



اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان تهران

بسته سرمایه گذاری

استان تهران - شهرستان دماوند

شرکت مهندسين مشاور شهريگ



بنا م خا لو تکت

بسته سرمایه گذاری منطقه

خلاصه طرح

بسته سرمایه گذاری	
۷۰۲۴۷	مساحت (مترمربع) :
۴۴۰۰	سطح اشغال (مترمربع) :
۶	سطح اشغال (درصد) :
۷۵۷۰۵۰	حجم سرمایه گذاری (میلیون ریال) :
۱۸	نرخ بازده داخلی (درصد) :
۱۱۷۸۹	NPV (میلیون ریال) :
مرکز سوارکاری، فضای بازی، فضاهای پذیرایی و اقامتی	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).....
۱۰.....	۱-۲-۱-تدوین اهداف و ایده های اولیه طراحی.....
۱۰.....	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.....
۱۱.....	۱-۲-۲-برنامه زمانبندی طرح.....
۱۳.....	فصل سوم : مطالعات بازار.....
۱۳.....	۱-۳-بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای، تحلیل مشتری، نیاز سنجی و شناسایی گروههای ذینفعان، بررسی

پروژه

بسته سرمایه گذاری منطقه

۱۳	۱-۳-۱- بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای
۱۷	۲-۳-۱- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی
۱۸	۳-۳-۱- گروههای ذینفعان
۱۸	۴-۳-۱- پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه
۱۹	فصل چهارم : ارزیابی مالی و اقتصادی طرح
۱۹	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 ...
۱۹	۴-۱- برآورد هزینه های طرح
۱۹	۴-۱-۱- برآورد هزینه سرمایه گذاری ثابت طرح:
۲۳	۳-۵-۳- برآورد هزینه های تولیدی طرح
۲۶	۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح:
۲۷	۳-۷- محاسبه تکنیک های تصمیم گیری
۲۷	۳-۷-۱- روش ارزش فعلی خالص (Net Present Value)
۲۸	۳-۷-۲- نرخ بازگشت سرمایه (Rate of Return)
۳۲	۳-۷-۳- روش دوره بازگشت سرمایه (Payback Period)
۳۲	فصل پنجم : الزامات طرح
۳۲	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.

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 خسروان 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 روستای خسروان واقع شده است. مساحت محدوده مورد مطالعه ۷۰۲۴۷ مترمربع می باشد.

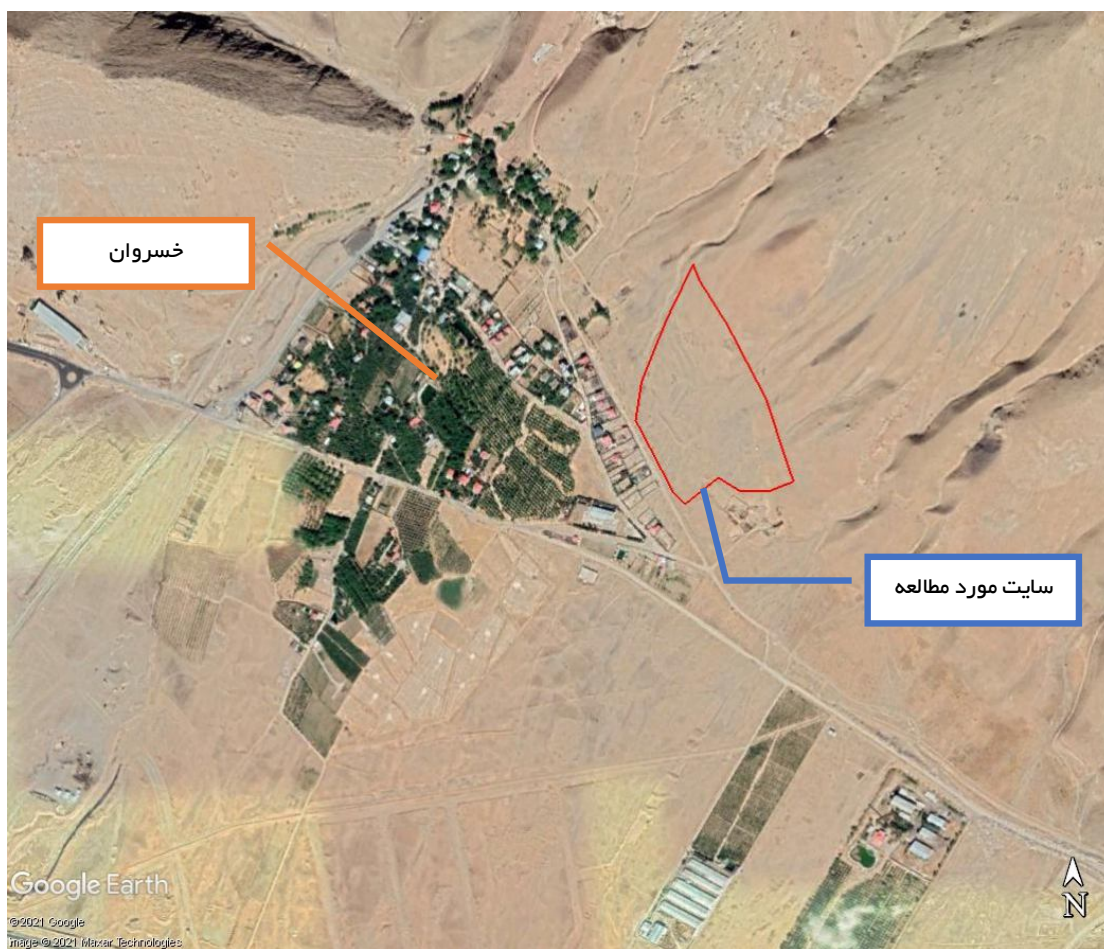
تصویر شماره (۱) : موقعیت محدوده مطالعه نسبت به شهر دماوند



