

طرح توجیهی

راه اندازی

باغ رستوران سنتی آی لند

با هدف توسعه گردشگری و جذب توریست

محل اجرای طرح:

استان تهران، شهرستان اسلامشهر، شهر اسلامشهر

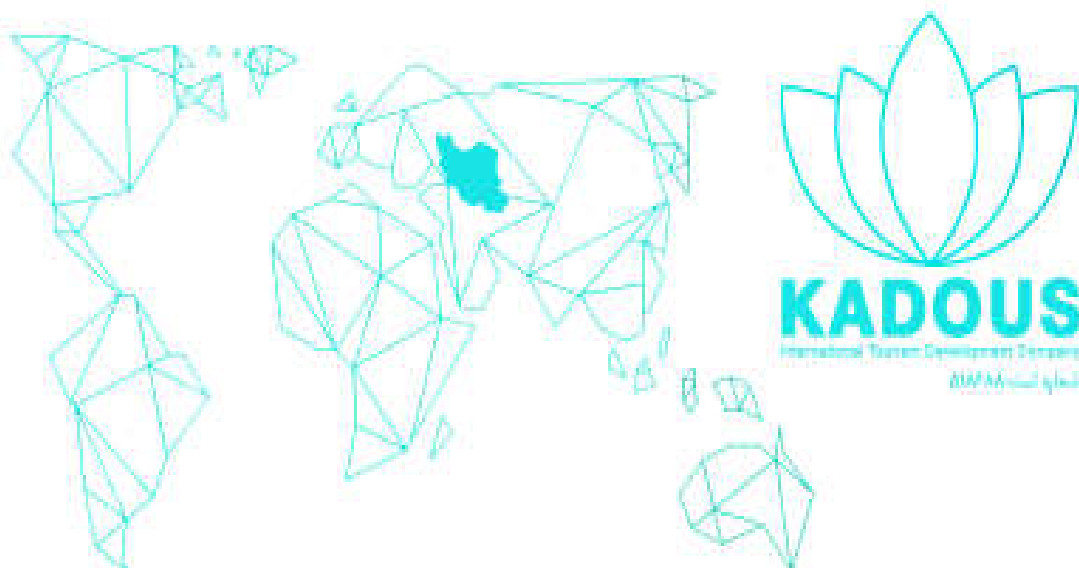
تهیه و تنظیم:

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

باغ رستوران سنتی آی لند با هدف توسعه گردشگری و جذب توریست



خلاصه طرح

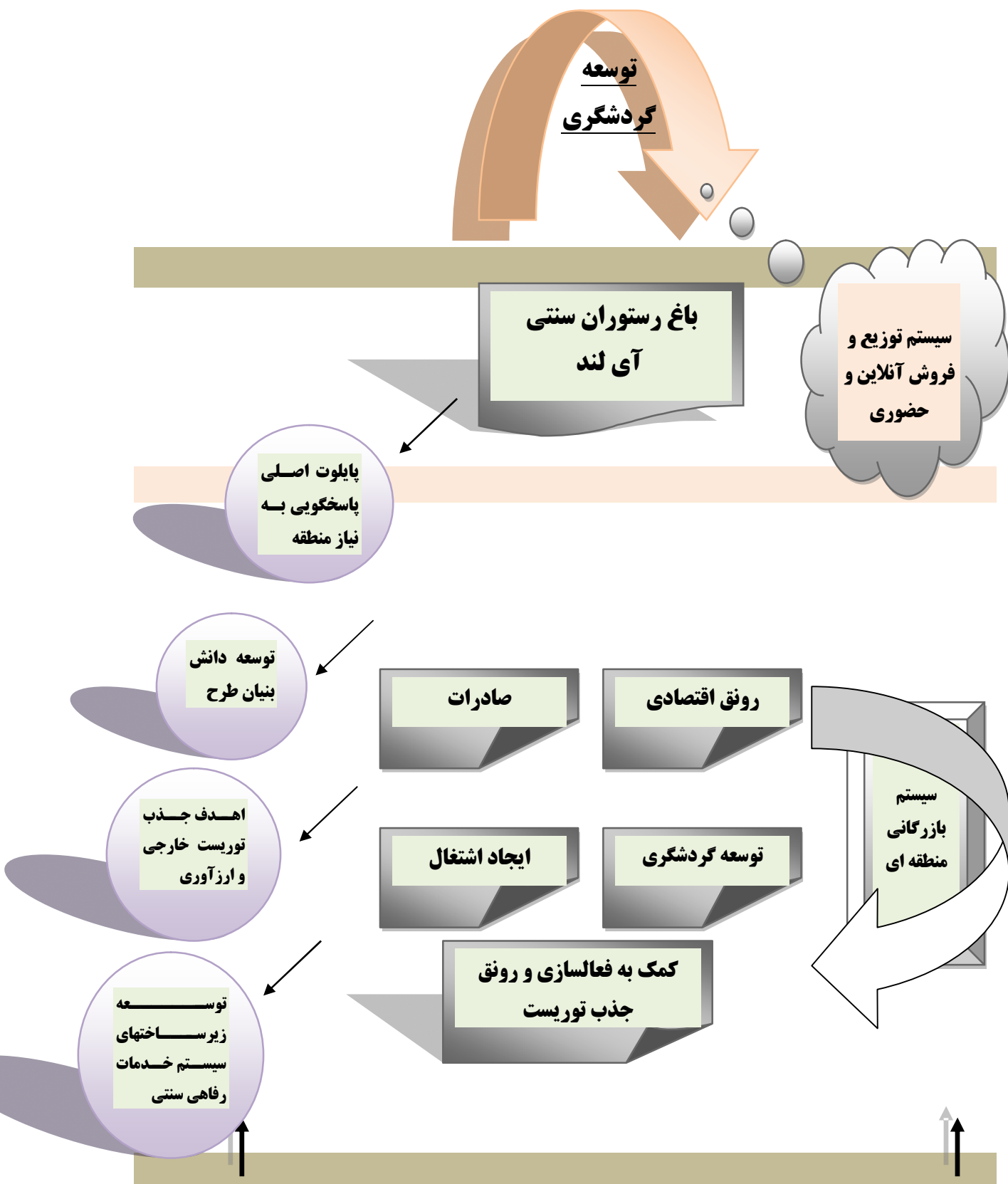


مشخصات طرح :

نام متقاضی (مجری طرح)	باغ رستوران سنتی آی لند
آدرس طرح	استان تهران ، شهرستان اسلامشهر ، شهر اسلامشهر ، میدان نماز ، بلوار الغدير ، خیابان پارسیان فرعی اول ، خیابان آذربایجان ، پلاک ۱۰۱
امتیازات اجرایی طرح	➤ موقعیت جغرافیایی شهری رستوران از موقعیت بی نظیری برخوردار است ➤ مجری طرح دارای سوابق بلند مدت در زمینه رستوران داری و ارائه خدمات گردشگری میباشد و در این زمینه دارای موفقیت های تجاری و بازرگانی چشمگیری بوده است . ➤ مجموعه باغ رستوران آی لند از پرسنل و نیروی انسانی زبده و خبره و باتجربه تشکیل گردیده و این امر از مزیت های منابع انسانی پروژه محسوب میگردد.. ➤ الگوبرداری از موفق ترین باغ رستورانها و سفره خانه های سنتی ایران و دنیا و بهره گیری از نقاط قوت آنها و تلفیق این قابلیت های سنتی با معیارهای مدرن و مورد علاقه توریست ها از مشخصات مدیریت و کاربردی مجری طرح میباشد و تاکنون مطالعات نظری و میدانی قابل ملاحظه ای در این خصوص انجام داده است.
موضوع فعالیت	باغ رستوران سنتی
نوع فعالیت	بخش گردشگری و ارائه خدمات گردشگری در شاخه رستوران سنتی
نوع صنعت	صنعت گردشگری
طبقه بندی طرح	ایجاد
اشتغال طرح	۲۰ نفر اشتغال مستقیم
مساحت زمین طرح مساحت زیربنای طرح قسمت های مختلف مجموعه	۱۸۸۳ مترمربع ۳۱۵ مترمربع شامل : • امور اداری و رفاهی و تدارکات رستوران : ۶۲ مترمربع • آشپزخانه رستوران : ۵۰ مترمربع • سالن پذیرایی : ۱۱۰ مترمربع • سالن وی آی پی : ۳۰ مترمربع • قلیان خانه : ۱۸ مترمربع • سرویس های بهداشتی : ۴۵ مترمربع • فضای سبز و کف سازی : ۳۰۰ مترمربع

• آبنمای دیواری : ۱۸ مترمربع • تعداد ۱۷ عدد آلاچیق با مجموع متراژ : ۱۷۰ مترمربع • برکه و آبشار : ۲۱۰ مترمربع	
داخلی و بین المللی - هدف اصلی طرح جذب توریست های خارجی علاقه مند 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 ارزآوری از طریق جذب توریست خارجی می باشد . ۴- ایجاد اشتغال و کارآفرینی در سالی که بر روی آن تاکید مضاعفی شده است.	امتیازات اجرای طرح
۱۲ ماه دوره سازندگی و ۶ ماه تنفس	طول دوره اجرای طرح (تنفس و سازندگی)
برق شهری - ۳ فاز ۱۲۰۰ مترمکعب ۱۰۰۰۰ مترمکعب	دیماندتوان قدرت مورد نیاز برق میزان مصرف آب در سال میزان مصرف گاز در سال
۳۹۶۰۰ میلیون ریال ۳۴۶۰۰ میلیون ریال ۵۰۰۰ میلیون ریال ۱۰۰۰۰ میلیون ریال	کل سرمایه گذاری طرح سرمایه ثابت طرح سرمایه در گردش طرح تسهیلات بانکی - ثابت

