

طرح توجیهی
ساخت و بهره برداری از
اقامتگاه بوم گردی

مجری طرح: -----

میزان سرمایه گذاری ثابت: ۸۶۲۳ میلیون ریال

تاریخ تهیه گزارش: دی ۱۳۹۸

نگارنده طرح: علی حاجی پور





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 محل‌های 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 خانه‌های قدیمی بازسازی شده و با شیوه‌ای 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 می‌کنند.

اقامتگاه‌های بوم گردی در محیط‌های 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" کسب و کار خود را استارت بزنید.

الزامات و شرایط عمومی اقامتگاه های بوم گردی

- کلیه اقامتگاه های 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 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 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 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.
- 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 استان‌ها در تعامل با کارشناسان استاندارد سازی و معاونین گردشگری ادارات کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در کلیه استان‌های کشور ناظر بر اجرای دستور العمل ابلاغی و بر عملکرد اقامتگاه‌های بوم گردی خواهند بود. شایان ذکر است؛ روند رو به رشد بوم گردی در ایران و استقبال بی نظیر گردشگردان داخلی و خارجی از اقامتگاه‌های بومی، نشانگر این است که دست یافتن 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 بوم گردی و توسعه آنها بر اساس استانداردها و ارکان یاد شده است.

معرفی طرح

اقامتگاه بوم گردی نوعی از محل‌های 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 خانه‌های قدیمی بازسازی شده و با شیوه‌ای که مطلوب برای مسافران باشد اداره می‌شوند.

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 اقامتگاه‌های 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. صندوقچه‌های قدیمی بجای قفسه‌های کتاب و لباس، جاجیم و گلیم بجای فرش و موکت، غذاهای محلی، شب‌نشینی دور آتش بجای تماشای تلویزیون، دوشیدن شیر گاو، پختن نان و غیره از جاذبه‌های این محلها می‌باشد. هر چقدر سنتی‌تر باشید و ابداعات نوستالوژیک داشته باشید توفیق بیشتری در جذب مخاطبان خاص خواهید داشت. همچنین می‌توان فعالیت‌های 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 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 می‌باشند.

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

اینروزها 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 است.

از سوی دیگر آشنایی با فرهنگ و آداب و رسوم هر منطقه ای برای گردشگران علی الخصوص خارجی جذابیتی وصف ناشدنی دارد.



همچنین بر اساس برنامه ششم توسعه که ۲۰ 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 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 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 ۱۰۰ میلیون تومان با تنفس ۶ ماهه و بازپرداخت ۵ 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 ۸۰۰ 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 ۴ نفر بوده و با ضریب اشغال ۵۰ درصد در طول سال می بایست آمادگی پذیرایی از بیش از ۶۵۰۰ 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 ۸۵ هزار تومان می باشد. درآمد انتظاری از محل اقامت حدود ۲۵۰ 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" کسب و کار خود را استارت بزنید.

همیار کار

فصل دوم:

مطالعات فنی، مالی اقتصادی

خلاصه گزارش

| مشخصات عمومی و سوابق ثبتی شرکت | | ترکیب اعضاء هیئت مدیره | |
|--|-------------------------------|--|------------------------|
| نام: | نام خود را وارد نمایید | مدیر عامل: | نام خود را وارد نمایید |
| موضوع فعالیت: | احداث اقامتگاه بوم گردی | رئیس هیئت مدیره: | |
| تعداد اعضاء: | | نایب رئیس هیئت مدیره: | |
| تعداد اشتغالزایی مستقیم طرح: | ۷ نفر | عضو هیئت مدیره: | |
| تاریخ و شماره ثبت: | | هزینه های سرمایه گذاری طرح (میلیون ریال) | |
| سرمایه ثبتی (هزار ریال): | | سرمایه ثابت: | |
| سرمایه فعلی (هزار ریال): | | سرمایه در گردش: | |
| نوع طرح: | ایجاد | کل سرمایه گذاری طرح: | |
| بخش اقتصادی: | گردشگری | سرمایه گذاری انجام شده: | ۰ |
| مجوزهای فعالیت: | | سرمایه گذاری مورد نیاز در بخش ثابت: | |
| | | سرمایه گذاری مورد نیاز در بخش جاری: | |
| | | شاخصهای مالی و اقتصادی طرح | |
| موضوع طرح | | نرخ بازدهی داخلی: | ۶۴ درصد |
| موضوع طرح : | | دوره بازگشت سرمایه : | ۲,۴۹ سال |
| مبلغ تسهیلات دریافتی قبلی (هزار ریال): | | فروش درنقطه سرپسر در سال مبنا: | ۴۷۴۹,۶۰ میلیون ریال |
| بخش ثابت: | ۰ بخش جاری: --- | درآمد حاصله در سال مبنا: | ۱۱۳۲۲ میلیون ریال |
| مبلغ تسهیلات درخواستی متقاضی (هزار ریال): | | سود خالص در سال مبنا: | ۴۰۳۲ میلیون ریال |
| بخش ثابت: | بخش جاری: ۱۰۰۰,۰۰۰ | شرایط تسهیلات پیشنهادی کارشناس | |
| مبلغ تسهیلات پیشنهادی بانک عامل (هزار ریال): | | نرخ سود تسهیلات بخش ثابت: | ۶٪ درصد |
| بخش ثابت: | بخش جاری: ۰ | نرخ سود تسهیلات بخش جاری: | ۶٪ درصد |
| مبلغ تسهیلات پیشنهادی کارشناس (هزار ریال): | | دوران مشارکت مدنی: | ۳۶۰ روز |
| بخش ثابت: | بخش جاری: ۰ | دوران انتظار فروش اقساطی: | ۱۲ ماه |
| محل تامین منابع طرح: | | مدت زمان بازپرداخت تسهیلات بخش ثابت: | ۶۰ ماه |
| | | مدت زمان بازپرداخت تسهیلات بخش جاری: | ۶۰ ماه |
| محل اجرای طرح : آدرس اقامتگاه بوم گردی خود را وارد نمایید..... | | | |

فصل سوم:

مطالبات مالی

و اقتصادی

خلاصه گزارش

| | |
|------------------------------|----------------------------------|
| ۱-عنوان فعالیت: | مجتمع تفریحی و گردشگری بوم گردی |
| ۲-ظرفیت : | ۶۵۰۰ نفر در سال در بخش های مختلف |
| ۳-مجری طرح: | مجتمع بوم گردی |
| ۴-محل اجرا : | شهرستان |
| ۵-اشتغال طرح : | ۷ نفر |
| ۶-سرمایه ثابت طرح : | ۸۶۲۳ میلیون ریال |
| ۷-سرمایه گذاری کل طرح : | ۱۰۰۴۵ میلیون ریال |
| ۸-میزان زمین طرح : | ۱۲۰۰ متر مربع |
| ۹-میزان زمین بنا : | ۱۶۸ متر |
| ۱۰-میزان تسهیلات مورد نیاز : | ۸۰۰۰ میلیون ریال |
| ۱۱-نوع تسهیلات : | وام ۶٪ |
| ۱۲-مدت برگشت سرمایه : | ۲,۴۹ |

بررسی فنی طرح :

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

۱- عنوان فعالیت :مجتمع تفریحی و بوم گردی

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) |
|------------------|------------------------|------------------------|
| ۱۲۰۰ | ۱۲۰۰ | ۱۴۴۰ |

