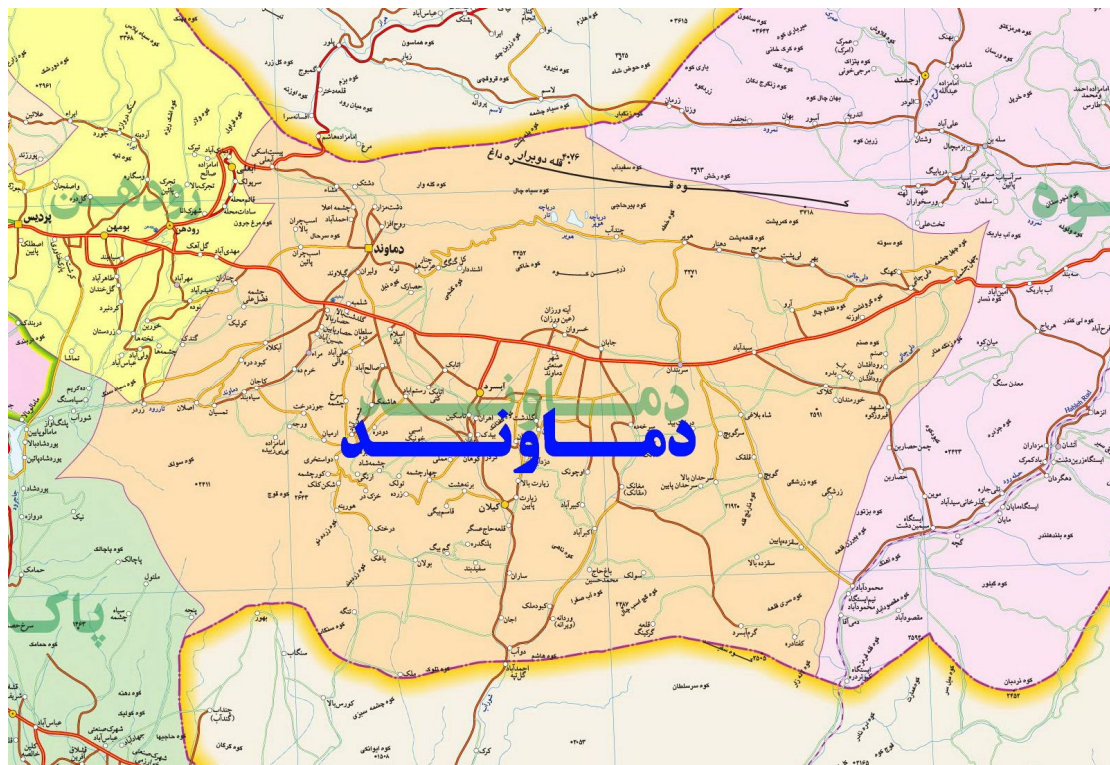
آب کشاورزی در شهرستان دماوند از چشمه سارها، رودخانه ها و چاه های ژرف و نیمه ژرف تامین می شود و کشت به دو گونه آبی و دیمی انجام می گیرد. تره بار، گندم، علوفه، سیب، گلابی و دیگر میوه های سردسیری، سیب زمینی، لوبیا سبز، سیب درختی و بیش تر میوه های سردرختی از فرآورده های اطراف این شهرستان هستند. هم چنین دامداری در شهرستان دماوند به دو طریق صنعتی و سنتی رایج بوده و دام داری های صنعتی شامل واحدهای گاوداری از نژادهای اصیل و خارجی است. قابل ذکر است که مراتع غنی و پر علف این شهرستان هر ساله در فصل های بهار و تابستان محل چرای بیلاقی دام داران بزرگ مهدی شهر (سنگسر) و سایر نواحی جنوبی این شهرستان است.





# بسته سرمایه گذاری منطقه

تصویر شماره (۵) : نقشه شهرستان دماوند



## ۲-۳-۱- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی

بر اساس بررسی های به عمل آمده گروههای هدف گردشگری شهرستان دماوند شامل سه دسته اصلی است که شامل بازار محلی (شهرستان دماوند)، بخشی از بازار استانی (شهرهای تهران، 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 دماوند، ساکنین شهر تهران خصوصا شرق تهران و شهروندان شهرستان در حوزه فراغتی می باشد.