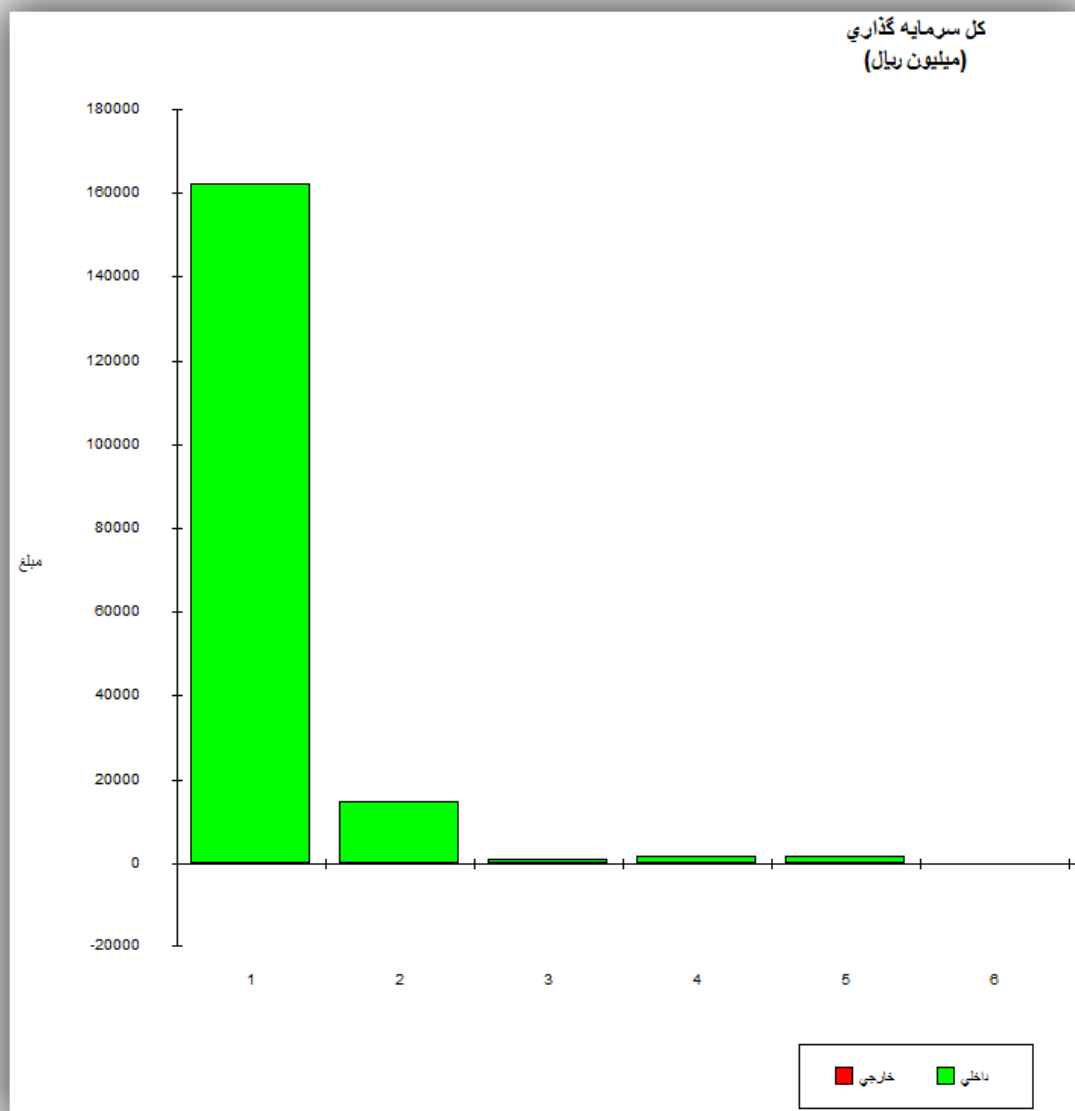
(*) - نقشه شماتیک طرح :

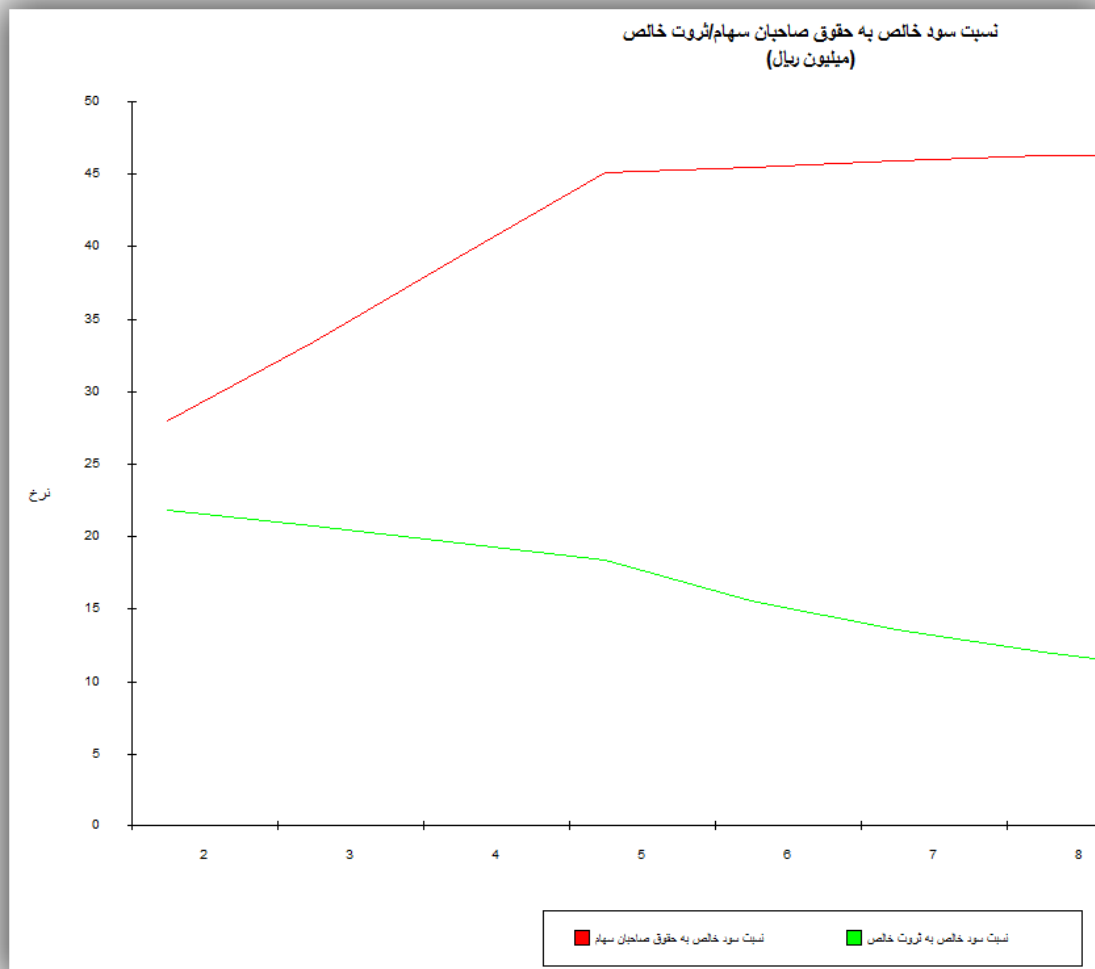


(*) - کاربرد نهایی خلاصه نحوه سرمایه گذاری طرح :

هزینه های 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	۱۴۴۰۰	-	۱۴۴۰۰
۳	ساختمان	۹۹/۵/۱	۱۱۰۰۰	-	۱۱۰۰۰
۴	دکوراسیون	۹۹/۵/۱	۴۰۰۰	-	۴۰۰۰
۵	تاسیسات	۹۹/۵/۱	۶۷۰۰	-	۶۷۰۰
۶	تجهیزات	۹۹/۵/۱	-	۲۵۰۰۰	۲۵۰۰۰
جمع دارایی های ثابت		۹۹/۵/۱	۱۳۶۱۰۰	۲۵۰۰۰	۱۶۱۱۰۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۹۹/۵/۱	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰
جمع کل هزینه های سرمایه گذاری ثابت		۹۹/۵/۱	۱۳۷۱۰۰	۲۵۰۰۰	۱۶۲۱۰۰
۸	سرمایه در گردش	۱۴۰۰/۱/۱	-	۵۰۰۰	۵۰۰۰
جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح			۱۳۷۱۰۰	۳۰۰۰۰	۱۶۷۱۰۰





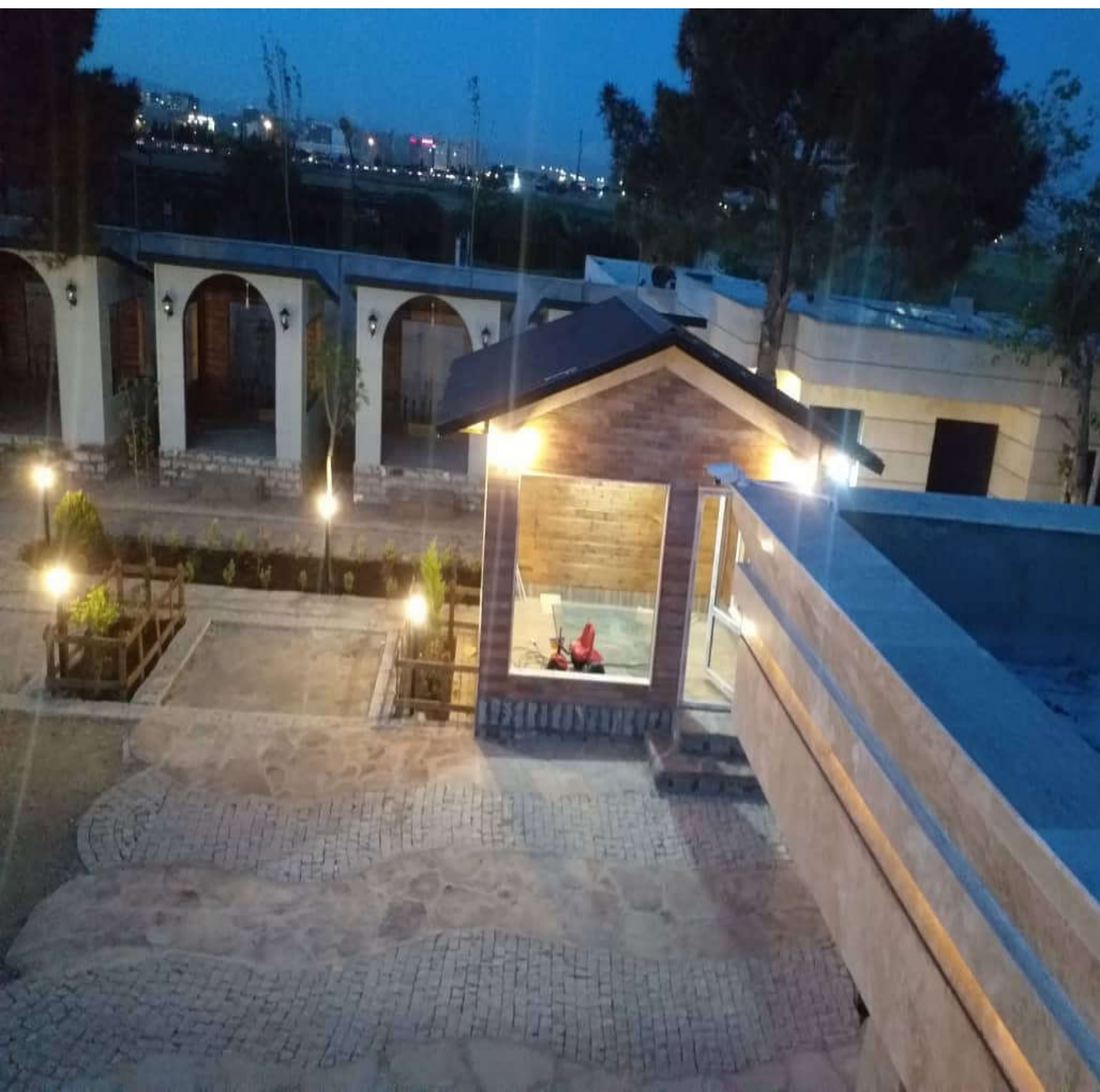
	نسبت سود خالص به حقوق صاحبان سهام	نسبت سود خالص به ثروت خالص
2	28.00	21.87
3	33.46	20.73
4	39.30	19.57
5	45.13	18.35
6	45.49	15.61
7	45.96	13.63
8	46.33	12.08
9	46.33	10.77
10	46.33	9.73
11	46.33	8.86

(*)-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)	۱۱۳۸۶۷
۲	نرخ بازده داخلی سرمایه (IRR)	۳۴/۸۴٪
۳	IRR تعدیل شده سرمایه گذاری	۳۴/۸۴٪
۴	خالص ارزش فعلی کل حقوق صاحبان سهام	۶۷۳۹۵
۵	نرخ IRRE	۳۶/۲۸٪
۶	نرخ IRRE تعدیل شده	۳۶/۲۸٪
۷	دوره بازگشت سرمایه عادی از دیدگاه کل سرمایه گذاری	۴/۱۴ سال
۸	تعداد اشتغال	۲۰ نفر
۹	نسبت خالص ارزش فعلی از دیدگاه کل سرمایه گذاری	۰/۶۴
۱۰	نقطه سربسر	۱۵/۴٪
۱۱	کل سرمایه گذاری طرح	۱۶۷۱۰۰
۱۲	کل سرمایه ثابت	۱۶۲۱۰۰
۱۳	کل سرمایه در گردش	۵۰۰۰
۱۴	تسهیلات بانکی	۲۰۰۰۰
۱۵	تسهیلات بانکی ثابت	۲۰۰۰۰
۱۶	تسهیلات بانکی در گردش	-
۱۷	سرايه اشتغال کل سرمایه گذاری طرح	۸۳۵۵
۱۸	سرايه اشتغال سرمایه ثابت طرح	۸۱۰۵

