طرح توجیهی

ساخت و بهره برداری از

اقامتگاه بوم گردی

مجری طرح: -------

میزان سرمایه گذاری ثابت: **8623** میلیون ریال

تاریخ تهیه گزارش: دی 1398 نگارنده طرح: علی حاجی پور



****

## فصل­اول:

## معرفی طرح و محصولات

**اقامتگاه بوم گردی**

نمونه طرح توجیهی کامل **اقامتگاه بوم گردی** آمادۀ دریافت می‌باشد. گردشگری فرصت‌های بسیاری را برای کسب و کارهای کوچک خانوادگی ایجاد می‌کند که بیشتر آن‌ها، 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 اقامتگاه‌های بوم‌گردی است.   
بر اساس اولین تعریف رسمی در سال ۲۰۰۲میلادی، 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 سیستم‌های آب‌رسانی پایدار و کاهش مصرف آب؛
* به کارگیری روش‌هایی برای بازیافت زباله‌های خشک و دفع دیگر انواع زباله بدون آسیب رسانی به محیط؛
* استفاده از انرژی‌های پایدار به روش های سنتی و به کار گیری انرژی‌های نو با استفاده از وسایل مدرن؛
* کار گروهی همراه با به کارگیری جامعه محلی؛
* ارائه کارگاه‌ها و برنامه‌های آموزشی ویژه کارکنان، گردشگران و مالکان اقامتگاه ها 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 تقریبا 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 برساند. 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 می‌کنند.   
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. با آموزشهای تیم آموزشی "[همیار کار](https://hamyarekar.com/)" کسب و کار خود را استارت بزنید.

**الزامات و شرایط عمومی اقامتگاه های بوم گردی**

* کلیه اقامتگاه‌های بوم گردی ضمن رعایت اصول فنی و مهندسی که تضمین کننده ایمنی ساکنان ساختمان ها هستند، با استفاده از مصالح بومی و با بهره بردن از حداکثر دانش بومی و هماهنگ 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 اقامتگاه های 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 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 هیج 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 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 نوشیدنی‌های بومی را با استفاده از سفره آرایی بومی و رعایت اصول بهداشتی به گردشگران ارائه نمایند.
* حضور راهنمایان و بلدهای محلی و فراهم نمودن فرصت بازدیدی 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 اقامتگاه‌های 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 همجنین کارمندن 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 استان‌ها 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 بوم‌گردی در ایران و استقبال بی‌نظیر گردشگردان داخلی و خارجی از اقامتگاه‌های بومی، نشانگر این است که دست‌یافتن به اهداف افق ۱۴۰۴ گردشگری، نیازمند سرمایه‌گذاری ویژه در بخش گردشگری روستایی و عشایری است.   
آنچه اکنون می‌تواند راهگشای مسیر توسعه پایدار گردشگری در ایران باشد، به رسمیت شناختن اقامتگاه‌های بوم‌گردی و توسعۀ 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 عمدتا 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 برساند.

**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 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 می‌کنند.

**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 محلها 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 بیابان 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 دوسال 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 500 واحد ثبت شده با این عنوان به فعالیت مشغول می باشند.

**مکان اجرای طرح**

روستاها 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 درآینده**

 اینروزها همه به دنبال یک جای دنج و متفاوت برای آخر هفته خود می باشند و در روزهاي تعطيل مردم به‌دنبال فرار از زندگي ماشيني و پناه بردن به طبيعت هستند. بر همین اساس در چند سال اخير صنعت بوم گردی در ایران از رشد قابل ملاحظه ای برخوردار شده است.   
از سوي ديگر آشنايي با فرهنگ و آداب و رسوم هر منطقه‌اي براي گردشگران علي‌الخصوص خارجي جذابيتي وصف‌ناشدني دارد.

همچنین بر اساس برنامه ششم توسعه که 20 میلیون گردشگر هدف برنامه می باشد توسعه اقامت گاه های بوم گردی در دستور دولت بوده و بر این اساس دولت برنامه های حمایتی برای تاسیس این واحدها در همه مناطق گردشگری و بافتهای تاریخی و روستایی را دنبال می نماید.

