



مرکز خدمات سرمایه گذاری استان خراسان شمالی



احداث مجموعه گردشگری، توریستی، خدماتی-رفاهی و تفریحی بش قارداش

شهرستان بجنورد



بهار 1399

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان خراسان شمالی
بجنورد، رو به روی بیمارستان امام علی (ع)

فهرست

تاریخچه و خلاصه طرح	۵
فصل اول: مطالعه بازار	۷
۱-۱- معرفی خدمات	۷
۱-۲- کاربرد خدمات	۷
۱-۳- کد آیسیک خدمات	۷
۱-۴- مشخصات و تعاریف علمی	۷
۱-۵- استانداردهای ملی خدمات	۸
۲-۱- بررسی جایگاه طرح در اولویت های سرمایه گذاری کشور	۹
۲-۲- بررسی سیاست های حمایتی دولت	۱۲
۲-۳- مزیت های سرمایه گذاری	۱۲
فصل ۳) بررسی روند تقاضای فعلی و آتی خدمات	۱۴
فصل ۴) بررسی روند عرضه فعلی و آتی	۱۷
فصل ۵) تحلیل نهایی و جمع بندی	۲۲
فصل ۶) بررسی مسائل زیست محیطی	۲۳
فصل ۷) مکان یابی پروژه	۲۳
فصل دوم : مطالعات فنی	۲۸
۱-۲- برآورد هزینه های سرمایه گذاری طرح	۲۹
۱۳-۲- پیش بینی درآمد	۴۶
فصل سوم : مطالعات اقتصادی	۴۷
۳-۱- مغروضات اقتصادی	
۳-۲- آنالیز مالی پروژه با نرم افزار کامفار	
۳-۳- تحلیل شاخص های مالی بر اساس خروجی کامفار	
۳-۴- جمع بندی و نتیجه گیری	
پیوستها	

تاریخچه و خلاصه طرح

ساختار کلی طرح	
(۱) عنوان پروژه: احداث مجموعه گردشگری، تویستی، خدماتی-رفاهی و تفریحی بش قارداش	
(۲) بخش: خدماتی	زیربخش: خدمات شهری شهرداری
(۳) نوع تولیدات / خدمات: گردشگری، تویستی و خدمات رفاهی	
(۴) مکان: بجنورد، ۶ کیلومتری جاده بجنورد-اسفراین، اراضی پارک بش قارداش- ضلع جنوب پارک- جنب ورودی عوارضی پارک	
(۵) شرح پروژه: بازارچه دائمی صنایع دستی، رستوران، واحد های تجاری و اقامتی	
(۶) دلایل توجیهی طرح: با توجه به سابقه تفرجگاه بش قارداش و ضرورت ایجاد زیر ساخت های گردشگری و بازارچه صنایع دستی و غرفه های تجاری جهت استفاده گردشگران و افراد بومی منطقه	
(۷) ظرفیت سالانه پروژه: ۴۰۰,۰۰۰ نفر	
(۸) متراژ زمین: ۴۷۸۷ متر مربع	
(۹) اشتغال مستقیم: ۱۵ نفر	

هزینه های طرح: (میلیون ریال)			
جمع هزینه های ثابت			۳۹۶۲۵,۵
سرمایه در گردش			۲۰۴۵
جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح			۴۱۶۷۰,۵

فصل اول

مطالعه بازار

فصل ۱) محصول / خدمات

- ۱-۱- معرفی خدمات
- ۱-۲- کاربرد خدمات
- ۱-۳- معرفی کدهای ISIC
- ۱-۴- مشخصات، ویژگی‌ها و تعاریف علمی
- ۱-۵- استانداردهای ملی (در صورت وجود)

فصل ۲) تحلیل جایگاه طرح و محصولات مورد بررسی در سیاست های کلان سرمایه گذاری اقتصادی کشور

- ۱-۲- بررسی جایگاه طرح در اولویت‌های سرمایه‌گذاری
- ۲-۲- بررسی سیاست‌های حمایتی دولت از خدمات مورد نظر از جمله: مشوق های خاص، معافیت های مالیاتی، کاهش و افزایش تعرفه گمرکی، پرداخت تسهیلات و ...
- ۲-۳- مزیت‌های سرمایه‌گذاری در حوزه مورد نظر (نقاط قوت و فرصت)

فصل ۳) بررسی روند تقاضای فعلی و آتی خدمات

- ۱-۳- بررسی تقاضای داخلی
- ۲-۳- بررسی تقاضای خارجی (صادرات)
- ۳-۳- پیش بینی تقاضای داخلی و خارجی

فصل ۴) بررسی روند عرضه فعلی و آتی خدمات مورد نظر

- ۱-۴- بررسی میزان تولید داخلی محصول (طرح های موجود و در دست احداث)
- ۲-۴- بررسی عرضه خارجی (واردات)
- ۳-۴- پیش بینی عرضه داخلی و خارجی

فصل ۵) تحلیل نهایی و جمع بندی مطالعات بازار

فصل ۶) بررسی مسائل زیست محیطی

فصل ۷) مکان یابی پروژه

۱-۱- معرفی خدمات

پروژه احداث مجموعه گردشگری "بش قارداش" با هدف ارائه خدمات توریستی، تفریحی و اقامتی و ... در پارک بش قارداش واقع در ۶ کیلومتری جاده بجنورد - اسفراین تاسیس خواهد شد.

۱-۲- کاربرد خدمات

مجموعه گردشگری - توریستی مورد نظر، با هدف ارائه خدمات تفریحی، رفاهی، رستوران و فضای بازی و ... بوده و لذا فعالیت این مجتمع را می توان در قالب خدمات مستقیم به خانوارها دسته بندی نمود که از لحاظ ماهیت از نوع نهائی (مصرفی) می باشد.

۱-۳- معرفی کدهای ISIC متعلق به محصول مورد بررسی

مجتمع های تفریحی و فرهنگی به دلیل قرار گرفتن در حیطه خدمات، در فهرست کدهای ISIC قرار ندارند و وکدبندی نشده اند. لازم به ذکر است، چنین مجموعه هایی مجوزهای خود را از طریق سازمان میراث فرهنگی گردشگری، و صنایع دستی کسب می نمایند.

با توجه به اینکه طرح حاضر در حوزه خدمات شهری شهرداری طبقه بندی می گردد، لذا مجوز های مربوطه از طریق شهرداری بجنورد صادر خواهد شد.

۱-۴- مشخصات، ویژگی ها و تعاریف علمی



استان خراسان شمالی با مساحتی حدود ۲۸۴۳۴ کیلومتر مربع از ۸ شهرستان بجنورد (مرکز استان)، شیروان، اسفراین، مانه و سملقان، جاجرم، فاروج، گرمه و راز و جرگلان تشکیل شده است. این استان از نظر موقعیت جغرافیایی، از شمال با کشور ترکمنستان، از شرق و جنوب

با خراسان رضوی، از جنوب غربی با استان سمنان و از غرب با استان گلستان هم مرز است.

خراسان شمالی با داشتن پتانسیل هایی از قبیل : موقعیت جغرافیایی مناسب ، وجود قومیت های مختلف ، تمدن کهن ، غنای فرهنگی و منابع طبیعی موقعیت ویژه ای را در جذب گردشگر دارا می باشد . قرار گیری این استان در مسیر زائران امام رضا (ع) که از جاده کناره دریای خزر عبور و مرور می کنند ، موقعیت ویژه ای ایجاد نموده که در صورت برنامه ریزی و مدیریت صحیح می توان چشم انداز روشنی در زمینه جذب توریسم ترسیم نمود . عبور میلیونها مسافر از جاده آسیایی از عوامل بسیار مهم رونق این استان می باشد.

مجتمع خدمات گردشگری -توریستی و خدماتی - رفاهی در زمینی به مساحت ۴۷۸۷ متر مربع عرصه و زیربنای ۱۶۳۰ متر مربع در منطقه پارک بش قارداش آماده واگذاری به بخش های خصوصی و سرمایه گذاران متقاضی می باشد که در طرح حاضر سعی شده ،خدمات و مشخصات ارائه شده بر اساس یک الگوی استاندارد باشد که الگو فوق می تواند توسط سرمایه گذار تغییر یابد ، لذا در حال حاضر پیش بینی بعمل آمده جهت خدمات قابل ارائه در این مجتمع شامل دپارتمان هایی به شرح ذیل می باشد:

دپارتمان های این مجتمع توریستی -تفریحی و خدماتی - رفاهی عبارتند از :

خدمات رستورانی شامل (کافی شاپ، کبابی ، پیتزا ، رستوران سنتی) به مساحت مجموعاً ۱۰۵۰ مترمربع

غرفه صنایع دستی به مساحت ۵۰ متر مربع

غرفه های تجاری به مساحت ۱۰۰ متر مربع

واحد های اقامتی به تعداد ۵ واحد به مساحت ۳۰ متر مربع

آلاچیق به مساحت ۴۰۰ متر مربع

۵-۱- استانداردهای ملی

به لحاظ ماهیت طرح که ارائه خدمات می باشد ،استانداردهای ملی در این بخش وجود نداشته ، لیکن آیین نامه و دستورالعمل های اجرایی مشخصی توسط سازمان میراث فرهنگی ، گردشگری و صنایع دستی تهیه شده است که

می بایست سرمایه گذار با توجه به این دستورالعمل ها و آئین نامه ها اقدام نماید. بخشی از آئین نامه ها به شرح ذیل می باشد :

