

جمهوری اسلامی ایران

اداره کل امور اقتصادی و دارایی خراسان شمالی

پیش امکان سنجی فنی اقتصادی

نام طرح:

مجموع کردسگری ییگان

صاحب طرح:

سازمان میراث فرهنگی، کردسگری و صنایع دستی

آدرس طرح:

استان خراسان شمالی، شهرستان شیروان، روستای ییگان

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	۹
۲-۱- بررسی جایگاه طرح در اولویت های سرمایه‌گذاری کشور	۹
۲-۲- بررسی سیاست های حمایتی دولت	۱۳
۲-۳- مزیت های سرمایه‌گذاری	۱۳
فصل ۳) بررسی روند تقاضای فعلی و آتی محصولات	۱۴
فصل ۴) بررسی روند عرضه فعلی و آتی	۲۳
فصل ۵) تحلیل نهایی و جمع‌بندی	۲۷
فصل ۶) بررسی مسائل زیست‌محیطی	۲۸
فصل ۷) مکان‌یابی پروژه	۲۸
فصل دوم: مطالعات فنی	۳۰
۱-۲- برآورد هزینه های سرمایه‌گذاری طرح	۳۳
۲-۱۳- پیش‌بینی درآمد	۵۴
فصل سوم: مطالعات اقتصادی	۵۵
۳-۱- مفروضات اقتصادی
۳-۲- آنالیز مالی پروژه با نرم‌افزار کامفار
۳-۳- تحلیل شاخص های مالی بر اساس خروجی کامفار
۳-۴- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری
پیوستها

تاریخچه و خلاصه طرح

الف - خلاصه گزارش

ساختار کلی طرح	
(۱) عنوان پروژه: مجتمع گردشگری بیگان	
(۲) بخش: خدماتی	زیربخش: گردشگری
(۳) نوع تولیدات / خدمات: ارائه خدمات اقامتی، پذیرایی و محصولات سنتی	
(۴) مکان: شیروان - روستای بیگان	
(۵) شرح پروژه: مجتمع گردشگری شامل: بازارچه صنایع دستی و سوغات، واحدهای پذیرایی، شهربازی، آمفی تئاتر، تالار و رستوران	
(۶) دلایل توجیهی طرح: وجود جاده آسیایی و پتانسیل ۱۵/۰۰۰/۰۰۰ مسافر عبوری از استان	
(۷) ظرفیت سالانه پروژه: ۱۵۰،۰۰۰ نفر	
(۸) متراژ زمین: ۱۵ هکتار	
(۹) اشتغال مستقیم: ۲۵ نفر	

هزینه‌های طرح: (میلیون ریال)			
۵۵۶۷۲			جمع هزینه‌های ثابت
۳۲۰۹			سرمایه در گردش
۵۸۸۸۱			جمع کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح

فصل اول

مطالعه بازار

فصل ۱) محصول / خدمات

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

فصل ۲) تحلیل جایگاه طرح و محصولات موردبررسی در سیاست‌های کلان

سرمایه‌گذاری اقتصادی کشور

- ۱-۲- بررسی جایگاه طرح در اولویت‌های سرمایه‌گذاری
- ۲-۲- بررسی سیاست‌های حمایتی دولت از خدمات موردنظر از جمله: مشوق‌های خاص، معافیت‌های مالیاتی، کاهش و افزایش تعرفه گمرکی، پرداخت تسهیلات و ...
- ۳-۲- مزیت‌های سرمایه‌گذاری در حوزه موردنظر (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- پیش‌بینی تقاضای داخلی و خارجی

فصل ۴) بررسی روند عرضه فعلی و آتی خدمات موردنظر

۴-۱- بررسی میزان تولید داخلی محصول (طرح‌های موجود و در دست احداث)

۴-۲- بررسی عرضه خارجی (واردات)

۴-۳- پیش‌بینی عرضه داخلی و خارجی

فصل ۵ (تحلیل نهایی و جمع‌بندی مطالعات بازار

فصل ۶ (بررسی مسائل زیست‌محیطی

فصل ۷ (مکان‌یابی پروژه

۱-۱- معرفی خدمات

مجتمع گردشگری دهکده توریستی بیگان باهدف ارائه خدمات گردشگری، پذیرایی و تفریحی از قبیل: رستوران، سوئیت‌های اقامتی، پارک بازی کودکان و غرفه‌های تجاری و ... در روستای بیگان واقع در ۱۵ کیلومتری غرب شیروان تأسیس خواهد شد.