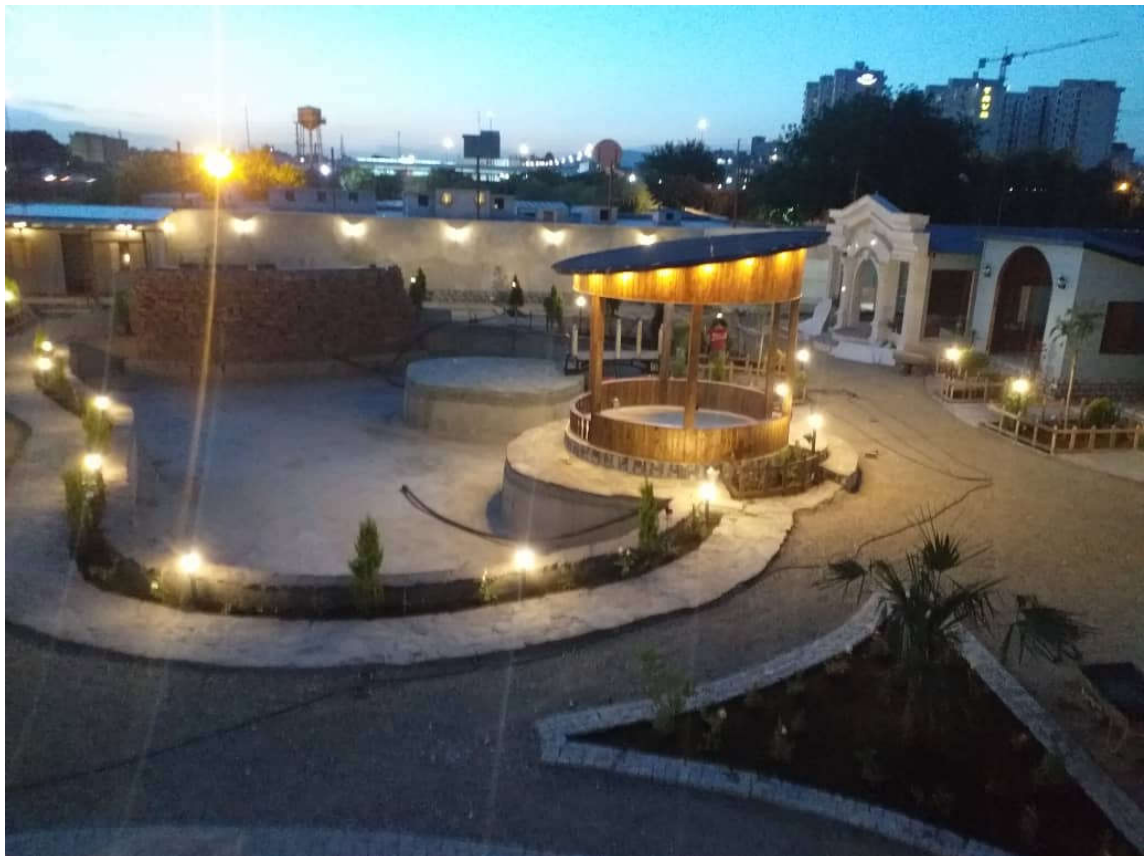
باغ رستوران آی لند در آئینه تصاویر







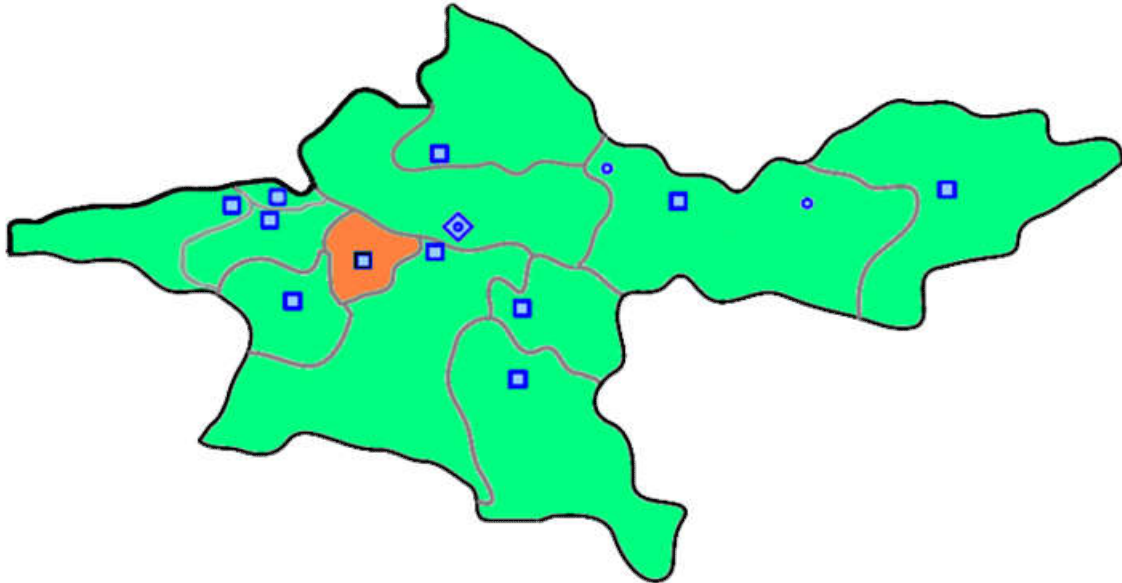








اسلامشهر ابر شهر نوظهور



تاریخچه شهر اسلامشهر

پیش از سال ۱۳۵۲ با نام قاسم آباد شاهی دهی از دهستان غار ، بخش ری ، شهرستان تهران بوده است و شغل اهالی آن زراعت و باغداری بوده که آب آن از قنات و در بهار از سیلاب کرج تامین می شده است . در دوره قاجاریه منزلگاه اردوی همایونی بوده و به نام قاسم آباد خالصه خوانده می شده است .این منطقه به دلیل مرغوبیت و حاصلخیزی زمینهای مستعد کشت و زرع و وجود رودخانه کرج و رشته قناتهای جاری در آن و همچنین نزدیکی به تهران از دیر باز مورد توجه بوده است.

به دلیل بقاع متبرکه ای که قدمت آنها به دوره صفویه می رسد هسته اولیه بافت روستایی آن به این دوره مربوط می شود.دشت و جلگه اسلام شهر در زمینه های کشاورزی و باغداری و دامداری و توسعه بازرگانی و صنعت دارای استعداد رشد و مجموع این مزایا و موقعیت ارتباطی آن در کنار پایتخت ، همگی از

توانمندیهای آن بوده و نویدبخش روند سریع پیشرفتهای آتی آن محسوب می گردد. مهم ترین رودخانه ای که از کرانه غربی شهر عبور می کند، رودخانه کرج نام دارد که پر آب ترین رودخانه های دامنه جنوبی البرز است که در ۴۰ کیلومتری مغرب تهران از خرسنگ کوه سرچشمه می گیرد و در مسیر خود در دشت اسلام شهر به نام های سیاه آب یا سیاب و سالور نیز خوانده می شود. این رودخانه نیز همانند رودخانه های دیگر نقش غیر قابل انکاری در پیدایش و رشد تمدنهای بشری در منطقه داشته است. بدون تردید رود و رودخانه ، مادر تمدنهای بشری شناخته می شود و کلیه اجتماعات انسانی تکوین و موجودیت مادی و معنوی خود و رشد آن را در کنار چنین پدیده ای امکانپذیر می دانسته و قائل به نوعی تقدس و تبرک برای آن بوده است ، تا جاییکه در اساطیر ایرانی و سایر ملل متمدن باستانی تا مرحله اولوهیت هم رسیده است به طوری که یکی از فصل های اوستا به نام آبان یشت در ستایش آب سروده شده است و فرشته آناهیتا در اساطیر ایرانی متوکل آب و باروری می باشد. بنابراین ارتباط محوطه های باستانی متعدد در منطقه با رودخانه جاری در آن به راحتی درک می گردد. وجود بقایای پایه های پل بر روی رودخانه سالور و تپه های واقع در مجاورت و یا نزدیکی آن که آثار مدفون در آنها دلالت بر وجود دوره های مختلف تاریخی دارد حاکی از اهمیت این منطقه حاصلخیز از حیث موقعیت ارتباطی آن در گذشته های دور تاریخی می باشد که تا به امروز محفوظ مانده و ادامه دارد.

تپه های باستانی پراکنده در سطح منطقه با محوطه های تاریخی مجاور آن در دشت بزرگ ری قابل مقایسه می باشد. زیرا که از لحاظ تاریخی و جغرافیای سیاسی و طبیعی قسمتی از سرزمین ری باستان محسوب می شود . سرزمینی که حوزه قلمرو و نفوذ سیاسی آن تا قزوین و یا دماوند هم گسترش داشته و روزگاری منطقه دماوند از روستاهای آن محسوب می شده است و از لحاظ فرهنگی دامنه حضورش سراسر فلات ایران را در بر می گرفته است. محوطه های ارزشمند باستانی در چشمه علی و مرتضی گرد و مافین آباد با دارا بودن هفت هزار سال پیشینه فرهنگی و تاریخی از شهرت زیادی در مجامع علمی برخوردار بوده و از شاخص های تمدن پیش از تاریخ در جهان شناخته می شوند. محوطه باستانی مافین آباد اسلام شهر که متأسفانه طی

سالهای اخیر از حفريات غير قانونی ، لطمات فراوانی بر آن وارد آمده است دارای کهن ترین دوره های تاریخی می باشد که قدمت آن به هزاره پنجم پیش از میلاد می رسد و با سایر محوطه های پیش از تاریخ غرب ، سلیک کاشان در جنوب و حصار دامغان و همچنین با محوطه هایذ پیش از تاریخ در جنوب ایران ، با همه بعد مسافت دارای قربفرهنگی و مختصات مشترک بوده که ناشی از ارتباط فشرده فرهنگی و تاثیرات متقابل بر یکدیگر می باشد.. سایر محوطه های باستانی که مربوط به دوره های تاریخی و اسلامی هستند بعضا دارای شواهد و عناصری از معماری مشابه پادگان و یا دژ های نظامی و پایگاههای راهداری می باشد و به دلیل موقعیت ارتباطی خاصی که داشته است ، کنترل تحرکات اقتصادی ، استقرار آنها را ایجاب می کرده است . همانطوری که تا به امروز از این موقعیت ممتاز ارتباطی بهره مند می باشد و به عنوان بخشی از سرزمین ماد بزرگ نقش موثری در تحولات سیاسی و اقتصادی و مبادلات کالا در روزگاران گذشته به عهده داشته است. به جز محوطه های بررسی شده ، محوطه هایی بوده اند که به طور کلی در طی دو دهه گذشته تخریب و معدوم شده اند . از جمله تپه مهران آباد در نزدیکی روستای مهران آباد که در دهه ۴۰ توسط استاد محترم آقای دکتر نگهبان و با همراهی آقای کایلر یانگ باستانشناس کانادایی چند گمانه آزمایشی در این تپه حفر شده است که متاسفانه به دلیل عدم دسترسی به گزارش کاوش های ایشان ، جزئیات دوره های تاریخی آن نامعلوم است ولی احتمالا از تپه های پیش از تاریخی موجود در سطح منطقه بوده که متاسفانه اثری از آن برج نمانده است.