- ✓ آیین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری تأسیسات گردشگری و نظارت بر آنها
- ✓ شیوه نامه درجه بندی تأسیسات گردشگری
- ✓ ضوابط معماری و ساختمانی هتل

فصل ۲) تحلیل جایگاه طرح و محصولات مورد بررسی در سیاست های کلان سرمایه گذاری اقتصادی کشور

۲-۱- بررسی جایگاه طرح در اولویت های سرمایه گذاری

استراتژی های کلان یک کشور را می توان از طریق اسناد بالادستی تصویب شده در آن کشور استخراج نمود. در کشور ایران از جمله اسناد بالادستی یا اسناد بلندمدت کشور سند چشم انداز بیست ساله ایران می باشد که باید توسط دولت های مختلف اجرا و عملی گردد. این سند افق بلندمدت کشور ایران را در سال ۱۴۰۴ ترسیم می نماید و از سال ۱۳۸۴ قابل اجرا بوده است. جهت کمی سازی و ارائه جزئیات بیشتر این صنعت، اسناد راهبردی مختلفی طراحی گردید که یکی از این اسناد، سند چشم انداز بخش گردشگری می باشد. در این صنعت کلیات سند به صورت کمی و رقمی بیان گردیده است. در زیر به بخش های مهم این سند اشاره می گردد:

• سند چشم انداز توسعه بخش میراث فرهنگی و گردشگری کشور ایران ۱۴۰۴

سیاست های کلان بخش میراث فرهنگی و گردشگری مصوب جلسه مورخ ۸۳/۷/۴ شورای عالی میراث فرهنگی و گردشگری:

بند ۵- افزایش گردشگری داخلی و دست یابی به سهم مناسب از بازار جهانی گردشگری با تنوع بخشی به بازار گردشگری ایران و استفاده از همه ظرفیت ها با اولویت جذب گردشگران زیارتی، فرهنگی و طبیعی به منظور افزایش تولید ناخالص داخلی و توسعه اشتغال.

بند ۷- رعایت حقوق و تامین امنیت گردشگران.

بند ۱۴- اهداف کیفی و راهبردهای بخش میراث فرهنگی و گردشگری:

بخش میراث فرهنگی و گردشگری طبق سند چشم انداز دارای اهداف مختلفی است که برنامه سازمان‌های مربوطه در جهت تحقق این اهداف باید هماهنگ و همسو گردد. در ذیل به سرفصل‌های این اهداف اشاره می‌شود:

الف- اهداف کیفی توسعه میراث فرهنگی و گردشگری

- ۱- توسعه روابط فرهنگی و تحکیم موقعیت سیاسی نظام.
- ۲- معرفی تاریخ و تمدن ایران به جهانیان و ایجاد تفاهم بین ملت‌ها.
- ۳- تامین نیازهای روحی و روانی جامعه.
- ۴- تحکیم وحدت ملی و ارتقاء هویت فرهنگی.
- ۵- ایجاد اشتغال و درآمد ارزی.
- ۶- افزایش درآمد سرانه و کمک به کاهش عدم تعادل‌های اجتماعی.
- ۷- گرفتن سهم مناسب از بازار گردشگری بین‌المللی.

ب- راهبردهای حوزه گردشگری

- ۱- ایجاد باور و عزم ملی در ارکان تصمیم‌گیری نظام برای توسعه گردشگری و انتقال آن به جامعه و فعالان صنعت گردشگری.
- ۲- اتخاذ تصمیماتی متناسب با اهداف و شان کشور و پاسخگو بودن به سطح انتظارات جامعه.
- ۳- حذف دیدگاه امنیتی در برخورد با گردشگران ورودی و داخلی.
- ۴- مقررات زدایی و به حداقل رساندن دخالت دولت.
- ۵- ترویج کد جهانی اخلاق گردشگری.
- ۶- حمایت قانونی از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی و فراهم کردن زمینه جذب این منابع.
- ۷- تغییر نگرش نسبت به کشور ایران در بازارهای هدف از طریق سرمایه‌گذاری مناسب در تبلیغات.
- ۸- آزادسازی اقتصاد گردشگری و تکمیل نهادهای این بازار و اصلاح مناسبات آن.

• بررسی چشم انداز سند توسعه استان

چشم انداز توسعه استان را می توان در قالب بیانیه زیر مطرح کرد: خراسان شمالی منطقه ای است کوچک، زیبا و صاحب منزلت که به اتکای داراییهای متنوع طبیعی، فرهنگی، موقعیت نسبی ویژه و بهره وری بالای متکی به فرهنگ توسعه مدار در کشاورزی و صنعت؛ از جوامع محلی و بنیان اقتصادی و نهادی متنوع و پویا برخوردار شده و در قالب مناسبات همگرایانه و همکارانه درون و بین استانی و ایفای نقش حلقه ارتباطی با استان های همجوار و به ویژه بارگاه حضرت رضا به توسعه یافتگی همتراز متوسط کشور دست یافته است.

راهبرد فوق در راستای تحقق اهداف بنیادین ارتقا نرخ، تنوع و بهره وری اشتغال پایدار و حفظ هویت و یکپارچگی اجتماعی و فرهنگی متنوع استان تدوین گردیده است. لزوم اثرگذاری این راهبرد بر ساختار شغلی و فرهنگی-هویتی در گام اول شناخت و تبیین جایگاه گردشگری در ساختار اقتصادی(خدماتی)استان است. از این رو تهیه و تکمیل زیرساخت مطالعات مکانی و توصیفی ظرفیتهای و قابلیت های گردشگری بومی استان به منظور بازشناسی فرهنگی-خدماتی مکانی و توسعه مراکز آموزشی و رشته های علمی-فنی مرتبط با صنعت گردشگری بومی در اولویت اجرایی قرار میگیرد.

همچنین باید توجه داشت که اتخاذ تمهیدات مدیریتی و اجرایی با هدف جذب سرمایه های خصوصی به منظور حفظ، احیا و توانمندسازی پهنه ها و مراکز گردشگری موجود استان مقدم بر توسعه زیرساخت های ارتباطی-خدماتی در مراکز و پهنه های دارای قابلیت(مراکز و پهنه های گردشگری بالقوه)است. توسعه و اصلاح شبکه ارتباطی فرعی منتهی به جاذبه های گردشگری استان و تشویق سرمایه گذاران خصوصی برای احداث و ایجاد سایت گردشگری و استراحتگاهها در شهرهای بین راهی را می توان به عنوان سیاستهای میان مدت توسعه در نظر گرفت.

۱- تهیه و تکمیل زیرساخت مطالعات مکانی و توصیفی ظرفیتهای و قابلیت های گردشگری بومی استان (بازشناسی فرهنگی)

۲- ارتقا سطح کمی و کیفی زیرساخت های کاربردی فناوری اطلاعات (سخت افزار و نرم افزار) در زمینه های گردشگری

۳- توسعه مراکز آموزشی و رشته های علمی-فنی مرتبط با صنعت گردشگری بومی

۴- توسعه و اصلاح شبکه ارتباطی فرعی منتهی به جاذبه های گردشگری استان

۲-۲- بررسی سیاست های حمایتی دولت از صنعت مورد نظر از جمله: مشوق های خاص، معافیت های مالیاتی

، کاهش و افزایش تعرفه گمرکی ، پرداخت تسهیلات و ...

با توجه به سیاست کاری و اقتصادی حاکم بر استان ، و آنچه در بخش پیش اشاره گردید حمایت دولت در جذب سرمایه گذار و ایجاد بستری مناسب جهت سرمایه گذاری با توجه به صدور مجوزهای بی نام و تخصیص زمین مورد نظر به متقاضی به همراه تأمین امکانات مورد نظر از جمله تأمین آب ، گاز و برق و ... و رفع معارض موجود در احداث مجتمع گردشگری - توریستی پارک بش قارداش یکی از مهم ترین شاخصه های حمایتی از طرح حاضر می باشد .

۲-۳- مزیت های سرمایه گذاری در صنعت مورد نظر (نقاط قوت و فرصت)

گردشگری بزرگترین صنعت خدماتی جهان از نظر درآمدزایی شناخته شده است، به طوری که رشد آن تغییرات اجتماعی و اقتصادی زیادی را به دنبال داشته است. توسعه صنعت گردشگری برای کشورهای در حال توسعه که با معضالتی چون نرخ بیکاری بالا، محدودیت منابع ارزی و اقتصاد تک محصولی مواجهند، از اهمیت بالایی برخوردار است . از طرف دیگر گردشگری می -تواند به عنوان یک صنعت اقتصادی توانمند تأثیر بسیار زیادی بر تولید ملی و اشتغال کشور در سالهای آتی داشته باشد. از آن جهت که در کشور ما کاهش تولید ملی و در پی آن افزایش بیکاری به عنوان اصلی ترین مشکل اقتصادی کشور مطرح است، روز به روز صنعت گردشگری به صورت جدی تری مورد توجه سیاست گذاران و برنامه ریزان کشور قرار گرفته و توسعه صنعت گردشگری کشور در حال تبدیل شدن به یک خواست ملی و همگانی است.

از این رو صنعت گردشگری را می توان به عنوان یک چشم انداز برای اقتصاد کشور نیز دانست. لذا در بررسی طرح های سرمایه گذاری لازم است به بررسی نقاط قوت و فرصت های موجود در منطقه پرداخته شود تا سرمایه گذاران با اطمینان خاطر بیشتری در این راه حرکت نمایند و سیاست گذاران نیز با اولویت ویژه به این بخش توجه نمایند .