**الزامات و شرایط عمومی اقامتگاه های بوم گردی**

– کلیه اقامتگاه های بوم گردی می بایست ضمن رعایت اصول فنی و مهندسی که تضمین کننده ایمنی ساکنان ساختمان ها هستند ، با استفاده از مصالح بومی و با بهره بردن از حداکثر دانش بومی و هماهنگ 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 اقامتگاه های بوم گردی باید با رویکرد بهره برداری 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 اقاتگاه های بوم گردی نباید در هیج 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 آرایی بومی و رعایت اصول بهداشتی به گردشگران ارائه نمایند.

– حضور راهنمایان و بلدهای محلی و فراهم نمودن فرصت بازدیدی 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.

**انواع اقامتگاه های بوم گردی**

بر اساس ضوابط تعریف شده این اقامتگاه ها به سه درجه تقسیم شده است. اقامتگاه هایی که تجهیزات و خدماتی بیش از حد ضوابط لازم را برای درجه بندی مصوب ارایه کنند و یا برای توسعه پایدار گردشگری اقدامات شاخصی انجام دهند طبقه ممتاز تعیین می شوند. در مشخصات این اقامتگاه ها ضمن تعیین ظرفیت واحدهای اقامتی برای هر یک از درجه ها اعلام شده است که در تمام اقامتگاه های بوم گردی باید طرح های مشخصی درباره مدیریت و بازیافت پسماندها و استفاده بهینه از پسابها به اجرا درآید.

**حمایتها و مشوقها**

ارائه تسهیلات بانکی تا سقف 100 میلیون تومان با تنفس 6 ماهه و بازپرداخت 5 ساله برای راه اندازی اقامتگاه های بوم گردی، از مشوقهای سازمان برای این واحدها می باشد.

تسهیلات مذکور مشمول راه اندازی و بازسازی اقامتگاه های بوم گردی و نیز دفاتر خدمات مسافرتی خواهد شد که در حوزه طبیعت گردی فعالیت می کنند.

**سرمایه گذاری مورد نیاز و درآمد انتظاری**

برای راه اندازی یک واحد اقامتی با پنج اتاق حداکثر 800 میلیون تومان کافی می باشد. البته هزینه مربوط به مکان با توجه به اینکه در روستاهای مختلف، متفاوت می باشد منظور نشده است که می توان برای سالهای اول بصورت استیجاری در نظر گرفت. این سرمایه صرف آماده سازی واحد و خرید تجهیزات و ملزومات مورد نیاز، تبلیغات و سرمایه در گردش ماه های اول می باشد.

ظرفیت هر اتاق بطور متوسط 4 نفر بوده و با ضریب اشغال 50 درصد در طول سال می بایست آمادگی پذیرایی از بیش از 6500 نفر را در طول سال داشته باشید.

قیمت خدمات قابل ارائه وابسته به کیفیت واحد و خدمات قابل ارائه متغیر می باشد. بطور متوسط هزینه اقامت در این واحدها برای هر نفر 85 هزار تومان می باشد. درآمد انتظاری از محل اقامت حدود 250 میلیون تومان در سال می باشد. علاوه بر این از محل رستوران، فروش صنایع دستی، لبنیات محلی، تورهای گردشگری در محل مانند اقامت در جنگل، کویر، دوچرخه سواری و غیره نیز درآمد خواهید داشت. برای کاهش هزینه ها و همچنین افزایش جذابیت واحد اقامتی خود بویژه برای گردشگران خارجی باید بسیاری از خدمات خود را از طریق افراد محلی ارائه دهید. مانند تهیه غذاهای محلی، لبنیات تازه ، پختن نان و خدماتی از این قبیل.

با یک برنامه ریزی صحیح و تبلیغات مناسب، برای بازگشت سرمایه اولیه به یکسال زمان نیاز داشته و از سال دوم از سود مناسب برخوردار می شوید.

با آموزشهای تیم آموزشی "[همیار کار](https://startway.ir/)" کسب و کار خود را استارت بزنید.

