

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	۱۳
فصل ۳) بررسی روند تقاضای فعلی و آتی خدمات	۱۵
فصل ۴) بررسی روند عرضه فعلی و آتی	۲۳
فصل ۵) تحلیل نهایی و جمع بندی	۲۷
فصل ۶) بررسی مسائل زیست محیطی	۲۸
فصل ۷) مکان یابی پروژه	۲۸
فصل دوم : مطالعات فنی	۳۰
۱-۲- برآورد هزینه های سرمایه گذاری طرح	۳۳
۲-۱۳- پیش بینی درآمد	۴۹
فصل سوم : مطالعات اقتصادی	۵۰
۳-۱- مفروضات اقتصادی	۵۰
۳-۲- آنالیز مالی پروژه با نرم افزار کامفار	۵۰
۳-۳- تحلیل شاخص های مالی بر اساس خروجی کامفار	۵۰
۳-۴- جمع بندی و نتیجه گیری	۵۰
پیوستها	۵۰

تاریخچه و خلاصه طرح

ساختار کلی طرح	
(۱) عنوان پروژه: مجتمع تجاری و پارکینگ (زمین پارک موتور)	
(۲) بخش: خدماتی	زیربخش: خدمات شهری شهرداری
(۳) نوع تولیدات / خدمات: مجتمع تجاری و پارکینگ	
(۴) مکان: بجنورد - زمین پارک موتور شهرداری بجنورد	
(۵) شرح پروژه: ایجاد مجتمع تجاری و پارکینگ و ارائه خدمات شهری جهت ساکنین شهر بجنورد	
(۶) دلایل توجیهی طرح: ایجاد محل دائمی جهت انجام مراودات تجاری و زیر ساخت های لازم جهت خدمات رفاهی شهروندان بجنورد	
(۷) ظرفیت سالانه پروژه: ۸۶۰,۰۰۰ نفر	
(۸) متراژ زمین: ۱۲۰۰۰ متر مربع	
(۹) اشتغال مستقیم: ۱۵ نفر	

هزینه های طرح: (میلیون ریال)			
۹۲۲۰۸۶			جمع هزینه های ثابت
۴۵۰۶			سرمایه در گردش
۹۲۶۵۹۲			جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح

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 ...
- ۳-۲- 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

مجتمع تجاری و پارکینگ پارک موتوری شهرداری با هدف ارائه خدمات فروشگاه‌های، تالار و رستوران، مرکز همایش و ... در شهر بجنورد و در محل خیابان ۳۲ متری شهدا - جنب اداره کل فنی و حرفه ای شهر بجنورد تاسیس خواهد شد.

۱-۲- کاربرد محصول

مجتمع تجاری مورد نظر، با هدف ارائه خدمات فروشگاه‌های، رستوران و مراکز تفریحی 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، مجتمع فوق با توجه به اینکه در زمین شهرداری احداث خواهد شد، لذا مجوز خود را از شهرداری بجنورد اخذ می نماید.

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 .

شهر بجنورد مرکز استان خراسان شمالی با ۳۶ کیلومتر مربع مساحت، در شمال شرق ایران قرار دارد و توسط رشته کوه های کپه داغ در جنوب ، آلاداغ در شرق و رشته کوه البرز در شمال محصور شده است . ارتفاع بجنورد از سطح دریا ۱۰۷۰ متر و فاصله آن تا تهران ۸۲۱ کیلومتر می باشد .

کردهای کرمانج و ترکها و ترکمنها ساکنان این شهر هستند، مردم فارس زبان یا تات ها ، ترکمنها یا (ترمانها) و ترکهای خراسانی نیز از جمله دیگر مردمان بومی بجنورد هستند .

اماکن دیدنی شهر بجنورد شامل عمارت سردار مفخم ، آینه خانه مفخم ، گردشگاه بش قارداش ، گردشگاه بابا امان ، حسینیه جاجرمی می باشد .

مجتمع تجاری و پارکینگ مورد نظر در زمینی به مساحت ۱۲۰۰۰ متر مربع عرصه و زیربنای ۷۲۰۰۰ متر مربع در شهر بجنورد 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 تجاری عبارتند از :

✚ ایجاد مجتمع تجاری با ۴ طبقه با کاربری های بازار ، رستوران ، تالار ، سالن همایش و ...

✚ ایجاد پارکینگ با ۲ طبقه منفی

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 راه و شهرسازی و شهرداری تهیه شده است که می بایست سرمایه گذار با توجه به این دستورالعمل ها و آیین نامه ها اقدام نماید.

فصل ۲) تحلیل جایگاه طرح و محصولات مورد بررسی در سیاست های کلان سرمایه گذاری اقتصادی کشور**۱-۲- 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 سازمان های مربوطه در جهت تحقق این اهداف باید هماهنگ و همسو گردد. در ذیل به سرفصل های این اهداف اشاره می شود:

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 ملت ها.
- 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 تعادل های اجتماعی.
- ۷- گرفتن سهم مناسب از بازار گردشگری بین المللی.

ب- راهبردهای حوزه گردشگری

- ۱- ایجاد باور و عزم ملی در ارکان تصمیم گیری 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 سرمایه گذاری های داخلی و خارجی و فراهم کردن زمینه جذب این منابع.

