



اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان تهران

بسته سرمایه گذاری



استان تهران - شهرستان پردیس

شرکت مهندسی مشاور شهریک

بنا م خا لو تکت

خلاصه طرح

بسته سرمایه گذاری	
۱۹۴۳۶۳	مساحت (مترمربع) :
۱۳۸۰۰	سطح اشغال (مترمربع) :
۷	سطح اشغال (درصد) :
۲۱۰۱۳۹۴	حجم سرمایه گذاری (میلیون ریال) :
۱۸	نرخ بازده داخلی (درصد) :
۱۵۵۶۰	NPV (میلیون ریال) :
پرديس باغ گل ها، اقامتی و پذیرایی	کاربری پیشنهادی :

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
*شناسایی مراکز واجد ارزش از منظر گردشگری و دارای پتانسیل و قابلیت گردشگری	۶
فصل اول : مقدمه و شناخت	۶
۱-۱-شناسایی و بررسی موقعیت سایت و لکه گذاری نقاط واجد ارزش، تعیین موقعیت سایت نسبت به شهر و منطقه، عکس هوایی، نقشه UTM، تصاویر منطقه در ابعاد مناسب، کروکی سایت با ذکر ابعاد و اندازه، زیرساخت های محل شامل راه، آب و برق، گاز، فاضلاب (موجود، مورد نیاز و کمبودها) و کاربری های اطراف طرح، کاربری فعلی ملک بر اساس اسناد فرادست و	۶
۱-۱-۱-موقعیت جغرافیایی	۶
۱-۱-۲-موقعیت UTM	۸
۱-۱-۳-ابعاد سایت	۸
۱-۱-۴-زیرساخت های محل شامل راه، آب و برق، گاز، فاضلاب (موجود، مورد نیاز و کمبودها)	۹
۱-۱-۵-کاربری های اطراف طرح	۹
۱-۱-۶-کاربری فعلی ملک بر اساس اسناد فرادست	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	۱۰
۱-۲-۲-برنامه زمانبندی طرح	۱۲
فصل سوم : مطالعات بازار	۱۳
۱-۳-بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای، تحلیل مشتری، نیاز سنجی و شناسایی گروههای ذینفعان، بررسی پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه و	۱۳



۱-۳-۱- بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای ۱۳

۵- سد لتیان ۱۶

۱-۳-۲- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی ۱۶

۱-۳-۳- گروه‌های ذینفعان ۱۷

۱-۳-۴- پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه ۱۷

فصل چهارم : ارزیابی مالی و اقتصادی طرح ۱۷

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 ۱۷

۴-۱- برآورد هزینه‌های طرح ۱۷

۴-۱-۱- برآورد هزینه سرمایه‌گذاری ثابت طرح: ۱۷

۳-۵-۳- برآورد هزینه های تولیدی طرح ۲۲

۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح: ۲۴

۳-۷- محاسبه تکنیک‌های تصمیم‌گیری ۲۵

۳-۷-۱- روش ارزش فعلی خالص (Net Present Value) ۲۶

۳-۷-۲- نرخ بازگشت سرمایه (Rate of Return) ۲۶

۳-۷-۳- روش دوره بازگشت سرمایه (Payback Period) ۳۰

فصل پنجم : الزامات طرح ۳۱

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. ۳۱



*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 گل خندان جدید در شهرستان پردیس مورد توجه قرار گرفته است که در ادامه به تفصیل جزئیات طرح پیشنهادی ارایه می گردد.

۱-۱- شناسایی و بررسی موقعیت سایت و لکه گذاری نقاط واجد ارزش، تعیین موقعیت سایت نسبت به شهر و منطقه، عکس هوایی، نقشه UTM، تصاویر منطقه در ابعاد مناسب، کروکی سایت با ذکر ابعاد و اندازه، زیرساخت های محل شامل راه، آب و برق، گاز، فاضلاب (موجود، مورد نیاز و کمبودها) و کاربری های اطراف طرح، کاربری فعلی ملک بر اساس اسناد فرادست و ...

۱-۱-۱- موقعیت جغرافیایی

محدوده مورد مطالعه در شهرستان پردیس در محدوده گل خندان جدید واقع شده است. مساحت محدوده مورد مطالعه ۱۹۴۳۶۳ مترمربع می باشد.

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



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



تصویر شماره (۳) : موقعیت محدوده مطالعه نسبت به روستای گل خندان جدید



تصویر شماره (۴) : نمایی از سایت مورد مطالعه



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	۵۷۹۷۵۳	۳۹۵۰۱۷۲
B	۵۸۰۱۸۹	۳۹۴۹۹۴۷
C	۵۷۹۷۱۱	۳۹۴۹۷۸۹
D	۵۸۰۰۰۶	۳۹۴۹۸۱۶

۳-۱-۱-ابعاد سایت

در تصویر زیر ابعاد سایت نمایش داده شده است.