هزینه‌های محوطه سازی و بهبود زمین

۶- محوطه سازی و ساختمان سازی

| ردیف | شرح | زیربنا (م ^۲) | هزینه واحد (هزار ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
|------|------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| ۱ | خاک بردای و تسطیح | ۵۷۰ متر مکعب | ۱۲۰ | ۶۸,۴ |
| ۲ | دیوار کشی به ارتفاع ۱,۵ متر و نرده | ۸۰۰ | ۱۱۰۰ | ۸۸۰ |
| ۳ | فضای سبز | ۸۰۰ | ۵۰ | ۴۰ |
| ۴ | ساختمان اداری | ۵۰ | ۵۰۰۰ | ۲۵۰ |
| ۵ | اتاقهای اسکان مسافران | ۶۰ | ۵۰۰۰ | ۳۰۰ |
| ۶ | پذیرایی , سفره خانه سنتی | ۵۰ | ۳۰۰۰ | ۱۵۰ |
| ۷ | نمازخانه روباز | ۰ | ۰ | ۰ |
| ۸ | سرویس بهداشتی و حمام | ۸ | ۲۵۰۰ | ۲۰ |
| جمع: | | | | ۱۷۰۸,۴ |

۷- ماشین آلات و تجهیزات

| 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 |

ماشین آلات و وسایل نقلیه

| ردیف | شرح | تعداد | هزینه واحد | هزینه کل (میلیون ریال) |
|------|--------------|-------|------------|------------------------|
| ۱ | وانت تدارکات | ۱ | ۶۰۰ | ۶۰۰ |
| ۲ | خودروی سواری | ۱ | ۸۰۰ | ۸۰۰ |
| جمع: | | | | ۱۴۰۰ |

| 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 | تعداد | هزینه واحد (هزار ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
|------|-----------------------|-------|------------------------|------------------------|
| ۱ | برق رسانی | ۱ | ۴۰۰۰۰ | ۴۰ |
| ۲ | آب رسانی و اجرا | ۱ | ۳۰۰۰۰ | ۳۰ |
| ۳ | سوخت رسانی و اجرا | ۱ | ۲۰۰۰۰ | ۲۰ |
| ۴ | وسایل سرمایشی و ایمنی | | ۴۴۰۰۰ | ۴۴ |
| ۵ | سایر | | ۳۰۰۰۰ | ۳۰ |
| جمع: | | | | ۱۶۴ |

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 ایرانی | ۱۰۶۰ | ۱۵۰ | ۱۵۹ |
| ۲ | گوشت قرمز | ۱۷۵۶ | ۸۵۰ | ۱۴۹۲,۶ |
| ۳ | گوشت مرغ | ۱۶۶۷ | ۱۳۰ | ۱۲۵/۱۷۵ |
| ۴ | نوشیدنی ها | ۷۰۴۳ | ۲۵ | ۲۱۶,۷۱ |
| ۵ | سالادها و میوه ها | ۸۶۵ | ۹۰ | ۷۷,۸۵ |
| ۶ | سایر مخلفات | ۹۲۳۵ | ۹۴ | ۸۶۸,۰۹ |
| ۷ | ملزومات بهداشتی و ضدعفونی | ۱۳۴۵ | ۵۵ | ۷۳,۹۷ |
| ۸ | کاورهای یکبار مصرف | ۴۵۶۷ | ۲۵ | ۱۱۴,۱۷۵ |
| ۹ | سایر | | | ۱۰۲ |
| جمع: | | | | ۳۱۰۴,۴۰ |

۱۰- آب، برق، سوخت مصرفی:

مصرف سالیانه انرژی

| ردیف | شرح | واحد | مصرف سالانه | هزینه واحد (هزار ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
|------|------------|----------------|-------------|------------------------|------------------------|
| ۱ | آب مصرفی | M ³ | ۴۳۵۸ | ۶۵۹۴ | ۲۸,۷۳۶۶۵۲ |
| ۲ | برق مصرفی | KW/h | ۱۹۰۰۰ | ۸۳۹ | ۱۵,۹۴۱ |
| ۳ | گاز مصرفی | M ³ | ۲۰۵۱ | ۷۰۰ | ۱,۴۳۵۷ |
| ۴ | سوخت بنزین | L | ۱۰۰۰ | ۱۵۰۰۰ | ۱۵ |
| جمع: | | | | | ۶۱,۱۱ |