بسته سرمایه

گذاری منطقه

تصویر شماره (۲) : موقعیت محدوده مطالعه نسبت به روستای خسروان



تصویر شماره (۳) : موقعیت محدوده مطالعه



بسته سرمایه گذاری منطقه

۲-۱-۱-موقعیت UTM

در ادامه مشخصات یوتی ام بسته پیشنهادی ارائه شده است.

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

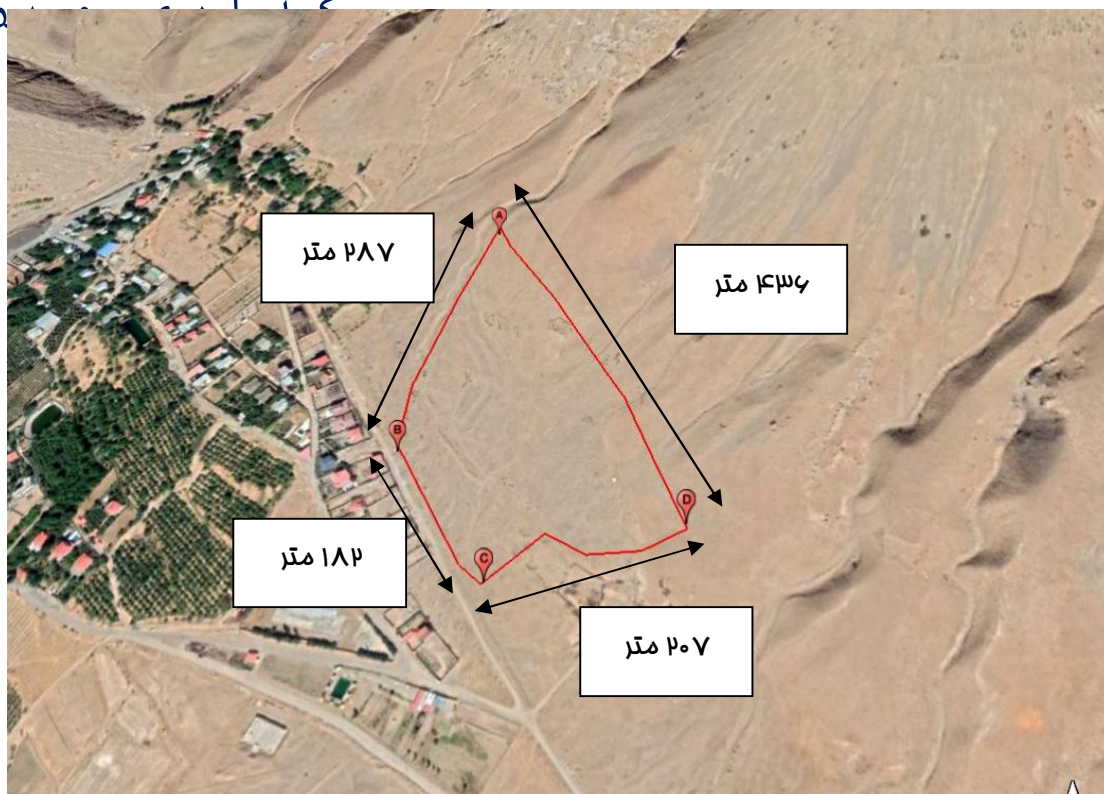
P	X	Y
A	۶۱۱۴۹۸,۷۶m E	۳۹۴۷۰۶۷.۵۹ □ □
B	۶۱۱۳۹۹.۲۹ □ □	۳۹۴۶۷۹۰.۶۲ □ □
C	۶۱۱۴۹۵.۰۷ □ □	۳۹۴۶۶۴۴.۰۲ □ □
D	۶۱۱۶۹۰.۹۳ □ □	۳۹۴۶۶۸۹.۲۳ □ □

