

طرح توجیهی

مجتمع گردشگری ، تفریحی ، اقامتی ،
پذیرایی و بازارچه صنایع دستی
با محوریت ساخت نمادها ، آثار
و سازه های تاریخی و باستانی ایران

مجریان طرح : اصغر میریگی و شرکا

محل اجرای طرح :

استان تهران ، شهرستان اسلامشهر ، احمدآباد مستوفی

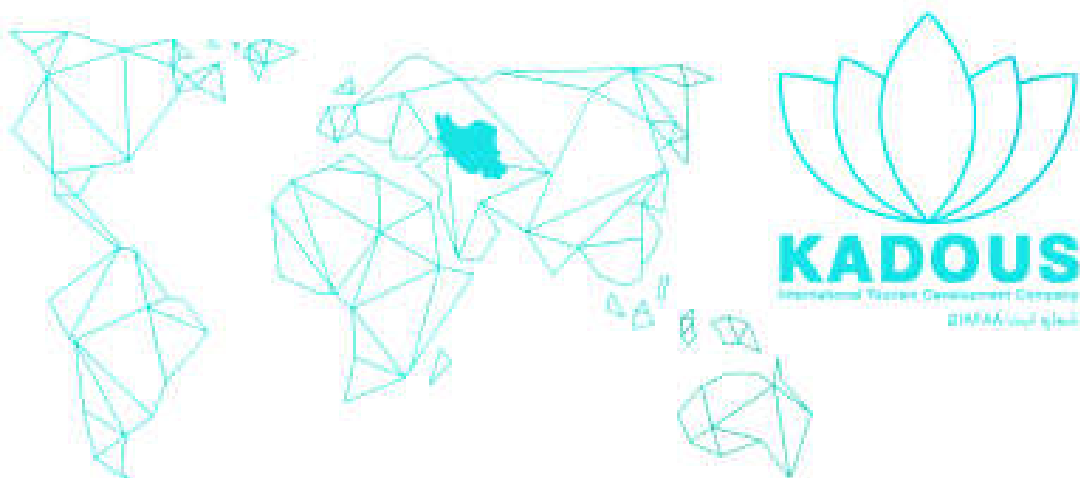
تهیه و تنظیم :

شرکت توسعه گردشگری تمدن شهر کادوس

به مدیریت مهندس سعید مجردی

۰۹۱۹۰۰۳۰۰۳۷ — WWW.TOURISMKADOUS.COM

تاریخ تهیه و تنظیم : سال ۱۳۹۹



فهرست مطالب:

(*) - خلاصه طرح :

- جدول خلاصه مشخصات طرح
- مزیت ها و امتیازات اجرایی طرح
- خلاصه نحوه سرمایه گذاری طرح
- نمودار سرمایه گذاری نهایی پروژه
- جدول خلاصه شاخص ها و نسبت های مالی و ارزیابی طرح
- رستوران آی لند در آئینه تصاویر
- شهرستان اسلامشهر در یک نگاه

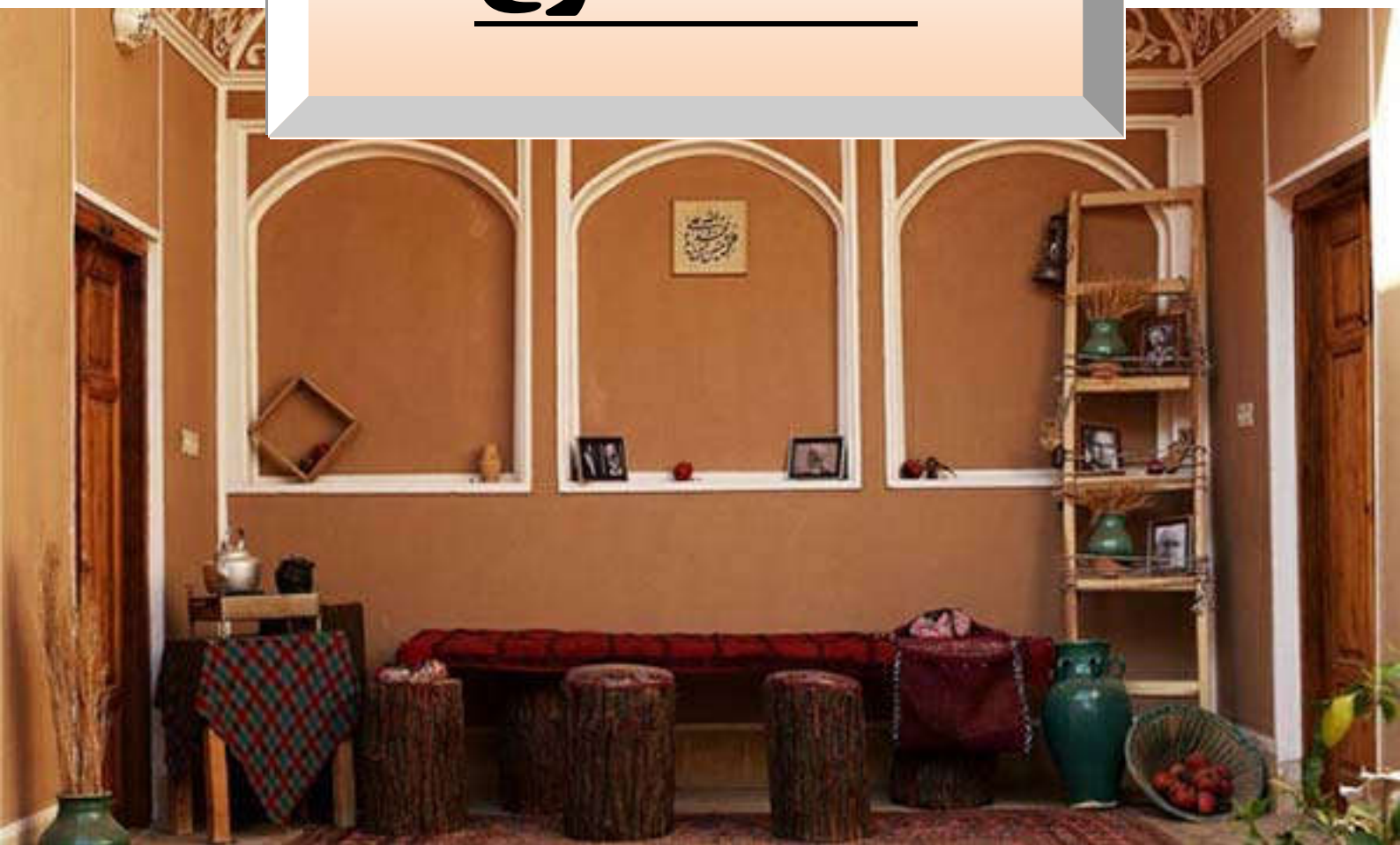
(*) - گزارش بررسی و ارزیابی مالی طرح :

- سرمایه گذاری ثابت طرح
 - زمین
 - محوطه سازی
 - ساختمان سازی
 - تاسیسات
 - ماشین آلات
 - اثاثیه اداری
 - هزینه های قبل از بهره برداری
 - برآورد نهایی هزینه سرمایه گذاری ثابت
- سرمایه در گردش و هزینه سنجی پروژه
 - جدول نهایی هزینه های عملیاتی طرح
 - بهای تمام شده کار و سربار طرح
 - مواد اولیه
 - سوخت و انرژی
 - حقوق و دستمزد
 - تعمیرات و نگهداری
 - استهلاکات
 - جدول نهایی هزینه های جاری طرح
 - جدول هزینه های سربار اداری و فروش
 - جدول نهایی سرمایه در گردش طرح
- نحوه تامین مالی و سرمایه گذاری طرح پروژه و ضمیمه گزارش نرم افزار کامفار

- جدول نهایی نحوه کل سرمایه گذاری به تفکیک انجام شده و مورد نیاز
- جدول نهایی مشارکت بانک عامل
- بررسی نحوه مشارکت بانک عامل
- جدول ریز ارقام سرمایه ثابت طرح به تفکیک انجام شده و مورد نیاز
- نحوه تامین مالی پروژه
- درآمد فروش طرح
- نمودار خالص ارزش فعلی NPV
- نمودار حساسیت IRR
- بررسی حساسیت نرخ بازدهی داخلی پروژه
- بررسی دوره برگشت سرمایه گذاری طرح
- جدول شاخص ها و نسبت های بدست آمده از گزارش کامفار