# بسته سرمایه

## گذاری منطقه

جدول شماره (۷): خانوار و جمعیت شهرستان ها بر حسب ساکن و غیر ساکن (۱۳۹۵)

ساکن در نقاط روستائی		ساکن در نقاط شهری		جمع		شرح
جمعیت	خانوار	جمعیت	خانوار	جمعیت	خانوار	
۸۱۴۶۹۸	۲۳۵۳۹۷	۱۲۴۵۲۲۳۰	۴۰۵۲۵۰۷	۱۳۲۶۷۶۳۷	۴۲۸۸۵۶۳	استان
۳۲۲۷۸	۱۰۰۴۳	۹۳۲۰۱	۲۹۳۲۹	۱۲۵۴۸۰	۳۹۳۷۳	دماوند

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 (فرمانداری دماوند، بخشداری، میراث فرهنگی، منابع طبیعی و ... است که نیازمند تعامل سرمایه گذار با گروههای ذی نفع است.

### ۳-۳-۲- پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه

پروژه های کلان گردشگری در شهرستان دماوند محدود است زیرا بیشتر فعالیت های عمرانی حوزه مسکونی صورت گرفته است.

# بسته سرمایه گذاری منطقه

## 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 منطقه آبسرد خواهیم پرداخت.

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

در این بخش از مطالعه، هزینه های ثابت منطقه آبسرد 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 ۱۳۷۶۴۳۸ میلیون ریال است که جزئیات آن در جدول ذیل ارائه شده است:

# بسته سرمایه

## گذاری منطقه

جدول شماره (۸) : سرمایه ثابت به قیمت‌های سال ۱۳۹۹

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۴۳۰۶۸۵
۲	محوطه سازی	۱۶۰۸۵۴
۳	ساختمان	۳۸۸۴۰۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۷۰۵۰۰
۵	تاسیسات	۲۸۴۲۰۰
۶	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۵۷۹۶
۸	هزینه های سربار	۲۳۷۵۳
مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری		۱۳۷۶۴۳۸

شرح اجزای هزینه سرمایه‌گذاری ثابت منطقه آبسرد در زیربخش‌های ذیل ارائه شده است:

- زمین

هزینه زمین منطقه آبسرد ۴۳۰۶۸۵ 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	۸۶۱۳۷	مترمربع	۵	۴۳۰۶۸۵
مجموع هزینه های زمین					۴۳۰۶۸۵

- محوطه سازی

هزینه محوطه سازی منطقه آبسرد ۱۶۰۸۵۴ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارائه شده است.

جدول شماره (۱۰) : هزینه محوطه سازی

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه محوطه سازی	۸۰۴۲۷	مترمربع	۲	۱۶۰۸۵۴
مجموع هزینه های محوطه سازی					۱۶۰۸۵۴

# بسته سرمایه گذاری منطقه

## • ساختمان

در این بخش از گزارش، هزینه های تقریبی ساخت برای منطقه آبرسد ارائه شده است. کل هزینه ابنیه طرح ۳۸۸۴۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

جدول شماره (۱۱) : برآورد هزینه ابنیه

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مرکز گل و گیاه	۵۰۰	مترمربع	۴۰	۲۰۰۰۰
۲	فضای بازی کودکان	۲۰۰	مترمربع	۴۰	۸۰۰۰
۳	پذیرش	۶۰	مترمربع	۴۰	۲۴۰۰
۴	سفره خانه سنتی	۸۵۰	مترمربع	۴۰	۳۴۰۰۰
۵	تاسیسات	۱۰۰	مترمربع	۴۰	۴۰۰۰
۶	اقامتی	۸۰۰۰	مترمربع	۴۰	۳۲۰۰۰۰
مجموع هزینه های ابنیه					۳۸۸۴۰۰

## • ماشین آلات و تجهیزات

هزینه تجهیزات در منطقه آبرسد به هزینه ماشین آلات و تجهیزات ساختمان، محوطه و فضاهای جنبی آن باز می گردد. در این زمینه کل هزینه ماشین آلات و تجهیزات ۷۰۵۰۰ 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	۸۰	اتاق	۶۰۰	۴۸۰۰۰
۲	هزینه تجهیزات پذیرایی	۲۵۰	نفر	۵۰	۱۲۵۰۰
۳	هزینه تجهیزات مرکز گل و گیاه	۵۰۰	مترمربع	۲۰	۱۰۰۰۰
مجموع هزینه های ماشین آلات و تجهیزات					۷۰۵۰۰

# بسته سرمایه گذاری منطقه

## • تاسیسات

هزینه تجهیزات در منطقه آبسرد به هزینه زیرساخت های آب، برق، گاز و مخابرات آن باز می گردد.