۳-۱-۱-ابعاد سایت

در تصویر زیر ابعاد سایت نمایش داده شده است.

تصویر شماره (۴): ابعاد سایت

بسته سرمایه گزارش 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)	-	۱۹۵۰۰
۳	راه دسترسی	-	بهسازی
۴	فاضلاب	-	از طریق ایجاد سپتیک تانک

۵-۱-۱- کاربری های اطراف طرح

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

بسته سرمایه گذاری منطقه

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

محدوده مورد مطالعه در محدوده 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 سوارکاری، تفریحی، اقامتی و پذیرایی 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

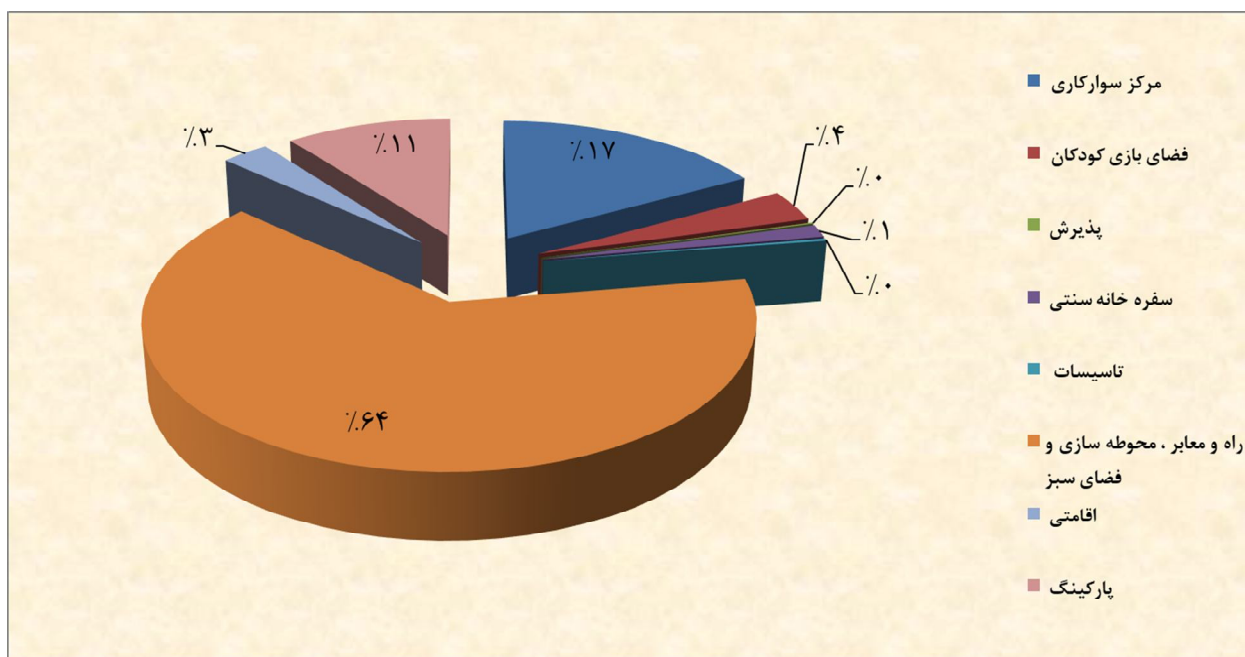
ردیف	عنوان	واحد	شرح
۱	مساحت طرح	مترمربع	۷۰۲۴۷
۲	سطح اشغال	مترمربع	۴۴۰۰
۳	سطح اشغال	درصد	۶
۴	زیربنا	مترمربع	۶۵۰۰
۵	مساحت محوطه و فضای سبز	مترمربع	۶۵۸۴۷