➤ ضمیمه گزارش نرم افزار کامفار COMFAR

خلاصه طرح

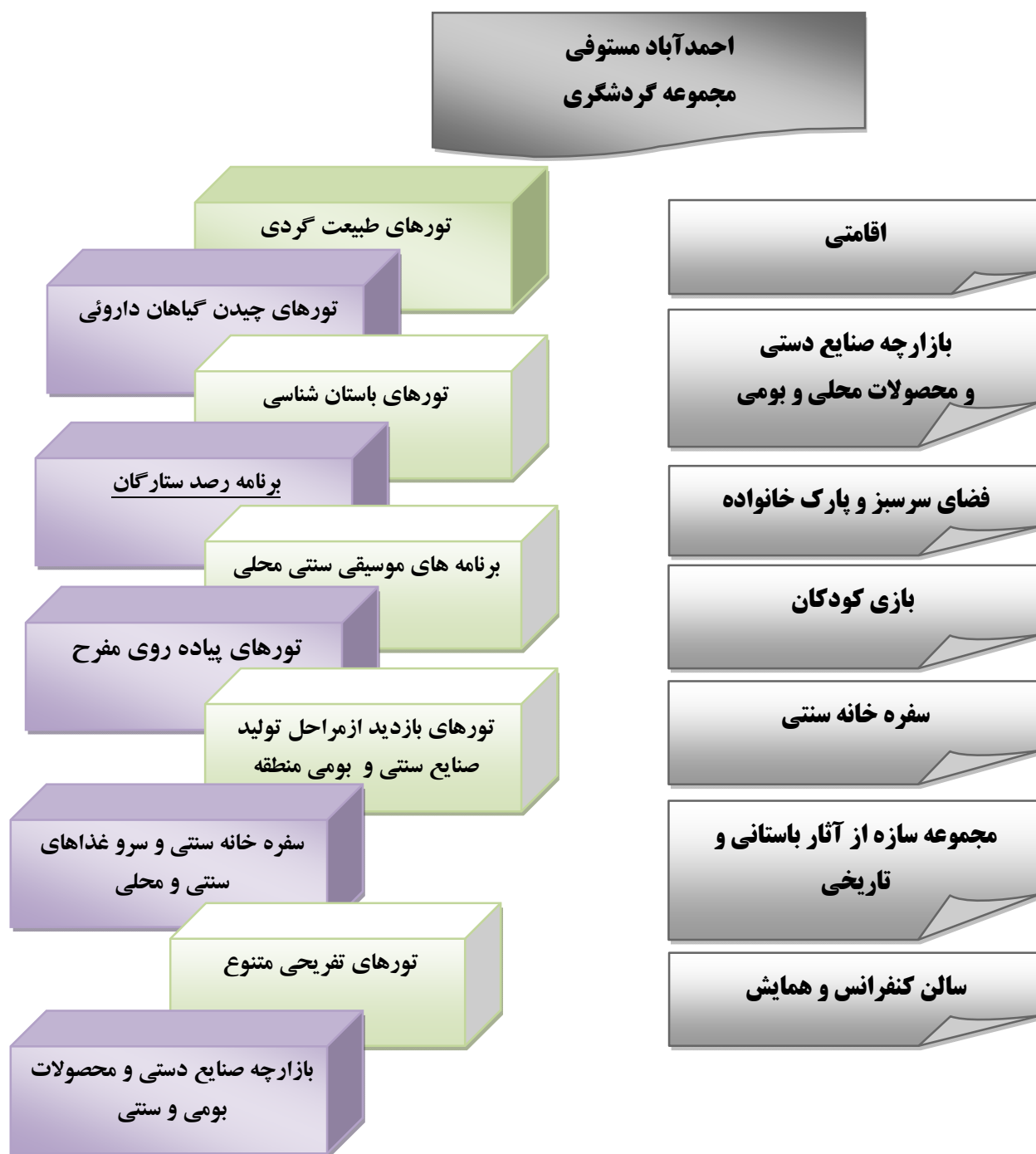


مشخصات طرح :

نام متقاضی (مجریان طرح)	اصغر میریگی و شرکا
آدرس طرح	استان تهران ، شهرستان اسلامشهر ، احمدآباد مستوفی
امتیازات اجرایی طرح	➤ قسمت های مهم و منحصربفرد گردشگری در این طرح : • اجرای دکوراسیون تاریخی و باستانی مجموعه با الگوبرداری از نمادها و آثار تاریخی و باستانی کشور • مجموعه بازارچه صنایع دستی در راستای حمایت از تولید داخلی و جهش تولید • مجموعه واحدهای ویلایی اقامتی با نما و دکوراسیون تاریخی و سنتی ایرانی ➤ موقعیت جغرافیایی طرح جهت ارائه خدمات گردشگری عالی و بی نظیر است ➤ مجریان طرح دارای سوابق بلند مدت در زمینه گردشگری و امور تفریحی دارد و در این زمینه دارای موفقیت های تجاری و بازرگانی چشمگیری بوده اند. ➤ الگوبرداری از موفق ترین طرح های گردشگری و پذیرایی مشابه در کشور
موضوع فعالیت	مجموعه گردشگری و تفریحی شامل : • پذیرایی و اقامتگاه ها برای مسافران و گردشگران • مجموعه ای از سازه ها با الگوبرداری از آثار بی نظیر تاریخی کشور • سفره خانه سنتی • بازارچه صنایع دستی • پارک خانوادگی • محوطه و پارک بازی کودکان • رصد ستارگان • مسیر پیاده روی و دوچرخه سواری • محوطه بازیهای سنتی • سالن کنفرانس و همایش
نوع فعالیت	بخش گردشگری
طبقه بندی طرح	ایجاد

۲۰ نفر اشتغال مستقیم	اشتغال طرح
۹۱۵۰ مترمربع ۳۱۴۷ مترمربع	مساحت زمین طرح مساحت زیربنای طرح
داخلی و بین المللی - هدف اصلی طرح جذب توریست های خارجی علاقمند به غذاهای سنتی و بومی ایرانی است .	بازار هدف
۱- این طرح در راستای سیاستهای اقتصاد مقاومتی در جهت تامین نیاز داخل و ارتقاء ظرفیت گردشگری کشور اجرا خواهد شد . ۲- هدف اصلی این طرح ارزیابی از طریق جذب توریست خارجی می باشد . ۴- ایجاد اشتغال و کارآفرینی در سالی که بر روی آن تاکید مضاعفی شده است.	نکات مهم طرح
۱۲ ماه دوره سازندگی و ۶ ماه تنفس	طول دوره اجرای طرح (تنفس و سازندگی)
برق شهری - ۳ فاز ۱۲۰۰ مترمکعب ۱۰۰۰۰ مترمکعب	دیماند توان قدرت مورد نیاز برق میزان مصرف آب در سال میزان مصرف گاز در سال

(*)-قسمت های مجتمع گردشگری :



نحوه سرمایه گذاری طرح :

هزینه‌های سرمایه گذاری طرح

ردیف	شرح	انجام شده		مورد نیاز	جمع کل سرمایه گذاری (میلیون ریال)
		انجام شده تا تاریخ	مبلغ انجام شده (میلیون ریال)	مبلغ مورد نیاز (میلیون ریال)	
۱	زمین	۹۹/۵/۱	۱۰۰۰۰	–	۱۰۰۰۰
۲	محوطه سازی	۹۹/۵/۱	–	۳۳۸۰۰	۳۳۸۰۰
۳	ساختمان	۹۹/۵/۱	–	۱۲۵۸۰۰	۱۲۵۸۰۰
۴	تاسیسات	۹۹/۵/۱	–	۱۹۰۰۰	۱۹۰۰۰
۵	تجهیزات	۹۹/۵/۱	–	۲۷۴۰۰	۲۷۴۰۰
	جمع دارایی‌های ثابت	۹۹/۵/۱	۱۰۰۰۰	۲۰۶۰۰۰	۳۰۶۰۰۰
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۹۹/۵/۱	۱۰۰۰	–	۱۰۰۰
	جمع کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت	۹۹/۵/۱	۱۰۱۰۰۰	۲۰۶۰۰۰	۳۰۷۰۰۰

کاربرگ نهایی شاخص ها و نسبت های مالی طرح بر طبق نتایج گزارش کامفار : *comfar*

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	عنوان شاخص مالی	نتیجه شاخص
*	ملاک محاسبه کلیه شاخص ها بر مبنای سال مرجع (پنجمین سال بهره برداری) میباشد	
شاخص های نهایی ارزیابی پروژه		
۱	خالص ارزش فعلی کل سرمایه (NPV)	۱۸۳۲۶۸
۲	نرخ بازده داخلی سرمایه (IRR)	۳۵/۱۵٪
۳	IRR تعدیل شده سرمایه گذاری	۳۵/۱۵٪
۴	خالص ارزش فعلی کل حقوق صاحبان سهام	۱۳۱۶۵۵
۵	نرخ IRRE	۴۷/۷۹٪
۶	نرخ IRRE تعدیل شده	۴۷/۷۹٪
۷	دوره بازگشت سرمایه عادی از دیدگاه کل سرمایه گذاری	۳/۷۶ سال
۸	تعداد اشتغال	۲۰ نفر
۹	نسبت خالص ارزش فعلی از دیدگاه کل سرمایه گذاری	۰/۵۸
۱۰	نقطه سربسر	۱۷/۸٪
۱۱	کل سرمایه گذاری طرح	۳۱۲۰۰۰
۱۲	کل سرمایه ثابت	۳۰۷۰۰۰
۱۳	کل سرمایه در گردش	۵۰۰۰
۱۴	تسهیلات بانکی	۱۶۴۰۰۰
۱۵	تسهیلات بانکی ثابت	۱۶۴۰۰۰
۱۶	تسهیلات بانکی در گردش	-

احمدآباد مستوفی در نگاه تصاویر



غروب آفتاب همواره برای ما یادآور تصویری زیبا و دل‌انگیز، گاهی همراه با آرامش و گاهی همراه با غم است، اما از دید یک عکاس غروب آفتاب یکی از بهترین زمان‌هایی است که می‌توان به عکاسی پرداخت. با گزارش تصویری اختصاصی کجارو همراه باشید تا با هم سری به احمدآباد مستوفی بزنیم و از زیبایی بدیع مزارع این شهر در غروب آفتاب لذت ببریم.