همچنین تپه تاریخی واقع در روستای فیروز بهرام که در اوایل انقلاب ، توسط مالکین آن به کلی تخریب شده و تعداد معدودی تکه های سفال در سطح آن دیده شده است.

در محدوده بیرون روستای نظام آباد و شمال روستای ده عباس ، در کنار جاده منشعب از جاده اصلی ، که در سطح زمینهای تسطیح شده آن شواهدی از وجود سفال مشاهده شده است ، که پیش از این از تپه های موجود در منطقه به شمار می رفته اند. از دیگر موارد مشابه تخریب بقایای مربوط به آثار تپه کوزه گری می باشد که مشمول اقدامات تخریبی توسط عامل سودجوی ضد فرهنگی شده است ، همانگونه که بسیاری از

تپه های باستانی و بناهای مذهبی منطقه از تعرض و خطر تخریب مصون نمانده و دایما در معرض آسیب های جدی و جبران ناپذیر قرار دارد

موقعیت جغرافیایی شهر

شهرستان اسلامشهر یکی از شهرهای استان تهران، در جنوب غربی شهر تهران بر سر راه ارتباطی تهران-ساوه قرار گرفته و از طریق بزرگراههای قدیم و جدید تهران-ساوه و همچنین راه آن تهران به جنوب کشور و سایر استانهای همجوار ارتباط دارد. فاصله آن تا مرکز شهر تهران حدود ۱۵ کیلومتر است. لزوم ارائه خدمات به جمعیت نسبتاً زیادی که در این شهرستان ساکن هستند و برنامه ریزی در جهت توسعه فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی آن باعث شد در سال ۱۳۷۳ از سوی وزارت کشور جمهوری اسلامی به عنوان یکی از شهرستانهای تابعه استان تهران اعلام شود.

وسعت شهرستان در حدود ۲۴۵ کیلومتر مربع است که از نظر مختصات جغرافیایی با اندکی تفاوت نسبت به مرکز تهران در ۵۱ درجه و ۱۰ دقیقه طول شمالی تا ۳۰،۲۲،۵۱ و در عرض ۳۰،۴۲،۳۴ تا ۳۰،۲۷،۳۵ عرض شرقی از نصف النهار گرینویچ قرار گرفته دارای ۲ بخش، ۴ دهستان و ۴۹ روستا است که حداقل فاصله روستاها تا کیلومتر و حداکثر ۱۰ کیلومتر است. این شهرستان در منطقه دشت آبرفتی جنوب تهران واقع شده و ارتفاع آن از سطح دریا در حدود ۱۵۰ متر است.

پستی و بلندی قابل ملاحظه ای در محدوده شهرستان وجود ندارد ولی همانطور که اشاره شد اراضی شهرستان بر روی آبرفتهای دامنه جنوبی ارتفاعات «توچال» و «کن» واقع شده و با شیب طبیعی بسیار ملایمی از سمت شمال به جنوب از ارتفاع آن اندکی کاسته شده و اختلاف ارتفاع بلندترین و پست ترین نقطه آن حداکثر ۱۰ متر است، لذا به دلیل شیب ملایم و مسطح بودن اراضی شهرستان بدور از تاین آلودگی های صنعتی نخواهد بود به که باعث ایجاد پدیده «اینورژن» یا «وارونگی دما» و بارانهای اسیدی خواهد شد که اثرات مهلکی بر محیط زیست و اقلیم شهرستان می گذارد. به دلیل نداشتن ایستگاه «سینوپتیک» در

شهرستان اسلامشهر، جهت بررسی اطلاعات وضعیت جوی از آمار نزدیکترین ایستگاه «سینوپتیک» در به منطقه یعنی تهران استفاده شده است. براساس آمار بدست آمده این ایستگاه، معدل بارندگی سالیانه ۲۳۱ میلی متر و متوسط درجه حرارت سالیانه ۱۷/۱ درجه سانتیگراد است.

باتوجه به پارامترهای فوق و براساس طبقه بندی اقلیمی روش کوپن، اقلیم شهرستان بیابانی با پراکنش بارندگی نامشخص می باشد.

معدل میزان بارندگی ۲۳۱ میلی متر و معدل حداکثر و حداقل درجه حرارت در ایستگاه تهران به ترتیب ۶/۲۲، ۷/۱۱ و متوسط درجه حرارت ۱/۱۷، تعداد روزهای یخبندان ۴۹ روز و رطوبی نسبی در ساعت ۳۰/۶ و ۳۰/۱۲ به ترتیب ۴۸ و ۳۰ درصد بوده است. براساس این آمار حداکثر بارندگی در یک روز طی این ۳۰ سال ۴۰ میلی متر و حداکثر و حداقل مطلق درجه حرارت به ترتیب ۴۴ و ۴۸/۱- و معدل حداکثر درجه حرارت در تیرماه ۴/۳۶ درجه سانتیگراد و کمترین معدل حداقل درجه حرارت در دیماه ۴/۱- درجه سانتیگراد است. همچنین آمار دیگری که طی سالهای ۶۴-۷۲ در یک مرکز جمع آوری شده، نشان می دهد که بیشترین میزان بارندگی در مدت ۹ سال یادشده مربوط به سال ۷۱ به میزان ۳۲۷ میلی متر بوده است. بطوری که گفته شد عامل اصلی تعیین کننده رژیم حرارتی یک منطقه، تهاجم توده هوایی است که از آن منطقه عبور می کند. این امر علاوه بر مستقر کردن هوای سرد و گرم در منطقه سبب وزش باد نیز می شود. بر اساس آخرین آمار منتشر شده در سالهای ۷۰-۷۴ باد غالب منطقه عموماً باد غربی است و ضعیفترین بادهای نیز مربوط به جبهه هوایی است که از شرق ایران وارد می شود. همچنین سریعترین بادهای دارای سرعتی معادل ۱۸-۲۰ متر در ثانیه هستند.

همچنین از بادهای غالب دیگر منطقه می توان به بادهایی که از سمت جنوب شرقی و شمال غربی کشور می وزند، اشاره کرد اطلاعات باد در ایستگاه های تهران نشان می دهد که می توان منطقه تهران را از نظر جریانات جوی به دو قسمت شمالی و جنوبی تقسیم کرد. بر اساس تحقیقات بعمل آمده جریانات جنوبی از اوایل صبح در نواحی جنوب تهران از دشت فشافویه شهرستان ری شروع به گسترش کرده و سراسر تهران را

دربرمی گیرد. به طوری که در اواسط روز تمام منطقه ری، اسلامشهر و تهران دارای جریانات جنوبی می شود. باتوجه به اینکه شهرستان اسلامشهر در دامنه های جنوبی سلسله جبال البرز واقع شده و ارتفاع آن از شمال به جنوب کاهش می یابد، اکثراً تحت تأثیر بادهای محلی نیز قرار می گیرد.

بادهای موسمی و محلی شهرستان عبارتند از: بادشهریار که در فصل بهار از غرب به شرق می وزند و سرعت آن به ۱۰-۱۵ متر در ثانیه و تقریباً سرد است و باد ورامین که در فصل تابستان از شرق به غرب می وزد و به باد کویر نیز معروف است، سرعت آن ۵-۱۵ متر در ثانیه و تقریباً گرم است

موقعیت اقتصادی

شهرستان اسلامشهر یکی از مناطق مهم کشاورزی، دامپروری و صنعتی در استان تهران محسوب میشود و تقریباً ۱۲ هزار هکتار اراضی قابل کشت دارد که در حال حاضر بالغ بر ۹ هزار هکتار آن زیر کشت محصولات مختلف است. شهرستان با دارا بودن ۲۱۳ واحد گاوداری و ۱۱ واحد مرغداری، ۱۰ درصد گوشت قرمز، ۱۸ درصد شیر و ۱۰ درصد تخم مرغ و ۸ درصد گوشت مرغ استان را تولید و روانه بازار می کند.

در شهرستان حدود ۱۲۰۰۰ بنگاه کوچک، متوسط و بزرگ اقتصادی مستقر و فعالند. تعدادی از واحدهای بزرگ اقتصادی شامل: ایران خودرو دیزل، لبنیات و بستنی میهن، لبنیات و بستنی دومینو، فیلور، سینجرگاز، الکتروژن، لوله و ماشین سازی ایران، شرکت صنایع بهسازی چوب ایران، گروه صنعتی سدید (شامل سه شرکت)، کیان تیر و پایان گل در این منطقه مستقر میباشد.

مجتمع صنفی و صنعتی اسلامشهر با ۴۰۰ واحد کارگاهی، ۲۵۰۰ واحد تجاری، ۳۵۰ واحد اداری و ۱۰ واحد خدماتی زمینه اشتغال حدود ۲۰۰۰۰ نفر را فراهم نموده است. فعالیت بزرگترین مرکز نمایشگاههای ماشین آلات سنگین و نیمه سنگین استان و حتی کشور در این منطقه است.

- در سال ۱۳۹۱ برای شهرستان اسلامشهر تعداد ۱۳۳۴۳ نفر ایجاد فرصتهای شغلی جدید در نظر گرفته شده بود که اشتغال ثبت شده شهرستان در سامانه رصد ۲۲۴۸۴ نفر میباشد با ۴/۱۶۵ درصد

- تعداد تعاونیهایی ثبت شده شهرستان ۵۸۰ تعاونی
- تعداد تعاونیهایی فعال شهرستان ۳۲۰ تعاونی
- تعداد اشتغال مستقیم ایجادی توسط تعاونیها ۳۴۳۰ نفر
- تعداد اشتغال غیر مستقیم ایجادی توسط تعاونیها ۶۴۰۵ نفر
- تعداد شعبات بانکهای دولتی و خصوصی فعال در شهرستان اسلامشهر حدود ۷۰ شعبه و باجه میباشد .
- تعداد خودپردازهای (ATM) شهرستان حدود ۷۵ دستگاه
- کارخانه ها :
- اسلامشهر دارای تعدادی زیادی کارخانه است که نامورترین آنها کارخانههای بستنی میهن و دومینو، کارخانه آلمیران ، کیان تایر و کارخانه آجر سفید می باشد

مزایای شهرستان

مزایای شهر:

- ۱- واقع شدن در مسیر راههای عمده مواصلاتی استان و کشور
- ۲ - همجواری با فرودگاههای بین المللی امام خمینی (ره) و مهر آباد تهران
- ۳ - واقع شدن بزرگترین پایانه ریلی کشور (آپرین) در منطقه
- ۴ - استقرار مجتمع های صنفی و صنعتی اسلامشهر و سهند در شهرستان
- ۵ - واقع شدن بزرگترین مرکز نمایشگاههای ماشین آلات سنگین و نیمه سنگین استان و کشور در اسلامشهر با وسعت حدود ۲۰۰ هکتار

۶ - استقرار صنایع بزرگ کشور از جمله : گروه صنعتی ایران خودرو دیزل ، گروه کارخانجات صنعتی سدید ، گروه صنعتی بهمن (فیلور) . گروه لبنیات و بستنی میهن و دومینو ، شرکت صنایع بهسازی چوب ایران ، شرکت بین المللی پایا گل ، شرکت لوله و ماشین سازی ایران ، شرکت سینجر گاز ، شرکت الکتروژن ، شرکت جام ایمن گستر در منطقه

۷ - وجود دانشگاه آزاد اسلامی واحد اسلامشهر ، دانشگاه پیام نور واحد اسلامشهر ، مرکز دانشگاهی علمی و کاربردی و مرکز تربیت معلم که در حال حاضر ظرفیت دانشگاههای شهرستان بالغ بر ۳۰ هزار نفر می باشد

۸ - همجواری با تهران بزرگ (پایتخت)

۹ - استقرار مرکز پژوهشهای علمی و تحقیقاتی ایران (عصر انقلاب) در شهرستان

۱۰ - استقرار کلیه ادارات و دستگاههای دولتی در شهرستان

۱۱ - وجود مراکز متعدد فنی و حرفه ای جهت تربیت نیروی انسانی مورد نیاز

۱۲ - وجود نیروی کار جوان و آموزش دیده که بیش از ۵۰ درصد جمعیت شهرستان را تشکیل میدهند .

