



اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان تهران

بسته سرمایه = : ۱

استان تهران - شهرستان دماوند

شرکت مهندسين مشاور شهريگ



بنا م خا لو تکت

بسته سرمایه گذاری مرا

خلاصه طرح

| بسته سرمایه گذاری | |
|---|----------------------------------|
| ۵۸۵۳۵ | مساحت (مترمربع) : |
| ۷۵۰۰ | سطح اشغال (مترمربع) : |
| ۱۳ | سطح اشغال (درصد) : |
| ۱۳۹۵۴۷۰ | حجم سرمایه گذاری (میلیون ریال) : |
| ۱۸ | نرخ بازده داخلی (درصد) : |
| ۱۷۷۳۴ | NPV (میلیون ریال) : |
| بازارچه آش و نان، فضاهای اقامتی و پذیرایی | کاربری پیشنهادی : |

بسته سرمایه گذاری مرا

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، نیازسنجی و شناسایی گروههای ذینفعان، بررسی پروژه های |

بسته سرمایه گذاری

| | |
|--|----|
| رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه و ... | ۱۳ |
| ۱-۳-۱- بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای | ۱۳ |
| ۲-۳-۱- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی | ۱۷ |
| ۳-۳-۱- گروههای ذینفعان | ۱۸ |
| ۴-۳-۱- پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه | ۱۸ |
| 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 |
| ۱-۴- برآورد هزینه های طرح | ۱۹ |
| ۱-۱-۴- برآورد هزینه سرمایه گذاری ثابت طرح: | ۱۹ |
| ۳-۵-۳- برآورد هزینه های تولیدی طرح | ۲۴ |
| ۶-۳- برآورد درآمد سالیانه طرح: | ۲۶ |
| ۷-۳- محاسبه تکنیک های تصمیم گیری | ۲۸ |
| ۱-۷-۳- روش ارزش فعلی خالص (Net Present Value) | ۲۸ |
| ۲-۷-۳- نرخ بازگشت سرمایه (Rate of Return) | ۲۹ |
| ۳-۷-۳- روش دوره بازگشت سرمایه (Payback Period) | ۳۲ |
| فصل پنجم: الزامات طرح | ۳۳ |
| 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. | ۳۳ |

بسته سرمایه

گذارای مرا

*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 مرا دماوند 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 مرا دماوند واقع شده است. مساحت محدوده مورد مطالعه ۵۸۵۳۵ مترمربع می باشد.

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



بسته سرمایه

گذاری مرا

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



تصویر شماره (۳) : موقعیت محدوده مطالعه



بسته سرمایه گذاری مرا

۲-۱-۱-موقعیت UTM

در ادامه مشخصات یوتی ام بسته پیشنهادی ارائه شده است.

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

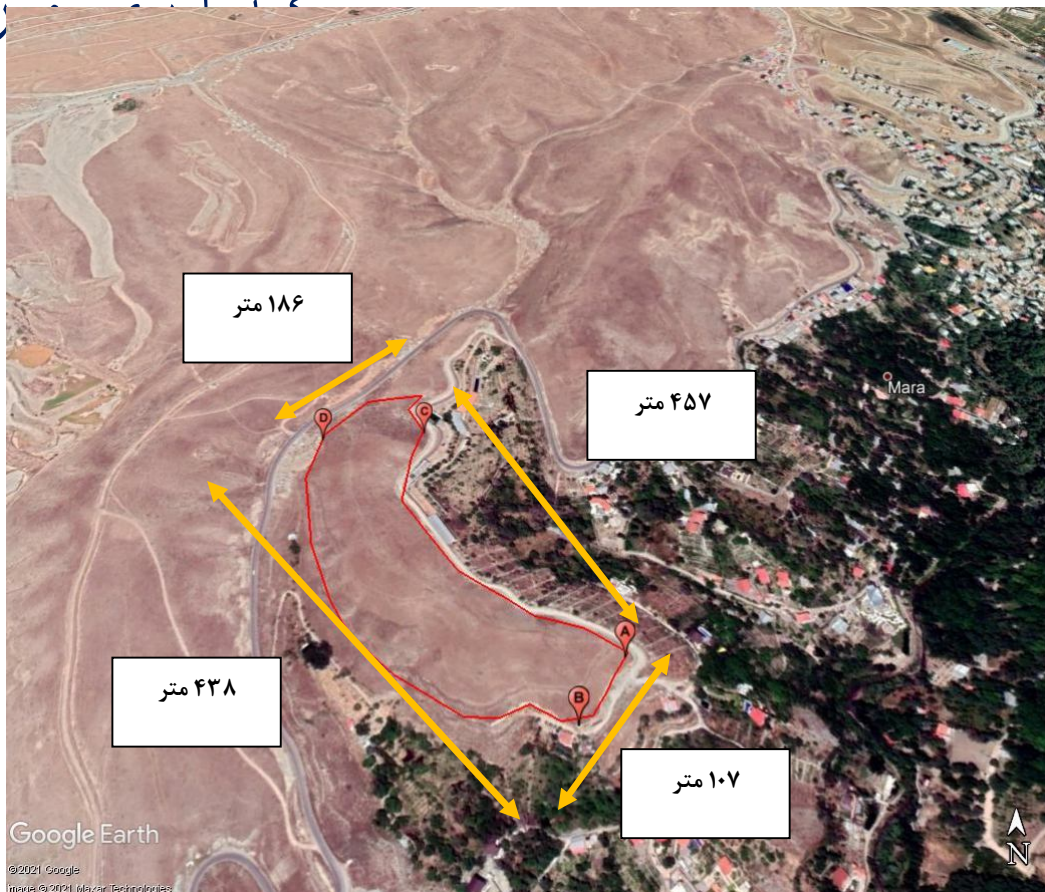
| P | X | Y |
|---|---------------|----------------|
| A | ۵۹۱۳۹۷.۱۳ □ □ | ۳۹۴۴۹۹۸.۲۶ □ □ |
| B | ۵۹۱۳۴۹.۳۷ □ □ | ۳۹۴۴۹۲۶.۵۷ □ □ |
| C | ۵۹۱۱۷۱.۷۴ □ □ | ۳۹۴۵۲۹۳.۶۲ □ □ |
| D | ۵۹۱۰۵۷.۱۷ □ □ | ۳۹۴۵۲۶۲.۶۳ □ □ |