۷- تغییر نگرش نسبت به کشور ایران در بازارهای هدف از طریق سرمایه گذاری 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 همکاریانه 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 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 زیرساختهای 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 گردشگری بومی استان (بازشناسی

فرهنگی)

۲- ارتقا سطح کمی و کیفی زیرساختهای 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 سیاستهای 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 ، 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 تجاری و پارکینگ زمین پارک موتوری 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

با توجه به محل قرارگیری طرح که جهت استفاده ساکنین شهر بجنورد و استان خراسان شمالی در نظر گرفته شده است ، لذا بررسی تقاضا به صورت تقاضا داخلی و در دو بخش زیر انجام می گردد.

◀ تقاضای خانوار های سطح استان

◀ تقاضای گردشگران ورودی به استان

جمعیت استان:

بر طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ در مرکز آمار ایران جمعیت استان خراسان شمالی ۸۶۳۰۹۲ نفر و تعداد خانوار های سطح استان ۲۵۴۷۴۷ می باشد که با توجه به نوع خدمات قابل ارائه در پروژه فوق ، می توانیم با محاسبه تعداد خانوارهای ساکن در استان و توجه به این نکته که از این تعداد ۱۰٪ به صورت ماهانه یک بار از این خدمات استفاده می نماید ، لذا میزان تقاضا به شرح جداول ذیل می باشد :

جدول ۱: تعداد خانوار های استان خراسان شمالی

ردیف	سال	جمعیت استان	تعداد خانوار با احتساب بعد ۳,۳
۱	۱۳۹۶	۸۷۳۷۹۴	۲۶۴۷۸۶
۲	۱۳۹۷	۸۸۴۶۲۹	۲۶۸۰۶۹
۳	۱۳۹۸	۸۹۵۵۹۸	۲۷۱۳۹۳

توضیح: پیش بینی های در نظر گرفته شده ، براساس نرخ رشد جمعیت اعلام شده در سایت مرکز ملی آمار ایران می باشد که برابر است با ۱,۲۴٪.

جدول ۲: میزان تقاضا (پتانسیل بالفعل) استفاده از خدمات مجتمع تجاری در حال حاضر

تعداد استفاده از خدمات مجتمع تجاری (۱۲ بار در سال)	میزان تقاضا خانوار (٪۱۰)	تعداد خانوارها
۳۲۵۶۶۸	۲۷۱۳۹	۲۷۱۳۹۳

◀ تقاضای گردشگران ورودی به استان

بخش دیگری از تقاضا استفاده از خدمات مجتمع گردشگری مربوط به محاسبه تقاضا گردشگران ورودی به استان می باشد که طبق آمار اخذ شده از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان خراسان شمالی به شرح ذیل می باشد .
از این تعداد گردشگران ورودی به استان ۲۰٪ را در می توانیم بعنوان میزان تقاضا در نظر بگیریم که از این تعداد با احتساب بعد خانوار که برابر ۳،۳ می باشد ، جدول شماره ۳ به شرح ذیل محاسبه می گردد :

جدول ۳: تعداد گردشگران ورودی به استان با احتساب تعداد خانواده

سال	تعداد گردشگران ورودی به استان (نفر)	تعداد ۲۰٪ بعنوان تقاضا گردشگران	تعداد خانوار ۳،۳ بعد
۱۳۹۴	۲۰/۸۵۰/۲۹۱	۴۱۷۰۰۵۸	۱۲۶۳۶۵۴
۱۳۹۵	۲۶/۵۴۲/۸۹۲	۵۳۰۸۵۷۸	۱۶۰۸۶۶۰
۱۳۹۶	۲۵/۳۲۴/۲۲۷	۵۰۶۴۸۴۵	۱۵۳۴۸۰۱
۱۳۹۷	۳۳/۰۶۷/۷۷۱	۶۶۱۳۵۵۴	۲۰۰۴۱۰۷
۱۳۹۸	۲۷/۲۰۲/۸۵۳	۵۴۴۰۵۷۰	۱۶۴۸۶۵۷

مأخذ: آمار ارائه شده توسط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان

جدول ۴: میزان تقاضا گردشگران ورودی به استان در سال

تعداد استفاده از خدمات مجتمع تجاری (۱ بار در سال)	میزان تقاضا خانوار (۲۰٪)	تعداد خانوارها
۳۲۹۷۳۱	۳۲۹۷۳۱	۱۶۴۸۶۵۷

توضیح: از این تعداد خانواده، پیش بینی می گردد که تنها ۲۰٪ متقاضی خرید از مجتمع فوق می باشند.

۳-۲- بررسی تقاضای خارجی (صادرات)

مجتمع های ارائه دهنده خدمات تجاری که به ارائه خدمات خرید می پردازند و بازار هدف مجتمع و نیز استفاده کنندگان از این خدمات، شهروندان بومی شهر و استان می باشند، لذا تقاضای خارجی در این خصوص معنا ندارد.

۳-۳- پیش بینی تقاضای داخلی و خارجی

در این بخش با توجه به آمار رسمی کشور در خصوص رشد جمعیت و توجه به نرخ رشد جمعیت اعلام شده، به پیش بینی جمعیت استان تا سال ۱۴۰۵ می پردازیم.