تصویر شماره (۵) : ابعاد سایت



۴-۱-۱- زیرساخت های محل شامل راه، آب و برق، گاز، فاضلاب (موجود، مورد نیاز و کمبودها)

در زیر مشخصات تاسیسات زیربنایی سایت ارایه شده است.

جدول شماره (۲) : مشخصات تاسیسات زیربنایی تا ورودی سایت

ردیف	زیرساخت	موجود	مورد نیاز
۱	آب (مترمکعب)	-	۲۵۰
۲	برق (کیلو وات)	-	۴۱۴۰۰
۳	راه دسترسی	-	بهسازی
۴	فاضلاب	-	از طریق ایجاد سپتیک تانک

۵-۱-۱- کاربری های اطراف طرح

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

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

محدوده مورد مطالعه در حریم روستا قرار دارد.

فصل دوم : مبانی اولیه طراحی

۲-۱- پیشنهاد انواع تاسیسات قابل سرمایه گذاری توجیه دار و متناسب با ظرفیت موجود (از جمله اقامتی و پذیرایی و ...) و تدوین اهداف و ایده های اولیه طراحی، جدول برنامه ریزی فیزیکی شامل نوع تاسیسات، عنوان فضاها، متراژ، درصد هر فعالیت و کاربری هر فضا، تعداد طبقات و ارتفاع و ... برنامه زمانبندی و ... (پیشنهاد بسته سرمایه گذاری توجیه دار)

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

مهمترین اهداف طرح ایجاد فضاهای گردشگری است که در آن فضاهای فیزیکی جانمایی شده است. در ادامه برنامه ریزی تفصیلی سایت ارائه شده است.

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

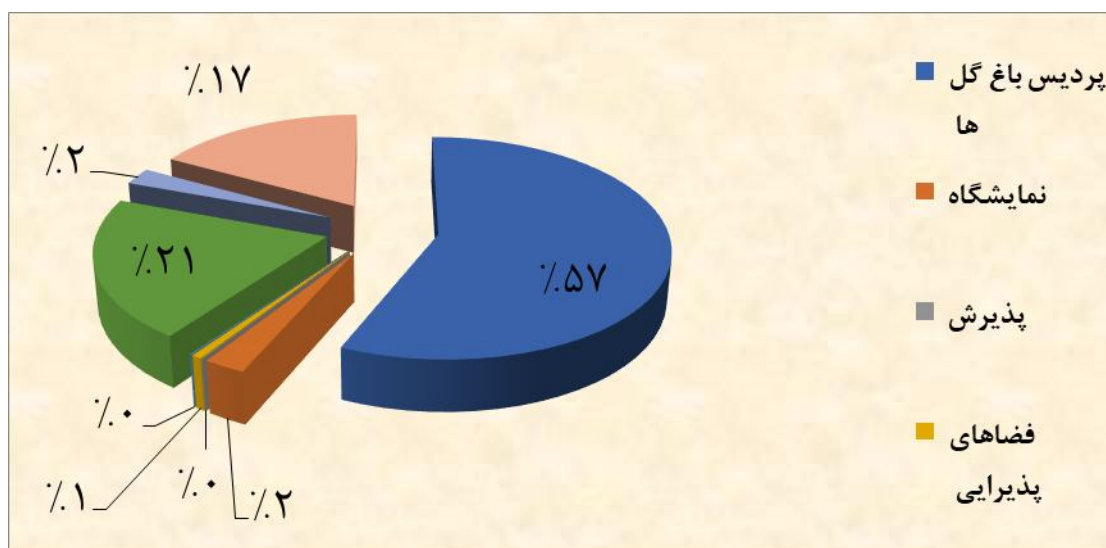
ردیف	عنوان	واحد	شرح
۱	مساحت طرح	مترمربع	۱۹۴۳۶۳
۲	سطح اشغال	مترمربع	۱۳۸۰۰
۳	سطح اشغال	درصد	۷
۴	زیربنا	مترمربع	۱۳۸۰۰
۵	مساحت محوطه و فضای سبز	مترمربع	۱۸۰۵۶۳