بر اساس یافته های تحقیقات مختلف انجام شده در صنعت گردشگری ، باید گفت صنعت گردشگری در ایران دارای پتانسیل های مناسبی برای افزایش تولید ملی و اشتغال کشور بوده ، از این رو باید با شناسایی عوامل مؤثر بر جذب گردشگران، شرایط لازم برای ورود گردشگران خارجی و داخلی را فراهم نماییم.

بخشی از فرصت های موجود در بخش توسعه گردشگری به شرح ذیل می باشد :

۱. امکان تأمین سرمایه مورد نیاز برای توسعه بخش جهانگردی توسط بخش خصوصی

۲. پایین بودن نرخ سرمایه گذاری جهت ایجاد اشتغال در گردشگری

۳. وجود نرخ بالای بیکاری در کشور

۴. تمدن باستانی و آثار و بناهای تاریخی موجود در منطقه

۵. تنوع آب و هوایی و وجود فصول منظم چهارگانه در منطقه

۶. وجود مناظر و مکانهای طبیعی متنوع و جذاب در منطقه

۷. وجود پتانسیل حضور گردشگر در استان بلخاظ نزدیکی به مشهد مقدس

۸. نرخ بالای بازگشت سرمایه گذاری در بخش صنعت گردشگری

۹. جذابیت صنایع دستی کشور برای گردشگران داخلی و خارجی

۱۰. وجود اشتراکات فرهنگی مانند زبان مشترک با کشورهای همسایه

فصل ۳) بررسی روند تقاضای فعلی و آتی خدمات

۳-۱- بررسی تقاضای داخلی

برای بررسی تقاضای داخلی با توجه به اخذ آمار ورود خودرو به پارک بش قارداش توسط بخش معاونت محترم سرمایه گذاری شهرداری که به شرح ذیل می باشد می توانیم میزان تقاضا را محاسبه نماییم :

جدول ۱: تعداد خودرو ورودی به پارک بش قارداش

سال	تعداد خودرو ورودی به پارک بش قارداش
۱۳۹۵	۱۴۲۵۰۰
۱۳۹۶	۱۴۷۰۰۰
۱۳۹۷	۱۳۶۴۴۴
۱۳۹۸	۱۰۲۰۰۶

مأخذ: آمار ارائه شده توسط معاونت سرمایه گذاری شهرداری

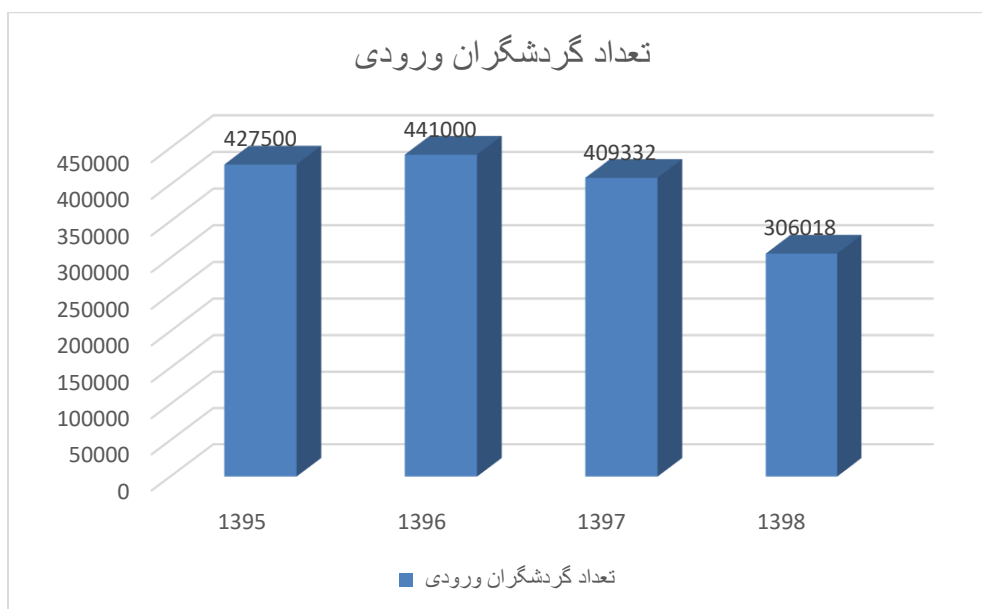
با توجه به اینکه آمار تعداد خودرو ورودی به پارک بش قارداش را داریم ، لذا در حالت عالی می توانیم چنین محاسبه کنیم که هر خودرو شامل ۳ نفر سرنشین می باشد. لذا تعداد نفرات ورودی به بش قارداش به شرح ذیل خواهد بود :

جدول ۲: تعداد نفرات ورودی به پارک بش قارداش

سال	تعداد خودرو ورودی به پارک بش قارداش ۱	تعداد نفرات ورودی به بش قارداش ۲
۱۳۹۵	۱۴۲۵۰۰	۴۲۷۵۰۰
۱۳۹۶	۱۴۷۰۰۰	۴۴۱۰۰۰
۱۳۹۷	۱۳۶۴۴۴	۴۰۹۳۳۲
۱۳۹۸	۱۰۲۰۰۶	۳۰۶۰۱۸

توضیح: ردیف ۲: ستون ۱ * ۳ نفر

نمودار ۱: تعداد گردشگران ورودی به پارک بش قارداش



مأخذ: جدول ۲

شایان ذکر است با توجه به بررسی بعمل آمده توسط کارشناس طرح و توجه به این نکته که در پایان سال ۱۳۹۸ بعلت شیوع بیماری کرونا و ایجاد قرنطینه و .. تعداد گردشگران با آمار سالهای گذشته تفاوت زیادی داشته، لذا در محاسبات این تعداد لحاظ نمی گردد و سال شاخص سال ۱۳۹۷ تعیین خواهد گردید .

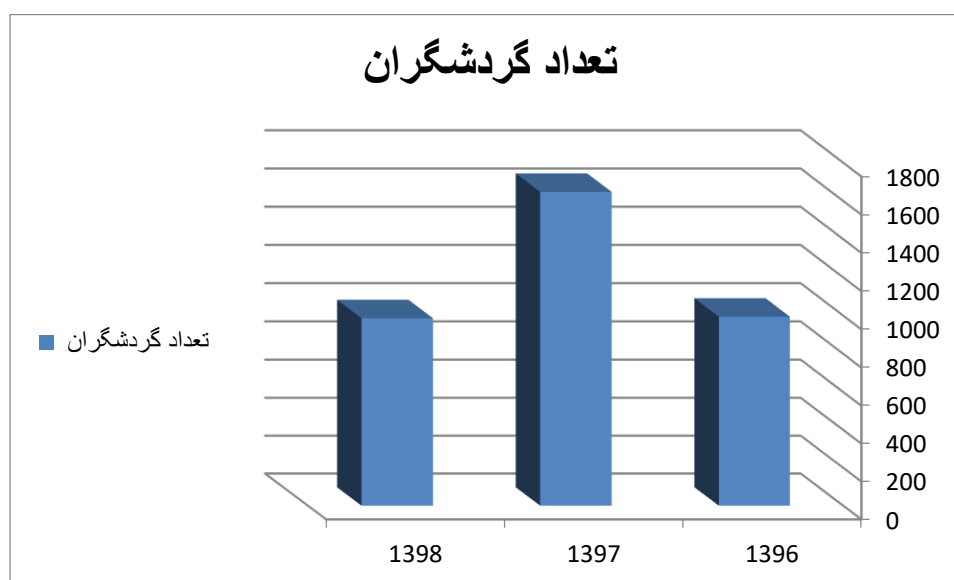
۲-۳- بررسی تقاضای خارجی (صادرات)

مجتمع های ارائه دهنده خدمات گردشگری و توریستی که به ارائه خدمات تفریحی و خرید می پردازد و با عنایت به نوع ارائه خدمات که مربوط به یک منطقه خاص بوده و قابل صادر کردن نیست. لذا تنها تقاضای خارجی که می توان در نظر گرفت تقاضای ورود به کشور از طرف گردشگران خارجی است . این مورد نیز به زعم بعضی از کارشناسان در زمره کالاها و خدمات صادراتی قرار نمی گیرد و همانطور که سالنامه های آماری نشان می دهند این موضوع در بخش صادرات کشور درج نمی گردد. اگر چه در طرح حاضر با توجه به ارائه آمار گردشگران خارجی به استان توسط سازمان میراث فرهنگی ، گردشگری و صنایع دستی استان که به شرح ذیل می باشد محاسبه گردیده است :

جدول ۳: تعداد گردشگران خارجی به استان

سال	تعداد گردشگران خارجی به استان (نفر)
۱۳۹۶	۹۹۴
۱۳۹۷	۱۶۴۷
۱۳۹۸	۹۸۶

مأخذ: آمار اعلام شده از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری خراسان شمالی

نمودار ۲: تعداد گردشگران خارجی به استان


با توجه به تعداد کم گردشگران خارجی، در طرح حاضر گردشگران خارجی محاسبه نشده است.

۳-۳- پیش بینی تقاضای داخلی و خارجی

در این بخش با توجه به داده‌های موجود در گذشته که در جدول شماره ۱ قابل رویت می‌باشد به پیش بینی مقدار تقاضا تا سال ۱۴۰۳ می‌پردازیم؛ با توجه به روشهای موجود از جمله رگرسیون غیر خطی و میانگین متحرک و رگرسیون خطی که با توجه به مدل داده‌های موجود از روش میانگین متحرک بهره می‌گیریم.