۱۳ - وجود زیر ساختهای لازم (آب ، برق ، گاز ، تلفن ، بانک) در تمامی نقاط شهرستان

۱۴ - وجود مرکز پر قدرت رادیویی در شهرستان

۱۵ - استقبال و گرایش جوانان به ورزش و کسب موفقیت‌های متعدد بین المللی و کشوری

۱۶ - وجود تنوع فرهنگی و قومی با برخورداری از وحدت و انسجام

۱۷ - جمعیت بالغ بر ۵۰۰۰۰۰ نفری شهرستان

اماکن گردشگری، زیارتی

-تپه مافین آباد

قدمت: هفت هزار سال قبل از میلاد مسیح واقع در شمال روستای مافین آباد

-تپه ده عباس

قدمت: دوران تاریخی اشکانی و ساسانی - واقع در جنوب غربی روستای ده عباس

-امامزاده عیسی

واقع در روستای مافین آباد در میان محوطه گورستان عمومی : واقع در روستای مافین آباد در میان محوطه گورستان عمومی

-تپه واوان ۱

قدمت: قلعه ی متعلق به ساسانیان - واقع در شمال شهر جدید واوان : قدمت: قلعه ی متعلق به ساسانیان - واقع در شمال شهر جدید واوان

-امامزاده عقیل

قدمت : سلسله صفویه - واقع در خیابان زرافشان - منسوب به حضرت موسی بن جعفر : قدمت : سلسله صفویه - واقع در خیابان زرافشان - منسوب به حضرت موسی بن جعفر

-امامزاده عیسی

واقع در روستای مافین آباد در میان محوطه گورستان عمومی : واقع در روستای مافین آباد در میان محوطه گورستان عمومی

- امامزاده محمد ایرین

قدمت: دوره قاجاریه - پلان:مدور و پوشش گنبد پله ای - مصالح: خشت و اندود کاهگل : قدمت: دوره قاجاریه - پلان:مدور و پوشش گنبد پله ای - مصالح: خشت و اندود کاهگل

-امامزاده عبدالله

واقع در روستای حسن آباد خالصه در محوطه گورستان عمومی : واقع در روستای حسن آباد خالصه در محوطه گورستان عمومی

-تپه نظام آباد

قدمت:دوران ساسانیان تا دوران اواسط اسلامی - واقع در جنوب شرقی روستای نظام آباد و در میان اراضی کشاورزی - در قسمت هایی از تپه گودال هایی حفر شده است. : قدمت:دوران ساسانیان تا دوران اواسط اسلامی - واقع در جنوب شرقی روستای نظام آباد و در میان اراضی کشاورزی - در قسمت هایی از تپه گودال هایی حفر شده است.

-تپه چیچکلو

قدمت: دوران تاریخی (اشکانی و ساسانی) - واقع در غرب شهرستان اسلامشهر و به فاصله ۲ کیلومتری جنوب روستای چیچکلو : قدمت: دوران تاریخی (اشکانی و ساسانی) - واقع در غرب شهرستان اسلامشهر و به فاصله ۲ کیلومتری جنوب روستای چیچکلو

-تپه قائمیه

این تپه در میان اراضی کشاورزی شهرک قائمیه واقع شده است. : این تپه در میان اراضی کشاورزی شهرک قائمیه واقع شده است.

-سفید تپه گلدسته

قدمت: به قرن ۷-۵ هجری قمری - واقع در جنوب غربی روستای گلدسته، ده عباس - سفال هایی مربوط به دوره اسلامی از نوع ساده و لعابدار به رنگ های سبز و آبی و قهوه ای وجود دارد که تعلق دارد. : قدمت: به قرن ۷-۵ هجری قمری - واقع در جنوب غربی روستای گلدسته، ده عباس - سفال هایی مربوط به دوره اسلامی از نوع ساده و لعابدار به رنگ های سبز و آبی و قهوه ای وجود دارد که تعلق دارد.

-امامزاده ابراهیم

قدمت: دوره صفویه - واقع در شمال روستای نظام آباد - پلان: ۸ ضلعی و از خارج به صورت مدور و دارای یک گنبد دوپوش است. : قدمت: دوره صفویه - واقع در شمال روستای نظام آباد - پلان: ۸ ضلعی و از خارج به صورت مدور و دارای یک گنبد دوپوش است.

-امامزاده زکریا

واقع در یک کیلومتری روستای ایرین - پلان: از خارج مدور و از داخل به صورت ۱۶ ضلعی می باشد. منسوب به امام موسی بن جعفر (ع) : واقع در یک کیلومتری روستای ایرین - پلان: از خارج مدور و از داخل به صورت ۱۶ ضلعی می باشد. منسوب به امام موسی بن جعفر (ع)

-امامزاده اسماعیل

قدمت : دوره صفویه - واقع در ۵/۱ کیلومتری شمال غربی روستای چیچکلو - پلان: از داخل به صورت ۸ ضلعی و از خارج مدور : قدمت : دوره صفویه - واقع در ۵/۱ کیلومتری شمال غربی روستای چیچکلو - پلان: از داخل به صورت ۸ ضلعی و از خارج مدور

-امامزاده سیدرضا

واقع در نزدیکی روستای حسین آباد مفره در قسمت شرقی اسلامشهر منسوب به امام موسی کاظم (ع) : واقع در نزدیکی روستای حسین آباد مفره در قسمت شرقی اسلامشهر منسوب به امام موسی کاظم (ع)

-تپه های علی آباد

واقع در روستای علی آباد احمد آباد : واقع در روستای علی آباد احمد آباد

-یخدان علی آباد

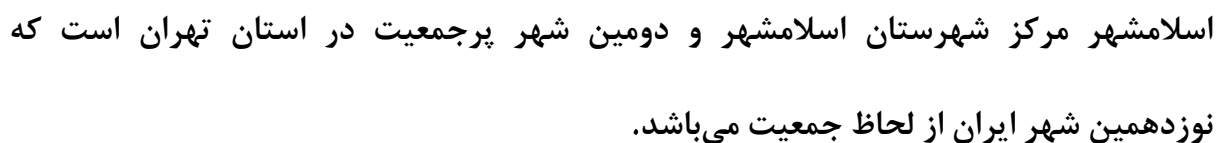
قدمت: دوره قاجاریه - دیوارچینه های بلندی برای ایجاد سایه و ممانعت از تابش نور خورشید - واقع در بافت قدیمی روستای علی آباد(احمد آباد مستوفی) به ابعاد ۱۰ متر قطر داخلی و ارتفاع ۱۲ متر می باشد :
قدمت: دوره قاجاریه - دیوارچینه های بلندی برای ایجاد سایه و ممانعت از تابش نور خورشید - واقع در بافت قدیمی روستای علی آباد(احمد آباد مستوفی) به ابعاد ۱۰ متر قطر داخلی و ارتفاع ۱۲ متر می باشد

-یخدان جعفرآباد جنگل

قدمت: دوره قاجاریه واقع در مجاورت رودخانه کن - ابعاد مکان جوار رودخانه: ارتفاع ۷ متر -شکل به طول ۱۸ متر و عرض ۷ متر و ارتفاع ۸ متر با پوشش طاق های ضربی به شیوه طاق و تویزه : قدمت: دوره قاجاریه
واقع در در مجاورت رودخانه کن ابعاد مکان جوار رودخانه: ارتفاع ۷ متر شکل به طول ۱۸ متر و عرض ۷ متر و ارتفاع ۸ متر با پوشش طاق های ضربی به شیوه طاق و تویزه

-یخدان ترشنبه

قدمت: دوره قاجاریه - واقع در جنوب روستای ترشنبه و به فاصله کمی از قلعه قدیمی ترشنبه : قدمت: دوره قاجاریه واقع در جنوب روستای ترشنبه و به فاصله کمی از قلعه قدیمی ترشنبه به ابعاد: مدور و ۵/۱۶ متر قطر و ۱۵ متر



بر طبق سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۹۵ مرکز آمار ایران این شهرستان در سال ۱۳۹۵، ۵۴۸،۶۲۰ نفر جمعیت داشت که ۲۷۹،۲۸۲ نفر آن مرد و ۲۶۹،۳۳۸ نفر آن زن می‌باشند. نزدیک‌ترین شهرستان به تهران که ۱۲ کیلومتر با شهر تهران فاصله دارد. این شهر را می‌توان یک ابرشهر نوظهور نامید.

اسلام شهر را در آغاز روستاهای چندی تشکیل می‌داد؛ به گونه‌ای که کهن‌ترین قنات، مدرسه، گرمابه همگانی، آتشکده زرتشتیان باستان (در نزدیکی ایرین) و گردشگاه‌های ثروتمندان شهرنشین در روستای ضیاآباد بوده‌است. سالور به دلیل نزدیکی به رودخانه از آبادی‌های بسیار قدیمی و زیبا بوده‌است. قاسم‌آباد و ایرین و چیچکلو و محمدآباد چهار طاقی از دیگر آبادی‌های اسلامشهر بوده‌اند.

محلات

تجاری: سرنوری ، پاساژ کامپیوتر، بازار گوشت، میدان تره بار و میوه، باغ فیض، بخش‌هایی از کاشانی ۲۰،
متری، زرافشان، مهدیه و محمدیه و بخش‌هایی از قائمیه
مسکونی: کاشانی، ۲۰ متری امام خمینی (ره)، ایرین، باغ نرده، مطهری، مهدیه، محمدیه، سعیدیه، شهرک
لاله، مافین آباد، قاسم‌آباد شاهی، شیروودی، واوان، موسی‌آباد و قائمیه و شهر موسی

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)	مبلغ مورد نیاز (میلیون ریال)	
۱	زمین	۹۹/۵/۱	۱۰۰۰۰	–	۱۰۰۰۰
۲	محوطه سازی	۹۹/۵/۱	۱۴۴۰۰	–	۱۴۴۰۰
۳	ساختمان	۹۹/۵/۱	۱۱۰۰۰	–	۱۱۰۰۰
۴	دکوراسیون	۹۹/۵/۱	۴۰۰۰	–	۴۰۰۰
۵	تاسیسات	۹۹/۵/۱	۶۷۰۰	–	۶۷۰۰
۶	تجهیزات	۹۹/۵/۱	–	۲۵۰۰۰	۲۵۰۰۰
	جمع دارایی های ثابت	۹۹/۵/۱	۱۳۶۱۰۰	۲۵۰۰۰	۱۶۱۱۰۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۹۹/۵/۱	۱۰۰۰	–	۱۰۰۰
	جمع کل هزینه های سرمایه گذاری ثابت	۹۹/۵/۱	۱۳۷۱۰۰	۲۵۰۰۰	۱۶۲۱۰۰

محل اجرای طرح :

ردیف	شرح	مشخصات
*	وضعیت جغرافیایی محل اجرای طرح	
-	محل اجرای این طرح در موقعیت شهری بسیار مناسب و منحصر بفردی قرار دارد و یکی از مزیت های جغرافیایی طرح این است که این رستوران در منطقه ای مهم در شهر اسلامشهر قرار دارد و این موضوع از مزیت های منحصر بفرد این طرح محسوب میگردد.	

