

# طرح توجیهی ساخت و بهره برداری از مجتمع تفریحی و گردشگری روستایی

مجری طرح: -----

میزان سرمایه گذاری ثابت: ۷۵۳۹,۴۲ میلیون ریال

تسهیلات مورد نظر: ۶۰۸۰ میلیون ریال





# فصل اول:

## معرفی طرح و محصولات

## اقامتگاه بوم گردی

نمونه طرح توجیهی کامل اقامتگاه بوم گردی آماده دریافت می باشد. گردشگری فرصت های بسیاری را برای کسب و کارهای کوچک خانوادگی ایجاد می کند که بیشتر آن ها، روابط مستقیم و متقابل میزبان و مهمان را در خانه و املاک خانواده گردشگرپذیر در بردارند. این حضور و مشارکت از سوی خانواده، برای تجربه و رضایت گردشگر و همچنین برای توسعه پایدار مقصد و جامعه محلی، امری بسیار حیاتی است. یکی از کسب و کارهای کوچک گردشگری که از سال ۱۹۹۴ میلادی به جهانیان معرفی شده و در چند سال گذشته در ایران به شدت در حال توسعه است، ایجاد و توسعه اقامتگاه های بوم گردی است.

بر اساس اولین تعریف رسمی در سال ۲۰۰۲ میلادی، اقامتگاه بومی یا اکولوژ امکانات اقامتگاهی گردشگری است که به معیارهای زیر پایبند است:

- حفاظت از محیط طبیعی و فرهنگی پیرامون؛
- ایجاد کمترین اثر بر محیط طبیعی اطراف اقامتگاه در هنگام ساخت آن؛
- استفاده از معماری و مصالح بومی و داشتن بافت فرهنگی و فیزیکی خاص با توجه و هم آهنگ با فرم، منظره و رنگ محیط؛
- استفاده از سیستم های آبرسانی پایدار و کاهش مصرف آب؛
- به کارگیری روش هایی برای بازیافت زباله های خشک و دفع دیگر انواع زباله بدون آسیب رسانی به محیط؛
- استفاده از انرژی های پایدار به روش های سنتی و به کار گیری انرژی های نو با استفاده از وسایل مدرن؛

- کار گروهی همراه با به کارگیری جامعه محلی؛
- ارائه کارگاه‌ها و برنامه‌های آموزشی ویژه کارکنان، گردشگران و مالکان اقامتگاه‌ها درباره چگونگی حفاظت و برخورد با محیط طبیعی و فرهنگی پیرامون؛
- همکاری با برنامه‌های تحقیقاتی در جهت برنامه‌ریزی توسعه پایدار محلی.

اقامتگاه بوم گردی نوعی از محل های اسکان برای مسافران است که بر خلاف هتل‌ها که ویژگی یکسانی دارند، دارای ویژگی خاص محیطی خود بوده و به نوعی اقامتگاهی بومی و محلی است که عمدتاً در خانه های قدیمی بازسازی شده و با شیوه ای که مطلوب برای مسافران باشد اداره می‌شوند. در این اقامتگاهها که تقریباً همگی آنها بصورت خانوادگی ارائه خدمات می‌کنند، سعی بر این است تا میهمانان با شیوه سنتی زندگی در آن محل خاص آشنا شده و از غذاهای محلی آنجا استفاده و در محیطی طبیعی سفر خود را به انجام برسانند. برخی از آنان فعالیت‌های طبیعت گردی مکملی چون بیابان گردی، جنگل نوردی و گردشگری نجومی را نیز مکمل کار خود ساخته و خدمات کاملی را به مسافران خود ارائه می‌دهند. درواقع اقامتگاه بوم گردی اقامتگاهی برای گردشگران است که ساختار بومی خدمات، محصولات و فعالیت‌های گردشگری، ساختار محیطی بوم‌گرا، ساختار مالکیت و مدیریت خانوادگی و مشارکت جامعه بومی و در نهایت داشتن ساختارهای مناسب زیربنایی گردشگری، که ارکان و هسته‌های اصلی یک اقامتگاه است، آن را از دیگر الگوهای اقامتی مانند هتل‌ها و مهمان‌پذیرها متمایز می‌کند.