۱-۲- کاربرد خدمات

مجتمع توریستی موردنظر، باهدف ارائه خدمات توریستی -تفریحی و خدماتی - رفاهی بوده و لذا فعالیت این مجتمع را می‌توان در قالب خدمات مستقیم به خانوارها دسته‌بندی نمود که از لحاظ ماهیت از نوع نهائی (مصرفی) می‌باشد.

۱-۳- معرفی کدهای ISIC متعلق به محصول موردبررسی

مجتمع‌های تفریحی و فرهنگی به دلیل قرار گرفتن در حیطه خدمات، در فهرست کدهای ISIC قرار ندارند و کدبندی نشده‌اند. لازم به ذکر است، چنین مجموعه‌هایی مجوزهای خود را از طریق سازمان میراث فرهنگی گردشگری، و صنایع دستی کسب می‌نمایند.

۴-۱- مشخصات، ویژگی‌ها و تعاریف علمی



استان خراسان شمالی با مساحتی حدود ۲۸۴۳۴ کیلومترمربع از ۸ شهرستان بجنورد (مرکز استان)، شیروان، اسفراین، مانه و سملقان، جاجرم، فاروج، گرمه و راز و جرجلان 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 هم‌مرز است.

خراسان شمالی با داشتن پتانسیل‌هایی از قبیل: موقعیت جغرافیایی مناسب، وجود قومیت‌های مختلف، تمدن کهن، غنای فرهنگی و منابع طبیعی موقعیت ویژه‌ای را در جذب گردشگر دارا می‌باشد. قرارگیری این استان در مسیر زائران امام رضا (ع) که از جاده کناره دریای خزر عبور و مرور می‌کنند، موقعیت ویژه‌ای ایجاد نموده که در صورت برنامه‌ریزی و مدیریت صحیح می‌توان چشم‌انداز روشنی در زمینهٔ جذب توریسم ترسیم نمود. عبور میلیون‌ها مسافر از جاده آسیایی از عوامل بسیار مهم رونق این استان می‌باشد.

مجتمع گردشگری دهکده توریستی بیگان در زمینی به مساحت ۱۵ هکتار عرصه و زیربنای ۱۴۵۵ مترمربع در روستای بیگان آماده واگذاری به بخش‌های خصوصی و سرمایه‌گذاران متقاضی می‌باشد که در طرح حاضر سعی شده، خدمات و مشخصات ارائه‌شده بر اساس یک الگوی استاندارد باشد که الگو فوق می‌تواند توسط سرمایه‌گذار تغییر یابد، لذا در حال حاضر پیش‌بینی بعمل آمده جهت خدمات قابل ارائه در این مجتمع شامل بخش‌هایی به شرح ذیل می‌باشد:

دپارتمان‌های این مجتمع توریستی - تفریحی و خدماتی - رفاهی عبارت‌اند از:

۱۵ غرفه تجاری به مساحت مجموعاً ۲۲۵ مترمربع

رستوران سنتی به مساحت ۱۵۰ مترمربع

کافی‌شاپ به مساحت ۸۰ مترمربع

سوئیت‌های اقامتی VIP با تعداد ۴ واحد و زیربنای ۲۰۰ مترمربع

سوئیت‌های اقامتی معمولی با تعداد ۸ واحد و زیربنای ۲۰۰ مترمربع

شهربازی کودکان به مساحت ۲۰۰ مترمربع

۵-۱- استانداردهای ملی

به لحاظ ماهیت طرح که ارائه خدمات می‌باشد، استانداردهای ملی در این بخش وجود نداشته، لیکن آیین‌نامه و دستورالعمل‌های اجرایی مشخصی توسط سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی تهیه‌شده است که می‌بایست سرمایه‌گذار با توجه به این دستورالعمل‌ها و آئین‌نامه‌ها اقدام نماید. بخشی از آئین‌نامه‌ها به شرح ذیل می‌باشد:

- ✓ آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات گردشگری و نظارت بر آنها
- ✓ شیوه‌نامه درجه‌بندی تأسیسات گردشگری
- ✓ ضوابط معماری و ساختمانی هتل

فصل ۲) تحلیل جایگاه طرح و محصولات مورد بررسی در سیاست‌های کلان

سرمایه‌گذاری اقتصادی کشور

۱-۲- بررسی جایگاه طرح در اولویت‌های سرمایه‌گذاری

استراتژی‌های کلان یک کشور را می‌توان از طریق اسناد بالادستی تصویب‌شده در آن کشور استخراج نمود. در کشور ایران از جمله اسناد بالادستی یا اسناد بلندمدت کشور سند چشم‌انداز بیست‌ساله ایران می‌باشد که باید توسط دولت‌های مختلف اجرا و عملی گردد. این سند افق بلندمدت کشور ایران را در سال ۱۴۰۴ ترسیم می‌نماید و از سال ۱۳۸۴ قابل اجرا بوده است. جهت کمی‌سازی و ارائه جزئیات بیشتر این صنعت، اسناد راهبردی مختلفی طراحی گردید که یکی از این اسناد، سند چشم‌انداز بخش گردشگری می‌باشد. در این صنعت کلیات سند به صورت کمی ورقمی بیان گردیده است. در زیر به بخش‌های مهم این سند اشاره می‌گردد:

سند چشم‌انداز توسعه بخش میراث فرهنگی و گردشگری کشور ایران ۱۱۴۰۴

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

بند ۵- افزایش گردشگری داخلی و دستیابی به سهم مناسب از بازار جهانی گردشگری با تنوع‌بخشی به بازار گردشگری ایران و استفاده از همه ظرفیت‌ها با اولویت جذب گردشگران زیارتی، فرهنگی و طبیعی به منظور افزایش تولید ناخالص داخلی و توسعه اشتغال.

بند ۷- رعایت حقوق و تأمین امنیت گردشگران.

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

بخش میراث فرهنگی و گردشگری طبق سند چشم‌انداز 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- تأمین 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 شأن 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 چشم‌انداز میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری خراسان شمالی در افق ۱۴۰۴

در مسیر تحقق آرمانهای نظام مقدس جمهوری اسلامی و سیاست‌های فرهنگی آن و اهداف پیش‌بینی‌شده در سند چشم‌انداز بیست‌ساله با نگاه آرمانی به دست یافتن به جایگاه واقعی ایران در جهان به‌عنوان یکی از غنی‌ترین، کهن‌ترین و تأثیرگذارترین فرهنگ‌ها و تمدن‌های بشری، با ویژگی‌های طبیعی کم‌نظیر و برخوردار از تعاملی سازنده و الهام‌بخش در عرصه بین‌المللی، میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری خراسان شمالی مجموعه‌ای است:

توسعه‌یافته با جایگاه مناسب اقتصادی، علمی و فناوری در سطح کشور، با هویت ایرانی و اسلامی، الهام‌بخش در بین بخش‌های استانی و مجموعه‌های کشوری و با تعامل سازنده در روابط بین‌الملل.

مجموعه میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری استان خراسان شمالی در افق این چشم‌انداز، چنین ویژگی‌هایی خواهد داشت:

◀ توسعه‌یافته، متناسب با مقتضیات فرهنگی، جغرافیایی و تاریخی خود متکی بر اصول اخلاقی و ارزش‌های اسلامی و ملی با تأکید بر نقش مردم، عدالت اجتماعی، آزادی‌های مشروع، حفظ کرامت و حقوق انسان‌ها و بهره‌مند از امنیت.

◀ برخوردار از دانش پیشرفته، توانا در تولید علم و فن‌آوری، متکی بر سهم برتر منابع انسانی و سرمایه اجتماعی در تولید ملی.

◀ برخوردار از فرصت‌های برابر، توزیع مناسب درآمد به‌دوراز فساد، تبعیض و بهره‌مند از محیط مطلوب.

◀ فعال، مسئولیت‌پذیر، رضایتمند، برخوردار از وجدان کاری، انضباط، روحیه تعاون و سازگاری اجتماعی، متعهد به انقلاب و نظام اسلامی و شکوفایی ایران و مفتخر به ایرانی بودن.

◀ دست‌یافته به جایگاه دوم اقتصادی، علمی و فن‌آوری درزمینهٔ میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری در سطح منطقه (شامل استان‌های مجاور و کشورهای همسایه) با تأکید بر جنبش نرم‌افزاری و تولید علم، رشد پرشتاب و مستمر اقتصادی، ارتقای نسبی سطح درآمد سرانه و رسیدن به اشتغال ۱۰ درصدی از کل اشتغال استانی.

◀ الهام‌بخش، فعال و مؤثر در سطح استان و کشور با پویایی فکری و اجتماعی و دارای تعامل سازنده و مؤثر با سایر دستگاه‌ها.

❖ توسعه پایدار کشاورزی با حفاظت از منابع طبیعی پایه و سیانت و توانمندسازی منابع انسانی.

❖ تأمین امنیت غذایی با تکیه بر تولید از منابع داخلی و نیل به خودکفایی در محصولات اساسی، ارتقاء سطح سلامت مواد غذایی تا استاندارد جهانی، اصلاح و بهینه نمودن الگوی مصرف و حمایت مؤثر از تولید و صادرات

در محصولات دارای مزیت‌های نسبی و ایجاد مزیت‌های جدید (از جمله هدفمند نمودن یارانه‌ها در جهت تولید و صادرات).