آدرس طرح	استان تهران ، شهرستان اسلامشهر ، شهر اسلامشهر ، میدان نماز ، بلوار الغدير ، خیابان پارسیان فرعی اول ، خیابان آذربایجان ، پلاک ۱۰۱
----------	---

قسمت های رستوران :

مساحت زمین طرح مساحت زیربنای طرح قسمت های مختلف مجموعه	۱۸۸۳ مترمربع ۳۱۵ مترمربع شامل : • امور اداری و رفاهی و تدارکات رستوران : ۶۲ مترمربع • آشپزخانه رستوران : ۵۰ مترمربع • سالن پذیرایی : ۱۱۰ مترمربع • سالن وی آی پی : ۳۰ مترمربع • قلیان خانه : ۱۸ مترمربع • سرویس های بهداشتی : ۴۵ مترمربع • فضای سبز و کف سازی : ۳۰۰ مترمربع • آبنمای دیواری : ۱۸ مترمربع • تعداد ۱۷ عدد آلاچیق با مجموع متراژ : ۱۷۰ مترمربع • برکه و آبشار : ۲۱۰ مترمربع
--	--

الف-۱- زمین محل اجرای طرح (انجام شده):

شرح	آدرس	ابعاد متر*متر	مبلغ کل میلیون ریال
زمین مورد نیاز طرح	استان تهران شهرستان اسلامشهر شهر اسلامشهر	۱۸۸۳/۵۶ مترمربع	۱۰۰۰۰۰

بر اساس مشخصات جدول فوق زمین مورد نیاز جهت اجرای طرح هتل دارای کلیه موقعیت های مناسب شهری و گردشگری را میبایست دارا باشد و در یکی از مهمترین و مناسبترین نقاط شهری قرار دارد

الف-۲- عملیات محوطه سازی طرح (انجام شده):

ردیف	شرح	مساحت (مترمربع)	قیمت واحد (هزار ریال)	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	عملیات تسطیح و خاکبرداری و خاکریزی و رگلاژ زمین محل اجرای طرح	کل زمین	-	۵۰۰
۲	دیوار کشی و حصار کشی زمین	۴۸۰	۶۰۰۰	۲۸۸۰
۳	فضای سبز و کف سازی ۳۰۰ مترمربع با انجام کلیه مراحل چمن کاری و نهال کاری و گل کاری و ایجاد فضاهای سبز هنری و کف سازی با انجام زیرسازی های لازم و بتن ریزی کف و پوشش آسفالتن و با جدول گذاری و پیاده روسازی لازم و از جمله ساخت ۱۷ عدد آلاچیق با مجموع متراژ ۱۷۰ مترمربع	۴۷۰	۱۱۰۰۰	۵۱۷۰
۴	آبنمای دیواری	۱۸	۲۵۰۰۰	۴۵۰
۵	برکه و آبشار	۲۱۰	۱۰۰۰۰	۲۱۰۰
۶	عملیات روشنایی محوطه با سیستم های نورپردازی های هنری	-	-	۲۵۰۰
۷	درب ورودی محوطه	-	-	۸۰۰
	جمع کل			۱۴۴۰۰

لف-۳-جدول ساختمان (انجام شده) :

ردیف	شرح	مساحت (مترمربع)	نوع کاربری
*	ساختمان باغ رستوران		
۲	شامل : • امور اداری و رفاهی و تدارکات رستوران : ۶۲ مترمربع • آشپزخانه رستوران : ۵۰ مترمربع • سالن پذیرایی : ۱۱۰ مترمربع • سالن وی آی پی : ۳۰ مترمربع • قلیان خانه : ۱۸ مترمربع • سرویس های بهداشتی : ۴۵ مترمربع	۳۱۵ مترمربع	باغ رستوران سنتی
	نرخ متوسط هزینه ساخت و ساز هر مترمربع	۳۵۰۰۰ هزار ریال	
	مبلغ کل اجرای ساختمان	۱۱۰۰۰ میلیون ریال	

الف-۴-هزینه اجرای دکوراسیون داخلی (انجام شده) :

ردیف	عنوان	توضیحات	مقدار کار	مبلغ کل (میلیون ریال)
-	اجرای دکوراسیون رستوران سنتی	اجرای دکوراسیون با بهره گیری از بهترین طراحان مدرن رستوران و ایجاد فضای بسیار شاد و جذاب و مفرح و متناسب با انتظارات عملیاتی و استانداردهای رستوران سنتی انجام خواهد پذیرفت	مجموعه محوطه و ساختمان طرح	۴۰۰۰
	جمع کل			۴۰۰۰

الف-۵-جدول تاسیسات رستوران (انجام شده) :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	تعداد/مقدار	انجام شده (م.ر)	موردنیاز (م.ر)	مبلغ کل
تاسیسات رستوران متناسب با استانداردهای رستوران سنتی					
	کلیه تاسیسات برق رسانی، آب رسانی، مخابرات توسط صاحب مکان محل اجرا تامین و راه اندازی می گردد	مجموعه کامل	۱۲۰۰	-	۱۲۰۰
۱	موتور برق اضطراری با دیمانند ۳۰ کیلووات	مجموعه کامل	۸۰۰	-	۸۰۰
۲	سیستم و تجهیزات نورپردازی ها و روشنایی های رستوران متناسب با رستورانهای سنتی	مجموعه کامل	۵۰۰	-	۵۰۰
۳	سیستم اینترنتی و ارتباطی با تجهیزات جانبی لازم	مجموعه کامل	۲۰۰	-	۲۰۰
۴	سیستم تهویه رستوران	مجموعه کامل	۶۰۰	-	۶۰۰
۵	سیستم و تجهیزات اعلام و اطفاء حریق	مجموعه کامل	۳۰۰	-	۳۰۰
۶	سیستم صوتی و تصویری رستوران با کلیه تجهیزات جانبی	مجموعه کامل	۴۰۰	-	۴۰۰
۷	تجهیزات سرمایش و گرمایش	مجموعه کامل	۱۵۰۰	-	۱۵۰۰
۸	سیستم دوربین مدار بسته با کلیه متعلقات	مجموعه کامل	۸۰۰	-	۸۰۰
۹	تجهیزات و سیستم قفسه بندی و انبارداری مواد غذایی	مجموعه کامل	۴۰۰	-	۴۰۰
	جمع کل		۶۷۰۰	-	۶۷۰۰

الف-۶-جدول تجهیزات رستوران (موردنیاز) :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	ماشین آلات	محل تامین	تعداد (دستگاه)	قیمت واحد (هزار ریال)	انجام شده (م.م)	موردنیاز (م.م)	مبلغ کل (میلیون ریال)
*	خط تجهیزات طرح						
۱	تجهیزات آشپزخانه ای رستوران	داخلی	مجموعه کامل	۱۰۰۰۰۰۰	-	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰
۲	تجهیزات نشیمنگاهی و تخت و میز و صندلی	داخلی	مجموعه کامل	۳۵۰۰۰۰۰	-	۳۵۰۰	۳۵۰۰
۳	تجهیزات اداری	داخلی	مجموعه کامل	۱۵۰۰۰۰۰	-	۱۵۰۰	۱۵۰۰
۴	تجهیزات موسیقی سنتی	داخلی	مجموعه کامل	۱۵۰۰۰۰۰	-	۱۵۰۰	۱۵۰۰
۵	مصنوعات و محصولات صنایع دستی برجسته کشور	داخلی	مجموعه کامل	۴۰۰۰۰۰۰	-	۴۰۰۰	۴۰۰۰
۶	مصنوعات و محصولات هنری سنتی برجسته کشور	داخلی	مجموعه کامل	۱۰۰۰۰۰۰	-	۱۰۰۰	۱۰۰۰
۷	قالیچه های نفیس دستبافت برجسته کشور	داخلی	مجموعه کامل	۲۵۰۰۰۰۰	-	۲۵۰۰	۲۵۰۰
۸	نماها و المانها و تندیس های بومی و سنتی و ملی کشور (از جمله ترسیم اسطوره های شاهنامه و ...)	داخلی	مجموعه کامل	۱۰۰۰۰۰۰	-	۱۰۰۰	۱۰۰۰
	جمع کل						۲۵۰۰۰

الف-۷- هزینه‌های قبل از بهره‌برداری (انجام شده) :

هزینه‌های قبل از بهره‌برداری طرح به شرح جدول زیر برآورد شده است :

ردیف	شرح	هزینه کل		جمع
		انجام شده	مورد نیاز	
۱	هزینه های جاری در دوره سازندگی و مشارکت طرح	۲۰۰	-	۲۰۰
۲	هزینه راه اندازی و بهره برداری آزمایشی	۲۰۰	-	۲۰۰
۳	هزینه های مشاوره - تجهیز کارگاه - طرح توجیهی - اخذ مجوزات - هزینه گزارش کارشناس دادگستری و ...	۲۶۰	-	۲۶۰
۴	هزینه بیمه	۱۰۰	-	۱۰۰
۵	هزینه کارشناسی طرح در بانک	۲۴۰	-	۲۴۰
	جمع	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰

الف-۸-جدول نهایی سرمایه ثابت :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	انجام شده	مورد نیاز	مبلغ کل
۱	زمین	۱۰۰۰۰	-	۱۰۰۰۰
۲	محوطه سازی	۱۴۴۰۰	-	۱۴۴۰۰
۳	ساختمان	۱۱۰۰۰	-	۱۱۰۰۰
۴	دکوراسیون	۴۰۰۰	-	۴۰۰۰
۵	تاسیسات	۶۷۰۰	-	۶۷۰۰
۶	تجهیزات	-	۲۵۰۰۰	۲۵۰۰۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰
	جمع کل	۱۳۷۱۰۰	۲۵۰۰۰	۱۶۲۱۰۰

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

ب-۱-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

ب-۲- 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
			—	

ب-۳- 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								

ب-۴- 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

ب-۵- 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	۱۴۴۰۰	-	۱۴۴۰۰	%۴۰	%۱۰	۸۶۴
۲	ساختمان	۱۱۰۰۰	-	۱۱۰۰۰	%۴۰	%۱۰	۶۶۰
۳	دکوراسیون	۴۰۰۰	-	۴۰۰۰	%۴۰	%۱۰	۲۴۰
۴	تجهیزات	-	۲۵۰۰۰	۲۵۰۰۰	%۴۰	%۱۰	۱۵۰۰
۵	تاسیسات	۶۷۰۰	-	۶۷۰۰	%۴۰	%۱۰	۴۰۲
۶	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۰۰۰	-	۱۰۰۰	%۰	%۲۰	۲۰۰
	جمع	۱۳۷۱۰۰	۲۵۰۰۰	۱۶۲۱۰۰	-	-	۳۸۶۶

ب-۶- 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.