اقامتگاه‌های بوم گردی در محیط های طبیعی با رعایت بالاترین سطح ممکن ضوابط زیست محیطی و به شکلی سازگار با معماری و

سیمای طبیعی منطقه احداث شده و ضمن حداکثر تعامل با جامعه محلی، زمینه حضور و اقامت طبیعت گردان را با کیفیتی قابل قبول و تعریف شده در محیط‌های طبیعی فراهم نمایند.

## الزامات و شرایط عمومی اقامتگاه‌های بوم گردی

- کلیه اقامتگاه‌های بوم گردی ضمن رعایت اصول فنی و مهندسی که تضمین کننده ایمنی ساکنان ساختمان‌ها هستند، با استفاده از مصالح بومی و با بهره بردن از حداکثر دانش بومی و هماهنگی با محیط طبیعی و فرهنگی پیرامون خود احداث شده و در طی مدت بهره برداری و توسعه اقامت گاه این شرایط بایستی تداوم داشته باشد.
- طراحی داخلی و خارجی کلیه اقامتگاه‌های بوم گردی باید با رویکرد بهره برداری از مبلمان و تجهیزات سنتی و بومی صورت گرفته تا ضمن تأمین رفاه برای گردشگران، فرصت آشنایی و درک فرهنگی منطقه فراهم شود.
- در کلیه اقامتگاه‌های بوم گردی طرح‌های مشخصی در خصوص مدیریت و بازیافت پسماندها و استفاده بهینه از پسابها به اجرا در آیند، وجود اقامتگاه‌های بوم گردی نباید در هیچ شرایطی به آلودگی زیست محیطی بستر پیرامون خود منتهی شود.
- کلیه شیرآلات اقامتگاه‌های بوم گردی باید از انواعی انتخاب شود که کاهش مصرف آب را به دنبال داشته باشند.
- نورپردازی اقامت گاه‌های بوم گردی باید ضمن تأمین روشنایی مورد نیاز گردشگران، حداکثر صرفه جویی در مصرف انرژی داشته و حداقل آلودگی نوری را در منطقه ایجاد نماید.

- سیستم گرمایش و سرمایش اقامتگاه های بوم گردی باید ضمن تأمین رفاه مسافران حداقل تاثیر منفی را بر محیط زیست منطقه داشته باشد و با رعایت اصول معماری بومی و دانش فنی روز، میزان نشت حرارتی در اقامت گاه های بوم گردی به کمترین حد ممکن برسد.
- استفاده از پوشاک بومی ضمن رعایت اصول بهداشتی و ایمنی برای کلیه کارمندان اقامتگاه های بوم گردی و همچنین رعایت اصول بهداشتی و پاکیزگی کلیه فضاهای اقامتگاه های بوم گردی براساس استاندارد های و ضوابط الزامی است.
- کلیه اقامت گاه های بوم گردی موظفند ضمن رعایت ذائقه گردشگران، خوراک و نوشیدنی های بومی را با استفاده از سفره آرای بومی و رعایت اصول بهداشتی به گردشگران ارائه نمایند.
- حضور راهنمایان و بلدهای محلی و فراهم نمودن فرصت بازدید از سیمای طبیعی و بستر فرهنگی پیرامون اقامتگاه های بوم گردی توسط راهنمایان مورد تایید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در کلیه اقامتگاه های بوم گردی الزامی است.
- با توجه به قرار گرفتن اقامتگاه های بوم گردی در محیط های طبیعی و به دور از مراکز امدادی، ضروری است کلیه اقامتگاه های ضمن شناسایی مخاطرات و حوادث مرتبط با فعالیت خود و ارائه آن به مراجع صدور مجوز طی گزارشاتی که هر دو سال یک بار مورد بازنگری قرار خواهد گرفت، اقدامات لازم را در خصوص مدیریت حوادث در محدوده جغرافیایی فعالیت خود(از



جمله تعامل با نهادهای محلی امدادی، تأمین تجهیزات امدادی در حد نیاز و مطابق گزارش مذکور و...) به انجام برسانند و همچنین کارمندان ملزم به اخذ گواهینامه معتبر کمک های اولیه و امداد از مراجع ذیصلاح هستند.

- آگاهی و پایبندی گردشگران به هنجارهای جامعه میزبان در کلیه اقامتگاه های بوم گردی ضروری است.