احمدآباد مستوفی یکی از شهرهای قدیمی استان تهران است که فاصله آن تا شهر تهران حدود ۷ کیلومتر است. دسترسی به این شهر از سمت تهران از طریق اتوبان آزادگان و جاده احمدآباد میسر است. در واقع این شهر بین تهران و اسلامشهر قرار گرفته است.



ایستگاه راه آهن اسلامشهر در نزدیکی احمدآباد مستوفی



در احمدآباد تعداد زیادی زمین کشاورزی و مزارع دامداری وجود دارد و از این رو چشم‌انداز گسترده مزارع کشاورزی این شهر و روستاهای تابعه آن همواره بسیار زیبا و چشمگیر است.

به همین دلیل این شهر همواره مورد توجه کارگردان‌های سینمایی و تلویزیونی و حتی تبلیغات تلویزیونی بوده و از طبیعت و مزارع زیبای آن به عنوان لوکیشن فیلمبرداری بسیاری از آنها استفاده شده است. از جمله معروف‌ترین فیلمبرداری‌های انجام شده در این مکان می‌توان به لوکیشن سریال مختارنامه اشاره کرد .



یک آب‌انبار قدیمی در جاده احمدآباد - اسلامشهر



مزارع احمدآباد بسیار وسیع هستند و در تمام طول سال در آنها کشت انجام می گیرد.

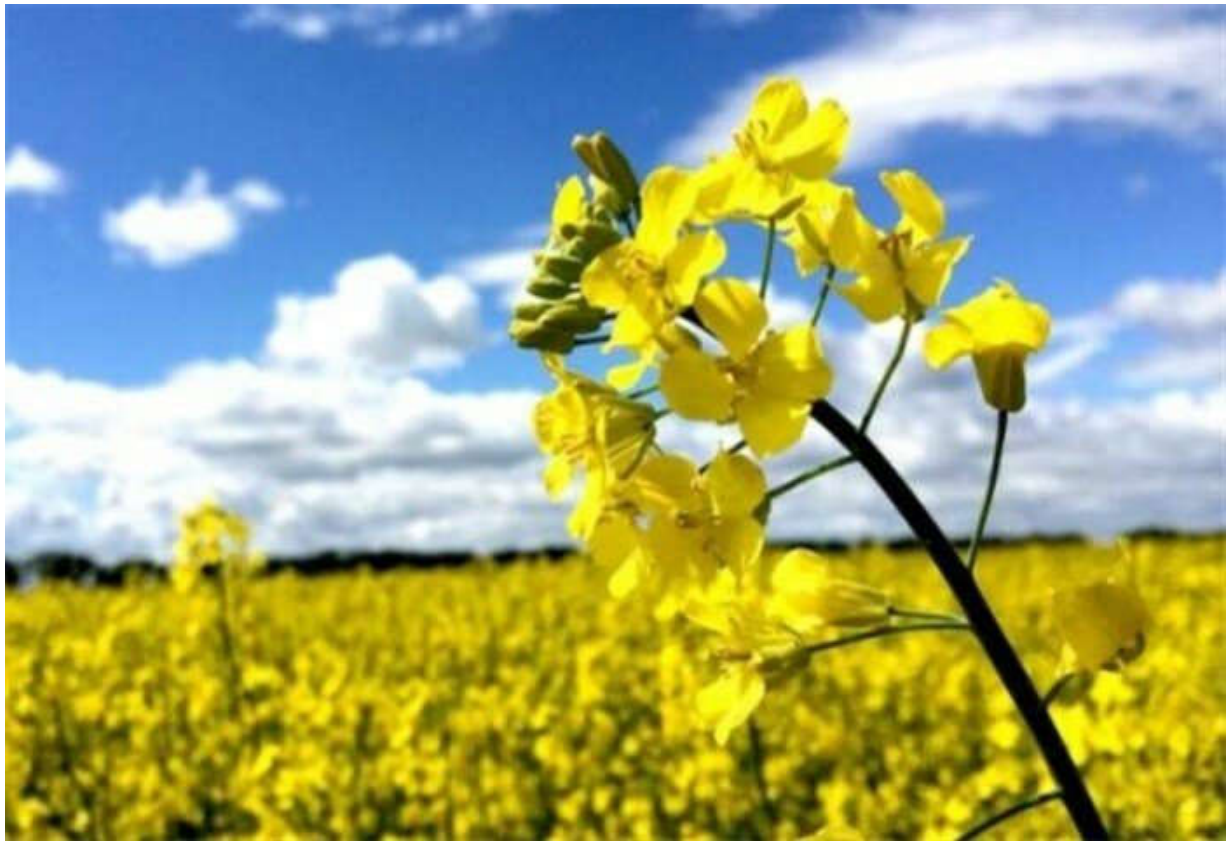


اگر دود و آلودگی هوای تهران به این شهر نرسد، می توانید نمای زیبایی از قله دماوند را هم در کنار مزارع احمدآباد مستوفی مشاهده کنید.



نمای رشته کوه البرز در شمال تهران از احمدآباد قابل مشاهده است. این منطقه فاصله کمی تا شهر تهران دارد و اگر از تهران به قصد دیدن مزارع زیبای شهر و طبیعت آن حرکت کنید، به زمان زیادی برای رسیدن به آن نیاز ندارید.