ب-۷- 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	۳۸۶۶
۸	هزینه های تامین مالی	۱۸۳۰
	جمع هزینه های جاری و عملیاتی	۸۹۱۶۰
۹	اضافه میشود :	
	هزینه های سر بار بازاریابی	۲۰۰۰
بهای تمام شده خدمات		۹۱۱۶۰

ب-۸-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

ب-۹-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 تنفس ۶ ماه		
سال ماه	شرح فعالیت	(۱۲ ماه)														
		۲ماه اول	۲ماه دوم	۲ماه سوم	۲ماه چهارم	۲ماه پنجم	۲ماه ششم									
		انجام عقد قرار داد حقوقی و سرمایه گذاری و بانکی طرح														
		انجام عقد قرار دادهای پیمانکاری ساخت و ساز 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



ج-۱- 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	۱۴۴۰۰	-		۱۴۴۰۰
۳	ساختمان	۹۹/۵/۱	۱۱۰۰۰	-		۱۱۰۰۰
۴	دکوراسیون	۹۹/۵/۱	۴۰۰۰	-		۴۰۰۰
۵	تاسیسات	۹۹/۵/۱	۶۷۰۰	-		۶۷۰۰
۶	تجهیزات	۹۹/۵/۱	-	۲۵۰۰۰	۲۵۰۰۰	۲۵۰۰۰
جمع دارایی‌های ثابت		۹۹/۵/۱	۱۳۶۱۰۰	۲۵۰۰۰	۱۶۱۱۰۰	۱۶۱۱۰۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۹۹/۵/۱	۱۰۰۰	-		۱۰۰۰
جمع کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت		۹۹/۵/۱	۱۳۷۱۰۰	۲۵۰۰۰	۱۶۲۱۰۰	۱۶۲۱۰۰
۸	سرمایه در گردش	۱۴۰۰/۱/۱	-	۵۰۰۰	۵۰۰۰	۵۰۰۰
جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح			۱۳۷۱۰۰	۳۰۰۰۰	۱۶۷۱۰۰	۱۶۷۱۰۰

ج-۱-۱- جدول کل سرمایه گذاری طرح (به تفکیک انجام شده و مورد نیاز):

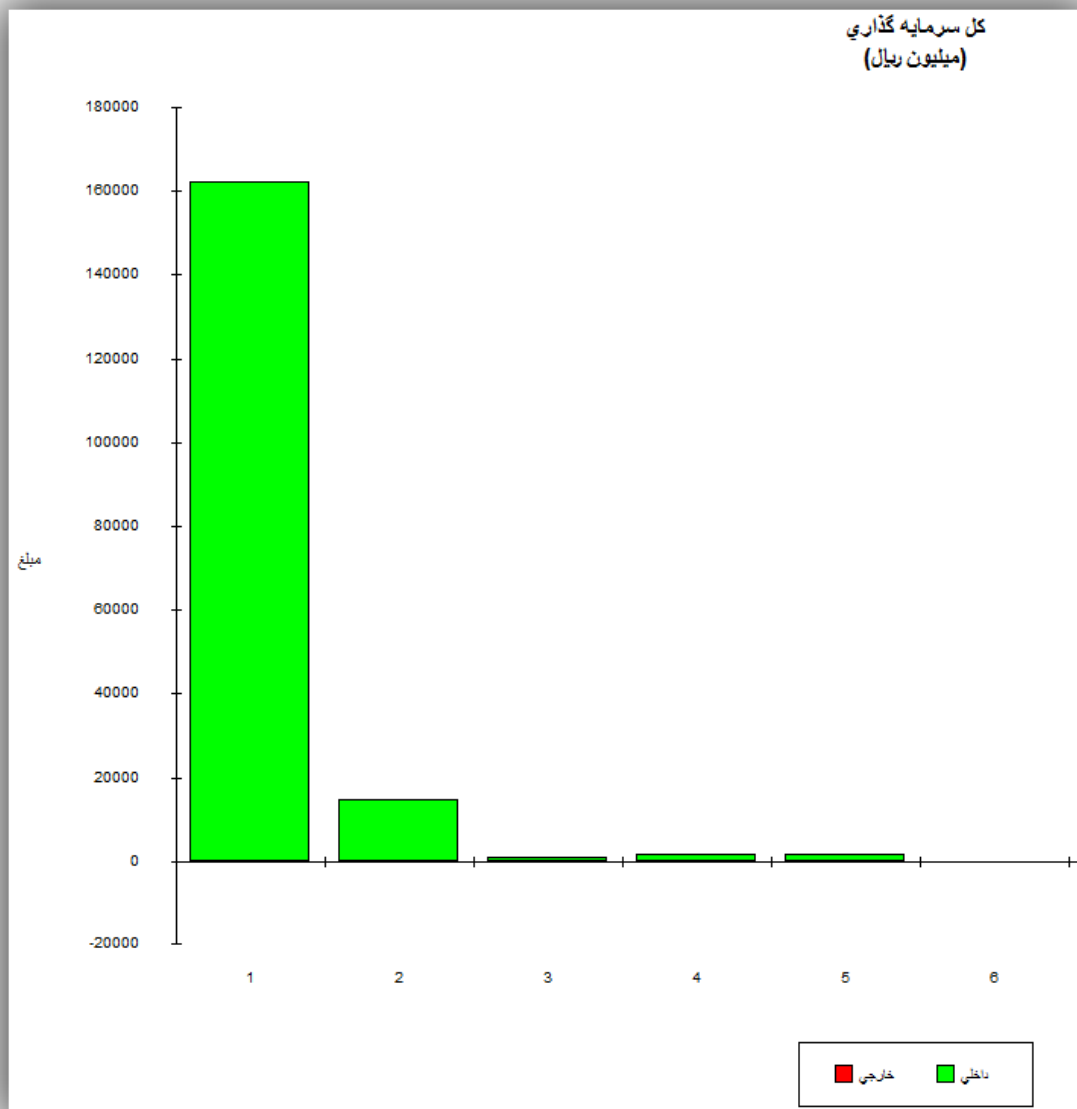
مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	مبلغ کل			سهم آورده			سهم بانک
		انجام شده	مورد نیاز	جمع کل	انجام شده	مورد نیاز	جمع	
۱	سرمایه ثابت	۱۳۷۱۰۰	۲۵۰۰۰	۱۶۲۱۰۰	۱۳۷۱۰۰	۵۰۰۰	۱۴۲۱۰۰	۲۰۰۰۰
۲	سرمایه در گردش	-	۵۰۰۰	۵۰۰۰	-	۵۰۰۰	۵۰۰۰	-
	جمع کل	۱۳۷۱۰۰	۳۰۰۰۰	۱۶۷۱۰۰	۱۳۷۱۰۰	۱۰۰۰۰	۱۴۷۱۰۰	۲۰۰۰۰

ج-۱-۲- جدول نحوه مشارکت بانک عامل در تامین سرمایه گذاری ثابت مورد نیاز تحت مشارکت بانک:

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	جمع کل	درصد کل	سهم آورده	درصد آورده	سهم بانک	درصد بانک
-	سرمایه ثابت مورد نیاز تجهیزات	۲۵۰۰۰	۱۰۰٪	۵۰۰۰	۲۰٪	۲۰۰۰۰	۸۰٪
	جمع کل	۲۵۰۰۰	۱۰۰٪	۵۰۰۰	۲۰٪	۲۰۰۰۰	۸۰٪



ج-۲- پیش بینی میزان فروش

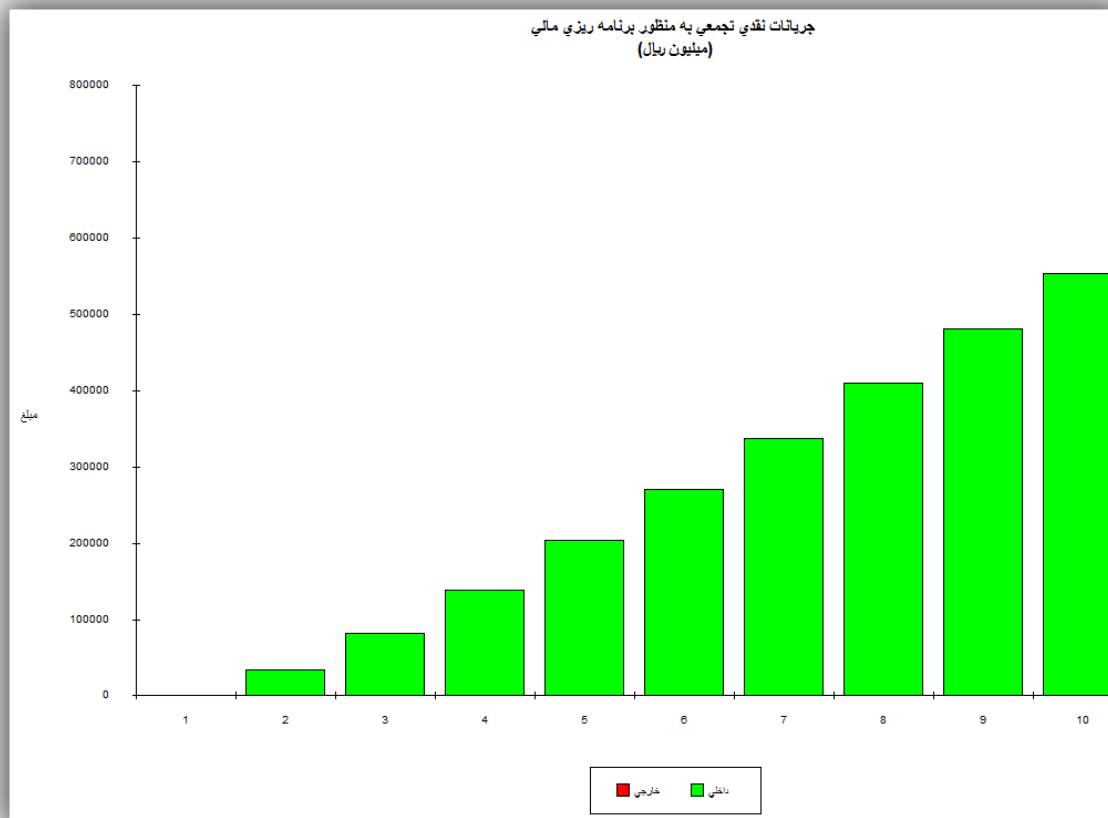
با توجه به بررسی های انجام شده میزان ظرفیت اجرایی سالیانه پیش بینی شده (ظرفیت عملی) به شرح ذیل آمده است.