لذا پیش بینی طبق جدول ۷ به شرح ذیل خواهد بود:

جدول ۴: پیش بینی تعداد گردشگران ورودی به پارک بش قارداش - میزان تقاضا بالقوه

سال	تعداد گردشگران ورودی به پارک (نفر)
۱۳۹۹	۴۲۵۹۴۴
۱۴۰۰	۴۲۵۴۲۵
۱۴۰۱	۴۲۰۲۳۳
۱۴۰۲	۴۲۳۸۶۷
۱۴۰۳	۴۲۳۱۷۵

منبع: محاسبات طرح

فصل ۴) بررسی روند عرضه فعلی و آتی خدمات مورد نظر

۴-۱- بررسی میزان عرضه داخلی خدمات (طرح های موجود و در دست احداث)

در بخش میزان عرضه داخلی طبق آمار سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان تعداد ۱۷ مجتمع تفریحی - توریستی و گردشگری در حال حاضر در استان فعال بوده که به شرح جدول ذیل می باشد.

جدول ۵: لیست مجتمع های گردشگری استان خراسان شمالی

ردیف	عنوان پروژه	پیشرفت فیزیکی درصد	مکان	دپارتمان های موجود
۱	سفره خانه مهان	۱۰۰	بجنورد	سفره خانه
۲	هتل داریوش	۱۰۰	بجنورد	هتل - تالار - کافی شاپ - رستوران - زمین تنیس - آمفی تاتر
۳	سفره خانه جیران	۱۰۰	بجنورد	سفره خانه
۴	هتل آپارتمان ولی منصوری	۱۰۰	مانه و سملقان	اقامتی - رستوران - کافی شاپ
۵	بازارچه صنایع دستی امانی	۱۰۰	آشخانه	فروشگاه صنایع دستی - پارکینگ
۶	اقامتگاه قربان وصالی	۱۰۰	اسفراین	اقامتی - رستوران و آلاچیق

۷	اقامتگاه قاسمعلی حیدری	۱۰۰	فاروج	اقامتی - رستوران و آلاچیق
۸	مجتمع بین راهی مکرمی	۱۰۰	شیروان	اقامتی - رستوران - آلاچیق - بازی کودکان - پارکینگ و ...
۹	بوم گردی محمد رضا کمالی	۱۰۰	بجنورد	اقامتی - رستوران - آلاچیق
۱۰	سفره خانه سنتی علی صالحی	۱۰۰	روستا پیشکمر	سفره خانه سنتی
۱۱	مجتمع بین راهی اجالالی	۱۰۰	گرمه	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق - بازی کودکان - پارکینگ
۱۲	بوم گردی علوی فرد	۱۰۰	روستا باغچق	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق
۱۳	اقامتگاه بومگردی طالب زاده	۱۰۰	روستا آبچور	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق
۱۴	اقامتگاه بومگردی سجادی	۱۰۰	روستا گز	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق
۱۵	مجتمع گردشگری ابراهیم نوروزی	۱۰۰	مانه و سملقان	بازارچه صنایع دستی - واحدهای پذیرایی - آلاچیق - بازی کودکان
۱۶	اقامتگاه بومگردی خان احمدی	۱۰۰	روستای دشت	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق
۱۷	مجتمع دشت بهشت	۱۰۰	بجنورد	مرکز خرید - رستوران - کافی شاپ - فودکورت - هایپرمارکت - تالار پذیرایی - بازی کودکان

در حال حاضر با توجه به نوع خدمات قابل ارائه مجتمع گردشگری - توریستی بش قارداش که شامل رستوران ، غرفه های تجاری و فروش صنایع دستی و ... است و همچنین جا نمایی این پروژه که در شهرستان بجنورد خواهد بود و بررسی سایر مجتمع هایی که خدمات عرضه مشابه را ارائه می نمایند ، عرضه کنندگان در حال حاضر به شرح جدول ذیل می باشد :

جدول ۶: لیست مجتمع های گردشگری فعال در منطقه بجنورد

ردیف	عنوان پروژه	پیشرفت فیزیکی درصد	مکان	دپارتمان های موجود
۱	مجتمع دشت بهشت	۱۰۰	بجنورد	مرکز خرید - رستوران - کافی شاپ - فودکورت - هایپرمارکت - تالار پذیرایی - بازی کودکان
۲	سفره خانه مهان	۱۰۰	بجنورد	سفره خانه
۳	هتل داریوش	۱۰۰	بجنورد	هتل - تالار - کافی شاپ - رستوران - زمین تنیس - آمفی تئاتر
۴	سفره خانه جیران	۱۰۰	بجنورد	سفره خانه
۵	بوم گردی محمد رضا کمالی	۱۰۰	بجنورد	اقامتی - رستوران - آلاچیق
۶	بوم گردی علوی فرد	۱۰۰	روستا باغچق	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق

۴-۲- بررسی عرضه خارجی (واردات)

با عنایت به اینکه طرح حاضر خدماتی می باشد و ارائه خدمات به صورت حضور در مکان و استفاده از خدمات رفاهی و گردشگری بوده ، لذا عرضه خارجی برای طرح حاضر مورد بررسی و اظهار نظر نمی باشد .

۴-۳- پیش بینی عرضه داخلی و خارجی

در این بخش به پیش بینی امکانات عرضه می پردازیم ؛ جهت ادامه انجام کار به اطلاعات اخذ شده از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان خراسان شمالی در خصوص آمار واحدهای مجتمع های تفریحی ، سرگرمی و گردشگری بر اساس شرح پیشرفت فیزیکی استناد می کنیم.

جدول ۷: پروژه های در دست ساخت و دارای مجوز بهره برداری در استان

ردیف	شهرستان	نام سرمایه گذار	عنوان طرح	ظرفیت	پیشرفت فیزیکی
۱	جاجرم	عبدال... تقی پور	اقامتگاه بوم گردی	۴۳۲۰	۹۵
۲	گرمه	شهرام علیزاده	اقامتگاه بوم گردی	۸۶۴۰	۹۵
۳	مانه و سملقان	ابراهیم نوروزی	کمپینگ گردشگری	۵۰۰۰	۹۰
۴	فاروج	غفار علی جعفر زاده	مجتمع اقامتی و بین راهی	۲۰۱۶۰	۷۵
۵	بجنورد	شرکت آرمان ضیافت امیرخانلو و پسران	هتل	۱۲۹۶۰	۷۰
۶	مانه و سملقان	مهدی ذبیحی و ولی رهیده	مجتمع گردشگری	۱۹۸۰۰	۷۰
۷	مانه و سملقان	هادی جوینی	اقامتگاه بوم گردی	۶۴۸۰	۷۰
۸	بجنورد	حسینعلی پوررمضان	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۲۱۶۰۰	۶۰
۹	جاجرم	رضا صادقی	هتل	۱۶۲۰۰	۶۰
۱۰	مانه و سملقان	حمید بهمدی	هتل	۲۳۴۰۰	۵۶
۱۱	بجنورد	شرکت آریا جهش شرق	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۵۴۰۰۰	۵۵
۱۲	بجنورد	شرکت مهام جاده ابریشم نگین بجنورد	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۴۳۲۰۰	۵۰
۱۳	گرمه	شرکت گردشگری سرای امید یاران همنورد	هتل	۲۸۸۰۰	۵۰
۱۴	بجنورد	محمد حسن شادمهر	مجتمع گردشگری	۲۱۶۰۰	۱۰
۱۵	مانه و سملقان	محمود طاهری	مجتمع اقامتی و بین راهی	۱۷۲۸۰	۱۰
۱۶	گرمه	میثم نجم	مجتمع اقامتی و بین راهی	۱۱۵۲۰	۱۰

۱۷	گرمه	حبیب کمالی	مجتمع اقامتی و بین راهی	۱۰۰۸۰	۱۰
۱۸	شیروان	خسرو اکبر زاده	اقامتگاه بوم گردی	۱۰۸۰	۱۰
۱۹	بجنورد	علی صفایی	اقامتگاه بوم گردی	۶۴۸۰	۰
۲۰	مانه و سملقان	فاطمه جاویدان	اقامتگاه بوم گردی	۶۴۸۰	۰
۲۱	گرمه	رضا شرفی	اقامتگاه بوم گردی	۷۵۶۰	۰
۲۲	شیروان	صفیه حسن زاده	سفره خانه سنتی	-	۰
۲۳	شیروان	محسن حسین پور	اقامتگاه بوم گردی	۶۴۸۰	۰

شرح و تحلیل آماری جدول فوق :

الف) مجتمع های مذکور در جدول فوق عمدتاً ارائه دهنده خدمات رفاهی و اسکان موقت مشغول خواهند شد و یا به نوعی خدمات رفاهی بین راهی می باشند.

ب) پیشرفت فیزیکی ردیف های ۱۹ تا ۲۳ (۵ مورد از مجوز ها) برابر صفر است و ۵ واحد دیگر پیشرفت فیزیکی زیر ۳۰ درصد دارند ، فلذا در تحلیل های واقع بینانه در محاسبات پیش بینی عرضه ، بعنوان واحدهای رقیب و اثرگذار در نظر نمی گیریم.