جدول ۵: پیش بینی جمعیت استان و تعداد خانوار خراسان شمالی

ردیف	سال	جمعیت	تعداد خانوار
۱	۱۳۹۹	۹۰۶۷۰۳	۲۷۴۷۵۸
۲	۱۴۰۰	۹۱۷۹۴۶	۲۷۸۱۶۵
۳	۱۴۰۱	۹۲۹۳۲۸	۲۸۱۶۱۴
۴	۱۴۰۲	۹۴۰۸۵۱	۲۸۵۱۰۶
۵	۱۴۰۳	۹۵۲۵۱۷	۲۸۸۶۴۱
۶	۱۴۰۴	۹۶۴۳۲۸	۲۹۲۲۲۰
۷	۱۴۰۵	۹۷۶۲۸۵	۲۹۵۸۴۳

لذا با توجه به پیش بینی های بعمل آمده جدول میزان تقاضا به شرح ذیل می شود :

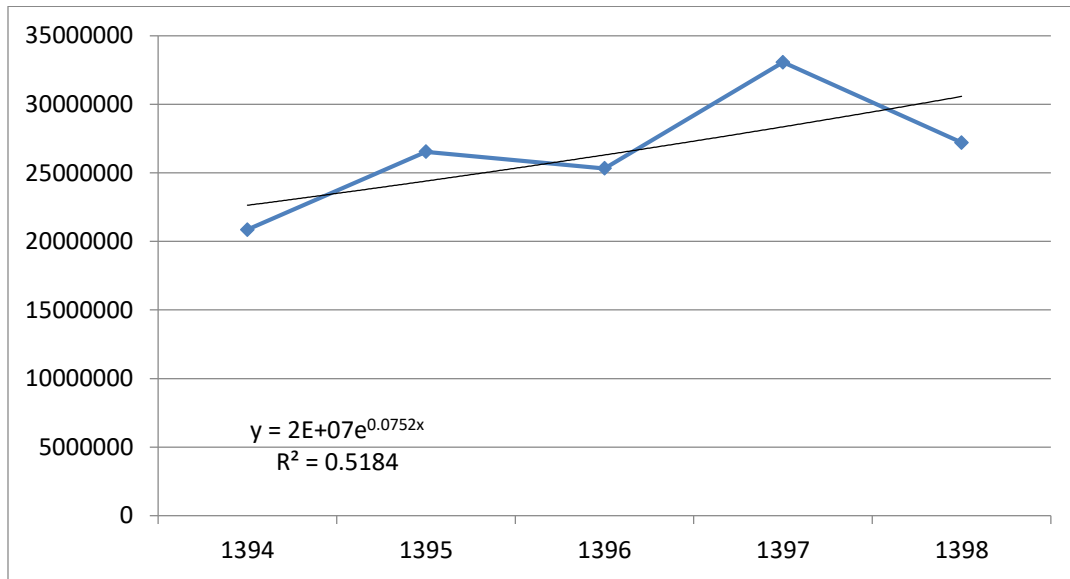
جدول ۶: پیش بینی میزان تقاضا در ۷ سال آتی

ردیف	سال	جمعیت	تعداد خانوار	تقاضا پیش بینی شده (٪۱۰)	تعداد دفعات استفاده کننده از خدمات (۱۲ بار در سال)
۱	۱۳۹۹	۹۰۶۷۰۳	۲۷۴۷۵۸	۲۷۴۷۵	۳۲۹۷۰۰
۲	۱۴۰۰	۹۱۷۹۴۶	۲۷۸۱۶۵	۲۷۸۱۶	۳۳۳۷۹۲
۳	۱۴۰۱	۹۲۹۳۲۸	۲۸۱۶۱۴	۲۸۱۶۱	۳۳۷۹۳۲
۴	۱۴۰۲	۹۴۰۸۵۱	۲۸۵۱۰۶	۲۸۵۱۰	۳۴۲۱۲۰
۵	۱۴۰۳	۹۵۲۵۱۷	۲۸۸۶۴۱	۲۸۸۶۴	۳۴۶۳۶۸
۶	۱۴۰۴	۹۶۴۳۲۸	۲۹۲۲۲۰	۲۹۲۲۲	۳۵۰۶۶۴
۷	۱۴۰۵	۹۷۶۲۸۵	۲۹۵۸۴۳	۲۹۵۸۴	۳۵۵۰۰۸

در خصوص پیش بینی میزان تقاضا در بخش گردشگران ورودی به استان تا سال ۱۴۰۵؛ با توجه به روشهای موجود از جمله رگرسیون غیر خطی و میانگین متحرک و رگرسیون خطی، با استفاده از آزمون سالهای در دسترس، اقدام به برآورد خطای پیش بینی هر روش نموده ایم که در اینجا و با توجه به داده های جامعه آماری مورد نظر روش رگرسیون خطی دارای کمتری خطای پیش بینی بوده که بدین جهت از روش رگرسیون خطی و معادله خط رگرسیون بهره می گیریم:

همانطور که ملاحظه می گردد معادله خط رگرسیون دارای $R^2=0/98$ که نشان دهنده قدرت تخمین بالا می باشد که با توجه به اطلاعات موجود بکار رفته قدرت تخمین ۹۸ درصد است.