بسته سرمایه گذاری منطقه

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 سوارکاری	۱۲۰۰۰	۱۰۰۰	۱۱۰۰۰	۱۰۰۰	۱
۲	فضای بازی کودکان	۲۵۰۰	۰	۲۵۰۰	۰	۱
۳	پذیرش	۱۰۰	۱۰۰	۰	۱۰۰	۱
۴	سفره خانه سنتی	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۰	۱۰۰۰	۱
۵	تاسیسات	۲۰۰	۲۰۰	۰	۲۰۰	۱
۶	راه و معابر ، محوطه سازی و فضای سبز	۴۵۰۰۵	۰	۴۵۰۰۵	۰	-
۷	اقامتی	۲۱۰۰	۲۱۰۰	۰	۴۲۰۰	۳۵
۸	پارکینگ	۷۳۴۲	۰	۷۳۴۲	۰	۲۲۳
	جمع	۷۰۲۴۷	۴۴۰۰	۶۵۸۴۷	۶۵۰۰	-

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

بسته سرمایه

گزارش عملکرد

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

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 بهره‌برداری 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

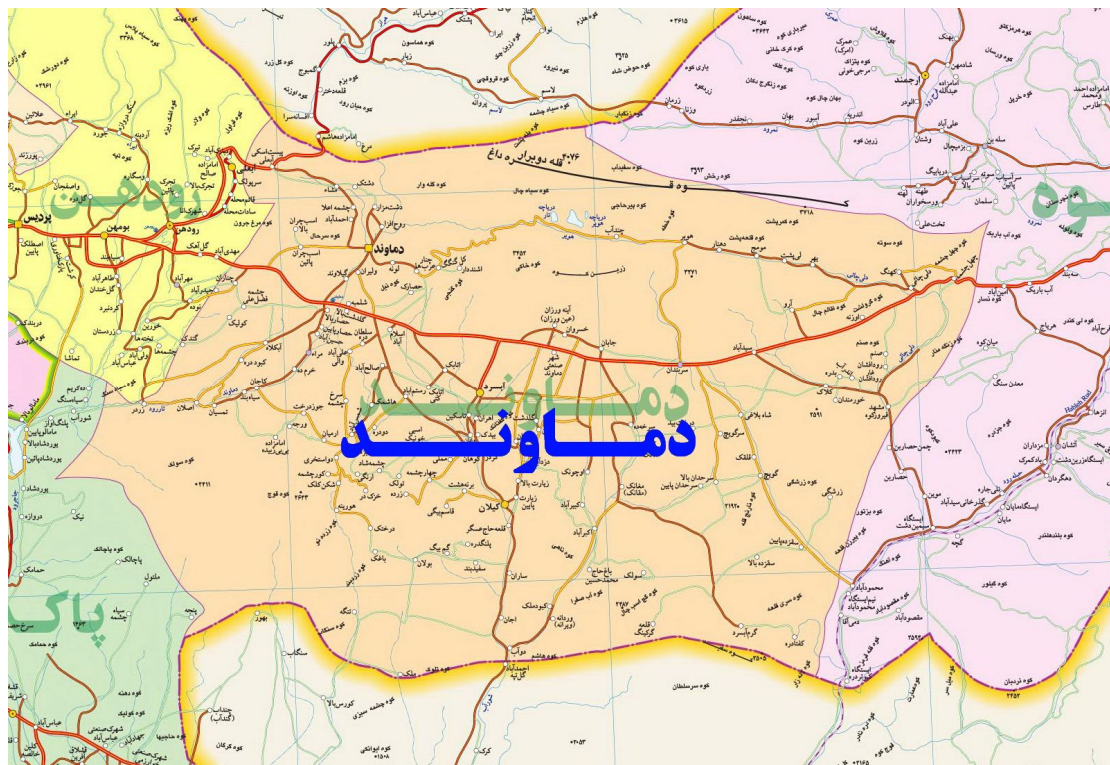
گذرانی منطقه

جدول شماره (۶) : سیمای کشاورزی شهرستان دماوند در سال ۱۳۹۸ (و سال زراعی ۹۸-۹۷)