جدول شماره (۴) : مشخصات برنامه ریزی فیزیکی سایت

ردیف	نام کاربری	کل مساحت (مترمربع)	مساحت ابنیه (مترمربع)	مساحت محوطه (مترمربع)	زیربنا (مترمربع)
۱	پردیس باغ گل ها	۱۱۰۰۰۰	۲۵۰۰	۱۰۷۵۰۰	۲۵۰۰
۲	نمایشگاه	۵۰۰۰	۵۰۰۰	۰	۵۰۰۰
۳	پذیرش	۱۰۰	۱۰۰	۰	۱۰۰
۴	فضاهای پذیرایی	۱۲۰۰	۱۲۰۰	۰	۱۲۰۰
۵	تاسیسات	۲۰۰	۲۰۰	۰	۲۰۰
۶	راه و معابر ، محوطه سازی و فضای سبز	۴۰۰۶۳	۰	۴۰۰۶۳	۰
۷	اقامتی	۴۸۰۰	۴۸۰۰	۰	۴۸۰۰
۸	پارکینگ	۳۳۰۰۰	۰	۳۳۰۰۰	۰
جمع		۱۹۴۳۶۳	۱۳۸۰۰	۱۸۰۵۶۳	۱۳۸۰۰

نمودار شماره (۱) : مشخصات کاربری های پیشنهادی سایت





۲-۲-۲- برنامه زمانبندی طرح

در ادامه برنامه زمانبندی طرح ارایه شده است.

جدول شماره (۵) : برنامه زمانبندی طرح

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



فصل سوم : مطالعات بازار

۳-۱- بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای، تحلیل مشتری، نیاز سنجی و شناسایی گروههای ذینفعان، بررسی پروژه های رقیب، پیش بینی سهم بازار پروژه و ...

۱-۳-۱- بررسی اقتصادی شهری و منطقه ای

شهرستان پردیس یکی از شهرستانهای استان تهران است. مرکز این شهرستان، شهر جدید (نوین شهر) پردیس است. این شهرستان در آذرماه ۱۳۹۱ متشکل از دو بخش (در سال ۱۳۹۷، سه بخش) به نامهای بخش بومهن و بخش جاجرود (ارتقایافته؛ در سال ۱۳۹۷، «بخش مرکزی» نیز تشکیل شده است) در تابعیت استان تهران ایجاد شد. این شهرستان متشکل از ۵۵ آبادی است. محدوده جغرافیایی شهرستان پردیس از روستای «تلو» در سرخه حصار آغاز شده و تا انتهای بخش بومهن ادامه دارد.

این شهرستان از شرق با شهرستان دماوند، از غرب با شهرستان تهران، از شمال با شهرستان شمیرانات و از جنوب با شهرستان پاکدشت دارای مرز مشترک است. در بخش صنعت در این شهرستان، پنج منطقه صنعتی کمرد، جاجرود، بومهن، تپه سیف و خرمدشت در حال اجرا است.