نمودار ۱: پیش بینی تقاضا با استفاده از خط رگرسیون



منبع: جدول شماره ۱

اعداد و ارقام بدست آمده از پیش بینی مدل به شرح جدول ذیل می باشد.

جدول ۷: پیش بینی تعداد گردشگر ورودی به استان

سال	تعداد گردشگران ورودی به استان (نفر)
۱۳۹۹	۳۱۳۸۶۷۹۳
۱۴۰۰	۳۳۸۳۵۰۲۰
۱۴۰۱	۳۶۴۷۴۲۱۳
۱۴۰۲	۳۹۳۱۹۲۶۸
۱۴۰۳	۴۲۳۸۶۲۴۲
۱۴۰۴	۴۵۶۹۲۴۴۵
۱۴۰۵	۴۹۲۵۶۵۳۹

منبع: محاسبات طرح

با توجه به پیش بینی تعداد گردشگران در ۷ سال آتی و توجه به این نکته که میزان استفاده کنندگان از خدمات مورد ارائه طرح حاضر ۲۰٪ در نظر گرفته شده است که با توجه به بعد خانوار که معادل ۳,۳ می باشد، می توانیم تعداد خانوار استفاده کننده از خدمات فوق را برآورد نموده و با توجه به نظر کارشناس طرح از این تعداد خانوار پیش بینی می گردد که ۲۰٪ به تعداد ۱ بار در سال از مجتمع فوق خرید نمایند. لذا جدول میزان تقاضا به شرح ذیل می باشد:

جدول ۸: پیش بینی میزان تقاضا گردشگران در ۷ سال آتی

سال	تعداد گردشگران ورودی به استان (نفر)	پیش بینی جذب ۲۰٪ گردشگران ورودی	محاسبه بعد خانوار ۳,۳	میزان تقاضا (۲۰٪)
۱۳۹۹	۳۱۳۸۶۷۹۳	۶۲۷۷۳۵۹	۱۹۰۲۲۳۰	۳۸۰۴۴۶
۱۴۰۰	۳۳۸۳۵۰۲۰	۶۷۶۷۰۰۴	۲۰۵۰۶۰۷	۴۱۰۱۲۱
۱۴۰۱	۳۶۴۷۴۲۱۳	۷۲۹۴۸۴۳	۲۲۱۰۵۵۸	۴۴۲۱۱۲
۱۴۰۲	۳۹۳۱۹۲۶۸	۷۸۶۳۸۵۳	۲۳۸۲۹۸۵	۴۷۶۵۹۷
۱۴۰۳	۴۲۳۸۶۲۴۲	۸۴۷۷۲۴۸	۲۵۶۸۸۶۳	۵۱۳۷۷۳
۱۴۰۴	۴۵۶۹۲۴۴۵	۹۱۳۸۴۸۹	۲۷۶۹۲۳۹	۵۵۳۸۴۸
۱۴۰۵	۴۹۲۵۶۵۳۹	۹۸۵۱۳۰۸	۲۹۸۵۲۴۵	۵۹۷۰۴۹

جمع کل تقاضا:

با توجه به محاسبات صورت پذیرفته، جمع تقاضا جهت استفاده از خدمات مجتمع تجاری و پارکینگ، به شرح جدول

ذیل می باشد:

جدول ۹: پیش بینی میزان تقاضا کل در ۷ سال آتی

سال	میزان تقاضا گردشگران	میزان تقاضا استان	جمع تقاضا
۱۳۹۹	۳۸۰۴۴۶	۳۲۹۷۰۰	۷۱۰۱۴۶
۱۴۰۰	۴۱۰۱۲۱	۳۳۳۷۹۲	۷۴۳۹۱۳
۱۴۰۱	۴۴۲۱۱۲	۳۳۷۹۳۲	۷۸۰۰۴۴
۱۴۰۲	۴۷۶۵۹۷	۳۴۲۱۲۰	۸۱۸۷۱۷
۱۴۰۳	۵۱۳۷۷۳	۳۴۶۳۶۸	۸۶۰۱۴۱
۱۴۰۴	۵۵۳۸۴۸	۳۵۰۶۶۴	۹۰۴۵۱۲
۱۴۰۵	۵۹۷۰۴۹	۲۹۵۸۴	۶۲۶۶۳۳

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 بررسی های بعمل آمده ، لیست مجتمع های تجاری که در حال حاضر به ارائه خدمات فروشگاههای مشابه طرح حاضر اقدام می نمایند به شرح ذیل می باشد :

جدول ۱۰: لیست مجتمع های تجاری شهر بجنورد

ردیف	عنوان پروژه	پیشرفت فیزیکی درصد	مکان	دپارتمان های موجود
۱	مجتمع دشت بهشت	۱۰۰	بجنورد	مرکز خرید و ...
۲	مجتمع تجاری پردیس	۱۰۰	بجنورد	مرکز خرید
۳	مجتمع تجاری لادن	۱۰۰	بجنورد	مرکز خرید
۴	مجتمع تجاری ارم	۱۰۰	بجنورد	مرکز خرید

سایر مراکز خرید موجود در شهر بجنورد که بصورت انحصاری مشغول به فعالیت بوده و در سبک مجتمع تجاری فوق نمی باشند .