کارشناسان طبیعت گردی استان ها در تعامل با کارشناسان استاندارد سازی و معاونین گردشگری ادارات کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در کلیه استان های کشور ناظر بر اجرای دستور العمل ابلاغی و بر عملکرد اقامتگاه های بوم گردی خواهند بود. شایان ذکر است؛ روند رو به رشد بوم گردی در ایران و استقبال بی نظیر گردشگردان داخلی و خارجی از اقامتگاه های بومی، نشانگر این است که دست یافتن به اهداف افق ۱۴۰۴ گردشگری، نیازمند سرمایه گذاری ویژه در بخش گردشگری روستایی و عشایری است. آنچه اکنون می تواند راهگشای مسیر توسعه پایدار گردشگری در ایران باشد، به رسمیت شناختن اقامتگاه های بوم گردی و توسعه آنها بر اساس استانداردها و ارکان یاد شده است.

## معرفی طرح

اقامتگاه بوم گردی نوعی از محل های اسکان برای مسافران است که بر خلاف هتل ها که ویژگی یکسانی دارند، دارای ویژگی خاص محیطی خود بوده و به نوعی اقامتگاهی بومی و محلی است که عمدتاً در خانه های قدیمی بازسازی شده و با شیوه ای که مطلوب برای مسافران باشد اداره می شوند.

در این اقامتگاهها سعی بر این است تا میهمانان با شیوه سنتی زندگی در آن محل خاص آشنا شده و از غذاهای محلی آنجا استفاده و در محیطی طبیعی سفر خود را به انجام برسانند.

## تفاوت اقامتگاه های بوم گردی با هتل و مهمانپذیر

اقامتگاه بوم گردی اقامتگاهی برای گردشگران است که ساختار بومی خدمات، محصولات و فعالیتهای گردشگری، ساختار محیطی بوم گرا، ساختار مالکیت و مدیریت خانوادگی و مشارکت جامعه بومی و در نهایت داشتن ساختارهای مناسب زیربنایی گردشگری، که ارکان و هسته های اصلی یک اقامتگاه است، آن را از دیگر الگوهای اقامتی مانند هتل ها و مهمانپذیرها متمایز می کنند.

## خدمات قابل ارائه

در این واحدها باید همه خدمات رنگ سنت داشته باشد. صندوقچه های قدیمی بجای قفسه های کتاب و لباس، جاجیم و گلیم بجای فرش و موکت، غذاهای محلی ، شب نشینی دور آتش بجای تماشای تلویزیون، دوشیدن شیر گاو، پختن نان و غیره از جاذبه های این محله ها می باشد. هر چقدر سنتی تر باشید و ابداعات نوستالوژیک داشته باشید توفیق بیشتری در جذب مخاطبان خاص خواهید داشت. همچنین می توان فعالیت های طبیعت گردی مکمل مانند پیابان گردی، جنگل نوردی و گردشگری نجومی را نیز ترکیب نموده و خدمات کاملی را به مسافران ارائه داد.

## سابقه طرح در ایران

از یک دهه قبل واحدهای بوم گردی در برخی مناطق کشور به خصوص در استان اصفهان تشکیل شده که در آن موقع این واحدها بصورت امروز دارای شناسنامه نبودند. در دو سال گذشته ضوابط تشکیل این واحدها توسط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور تدوین گشته و از آن زمان ایجاد واحدهای بوم گردی شدت گرفته و در حال حاضر بیشتر از ۵۰۰ واحد ثبت شده با این عنوان به فعالیت مشغول می باشند.

## مکان اجرای طرح

روستاهای و مناطق نمونه گردشگری، کویرها و مناطق جنگلی و همه روستاهای کشور که دارای جاذبه های تاریخی، فرهنگی و رفاهی می باشند گزینه مناسبی برای راه اندازی اقامت بوم گردی می باشند.

## مجوز تاسیس

در حال حاضر برای تاسیس اقامت بوم گردی باید به کمیته طبیعت گردی معاونت گردشگری سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مراجعه نمود.

## توسعه بوم گردی در آینده

این روزها همه به دنبال یک جای دنج و متفاوت برای آخر هفته خود می باشند و در روزهای تعطیل مردم به دنبال فرار از زندگی ماشینی و پناه بردن به طبیعت هستند. بر همین اساس در چند سال اخیر صنعت بوم گردی در ایران از رشد قابل ملاحظه ای برخوردار شده

از سوی دیگر آشنایی با فرهنگ و آداب و رسوم هر منطقه‌ای برای گردشگران علی‌الخصوص خارجی جذابیتی وصف‌ناشدنی دارد. همچنین بر اساس برنامه ششم توسعه که ۲۰ میلیون گردشگر هدف برنامه می‌باشد توسعه اقامت گاه‌های بوم‌گردی در دستور دولت بوده و بر این اساس دولت برنامه‌های حمایتی برای تاسیس این واحدها در همه مناطق گردشگری و بافتهای تاریخی و روستایی را دنبال می‌نماید.