در این زمینه کل هزینه تاسیسات ۲۸۴۲۰۰ 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)	۹۷۱۰	مترمربع	۱۰	۹۷۱۰۰
۲	هزینه الکتریکال	۹۷۱۰	مترمربع	۵	۴۸۵۵۰
۳	هزینه آتش نشانی	۹۷۱۰	مترمربع	۵	۴۸۵۵۰
۴	هزینه تامین زیرساخت های اولیه (راه دسترسی، برق و آب)	۳	آیتم	۳۰۰۰۰	۹۰۰۰۰
مجموع هزینه های تاسیسات					۲۸۴۲۰۰

## • اثاثه و لوازم اداری

هزینه مورد نیاز بخش اداری منطقه آبسرد 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

# بسته سرمایه گذاری منطقه

## • 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 ۱۵۷۹۶ 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	۸,۶۱۳۷	هکتار	۵۰	۴۳۱
۳	هزینه های اخذ مجوز	۹۷۱۰	مترمربع	۱	۹۷۱۰
۴	هزینه تهیه نقشه های اجرایی	۹۷۱۰	مترمربع	۰,۵	۴۸۵۵
مجموع هزینه های قبل از بهره برداری					۱۵۷۹۶

## • هزینه های سربار

هزینه سربار هزینه های ثابت ۲۳۷۵۳ منطقه آبسرد 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٪	۴۸۲۶
۲	هزینه های سربار ساختمان	۲٪	۷۷۶۸
۳	هزینه های سربار ماشین آلات و تجهیزات	۳٪	۲۱۱۵
۴	هزینه های سربار تاسیسات	۳٪	۸۵۲۶
۵	هزینه های سربار اثاثه و لوازم اداری	۲٪	۴۵
۶	هزینه های سربار قبل از بهره برداری	۳٪	۴۷۴
مجموع هزینه های سربار			۲۳۷۵۳



# بسته سرمایه گذاری منطقه

## 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	۷۸۶۰	۹۴۳۲۰
۲	حقوق و دستمزد (عملیاتی)	۷۲۰	۱۰۰۸۰
۳	حقوق و دستمزد (ستادی)	۱۹۸	۲۷۷۲
۴	سوخت وانرژی	۱۱۴	۱۳۶۵
۵	استهلاک	۲۳۰۵	۲۷۶۶۰
۶	تعمیرات و نگهداری	۱۷۰۳	۲۰۴۳۸
۷	هزینه های سربار	۲۸۴	۳۴۱۱
	<b>مجموع هزینه های جاری</b>	<b>۱۳۱۸۴</b>	<b>۱۶۰۰۴۶</b>

جدول شماره (۱۸) : هزینه های مواد اولیه

ردیف	شرح	مقدار	واحد	هزینه واحد (هزار ریال)	مجموع هزینه های ماهیانه (میلیون ریال)	مجموع هزینه های سالیانه (میلیون ریال)
۱	ملزومات بخش پذیرایی	۲۵۰	نفر	۵۰۰	۳۷۵۰	۴۵۰۰۰
۲	ملزومات بخش اقامتی	۸۰	اتاق	۴۰۰	۹۶۰	۱۱۵۲۰
۳	ملزومات بخش مرکز گل و گیاه	۳۵۰	نفر	۳۰۰	۳۱۵۰	۳۷۸۰۰
	<b>مجموع هزینه های مواد اولیه</b>				<b>۷۸۶۰</b>	<b>۹۴۳۲۰</b>

# بسته سرمایه گذاری منطقه

جدول شماره (۱۹): هزینه های حقوق و دستمزد

ردیف	عنوان	شرح	تعداد (نفر)	هزینه حقوق و دستمزد ماهیانه (میلیون ریال)	سایر مزایای حقوق و دستمزد ماهیانه (میلیون ریال)	حقوق و دستمزد پرداختنی ماهیانه (میلیون ریال)	حقوق و دستمزد پرداختنی سالیانه (میلیون ریال)
۱	کادر عملیاتی	ماهر	۱۲	۳۵	۷	۵۰۴	۷۰۵۶
		ساده	۶	۳۰	۶	۲۱۶	۳۰۲۴
۲	کادرستادی	ماهر	۳	۳۵	۷	۱۲۶	۱۷۶۴
		ساده	۲	۳۰	۶	۷۲	۱۰۰۸
جمع هزینه حقوق و دستمزد				۹۱۸		۹۱۸	۱۲۸۵۲