سیمای کشاورزی شهرستان دماوند در سال ۱۳۹۸ (و سال زراعی ۹۸-۹۷)											
سامانه بهینه بندی (سامانه جامع مدیریت داده های کشاورزی)						مساحت، جمعیت و بهره بردار (هکتار/هزار نفر/مركز بهره بردار)					
تعداد بهره بردار بهیها						۱۲۵		جمعیت کل		۱۹۳۲۰۰	
تعداد بهره بردار بهیها						۰		سطح کشت دوم		۱۱۶۵۹	
صنایع	شیلات	طیور	دام	باغبانی	زراعی	کل	بهره بردار براساس سرشماری سال ۹۵		۱۳۴۹۹		
۱۴	۲۲	۱۰۲۲	۴۴۸	۷۶۲۸	۱۷۹۳	۹۱۲۳					
منابع آبی											
منبع		واحد		مقدار		منبع		واحد		مقدار	
رودخانه		رشته		چشمه		چاه عمیق و نینه عمیق		حلقه		رشته	
۳۰۷.۶		۳۸۷.۱		۹۸		۴۸۸		۱۸۲		۹۸	
باغی (هکتار/تن)						زراعت (هکتار/تن)					
۹۲۰۵			۲۵۹۲۷۰			۲۳۰۱			۲۸۵۶۷		
سطح			کل محصولات باغی			تولید			کل محصولات زراعی		
تولید			تولید			تولید			تولید		
تولید			تولید			تولید			تولید		
۲۲۶۶۲۱			۵۸۰۹			۱۷۰۰			۱۱۰۰		
۶۴۷			۹۰			۴۵۰			۱۵۰		
۱۵۸۸			۹۱			۰			۰		
۳۱۳۵			۴۳۵			۱۲			۱۰		
۱۷۶۹			۱۵۰			۱۱۸۰			۱۴۶		
۲۵۶۱۰			۳۶۲۹			۳۵۲۲۵			۸۹۵		
کل تولیدات گیاهی (زراعی+باغی+گلخانه+قارچ و سایر باغبانی)											
۴۸			۲۹			۲۹۰۲۴۳			۲۹۰۲۴۳		
دام و طیور و آبیان (تن / هزار راس / هزار قطعه / کلنی)											
امور دام											
واحد های دامی			تولید			تولید			تولید		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴			۱۴۷			۵۵			۶		
۱۴۷			۵۵			۶			۶۲		
۵۳			۱۷۰۰			۱۱۰۰			۱۱۰۰		
۹۴											

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، بخشدار، 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 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 خسروان خواهیم پرداخت.

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

در این بخش از مطالعه، هزینه های ثابت منطقه خسروان 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 ۷۵۷۰۵۰ 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	۷۰۲۴۷
۲	محوطه سازی	۱۳۱۶۹۴
۳	ساختمان	۲۶۰۰۰۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۷۴۵۰۰
۵	تاسیسات	۱۹۰۰۰۰
۶	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۰۹۰۱
۸	هزینه های سربار	۱۷۴۵۸
	مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری	۷۵۷۰۵۰

بسته سرمایه

گذاری منطقه

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

- زمین

هزینه زمین منطقه خسروان ۷۰۲۴۷ 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	۷۰۲۴۷	مترمربع	۱	۷۰۲۴۷
مجموع هزینه های زمین					۷۰۲۴۷

- محوطه سازی

هزینه محوطه سازی منطقه خسروان ۱۳۱۶۹۴ 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	۶۵۸۴۷	مترمربع	۲	۱۳۱۶۹۴
مجموع هزینه های محوطه سازی					۱۳۱۶۹۴

- ساختمان

در این بخش از گزارش، هزینه های تقریبی ساخت برای منطقه خسروان ارایه شده است. کل هزینه

ابنیه طرح ۲۶۰۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

بسته سرمایه گذاری منطقه

جدول شماره (۱۱) : برآورد هزینه ابنیه

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مرکز سوار کاری	۱۰۰۰	مترمربع	۴۰	۴۰۰۰۰
۲	پذیرش	۱۰۰	مترمربع	۴۰	۴۰۰۰
۳	سفره خانه سنتی	۱۰۰۰	مترمربع	۴۰	۴۰۰۰۰
۴	تاسیسات	۲۰۰	مترمربع	۴۰	۸۰۰۰
۵	اقامتی	۴۲۰۰	مترمربع	۴۰	۱۶۸۰۰۰
مجموع هزینه های ابنیه					۲۶۰۰۰۰