## الزامات و شرایط عمومی اقامتگاه‌های بوم‌گردی

—کلیه اقامتگاه‌های بوم‌گردی می‌بایست ضمن رعایت اصول فنی و مهندسی که تضمین‌کننده ایمنی ساکنان ساختمان‌ها هستند، با استفاده از مصالح بومی و با بهره‌بردن از حداکثر دانش بومی و هماهنگ با محیط طبیعی و فرهنگی پیرامون خود احداث شده و در طی مدت بهره‌برداری و توسعه اقامت گاه این شرایط بایستی تداوم داشته باشد.

— طراحی داخلی و خارجی کلیه اقامتگاه‌های بوم‌گردی باید با رویکرد بهره‌برداری از مبلمان و تجهیزات سنتی و بومی صورت گرفته تا ضمن تامین رفاه برای گردشگران، فرصت آشنایی و درک فرهنگی منطقه فراهم شود.

- در کلیه اقامتگاه های بوم گردی طرح های مشخصی در خصوص مدیریت و بازیافت پسماندها و استفاده بهینه از پسابها به اجرا در آیند، وجود اقامتگاه های بوم گردی نباید در هیچ شرایطی به آلودگی زیست محیطی بستر پیرامون خود منتهی شود.
- کلیه شیرآلات اقامتگاه های بوم گردی باید از انواعی انتخاب شود که کاهش مصرف آب را به دنبال داشته باشند.
- نورپردازی اقامت گاه های بوم گردی باید ضمن تامین روشنایی مورد نیاز گردشگران ، حداکثر صرفه جویی در مصرف انرژی داشته و حداقل آلودگی نوری را در منطقه ایجاد نماید.
- سیستم گرمایش و سرمایش اقامتگاه های بوم گردی باید ضمن تامین رفاه مسافران حداقل تاثیر منفی را بر محیط زیست منطقه داشته باشد و با رعایت اصول معماری بومی و دانش فنی روز ، میزان نشت حرارتی در اقامت گاه های بوم گردی به کمترین حد ممکن برسد.
- استفاده از پوشاک بومی ضمن رعایت اصول بهداشتی و ایمنی برای کلیه کارمندان اقامتگاه های بوم گردی و همچنین رعایت اصول بهداشتی و پاکیزگی کلیه فضاهای اقامتگاه های بوم گردی براساس استاندارد های و ضوابط الزامی است.
- کلیه اقامت گاه های بوم گردی موظفند ضمن رعایت ذائقه گردشگران، خوراک و نوشیدنی های بومی را با استفاده از سفره آرایشی بومی و رعایت اصول بهداشتی به گردشگران ارائه نمایند.

—حضور راهنمایان و بلدهای محلی و فراهم نمودن فرصت بازدید از سیمای طبیعی و بستر فرهنگی پیرامون اقامتگاه های بوم گردی توسط راهنمایان مورد تایید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در کلیه اقامتگاه های بوم گردی الزامی است.

## فصل دوم:

مطالعات فنی، مالی  
اقتصادی

## خلاصه گزارش

ترکیب اعضای هیئت مدیره		مشخصات عمومی و سوابق ثبتی شرکت	
مدیر عامل:		نام:	
رئیس هیئت مدیره:		موضوع فعالیت:	احداث مجتمع تفریحی گردشگری روستایی .....
نایب رئیس هیئت مدیره:		تعداد اعضا:	
عضو هیئت مدیره:		تعداد اشتغالزایی مستقیم طرح:	۱۸ نفر
هزینه های سرمایه گذاری طرح (میلیون ریال)		تاریخ و شماره ثبت:	
سرمایه ثابت:		سرمایه ثبتی (هزار ریال):	
سرمایه در گردش:		سرمایه فعلی (هزار ریال):	
کل سرمایه گذاری طرح:		نوع طرح:	ایجاد