البته موارد اشاره شده در جدول شماره ۱۰ نیز با توجه به اینکه فضای پارکینگ مناسب نداشته و در نقاط مناسبی مکان یابی نشده اند ، در صورت ایجاد مجتمع مورد نظر طرح که بلحاظ ایجاد بازارهای مناسب و راه دسترسی و پارکینگ اختصاصی قطعا می تواند گزینه مناسب و جزو گزینه های انتخابی اول جهت خرید ساکنین باشد .

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 .

۳-۴- پیش بینی عرضه داخلی و خارجی

در این بخش به پیش بینی امکانات عرضه می پردازیم؛ جهت ادامه انجام کار از اطلاعات موجود در سایت های شهری بجنورد و نیز آمار سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و نیز شهرداری بجنورد استفاده شده است.

جدول ۱۲: پروژه های در دست ساخت

پیشرفت فیزیکی	دپارتمان های موجود	عنوان طرح	شهرستان	ردیف
۷۰٪	مرکز خرید / تفریحی و رستوران و...	مجتمع تجاری طلای سفید	بجنورد	۱
۶۰٪	مرکز خرید / تفریحی و رستوران و...	مجتمع تجاری هماگ	بجنورد	۲

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 ارائه خدمات شهری و ایجاد زیر ساخت های مناسب جهت ارائه خدمات با کیفیت به شهروندان، بررسی وضعیت عرضه و تقاضا به جهت شناخت پتانسیلهای محل احداث طرح بسیار لازم و ضروری می باشد. در ادامه و به جهت بررسی آمار مصرف کنندگان خدمات شهری، با استناد به مکاتبات صورت گرفته با مرکز سرمایه گذاری شهرداری بجنورد اقدام به بررسی وضعیت ساکنین بجنورد و سنجش مقدار تقاضا آنها در خصوص پکیج های ارائه خدمات موجود در طرح پرداختیم و این روند را تا سال ۱۴۰۵ پیش بینی نمودیم.

با توجه به گزارش موجود یک روند رو به رشد برای شهر بجنورد در خصوص تقاضا برای خدمات تجاری و تفریحی 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 تجاری و پارکینگ پارک موتوری بجنورد بدلیل ارائه خدمات خاص و ایجاد بازارهای تخصصی می تواند بازار خدمات بسیار مناسبی را در شهر بجنورد ایجاد نماید که موجب رونق بیشتر اقتصاد شهر 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

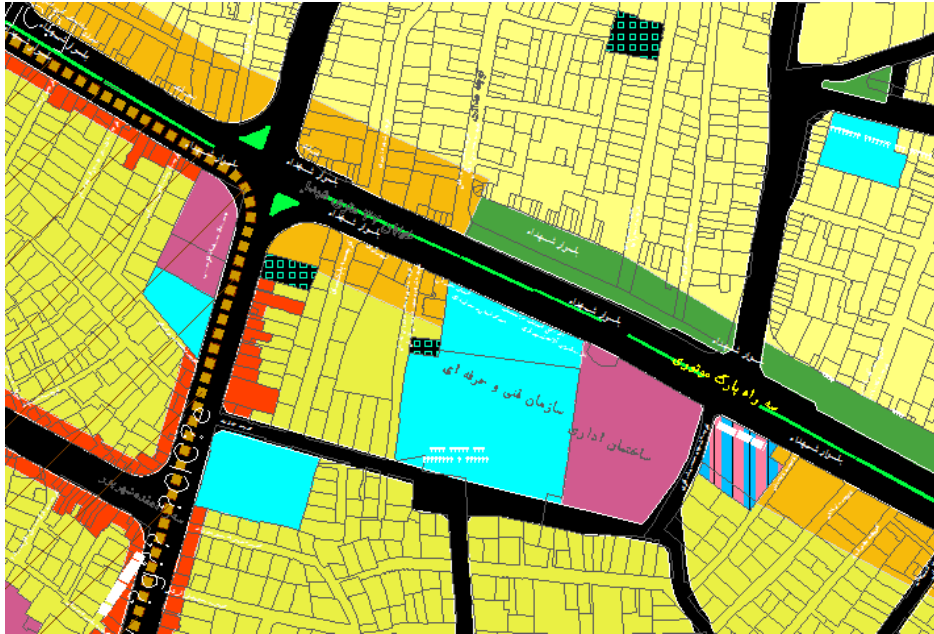
طرح مذکور با توجه به نوع خدمات قابل ارائه و عدم استفاده از تجهیزات مضر و آلوده کننده ، هیچ مشکلی بابت ایجاد مسائل زیست محیطی نخواهد داشت .

فصل ۷) مکان یابی پروژه

این پروژه در منطقه خیابان ۳۲ متری شهدا و جنب اداره کل فنی و حرفه ای شهرستان بجنورد واقع شده است که با توجه به مکان قرارگیری و دسترسی مناسب و دوری از مرکزیت بجنورد جهت استفاده شهروندان بسیار مناسب می باشد .

ایجاد مراکز تجاری و خرید با توجه به عدم وجود مراکز و بازارهای تخصصی و تجمعی مناسب در شهر بجنورد ، یکی از ضروریات خدمات شهری محسوب می شود چرا که با رشد جمعیت شهری ، خدمات قابل ارائه نیز باید بگونه ای باشد که احتیاجات ضروری ساکنین شهر را مرتفع نموده و علاوه بر آن باعث ایجاد فضای شادی و نشاط در جامعه باشد .