• ماشین آلات و تجهیزات

هزینه تجهیزات در منطقه خسروان به هزینه ماشین آلات و تجهیزات ساختمان، محوطه و فضاهای جنبی آن باز می‌گردد. در این زمینه کل هزینه ماشین آلات و تجهیزات ۷۴۵۰۰ 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	۷۰	اتاق	۶۰۰	۴۲۰۰۰
۲	هزینه تجهیزات پذیرایی	۲۵۰	نفر	۵۰	۱۲۵۰۰
۳	هزینه تجهیزات مرکز سوار کاری	۱۰۰۰	مترمربع	۲۰	۲۰۰۰۰
مجموع هزینه های ماشین آلات و تجهیزات					۷۴۵۰۰

• تاسیسات

هزینه تجهیزات در منطقه خسروان به هزینه زیرساخت های آب، برق، گاز و مخابرات آن باز می‌گردد. در این زمینه کل هزینه تاسیسات ۱۹۰۰۰۰ میلیون ریال محاسبه شده است.

بسته سرمایه

گذاری منطقه

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)	۶۵۰۰	مترمربع	۱۰	۶۵۰۰۰
۲	هزینه الکتریکال	۶۵۰۰	مترمربع	۵	۳۲۵۰۰
۳	هزینه آتش نشانی	۶۵۰۰	مترمربع	۵	۳۲۵۰۰
۴	هزینه تامین زیرساخت های اولیه (راه دسترسی، برق و آب)	۳	آیتم	۲۰۰۰۰	۶۰۰۰۰
مجموع هزینه های تاسیسات					۱۹۰۰۰۰

• اثاثه و لوازم اداری

هزینه مورد نیاز بخش اداری منطقه خسروان 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، 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 ۱۰۹۰۱ میلیون ریال برآورد می گردد. در ادامه خلاصه وضعیت این بند از هزینه ها ارایه شده است.

بسته سرمایه گذاری منطقه

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	۷,۰۲۴۷	هکتار	۵۰	۳۵۱
۳	هزینه های اخذ مجوز	۶۵۰۰	مترمربع	۱	۶۵۰۰
۴	هزینه تهیه نقشه های اجرایی	۶۵۰۰	مترمربع	۰,۵	۳۲۵۰
مجموع هزینه های قبل از بهره برداری					۱۰۹۰۱

• هزینه های سربار

هزینه سربار هزینه های ثابت منطقه خسروان ۱۷۴۵۸ 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٪	۳۹۵۱
۲	هزینه های سربار ساختمان	۲٪	۵۲۰۰
۳	هزینه های سربار ماشین آلات و تجهیزات	۳٪	۲۲۳۵
۴	هزینه های سربار تاسیسات	۳٪	۵۷۰۰
۵	هزینه های سربار اثاثه و لوازم اداری	۲٪	۴۵
۶	هزینه های سربار قبل از بهره برداری	۳٪	۳۲۷
مجموع هزینه های سربار			۱۷۴۵۸

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.

بسته سرمایه گذاری منطقه

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	۷۷۴۰	۹۲۸۸۰
۲	حقوق و دستمزد (عملیاتی)	۹۱۸	۱۲۸۵۲
۳	حقوق و دستمزد (ستادی)	۳۵۴	۴۹۵۶
۴	سوخت وانرژی	۸۳	۹۹۲
۵	استهلاک	۱۶۷۳	۲۰۰۸۰
۶	تعمیرات و نگهداری	۱۲۶۹	۱۵۲۳۱
۷	هزینه های سربار	۲۶۰	۳۱۱۵
مجموع هزینه های جاری		۱۲۲۹۷	۱۵۰۱۰۷

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	۷۰	اتاق	۴۰۰	۸۴۰	۱۰۰۸۰	
۳	ملزومات بخش سوارکاری	۳۵۰	نفر	۳۰۰	۳۱۵۰	۳۷۸۰۰	
مجموع هزینه های مواد اولیه						۷۷۴۰	۹۲۸۸۰

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	۱۵	۳۵	۷	۶۳۰	۸۸۲۰
		ساده	۸	۳۰	۶	۲۸۸	۴۰۳۲
۲	کادرستادی	ماهر	۵	۳۵	۷	۲۱۰	۲۹۴۰
		ساده	۴	۳۰	۶	۱۴۴	۲۰۱۶
جمع هزینه حقوق و دستمزد						۱۲۷۲	۱۷۸۰۸

بسته سرمایه گذاری منطقه

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	۱۹۵۰۰	کیلو وات ساعت	۳۲۲۶	۶۳	۷۵۵
۲	آب	۱۴۰	متر مکعب	۳۰۰۰	۱۳	۱۵۱
۳	تلفن	۱۲۰۰	دقیقه	۲۰۰	۷	۸۶
مجموع هزینه های تامین انرژی				۸۳	۹۹۲	