## تیم آموزشی همیار کار

بخش اقتصادی:		گردشگری	
مجوزهای فعالیت:			
سرمایه گذاری انجام شده:	°		
سرمایه گذاری مورد نیاز در بخش ثابت:			
سرمایه گذاری مورد نیاز در بخش جاری:			
شاخصهای مالی و اقتصادی طرح			
درصد	نرخ بازدهی داخلی:		
سال	دوره بازگشت سرمایه :	احداث و بهره برداری از مجتمع تفریحی گردشگری روستایی	
میلیون ریال	فروش در نقطه سرسبز در سال مینا:	مبلغ تسهیلات دریافتی قبلی (هزار ریال):	
میلیون ریال	درآمد حاصله در سال مینا:	° بخش ثابت: ---	
میلیون ریال	سود خالص در سال مینا:	مبلغ تسهیلات درخواستی متقاضی (میلیون ریال):	
شرایط تسهیلات پیشنهادی کارشناس		بخش ثابت: بخش جاری:	
درصد	نرخ سود تسهیلات بخش ثابت:	مبلغ تسهیلات پیشنهادی بانک عامل (هزار ریال):	
درصد	نرخ سود تسهیلات بخش جاری:	° بخش ثابت: بخش جاری:	
روز	دوران مشارکت مدنی:	مبلغ تسهیلات پیشنهادی کارشناس (هزار ریال):	
ماه	دوران انتظار فروش اقساطی:	° بخش ثابت: بخش جاری:	
ماه	مدت زمان بازپرداخت تسهیلات بخش ثابت:	محل تامین منابع طرح:	
ماه	مدت زمان بازپرداخت تسهیلات بخش جاری:		
محل اجرای طرح :			



# فصل سوم:

## مطالبات مالی و اقتصادی

خلاصه گزارش

۱-عنوان فعالیت:	مجتمع تفریحی و گردشگری روستایی
۲-ظرفیت :	۴۰۰۰۰ نفر در سال در بخش های مختلف
۳-مجری طرح:	
۴-محل اجرا :	شهرستان
۵-اشتغال طرح :	۱۸ نفر
۶-سرمایه ثابت طرح :	۷۵۳۹,۴۲ میلیون ریال
۷-سرمایه گذاری کل طرح :	۸۰۲۵ میلیون ریال
۸-میزان زمین طرح :	۳۰۰۰ متر مربع
۹-میزان زمین بنا :	۳۳۸ متر
۱۰-میزان تسهیلات مورد نیاز :	۶۰۸۰ میلیون ریال
۱۱-نوع تسهیلات :	وام ۶٪
۱۲-مدت برگشت سرمایه :	۳,۱۹

بررسی فنی طرح :

توجه : کلیه اعداد به میلیون ریال و جمع به صورت گرد شده ریاضی است.

هرگونه کپی برداری و فروش غیرمجاز پیگرد قانونی دارد.

۱- عنوان فعالیت: مجتمع تفریحی و گردشگری روستایی

۲- محل اجرای طرح:

استان: .....	شهرستان: .....
--------------	----------------

۳- مشخصات متقاضیان:

الف: حقیقی

ردیف	نام و نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه	تاریخ تولد	شماره ملی
۱-					
۲-					

ب: حقوقی

نام شرکت	نوع شرکت	شماره ثبت	محل ثبت	تاریخ ثبت
----------	----------	-----------	---------	-----------

--	--	--	--	--

آدرس کامل پستی : ..... مجتمع بوم گردی و گردشگری .....

آدرس پست الکترونیکی : ..... تلفن تماس : ..... نمابر : .....

#### ۴- نوع فعالیت:

نوع فعالیت از نوع سرمایه گذاری و خدماتی است.

#### ۵- زمین

متراژ (متر مربع)	هزینه واحد (هزار ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۳۰۰۰	۷۰۰	۲۱۰۰

ردیف	شرح	زیربنا (۲م)	هزینه واحد (هزار ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	خاک بردای و تسطیح	۳۱۰	۲۰۰	۶۲
۲	دیوار کشی (سنگ کاری)	۳۵۰	۱۸۰۰	۶۳۰
۳	فضای سبز (باغ و درختکاری)	۴۰۰	۸۰۰	۳۲۰
۴	ساختمان اداری	۱۲۰	۵۰۰۰	۶۰۰
۵	سویت مسافران	۴۸	۶۲۵۰	۳۰۰
۶	آشپزخانه سنتی	۸۰	۳۵۰۰	۲۸۰
۷	قهوه خانه سنتی	۵۰	۴۰۰۰	۲۰۰
۸	بازارچه و نمایشگاه صنایع دستی	۴۰	۹۶۰	۳۸,۴
۹	آلاچیق	۳۰۰	۷۵۰	۲۲۵
۱۰	اشکفت سنتی	۱۵۰	۱۰۰۰	۱۵۰
۱۱	سیاه چادر عشایری بختیاری	۱۰۰	۸۰۰۰	۸۰۰
۱۲	نمازخانه	۲۰	۵۰۰۰	۱۰۰
۱۳	سرویس بهداشتی و حمام	۲۰	۲۵۰۰	۵۰
جمع:				۳۷۵۵,۴