ج) ۱۳ واحد جدول فوق که در قالب مجوز مجتمع تفریحی ، سرگرمی و گردشگری و یا اقامتگاه بوم گردی و با پیشرفت فیزیکی بالای ۵۰ درصد دارند که طبیعتاً می بایست بیشتر مورد بررسی قرار گیرند تا چه وضعیتی از منظر نوع خدمات دارند و آیا بعنوان رقیب جدی تلقی خواهند شد یا خیر که البته بایستی گفت با توجه به اینکه پارک بش قارداش بعنوان یک برند جدی و قدیمی خراسان شمالی در شهر بجنورد بوده لذا با بهره گیری از تبلیغات می توان به راحتی در رقابت با سایر مجتمع های گردشگری پیروز گردد.

اگر چه در جدول ذیل ، مجتمع های گردشگری در حال ساخت در منطقه را بعنوان رقیب در نظر خواهیم گرفت:

جدول ۸ : پروژه های در دست ساخت و دارای مجوز بهره برداری در منطقه مورد نظر

ردیف	شهرستان	نام سرمایه گذار	عنوان طرح	پیشرفت فیزیکی
۱	بجنورد	شرکت آرمان ضیافت امیرخانلو و پسران	هتل	۷۰
۲	بجنورد	حسینعلی پوررمضان	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۶۰
۳	بجنورد	شرکت آریا جهش شرق	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۵۵
۴	بجنورد	شرکت مهام جاده ابریشم نگین بجنورد	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۵۰

با توجه به اینکه در طرح های گردشگری بجز اقامتی (هتل و مسافرخانه و ...) ، شرایط انتقال خدمات (صادرات خدمات گردشگری در حوزه منطقه ای ، کشوری و بین المللی) وجود ندارد ؛ لذا بررسی ظرفیت عرضه مشابه طرح های تولیدی محلی از اعراب نداشته و صرفاً در بررسی چنین گزارشاتی به تعداد واحدهای خدماتی صرفاً به منظور اطلاع رسانی اشاره می گردد .

فصل ۵) تحلیل نهایی و جمع بندی مطالعات بازار

با توجه به اهمیت طرح های تفریحی خدماتی ، بررسی وضعیت عرضه و تقاضا به جهت شناخت پتانسیل های محل احداث طرح بسیار لازم و ضروری می باشد.

در ادامه و به جهت بررسی آمار گردشگران ورودی به استان، با استناد به مکاتبات صورت گرفته با شهرداری بجنورد اقدام به بررسی وضعیت گردشگران ورودی و سنجش مقدار تقاضا آنها در خصوص پکیج های ارائه خدمات موجود در طرح پرداختیم و این روند را تا سال ۱۴۰۳ پیش بینی نمودیم.

با توجه به گزارش موجود و پیش بینی انجام شده در خصوص تقاضا برای خدمات تفریحی و رفاهی وجود دارد که می توان آن را یک پتانسیل بسیار مناسب جهت بهره مندی از ظرفیت بازار این استان دانست. لازم به ذکر است که

بهره مندی از این بازار و هدایت آن در مسیر رشد و توسعه اقتصادی نیازمند بستر سازی مناسب است که جهت تحقق آن حمایت از طرح های که در این حوزه می باشد اجتناب ناپذیر می باشد.

طرح احداث مجتمع گردشگری و توریستی بش قارداش بدلیل ارائه خدماتی مناسب و به لحاظ وجود جاذبه های گردشگری منطقه و راه دسترسی مناسب و نزدیکی به شهر می تواند بازار خدمات بسیار مناسبی را در استان خراسان شمالی و شهرستان بجنورد ایجاد نماید که موجب افزایش نرخ گردشگر و رونق بیشتر اقتصاد استان خراسان شمالی و منطقه خواهد بود مضافا اینکه حمایت از اینگونه طرح ها موجبات ارتقا فرهنگی و رشد و بالندگی جمعیت استان را فراهم می نماید.

فصل ۶) بررسی مسائل زیست محیطی

طرح مذکور نه تنها آسیبی برای محیط زیست نیست چه بسا غیرمستقیم محافظ محیط زیست نیز میباشد؛ فعالیت های این مجموعه از بُعد زیست محیطی، با توجه به ضوابط و تحت نظارت کارشناسان و بازرسان سازمان های مربوطه (اداره بهداشت و آموزش پزشکی، مجامع امور صنفی، سازمان حفاظت از محیط زیست و غیره) صورت خواهد پذیرفت و از این بابت هیچ گونه نگرانی ای وجود ندارد.

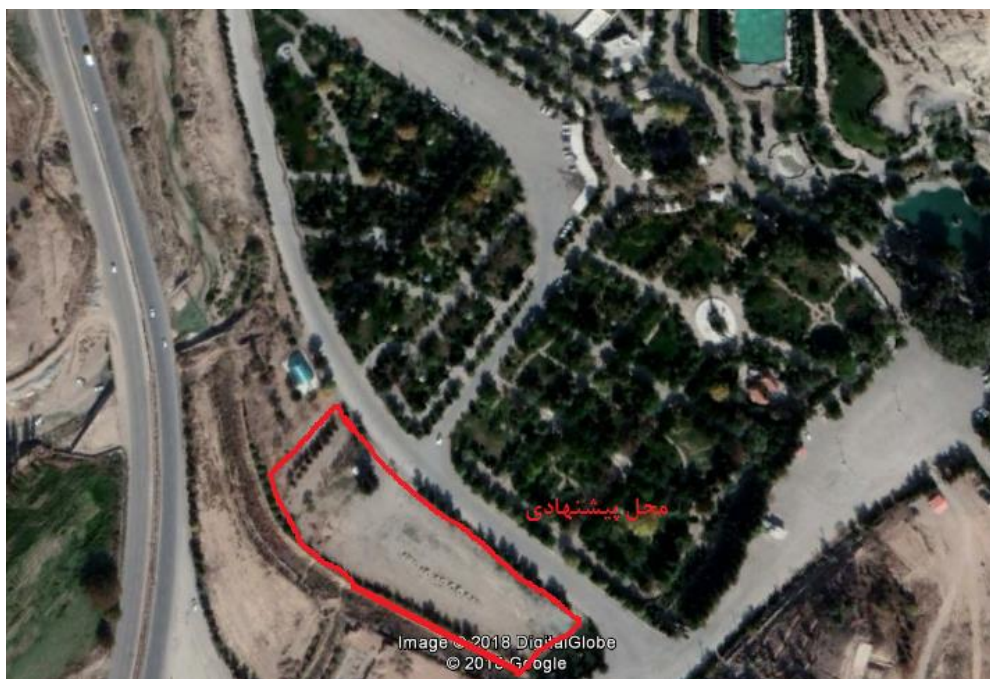
فصل ۷) مکان یابی پروژه

این پروژه در منطقه بش قارداش در ۵ کیلومتری جاده اصلی بجنورد به اسفراین واقع شده است که با توجه به نزدیکی به شهر بجنورد و دسترسی مناسب به محل پروژه می توان گفت به لحاظ جا نمایی بسیار مناسب است . بش قارداش یکی از جاذبه های تاریخی، طبیعی و گردشگری بجنورد بوده که در زبان ترکی خراسانی به معنی پنج برادر می باشد. این اثر به عنوان یکی از آثار ملی ایران به ثبت رسیده است . در فضای فعلی پارک بش قارداش، فضای دلنشینی همراه با نمازخانه، چندین سوپر مارکت و امکانات کامل رفاهی جهت خدمت رسانی به مسافری و گردشگران که به این استان سفر می کنند ایجاد گردیده است و در طول سال به ویژه در فصل بهار و تابستان، میزبان گردشگران

و شهروندان این استان می‌باشد. همچنین بش‌قارداش بدلیل محل قرارگیری در بیشتر موارد محلی برای برگزاری نمایشگاه‌ها و جشنواره‌های مختلف بوده است .



با توجه به جذابیت های گردشگری این منطقه ، لزوم ایجاد مجتمع گردشگری و توریستی بسیار مشهود می باشد به گونه ای که با ایجاد بازارچه صنایع دستی و سوغات ، رستوران و فست فود و سوئیت های اقامتی بتوان علیرغم ایجاد زیر ساخت های مناسب جهت حضور گردشگران و توجه به رفاه آنان ، فضای دلنشینی جهت حضور ساکنین بجنورد نیز ایجاد نمود .



جا نمایی پروژه مجتمع گردشگری توریستی و خدمات رفاهی بش قارداش

فصل دوم

مطالعات فنی

مطالعات فنی

۱- برآورد هزینه های سرمایه گذاری اجرای طرح

۲- زمین

۱-۱- مترآژ زمین

۱-۲- قیمت زمین

۳- محوطه سازی

۲-۱- دیوار و درب های ورودی

۲-۲- خیابان کشی و پیاده رو سازی

۲-۳- فضای سبز و درخت کاری

۴- ساختمان

۳-۱- ساختمان اداری

۳-۲- ساختمان رفاهی و خدماتی

۳-۳- سایر ساختمان ها (در صورت وجود)

۵- ماشین آلات و تجهیزات

۶- تأسیسات

۷- وسایط نقلیه و تجهیزات درون و برون کارگاهی

۸- اثاثه اداری

۹- هزینه های قبل از بهره برداری

۱۰- نیروی انسانی

۱۱- سرمایه در گردش

۱۲- برنامه زمانبندی پروژه

هزینه های ثابت سرمایه گذاری مجتمع گردشگری توریستی و رفاهی " بش قارداش " شامل مواردی از قبیل هزینه های مربوط به زمین ، محوطه سازی ، ساختمان سازی، تجهیزات ، تاسیسات، ابزار آلات، وسائط نقلیه و لوازم و اثاثه اداری و خدماتی و ... می باشد که کلیات و سرفصل این هزینه ها در جدول ذیل آمده است.