۳-۱-۱-ابعاد سایت

در تصویر زیر ابعاد سایت نمایش داده شده است.

تصویر شماره (۴) : ابعاد سایت

بسته سرمایه گزارش



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) | - | ۳۴۵۰۰ |
| ۳ | راه دسترسی | - | بهسازی |
| ۴ | فاضلاب | - | از طریق ایجاد سپتیک تانک |

۵-۱-۱- کاربری های اطراف طرح

بسته سرمایه

گذاری میرا

کاربری های اطراف طرح، زمین های باغات، اراضی کشاورزی و بافت مسکونی روستایی می باشد.

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

محدوده مورد مطالعه در حریم روستا قرار دارد.

فصل دوم : مبانی اولیه طراحی

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 بازارچه آش و نان، پذیرایی و اقامتی جانمایی شده است. در ادامه برنامه ریزی تفصیلی سایت ارائه شده است.

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

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 | ۵۸۵۳۵ |
| ۲ | سطح اشغال | مترمربع | ۷۵۰۰ |
| ۳ | سطح اشغال | درصد | ۱۳ |

بسته سرمایه

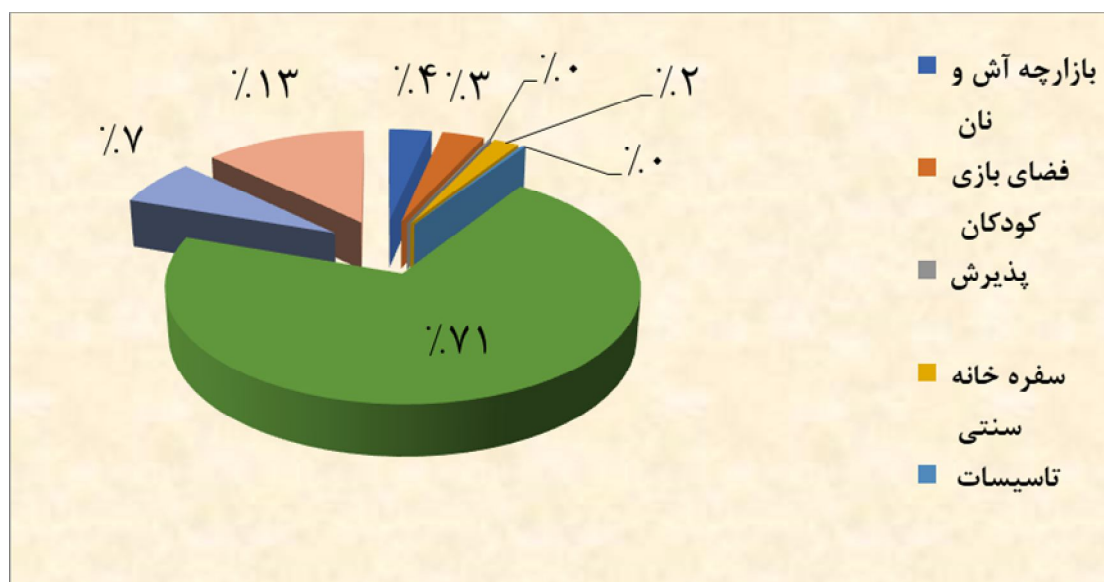
گذاری مرا

| | | | |
|---|------------------------|---------|-------|
| ۴ | زیربنا | مترمربع | ۱۱۵۰۰ |
| ۵ | مساحت محوطه و فضای سبز | مترمربع | ۵۱۰۳۵ |

جدول شماره (۴) : مشخصات برنامه ریزی فیزیکی سایت

| ردیف | نام کاربری | کل مساحت (مترمربع) | مساحت ابنیه (مترمربع) | مساحت محوطه (مترمربع) | زیربنا (مترمربع) | تعداد |
|------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|-------|
| ۱ | بازارچه آش و نان | ۲۰۰۰ | ۲۰۰۰ | ۰ | ۲۰۰۰ | ۱ |
| ۲ | فضای بازی کودکان | ۲۰۰۰ | ۰ | ۲۰۰۰ | ۰ | ۱ |
| ۳ | پذیرش | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۰ | ۱۰۰ | ۱ |
| ۴ | سفره خانه سنتی | ۱۲۰۰ | ۱۲۰۰ | ۰ | ۱۲۰۰ | ۱ |
| ۵ | تاسیسات | ۲۰۰ | ۲۰۰ | ۰ | ۲۰۰ | ۱ |
| ۶ | راه و معابر ، محوطه سازی و فضای سبز | ۴۱۴۳۵ | ۰ | ۴۱۴۳۵ | ۰ | - |
| ۷ | اقامتگاه بوم گردی | ۴۰۰۰ | ۴۰۰۰ | ۰ | ۸۰۰۰ | ۵۰ |
| ۸ | پارکینگ | ۷۶۰۰ | ۰ | ۷۶۰۰ | ۰ | ۲۳۸ |
| | جمع | ۵۸۵۳۵ | ۷۵۰۰ | ۵۱۰۳۵ | ۱۱۵۰۰ | - |