جدول شماره (۶): سیمای کشاورزی شهرستان پردیس در سال ۱۳۹۸

سیمای کشاورزی شهرستان پردیس در سال ۱۳۹۸ (و سال زراعی ۹۸-۹۷)											
سامانه پهنه بندی (سامانه جامع مدیریت داده های کشاورزی)						مساحت، جمعیت و بهره بردار (هکتار/هزار نفر/هزار بهره بردار)					
تعداد بهره بردارها						جمعیت کل		۲۹۹۰۰		مساحت کل	
صنایع	شیلات	طیور	دام	باغبانی	کل	۰	۱۶۹	۳۵۴	۰	اراضی های (زراعی+باغبانی)	
۰	۳	۱۵۰	۲۱۱	۴۱۹	۵۶۶	۸۶۴	۹۵	۱۱۲۸۰	بهره بردار براساس سرشماری سال ۹۵		
منابع آبی											
دراز مدت	سال گذشته	میانگین بارش	مقدار		منبع	مقدار	واحد	منبع	مقدار	واحد	منبع
			۶۲	۱							
۳۱۳.۳	۵۹۱.۴	میلیمتر			رشته	۴					
باغی (هکتار/تن)						زراعت (هکتار/تن)					
۳۴۹			کل محصولات باغی			۰			کل محصولات زراعی		
۱۸۶۷			تولید			۰			تولید		
تولید			محصول			تولید			محصول		
۵۶۸			سیب			۰			گندم		
۱۲			انگور			۰			جو		
۱۳۶			انار			۰			ذرت (تولید با کشت دوم)		
۳۰۹			گیلاس			۰			کزرا		
۷۹			زردآلو و قیسی			۰			نیانات علوفه ای		
۷۶۳			سایر باغات			۰			سبزی و حبیبی (فضای باز)		
کل تولیدات گیاهی (زراعی+باغی+گلخانه+قارچ و سایر باغبانی)											
۰.۷			۱۹۱۳			۰			۰.۴		
دام و طیور و آزیان (تن / هزار راس / هزار قطعه / کلتی)											
۱				صنعتی				۴			
۰				سستی				۱۵۶			
۳ هکتار				طیور				۱۶۰			
۳۰				گوشتی				۱۲			
۰				تخمگذار				۱			
۳۰				سایر ماکیان کل				۱۳			
۱۶۸				گوشت مرغ				۱۰۳			
۰				تخم مرغ				شیر			
۱۰				تولید عسل				۲			
۱۲				تعداد زنبورستان				۰.۷			
۱۱۱۰				تعداد کندو				۲۵۹.۰			
								۲۹۸			
کل تولیدات دامی، طیور و آزیان											
۱۶۵۲											
زیر ساختها (تن/دستگاه/هکتار/کیلومتر/ میلیون شاخه/ هزار گلدان)											
۱۵				تراکتور				۰			
۰				کمباین				۱۴۹۲۵			
۱.۲۱				ضریب مکانیزاسیون (اسب بخار/هکتار)				۵			
تولید		مساحت		عنوان محصول		تعداد واحد		۷۱		اراضی تحت آبیاری نوین	
۴۵		۱.۵		محصولات گلخانه ای		۱		۲۰ درصد		درصد از کل اراضی کشاورزی سایر	
۱.۵		۱.۹		گل شاخه بریده		۳		۰		انتقال آب	
۱.۵		۱.۹		(فضای باز-گلخانه) گل شاخه بریده				۰		تجهیز و نوسازی	
۴۸		۰.۶		گیاهان آپارتمانی		۳		برخی شاخصهای دارای رتبه استانی			
۷		تعداد کل گلخانه ها		عنوان		مقدار		درصد از استان		رتبه	
تولید		مساحت		تعداد واحد		۵۹۱.۴		-		۲	
۰		۰		تولید		۳۱۳		-		۲	
تولیدات شهرستان (تن)		کل سطح زیر کشت شهرستان (هکتار)		ارزش کل محصولات (میلیارد ریال)		تعداد کل واحدهای تولیدی (واحد)		تعداد مراکز خدمات		تولیدات شهرستان (تن)	
۳۵۶۴		۳۵۴		۴۶۶		۱۸۷		۰		۳۵۶۴	

ماخذ آمار:

- سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵/سرشماری کشاورزی سال ۹۳/سالنامه آماری سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان/ اداره کل منابع طبیعی استان
- واحدهای ستادی سازمان جهاد کشاورزی استان (عملکرد سالانه)
- سایر باغات شامل: گلایه، به، آلبو، گوجه، آلو، انگور، انواع نوت، بادام، گردو، انجیر، خرمالو، زیتون و سایر باغات
- سایر محصولات باغبانی شامل: زعفران، گل محمدی و گیاهان دارویی

در بخش جاذبه های گردشگری شهرستان نیز می توان به جاذبه های اصلی زیر اشاره نمود:

۱- دشت سیاه پالاس

۲- رودخانه جاجرود و پل شاه عباسی

۳- آبشار کمرد

۴- قلعه تاریخی گلخندان

۵- سد لتیان

۲-۳-۱- تحلیل مشتریان و نیاز سنجی

بر اساس بررسی های به عمل آمده گروههای هدف گردشگری شهرستان پردیس شامل سه دسته اصلی است که شامل بازار محلی (شهرستان پردیس)، بخشی از بازار استانی (شهرهای تهران، دماوند و ... با تاکید بر ساکنین شرق تهران) و بازار ملی (گردشگران ورودی به مازندران) بالغ بر ۱۲ میلیون نفر در سال است.

از این رو بازار هدف سایت در حوزه فراغتی تاکید بر شهرستان پردیس، ساکنین شهر تهران خصوصا شرق تهران و شهروندان شهرستان در حوزه فراغتی می باشد.

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

ساکن در نقاط روستائی		ساکن در نقاط شهری		جمع		شرح
جمعیت	خانوار	جمعیت	خانوار	جمعیت	خانوار	
۸۱۴۶۹۸	۲۳۵۳۹۷	۱۲۴۵۲۲۳۰	۴۰۵۲۵۰۷	۱۳۲۶۷۶۳۷	۴۲۸۸۵۶۳	استان
۱۶۶۵۱	۵۰۳۲	۱۵۲۳۹۷	۴۸۳۲۳	۱۶۹۰۶۰	۵۳۳۶۷	پردیس

ماخذ: مرکز آمار ایران



۳-۳-۱- گروههای ذینفعان

مهمترین ذی نفع اصلی در این پروژه جامعه محلی (روستائیان)، متولیان مدیریت مناطق (دهیارهای روستایی) و مهمترین ذینفوذان سازمان های دولتی (شرکت عمران شهر جدید پردیس، میراث فرهنگی، منابع طبیعی و ... است که نیازمند تعامل سرمایه گذار با گروههای ذی نفع است.