## فصل دوم:

## مطالعات فنی، مالی

## اقتصادی

خلاصه گزارش

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| مشخصات عمومي و سوابق ثبتي شركت | | | | تركيب اعضاء هيئت مديره | | |
| نام: | نام خود را وارد نمایید | | | مدير عامل: | نام خود را وارد نمایید | |
| موضوع فعاليت: | احداث اقامتگاه بوم گردی ....................... | | | رئيس هيئت مديره: |  | |
| تعداد اعضاء: |  | | | نايب رئيس هيئت مديره: |  | |
| تعداد اشتغالزايي مستقیم طرح: | 7 | نفر | | عضو هيئت مديره: |  | |
| تاريخ و شماره ثبت: |  | | | هزينه هاي سرمايه گذاري طرح (میلیون ریال) | | |
| سرمايه ثبتي (هزار ریال): |  | | | سرمايه ثابت: |  | |
| سرمايه فعلي(هزار ریال): |  |  |  | سرمايه در گردش: |  | |
| نوع طرح: | ایجاد | | | كل سرمايه گذاري طرح: |  | |
| بخش اقتصادي: | گردشگری | | | سرمايه گذاري انجام شده: | 0 | |
| مجوزهاي فعاليت: |  | | | سرمايه گذاري مورد نياز در بخش ثابت: |  | |
|  | | | | سرمايه گذاري مورد نياز در بخش جاري: |  | |
| شاخصهاي مالي و اقتصادي طرح | | |
| موضوع طرح | | | | نرخ بازدهي داخلی: | 64 | درصد |
| موضوع طرح : | احداث و بهره برداری از اقامتگاه بوم گردی | | | دوره بازگشت سرمايه : | 2.49 | سال |
| مبلغ تسهيلات دريافتي قبلي (هزار ریال): |  |  |  | فروش درنقطه سربسر در سال مبنا: | **4749.60** | میلیون ریال |
| بخش ثابت: | 0 | بخش جاري: | --- | درآمد حاصله در سال مبنا: | 11322 | میلیون ريال |
| مبلغ تسهيلات درخواستي متقاضي (هزار ریال): |  |  |  | سود خالص در سال مبنا: | 4032 | میلیون ريال |
| بخش ثابت: |  | بخش جاري: | 1.000.000 | شرايط تسهيلات پيشنهادي كارشناس | | |
| مبلغ تسهيلات پيشنهادي بانک عامل (هزار ریال): |  |  |  | نرخ سود تسهيلات بخش ثابت: | 6% | درصد |
| بخش ثابت: |  | بخش جاري: | 0 | نرخ سود تسهيلات بخش جاري: | 6% | درصد |
| مبلغ تسهيلات پيشنهادي كارشناس (هزار ریال): |  |  |  | دوران مشارکت مدنی: | 360 | روز |
| بخش ثابت: |  | بخش جاري: | 0 | دوران انتظار فروش اقساطی: | 12 | ماه |
| محل تامين منابع طرح: |  |  |  | مدت زمان بازپرداخت تسهيلات بخش ثابت: | 60 | ماه |
|  |  |  |  | مدت زمان بازپرداخت تسهيلات بخش جاري: | 60 | ماه |
| محل اجرای طرح : | آدرس اقامتگاه بوم گردی خود را وارد نمایید.................................. | | | | | |

**فصل سوم:**

مطالعات مالی

و اقتصادی

خلاصه گزارش

|  |  |
| --- | --- |
| 1-عنوان فعاليت: | مجتمع تفریحی و گردشگری بوم گردی |
| 2-ظرفيت : | 6500 نفر در سال در بخش های مختلف |
| 3-مجري طرح: | مجتمع بوم گردی |
| 4-محل اجرا : | شهرستان |
| 5-اشتغال طرح : | 7 نفر |
| 6-سرمايه ثابت طرح : | 8623 میلیون ریال |
| 7-سرمايه گذاري کل طرح : | 10045 میلیون ریال |
| 8-ميزان زمين طرح : | 1200 متر مربع |
| 9-ميزان زمين بنا : | 168 متر |
| 10-ميزان تسهيلات مورد نياز : | 8000 میلیون ریال |
| 11-نوع تسهيلات : | وام 6% |
| 12-مدت برگشت سرمايه : | 2.49 |

**بررسی فنی طرح :**

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

**1-    عنوان فعالیت :**مجتمع تفریحی و بوم گردی

2**- محل اجرای طرح :**

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

 3**- مشخصات متقاضیان :**

الف: حقیقی

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | نام و نام خانوادگی | نام پدر | شماره شناسنامه | تاریخ تولد | شماره ملی |
| 1-  2- |  |  |  |  |  |

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

 ب: حقوقی

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

آدرس پست الکترونیکی : تلفن تماس :      نمابر :

**4-نوع فعالیت:**

نوع فعالیت از نوع سرمایه گذاری و خدماتی است.