## ۶- ساختمان و محوطه سازی

## ۷- ماشین آلات

ردیف	شرح	تعداد	هزینه واحد	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	ابزار و ادوات مکانیکی ( جعبه های ابزار)	۱	۴۰	۴۰
۲	تجهیزات ورزشی	۱۰	۲	۲۰
۳	سایر هزینه ها	۱	۷۰	۷۰
جمع:				۱۳۰

ردیف	شرح	تعداد	هزینه واحد	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	وانت تدارکات	۱	۳۰۰	۳۰۰

وسایل نقلیه

جمع:	۳۰۰
------	-----

ملزومات اداری

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	میز و صندلی	۷۰
۲	لوازم سرمایش و گرمایش	۵۰
۳	پرینتر	۱۵
۴	مبل	۳۰
۵	سیستم حسابداری	۳۰
۶	ماشین آلات و تجهیزات آشپزخانه	۱۸۰
جمع:		۳۷۵

## ۸- تاسیسات عمومی و تجهیزات

ردیف	شرح	هزینه واحد (هزار ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	برق رسانی	۴۰۰۰۰	۴۰
۲	آب رسانی واجرا	۳۰۰۰۰	۳۰
۳	سوخت رسانی واجرا	۲۰۰۰۰	۲۰
۴	وسایل سرمایشی و ایمنی	۴۴۰۰۰	۳۰۰
۵	سایر	۳۰۰۰۰	۳۰
	جمع		۴۲۰

## ۹- لوازم اولیه مورد نیاز هر بخش :

هزینه سالیانه مواد اولیه طرح

ردیف	شرح	مصرف سالانه (کیلوگرم)	هزینه واحد (هزار ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	برنج	۱۲۰۰	۸۰	۹۶
۲	گوشت قرمز	۱۸۰۰	۹۰۰	۱۶۲۰
۳	گوشت مرغ	۱۹۰۰	۱۳۰	۲۴۷
۴	نوشیدنی ها	۸۰۰۰	۲۵	۲۰۰
۵	سالادها و میوه ها	۱۲۶۲	۷۵	۹۴,۶۵
۶	سایر مخلفات	۹۶۷۸	۹۴	۹۰۹,۷۳۲



۷	ملزومات بهداشتی و ضد عفونی	۱۳۲۸	۵۵	۷۳,۰۴
۸	کاورهای یکبار مصرف	۵۶۵۰	۲۵	۱۴۱,۲۵
۹	سایر			۱۰۲
جمع:				۳۴۸۳,۶۷

## ۱۰- آب، برق، سوخت مصرفی:

### مصرف سالیانه انرژی

ردیف	شرح	واحد	مصرف سالانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	آب مصرفی	M <sup>3</sup>	۲۱۰۰۰	۳۵۶۰	۴۷,۷۶
۲	برق مصرفی	KW/h	۱۹۰۰۰	۲۳۰۰	۴۳,۷
۳	سوخت نفت سفید	L	۱۰۰۰	۳۰۰۰	۳
۴	سوخت بنزین	L	۱۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰
۵	گاز کپسولی	X	۷۳۰	۶۰۰۰	۴,۳۸
جمع:					۱۳۵,۸۴

## ۱۱- برآورد هزینه تعمیرات و نگهداری:

ردیف	شرح	ارزش دارایی	نرخ	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان و محوطه	۳۷۵۵,۴	۳٪	۱۱۲,۶۶۲
۲	تاسیسات	۴۲۰	۴٪	۱۶,۸
۳	ماشین آلات	۱۳۰	۱۰٪	۱۳
۴	وسایل نقلیه	۳۰۰	۱۰٪	۳۰
۵	تاسیسات اداری	۳۷۵	۳٪	۱۱,۲۵
جمع:				۱۸۳,۷۱