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

پروژه های کلان گردشگری در شهرستان پردیس محدود است زیرا بیشتر فعالیت های عمرانی حوزه مسکونی صورت گرفته است با این وجود می توان به پارک فن آوری پردیس اشاره کرد. همچنین مهمترین پروژه عمرانی شهرستان، بهره برداری از پروژه قطار برقی تهران - پردیس است که نقش ارزنده ای جهت برقراری ارتباط گردشگری با شهر تهران ایجاد می نماید.

فصل چهارم: ارزیابی مالی و اقتصادی طرح

۴- ارزیابی کامل طرح از نظر مالی و اقتصادی شامل تحلیل داده ها، تحلیل هزینه، جریان وجوه نقدی طرح، نرخ بازگشت طرح، هزینه های سرمایه گذاری و ...

۴-۱- برآورد هزینه های طرح

- هزینه های سرمایه گذاری ثابت طرح:

این نوع از هزینه ها در ابتدای طرح و قبل از بهره برداری صورت گرفته و در طول عمر طرح با توجه به عمر مفید آنها مستهلک می شود. با توجه به مطالب ارائه شده در خصوص شناسایی هزینه ها، در ادامه به برآورد آنها در بسته سرمایه گذاری گل خندان جدید خواهیم پرداخت.

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

در این بخش از مطالعه، هزینه های ثابت بسته سرمایه گذاری گل خندان جدید 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 ۲۱۰۱۳۹۴ میلیون ریال است که جزییات آن در جدول ذیل ارائه شده است:

جدول شماره (۸) : سرمایه ثابت به قیمت های سال ۱۳۹۹

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۹۷۱۸۱۵
۲	محوطه سازی	۱۰۸۳۳۸
۳	ساختمان	۵۵۲۰۰۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۸۱۰۰۰
۵	تاسیسات	۳۳۶۰۰۰
۶	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۲۲۴۷۲
۸	هزینه های سربار	۲۷۵۱۹
مجموع هزینه های ثابت سرمایه گذاری		۲۱۰۱۳۹۴

شرح اجزای هزینه سرمایه گذاری ثابت بسته سرمایه گذاری گل خندان جدید در زیربخش های ذیل ارائه شده است:

• زمین

هزینه زمین بسته سرمایه گذاری گل خندان جدید ۹۷۱۸۱۵ 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	۱۹۴۳۶۳	مترمربع	۵	۹۷۱۸۱۵
مجموع هزینه های زمین					۹۷۱۸۱۵

• محوطه سازی

هزینه محوطه سازی بسته سرمایه گذاری گل خندان جدید ۱۰۸۳۳۸ 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	۵۴۱۶۹	مترمربع	۲	۱۰۸۳۳۸
مجموع هزینه های محوطه سازی					۱۰۸۳۳۸

• ساختمان

در این بخش از گزارش، هزینه های تقریبی ساخت برای بسته سرمایه گذاری گل خندان جدید ارایه شده است. کل هزینه ابنیه طرح ۵۵۲۰۰۰ میلیون ریال برآورد شده است.

جدول شماره (۱۱): برآورد هزینه ابنیه

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	پردیس باغ گل ها	۲۵۰۰	مترمربع	۴۰	۱۰۰۰۰۰
۲	نمایشگاه	۵۰۰۰	مترمربع	۴۰	۲۰۰۰۰۰
۳	پذیرش	۱۰۰	مترمربع	۴۰	۴۰۰۰
۴	فضاهای پذیرایی	۱۲۰۰	مترمربع	۴۰	۴۸۰۰۰
۵	تاسیسات	۲۰۰	مترمربع	۴۰	۸۰۰۰
۶	اقامتی	۴۸۰۰	مترمربع	۴۰	۱۹۲۰۰۰
مجموع هزینه های ابنیه					۵۵۲۰۰۰

• ماشین آلات و تجهیزات

هزینه تجهیزات در بسته سرمایه گذاری گل خندان جدید به هزینه ماشین آلات و تجهیزات ساختمان، محوطه و فضاهای جنبی آن باز می‌گردد. در این زمینه کل هزینه ماشین آلات و تجهیزات ۸۱۰۰۰ 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	۶۰	اتاق	۶۰۰	۳۶۰۰۰
۲	هزینه تجهیزات پذیرایی	۹۰۰	نفر	۵۰	۴۵۰۰۰
مجموع هزینه های ماشین آلات و تجهیزات					۸۱۰۰۰