نمودار شماره (۱) : مشخصات کاربری های پیشنهادی سایت



۲-۲-۲- برنامه زمانبندی طرح

در ادامه برنامه زمانبندی طرح ارایه شده است.

بسته سرمایه

گذاری مرا

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 مرا

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

گذاری مرا

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 پرندگان گوناگونی نظیر زاغ، کبک، تیهو، کبک دری، پرندگان شکاری مانند عقاب طلایی، قرقی، دلیجه در این شهرستان حیات دارند. این درحالی است که گذرگاه قشلاقی پرندگان 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 شده اند.
- 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 مرا

- 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

گذرایی مرا

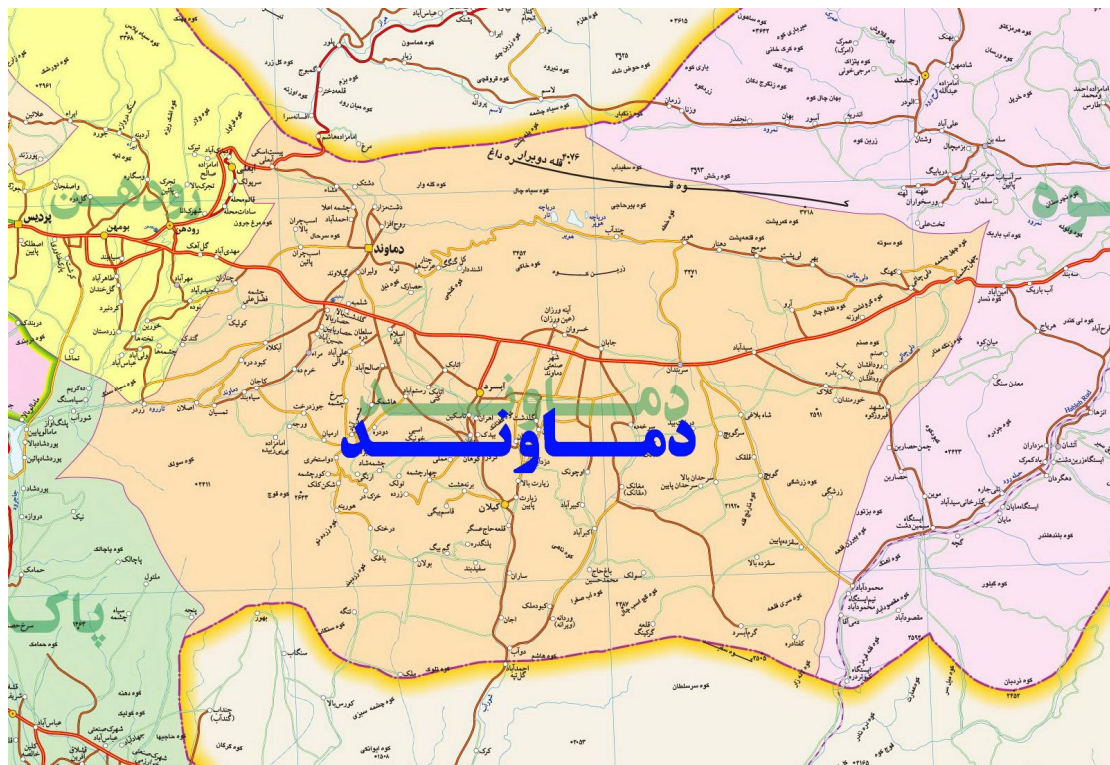
جدول شماره (۶) : سیمای کشاورزی شهرستان دماوند در سال ۱۳۹۸ (و سال زراعی ۹۸-۹۷)