## ۱۲- برآورد حقوق و دستمزد نیروی انسانی:

هزینه سالیانه نیروی انسانی خدماتی

ردیف	شرح	تعداد - نفر	حقوق ماهیانه (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مدیر داخلی مجموعه	۱	۲۷	۳۷۸
۲	کارگران رستوران	۱۰	۱۸	۲۵۲
۳	کارگران خدماتی و فضای سبز	۱	۱۷	۲۳۸
۴	تدارکات	۲	۱۶	۲۲۴
۵	کارمند دفتری و پذیرش	۱	۲۰	۲۸۰

۶	حسابدار	۱	۲۵	۳۵۰
۷	آشپز و استاد کار قسمت آشپزخانه	۱	۲۰	۲۸۰
۸	نگهبان	۲	۷	۹۸
جمع:				۲۱۰۰
سهم بیمه حق کارفرما				۴۸۳
جمع کل:				۲۵۸۳

تبصره : ( ۱۲ ماه حقوق یک ماه مرخصی دو ماه پاداش و عیدی و ۲۳ درصد حق بیمه سهم کارفرما )

### ۱۳- برآورد هزینه ثابت و متغیر

هزینه های سرمایه ای :

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه و نهاده ای تولید	۳۴۸۳,۶۷
۲	حقوق و دستمزد	۲۵۸۳,۰۰
۳	هزینه نگهداری و تعمیرات	۱۸۳,۷۱
۴	هزینه استهلاک	۳۳۱,۶۷
۵	سوخت و انرژی	۱۳۵,۸۴
جمع:		۶۷۱۸

پیش بینی نشده	۵٪	۳۳۵,۱۹
جمع کل		۷۰۵۳,۸

هزینه قبل از بهره برداری:

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه آموزش پرسنل	۳۰
۲	هزینه های تهیه طرح، مشاوره اخذ مجوز	۷۰
جمع:		۱۰۰

## جمع کل سرمایه گذاری ثابت

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۲۱۰۰
۲	ساختمان	۳۷۵۵,۴
۳	ماشین آلات	۱۳۰
۴	تاسیسات	۴۲۰
۵	وسایل نقلیه	۳۰۰
۶	تاسیسات اداری	۳۷۵
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۱۰۰
جمع:		۷۱۸۰,۴
پیش بینی نشده	۵٪	۳۵۹,۰۲
جمع کل:		۷۵۳۹,۴۲

## ۱۴- برآورد سرمایه در گردش:

شرح	هزینه (میلیون ریال)
مواد اولیه	۲۹۰,۳۱
حقوق و دستمزد	۱۸۴,۵۰
سوخت و انرژی	۱۱,۳
جمع:	۴۸۶,۱۳

## ۱۵- نحوه سرمایه گذاری کل:

شرح	سهم متقاضی		تسهیلات بانکی		جمع کل
	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	
سرمایه ثابت	۱۵۰۷,۸۸۴	۲۰	۶۰۳۱,۵۳۶	۸۰	۷۵۳۹,۴۲
سرمایه در گردش	۴۳۷,۵۱۷	۹۰	۴۸,۶۱۳	۱۰	۴۸۶,۱۳
جمع کل سرمایه گذاری	۱۹۴۵,۴۰۱		۶۰۸۰,۱۴۹		۸۰۲۵,۵۵

میزان تسهیلات بانکی مورد نیاز	۶۰۸۰ میلیون ریال
-------------------------------	------------------

## جمع کل سرمایه گذاری

شرح	هزینه (میلیون ریال)
سرمایه ثابت	۷۵۳۹,۴۲
سرمایه در گردش	۴۸۶,۱۳
جمع :	۸۰۲۵,۵۵

## ۱۶- برآورد هزینه استهلاک پس از اجرای توسعه :

ردیف	شرح	ارزش دارایی	نرخ	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان و محوطه	۳۷۵۵,۴	۵٪	۱۸۷,۷۷
۲	تاسیسات	۴۲۰	۱۲٪	۵۰,۴
۳	ماشین آلات	۱۳۰	۲۰٪	۲۶
۴	وسایل نقلیه	۳۰۰	۱۰٪	۳۰
۵	تاسیسات اداری	۳۷۵	۱۰٪	۳۷,۵
جمع:				۳۳۱,۶۷