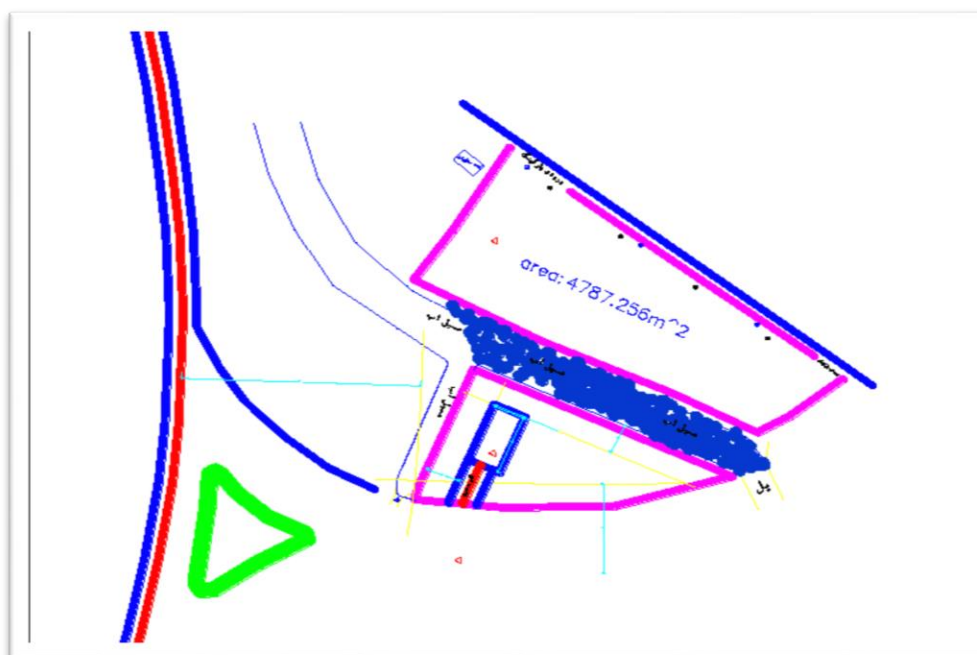
جدول ۹ : هزینه های سرمایه گذاری طرح

مبالغ : میلیون ریال

ردیف	شرح	انجام شده	مورد نیاز	جمع
۱	زمین	-	-	-
۲	محوطه سازی	-	۴۳۳۰,۵	۴۳۳۰,۵
۳	ساختمان	-	۱۶۰۴۵	۱۶۰۴۵
۴	مبلمان سوئیتها	-	۱۷۰۰	۱۷۰۰
۵	تجهیزات و دکوراسیون	-	۱۳۵۰۰	۱۳۵۰۰
۶	تاسیسات	-	۲۱۰۰	۲۱۰۰
۷	ابزار آلات	-	-	-
۸	وسائط نقلیه	-	۱۴۵۰	۱۴۵۰
۹	لوازم و مبلمان اداری	-	۵۰۰	۵۰۰
*	جمع سرمایه گذاری ثابت	-	۳۹۶۲۵,۵	۳۹۶۲۵,۵
۱۰	سرمایه در گردش		۲۰۴۵	۲۰۴۵
*	جمع کل سرمایه گذاری طرح		۴۱۶۷۰,۵	۴۱۶۷۰,۵

۲-۱- متراژ زمین

زمین طرح مورد نظر با متراژ ۴۷۸۷ متر مربع و با زیر بنا ۱۶۳۰ متر مربع در ۵ کیلومتری جاده بجنورد - اسفراین و در پارک بش قارداش واقع شده است که زمین مورد نظر جزء زمین های شهرداری بجنورد بوده و به صورت اجاره ۹۹ ساله واگذار می گردد.



۲-۲- قیمت زمین

جدول ۱۰: مشخصات هزینه ای زمین اجرای طرح

شرح	مساحت (مترمربع)	قیمت واحد (ریال)	هزینه (میلیون ریال)		
			انجام شده	مورد نیاز	جمع
۱ زمین	۴۷۸۷	-	-		-

کلیه عملیات خاکی یا ساختمانی که خارج از دیوارهای محیطی ساختمان انجام می گیرد یا سطوحی که برای کار معینی زیرسازی می شود را محوطه سازی می گویند .

عملیات محوطه سازی شامل: خاکبرداری، خاکریزی، تسطیح و کوبیدن، دیوارکشی و فنس کشی، نصب درب یا دربهای ورودی، احداث مسیر های ارتباطی مانند خیابان کشی و پیاده رو سازی، جدول بندی- نهركشی- اجرای کانیو، فلاورباکس، فضای سبز و روشنایی می باشد؛ به عبارت دیگر می توان کلیه عملیات ساختمانی غیر مسقف را در دسته بندی محوطه سازی قرار داد که بر اساس همین تعریف، عملیات محوطه سازی در این طرح طبق جدول ذیل برنامه ریزی و محاسبه شده است .

۳-۱- دیوار و درب های ورودی

با توجه به نیاز پروژه می بایست تعداد و ابعاد درب های ورودی محاسبه گردد که در طرح حاضر برآورد اولیه با دو درب ورودی محاسبه شده است . درب ها از نوع فلزی می باشد .

۳-۲- خیابان کشی و پیاده رو سازی

با توجه به محوطه پروژه که ۳۵۲۷ متر مربع می باشد و در کل سطح پروژه می بایست خیابان کشی و در برخی از محدوده های پیاده روسازی انجام پذیرد که در جدول محوطه سازی به آن اشاره شده است .

۳-۳- فضای سبز و درخت کاری

هر پروژه گردشگری و تفریحی نیاز مبرم به ایجاد فضاهای سبز و درخت کاری دارد . کارفرما می بایست در حد امکان از طبیعت منطقه بهره مند شده و پروژه را بگونه ای پیش ببرد که از فضای سبز و درختان بومی منطقه بهترین استفاده صورت پذیرد و البته که با توجه به مساحت پروژه می بایست درخت کاری و ایجاد فضای سبز نیز در برنامه ریزی صورت پذیرد که محاسبات مربوطه در جدول محوطه سازی برآورد گردیده است .

جدول ۱۱: میزان و هزینه عملیات محوطه سازی و ساخت دپارتمانهای غیرمسقف

ردیف	شرح	مقدار/میزان عملیات	واحد	هزینه واحد (هزار ریال)	هزینه ساخت (میلیون ریال)		
					انجام شده	مورد نیاز	جمع کل
۱	خاکبرداری و خاک ریزی	۴۷۸۷	متر مربع	۲۰۰	-	۹۵۷	۹۵۷
۲	دیوار و فنس کشی	۳۰۰	متر طول	۳۰۰	-	۹۰	۹۰
۳	درب ورودی	۲	باب	۵۰۰۰	-	۱۰۰	۱۰۰
۴	خیابان کشی و پیاده رو سازی	۹۲۷	متر مربع	۵۰۰	-	۴۶۳,۵	۴۶۳,۵
۵	پارکینگ	۱۰۰۰	متر مربع	۵۰۰	-	۵۰۰	۵۰۰
۶	چمنکاری و درخت کاری	۱۲۰۰	متر مربع	۵۰۰	-	۶۰۰	۶۰۰
۷	آلاچیق (۱۰ متر مربعی)	۴۰۰	متر مربع	۳۳۰۰	-	۱۳۲۰	۱۳۲۰
۸	روشنایی و نور پردازی	۳۰۰	متر طول	-	-	۳۰۰	۳۰۰
جمع کل					-	۴۳۳۰,۵	۴۳۳۰,۵

۴- عملیات ساختمانی

در گزارش حاضر و طبق سرفصل های موجود میزان عملیات و هزینه اجرای ساختمان ها و خلاصه مشخصات فنی آن ها ذکر شده است که بر اساس آن، میزان سرمایه گذاری بخش ساختمانی قابل ملاحظه است.

۴-۱- ساختمان نگهبانی / نمازخانه و سرویس های بهداشتی

ساختمان در نظر گرفته شده جهت واحد نگهبانی ، نمازخانه و سرویس های بهداشتی جمعاً ۳۰ متر مربع می باشد .

۴-۲- غرفه های تجاری و غرفه صنایع دستی

غرفه های تجاری در نظر گرفته شده به تعداد ۵ عدد و با متراژ ۲۰ متر مربع در نظر گرفته شده است و جهت صنایع دستی نیز ۵ غرفه ۱۰ متر مربعی در نظر گرفته شده است .

۴-۳- رستوران ، کافی شاپ ، فست فود و ...

مجموع متراژ در نظر گرفته شده جهت ارائه خدمات غذا و فست فود جمعاً ۱۰۵۰ متر مربع می باشد .

۴-۴- واحد های اقامتی

در طرح حاضر تعداد ۵ واحد اقامتی نیز در نظر گرفته شده است .