همچنین ایجاد بازارهای تجاری به رشد اقتصادی و رونق منطقه کمک شایانی می نماید.



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

۱۳- هزینه های جاری

۱۴- پیش بینی درآمد

۱- برآورد هزینه های سرمایه گذاری اجرای طرح

هزینه های ثابت سرمایه گذاری مجتمع تجاری و پارکینگ " پارک موتوری شهرداری " 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.

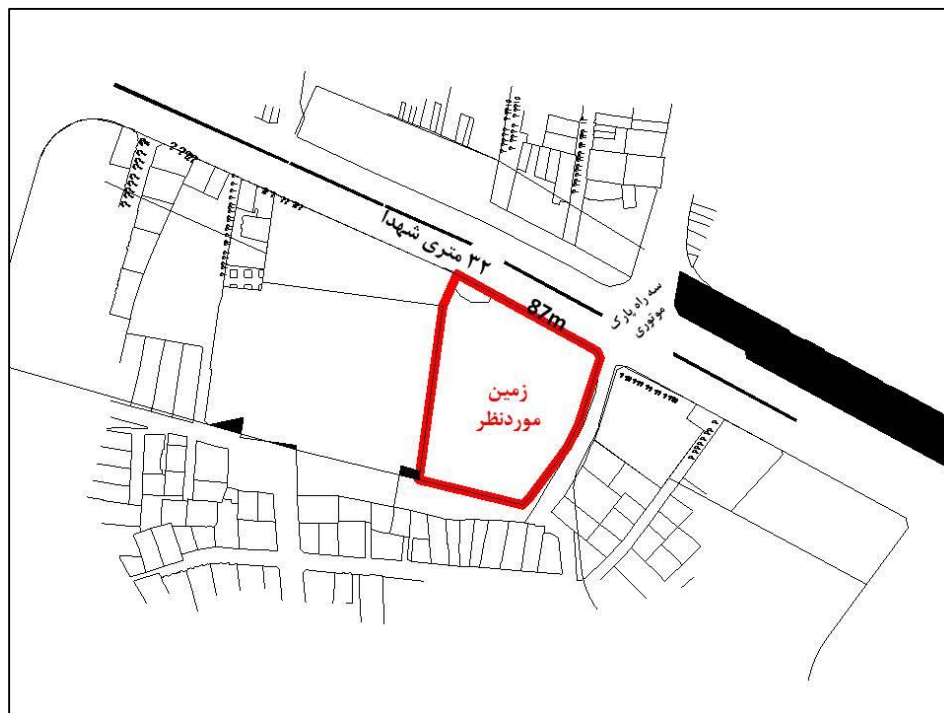
جدول ۱۳: هزینه های سرمایه گذاری طرح

مبالغ: میلیون ریال

ردیف	شرح	انجام شده	مورد نیاز	جمع
۱	زمین	-	۱۳۲۰۰۰	۱۳۲۰۰۰
۲	محوطه سازی	-	۱۲۱۸۶	۱۲۱۸۶
۳	ساختمان	-	۷۶۸۰۰۰	۷۶۸۰۰۰
۴	مبلمان سوئیتها	-	-	-
۵	دستگاه ها و تجهیزات	-	-	-
۶	تاسیسات	-	۹۴۰۰	۹۴۰۰
۷	ابزار آلات	-	-	-
۸	وسائط نقلیه	-	-	-
۹	لوازم و مبلمان اداری	-	۵۰۰	۵۰۰
*	جمع سرمایه گذاری ثابت	-	۹۲۲۰۸۶	۹۲۲۰۸۶
۱۰	سرمایه در گردش		۴۵۰۶	۴۵۰۶
*	جمع کل سرمایه گذاری طرح		۹۲۶۵۹۲	۹۲۶۵۹۲

۲-۱- مترائز زمین

زمین طرح مورد نظر با مترائز ۱۲۰۰۰ متر مربع و با زیر بنا ۷۲۰۰۰ متر مربع در شهر بجنورد واقع شده است که معاونت سرمایه گذاری شهرداری بجنورد نسبت به واگذاری زمین به متقاضی اقدام می نماید .



۲-۲- قیمت زمین

جدول ۱۴: مشخصات هزینه ای زمین اجرای طرح

هزینه (میلیون ریال)			قیمت واحد (ریال)	مساحت (مترمربع)	شرح	
جمع	مورد نیاز	انجام شده				
۱۳۲۰۰۰	۱۳۲۰۰۰	-	۱۱۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰	زمین	۱

۳- محوطه سازی

کلیه عملیات خاکی یا ساختمانی که خارج از دیوارهای محیطی ساختمان انجام می‌گیرد یا سطوحی که برای کار معینی زیرسازی می‌شود را محوطه سازی می‌گویند .

عملیات محوطه سازی شامل: خاکبرداری، خاکریزی، تسطیح و کوبیدن ، دیوارکشی نصب درب یا دربهای ورودی، احداث مسیر های ارتباطی مانند خیابان کشی و پیاده رو سازی و ... می‌باشد؛ به عبارت دیگر می‌توان 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

برای پروژه فوق ۲ درب ورودی در نظر گرفته شده است که برآورد هزینه آن در جدول ذیل محاسبه شده است. درب ها از نوع فلزی می باشد .