**5-زمين**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| متراژ (متر مربع) | هزینه واحد (هزار ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1200 | 1200 | 1440 |

هزینه‌های محوطه سازی و بهبود زمین

**6- محوطه سازی و ساختمان سازی**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | زیربنا (m2) | هزینه واحد (هزار ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | خاک بردای وتسطیح | متر مکعب570 | 120 | 68.4 |
| 2 | دیوار کشی به ارتفاع 1.5 متر و نرده | 800 | 1100 | 880 |
| 3 | فضای سبز | 800 | 50 | 40 |
| 4 | ساختمان اداری | 50 | 5000 | 250 |
| 5 | اتاقهای اسکان مسافران | 60 | 5000 | 300 |
| 6 | پذیرایی , سفره خانه سنتی | 50 | 3000 | 150 |
| 7 | نمازخانه روباز | 0 | 0 | 0 |
| 8 | سرویس بهداشتی و حمام | 8 | 2500 | 20 |
| جمع: |  |  |  | 1708.4 |

7**-ماشين آلات و تجهيزات**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | تعداد | هزینه واحد | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | ابزار و ادوات مکانیکی ( جعبه های ابزار) | 1 | 40 | 40 |
| 2 | تجهیزات ورزشی | 10 | 2 | 20 |
| 3 | سایر هزینه ها | 1 | 70 | 70 |
| جمع: | | | | 130 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | تعداد | هزینه واحد | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | وانت تدارکات | 1 | 600 | 600 |
| 2 | خودروی سواری | 1 | 800 | 800 |
| جمع: | | | | 1400 |

ماشین آلات و وسایل نقلیه

ملزومات اداری

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | میز و صندلی | 70 |
| 2 | لوازم سرمایش و گرمایش | 50 |
| 3 | پرینتر | 15 |
| 4 | مبل | 30 |
| 5 | سیستم حسابداری | 30 |
| 6 | ماشين آلات و تجهيزات آشپزخانه | 180 |
| جمع: | | 375 |

**8- تاسيسات عمومي و تجهيزات**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | تعداد | هزینه واحد (هزار ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | برق رساني | 1 | 40000 | 40 |
| 2 | آب رساني واجرا | 1 | 30000 | 30 |
| 3 | سوخت رساني واجرا | 1 | 20000 | 20 |
| 4 | وسايل سرمايشي و ايمني |  | 44000 | 44 |
| 5 | ساير |  | 30000 | 30 |
| جمع: | | | | 164 |

**9-لوازم اولیه مورد نیاز هر بخش :**

**هزینه سالیانه مواد اولیه طرح**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | مصرف سالانه (کیلوگرم) | هزینه واحد (هزار ریال) | | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | برنج ایرانی | 1060 | 150 | | 159 |
| 2 | گوشت قرمز | 1756 | 850 | | 1492.6 |
| 3 | گوشت مرغ | 1667 | 130 | | 125/175 |
| 4 | نوشیدنی ها | 7043 | 25 | | 216.71 |
| 5 | سالادها و میوه ها | 865 | 90 | | 77.85 |
| 6 | سایر مخلفات | 9235 | 94 | | 868.09 |
| 7 | ملزومات بهداشتی و ضدعفونی | 1345 | 55 | | 73.97 |
| 8 | کاورهای یکبار مصرف | 4567 | 25 | | 114.175 |
| 9 | سایر |  |  | | 102 |
| جمع: | | | | 3104.40 | |

**10-آب ،برق ،سوخت مصرفي:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | واحد | مصرف سالانه | هزینه واحد (هزار ریال) | هزینه کل(میلیون ریال) |
| 1 | آب مصرفي | M3 | 4358 | 6594 | 28.736652 |
| 2 | برق مصرفي | KW/h | 19000 | 839 | 15.941 |
| 3 | گاز مصرفی | M3 | 2051 | 700 | 1.4357 |
| 4 | سوخت بنزين | L | 1000 | 15000 | 15 |
| جمع: | | | | | 61.11 |