کشت گیاه کلزا در فصل بهار در احمدآباد مستوفی





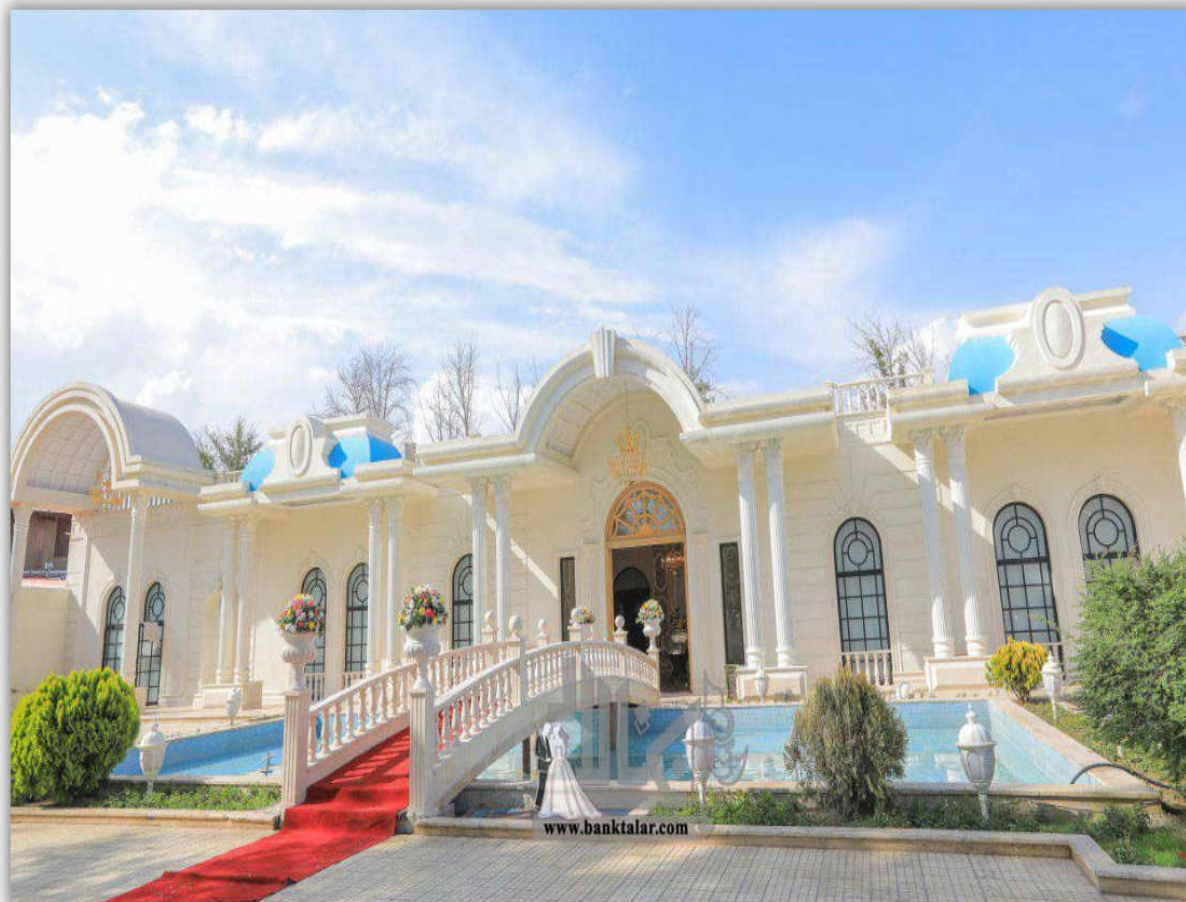
غروب آفتاب و شروع بازی رنگ‌ها



یک غروب آتشین در پس زمینه مزارع و درختان زیبای احمدآباد مستوفی

فصل اول

گزارش بررسی مالی طرح





قسمت الف

سرمایه ثابت طرح

- ۱- مشخصات عمومی طرح
- ۲- زمین
- ۳- محوطه سازی
- ۴- ساختمان
- ۵- تاسیسات الکتریکی (برق رسانی)
- ۶- تاسیسات مکانیکی
- ۷- آبرسانی
- ۸- سیستم سرمایش و گرمایش
- ۹- سیستم اعلام و اطفاء حریق
- ۱۰- سیستم سوخت رسانی
- ۱۱- سیستم تصفیه فاضلاب
- ۱۳- سایر تاسیسات
- ۱۴- ماشین آلات طرح
- ۱۵- وسایل حمل و نقل
- ۱۶- هزینه های قبل از بهره برداری
- ۱۷- جدول نهایی سرمایه ثابت به تفکیک انجام شده و مورد نیاز

– برآورد سرمایه گذاری ثابت طرح

هزینه های سرمایه گذاری ثابت طرح مشتمل بر هزینه هایی است که صرف ایجاد یک واحد می گردد که عبارتند از :

- زمین
- محوطه سازی
- ساختمان
- ماشین آلات اصلی
- تاسیسات برقی و مکانیکی
- ماشین آلات حمل و نقل درون / برون کارگاهی
- اثاثیه و تجهیزات اداری
- هزینه های پیش بینی نشده

هزینه های فوق الذکر این طرح در جدول ذیل گنجانده شده است و اعداد موجود در این جدول ذیل به تفصیل در ادامه ارائه می گردد.

هزینه های سرمایه گذاری ثابت طرح

ردیف	شرح	انجام شده		مورد نیاز	جمع کل سرمایه گذاری (میلیون ریال)
		انجام شده تا تاریخ	مبلغ انجام شده (میلیون ریال)		
۱	زمین	۹۹/۵/۱	۱۰۰۰۰	–	۱۰۰۰۰
۲	محوطه سازی	۹۹/۵/۱	–	۳۳۸۰۰	۳۳۸۰۰
۳	ساختمان	۹۹/۵/۱	–	۱۲۵۸۰۰	۱۲۵۸۰۰
۴	تاسیسات	۹۹/۵/۱	–	۱۹۰۰۰	۱۹۰۰۰
۵	تجهیزات	۹۹/۵/۱	–	۲۷۴۰۰	۲۷۴۰۰
	جمع دارایی های ثابت	۹۹/۵/۱	۱۰۰۰۰	۲۰۶۰۰۰	۳۰۶۰۰۰
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۹۹/۵/۱	۱۰۰۰	–	۱۰۰۰
	جمع کل هزینه های سرمایه گذاری ثابت	۹۹/۵/۱	۱۰۱۰۰۰	۲۰۶۰۰۰	۳۰۷۰۰۰

محل اجرای طرح :

ردیف	شرح	مشخصات
*	وضعیت جغرافیایی محل اجرای طرح	
-	محل اجرای این طرح در موقعیت شهری بسیار مناسب و منحصر بفردی در احمدآباد مستوفی قرار دارد و این موضوع از مزیت های منحصر بفرد این طرح محسوب میگردد.	

۱- زمین

مشخصات زمین طرح

شرح	آدرس	ابعاد متر*متر	هزینه جمع (میلیون ریال)
زمین مورد نیاز طرح	استان تهران اسلامشهر احمدآباد مستوفی	۹۱۵۰	۱۰۰۰۰۰
جمع			۱۰۰۰۰۰

۲- جدول محوطه سازی طرح - غیر مسقف :

ردیف	عنوان	توضیحات	مساحت مترمربع	قیمت واحد (هزار ریال)	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	تسطیح و رگلاژ زمین و انواع مراحل خاکبرداری و خاکریزی و آماده سازی زمین	با توجه به ناهمواریهای طبیعی که در زمین محل اجرای طرح قرار دارد این مرحله از حساسیت و دقت بیشتری برخوردار میباشد.	کل زمین	-	۱۵۰۰
۲	عملیات حصار کشی و دیوار کشی	اجرای دیوار آجری سیمانی با نماسازی شکل و زیبا	۶۰۰ مترمربع	۳۰۰۰	۱۸۰۰
۳	اجرای روشنایی محوطه	با نصب تعدادی چراغ روشنایی با تزیینات مناسب در محوطه اجرا خواهد شد	کل زمین	-	۵۰۰
۴	محوطه فضای سبز ایجاد	با انجام مراحل چمن کاری و نهالکاری و ایجاد آلاچیق های سبز و هنری زیبا و محوطه سرسبز موجود نیز نیاز به تجهیزات آبیاری بارانی دارد با کلیه تجهیزات ورزشی و تفریحی مرتبط و با ساخت و نصب آلاچیق ها و نشیمنگاه ها	۱۰۰۰	۴۵۰۰	۴۵۰۰
۵	پارکینگ	با اجرای زیرسازیه و آماده سازی های لازم	۶۸۰ مترمربع	۲۵۰۰	۱۷۰۰
۶	جاده سلامتی و پیاده روی و دوچرخه سواری	اجرای زیرسازیه و آماده سازی های لازم با کلیه تجهیزات ورزشی و تفریحی مرتبط و با ساخت و نصب آلاچیق ها و نشیمنگاه ها	۱۰۰۰ مترمربع	۳۰۰۰	۳۰۰۰
۷	محوطه نمایشگاه و بازارچه صنایع دستی و تولیدات بومی با سازه های موقتی	بمنظور توسعه و حمایت از صنایع دستی استان و کشور این نمایشگاه و بازارچه با سازه های موقتی ایجاد میگردد	۱۰۰۰ مترمربع	۴۰۰۰	۴۰۰۰
۸	محوطه تفریحی و ورزشی چند منظوره	محوطه با زیرسازیه و آماده سازیهای فنی لازم بالاخص برای بازیها و تفریحات بومی سنتی و ورزش های همگانی و انواع ورزش در فضای باز غیر مسقف	۱۰۰۰ مترمربع	۲۰۰۰	۲۰۰۰
۹	پارک بازی کودکان	با انجام کلیه مراحل چمن کاری و زیباسازی ها و تجهیزات مخصوص بازی و تفریحات کودکانه	۲۴۰ مترمربع	۲۰۰۰۰	۴۸۰۰

۱۰۰۰۰	-	۱۰۰۰ مترمربع	ساخت نمادها و آثار باستانی همچون سازه هایی تاریخی با الگو برداری از اماکن تاریخی کشور و نقاط مختلف کشور بطوریکه گردشگر بتوانم این آثار را بصورت متمرکز مورد بازدید قرار گرفته و تحت آموزش گردشگری طرح قرار گیرد و ترغیب به سفر به این آثار گردد	۱۱ <u>مجموعه بی نظیر و جذاب</u> <u>سازه ها ، آثار و نمادهای</u> <u>تاریخی و باستانی ایران</u>
۳۳۸۰۰	جمع کل			

۳- جدول ساختمان طرح (مورد نیاز) - زیربنای مسقف :