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	۱۳۱۶۹۴	۳٪	۳۲۹	۳۹۵۱
۲	ساختمان	۲۶۰۰۰۰	۳٪	۶۵۰	۷۸۰۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۷۴۵۰۰	۳٪	۱۸۶	۲۲۳۵
۴	تاسیسات	۱۹۰۰۰۰	۳٪	۴۷۵	۵۷۰۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۳٪	۶	۶۸
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۰۹۰۱	۳٪	۲۷	۳۲۷
مجموع هزینه های استهلاک				۱۶۷۳	۲۰۰۸۰

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	۱۳۱۶۹۴	۳٪	۳۲۹	۳۹۵۱
۲	ساختمان	۲۶۰۰۰۰	۲٪	۴۳۳	۵۲۰۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۷۴۵۰۰	۳٪	۱۸۶	۲۲۳۵
۴	تاسیسات	۱۹۰۰۰۰	۲٪	۳۱۷	۳۸۰۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۲٪	۴	۴۵
مجموع هزینه های تعمیرات و نگهداری				۱۲۶۹	۱۵۲۳۱

بسته سرمایه گذاری منطقه

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	۷۷۴۰	۲٪	۱۵۵	۱۸۵۸
۲	هزینه های سربار حقوق و دستمزد	۹۱۸	۳٪	۲۸	۳۳۰
۳	هزینه های سربار سوخت و انرژی	۸۳	۲٪	۲	۲۰
۴	هزینه های سربار تعمیرات و نگهداری	۱۶۷۳	۳٪	۵۰	۶۰۲
۵	سایر هزینه های سربار	۱۲۶۹	۲٪	۲۵	۳۰۵
مجموع هزینه های سربار		۱۱۶۸۳	-	۲۶۰	۳۱۱۵

۳-۶ - برآورد درآمد سالیانه طرح:

در این بخش از مطالعه درآمد سالیانه منطقه خسروان 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 ماهیانه (میلیون ریال)	درآمد سالیانه (میلیون ریال)
۱	درآمد بخش اقامتی	بهره برداری	۷۰	اتاق	۱۵	۳۱۵۰۰	۳۷۸۰۰۰
۲	درآمد بخش پذیرایی	بهره برداری	۲۵۰	نفر	۱,۸	۱۳۵۰۰	۱۶۲۰۰۰
۳	درآمد بخش سوارکاری	بهره برداری	۱۵۰	نفر	۱	۴۵۰۰	۵۴۰۰۰
مجموع						۴۹۵۰۰	۵۹۴۰۰۰

جدول شماره (۲۵) : تعیین ظرفیت واقعی منطقه خسروان

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 سوارکاری	۵۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪	۶۰٪

بسته سرمایه

گزارش منطقه

جدول شماره (۲۶) : برآورد درآمد مجتمع به صورت سالیانه (برآورد ظرفیت واقعی)

درآمد سالیانه (میلیون ریال)					شرح	ردیف
سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول		
۲۲۶۸۰۰	۲۲۶۸۰۰	۲۲۶۸۰۰	۲۲۶۸۰۰	۱۸۹۰۰۰	درآمد بخش اقامتی	۱
۹۷۲۰۰	۹۷۲۰۰	۹۷۲۰۰	۹۷۲۰۰	۸۱۰۰۰	درآمد بخش پذیرایی	۲
۳۲۴۰۰	۳۲۴۰۰	۳۲۴۰۰	۳۲۴۰۰	۲۷۰۰۰	درآمد بخش سواری	۳
۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۲۹۷۰۰۰	مجموع	

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

بسته سرمایه

گذاری منطقه

در آن R_i درآمد هر سال و C_i هزینه مربوط به آن سال، r نرخ تنزیل یعنی رقم ۸ 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 ۱۱۷۸۹ 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

$ROR \geq MARR$ می‌شود.

طرح پذیرفته می‌شود

$ROR < MARR$ 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

بسته سرمایه گذاری منطقه

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 خسروان برابر ۱۸ درصد است.

جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی منطقه خسروان (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	۳۵۶۴۰۰
۲	هزینه های ثابت	۳۰۲۸۲۰	۲۲۷۱۱۵	۲۲۷۱۱۵	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۰	۰	۰	۹۸۰۹۶	۸۵۰۹۳
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۰	۰	۰	۸۳۷۳۷	۶۹۱۱۱
۵	جمع کل هزینه ها	۳۰۲۸۲۰	۲۲۷۱۱۵	۲۲۷۱۱۵	۱۸۱۸۳۳	۱۵۴۲۰۵
۶	سود خالص	۳۰۲۸۲۰-	۲۲۷۱۱۵-	۲۲۷۱۱۵-	۱۷۴۵۶۷	۱۴۲۷۹۵
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۳۰۲۸۲۰-	۵۲۹۹۳۵-	۷۵۷۰۵۰-	۴۳۹۶۸۸-	۶۱۴۲۵۵-

ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی منطقه خسروان (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	۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷
۵	جمع کل هزینه ها	۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳
۶	سود خالص	۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۲۶۵۱۲۱-	۹۰۵۵۴-	۸۴۰۱۴	۲۵۸۵۸۱	۴۳۳۱۴۸

بسته سرمایه

گذاری منطقه

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

دوران بهره برداری					شرح	ردیف
سال دوازدهم	سال یازدهم	سال دهم	سال نهم	سال هشتم		
۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	هزینه های ثابت	۲
۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	هزینه های جاری	۳
۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	جمع کل هزینه ها	۵
۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	سود خالص	۶
۱۳۰۵۹۸۳	۱۱۳۱۴۱۶	۹۵۶۸۴۹	۷۸۲۲۸۲	۶۰۷۷۱۵	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال شانزدهم	سال پانزدهم	سال چهاردهم	سال سیزدهم		
۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	هزینه های جاری	۳
۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	جمع کل هزینه ها	۵
۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	سود خالص	۶
۲۰۰۴۲۵۲	۱۸۲۹۶۸۵	۱۶۵۵۱۱۸	۱۴۸۰۵۵۰	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیستم	سال نوزدهم	سال هجدهم	سال هفدهم		
۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	هزینه های جاری	۳
۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	جمع کل هزینه ها	۵
۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	سود خالص	۶
۲۷۰۲۵۲۰	۲۵۲۷۹۵۳	۲۳۵۳۳۸۶	۲۱۷۸۸۱۹	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

بسته سرمایه

گذاری منطقه

ادامه جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی منطقه خسروان (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
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	هزینه های جاری	۳
۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	جمع کل هزینه ها	۵
۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	سود خالص	۶
۳۴۰۰۷۸۹	۳۲۲۶۲۲۲	۳۰۵۱۶۵۴	۲۸۷۷۰۸۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

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

دوران بهره برداری			شرح	ردیف
سال بیست و هفتم	سال بیست و ششم	سال بیست و پنجم		
۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	هزینه های جاری	۳
۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	جمع کل هزینه ها	۵
۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	سود خالص	۶
۳۹۲۴۴۹۰	۳۷۴۹۹۲۳	۳۵۷۵۳۵۶	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

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

دوران بهره برداری			شرح	ردیف
سال سی ام	سال بیست و نهم	سال بیست و هشتم		
۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	۳۵۶۴۰۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	۹۸۰۹۶	هزینه های جاری	۳
۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	۸۳۷۳۷	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	۱۸۱۸۳۳	جمع کل هزینه ها	۵
۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	۱۷۴۵۶۷	سود خالص	۶
۴۴۴۸۱۹۱	۴۲۷۳۶۲۴	۴۰۹۹۰۵۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

بسته سرمایه گذاری منطقه

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

دوره بازگشت سرمایه، یکی دیگر از روش‌های مورد استفاده در ارزیابی طرح‌های اقتصادی است. تحلیل‌گر با استفاده از این روش، در جستجوی دوره یا مدت زمانی است که سرمایه اولیه بتواند توسط درآمدهای سالیانه جبران شود. به عبارت ساده‌تر مجموع درآمدهای سالیانه در آن دوره برابر با هزینه‌های سرمایه‌گذاری 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 می‌باشد.

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
۱۸	درصد	IRR
۱۱۷۸۹	میلیون ریال	NPV
۵	سال	دوره بازگشت سرمایه

فصل پنجم : الزامات طرح

۵-۱- هماهنگی اولیه و برگزاری جلسات کارشناسی با دستگاهی متولی زمین از جمله اداره کل راه و شهرسازی استان، سازمان جهاد کشاورزی استان (اداره کل منابع طبیعی و مدیریت امور اراضی) و تعیین محل طرح ها طبق UTM مربوطه الزامی می باشد.