**مصرف سالیانه انرژی**

**11-برآورد هزينه تعميرات ونگهداري:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | ارزش دارایی | نرخ | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | ساختمان و محوطه | 1708.4 | 3% | 51.252 |
| 2 | تاسیسات | 164 | ۴% | 6.56 |
| 3 | ماشین آلات | 130 | 10% | 13 |
| 4 | وسایل نقلیه | 1400 | 10% | 140 |
| 5 | تاسیسات اداری | 375 | 3% | 11.25 |
| جمع: | | | | 222.06 |

**12-برآورد حقوق و دستمزد نيروي انساني:**

**هزینه سالیانه نیروی انسانی خدماتی**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | تعداد – نفر | حقوق ماهیانه(میلیون ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | مدیر داخلی مجموعه | 1 | 37 | 518 |
| 2 | کارگران رستوران | 1 | 24 | 336 |
| 3 | کارگران خدماتی و فضای سبز | 1 | 17 | 238 |
| 4 | تداراکات | 1 | 18 | 252 |
| 5 | کارمند دفتری و پذیرش | 1 | 20 | 280 |
| 6 | حسابدار | 1 | 25 | 350 |
| 7 | آشپز و استاد کار قسمت آشپزخانه | 1 | 30 | 420 |
| جمع: | | | | 2394 |
| سهم بیمه حق کارفرما | | | 23% | 550.62 |
| جمع کل: | | | | 2944.62 |

**تبصره : (12 ماه حقوق يک ماه مرخصي دو ماه پاداش و عیدی و 23 درصد حق بيمه سهم کارفرما )**

**13- برآورد هزينه ثابت و متغیر  
هزينه هاي سرمايه اي : جمع کل سرمایه گذاری ثابت**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | زمین | | 4200 |
| 2 | ساختمان | | 1708.4 |
| 3 | ماشین آلات | | 130 |
| 4 | تاسیسات | | 164 |
| 5 | وسایل نقلیه | | 1400 |
| 6 | تاسیسات اداری | | 375 |
| 7 | هزینه های قبل از بهره برداری | | 235 |
| جمع: | | | 8212.4 |
| پیش بینی نشده | | 5% | 410.62 |
| جمع کل: | |  | 8623.02 |

**هزينه قبل از بهره برداري:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | هزينه آموزش پرسنل | 90 |
| 2 | هزينه هاي تهيه طرح،مشاوره اخذ مجوز | 70 |
| 3 | هزينه راه اندازي و جاری آزمايشي | 75 |
| جمع: | | 235 |

**14-برآورد سرمايه در گردش:**

|  |  |
| --- | --- |
| شرح | هزینه (میلیون ریال) |
| مواد اولیه | 776.10 |
| حقوق و دستمزد | 630.99 |
| سوخت و انرژی | 15.3 |
| جمع: | 1422.37 |

**15-نحوه سرمايه گذاري کل:**

|  |  |
| --- | --- |
| شرح | هزینه (میلیون ریال) |
| سرمایه ثابت | 8623.02 |
| سرمایه در گردش | 1422.37 |
| جمع : | 10045.39 |

**16-برآورد هزينه استهلاک پس از اجراي توسعه :**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | ارزش دارایی | نرخ | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | ساختمان و محوطه | 1708.4 | 5% | 85.42 |
| 2 | تاسیسات | 164 | ۱۲% | 19.68 |
| 3 | ماشین آلات | 130 | 20% | 26 |
| 4 | وسایل نقلیه | 1400 | 10% | 140 |
| 5 | تاسیسات اداری | 375 | 10% | 37.5 |
| جمع: | | | | 308.60 |

**17-هزينه جاری ساليانه :**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | هزینه کل (میلیون ریال) |
| 1 | مواد اولیه و نهاده ای تولید | 3104.40 |
| 2 | حقوق و دستمزد | 2944.62 |
| 3 | هزینه نگهداری و تعمیرات | 222.06 |
| 4 | هزینه استهلاک | 308.60 |
| 5 | سوخت و انرژی | 61.11 |
| جمع : | | 6641 |
| پیش بینی نشده 5% | | 332.04 |
| جمع کل: | | 6972.8 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| شرح | میزان تولید (کیلوگرم) | ارزش هر کیلو گرم (ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
| اسکان مسافران | 6500 | 850000 | 5525 |
| خوراک و پذیرایی | 6500 | 530000 | 3445 |
| گردشگری و بازدید از اماکن | 5600 | 420000 | 2352 |
| جمع: | | | 11322 |