ردیف	عنوان	شرح	مساحت
ب	عملیات ساختمانی طرح		
۱	بخش A : اقامتی	سوئیت های اقامتی - ۲۰ واحد یک طبقه و هر واحد مساحت زیر بنا ۵۵ مترمربع که مجموعاً برابر با ۱۱۰۰ مترمربع میگردد	۱۱۰۰ مترمربع
		محوطه اسکان چادری - ۵۰ واحد مجموعاً با ظرفیت ۲۰ نفر	در محوطه
۲	بخش B : سفره خانه سنتی	این ساختمان با کاربری سفره خانه سنتی و کافی شاپ ساخته و تجهیز میگردد که در معماری و ساخت آن معیارهای بومگردی و سنت گرایی حفظ خواهد شد.	۴۰۰ مترمربع
۳	بخش C : سالن همایش و کنفرانس	این ساختمان در دو طبقه با مجموع زیربنای ۱۵۰۰ مترمربع ساخته میگردد و برای برگزاری مراسمات، همایش ها و سمینارها مورد بهره برداری لازم قرار خواهد گرفت.	۱۵۰۰ مترمربع ۲ طبقه
۴	بخش G : خدماتی و رفاهی و پشتیبانی ۱۴۷ مترمربع	سرویس بهداشتی نمازخانه اتاق تاسیسات نگهبانی و انبار مدیریت اتاق تفکیک زباله پست برق	۱۵ مترمربع ۱۵ مترمربع ۴۷ مترمربع ۱۸ مترمربع ۱۵ مترمربع ۱۲ مترمربع ۲۵ مترمربع
جمع کل زیربنای طرح			۳۱۴۷ مترمربع
بهای تمام شده ساخت و ساز به ازای هر مترمربع			۴۰ میلیون ریال
مبلغ ساخت زیربنای پروژه			۱۲۵۸۸۰ میلیون ریال
جمع کل			۱۲۵۸۰۰ میلیون ریال

۴- جدول نهایی تاسیسات :

ردیف	عنوان	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	تاسیسات برق رسانی: با انجام خرید امتیاز و نصب و راه اندازی ترانس برق زمینی با دیماندر ۵۰ کیلووات و با انجام کلیه عملیات اجرای تابلو برق های اصلی و فرعی و کابل کشی ها و سیم کشی های شبکه *-شامل مراحل حفاری زمین دج کلنگی و همراه بتون ریزی و رفع موانع طبیعی و استفاده از سیم آلومینیومی نمره ۷۰ جهت سیم کشی و کابل ۵۰*۱ مسی جهت ارتینگ و سیم روکش دار آلومینیومی ۲۰KV نمره ۷۰ و کابل ترانس به میزان لازم به تابلو همراه و تابلو زیر ترانسی و سکوی تابلو عمومی و کات اوت و برقگیر و سکو ترانس و کلمپ هات لاین و کاور بوشینگ و کات اوت و برقگیر و انواع کابلشو و تسمه ارت و حفاری کانال ارت و بتونیت و میله ارت و لوله گالوانیزه همراه با نصب و برقرسانی از ترانسفورماتور تا زیر تابلو برق اصلی مجموعه همراه با کابل کشی زمینی و حفاری روی جاده و خرید ترانسفورماتور با تجهیزات جانبی آن ،هزینه انشعاب، حق انشعابیا قدرت KW۵۰ * - دستگاه سکسینو نر گازی *-حق امتیاز و هزینه نصب کلید اضطراری تابلوهای برق اصلی و فرعی سیم کشی و کابل کشی های برق و با تجهیزات جانبی کامل همراه ژنراتور برق اضطراری.و خرید و نصب دیزل ژنراتور و متعلقات مربوطه با نصب و راه اندازی و اجرای تاسیسات الکتریکی و BMS و مکانیکی اعم از کنترل یکپارچه و مدیریت بر بخش های ساختمان و کنترل هوشمند موتورخانه و تاسیسات آن و کنترل روشنایی ساختمان و سیستم اعلام و اطفای حریق با احتساب افزایش پیش بینی ناپذیر موارد فوق الذکر و ریز دقیق مشخصات خرید و اجرا و نصب بر طبق پیش فاکتور و پرفورم ها پیوستی میباشد .	۲۵۰۰
۲	تاسیسات آبرسانی : شامل: حق انشعاب و هزینه مدار و نصب و راه اندازی هزینه انشعاب آب ، منبع ذخیره لوله کشی های مربوطه با تجهیزات جانبی کامل و با توان آب دهی لازم متصل به شبکه آبرسانی داخلی متصل به آب چاه عمیق با توان لازم در شبانه روز و اجرای طول خط اصلی به همراه سیستم کامل دفع فاضلاب ، دستگاه تصفیه آب مدرنیزه	۳۰۰۰
۳	تجهیزات و سیستم سرمایش و گرمایش : سیستم چیلر ماد ولار هوا خنک ۱۵ تن دیجیتال تراست- فن کوئل سقفی ۴ طرفه تراست و کولر گازی ۴۵ هزار ایستاده هایسنس- کولر اسپیلیت کولر آبی به تعداد لازم و اجرای سیستم پکیج در همه واحدها و در داخل راهروها و سیستم گرمایش از کف در تالار استفاده خواهد شد .	۴۰۰۰
۴	تاسیسات اطفای حریق و آتش نشانی: کلیه تاسیسات و تجهیزات و مخازن و تجهیزات اطفای حریق با اجرای مخزن و تانک ویژه و کلیه سیستم های اتوماتیک اعلام و اجرای متمرکز اطفای حریق با کلیه پمپ ها و شلنگ و اجرای کامل آن بصورت مستقل و متمرکز	۲۰۰۰
۵	تاسیسات گازرسانی : شامل: نوع سوخت گاز شهری میباشد که هزینه انشعاب، حق امتیاز،مدارو نصب و راه اندازی و لوله کشی های مربوطه و شبکه ارتباطی گاز با تجهیزات کامل آن طول قطر لوله عبوری ۲۵۰ پتی.با احتساب نصب و راه اندازی ایستگاه گاز با تجهیزات جانبی آن	۲۵۰۰
۶	تاسیسات مخابرات : شامل:هزینه نصب ادستگاه ویژه ارتباطات مخابراتی و سانترال و تلفن ثابت و تلفن خازن شبکه مرکزی	۵۰۰

	تلفن و کابل کشی کامل.	
۲۰۰۰	<u>سیستم تهویه :</u> هواکش سانتریفیوژدار مدرن و هواکش معمولی تکی و هود مرکزی و سیستم مدرن طبقاتی به تعداد لازم اجرا خواهند شد .	۷
۲۵۰۰	<u>سیستم دوربین مدار بسته و دزدگیر و حفاظت هوشمند :</u> سیستم مدرن با تجهیزات کامل جانبی و کلیه متعلقات و تجهیزات جانبی آن اجرا خواهد شد .	۸
۱۹۰۰۰	جمع کل	

۵- جدول تجهیزات طرح:

ردیف	عنوان	تعداد	مشخصات فنی	مبلغ کل میلیون ریال
۱	تجهیزات ایمنی و کمک های اولیه و اتاق بهداشت	مجموعه کامل	جهت بهره برداری ایمنی و کمکهای اولیه متناسب با استانداردهای روز و فنی آن	۵۰۰
۲	تجهیزات اتاق ها و سوئیت های اقامتی طرح	مجموعه کامل جهت ۸ واحد به ازای هر واحد ۳۰۰ میلیون ریال	متناسب با نیاز گردشگران جهت بهره برداری لازم آنها و متناسب با گردشگری طبیعت گردی	۲۴۰۰
۳	تجهیزات آشپزخانه مرکزی و سفره خانه سنتی و مجموعه پذیرایی	مجموعه کامل	جهت تجهیز رستوران و کافی شاپ	۲۰۰۰
۴	تجهیزات رفاهی و اداری	مجموعه کامل	کلیه تجهیزات سبک و سنگین	۱۵۰۰
۵	تجهیزات صنایع دستی و سنتی و بومی	مجموعه کامل	-	۱۰۰۰
۶	تجهیزات تفریحی و ورزشی مجموعه	مجموعه کامل	جهت بهره برداری توریست ها و گردشگران	۲۰۰۰
جمع				۲۷۴۰۰

۶- جدول هزینه‌های قبل از بهره‌برداری (مخارج پیش از بهره‌برداری) - انجام شده :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	مبلغ کل
۱	هزینه مطالعه، مشاوره و بررسی و تحقیقات، تهیه طرح، اخذ مجوزها و....	۱۵۰
۲	هزینه آموزش اولیه پرسنل	۱۵۰
۳	هزینه‌های جاری در دوره سازندگی و مشارکت طرح	۴۰۰
۴	هزینه راه اندازی و بهره‌برداری آزمایشی	۳۰۰
	جمع کل	۱۰۰۰

۷- جدول نهایی سرمایه ثابت :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	انجام شده	مورد نیاز	مبلغ کل
۱	زمین	۱۰۰۰۰	-	۱۰۰۰۰
۲	محوطه سازی	-	۳۳۸۰۰	۳۳۸۰۰
۳	ساختمان	-	۱۲۵۸۰۰	۱۲۵۸۰۰
۴	تاسیسات	-	۱۹۰۰۰	۱۹۰۰۰
۵	تجهیزات		۲۷۴۰۰	۲۷۴۰۰
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰
	جمع کل	۱۰۱۰۰۰	۲۰۶۰۰۰	۳۰۷۰۰۰