❖ اصلاح ساختار و نظام بهره‌برداری بخش کشاورزی با تشویق کشاورزان به رعایت اندازه‌های فنی-اقتصادی واحدهای تولیدی متناسب با نوع فعالیت و شرایط مختلف اجتماعی، اقتصادی و اقلیمی کشور و تأکید بر جهت‌گیری حمایتی دولت از این سیاست‌ها به‌ویژه در واگذاری منابع آب و خاک.

❖ نوسازی نظام تولید کشاورزی بر مبنای دانش نوین و بومی‌سازی فناوری‌های روز، تربیت، حفظ و تجهیز نیروی انسانی موردنیاز، توسعه و تقویت تعاونی‌ها و سایر تشکلهای اقتصادی، اجتماعی، صنفی و تخصصی با مشارکت آحاد جامعه و رقابتی نمودن فعالیت‌ها در بخش.

❖ ارتقاء بهره‌وری از آب در تولید محصولات کشاورزی و استفاده علمی و بهره‌برداری بهینه از سایر نهادهای تولید.

❖ گسترش زیرساخت‌ها و ایجاد انگیزه برای جذب و توسعه سرمایه‌گذاری در بخش کشاورزی با پوشش مناسب بیمه، کاهش احتمال زیان تولید، اجرای سیاست‌های حمایتی و متعادل کردن سطح سودآوری کشاورزی با سایر بخش‌های اقتصادی.

❖ حمایت مؤثر از سازمان‌دهی فرآیند تولید و اصلاح نظام بازار محصولات کشاورزی باهدف بهبود رابطه مبادله بخش با سایر بخش‌ها، افزایش بهره‌وری، کاهش هزینه‌های تولید، رعایت قیمت تمام‌شده محصولات اساسی، تأمین درآمد تولیدکنندگان و منافع مصرف‌کنندگان و بهبود کیفیت مواد و فرآورده‌های غذایی.

❖ تخصیص یارانه هدفمند به بخش کشاورزی در جهت تحقق خودکفایی، حمایت از ساخت زیربناها، مراعات معیارهای زیست‌محیطی،

❖ قابلیت انعطاف در شرایط محیطی مختلف و ارتقاء قدرت رقابت در بازارهای داخلی و بین‌المللی.

❖ ارتقاء سطح درآمد و زندگی روستائیان، کشاورزان و عشایر، توسعه پایدار روستاها و مناطق کشاورزی و رفع فقر با تقویت زیرساخت‌های مناسب تولید و تنوع‌بخشی و گسترش فعالیت‌های مکمل و اقتصادی به‌ویژه صنایع تبدیلی و روستایی و خدماتی نوین.

۲-۲- بررسی سیاست‌های حمایتی دولت از صنعت موردنظر از جمله: مشوق‌های خاص، معافیت‌های

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

با توجه به سیاست کاری و اقتصادی حاکم بر استان، حمایت دولت در جذب سرمایه‌گذار و ایجاد بستری مناسب جهت سرمایه‌گذاری با توجه به صدور مجوزهای بی‌نام و تخصیص زمین موردنظر به متقاضی به همراه تأمین امکانات موردنظر از جمله تأمین آب، گاز و برق و ... و رفع معارض موجود در احداث مجتمع گردشگری اکو کمپ اسپاخو یکی از مهم‌ترین شاخصه‌های حمایتی از طرح حاضر می‌باشد.

۲-۳- مزیت‌های سرمایه‌گذاری در صنعت موردنظر (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 معضلاتی چون نرخ بیکاری بالا، محدودیت منابع ارزی و اقتصاد تک‌محصولی مواجه‌اند، از اهمیت بالایی برخوردار است. از طرف دیگر گردشگری می‌تواند 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 اصلی‌ترین مشکل اقتصادی کشور مطرح است، روزبه‌روز صنعت گردشگری به صورت جدی‌تری مورد توجه سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان 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 می‌توان به عنوان یک چشم‌انداز برای اقتصاد کشور نیز دانست. لذا در بررسی طرح‌های سرمایه‌گذاری لازم است به بررسی نقاط قوت و فرصت‌های موجود در منطقه پرداخته شود تا سرمایه‌گذاران با اطمینان خاطر بیشتری در این راه حرکت نمایند و سیاست‌گذاران نیز با اولویت ویژه به این بخش توجه نمایند.