**18-قيمت فروش محصولات و خدمات:**

19- محاسبه نقطه سربسر:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| شرح | هزینه متغیر | | هزینه ثابت | | هزینه |
| مبلغ | درصد | مبلغ | درصد |
| مواد اولیه و نهاده ای تولید | 3104.40 | 100% | 0.00 | 0% | 3104.40 |
| حقوق و دستمزد | 1030.62 | 35% | 1914.00 | 65% | 2944.62 |
| سوخت و انرژی | 48.89 | 80% | 12.22 | 20% | 61.11 |
| هزینه نگهداری و تعمیرات | 177.65 | 80% | 44.41 | 20% | 222.06 |
| هزینه استهلاک | 0.00 | 0% | 308.60 | 100% | 308.60 |
| فروش | 566.10 | 100% | 0.00 | 0% | 566.10 |
| استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری | 0.00 | 0% | 235.00 | 100% | 235.00 |
| پیش بینی نشده | 282.23 | 85% | 49.81 | 15% | 332.04 |
| جمع | 5209.89 |  | 2564.04 |  | 7773.93 |

|  |  |
| --- | --- |
| نقطه سر به سر تولید (میلیون ریال) | **4749.60** |

**20- برآورد هزینه های عملیاتی و غیر عملیاتی**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ردیف | شرح | سال | هزینه (میلیون ریال) |
| 1 | استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری | 4 | 58.75 |
| 2 | هزینه های فروش و اداری و بسته بندی | فروش5% | 566.1 |
| جمع: | | | 592.35 |

**21- پیش بینی مالی طرح**

|  |  |
| --- | --- |
| شرح | میلیون ریال |
| درآمد (فروش) | 11322 |
| قیمت تمام شده محصول | 6972.8 |
| سود ناویژه | 4349.2 |
| هزینه اداری و فروش | 566.1 |
| استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری | 58.75 |
| سود ویژه قبل از کسر مالیات | 3724.3 |

**22- 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، اقتصادی تر خواهد بود. دوره بازگشت سرمایه این طرح برابر 2.49 سال بدست آمده است.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| دوره برگشت سرمایه | سال | 2.49 |
| ماه | 29.89 |

|  |  |
| --- | --- |
| شرح | میلیون ریال |
| سود ویژه قبل از کسر مالیات | 3724.3 |
| مالیات | معاف از مالیات |
| سود پس از کسر مالیات (سود ویژه) | 3724.3 |
| استهلاک | 308.60 |
| جریان نقدی | 4032.92 |

|  |  |
| --- | --- |
| نرخ بازدهی سرمایه (درصد) | 64 |

**تسهیلات**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| درصد اخذ تسهیلات بانکی از کل سرمایه | 80 | % |
| نرخ بهره ساليانه | 6 | % |
| تعداد اقساط (ماه) | 60 | ماه |
| کل سرمایه مورد نیاز اجرای طرح | 10,045 | ریال |
| میزان تسهیلات بانکی دریافتی | 8,036.31 | ریال |
| آورده متقاضی(20 درصد سرمایه) | 2,009 |  |
| مبلغ هر قسط (اصل + بهره) | 155 | ریال |
| مبلغ کل اقساط سال | 1,864 | ریال |
| كل مبلغ باز پرداخت | 9,322 | ریال |
| جمع بهره پرداختي طی دوره بازپرداخت | 1,286 | ریال |

جدول اقساط تسهیلات

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| تسهیلات بلندمدت 5 ساله | سال اول | سال دوم | سال سوم | سال چهارم | سال پنجم |
| مبلغ کل اقساط سال | 1,864 | 1,864 | 1,864 | 1,864 | 1,864 |
| اصل تسهیلات بازپرداخت شده | 1,421 | 1,508 | 1,602 | 1,700 | 1,805 |
| بهره پرداختی هر سال | 444 | 356 | 263 | 164 | 59 |
| باقی مانده تسهیلات در پایان سال | 6,615 | 5,107 | 3,505 | 1,805 | 0 |