| 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 بها | | | | | | ۱۳۵ | | جمعیت کل | | ۱۹۳۲۰۰ | |
| صنایع | | | | | | ۰ | | سطح کشت دوم | | ۱۱۶۵۹ | |
| ۱۴ | | | | | | ۱۳۴۹۹ | | بهره بردار براساس سرشماری سال ۹۵ | | ۱۵۵۸۴۴ | |
| صنایع | | | | | | ۲۲ | | ۱۰۲۲ | | ۴۴۸ | |
| دام | | | | | | ۱۷۹۳ | | ۷۶۲۸ | | ۹۱۲۳ | |
| باغبانی | | | | | | ۱۷۹۳ | | ۷۶۲۸ | | ۹۱۲۳ | |
| منابع آبی | | | | | | | | | | | |
| منبع | | واحد | | مقدار | | منبع | | واحد | | مقدار | |
| رودخانه | | رشته | | چشمه | | چاه عمیق و نینه عمیق | | حلقه | | رشته | |
| ۳۰۷.۶ | | ۳۸۷.۱ | | ۹۸ | | ۱۸۲ | | ۴۸۸ | | ۹۸ | |
| دراز مدت | | | | | | سال گذشته | | | | | |
| میلیمتر | | | | | | میلیمتر | | | | | |
| باغی (هکتار/تن) | | | | | | زراعت (هکتار/تن) | | | | | |
| ۹۲۰۵ | | | ۲۵۹۳۷۰ | | | 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 | | |
| ۴۸ | | | | | | ۲۹ | | | | | |
| کل تولیدات گیاهی (زراعی+باغی+گلخانه+فارچ و سایر باغبانی) | | | | | | | | | | | |
| دام و طیور و آبزیان (تن /هزار راس /هزار قطعه /کلنی) | | | | | | | | | | | |
| امور دام | | | | | | | | | | | |
| صنعتی | | | سنتی | | | کل | | | تولید | | |
| ۶۳ | | | ۰ | | | ۱۴۷ | | | ۳۴۳۴۳ | | |
| ۱۴۳۹ | | | ۳۱۸ | | | ۶۲ | | | ۷۰۶ | | |
| ۳۱۸ | | | ۳۱۳ | | | ۶ | | | شیر | | |
| ۲۰۶۹ | | | ۱۱۱۳۴ | | | ۲۰۶ | | | تولید | | |
| ۲۵۰۸ | | | ۲۵۰۸ | | | ۱۷ | | | تولید | | |
| ۶۴۵ | | | ۳۸۳ | | | ۱۳ | | | تولید | | |
| ۶۵۲۶۸ | | | ۶۵۲۶۸ | | | ۱۸۹۰ | | | تولید | | |
| ۵۱۲۲۶ | | | ۵۱۲۲۶ | | | ۳۸۸ | | | تولید | | |
| امور آبزیان | | | | | | | | | | | |
| زیر ساختها (تن /دستگاه/هکتار/کیلومتر / میلیون شاخه / هزار گلدان) | | | | | | | | | | | |
| صنایع کشاورزی | | | | | | | | | | | |
| تراکتور | | | کمپاین | | | مکانیزاسیون | | | ظرفیت سردخانه ها | | |
| ۶۶۲ | | | ۱ | | | ۶۰۴۷۳ | | | ظرفیت منجمد (مجموعه خام) | | |
| ۳۰۱ | | | ۳۰۱ | | | ۱۸۹۴۷۶ | | | تعداد واحدهای صنایع | | |
| تولید | | | تولید | | | ۲۲۷۶ | | | اراضی تحت آبیاری نوین | | |
| ۱۱۳۸ | | | ۱۱۳۸ | | | ۶۳ | | | درصد از کل اراضی کشاورزی دایر | | |
| ۲۲ | | | ۲۲ | | | ۰ | | | انتقال آب | | |
| ۷۳ | | | ۷۳ | | | ۰ | | | تجهیز و نوسازی | | |
| برخی شاخصهای دارای رتبه استانی | | | | | | | | | | | |
| عنوان | | | واحد | | | مقدار | | | رتبه | | |
| تولید سیب | | | تن | | | ۲۲۶۶۲۱ | | | ۶۸ | | |
| تولید عسل | | | تن | | | ۶۴۵ | | | ۵۱ | | |
| ظرفیت سردخانه ها | | | هزار تن | | | ۶۰۴۷۳ | | | ۲۷ | | |
| کل تولیدات شهرستان (تن) | | | | | | | | | | | |
| کل سطح زیر کشت شهرستان (هکتار) | | | ارزش کل محصولات (میلیارد ریال) | | | تعداد کل واحدهای تولیدی (واحد) | | | تعداد مراکز خدمات | | |
| ۱۱۶۵۹ | | | ۲۹۴۷۱ | | | ۶۹۳ | | | ۳ | | |
| <p>ماخذ آمار:</p> <p>(۱) سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵/سرشماری کشاورزی سال ۹۳/سالنامه آماری سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان/اداره کل منابع طبیعی استان</p> <p>(۲) واحدهای ستادی سازمان جهاد کشاورزی استان (عملکرد سالانه)</p> <p>(۳) سایر باغات شامل: گلابی، به، آلبالو، گوجه، آلو، انگور، انواع نوت، بادام، گردو، انجیر، خرمالو، زیتون و سایر باغات</p> <p>(۴) سایر محصولات باغبانی شامل: زعفران، گل محمدی و گیاهان دارویی</p> | | | | | | | | | | | |

بسته سرمایه

گذاری مرا

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 مرا

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 مرا

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 مرا دماوند خواهیم پرداخت.

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

در این بخش از مطالعه، هزینه های ثابت منطقه مرا دماوند 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 ۱۳۹۵۴۷۰ میلیون ریال است که جزئیات آن در جدول ذیل ارائه شده است:

بسته سرمایه

گذاری مرا

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

| ردیف | شرح | هزینه کل (میلیون ریال) |
|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| ۱ | زمین | ۲۹۲۶۷۵ |
| ۲ | محوطه سازی | ۱۰۲۰۷۰ |
| ۳ | ساختمان | ۴۶۰۰۰۰ |
| ۴ | ماشین آلات و تجهیزات | ۱۱۲۵۰۰ |
| ۵ | تاسیسات | ۳۸۰۰۰۰ |
| ۶ | اثاثه و لوازم اداری | ۲۲۵۰ |
| ۷ | هزینه های قبل از بهره برداری | ۱۸۳۴۳ |
| ۸ | هزینه های سربرار | ۲۷۶۳۲ |
| مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری | | ۱۳۹۵۴۷۰ |