قسمت ب

سرمایه در گردش طرح و هزینه های جاری طرح

- ۱- کاربرد نهایی هزینه های طرح
- ۲- بهای تمام شده اجرای پروژه
- ۳- هزینه های جاری طرح
- ۴- مواد اولیه
- ۵- سوخت و انرژی
- ۶- حقوق و دستمزد
- ۷- تعمیرات و نگهداری
- ۸- استهلاکات
- ۹- هزینه های عملیاتی طرح
- ۱۰- سربار اداری و فروش
- ۱۱- جدول نهایی سرمایه در گردش طرح

۸- جدول مواد اولیه (محاسبه برای راندمان ۱۰۰٪ و در سال مبنا) :

مواد اولیه مورد نیاز طرح

ردیف	شرح	واحد مصرف	مقدار مصرف سالیانه	قیمت متوسط واحد - کیلو (هزار ریال)	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	انواع گوشت	کیلو	۱۵۰۰۰	۱۲۰۰	۱۸۰۰۰
۲	انواع مواد غذایی مورد نیاز سنتی	کیلو	۲۰۰۰۰	۵۰۰	۱۰۰۰۰
۳	انواع مواد غذایی عمومی	تن	۳۰	۶۵۰	۱۹۵۰۰
۴	انواع سالاد	تن	۱۰	۳۲۰	۳۲۰۰
۵	مخلفات دیگر آشپزخانه	کیلو	۳۰۰۰	۱۶۰۰	۴۸۰۰
۶	کلیه دسر ها	کیلو	۱۰۰۰۰	۲۵۰	۲۵۰۰
۷	کلیه نوشیدنی ها	سری	۱۲	۴۵۰۰۰۰	۵۴۰۰
جمع کل					۶۳۴۰۰

۹- هزینه حقوق و دستمزد

پرسنل اداری و اجرایی طرح به شرح جداول زیر در نظر گرفته شده است.

جدول حقوق و دستمزد (۲۰ نفر اشتغال) :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	عنوان شغل مورد نیاز	تعداد (نفر)	حقوق ماهیانه (هزار ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
قسمت تولید (دستمزد مستقیم)				
۱	سرپرست و مدیر داخلی	۱	۴۰۰۰۰	۴۸۰
۲	کارشناس فنی	۲	۳۰۰۰۰	۷۲۰
۳	کارگران ماهر	۱۲	۲۵۰۰۰	۳۶۰۰
جمع				۴۸۰۰
اضافه می شود: ۲۳ درصد حق بیمه سهم کارفرما				۱۱۰۴
اضافه میشود پاداش و عیدی سال				۲۸۹۵
جمع کل قسمت تولید				۸۷۹۹
قسمت اداری (دستمزد غیرمستقیم)				
۱	مدیر طرح	۱	۵۰۰۰۰	۶۰۰
۲	پرسنل حسابداری و مالی	۱	۲۶۰۰۰	۳۱۲
۳	پرسنل امور بازرگانی و بازاریابی	۱	۲۶۰۰۰	۳۱۲
۴	پرسنل امور نگهداری و خدماتی	۲	۲۵۰۰۰	۶۰۰
جمع				۱۸۲۴
اضافه می شود: ۲۳ درصد حق بیمه سهم کارفرما				۴۱۹
اضافه میشود پاداش و عیدی سال				۷۲۳
جمع کل قسمت اداری				۲۹۶۶
جمع کل			۲۰ نفر	۱۱۷۶۵
			—	

۱۰- هزینه انرژی مصرفی

هزینه انرژی مصرفی طرح به شرح جدول زیر در نظر گرفته شده است.

هزینه‌های سالیانه تاسیسات مصرفی

ردیف	شرح	واحد	میزان مصرف در ساعت	میزان مصرف در هر شیفت	تعداد شیفت در روز	تعداد روز کاری در سال	مقدار مصرف سالیانه	هزینه هر واحد مصرف به ریال	هزینه سالانه میلیون ریال
۱	آب مصرفی (مصرف رفاهی و اداری و اجرایی)	مترمکعب	-	-	۲	۳۰۰	۱۲۰۰	۲۰۶۰۰۰	۲۴۷
۲	برق مصرفی (دارای مصرف اداری و مصارف رفاهی)	کیلووات	۱۲۲	۹۷۶	۲	۳۰۰	۵۸۵۶۰۰	۲۵۰۰	۱۴۶۴
۳	گاز طبیعی (دارای مصارف رفاهی)	مترمکعب	-	-	۲	۳۰۰	۱۰۰۰۰	۳۰۰۰۰	۳۰۰
۴	ارتباطات (مصرف رفاهی و اداری)	-	-	-	۲	۳۰۰	-	-	۱۰۰
۱۹۶۱	جمع								

۱۱- هزینه نگهداری و تعمیرات

هزینه نگهداری و تعمیرات طرح به شرح جدول ذیل آورده شده است.
هزینه تعمیرات و نگهداری-میلیون ریال

ردیف	شرح	هزینه تعمیرات و نگهداری		
		انجام شده	مورد نیاز	جمع
۱	دکوراسیون	-	۳۲۸	۳۲۸
۱	ساختمان	-		
۲	تجهیزات	-	۱۳۱۰	۱۳۱۰
۳	تأسیسات	-	۲۰۰	۲۰۰
	جمع	-	۱۸۳۸	۱۸۳۸

۱۲- هزینه استهلاک دارایی ثابت

هزینه استهلاک دارایی های ثابت به شرح جدول زیر می باشد.

هزینه استهلاک- میلیون ریال

ردیف	شرح	سرمایه گذاری			درصد اسقاط	درصد استهلاک	جمع
		انجام شده	مورد نیاز	جمع کل			
۱	محوطه سازی	-	۳۳۸۰۰	۳۳۸۰۰	٪۱۰	٪۷	۲۱۲۹
۲	ساختمان	-	۱۲۵۸۰۰	۱۲۵۸۰۰	٪۱۰	٪۷	۷۹۲۵
۳	تجهیزات	-	۲۷۴۰۰	۲۷۴۰۰	٪۱۰	٪۱۰	۲۴۶۶
۴	تأسیسات	-	۱۹۰۰۰	۱۹۰۰۰	٪۱۰	٪۱۰	۱۷۱۰
۵	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰	٪۰	٪۱۰	۱۰۰
	جمع	۱۰۰۰	۲۰۶۰۰۰	۲۰۷۰۰۰	-	-	۱۴۳۳۰

۱۳- هزینه متفرقه و پیش‌بینی نشده

با توجه به نوسان قیمت‌ها و وقوع برخی فعالیت‌های غیر قابل پیش‌بینی که در دوره بهره‌برداری رخ خواهد داد معادل درصدی از هزینه‌های تولید به عنوان هزینه‌های پیش‌بینی نشده بجز استهلاک و هزینه مالی در نظر گرفته شده است که برابر با ۲۵۰۰ میلیون ریال در سال مبنا می‌باشد.

۱۴- جدول هزینه‌های جاری طرح :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	عنوان هزینه	مبلغ کل
۱	مواد اولیه	۶۳۴۰۰
۲	حقوق و دستمزد	۱۱۷۶۵
۳	سوخت و انرژی	۱۹۶۱
۴	تعمیرات و نگهداری	۱۸۳۸
۵	پیش‌بینی نشده	۲۵۰۰
هزینه های جاری		۸۱۴۶۴
۶	اضافه میشود : هزینه های سر بار اداری	۲۰۰۰
هزینه های عملیاتی		۸۳۴۶۴
۷	اضافه میشود : استهلاک	۱۴۳۳۰
۸	هزینه های تامین مالی	۴۸۳۰
جمع هزینه های جاری و عملیاتی		۱۰۲۶۲۴
۹	اضافه میشود : هزینه های سر بار بازاریابی	۲۰۰۰
بهای تمام شده خدمات		۱۰۴۶۲۴

۱۵-جدول سرمایه در گردش طرح :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	مدت زمان مورد استناد	مبلغ
۱	مواد مصرفی	یک سیکل تولید ۱ ماه	۴۱۲۹
۲	تنخواه گردان	-	۸۷۱
	جمع کل		۵۰۰۰

۱۶- زمانبندی اجرای طرح

یکی از ارکان مهم اجرای پروژه‌ها که ضامن موفقیت پروژه می‌باشد، برنامه‌ریزی دوران اجرای پروژه است. احداث واحدهای صنعتی نیز از این قاعده مستثنی نبوده و زمان بندی فعالیت‌ها ضمن سازماندهی بهتر آنها و قاعده‌مند نمودن فعالیت‌ها باعث مدیریت بهتر و تخصیص به موقع منابع می‌گردد. به این منظور اولین قدم در زمان بندی، شکستن پروژه به اجزای ریزتر و مشخص نمودن ساختار اجزای کار (WBS) و فعالیت‌های اساسی یک پروژه می‌باشد.