بر اساس یافته‌های تحقیقات مختلف انجام شده در صنعت گردشگری، باید گفت صنعت گردشگری در ایران دارای پتانسیل‌های 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 فرصت‌های موجود در بخش توسعه گردشگری به شرح ذیل می‌باشد:

۱. امکان تأمین سرمایه موردنیاز برای توسعه بخش جهانگردی توسط بخش خصوصی
۲. پایین بودن نرخ سرمایه‌گذاری 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 آب‌وهوایی وجود فصول منظم چهارگانه در منطقه
۶. وجود مناظر و مکان‌های طبیعی متنوع و جذاب در منطقه
۷. وجود پتانسیل حضور گردشگر در استان به لحاظ نزدیکی به مشهد مقدس
۸. نرخ بالای بازگشت سرمایه‌گذاری در بخش صنعت گردشگری
۹. جذابیت صنایع‌دستی کشور برای گردشگران داخلی و خارجی
۱۰. وجود اشتراکات فرهنگی مانند زبان مشترک با کشورهای همسایه

فصل ۳) بررسی روند تقاضای فعلی و آتی محصولات

۳-۱- بررسی تقاضای داخلی (سرانه مصرف، ضریب مصرف و..)

برای بررسی تقاضای داخلی می‌بایست دو بخش به شرح ذیل را در نظر گرفت:

◀ **تقاضای مربوط به گردشگران ورودی به استان**

◀ **تقاضای ساکنین در شهر شیروان و فاروج**

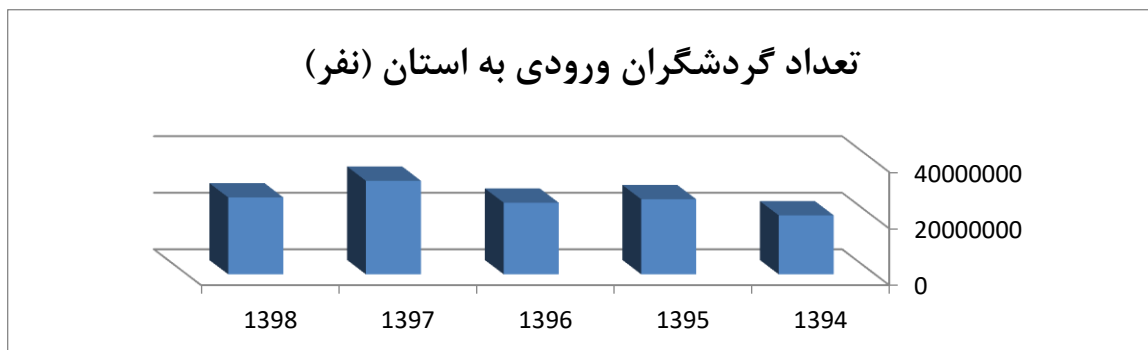
در این بخش به آمار ارائه‌شده از سوی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری استان خراسان شمالی

می‌پردازیم؛ این آمار بیانگر تعداد گردشگران ورودی به استان به ازای هر نفر و طی سال‌های ۱۳۹۴-۱۳۹۸ می‌باشد.

جدول ۱: تعداد گردشگران ورودی به استان خراسان شمالی

تعداد گردشگران ورودی به استان (نفر)	سال
۲۰/۸۵۰/۲۹۱	۱۳۹۴
۲۶/۵۴۲/۸۹۲	۱۳۹۵
۲۵/۳۲۴/۲۲۷	۱۳۹۶
۳۳/۰۶۷/۷۷۱	۱۳۹۷
۲۷/۲۰۲/۸۵۳	۱۳۹۸

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

نمودار ۱: تعداد گردشگران ورودی به استان خراسان شمالی

تقاضای ساکنین در شهرستان شیروان و فاروج
جمعیت استان:

بر طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ در مرکز آمار ایران جمعیت شهرستان شیروان ۸۹۳۴۵ نفر و در شهرستان فاروج

۱۵۸۹۶ نفر برآورد شده که با استفاده از نرخ رشد جمعیت اعلامی از سوی مرکز آمار ایران که برابر ۱/۲۴٪ است به