• تاسیسات

هزینه تجهیزات در بسته سرمایه گذاری گل خندان جدید به هزینه زیرساخت های آب، برق، گاز و مخابرات آن باز می گردد. در این زمینه کل هزینه تاسیسات ۳۳۶۰۰۰ 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)	۱۳۸۰۰	مترمربع	۱۰	۱۳۸۰۰۰
۲	هزینه الکتریکال	۱۳۸۰۰	مترمربع	۵	۶۹۰۰۰
۳	هزینه آتش نشانی	۱۳۸۰۰	مترمربع	۵	۶۹۰۰۰
۴	هزینه تامین زیرساخت های اولیه (راه دسترسی، برق و آب)	۳	آیتم	۲۰۰۰۰	۶۰۰۰۰
مجموع هزینه های تاسیسات					۳۳۶۰۰۰

• اثاثه و لوازم اداری

هزینه مورد نیاز بخش اداری بسته سرمایه گذاری گل خندان جدید ۲۲۵۰ میلیون ریال برآورد شده است که در ادامه ارایه شده است.

جدول شماره (۱۴): هزینه اثاثه و لوازم اداری

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه لوازم اداری	۱۵	مورد	۱۵۰	۲۲۵۰
مجموع هزینه های اثاثه و لوازم اداری					۲۲۵۰



• هزینه های قبل از بهره برداری

قبل از ساخت و شروع طرح، هزینه‌های اجتناب‌ناپذیری وجود دارد که شامل هزینه مطالعات طرح و اخذ مجوزهای لازم، هزینه مشاوره، هزینه ایاب و ذهاب و ... است. با توجه به این نسبت، میزان هزینه های قبل از بهره برداری برابر ۲۲۴۷۲ میلیون ریال برآورد می‌گردد. در ادامه خلاصه وضعیت این بند از هزینه ها ارایه شده است.

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

ردیف	شرح	مقادیر	واحد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه های مشاور	۱	-	۸۰۰	۸۰۰
۲	هزینه نقشه برداری	۱۹,۴۳۶۳	هکتار	۵۰	۹۷۲
۳	هزینه های اخذ مجوز	۱۳۸۰۰	مترمربع	۱	۱۳۸۰۰
۴	هزینه تهیه نقشه های اجرایی	۱۳۸۰۰	مترمربع	۰,۵	۶۹۰۰
مجموع هزینه های قبل از بهره برداری					۲۲۴۷۲

• هزینه های سربار

هزینه سربار هزینه های ثابت بسته سرمایه گذاری گل خندان جدید ۲۷۵۱۹ 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٪	۳۲۵۰
۲	هزینه های سربار ساختمان	۲٪	۱۱۰۴۰
۳	هزینه های سربار ماشین آلات و تجهیزات	۳٪	۲۴۳۰
۴	هزینه های سربار تاسیسات	۳٪	۱۰۰۸۰
۵	هزینه های سربار اثاثه و لوازم اداری	۲٪	۴۵
۶	هزینه های سربار قبل از بهره برداری	۳٪	۶۷۴
مجموع هزینه های سربار			۲۷۵۱۹



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	۱۱۳۴۰	۱۳۶۰۸۰
۲	حقوق و دستمزد (عملیاتی)	۳۹۶	۵۵۴۴
۳	حقوق و دستمزد (ستادی)	۱۹۸	۲۷۷۲
۴	سوخت وانرژی	۱۶۳	۱۹۵۹
۵	استهلاک	۲۷۵۵	۳۳۰۶۲
۶	تعمیرات و نگهداری	۱۹۵۷	۲۳۴۸۵
۷	هزینه های سربار	۳۶۴	۴۳۶۵
مجموع هزینه های جاری		۱۷۱۷۳	۲۰۷۲۶۷

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	۹۰۰	نفر	۴۰۰	۱۰۸۰۰	۱۲۹۶۰۰
۲	ملزومات بخش اقامتی	۶۰	اتاق	۳۰۰	۵۴۰	۶۴۸۰
مجموع هزینه های مواد اولیه						۱۱۳۴۰



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	۶	۳۵	۷	۲۵۲	۳۵۲۸
		ساده	۴	۳۰	۶	۱۴۴	۲۰۱۶
۲	کادرستادی	ماهر	۳	۳۵	۷	۱۲۶	۱۷۶۴
		ساده	۲	۳۰	۶	۷۲	۱۰۰۸
جمع هزینه حقوق و دستمزد				۵۹۴		۸۳۱۶	

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	۴۱۴۰۰	کیلو وات ساعت	۳۲۲۶	۱۳۴	۱۶۰۳
۲	آب	۲۵۰	متر مکعب	۳۰۰۰	۲۳	۲۷۰
۳	تلفن	۱۲۰۰	دقیقه	۲۰۰	۷	۸۶
مجموع هزینه های تامین انرژی				۱۶۳	۱۹۵۹	