جدول ۱۲: میزان عملیات ساختمانی و خلاصه مشخصات فنی دیوار تمانها و هزینه ساخت

ردیف	شرح	میزان عملیات (متر مربع)	خلاصه مشخصات فنی	هزینه واحد (هزار ریال)	هزینه ساختمان سازی (میلیون ریال)		
					انجام شده	مورد نیاز	جمع کل
۱	غرفه های تجاری	۱۰۰	پی: شناژ بتنی اسکلت: فلزی سبک و متوسط یا سازه های سبک آماده سقف: تیرچه، بلوک یا خرپا دیواره خارجی: آجر سرمایش: کولر آبی گرمایش: بخاری	۱۲۵۰۰		۱۲۵۰	۱۲۵۰
۲	رستوران / کافی شاپ و ..	۱۰۵۰		۱۲۵۰۰		۱۳۱۲۵	۱۳۱۲۵
۳	غرفه صنایع دستی	۵۰		۱۱۵۰۰		۵۷۵	۵۷۵
۴	واحد های اقامتی	۳۰		۲۵۰۰۰		۷۵۰	۷۵۰
۵	نگهبانی، نمازخانه و سرویس بهداشتی	۳۰		۱۱۵۰۰	-	۳۴۵	۳۴۵
جمع کل		۱۲۶۰				۱۶۰۴۵	۱۶۰۴۵

۵- ماشین آلات و تجهیزات (لیست ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز به همراه قیمت تجهیزات)

در بخش ماشین آلات و تجهیزات با توجه به نوع خدمات قابل ارائه در طرح فوق که شامل ارائه خدمات رفاهی، اقامتی و غذایی می باشد، لذا برآورد اولیه مورد نظر طبق بندهای ذیل جمعاً ۱۵۲۰۰ میلیون ریال می باشد.

۵-۱- مبلمان

برآورد اولیه جهت تجهیز ۵ واحد اقامتی در حدود ۱۷۰۰ میلیون ریال می باشد.

۵-۲- تجهیزات رستوران و کافی شاپ

تجهیزات رستوران و کافی شاپ شامل تجهیزات آشپزخانه، میز و صندلی، دکوراسیون و ... معادل ۱۳۵۰۰ میلیون ریال محاسبه می گردد.

۶-تاسیسات

تاسیسات یکی از مهمترین بخش‌های هر مجموعه به شمار می‌رود. طراحی مناسب و اجرای صحیح تأسیسات منجر به عملکرد بهتر خواهد شد. هزینه های سرمایه گذاری جهت تأسیسات این واحد ، به دو دسته تقسیم میشود که یکی هزینه های واریزی به حساب ارگانها و شرکتهای دولتی بابت اخذ حق انشعابات آب و برق و گاز و تلفن و خرید کنتورهای مترتب با هر یک از انشعابات میباشد و دیگری، هزینه های مربوط به عملیات اجرایی تاسیسات از جمله: لوله کشی های آب سرد و گرم- خرید و نصب تابلوهای اصلی و فرعی برق-سینی گذاری-کابل و سیم کشی- ترانسفورماتور- پمپ های مورد نیاز بابت سرچاه و خط آبرسانی- خرید یا ساخت و نصب مخازن و... می‌باشد که شرح آنها در قالب جدول زیر آمده است و توضیحات تکمیلی تر هریک از تأسیسات در ادامه جدول بیان شده است.

جدول ۱۳: هزینه تاسیسات برقی و مکانیکی و...

ارقام: میلیون ریال

ردیف	نوع تاسیسات	شرح کلی عملیات	هزینه انجام شده	هزینه مورد نیاز	جمع کل
۱	برق	خرید کنتور و تابلوهای اصلی و فرعی-کابل بابت روشنایی محوطه و دستگاه ها و سیم ساختمانها- پایه چراغهای پارکی- برجهای نوری و...		۶۰۰	۶۰۰
۲	آب	حفر چاه- نصب کنتور-لوله جهت آبیاری سیستم قطره ای-خرید پمپهای آبیاری و آبماها و...		۵۰۰	۵۰۰
۳	گاز	خرید کنتور-لوله ساختمانها		۳۰۰	۳۰۰
۴	سرمایش و گرمایش	لوله سرد و گرم-خرید تجهیزات سرمایش(کولر آبی و گرمایش(بخاری)		۵۰۰	۵۰۰
۵	اعلام و اطفاء حریق	سیستم اعلام و قطع برق و گاز-خرید تجهیزات اطفاء حریق(کپسول آتش نشانی)		۵۰	۵۰
۶	حفاظتی و صوتی-تصویری	دوربین های مدار بسته. سیستم صوتی بابت آمفی تئاتر- خرید سیستم های صوتی و تصویری و پچینگ و...		۱۰۰	۱۰۰
۷	ارتباطات	خرید انشعاب- خرید و نصب تجهیزات ارتباطی(تلفن،وايفا و...)		۵۰	۵۰
	جمع کل				۲۱۰۰

از جمله وسائط نقلیه مورد نیاز پروژه یک دستگاه پژو ۴۰۵ می باشد که بابت خرید آنها مبلغ ۱۴۵۰ میلیون ریال مورد نیاز خواهد بود.

۸- اثاثیه و منصوبات اداری

طبق بررسی‌های به عمل آمده و جهت تجهیز بخش اداری که شامل خرید میز و صندلی و کامپیوتر و ... می باشد مبلغی معادل ۵۰۰ میلیون ریال برآورد می‌گردد .

۹- هزینه های قبل از بهره برداری

بخشی از هزینه‌های قبل از بهره‌برداری ، معمولاً به صورت در صدی از مبلغ تسهیلات پیشنهادی لحاظ می گردند. مثلاً هزینه‌های دفترخانه ، هزینه‌های قبوض ، کارمزد و بیمه تسهیلات برابر ۰/۰۰۷ مبلغ تسهیلات پیشنهادی و هزینه ارزیابی طرح توسط بانک برابر ۰/۰۰۱۵ تسهیلات پیشنهادی طرح ، هزینه تهیه نقشه های ساختمانی ، هزینه مشاوره و ... که در طرح حاضر پیش بینی هزینه های قبل از بهره برداری مبلغ ۸۰۰ میلیون ریال می باشد .

۱۰- نیروی انسانی

نیروی انسانی مورد نیاز با توجه به ارائه خدمات مختلف در مجتمع گرد شگری حا ضر تعداد ۱۵ نفر به شرح جدول ذیل جهت انجام امور مختلف بکار گرفته خواهد شد.

جدول ۱۴ : لیست و هزینه نیروی انسانی

ردیف	سمت	مورد نیاز (نفر)	حقوق ماهانه هر نفر (م.ر)	جمع حقوق سالانه (میلیون ریال)
۱	مدیریت	۱	۴۰	۴۸۰
۲	حسابدار و کارمند اداری	۴	۳۲	۱۵۳۶
۳	خدماتی - نگهبان و ...	۱۰	۳۲	۳۸۴۰
	جمع	۱۵	-	۵۸۵۶
	مزایای شغلی (سنوات) ، بیمه و پاداش = ۷۰٪ حقوق دریافتی	-	-	۴۰۹۹
	جمع کل	۱۵	-	۹۹۵۰

۱۱- برآورد سرمایه در گردش

سرمایه در گردش معیاری برای میزان کارآمدی و بهره وری یک کسب و کار محسوب میشود و نشان دهنده سلامت مالی آن در کوتاه مدت است. بنا به تعریفی دیگر، سرمایه در گردش به پولی اطلاق میشود که برای امور روزانه کسب و کار خرج میگردد. لازم به توضیح است کسب و کارهایی که بطور زنجیره ای به هم وابسته اند (سازندگان قطعات خودرو) یا بطور فصلی (فروش کولر) کار میکنند ، به سرمایه در گردش بیشتری نیاز دارند زیرا باید در طول سال با خرید مواد اولیه و تبدیل آن به کالای نهایی کار کنند ولی در فصل فروش محصول خود را به فروش برسانند . طرحهای خدماتی معمولاً سرمایه در گردش کمتری احتیاج دارند زیرا در اغلب موارد خرید مواد اولیه می تواند بصورت اقساطی صورت پذیرد ولی فروش محصول بصورت نقدی میباشد که خوشبختانه طرح مورد نظر در رسته طرح های خدماتی می باشد که با توجه به شرایط نقدینگی در جامعه، طرح های اینچنینی که سرمایه در گردش کمتری احتیاج داشته و فروش کالا نیز بصورت نقدی می باشد و عملاً ریسک سرمایه گذاری کمتری دارند بیشتر مورد توجه سرمایه گذاران و بانک ها می باشد چون بر اثر نوسانات قیمت مواد اولیه و... کمتر دچار زیان می شوند.

در ادامه گزارش، به بررسی اقلام سرمایه در گردش میپردازیم و بنا به ماهیت پروژه مورد نظر و تعداد روزهای کاری و نحوه تامین مواد اولیه (خرید نقدی یا مدت دار) ، میزان مورد نیاز هر یک از اقلام سرمایه در گردش را محاسبه مینماییم و در جدول زیر مینویسیم.

۱۱-۱- مواد اولیه ، کمکی و بسته‌بندی

با توجه به نوع ارائه خدمات مجتمع گردشگری تنها مورد مصرف اقلام و مواد مصرفی مربوط به مواد بهداشتی شامل: پودر رخت‌شویی و مواد ضدعفونی کننده مصرفی جهت پاکیزه نمودن اشیاء ، مواد شوینده کف‌ها و دست‌شویی‌ها و توالت‌ها ، شامپو ، دستمال و حوله کاغذی و مایع دست‌شویی و ... در غرفه های تجاری و ساختمان اداری و لوازم التحریر و مواد خوراکی مصرفی در ساختمان اداری می‌باشد. براساس برآوردهای انجام شده هزینه سالانه مورد نیاز برای تامین مواد بهداشتی و خوراکی ۳۰۰ میلیون ریال در نظر گرفته شده است.

۱۱-۲- کالای ساخته شده و در جریان ساخت

با توجه نوع طرح ، چنین سرفصلی موضوعیت نخواهد داشت.