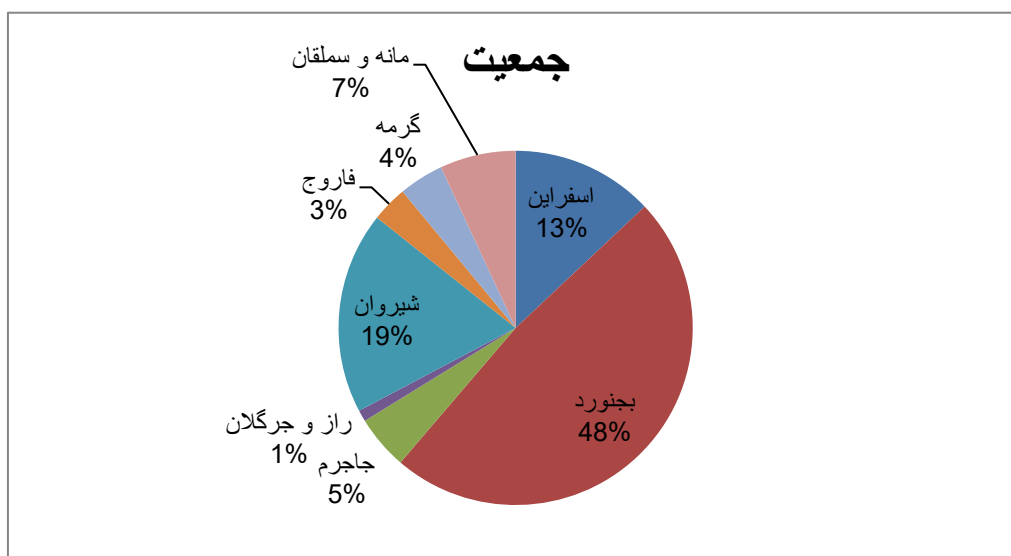
پیش‌بینی جمعیت شهرستان‌های شیروان و فاروج طی سال‌های آتی می‌پردازیم:

جدول ۲: جمعیت شهرستان‌های استان خراسان شمالی در سرشماری سال ۱۳۹۵

ردیف	شهر	جمعیت
۱	اسفراین	۶۲۹۱۷
۲	بجنورد	۲۳۳۸۱۰
۳	جاجرم	۲۳۹۷۰
۴	راز و جرگلان	۵۰۲۹
۵	شیروان	۸۹۳۴۵
۶	فاروج	۱۵۸۹۶
۷	گرمه	۱۹۸۵۳
۸	مانه و سملقان	۳۳۵۲۶
جمعیت کل استان خراسان شمالی		۴۸۴۳۴۶

منبع: سرشماری سال ۱۳۹۵ مرکز آمار ایران تیرماه ۱۳۹۹

نمودار ۲: نسبت جمعیتی شهرهای استان خراسان شمالی



منبع: سالنامه آماری مرکز آمار ایران و محاسبات طرح

طبق نرخ رشد جمعیت اعلام شده توسط مرکز ملی آمار ایران، پیش‌بینی جمعیت شهرستان شیروان و فاروج به شرح ذیل می‌باشد:

جدول ۳: جمعیت شهرستان شیروان و فاروج

ردیف	سال	جمعیت شیروان	جمعیت فاروج
۱	۱۳۹۶	۹۰۴۵۳	۱۶۰۹۳
۲	۱۳۹۷	۹۱۵۷۵	۱۶۲۹۲
۳	۱۳۹۸	۹۲۷۱۰	۱۶۴۹۴

با توجه به بررسی‌های بعمل آمده و دریافت نظرات کارشناسی از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان به نظر می‌رسد میزان حضور گردشگران با توجه به اینکه استان خراسان شمالی در مسیر شمالی کشور واقع بوده و همه‌ساله شاهد حضور مسافری و زائرین امام رضا که در مسیر رفت و برگشت از جاده اصلی و شهرستان شیروان عبور می‌کنند و این شهرستان پتانسیل جذب گردشگر و بهره‌گیری از حضور مسافری را دارا می‌باشد، لذا در بدبینانه‌ترین حالت می‌بایست استراتژی و سند چشم‌انداز استان به نحوی برنامه‌ریزی و مدیریت گردد تا لااقل ۲۰٪ از گردشگران ورودی به استان جذب مجموعه‌های گردشگری شوند در غیر این صورت هرگونه سرمایه‌گذاری جهت جذب مسافری و ورودی به استان در کمتر از این ظرفیت برای بخش خصوصی مقرون‌به‌صرفه و توجیه‌پذیر نخواهد بود، در نتیجه بر اساس چنین استدلالی ۲۰٪ از آمار جدول شماره ۱ را به‌عنوان پتانسیل بالفعل گردشگران ورودی به استان در نظر گرفته و سپس در واقع‌بینانه‌ترین حالت حداقل می‌بایست ۵٪ از این جمعیت را به‌عنوان گردشگران استفاده‌کننده از خدمات مجتمع دهکده توریستی بیگان در نظر بگیریم تا طرح مورد نظر از توجیه حداقلی برخوردار باشد.