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	۱۰۸۳۳۸	۳٪	۲۷۱	۳۲۵۰
۲	ساختمان	۵۵۲۰۰۰	۳٪	۱۳۸۰	۱۶۵۶۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۸۱۰۰۰	۳٪	۲۰۳	۲۴۳۰
۴	تاسیسات	۳۳۶۰۰۰	۳٪	۸۴۰	۱۰۰۸۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۳٪	۶	۶۸
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۲۲۴۷۲	۳٪	۵۶	۶۷۴
مجموع هزینه های استهلاک				۲۷۵۵	۳۳۰۶۲



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	۱۰۸۳۳۸	۳٪	۲۷۱	۳۲۵۰
۲	ساختمان	۵۵۲۰۰۰	۲٪	۹۲۰	۱۱۰۴۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۸۱۰۰۰	۳٪	۲۰۳	۲۴۳۰
۴	تاسیسات	۳۳۶۰۰۰	۲٪	۵۶۰	۶۷۲۰
۵	اثاثه و لوازم اداری	۲۲۵۰	۲٪	۴	۴۵
مجموع هزینه های تعمیرات و نگهداری		۱۰۷۹۵۸۸	-	۱۹۵۷	۲۳۴۸۵

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	۱۱۳۴۰	۲٪	۲۲۷	۲۷۲۲
۲	هزینه های سربار حقوق و دستمزد	۳۹۶	۳٪	۱۲	۱۴۳
۳	هزینه های سربار سوخت و انرژی	۱۶۳	۲٪	۳	۳۹
۴	هزینه های سربار تعمیرات و نگهداری	۲۷۵۵	۳٪	۸۳	۹۹۲
۵	سایر هزینه های سربار	۱۹۵۷	۲٪	۳۹	۴۷۰
مجموع هزینه های سربار		۱۶۶۱۱	-	۳۶۴	۴۳۶۵

۳-۶- برآورد درآمد سالیانه طرح:

در این بخش از مطالعه درآمد سالیانه بسته سرمایه گذاری گل خندان جدید 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.



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

ردیف	شرح	نوع درآمد زایی	تعداد	واحد	قیمت واحد (میلیون ریال)	درآمد ماهانه (میلیون ریال)	درآمد سالیانه (میلیون ریال)
۱	درآمد بخش اقامتی	بهره برداری	۶۰	اتاق	۲۲	۳۹۶۰۰	۴۷۵۲۰۰
۲	درآمد بخش پذیرایی	بهره برداری	۹۰۰	نفر	۱,۶	۴۳۲۰۰	۵۱۸۴۰۰
۳	ورودی	بهره برداری	۱۲۰۰	نفر	۰,۹	۳۲۴۰۰	۳۸۸۸۰۰
مجموع						۱۱۵۲۰۰	۱۳۸۲۴۰۰

جدول شماره (۲۵) : تعیین ظرفیت واقعی بسته سرمایه گذاری گل خندان جدید

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	ورودی	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	۲۳۷۶۰۰	۲۸۵۱۲۰	۲۸۵۱۲۰	۲۸۵۱۲۰	۲۸۵۱۲۰
۲	درآمد بخش پذیرایی	۲۵۹۲۰۰	۳۱۱۰۴۰	۳۱۱۰۴۰	۳۱۱۰۴۰	۳۱۱۰۴۰
۳	ورودی	۱۹۴۴۰۰	۲۳۳۲۸۰	۲۳۳۲۸۰	۲۳۳۲۸۰	۲۳۳۲۸۰
مجموع		۶۹۱۲۰۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰

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:



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 ۱۵۵۶۰ میلیون ریال است.

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

یکی از روش‌هایی که امروزه در تعیین و انتخاب اقتصادی‌ترین پروژه‌ها متداول می‌باشد روش نرخ بازگشت سرمایه است. در این روش ضابطه قبول یا رد یک پروژه، بر اساس معیاری (نرخ) به نام بازگشت سرمایه است. در حقیقت تعادل درآمدها (درآمدهای سالیانه و ارزش اسقاطی) و



هزینه‌ها (سرمایه ثابت و سرمایه در گردش)، تحت این نرخ امکان‌پذیر است (البته نه همیشه با یک نرخ) و آن نرخ (یا نرخ‌ها) نرخ بازگشت سرمایه می‌باشد.

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

می‌شود. $ROR \geq MARR$

طرح پذیرفته می‌شود

طرح پذیرفته $ROR < MARR$

نمی‌شود

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

$$NPV = 0$$

$$PV_B = PV_C$$

$$PV_B - PV_C = 0$$

حال با توجه به توضیحات ارائه شده در خصوص روش نرخ بازگشت سرمایه و نحوه محاسبه آن، بر اساس جدول فوق میزان نرخ بازگشت سرمایه بسته سرمایه گذاری گل خندان جدید برابر ۱۸ درصد است.