۱۱- برآورد هزینه تعمیرات و نگهداری:

| ردیف | شرح | ارزش دارایی | نرخ | هزینه کل (میلیون ریال) |
|------|-----------------|-------------|-----|------------------------|
| ۱ | ساختمان و محوطه | ۱۷۰۸,۴ | ۳٪ | ۵۱,۲۵۲ |
| ۲ | تاسیسات | ۱۶۴ | ۴٪ | ۶,۵۶ |
| ۳ | ماشین آلات | ۱۳۰ | ۱۰٪ | ۱۳ |
| ۴ | وسایل نقلیه | ۱۴۰۰ | ۱۰٪ | ۱۴۰ |
| ۵ | تاسیسات اداری | ۳۷۵ | ۳٪ | ۱۱,۲۵ |
| جمع: | | | | ۲۲۲,۰۶ |

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 | ۳۷ | ۵۱۸ |
| ۲ | کارگران رستوران | ۱ | ۲۴ | ۳۳۶ |
| ۳ | کارگران خدماتی و فضای سبز | ۱ | ۱۷ | ۲۳۸ |
| ۴ | تدارکات | ۱ | ۱۸ | ۲۵۲ |
| ۵ | کارمند دفتری و پذیرش | ۱ | ۲۰ | ۲۸۰ |
| ۶ | حسابدار | ۱ | ۲۵ | ۳۵۰ |
| ۷ | آشپز و استاد کار قسمت آشپزخانه | ۱ | ۳۰ | ۴۲۰ |
| جمع: | | | | ۲۳۹۴ |
| سهم بیمه حق کارفرما | | | ۲۳٪ | ۵۵۰,۶۲ |
| جمع کل: | | | | ۲۹۴۴,۶۲ |

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 : جمع کل سرمایه گذاری ثابت

| ردیف | شرح | هزینه کل (میلیون ریال) |
|---------------|------------------------------|------------------------|
| ۱ | زمین | ۴۲۰۰ |
| ۲ | ساختمان | ۱۷۰۸,۴ |
| ۳ | ماشین آلات | ۱۳۰ |
| ۴ | تاسیسات | ۱۶۴ |
| ۵ | وسایل نقلیه | ۱۴۰۰ |
| ۶ | تاسیسات اداری | ۳۷۵ |
| ۷ | هزینه های قبل از بهره برداری | ۲۳۵ |
| جمع: | | ۸۲۱۲,۴ |
| پیش بینی نشده | ۵٪ | ۴۱۰,۶۲ |
| جمع کل: | | ۸۶۲۳,۰۲ |

هزینه قبل از بهره برداری:

| ردیف | شرح | هزینه کل (میلیون ریال) |
|------|-------------------------------------|------------------------|
| ۱ | هزینه آموزش پرسنل | ۹۰ |
| ۲ | هزینه های تهیه طرح، مشاوره اخذ مجوز | ۷۰ |
| ۳ | هزینه راه اندازی و جاری آزمایشی | ۷۵ |
| جمع: | | ۲۳۵ |

۱۴-برآورد سرمایه در گردش:

| شرح | هزینه (میلیون ریال) |
|---------------|---------------------|
| مواد اولیه | ۷۷۶,۱۰ |
| حقوق و دستمزد | ۶۳۰,۹۹ |
| ساخت و انرژی | ۱۵,۳ |
| جمع: | ۱۴۲۲,۳۷ |

۱۵- نحوه سرمایه گذاری کل:

| شرح | هزینه (میلیون ریال) |
|----------------|---------------------|
| سرمایه ثابت | ۸۶۲۳,۰۲ |
| سرمایه در گردش | ۱۴۲۲,۳۷ |
| جمع: | ۱۰۰۴۵,۳۹ |