شرح اجزای هزینه سرمایه گذاری ثابت منطقه مرا دماوند در زیربخش‌های ذیل ارائه شده است:

• زمین

هزینه زمین منطقه مرا دماوند ۲۹۲۶۷۵ 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 | ۵۸۵۳۵ | مترمربع | ۵ | ۲۹۲۶۷۵ |
| مجموع هزینه های زمین | | | | | ۲۹۲۶۷۵ |

• محوطه سازی

هزینه محوطه سازی منطقه مرا دماوند ۱۰۲۰۷۰ 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 | ۵۱۰۳۵ | مترمربع | ۲ | ۱۰۲۰۷۰ |
| مجموع هزینه های محوطه سازی | | | | | ۱۰۲۰۷۰ |

بسته سرمایه گذاری مرا

• ساختمان

در این بخش از گزارش، هزینه های تقریبی ساخت برای منطقه مرا دماوند ارایه شده است. کل هزینه ابنیه طرح ۴۶۰۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

جدول شماره (۱۱) : برآورد هزینه ابنیه

| ردیف | شرح | مقادیر | واحد | هزینه واحد (میلیون ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
|-----------------------|-------------------|--------|---------|--------------------------|------------------------|
| ۱ | بازارچه آش و نان | ۲۰۰۰ | مترمربع | ۴۰ | ۸۰۰۰۰ |
| ۲ | پذیرش | ۱۰۰ | مترمربع | ۴۰ | ۴۰۰۰ |
| ۳ | سفره خانه سنتی | ۱۲۰۰ | مترمربع | ۴۰ | ۴۸۰۰۰ |
| ۴ | تاسیسات | ۲۰۰ | مترمربع | ۴۰ | ۸۰۰۰ |
| ۵ | اقامتگاه بوم گردی | ۸۰۰۰ | مترمربع | ۴۰ | ۳۲۰۰۰۰ |
| مجموع هزینه های ابنیه | | | | | ۴۶۰۰۰۰ |

• ماشین آلات و تجهیزات

هزینه تجهیزات در منطقه مرا دماوند به هزینه ماشین آلات و تجهیزات ساختمان، محوطه و فضاهای جنبی آن باز می گردد. در این زمینه کل هزینه ماشین آلات و تجهیزات ۱۱۲۵۰۰ 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 | ۱۰۰ | اتاق | ۶۰۰ | ۶۰۰۰۰ |
| ۲ | هزینه تجهیزات پذیرایی | ۲۵۰ | نفر | ۵۰ | ۱۲۵۰۰ |
| ۳ | هزینه تجهیزات بازارچه | ۲۰۰۰ | مترمربع | ۲۰ | ۴۰۰۰۰ |
| مجموع هزینه های ماشین آلات و تجهیزات | | | | | ۱۱۲۵۰۰ |

بسته سرمایه گذاری مرا

• تاسیسات

هزینه تجهیزات در منطقه مرا دماوند به هزینه زیرساخت های آب، برق، گاز و مخابرات آن باز می گردد. در این زمینه کل هزینه تاسیسات ۳۸۰۰۰۰ 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) | ۱۱۵۰۰ | مترمربع | ۱۰ | ۱۱۵۰۰۰ |
| ۲ | هزینه الکتریکال | ۱۱۵۰۰ | مترمربع | ۵ | ۵۷۵۰۰ |
| ۳ | هزینه آتش نشانی | ۱۱۵۰۰ | مترمربع | ۵ | ۵۷۵۰۰ |
| ۴ | هزینه تامین زیرساخت های اولیه (راه دسترسی، برق و آب) | ۳ | آیتم | ۵۰۰۰۰ | ۱۵۰۰۰۰ |
| مجموع هزینه های تاسیسات | | | | | ۳۸۰۰۰۰ |

• اثاثه و لوازم اداری

هزینه مورد نیاز بخش اداری منطقه مرا دماوند ۲۲۵۰ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارائه 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 مرا

• 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 ۱۸۳۴۳ 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 | - | ۸۰۰ | ۸۰۰ |
| ۲ | هزینه نقشه برداری | ۵,۸۵۳۵ | هکتار | ۵۰ | ۲۹۳ |
| ۳ | هزینه های اخذ مجوز | ۱۱۵۰۰ | مترمربع | ۱ | ۱۱۵۰۰ |
| ۴ | هزینه تهیه نقشه های اجرایی | ۱۱۵۰۰ | مترمربع | ۰,۵ | ۵۷۵۰ |
| مجموع هزینه های قبل از بهره برداری | | | | | ۱۸۳۴۳ |

• هزینه های سربار

هزینه سربار هزینه های ثابت منطقه مرا دماوند ۲۷۶۳۲ 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 | ۳٪ | ۳۰۶۲ |
| ۲ | هزینه های سربار ساختمان | ۲٪ | ۹۲۰۰ |
| ۳ | هزینه های سربار ماشین آلات و تجهیزات | ۳٪ | ۳۳۷۵ |
| ۴ | هزینه های سربار تاسیسات | ۳٪ | ۱۱۴۰۰ |
| ۵ | هزینه های سربار اثاثه و لوازم اداری | ۲٪ | ۴۵ |
| ۶ | هزینه های سربار قبل از بهره برداری | ۳٪ | ۵۵۰ |
| مجموع هزینه های سربار | | | ۲۷۶۳۲ |