جدول شماره (۲۷): محاسبه جریان های مالی بسته سرمایه گذاری گل خندان جدید (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	۸۲۹۴۴۰	۶۹۱۲۰۰
۲	هزینه های ثابت	۸۴۰۵۵۸	۶۳۰۴۱۸	۶۳۰۴۱۸	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۰	۰	۰	۱۳۷۵۸۵	۱۲۰۱۶۴
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۰	۰	۰	۲۱۳۰۲۱	۱۷۶۴۱۵
۵	جمع کل هزینه ها	۸۴۰۵۵۸	۶۳۰۴۱۸	۶۳۰۴۱۸	۳۵۰۶۰۵	۲۹۶۵۷۹
۶	سود خالص	۸۴۰۵۵۸-	۶۳۰۴۱۸-	۶۳۰۴۱۸-	۴۷۸۸۳۵	۳۹۴۶۲۱
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۸۴۰۵۵۸-	۱۴۷۰۹۷۶-	۲۱۰۱۳۹۴-	۱۲۲۷۹۳۹-	۱۷۰۶۷۷۳-

ادامه جدول شماره (۲۷): محاسبه جریان های مالی بسته سرمایه گذاری گل خندان جدید (واحد

میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱
۵	جمع کل هزینه ها	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵
۶	سود خالص	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۷۴۹۱۰۴-	۲۷۰۲۷۰-	۲۰۸۵۶۵	۶۸۷۳۹۹	۱۱۶۶۲۳۴

ادامه جدول شماره (۲۷): محاسبه جریان های مالی بسته سرمایه گذاری گل خندان جدید (واحد

میلیون ریال)

ردیف	شرح	دوران بهره برداری				
		سال هشتم	سال نهم	سال دهم	سال یازدهم	سال دوازدهم
۱	درآمدهای عملیاتی	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱
۵	جمع کل هزینه ها	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵
۶	سود خالص	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۱۶۴۵۰۶۸	۲۱۲۳۹۰۳	۲۶۰۲۷۳۷	۳۰۸۱۵۷۲	۳۵۶۰۴۰۶



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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال شانزدهم	سال پانزدهم	سال چهاردهم	سال سیزدهم		
۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	هزینه های جاری	۳
۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	جمع کل هزینه ها	۵
۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	سود خالص	۶
۵۴۷۵۷۴۴	۴۹۹۶۹۱۰	۴۵۱۸۰۷۵	۴۰۳۹۲۴۱	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیستم	سال نوزدهم	سال هجدهم	سال هفدهم		
۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	هزینه های جاری	۳
۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	جمع کل هزینه ها	۵
۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	سود خالص	۶
۷۳۹۱۰۸۲	۶۹۱۲۲۴۸	۶۴۳۳۴۱۳	۵۹۵۴۵۷۹	درآمد(هزینه) تجمعی	۷

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

دوران بهره برداری				شرح	ردیف
سال بیست و چهارم	سال بیست و سوم	سال بیست دوم	سال بیست و یکم		
۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	درآمدهای عملیاتی	۱
.	.	.	.	هزینه های ثابت	۲
۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	هزینه های جاری	۳
۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۴
۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	جمع کل هزینه ها	۵
۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	سود خالص	۶
۹۳۰۶۴۲۱	۸۸۲۷۵۸۶	۸۳۴۸۷۵۱	۷۸۶۹۹۱۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۷



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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و پنجم	سال بیست و ششم	سال بیست و هفتم
۱	درآمدهای عملیاتی	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱
۵	جمع کل هزینه ها	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵
۶	سود خالص	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۹۷۸۵۲۵۵	۱۰۲۶۴۰۹۰	۱۰۷۴۲۹۲۴

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

ردیف	شرح	دوران بهره برداری		
		سال بیست و هشتم	سال بیست و نهم	سال سی ام
۱	درآمدهای عملیاتی	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰	۸۲۹۴۴۰
۲	هزینه های ثابت	۰	۰	۰
۳	هزینه های جاری	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵	۱۳۷۵۸۵
۴	سایر هزینه ها (مالیات و ...)	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱	۲۱۳۰۲۱
۵	جمع کل هزینه ها	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵	۳۵۰۶۰۵
۶	سود خالص	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵	۴۷۸۸۳۵
۷	درآمد(هزینه) تجمعی	۱۱۲۲۱۷۵۹	۱۱۷۰۰۵۹۳	۱۲۱۷۹۴۲۸

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 11م 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 پروژه‌ای اقتصادی‌تر 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
15560	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.