۱۶- برآورد هزینه استهلاک پس از اجرای توسعه:

| ردیف | شرح | ارزش دارایی | نرخ | هزینه کل (میلیون ریال) |
|------|-----------------|-------------|-----|------------------------|
| ۱ | ساختمان و محوطه | ۱۷۰۸,۴ | ۵٪ | ۸۵,۴۲ |
| ۲ | تاسیسات | ۱۶۴ | ۱۲٪ | ۱۹,۶۸ |
| ۳ | ماشین آلات | ۱۳۰ | ۲۰٪ | ۲۶ |
| ۴ | وسایل نقلیه | ۱۴۰۰ | ۱۰٪ | ۱۴۰ |
| ۵ | تاسیسات اداری | ۳۷۵ | ۱۰٪ | ۳۷,۵ |
| جمع: | | | | ۳۰۸,۶۰ |

۱۷- هزینه جاری سالیانه :

| ردیف | شرح | هزینه کل (میلیون ریال) |
|---------------|-----------------------------|------------------------|
| ۱ | مواد اولیه و نهاده ای تولید | ۳۱۰۴,۴۰ |
| ۲ | حقوق و دستمزد | ۲۹۴۴,۶۲ |
| ۳ | هزینه نگهداری و تعمیرات | ۲۲۲,۰۶ |
| ۴ | هزینه استهلاک | ۳۰۸,۶۰ |
| ۵ | سوخت و انرژی | ۶۱,۱۱ |
| جمع : | | ۶۶۴۱ |
| پیش بینی نشده | | ۵٪ |
| جمع کل: | | ۶۹۷۲,۸ |

۱۸- قیمت فروش محصولات و خدمات:

| شرح | میزان تولید (کیلوگرم) | ارزش هر کیلو گرم (ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|
| اسکان مسافران | ۶۵۰۰ | ۸۵۰۰۰۰ | ۵۵۲۵ |
| خوراک و پذیرایی | ۶۵۰۰ | ۵۳۰۰۰۰ | ۳۴۴۵ |
| گردشگری و بازدید از اماکن | ۵۶۰۰ | ۴۲۰۰۰۰ | ۲۳۵۲ |
| جمع: | | | ۱۱۳۲۲ |

| هزینه | هزینه ثابت | | هزینه متغیر | | شرح |
|---------|------------|---------|-------------|---------|--------------------------------------|
| | درصد | مبلغ | درصد | مبلغ | |
| ۳۱۰۴,۴۰ | ۰٪ | ۰,۰۰ | ۱۰۰٪ | ۳۱۰۴,۴۰ | مواد اولیه و نهاده ای تولید |
| ۲۹۴۴,۶۲ | ۶۵٪ | ۱۹۱۴,۰۰ | ۳۵٪ | ۱۰۳۰,۶۲ | حقوق و دستمزد |
| ۶۱,۱۱ | ۲۰٪ | ۱۲,۲۲ | ۸۰٪ | ۴۸,۸۹ | سوخت و انرژی |
| ۲۲۲,۰۶ | ۲۰٪ | ۴۴,۴۱ | ۸۰٪ | ۱۷۷,۶۵ | هزینه نگهداری و تعمیرات |
| ۳۰۸,۶۰ | ۱۰۰٪ | ۳۰۸,۶۰ | ۰٪ | ۰,۰۰ | هزینه استهلاک |
| ۵۶۶,۱۰ | ۰٪ | ۰,۰۰ | ۱۰۰٪ | ۵۶۶,۱۰ | فروش |
| ۲۳۵,۰۰ | ۱۰۰٪ | ۲۳۵,۰۰ | ۰٪ | ۰,۰۰ | استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری |
| ۳۳۲,۰۴ | ۱۵٪ | ۴۹,۸۱ | ۸۵٪ | ۲۸۲,۲۳ | پیش بینی نشده |
| ۷۷۷۳,۹۳ | | ۲۵۶۴,۰۴ | | ۵۲۰۹,۸۹ | جمع |

| | |
|-----------------------------------|---------|
| نقطه سر به سر تولید (میلیون ریال) | ۴۷۴۹,۶۰ |
|-----------------------------------|---------|