بسته سرمایه گذاری مرا

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 سالانه (میلیون ریال) |
|------|-----------------------------|--|---|
| ۱ | مواد اولیه | ۴۹۵۰ | ۵۹۴۰۰ |
| ۲ | حقوق و دستمزد (عملیاتی) | ۵۵۲ | ۷۷۲۸ |
| ۳ | حقوق و دستمزد (ستادی) | ۱۹۸ | ۲۷۷۲ |
| ۴ | سوخت وانرژی | ۱۳۱ | ۱۵۷۳ |
| ۵ | استهلاک | ۲۶۸۸ | ۳۲۲۵۵ |
| ۶ | تعمیرات و نگهداری | ۱۹۴۰ | ۲۳۲۸۲ |
| ۷ | هزینه های سربار | ۲۳۸ | ۲۸۵۱ |
| | مجموع هزینه های جاری | ۱۰۶۹۷ | ۱۲۹۸۶۲ |

جدول شماره (۱۸) : هزینه های مواد اولیه

| ردیف | شرح | مقدار | واحد | هزینه واحد (هزار ریال) | مجموع هزینه های ماهیانه (میلیون ریال) | مجموع هزینه های سالانه (میلیون ریال) |
|------|-----------------------------------|-------|------|---------------------------|---|---|
| ۱ | ملزومات بخش پذیرایی | ۲۵۰ | نفر | ۵۰۰ | ۳۷۵۰ | ۴۵۰۰۰ |
| ۲ | ملزومات بخش اقامتی | ۱۰۰ | اتاق | ۴۰۰ | ۱۲۰۰ | ۱۴۴۰۰ |
| | مجموع هزینه های مواد اولیه | | | | ۴۹۵۰ | ۵۹۴۰۰ |

بسته سرمایه

گذاری مرا

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 | ۸ | ۳۵ | ۷ | ۳۳۶ | ۴۷۰۴ |
| | | 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 | | | | ۷۵۰ | | ۱۰۵۰۰ | |

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 | ۳۴۵۰۰ | کیلو وات ساعت | ۳۲۲۶ | ۱۱۱ | ۱۳۳۶ |
| ۲ | آب | ۱۴۰ | متر مکعب | ۳۰۰۰ | ۱۳ | ۱۵۱ |
| ۳ | تلفن | ۱۲۰۰ | دقیقه | ۲۰۰ | ۷ | ۸۶ |
| مجموع هزینه های تامین انرژی | | | | ۱۳۱ | | ۱۵۷۳ |

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 | ۱۰۲۰۷۰ | ۳٪ | ۲۵۵ | ۳۰۶۲ | |
| ۲ | ساختمان | ۴۶۰۰۰۰ | ۳٪ | ۱۱۵۰ | ۱۳۸۰۰ | |
| ۳ | ماشین آلات و تجهیزات | ۱۱۲۵۰۰ | ۳٪ | ۲۸۱ | ۳۳۷۵ | |
| ۴ | تاسیسات | ۳۸۰۰۰۰ | ۳٪ | ۹۵۰ | ۱۱۴۰۰ | |
| ۵ | وسائط نقلیه | ۰ | ۳٪ | ۰ | ۰ | |
| ۶ | اثاثه و لوازم اداری | ۲۲۵۰ | ۳٪ | ۶ | ۶۸ | |
| ۷ | هزینه های قبل از بهره برداری | ۱۸۳۴۳ | ۳٪ | ۴۶ | ۵۵۰ | |
| مجموع هزینه های استهلاک | | | | ۲۶۸۸ | | ۳۲۲۵۵ |

بسته سرمایه

گذاری مرا

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 | ۱۰۲۰۷۰ | ۳٪ | ۲۵۵ | ۳۰۶۲ |
| ۲ | ساختمان | ۴۶۰۰۰۰ | ۲٪ | ۷۶۷ | ۹۲۰۰ |
| ۳ | ماشین آلات و تجهیزات | ۱۱۲۵۰۰ | ۳٪ | ۲۸۱ | ۳۳۷۵ |
| ۴ | تاسیسات | ۳۸۰۰۰۰ | ۲٪ | ۶۳۳ | ۷۶۰۰ |
| ۵ | اثاثه و لوازم اداری | ۲۲۵۰ | ۲٪ | ۴ | ۴۵ |
| | مجموع هزینه های تعمیرات و نگهداری | ۱۰۵۶۸۲۰ | - | ۱۹۴۰ | ۲۳۲۸۲ |

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 | ۴۹۵۰ | ۲٪ | ۹۹ | ۱۱۸۸ |
| ۲ | هزینه های سربار حقوق و دستمزد | ۵۵۲ | ۳٪ | ۱۷ | ۱۹۹ |
| ۳ | هزینه های سربار سوخت و انرژی | ۱۳۱ | ۲٪ | ۳ | ۳۱ |
| ۴ | هزینه های سربار تعمیرات و نگهداری | ۲۶۸۸ | ۳٪ | ۸۱ | ۹۶۸ |
| ۵ | سایر هزینه های سربار | ۱۹۴۰ | ۲٪ | ۳۹ | ۴۶۶ |
| | مجموع هزینه های سربار | ۱۰۲۶۱ | - | ۲۳۸ | ۲۸۵۱ |

۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح:

در این بخش از مطالعه درآمد سالیانه منطقه مرا دماوند مبنای قیمت های 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