جدول ۴: میزان تقاضا (پتانسیل بالفعل) گردشگران در استان و شهرستان شیروان و فاروج در حال حاضر

تعداد گردشگران ورودی به استان	پیش‌بینی جذب ۲۰٪ گردشگران ورودی	میزان تقاضا گردشگران دهکده توریستی بیگان (۵٪)
۳۳۰۶۷۷۷۱	۶۶۱۳۵۵۴	۳۳۰۶۷۸

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

از سوی دیگر با توجه به مفروضات طرح، بخش دیگری از تقاضا از بین افراد بومی منطقه پیش‌بینی گردیده است، لذا به نظر می‌رسد می‌توان ۱۵٪ این گروه را به‌عنوان متقاضیان بومی در نظر گرفت لذا میزان کل تقاضا در حال حاضر طبق جدول ذیل خواهد بود.

جدول ۵: میزان تقاضا کل در حال حاضر

میزان تقاضا	تقاضا داخلی	تقاضا داخلی شهرستان	جمع تقاضا داخلی
گردشگران ورودی ۱	شهرستان فاروج ۳	شیروان ۲	
۳۳۰۶۷۸	۲۴۴۴	۱۳۷۳۶	۳۴۶۸۵۸

۱: محاسبه شده از جدول ۴

۲ و ۳: محاسبه ۱۵٪ جمعیت شهرستان‌های شیروان و فاروج طبق جدول ۳

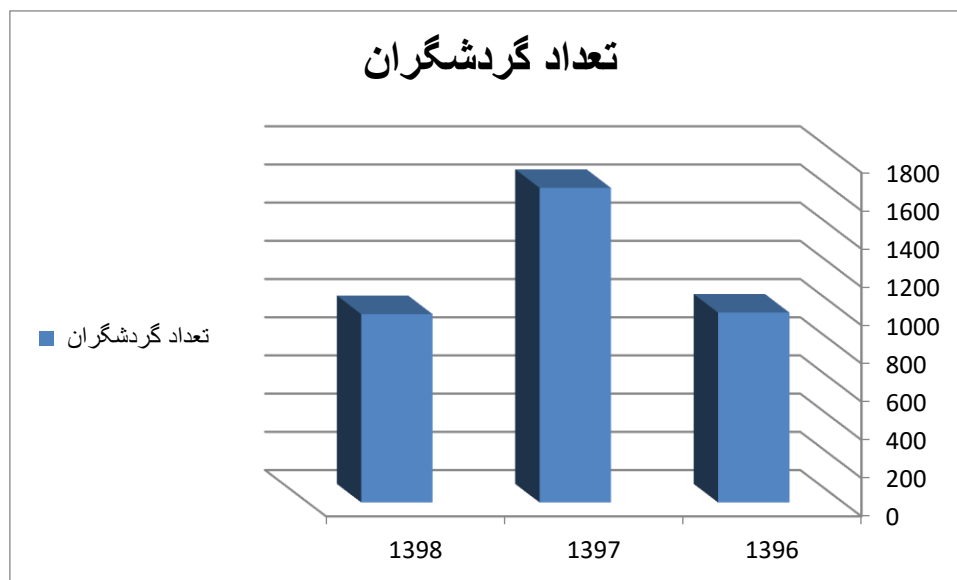
۲-۲- بررسی تقاضای خارجی (صادرات)

مجتمع‌های ارائه‌دهنده خدمات توریستی - گردشگری و اقامتی - رفاهی که به ارائه خدماتی چون تالار، رستوران، سوئیت‌های اقامتی، شهربازی کودکان و... می‌پردازد و با عنایت به نوع ارائه خدمات که مربوط به یک منطقه خاص بوده و قابل صادر کردن نیست. لذا تنها تقاضای خارجی که می‌توان در نظر گرفت تقاضای ورود به کشور از طرف گردشگران خارجی است. این مورد نیز به‌زعم بعضی از کارشناسان در زمره کالاها و خدمات صادراتی قرار نمی‌گیرد و همان‌طور که سالنامه‌های آماری نشان می‌دهند این موضوع در بخش صادرات کشور درج نمی‌گردد. اگرچه در طرح حاضر با توجه به ارائه آمار گردشگران خارجی به استان توسط سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی استان که به شرح ذیل می‌باشد محاسبه گردیده است:

جدول ۶: 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 ۳: تعداد گردشگران خارجی به استان