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٪

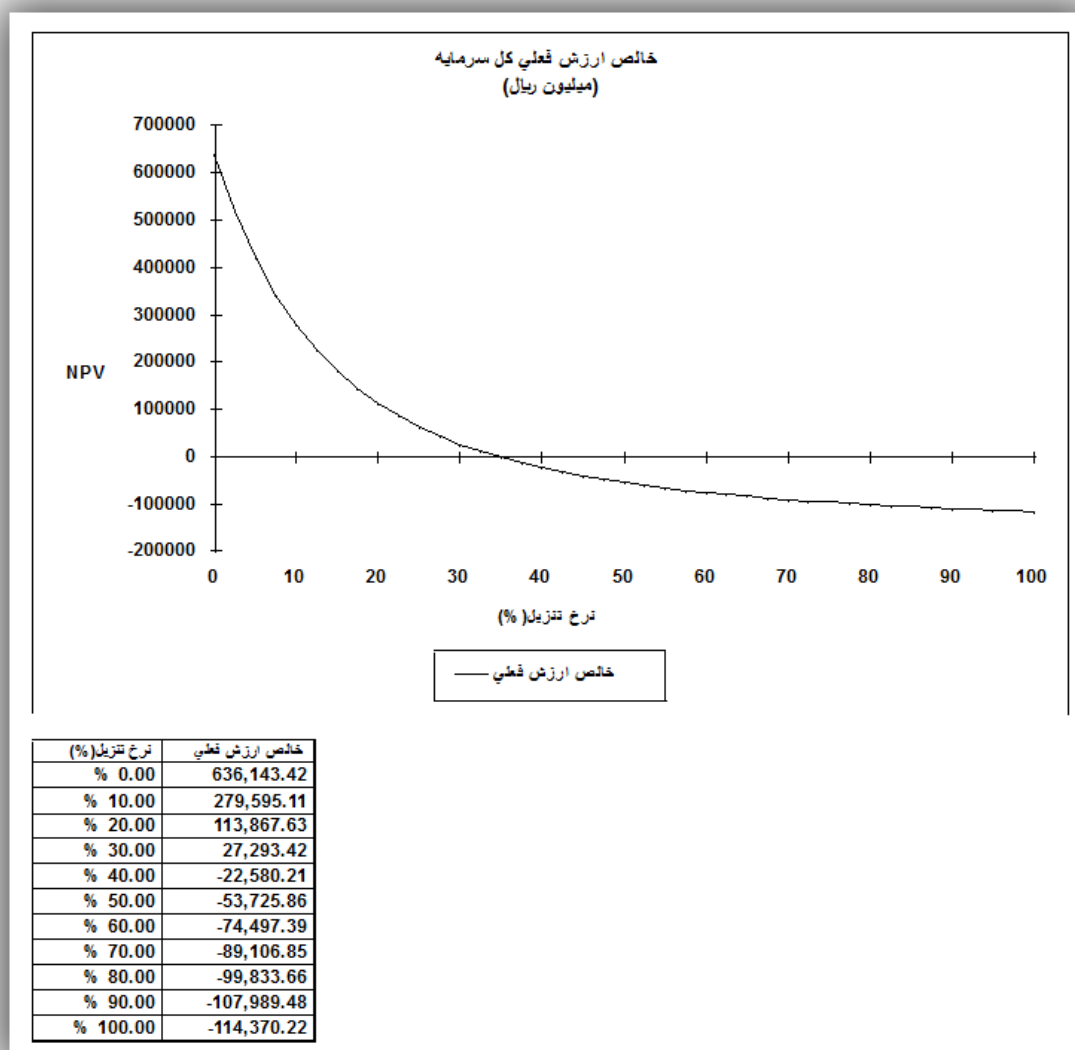
جدول فروش طرح :

ردیف	عنوان	ظرفیت عملی نفر	نرخ فروش واحد (ریال)	مبلغ کل (میلیون ریال)
-	انواع غذاهای سنتی ایرانی	۲۰۰۰۰	۹۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰
	جمع کل			۱۸۰۰۰۰

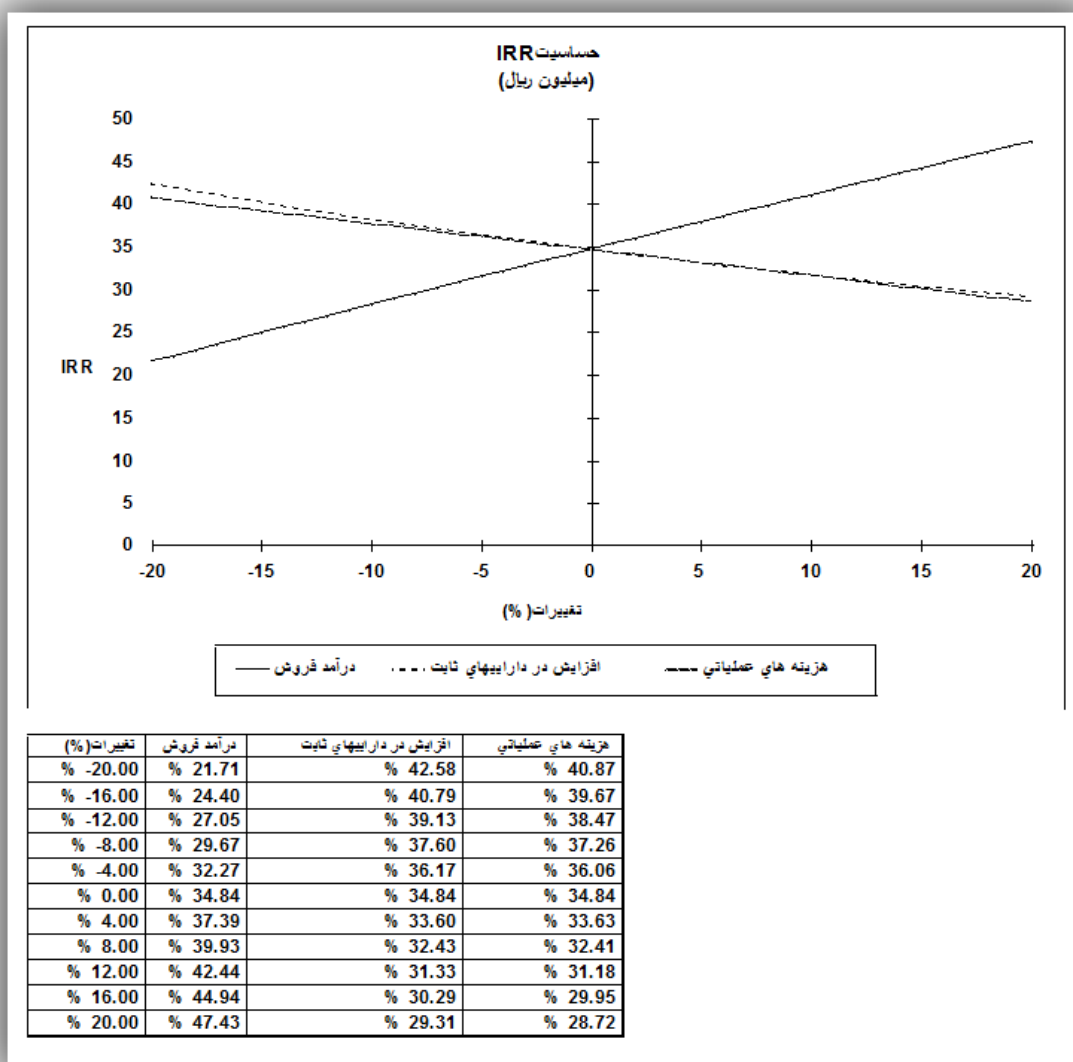


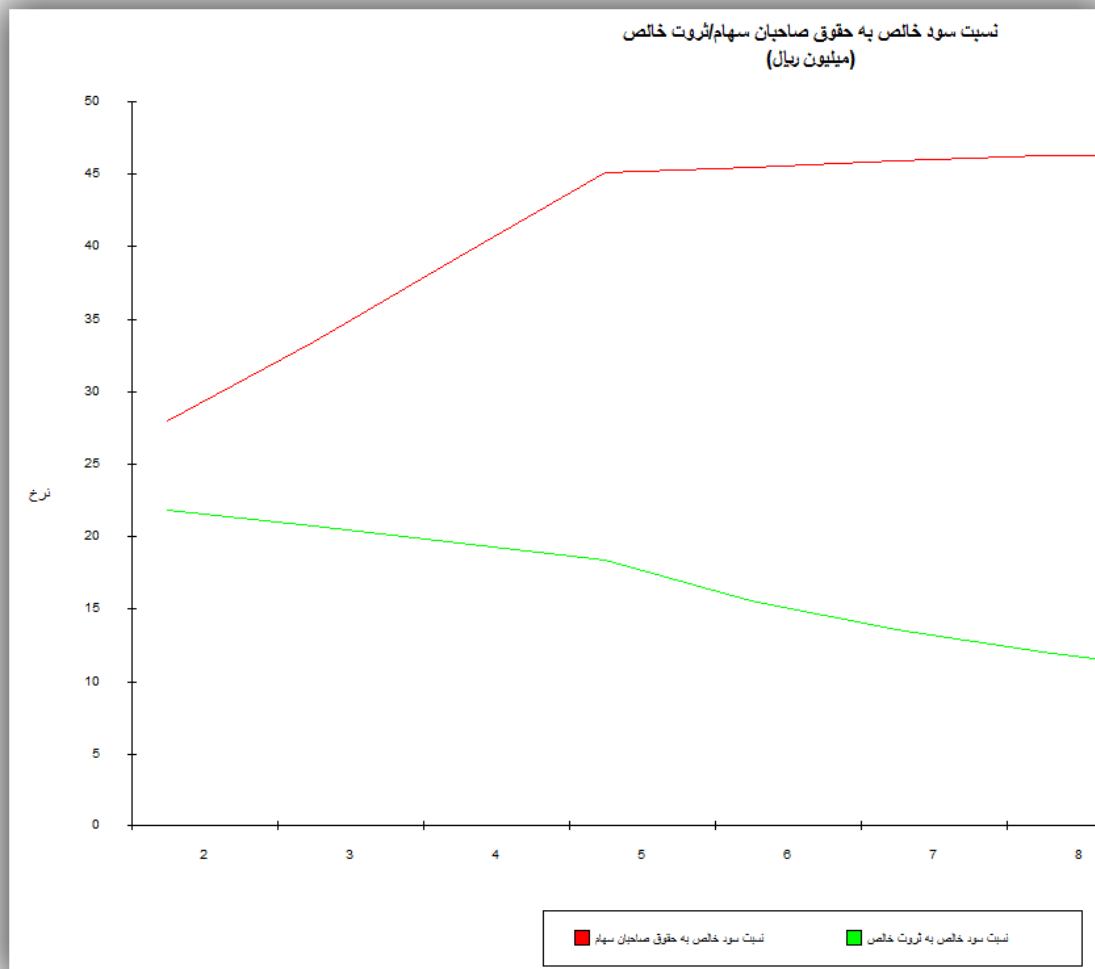
	داخلی	خارجی
1	0.00	0.00
2	35,405.09	0.00
3	83,328.79	0.00
4	139,263.64	0.00
5	203,777.09	0.00
6	270,660.17	0.00
7	337,938.67	0.00
8	409,757.17	0.00
9	481,575.67	0.00
10	553,394.17	0.00
11	625,212.67	0.00
ارزش قرضه	768,843.42	0.00

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



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	28.00	21.87
3	33.46	20.73
4	39.30	19.57
5	45.13	18.35
6	45.49	15.61
7	45.96	13.63
8	46.33	12.08
9	46.33	10.77
10	46.33	9.73
11	46.33	8.86

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)	۱۱۳۸۶۷
۲	نرخ بازده داخلی سرمایه (IRR)	۳۴/۸۴٪
۳	IRR تعدیل شده سرمایه گذاری	۳۴/۸۴٪
۴	خالص ارزش فعلی کل حقوق صاحبان سهام	۶۷۳۹۵
۵	نرخ IRRE	۳۶/۲۸٪
۶	نرخ IRRE تعدیل شده	۳۶/۲۸٪
۷	دوره بازگشت سرمایه عادی از دیدگاه کل سرمایه گذاری	۴/۱۴ سال
۸	تعداد اشتغال	۲۰ نفر
۹	نسبت خالص ارزش فعلی از دیدگاه کل سرمایه گذاری	۰/۶۴
۱۰	نقطه سربسر	۱۵/۴٪
۱۱	کل سرمایه گذاری طرح	۱۶۷۱۰۰
۱۲	کل سرمایه ثابت	۱۶۲۱۰۰
۱۳	کل سرمایه در گردش	۵۰۰۰
۱۴	تسهیلات بانکی	۲۰۰۰۰
۱۵	تسهیلات بانکی ثابت	۲۰۰۰۰
۱۶	تسهیلات بانکی در گردش	-
۱۷	سرايه اشتغال کل سرمایه گذاری طرح	۸۳۵۵
۱۸	سرايه اشتغال سرمایه ثابت طرح	۸۱۰۵

فصل دوم

comfar

گزارش تجزیه و تحلیل پروژه