گزارش مالی

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 | ۱۰۰ | اتاق | ۲۱ | ۶۳۰۰۰ | ۷۵۶۰۰۰ |
| ۲ | درآمد بخش پذیرایی | بهره برداری | ۲۵۰ | نفر | ۱,۸ | ۱۳۵۰۰ | ۱۶۲۰۰۰ |
| ۳ | درآمد بخش بازارچه | بهره برداری | ۴۰ | نفر | ۱۰ | ۴۰۰ | ۴۸۰۰ |
| مجموع | | | | | | ۷۶۹۰۰ | ۹۲۲۸۰۰ |

جدول شماره (۲۵): تعیین ظرفیت واقعی منطقه مرا دماوند

| 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 بازارچه | 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 | ۳۷۸۰۰۰ | ۴۵۳۶۰۰ | ۴۵۳۶۰۰ | ۴۵۳۶۰۰ | ۴۵۳۶۰۰ |
| ۲ | درآمد بخش پذیرایی | ۸۱۰۰۰ | ۹۷۲۰۰ | ۹۷۲۰۰ | ۹۷۲۰۰ | ۹۷۲۰۰ |
| ۳ | درآمد بخش بازارچه | ۲۴۰۰ | ۲۸۸۰ | ۲۸۸۰ | ۲۸۸۰ | ۲۸۸۰ |
| مجموع | | ۴۶۱۴۰۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ |

بسته سرمایه گذاری مرا

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 زیر بیانگر آن است که NPV طرح ۱۷۷۳۴ میلیون ریال است.

بسته سرمایه گذاری مرا

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

یکی از روش‌هایی که امروزه در تعیین و انتخاب اقتصادی‌ترین پروژه‌ها متداول می‌باشد روش نرخ بازگشت سرمایه است. در این روش ضابطه قبول یا رد یک پروژه، بر اساس معیاری (نرخ) به نام بازگشت سرمایه است. در حقیقت تعادل درآمدها (درآمدهای سالیانه و ارزش اسقاطی) و هزینه‌ها (سرمایه ثابت و سرمایه در گردش)، تحت این نرخ امکان‌پذیر است (البته نه همیشه با یک نرخ) و آن نرخ (یا نرخ‌ها) نرخ بازگشت سرمایه می‌باشد.

در صورتی که نرخ بازگشت سرمایه (ROR) از حداقل نرخ جذب‌کننده (MARR) کوچکتر باشد طرح پذیرفته نمی‌شود و در صورتی که نرخ بازگشت سرمایه (ROR) بزرگتر یا مساوی حداقل نرخ جذب‌کننده (MARR) باشد طرح دارای توجیه اقتصادی بوده و پذیرفته

می‌شود. $ROR \geq MARR$

طرح پذیرفته می‌شود

طرح پذیرفته $ROR < MARR$

نمی‌شود

نرخ بازگشت سرمایه از تساوی قرار دادن ارزش فعلی درآمدها و هزینه‌ها حاصل می‌شود. این تساوی تنها تحت یک نرخ امکان‌پذیر است و آن، نرخ بازگشت سرمایه است. به عبارت دیگر روابط زیر برقرار است:

$$NPV = 0$$

$$PV_B = PV_C$$

$$PV_B - PV_C = 0$$

حال با توجه به توضیحات ارائه شده در خصوص روش نرخ بازگشت سرمایه و نحوه محاسبه آن، بر اساس جدول فوق میزان نرخ بازگشت سرمایه منطقه مرا دماوند برابر ۱۸ درصد است.

بسته سرمایه

گذاری مرا

جدول شماره (۲۷) : محاسبه جریان های مالی منطقه مرا دماوند (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 | ۵۵۳۶۸۰ | ۴۶۱۴۰۰ |
| ۲ | هزینه های ثابت | ۵۵۸۱۸۸ | ۴۱۸۶۴۱ | ۴۱۸۶۴۱ | ۰ | ۰ |
| ۳ | هزینه های جاری | ۰ | ۰ | ۰ | ۹۰۸۱۹ | ۸۱۰۵۸ |
| ۴ | سایر هزینه ها (مالیات و ...) | ۰ | ۰ | ۰ | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۱۷۵۹۴ |
| ۵ | جمع کل هزینه ها | ۵۵۸۱۸۸ | ۴۱۸۶۴۱ | ۴۱۸۶۴۱ | ۲۳۳۲۲۲ | ۱۹۸۶۵۳ |
| ۶ | سود خالص | ۵۵۸۱۸۸- | ۴۱۸۶۴۱- | ۴۱۸۶۴۱- | ۳۲۰۴۵۸ | ۲۶۲۷۴۷ |
| ۷ | درآمد(هزینه) تجمعی | ۵۵۸۱۸۸- | ۹۷۶۸۲۹- | ۱۳۹۵۴۷۰- | ۱۱۲۲۶۵- | ۱۱۳۲۷۲۳- |

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

| ردیف | شرح | دوران بهره برداری | | | | |
|------|------------------------------|-------------------|-----------|----------|---------|----------|
| | | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم | سال ششم | سال هفتم |
| ۱ | درآمدهای عملیاتی | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ |
| ۲ | هزینه های ثابت | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ |
| ۳ | هزینه های جاری | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ |
| ۴ | سایر هزینه ها (مالیات و ...) | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ |
| ۵ | جمع کل هزینه ها | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ |
| ۶ | سود خالص | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ |
| ۷ | درآمد(هزینه) تجمعی | ۴۹۱۸۰۷- | ۱۷۱۳۵۰- | ۱۴۹۱۰۸ | ۴۶۹۵۶۶ | ۷۹۰۰۲۳ |