۳-۲- خیابان کشی و پیاده رو سازی

با توجه به نوع پروژه و اهمیت بهره گیری مناسب از کل زیر بنا لذا خیابان کشی و پیاده رو سازی فقط در بخش ورودی مجتمع و به مترآژ متر مربع در نظر گرفته شده است .

۳-۳- فضای سبز و درخت کاری

با توجه به نوع مجتمع مورد نظر طرح ، فضای سبز و درخت کاری خاصی در نظر گرفته نشده است .

جدول ۱۵ : 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	۲۴۰۰۰	متر مربع	۵۰۰	-	۱۲۰۰۰	۱۲۰۰۰
۲	دیوار محوطه	۱۲۰	متر طول	۳۰۰	-	۳۶	۳۶
۳	درب ورودی	۲	باب	۵۰۰۰۰	-	۱۰۰	۱۰۰
۴	خیابان کشی و پیاده رو سازی	۱۰۰	متر مربع	۵۰۰	-	۵۰	۵۰
جمع کل					-	۱۲۱۸۶	۱۲۱۸۶

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 تجاری

پروژه فوق در ۴ طبقه تجاری مثبت و با زیر بنا ۴۸۰۰۰ متر مربع طراحی گردیده است که بنا به برنامه ریزی انجام شده طبقات شامل غرفه های تجاری، رستوران و فود کورت و هایپر مارکت، تالار و سالن همایش می باشد.

۴-۲- پارکینگ طبقاتی

پارکینگ طراحی شده به صورت دو واحد طبقاتی و با زیر بنا ۲۴۰۰۰ متر مربع اجرا خواهد گردید.

جدول ۱۶: میزان عملیات ساختمانی و خلاصه مشخصات فنی دپارتمانها 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	ساختمان تجاری	۴۸۰۰۰	پی: شناژ بتنی اسکلت: فلزی سبک و متوسط سقف: تیرچه، بلوک یا خرپا	۱۳۰۰۰	۶۲۴۰۰۰	۶۲۴۰۰۰	
۲	پارکینگ	۲۴۰۰۰	دیواره خارجی: آجر، سنگ سرمایش و گرمایش: پکیج	۶۰۰۰	۱۴۴۰۰۰	-	
	جمع کل	۷۲۰۰۰			۷۶۸۰۰۰	۷۶۸۰۰۰	

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

با توجه به نوع پروژه مورد نظر که پس از ساخت نسبت به واگذاری واحد های تجاری و ... اقدام خواهد گشت لذا تجهیزات خاصی مورد نظر نمی باشد.

۶- تاسیسات

تاسیسات یکی از مهمترین بخش های هر مجموعه به شمار می رود. طراحی مناسب و اجرای صحیح تاسیسات منجر به عملکرد بهتر خواهد شد. هزینه های سرمایه گذاری جهت تاسیسات 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- خرید یا ساخت و نصب مخازن و... می باشد که شرح آنها در قالب جدول زیر آمده است.

جدول ۱۷: 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	۶۰۰
۲	آب	نصب کنتورو لوله کشی های مربوطه	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰
۳	گاز	خرید کنتور- گاز کشی داخلی ساختمانها	۳۰۰	۳۰۰	۳۰۰
۴	سرمایش و گرمایش	لوله سرد و گرم-خرید تجهیزات سرمایش (پکیج و چیلر)	۷۰۰۰	۷۰۰۰	۷۰۰۰
۵	اعلام و اطفاء حریق	سیستم اعلام و قطع برق و گاز-خرید تجهیزات اطفاء حریق (کپسول آتش نشانی)	۶۰۰	۶۰۰	۶۰۰
۶	حفاظتی و صوتی-تصویری	دوربین های مدار بسته، سیستم صوتی بابت آمفی تئاتر- خرید سیستم های صوتی و تصویری و پیچینگ و...	۳۰۰	۳۰۰	۳۰۰
۷	ارتباطات	خرید انشعاب- خرید و نصب تجهیزات ارتباطی (تلفن، وایفا و...)	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
جمع کل			۹۴۰۰	۹۴۰۰	۹۴۰۰

وسائط نقلیه خاصی برای پروژه در نظر گرفته نشده است .

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 **مبلغ 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 به صورت واگذاری واحدهای تجاری ، لذا تنها در بخش خدمات اداری ، نگهبانی و مدیریت نیاز به جذب و نگهداشت نیروی انسانی می باشد که شرح هزینه های نیروی انسانی طبق جدول ذیل می باشد .

جدول ۱۹ : لیست و هزینه نیروی انسانی

ردیف	سمت	موردنیاز (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	۱۰	۳۲	۳۸۴۰
	جمع	۱۵	-	۵۸۵۶
	مزایای شغلی (سنوات) ، بیمه و پاداش = ۷۰٪ حقوق دریافتی	-	-	۴۰۹۹
	جمع کل	۱۵	-	۹۹۵۵

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.