۲۰- برآورد هزینه های عملیاتی و غیر عملیاتی

| ردیف | شرح | سال | هزینه (میلیون ریال) |
|------|--------------------------------------|---------|---------------------|
| ۱ | استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری | ۴ | ۵۸,۷۵ |
| ۲ | هزینه های فروش و اداری و بسته بندی | ۵٪ فروش | ۵۶۶,۱ |
| جمع: | | | ۵۹۲,۳۵ |

۲۱- پیش بینی مالی طرح

| شرح | میلیون ریال |
|--------------------------------------|-------------|
| درآمد (فروش) | ۱۱۳۲۲ |
| قیمت تمام شده محصول | ۶۹۷۲,۸ |
| سود ناویژه | ۴۳۴۹,۲ |
| هزینه اداری و فروش | ۵۶۶,۱ |
| استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری | ۵۸,۷۵ |
| سود ویژه قبل از کسر مالیات | ۳۷۲۴,۳ |

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 ۲,۴۹ سال بدست آمده است.

| | | |
|-------------------|-----|-------|
| دوره برگشت سرمایه | سال | ۲,۴۹ |
| | ماه | ۲۹,۸۹ |

| شرح | میلیون ریال |
|---------------------------------|----------------|
| سود ویژه قبل از کسر مالیات | ۳۷۲۴,۳ |
| مالیات | معاف از مالیات |
| سود پس از کسر مالیات (سود ویژه) | ۳۷۲۴,۳ |
| استهلاک | ۳۰۸,۶۰ |
| جریان نقدی | ۴۰۳۲,۹۲ |

| | |
|--------------------------|----|
| نرخ بازدهی سرمایه (درصد) | ۶۴ |
|--------------------------|----|

تسهيلات

| درصد اخذ تسهيلات بانكى از كل سرمايه | | |
|-------------------------------------|----------|------|
| % | ۸۰ | % |
| نرخ بهره ساليانه | ۶ | % |
| تعداد اقساط (ماه) | ۶۰ | ماه |
| كل سرمايه مورد نياز اجراى طرح | ۱۰,۰۴۵ | ريال |
| ميزان تسهيلات بانكى دريافتى | ۸,۰۳۶,۳۱ | ريال |
| آورده متقاضى (۲۰ درصد سرمايه) | ۲,۰۰۹ | |
| مبلغ هر قسط (اصل + بهره) | ۱۵۵ | ريال |
| مبلغ كل اقساط سال | ۱,۸۶۴ | ريال |
| كل مبلغ باز پرداخت | ۹,۳۲۲ | ريال |
| جمع بهره پرداختى طى دوره باز پرداخت | ۱,۲۸۶ | ريال |

جدول اقساط تسهیلات

| سال پنجم | سال چهارم | سال سوم | سال دوم | سال اول | تسهیلات بلندمدت ۵ ساله |
|----------|-----------|---------|---------|---------|---------------------------------|
| ۱,۸۶۴ | ۱,۸۶۴ | ۱,۸۶۴ | ۱,۸۶۴ | ۱,۸۶۴ | مبلغ کل اقساط سال |
| ۱,۸۰۵ | ۱,۷۰۰ | ۱,۶۰۲ | ۱,۵۰۸ | ۱,۴۲۱ | اصل تسهیلات بازپرداخت شده |
| ۵۹ | ۱۶۴ | ۲۶۳ | ۳۵۶ | ۴۴۴ | بهره پرداختی هر سال |
| ۰ | ۱,۸۰۵ | ۳,۵۰۵ | ۵,۱۰۷ | ۶,۶۱۵ | باقی مانده تسهیلات در پایان سال |