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	۲۹۱۳۰	کیلو وات ساعت	۳۲۲۶	۹۴	۱۱۲۸
۲	آب	۱۴۰	متر مکعب	۳۰۰۰	۱۳	۱۵۱
۳	تلفن	۱۲۰۰	دقیقه	۲۰۰	۷	۸۶
مجموع هزینه های تامین انرژی				۱۱۴		۱۳۶۵

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	۱۶۰۸۵۴	۳٪	۴۰۲	۴۸۲۶	
۲	ساختمان	۳۸۸۴۰۰	۳٪	۹۷۱	۱۱۶۵۲	
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۷۰۵۰۰	۳٪	۱۷۶	۲۱۱۵	
۴	تاسیسات	۲۸۴۲۰۰	۳٪	۷۱۱	۸۵۲۶	
۵	وسائط نقلیه	۰	۳٪	۰	۰	
۶	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۳٪	۶	۶۸	
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۵۷۹۶	۳٪	۳۹	۴۷۴	
مجموع هزینه های استهلاک				۲۳۰۵		۲۷۶۶۰

# بسته سرمایه گذاری منطقه

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	۱۶۰۸۵۴	۳٪	۴۰۲	۴۸۲۶
۲	ساختمان	۳۸۸۴۰۰	۲٪	۶۴۷	۷۷۶۸
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۷۰۵۰۰	۳٪	۱۷۶	۲۱۱۵
۴	تاسیسات	۲۸۴۲۰۰	۲٪	۴۷۴	۵۶۸۴
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۲٪	۴	۴۵
	<b>مجموع هزینه های تعمیرات و نگهداری</b>	<b>۹۰۶۲۰۴</b>	<b>-</b>	<b>۱۷۰۳</b>	<b>۲۰۴۳۸</b>

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	۷۸۶۰	۲٪	۱۵۷	۱۸۸۶
۲	هزینه های سربار حقوق و دستمزد	۷۲۰	۳٪	۲۲	۲۵۹
۳	هزینه های سربار سوخت و انرژی	۱۱۴	۲٪	۲	۲۷
۴	هزینه های سربار تعمیرات و نگهداری	۲۳۰۵	۳٪	۶۹	۸۳۰
۵	سایر هزینه های سربار	۱۷۰۳	۲٪	۳۴	۴۰۹
	<b>مجموع هزینه های سربار</b>	<b>۱۲۷۰۲</b>	<b>-</b>	<b>۲۸۴</b>	<b>۳۴۱۱</b>

## ۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح:

در این بخش از مطالعه درآمد سالیانه منطقه آبسرد 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.

## بسته سرمایه

### گذرانی منطقه

جدول شماره (۲۴): برآورد درآمد مجتمع به صورت سالیانه (تعیین ظرفیت لسمی)

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	۸۰	اتاق	۲۰	۴۸۰۰۰	۵۷۶۰۰۰
۲	درآمد بخش پذیرایی	بهره برداری	۲۵۰	نفر	۱,۸	۱۳۵۰۰	۱۶۲۰۰۰
۳	درآمد بخش گل و گیاه	بهره برداری	۳۵۰	نفر	۱,۶	۱۶۸۰۰	۲۰۱۶۰۰
مجموع						۷۸۳۰۰	۹۳۹۶۰۰

جدول شماره (۲۵): تعیین ظرفیت واقعی منطقه آبسرد

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٪
۳	درآمد بخش گل و گیاه	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	۸۱۰۰۰	۹۷۲۰۰	۹۷۲۰۰	۹۷۲۰۰	۹۷۲۰۰
۳	درآمد بخش گل و گیاه	۱۰۰۸۰۰	۱۲۰۹۶۰	۱۲۰۹۶۰	۱۲۰۹۶۰	۱۲۰۹۶۰
مجموع		۴۶۹۸۰۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰

### 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:

# بسته سرمایه گذاری منطقه

## 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 ۱۲۹۰۰ 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

## بسته سرمایه

### گذاری منطقه

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 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 منطقه آبسرد برابر ۱۸ درصد است.