## ۱۷- هزینه جاری سالیانه :

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه و نهاده ای تولید	۳۴۸۳,۶۷
۲	حقوق و دستمزد	۲۵۸۳,۰۰
۳	هزینه نگهداری و تعمیرات	۱۸۳,۷۱
۴	هزینه استهلاک	۳۳۱,۶۷
۵	سوخت و انرژی	۱۳۵,۸۴
جمع :		۶۷۱۸
پیش بینی نشده		۳۳۵,۸۹
جمع کل:		۷۰۵۳,۸



## ۱۸- قیمت فروش محصولات و خدمات:

شرح	تعداد (نفر)	ارزش هر کیلو گرم (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
اسکان مسافران	۱۵۳۶	۷۰۰۰۰۰	۱۰۷۵,۲
خوراک و پذیرایی	۱۵۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۳۷۵۰
قهوه خانه سنتی	۱۷۰۰	۲۰۰۰۰۰	۳۴۰
صنایع دستی	۲۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۵۰۰۰
سیاه چادر	۱۷۶۴	۲۰۰۰۰۰	۳۵۲,۸
جمع:			۱۰۵۱۸

## ۱۹- محاسبه نقطه سربسر:

هزینه	هزینه ثابت		هزینه متغیر		شرح
	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	
۳۴۸۳,۶۷	۰٪	۰,۰۰	۱۰۰٪	۳۴۸۳,۶۷	مواد اولیه و نهاده ای تولید
۲۵۸۳,۰۰	۶۵٪	۱۶۷۸,۹۵	۳۵٪	۹۰۴,۰۵	حقوق و دستمزد
۱۳۵,۸۴	۲۰٪	۲۷,۱۷	۸۰٪	۱۰۸,۶۷	سوخت و انرژی
۱۸۳,۷۱	۲۰٪	۳۶,۷۴	۸۰٪	۱۴۶,۹۷	هزینه نگهداری و تعمیرات
۳۳۱,۶۷	۱۰۰٪	۳۳۱,۶۷	۰٪	۰,۰۰	هزینه استهلاک
۵۲۵,۹۰	۰٪	۰,۰۰	۱۰۰٪	۵۲۵,۹۰	فروش
۱۰۰,۰۰	۱۰۰٪	۱۰۰,۰۰	۰٪	۰,۰۰	استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری
۳۳۵,۸۹	۱۵٪	۵۰,۳۸	۸۵٪	۲۸۵,۵۱	پیش بینی نشده

جمع	۵۴۵۴,۷۷	۲۲۲۴,۹۱	۷۶۷۹,۶۹
-----	---------	---------	---------

نقطه سر به سر تولید (میلیون ریال)

۴۶۲۱,۸۹

## ۲۰- برآورد هزینه های عملیاتی و غیر عملیاتی

ردیف	شرح	سال	هزینه (میلیون ریال)
۱	استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری	۴	۲۵
۲	هزینه های فروش و اداری و بسته بندی	۵٪	۵۲۵,۹
جمع:			۵۵۰,۹

شرح	میلیون ریال
درآمد (فروش)	۱۰۵۱۸
قیمت تمام شده محصول	۷۰۵۳,۸
سود ناویژه	۳۴۶۴,۲
هزینه اداری و فروش	۵۲۵,۹

## ۲۱- پیش بینی

مالی طرح

۲۵	استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری
۲۹۱۳,۳	سود ویژه قبل از کسر مالیات

## ۲۲- دوره بازگشت سرمایه (Payback Period, PBP)

دوره بازگشت سرمایه یک روش تقریبی برای مقایسه اقتصادی پروژه‌ها می‌باشد. در این روش هدف پیدا کردن دوره یا مدت زمانی است که دوره بازگشت سرمایه آن کوچک‌تر باشد، اقتصادی‌تر خواهد بود. دوره بازگشت سرمایه این طرح برابر ۳,۲۳ سال بدست آمده است.

دوره برگشت سرمایه	سال	۳,۲۳
	ماه	۳۸,۷۶

شرح	میلیون ریال
سود ویژه قبل از کسر مالیات	۲۸۷۱,۹
مالیات	۷۱۸,۰
سود پس از کسر مالیات (سود ویژه)	۲۱۵۳,۹
استهلاک	۳۳۱,۶۷
جریان نقدی	۲۴۸۵,۶۱

نرخ بازدهی سرمایه (درصد)	۷۶
--------------------------	----