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

| ردیف | شرح | دوران بهره برداری | | | | |
|------|------------------------------|-------------------|---------|---------|------------|-------------|
| | | سال هشتم | سال نهم | سال دهم | سال یازدهم | سال دوازدهم |
| ۱ | درآمدهای عملیاتی | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ |
| ۲ | هزینه های ثابت | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ |
| ۳ | هزینه های جاری | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ |
| ۴ | سایر هزینه ها (مالیات و ...) | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ |
| ۵ | جمع کل هزینه ها | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ |
| ۶ | سود خالص | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ |
| ۷ | درآمد(هزینه) تجمعی | ۱۱۱۰۴۸۱ | ۱۴۳۰۹۳۹ | ۱۷۵۱۳۹۶ | ۲۰۷۱۸۵۴ | ۲۳۹۲۳۱۲ |

بسته سرمایه

گذرایی مرا

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

| دوران بهره برداری | | | | شرح | ردیف |
|-------------------|-------------|-------------|------------|------------------------------|------|
| سال شانزدهم | سال پانزدهم | سال چهاردهم | سال سیزدهم | | |
| ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | درآمدهای عملیاتی | ۱ |
| ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | هزینه های ثابت | ۲ |
| ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | هزینه های جاری | ۳ |
| ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | سایر هزینه ها (مالیات و ...) | ۴ |
| ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | جمع کل هزینه ها | ۵ |
| ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | سود خالص | ۶ |
| ۳۶۷۴۱۴۲ | ۳۳۵۳۶۸۵ | ۳۰۳۳۲۲۷ | ۲۷۱۲۷۶۹ | درآمد(هزینه) تجمعی | ۷ |

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

| دوران بهره برداری | | | | شرح | ردیف |
|-------------------|------------|-----------|-----------|------------------------------|------|
| سال بیستم | سال نوزدهم | سال هجدهم | سال هفدهم | | |
| ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | درآمدهای عملیاتی | ۱ |
| ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | هزینه های ثابت | ۲ |
| ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | هزینه های جاری | ۳ |
| ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | سایر هزینه ها (مالیات و ...) | ۴ |
| ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | جمع کل هزینه ها | ۵ |
| ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | سود خالص | ۶ |
| ۴۹۵۵۹۷۳ | ۴۶۳۵۵۱۵ | ۴۳۱۵۰۵۸ | ۳۹۹۴۶۰۰ | درآمد(هزینه) تجمعی | ۷ |

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

| دوران بهره برداری | | | | شرح | ردیف |
|-------------------|----------------|--------------|----------------|------------------------------|------|
| سال بیست و چهارم | سال بیست و سوم | سال بیست دوم | سال بیست و یکم | | |
| ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | درآمدهای عملیاتی | ۱ |
| ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | هزینه های ثابت | ۲ |
| ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | هزینه های جاری | ۳ |
| ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | سایر هزینه ها (مالیات و ...) | ۴ |
| ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | جمع کل هزینه ها | ۵ |
| ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | سود خالص | ۶ |
| ۶۲۳۷۸۰۴ | ۵۹۱۷۳۴۶ | ۵۵۹۶۸۸۸ | ۵۲۷۶۴۳۱ | درآمد(هزینه) تجمعی | ۷ |

بسته سرمایه

گذاری مرا

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

| ردیف | شرح | دوران بهره برداری | | |
|------|------------------------------|-------------------|----------------|-----------------|
| | | سال بیست و پنجم | سال بیست و ششم | سال بیست و هفتم |
| ۱ | درآمدهای عملیاتی | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ |
| ۲ | هزینه های ثابت | ۰ | ۰ | ۰ |
| ۳ | هزینه های جاری | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ |
| ۴ | سایر هزینه ها (مالیات و ...) | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ |
| ۵ | جمع کل هزینه ها | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ |
| ۶ | سود خالص | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ |
| ۷ | درآمد(هزینه) تجمعی | ۶۵۵۸۲۶۱ | ۶۸۷۸۷۱۹ | ۷۱۹۹۱۷۷ |

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

| ردیف | شرح | دوران بهره برداری | | |
|------|------------------------------|-------------------|----------------|-----------|
| | | سال بیست و هشتم | سال بیست و نهم | سال سی ام |
| ۱ | درآمدهای عملیاتی | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ | ۵۵۳۶۸۰ |
| ۲ | هزینه های ثابت | ۰ | ۰ | ۰ |
| ۳ | هزینه های جاری | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ | ۹۰۸۱۹ |
| ۴ | سایر هزینه ها (مالیات و ...) | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ | ۱۴۲۴۰۳ |
| ۵ | جمع کل هزینه ها | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ | ۲۳۳۲۲۲ |
| ۶ | سود خالص | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ | ۳۲۰۴۵۸ |
| ۷ | درآمد(هزینه) تجمعی | ۷۵۱۹۶۳۴ | ۷۸۴۰۰۹۲ | ۸۱۶۰۵۵۰ |

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

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

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

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

بسته سرمایه

گذارای مری

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

| نوع شاخص | واحد | شرح |
|--------------------|-------------|-------|
| IRR | درصد | ۱۸ |
| NPV | میلیون ریال | ۱۷۷۳۴ |
| دوره بازگشت سرمایه | سال | ۵ |

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.