جدول زمانبندی اجرای طرح: (دوره سازندگی و تنفس مجموعاً ۱۲ ماه سازندگی و ۶ ماه تنفس):

نام دوره		دوره سازندگی										دوره تنفسی ۶ ماه		
سال ماه	شرح فعالیت	(۱۲ ماه)												
		۲ماه اول	۲ماه دوم	۲ماه سوم	۲ماه چهارم	۲ماه پنجم	۲ماه ششم	۲ماه هفتم	۲ماه هشتم	۲ماه نهم	۲ماه دهم			
	انجام عقد قرار داد حقوقی و سرمایه گذاری و بانکی طرح													
	انجام عقد قرار دادهای پیمانکاری ساخت وساز و تاسیسات طرح													
	انجام عقد قرارداد و سفارش خرید ماشین آلات و تجهیزات طرح													
	انجام کامل مراحل عملیات اتمام و آماده سازی نهایی ساختمانی													
	انجام کامل مراحل عملیات اتمام و آماده سازی نهایی تاسیسات													
	تحويل و نصب و راه اندازی تجهیزات و ماشین آلات													
	استخدام و آموزش نیروی انسانی													
	سفارش خرید و انتقال مواد اولیه													

تست آزمایشی خط تولید														
راه اندازی آزمایشی														
اخذ پروانه بهره برداری														



نحوه سرمایه گذاری طرح و ارزیابی نهایی طرح

۱- جدول نهایی نحوه کل سرمایه گذاری به تفکیک انجام شده و مورد نیاز

۲- جدول نهایی مشارکت بانک عامل

۳- بررسی نحوه مشارکت بانک عامل

۴- جدول ریز ارقام سرمایه ثابت طرح به تفکیک انجام شده و مورد نیاز

۵- درآمد فروش طرح

۶- نمودار خالص ارزش فعلی

۷- نمودار حساسیت IRR

۸- جدول شاخص ها و نسبت های بدست آمده از گزارش کامفار



۱۷- نحوه سرمایه گذاری طرح :

هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح

ردیف	شرح	انجام شده		مورد نیاز	جمع کل سرمایه گذاری (میلیون ریال)
		انجام شده تا تاریخ	مبلغ انجام شده (میلیون ریال)	مبلغ مورد نیاز (میلیون ریال)	
۱	زمین	۹۹/۵/۱	۱۰۰۰۰	-	۱۰۰۰۰
۲	محوطه سازی	۹۹/۵/۱	-	۳۳۸۰۰	۳۳۸۰۰
۳	ساختمان	۹۹/۵/۱	-	۱۲۵۸۰۰	۱۲۵۸۰۰
۴	تاسیسات	۹۹/۵/۱	-	۱۹۰۰۰	۱۹۰۰۰
۵	تجهیزات	۹۹/۵/۱	-	۲۷۴۰۰	۲۷۴۰۰
	جمع دارایی‌های ثابت	۹۹/۵/۱	۱۰۰۰۰	۲۰۶۰۰۰	۳۰۶۰۰۰
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۹۹/۵/۱	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰
	جمع کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت	۹۹/۵/۱	۱۰۱۰۰۰	۲۰۶۰۰۰	۳۰۷۰۰۰

۱۸- پیش بینی میزان فروش

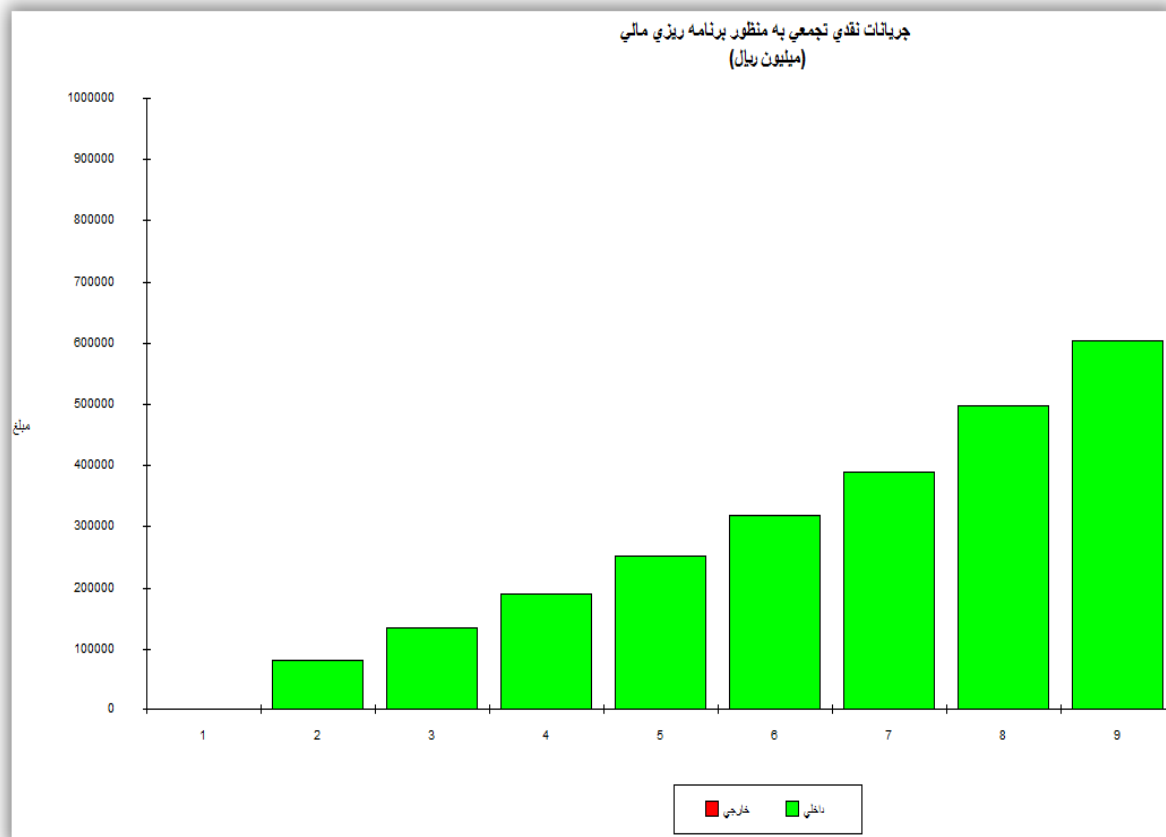
با توجه به بررسی های انجام شده میزان ظرفیت اجرایی سالیانه پیش بینی شده (ظرفیت عملی) به شرح ذیل آمده است.

میزان راندمان اجرایی و درآمد سالیانه :

شرح	سال	واحد سنجش	اول	دوم	سوم	چهارم مبنا	پنجم
درصد استفاده از ظرفیت عملی	درصد	درصد	۷۰٪	۸۰٪	۹۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪

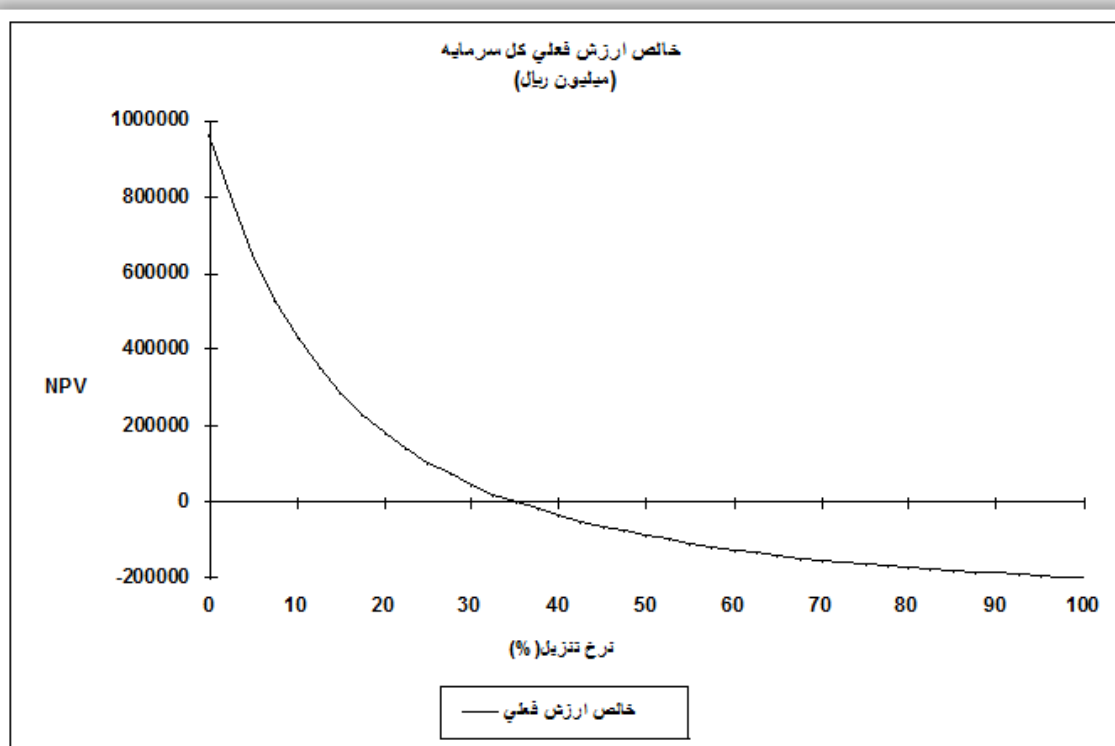
جدول درآمد طرح :