مطالعات فنی**۱۱-۱- مواد اولیه ، کمکی و بسته‌بندی**

با توجه به نوع ارائه خدمات مجتمع تجاری 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 آیتم 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 ۲۰: 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	۴۴۵۶	۴۴۶۵
بستانکاران	۰	۰	۰	۰
جمع			۴۵۰۶	۴۵۰۶

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 ۲۱: پیش بینی برنامه زمان بندی اجرای طرح

												شرح
۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	
										*	*	انجام مطالعات سرمایه گذاری
									*	*		کسب مجوزهای لازم و اقدام برای تأمین مالی طرح
			*	*	*	*	*	*	*			عملیات ساختمانی (زمین، محوطه، ساختمان)
			*	*	*							سفارش و خرید تجهیزات
		*	*	*	*	*						تأسیسات
			*	*								لوازم کارگاهی
												وسائط نقلیه
		*										لوازم اداری و خدماتی
*	*											تأخیرهای پیش بینی نشده
	*	*										استخدام و آموزش کارکنان

جدول ۲۲: هزینه‌های جاری سالیانه (سال مبنا ۱۴۰۳)

ارقام: میلیون ریال

ردیف	شرح	هزینه
۱	مواد و اقلام مصرفی	۳۰۰
۲	حقوق و دستمزد (۱۵ نفر)	۹۹۵۵
۳	آب، برق، سوخت و ارتباطات	۶۵۳
۴	تعمیر و نگهداری	۱۶۱۲۴
۵	متفرقه و پیش‌بینی نشده جاری	۱۳۵۲
۶	بیمه داراییهای ثابت	۱۸۴۴
۷	استهلاک	۱۸۶۹,۵
۸	هزینه بازاریابی و فروش	۵۱۶۰
۹	هزینه اداری	۵۰۰
	مجموع	۳۷۷۵۷,۵

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

جدول ۲۳: هزینه آب، برق، سوخت و ...

ردیف	شرح	هزینه کل (م.ر)
۱	آب مصرفی (مترمکعب)	۲۳
۲	برق مصرفی (kW)	۳۵۰
۳	سوخت/گاز (مترمکعب)	۲۰۰
۴	ارتباطات	۸۰
	جمع	۶۵۳

۱۳-۲- هزینه تعمیر و نگهداری:

با توجه نوع فعالیت مجتمع تجاری و پارکینگ 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 ۲۴: تعمیر و نگهداری

مبالغ: میلیون ریال

ردیف	شرح	میزان سرمایه گذاری	درصد تعمیر و نگهداری	هزینه کل
۱	محوطه سازی	۱۲۱۸۶	۲	۲۴۴
۲	ساختمان	۷۶۸۰۰۰	۲	۱۵۳۶۰
۳	مبلمان سوئیتها	-	۵	-
۴	دستگاه ها و تجهیزات	-	۵	-
۵	تاسیسات	۹۴۰۰	۵	۴۷۰
۶	ابزارآلات	-	۱۰	۰
۷	وسائط نقلیه	-	۱۰	-
۸	لوازم و مبلمان اداری	۵۰۰	۱۰	۵۰
	جمع	۷۹۰۰۸۶	-	۱۶۱۲۴

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 ۲۵: هزینه استهلاک

مبالغ: میلیون ریال

ردیف	شرح	میزان سرمایه گذاری	درصد استهلاک	نرخ قراضه	هزینه استهلاک
۱	محوطه‌سازی	۱۲۱۸۶	۷	۱۰	۸۵۳
۲	ساختمان	۷۶۸۰۰۰	۷	۱۰	۵۳۷۶۰
۳	مبلمان سوئیتها	-	۱۰	۱۰	-
۴	دستگاه ها و تجهیزات	-	۱۰	۱۰	-
۵	تاسیسات	۹۴۰۰	۱۰	۱۰	۹۴۰
۶	ابزارآلات	-	۱۰	۱۰	-
۷	وسائط نقلیه	-	۲۰	۱۰	-
۸	لوازم و مبلمان اداری	۵۰۰	۲۵	۱۰	۱۲۵
	جمع	۷۹۰۰۸۶	-	-	۵۵۶۷۸

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

طبق قواعد و دستورالعمل‌های موجود، هزینه متفرقه و پیش‌بینی نشده در حدود ۵٪ جمع هزینه‌های جاری بدون در نظر گرفتن هزینه استهلاک می‌باشد که در این طرح، مقدار آن برای سال مبنا ۱۳۵۲ 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 ۵۱۶۰ 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 ۱۸۴۴ میلیون ریال برآورد شده است.

۱۴- پیش بینی درآمد

با توجه به میزان تقاضا پیش بینی شده در استفاده از خدمات مجتمع تجاری و پارکینگ زمین موتور شهری، پیش بینی درآمد به شرح ذیل می باشد :

با توجه به جدول شماره ۹ در بخش پیش بین تقاضا ، پیش بینی درآمد محاسبه می گردد:

۸۶۰۱۴۱ میزان تقاضا به ازاء هر خانواده پیش بینی شده در سال مبنا ۱۴۰۳

توضیح : از این میزان تقاضا می توانیم برآورد نماییم که با توجه به تنوع بازار و تبلیغات محیطی و عدم وجود مجتمع تجاری در این سبک در بجنورد ، لذا متقاضیان تقریباً معادل ۳,۰۰۰,۰۰۰ ریال به ازاء هر بار خرید می کنند .

لذا داریم :

۸۶۰۱۴۱ نفر × ۳,۰۰۰,۰۰۰ ریال = ۲,۵۸۰,۴۲۳ 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