۱۱-۳- مطالبات

با توجه نوع طرح ، چنین سرفصلی موضوعیت نخواهد داشت زیرا فروش خدمات حاصله به صورت نقدی خواهد بود.

۱۱-۴- تنخواه گردان

از آنجا که تنخواه مورد نظر بابت هزینه‌های روزانه جاری شرکت از جمله: حقوق و دستمزد ، قبوض برق و آب و سوخت و غیره مورد نیاز می‌باشد؛ لذا در محاسبات سرمایه در گردش، مدت زمان این آیت ۶۰ روز در نظر گرفته میشود.

۱۱-۵- بستانکاران

بابت بدهی‌های مجری طرح به مشتریان، در محاسبات کامفار، رقم بدهی و مدت زمان در نظر گرفته شده صفر می‌باشد؛ زیرا در محاسبات چنین فرض میشود که کلیه اجناس و کالا و مواد اولیه و... کلاً بطور نقدی خریداری شده و مجری طرح بابت موارد مذکور در هر لحظه از زمان به کسی بدهکار نخواهد بود.

جدول ۱۵ : هزینه‌های سرمایه در گردش

مبلغ: میلیون ریال

شرح	روز	انجام شده	مورد نیاز	جمع کل
مواد اولیه	۶۰	۰	۵۰	۵۰
مطالبات	۰	۰	۰	۰
تنخواه گردان	۶۰	۰	۱۹۹۵	۱۹۹۵
بستانکاران	۰	۰	۰	۰
جمع			۲۰۴۵	۲۰۴۵

همانگونه که از تعریف پروژه برمی آید، یکی از ارکان اساسی پروژه موقتی بودن آن است؛ موقتی بودن به معنای محدود بودن زمان انجام طرح است و این یعنی شروع اجرای پروژه در یک زمان مشخص و اتمام آن در یک زمان معین؛ که بی شک این تعریف اهمیت زمانبندی اجرای یک پروژه را نشان میدهد.

هدف از ارایه برنامه زمانبندی اجرای طرح، کنترل و نظارت بر پیشرفت فیزیکی و هزینه ای پروژه با تصمیم گیری صحیح و به موقع و تخصیص بهینه منابع جهت دستیابی به کوتاه ترین زمان ساخت با مناسب ترین هزینه و کمترین خطا و خسارت است.

با توجه به اینکه طرح های حاضر بر اساس مجوزهای بی نام طراحی شده است ، لذا برنامه زمان بندی پروژه بایستی پس از جذب سرمایه گذار و در زمان استارت پروژه اعلام گردد. اگر چه کلیات جدول برنامه زمانبندی به شرح ذیل می باشد .

جدول ۱۶: پیش بینی برنامه زمان بندی اجرای طرح

شرح											
۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲
*	*										
	*	*									
		*	*	*	*	*	*				
					*	*	*	*			
				*	*	*	*	*			
							*	*			
								*	*		
									*		
										*	
									*	*	

جدول ۱۷: هزینه‌های جاری سالیانه (سال مبنا ۱۴۰۳)

ارقام: میلیون ریال

ردیف	شرح	هزینه
۱	مواد و اقلام مصرفی	۳۰۰
۲	حقوق و دستمزد (۱۵ نفر)	۹۹۵۰
۳	آب، برق، سوخت و ارتباطات	۵۵۳
۴	تعمیر و نگهداری	۱۴۶۸
۵	متفرقه و پیش‌بینی نشده جاری	۶۱۳
۶	بیمه داراییهای ثابت	۷۹
۷	استهلاک	۳۵۷۱
۸	هزینه بازاریابی و فروش	۲۱۱۵
۹	هزینه اداری	۳۵۰
مجموع		۴۵۳۷۴,۵

طبق برآورد اولیه بعمل آمده، هزینه های آب، برق، سوخت و ارتباطات به شرح جدول ذیل برآورد می گردد:

جدول ۱۸: هزینه آب، برق، سوخت و ...

ردیف	شرح	هزینه کل (م.ر)
۱	آب مصرفی (مترمکعب)	۲۳
۲	برق مصرفی (kW)	۲۵۰
۳	سوخت/گاز (مترمکعب)	۲۰۰
۴	ارتباطات	۸۰
جمع		۵۵۳

۱۳-۲- هزینه تعمیر و نگهداری:

با توجه نوع فعالیت مجتمع توریستی-تفریحی و خدماتی و وسایل مورد استفاده در آن، در طول هر سال هزینه ای صرف تعمیر و نگهداری برخی از وسایل و تجهیزات می گردد. برخی از لوازم و تجهیزات نیز در اثر استفاده زیاد از بین رفته و می بایست مجددا خریداری شده و تعویض گردند که هزینه های تعمیر، نگهداری و تعویض مطابق جدول ذیل است:

جدول ۱۹ : تعمیر و نگهداری

مبالغ : میلیون ریال

ردیف	شرح	میزان سرمایه گذاری	درصد تعمیر و نگهداری	هزینه کل
۱	محوطه سازی	۴۳۳۰,۵	۲	۸۷
۲	ساختمان	۱۶۰۴۵	۲	۳۲۱
۳	مبلمان سوئیتها	۱۷۰۰	۵	۸۵
۴	تجهیزات و دکوراسیون	۱۳۵۰۰	۵	۶۷۵
۵	تاسیسات	۲۱۰۰	۵	۱۰۵
۶	ابزارآلات	-	۱۰	-
۷	وسائط نقلیه	۱۴۵۰	۱۰	۱۴۵
۸	لوازم و مبلمان اداری	۵۰۰	۱۰	۵۰
	جمع	۳۹۶۲۵,۵	-	۱۴۶۸

۱۳-۳- پیش بینی هزینه استهلاک

طبق قواعد و دستورالعمل‌های موجود در علم حسابداری و ضوابط بانکها، هزینه‌های استهلاک مطابق جدول ذیل قابل محاسبه است.

جدول ۲۰: هزینه استهلاک

مبالغ: میلیون ریال

ردیف	شرح	میزان سرمایه گذاری	درصد استهلاک	نرخ قرضه	هزینه استهلاک
۱	محوطه سازی	۴۳۳۰,۵	۷	۱۰	۳۰۳
۲	ساختمان	۱۶۰۴۵	۷	۱۰	۱۱۲۳
۳	مبلمان سوئیتها	۱۷۰۰	۱۰	۱۰	۱۷۰
۴	تجهیزات و دکوراسیون	۱۳۵۰۰	۱۰	۱۰	۱۳۵۰
۵	تاسیسات	۲۱۰۰	۱۰	۱۰	۲۱۰
۶	ابزارآلات	-	۱۰	۱۰	-
۷	وسائط نقلیه	۱۴۵۰	۲۰	۱۰	۲۹۰
۸	لوازم و مبلمان اداری	۵۰۰	۲۵	۱۰	۱۲۵
	جمع	۳۹۶۲۵,۵	-	-	۳۵۷۱

۱۳-۴- هزینه های متفرقه و پیش بینی نشده جاری

طبق قواعد و دستورالعمل‌های موجود، هزینه متفرقه و پیش بینی نشده در حدود ۵٪ جمع هزینه‌های جاری بدون در نظر گرفتن هزینه استهلاک می باشد که در این طرح، مقدار آن برای سال مبنا ۶۱۳ میلیون ریال است.

۱۳-۵- هزینه تبلیغات و بازاریابی

دو درصد از رقم فروش هر ساله به عنوان هزینه بازاریابی و فروش در نظر گرفته شده است که این رقم در سال مبنا به مبلغ ۲۱۱۵ میلیون ریال برآورد شده است.

۱۳-۶- هزینه بیمه دارایی های ثابت

دو در هزار از رقم دارایی های ثابت طرح هر ساله به عنوان هزینه بیمه در نظر گرفته شده است که این رقم در سال مبلغ ۷۹ میلیون ریال برآورد شده است.

۱۴- پیش بینی درآمد

با توجه به میزان تقاضا پیش بینی شده در استفاده از خدمات مجتمع گرد شگری و توریستی بش قارداش ، پیش بینی درآمد به شرح ذیل می باشد :

با توجه به جدول شماره ۴ در بخش پیش بینی تقاضا ، پیش بینی درآمد محاسبه می گردد:

۴۲۳۱۷۵ نفر میزان تقاضا پیش بینی شده در سال مبنا ۱۴۰۳

توضیح : در بدینانه ترین حالت ، از این میزان تقاضا می توانیم برآورد نماییم که ۵۰٪ مراجعه کنندگان از خدمات موجود در مجتمع گردشگری استفاده می کنند و تقریباً معادل ۵۰۰,۰۰۰ ریال نیز به ازاء هر نفر خرید می کنند .
لذا داریم :

۲۱۱,۵۸۷ نفر × ۵۰۰,۰۰۰ ریال (حداقل خرید ۱ نفر) = ۱۰۵,۷۹۳ میلیون ریال

فصل سوم

مطالعات اقتصادی

داده های بدست آمده در بخش مطالعات بازار و مطالعات فنی به عنوان ورودی بخش اقتصادی مورد استفاده قرار خواهند گرفت. در این بخش چکیده مطالعات و بررسی های صورت گرفته در قالب جداول مربوطه و به صورت کمی بیان شده و ارزیابی اقتصادی طرح بر اساس مفروضات مستخرج از مطالعات فنی و مطالعات بازار صورت خواهد پذیرفت.

۱- آنالیز مالی پروژه با نرم افزار کامفار

۲- تحلیل شاخص های مالی بر اساس خروجی کامفار

۳- جمع بندی و نتیجه گیری

پیوستہا