ردیف	عنوان درآمد	ظرفیت اقامتی طرح در طول سال (ظرفیت اسمی)	ظرفیت عملی طرح معادل ۸۰ درصد ظرفیت اسمی	هزینه واحد (ریال)	مبلغ کل میلیون ریال
۱	درآمد اقامتی طرح با بهره گیری از امکانات تفریحی و گردشگری	۱۴۶۰۰ نفر/شب	۱۱۶۸۰ نفر	۲۰۰۰۰۰۰	۲۳۳۶۰
۲	درآمد بهره گیری از امکانات تفریحی مجموعه و بازارچه و از جمله بازدید از مجموعه تاریخی طرح	۶۰۰۰۰ نفر		۲۰۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰۰
۳	درآمد سفره خانه سنتی و کافی شاپ	۴۵۰۰۰ نفر		۱۸۰۰۰۰۰	۸۱۰۰۰
جمع کل					۲۲۴۳۶۰



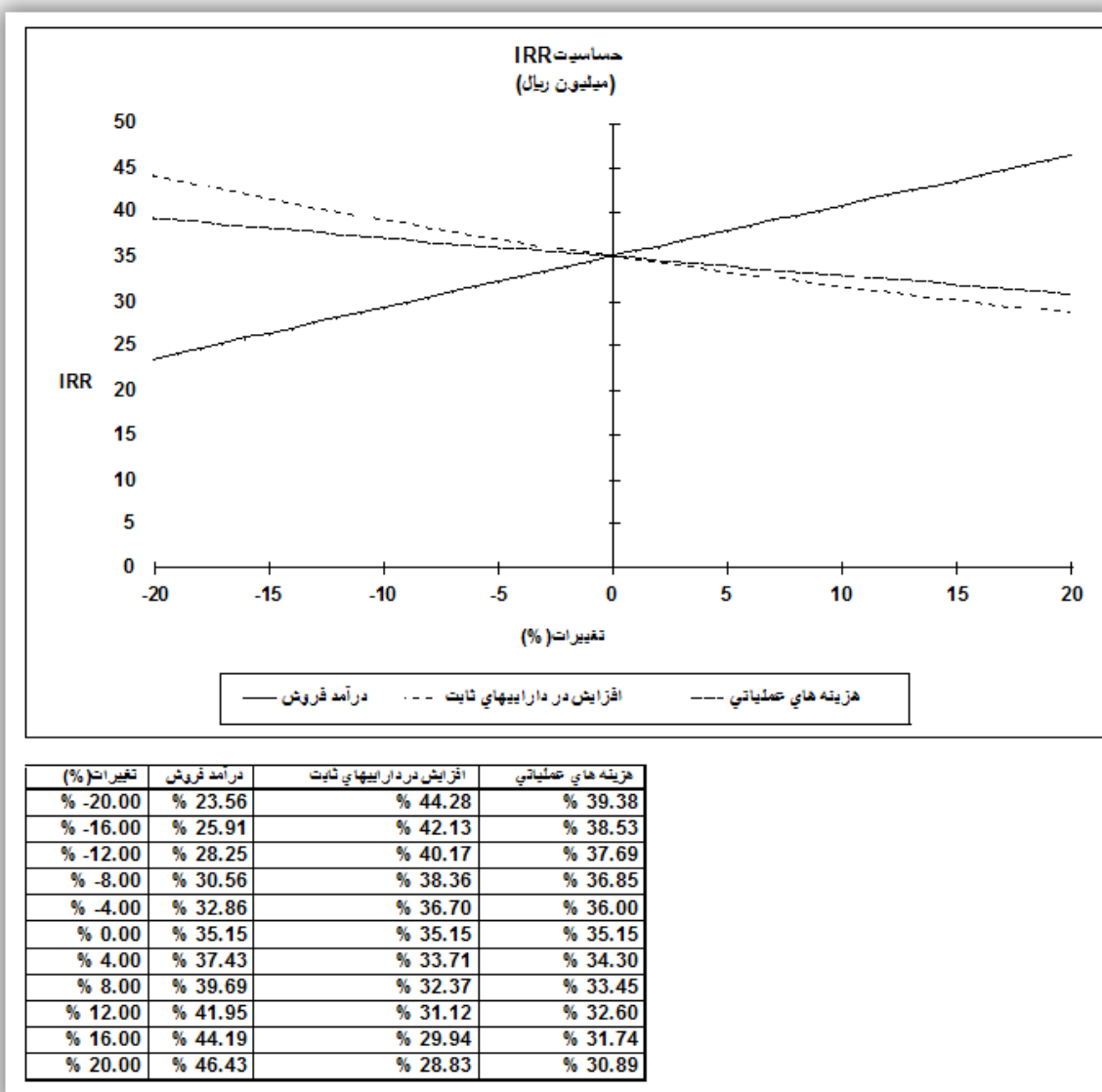
	داخلی	خارجی
1	0.00	0.00
2	80,807.89	0.00
3	133,884.03	0.00
4	191,151.73	0.00
5	252,847.43	0.00
6	318,971.13	0.00
7	389,472.83	0.00
8	497,202.53	0.00
9	604,932.23	0.00
10	712,661.93	0.00
11	820,391.63	0.00
ارزش قرضه	993,679.00	0.00

نمودار خالص ارزش فعلی کل سرمایه (NPV) بر طبق گزارش گیری از COMFAR III :



خالص ارزش فعلی	ترجیح تنزیل (%)
963,759.00	% 0.00
436,143.62	% 10.00
183,268.92	% 20.00
46,701.62	% 30.00
-34,710.34	% 40.00
-87,292.23	% 50.00
-123,502.71	% 60.00
-149,743.72	% 70.00
-169,548.09	% 80.00
-184,989.09	% 90.00
-197,349.58	% 100.00

نمودار حساسیت IRR طرح بر طبق گزارش گیری از COMFAR III





	نسبت سود خالص به حقوق صاحبان سهام	نسبت سود خالص به ثروت خالص
2	48.11	32.48
3	48.11	24.52
4	51.11	20.66
5	54.10	17.95
6	57.09	15.92
7	60.18	14.37
8	63.17	13.11
9	63.17	11.59
10	63.17	10.39
11	63.17	9.41

کاربرگ نهایی شاخص ها و نسبتهای مالی طرح بر طبق نتایج گزارش کامفار : *comfar*

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	عنوان شاخص مالی	نتیجه شاخص
*	ملاک محاسبه کلیه شاخص ها بر مبنای سال مرجع (پنجمین سال بهره برداری) میباشد	
شاخص های نهایی ارزیابی پروژه		
۱	خالص ارزش فعلی کل سرمایه (NPV)	۱۸۳۲۶۸
۲	نرخ بازده داخلی سرمایه (IRR)	۳۵/۱۵٪
۳	IRR تعدیل شده سرمایه گذاری	۳۵/۱۵٪
۴	خالص ارزش فعلی کل حقوق صاحبان سهام	۱۳۱۶۵۵
۵	نرخ IRRE	۴۷/۷۹٪
۶	نرخ IRRE تعدیل شده	۴۷/۷۹٪
۷	دوره بازگشت سرمایه عادی از دیدگاه کل سرمایه گذاری	۳/۷۶ سال
۸	تعداد اشتغال	۲۰ نفر
۹	نسبت خالص ارزش فعلی از دیدگاه کل سرمایه گذاری	۰/۵۸
۱۰	نقطه سربسر	۱۷/۸٪
۱۱	کل سرمایه گذاری طرح	۳۱۲۰۰۰
۱۲	کل سرمایه ثابت	۳۰۷۰۰۰
۱۳	کل سرمایه در گردش	۵۰۰۰
۱۴	تسهیلات بانکی	۱۶۴۰۰۰
۱۵	تسهیلات بانکی ثابت	۱۶۴۰۰۰
۱۶	تسهیلات بانکی در گردش	-

فصل دوم

comfar

گزارش تجزیه و تحلیل پروژه