# بسته سرمایه

## گذاری منطقه

جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی منطقه آبسرد (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	۵۶۳۷۶۰	۴۶۹۸۰۰
۲	هزینه های ثابت	۵۵۰۵۷۵	۴۱۲۹۳۱	۴۱۲۹۳۱	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۰	۰	۰	۱۰۷۰۹۲	۹۳۸۵۳
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۰	۰	۰	۱۴۲۰۷۲	۱۱۷۴۷۱
۵	جمع کل هزینه ها	۵۵۰۵۷۵	۴۱۲۹۳۱	۴۱۲۹۳۱	۲۴۹۱۶۴	۲۱۱۳۲۵
۶	سود خالص	۵۵۰۵۷۵-	۴۱۲۹۳۱-	۴۱۲۹۳۱-	۳۱۴۵۹۶	۲۵۸۴۷۵
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۵۵۰۵۷۵-	۹۶۳۵۰۷-	۱۳۷۶۴۳۸-	۸۰۳۳۶۷-	۱۱۱۷۹۶۳-

ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی منطقه آبسرد (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲
۵	جمع کل هزینه ها	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴
۶	سود خالص	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۴۸۸۷۷۰-	۱۷۴۱۷۴-	۱۴۰۴۲۲	۴۵۵۰۱۸	۷۶۹۶۱۴

ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی منطقه آبسرد (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال هشتم	سال نهم	سال دهم	سال یازدهم	سال دوازدهم
۱	درآمدهای عملیاتی	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲
۵	جمع کل هزینه ها	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴
۶	سود خالص	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۱۰۸۴۲۱۰	۱۳۹۸۸۰۷	۱۷۱۳۴۰۳	۲۰۲۷۹۹۹	۲۳۴۲۵۹۵

# بسته سرمایه

## گذاری منطقه

ادامه جدول شماره (۲۷): محاسبه جریان های مالی منطقه آبرسد (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال شانزدهم	سال پانزدهم	سال چهاردهم	سال سیزدهم		
۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	هزینه های جاری	۳
۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	جمع کل هزینه ها	۵
۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	سود خالص	۶
۳۶۰۰۹۸۰	۳۲۸۶۳۸۳	۲۹۷۱۷۸۷	۲۶۵۷۱۹۱	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

ادامه جدول شماره (۲۷): محاسبه جریان های مالی منطقه آبرسد (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیستم	سال نوزدهم	سال هجدهم	سال هفدهم		
۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	هزینه های جاری	۳
۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	جمع کل هزینه ها	۵
۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	سود خالص	۶
۴۸۵۹۳۶۴	۴۵۴۴۷۶۸	۴۲۳۰۱۷۲	۳۹۱۵۵۷۶	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

ادامه جدول شماره (۲۷): محاسبه جریان های مالی منطقه آبرسد (واحد میلیون ریال)

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیست و چهارم	سال بیست و سوم	سال بیست دوم	سال بیست و یکم		
۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	هزینه های جاری	۳
۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	جمع کل هزینه ها	۵
۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	سود خالص	۶
۶۱۱۷۷۴۹	۵۸۰۳۱۵۳	۵۴۸۸۵۵۷	۵۱۷۳۹۶۰	درآمد(هزینه) تجمعی	۷



## بسته سرمایه

### گذاری منطقه

ادامه جدول شماره (۲۷): محاسبه جریان های مالی منطقه آبرسد (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و پنجم	سال بیست و ششم	سال بیست و هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲
۵	جمع کل هزینه ها	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴
۶	سود خالص	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۶۴۳۲۳۴۵	۶۷۴۶۹۴۱	۷۰۶۱۵۳۷

ادامه جدول شماره (۲۷): محاسبه جریان های مالی منطقه آبرسد (واحد میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و هشتم	سال بیست و نهم	سال سی ام
۱	درآمدهای عملیاتی	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰	۵۶۳۷۶۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲	۱۰۷۰۹۲
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲	۱۴۲۰۷۲
۵	جمع کل هزینه ها	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴	۲۴۹۱۶۴
۶	سود خالص	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶	۳۱۴۵۹۶
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۷۳۷۶۱۳۳	۷۶۹۰۷۳۰	۸۰۰۵۳۲۶

### 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.

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

## بسته سرمایه گذاری منطقه

در رابطه فوق CF برابر فرآیند مالی در پایان سال 11م 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
18	درصد	IRR
12900	میلیون ریال	NPV
5	سال	دوره بازگشت سرمایه

### فصل پنجم : الزامات طرح

1-5- هماهنگی اولیه و برگزاری جلسات کارشناسی با دستگاهی متولی زمین از جمله اداره کل راه و شهرسازی استان، سازمان جهاد کشاورزی استان (اداره کل منابع طبیعی و مدیریت امور اراضی) و تعیین محل طرح ها طبق UTM مربوطه الزامی می باشد.