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

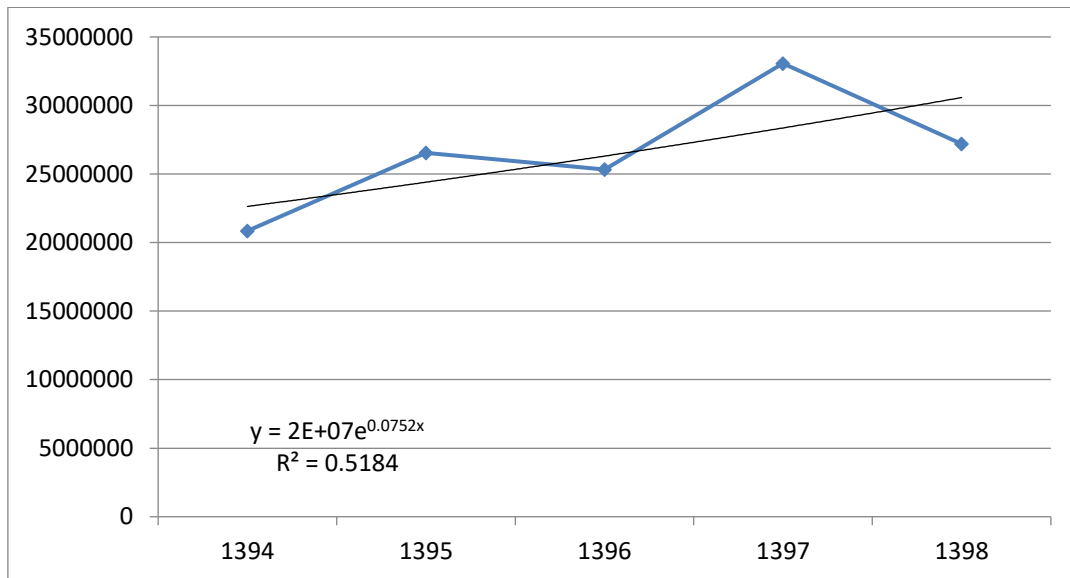
۳-۳- پیش‌بینی تقاضای داخلی و خارجی

در این بخش با توجه به داده‌های موجود در گذشته که در جدول شماره ۱ قابل‌رؤیت می‌باشد به پیش‌بینی مقدار تقاضا تا سال ۱۴۰۵ می‌پردازیم؛ با توجه به روش‌های موجود از جمله رگرسیون غیرخطی و میانگین متحرک و رگرسیون خطی، با استفاده از آزمون سال‌های در دسترس، اقدام به برآورد خطای پیش‌بینی هر روش نموده‌ایم که در اینجا و با توجه به داده‌های جامعه آماری موردنظر روش رگرسیون خطی دارای کمتری خطای پیش‌بینی بوده که بدین جهت از

روش رگرسیون خطی و معادله خط رگرسیون بهره می‌گیریم:

همان طور که ملاحظه می‌گردد معادله خط رگرسیون دارای $R^2=0/98$ که نشان‌دهنده قدرت تخمین بالا می‌باشد که با توجه به اطلاعات موجود بکار رفته قدرت تخمین ۹۸ درصد است.

نمودار ۴: پیش‌بینی تقاضا با استفاده از خط رگرسیون



منبع: جدول شماره ۱

اعداد و ارقام به‌دست‌آمده از پیش‌بینی مدل به شرح جدول ذیل می‌باشد.

جدول ۷: پیش‌بینی 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

همان طور که ملاحظه می‌گردد، پیش‌بینی می‌شود که تعداد گردشگران ورودی به استان خراسان شمالی طی ۷ سال آینده طبق جدول ۸ بوده، که این نشان از ضرورت ایجاد بسترهای مناسب جهت پذیرش و ارائه خدمات به مسافرین وارد شده به استان می‌باشد.

جدول ۸: پیش‌بینی میزان تقاضا گردشگران در ۷ سال آتی

سال	تعداد گردشگران ورودی به استان (نفر)	پیش‌بینی جذب ۲۰٪ گردشگران ورودی	میزان تقاضا گردشگران دهکده توریستی بیگان (۵٪)
۱۳۹۹	۳۱۳۸۶۷۹۳	۶۲۷۷۳۵۹	۳۱۳۸۶۸
۱۴۰۰	۳۳۸۳۵۰۲۰	۶۷۶۷۰۰۴	۳۳۸۳۵۰
۱۴۰۱	۳۶۴۷۴۲۱۳	۷۲۹۴۸۴۳	۳۶۴۷۴۲
۱۴۰۲	۳۹۳۱۹۲۶۸	۷۸۶۳۸۵۳	۳۹۳۱۹۳
۱۴۰۳	۴۲۳۸۶۲۴۲	۸۴۷۷۲۴۸	۴۲۳۸۶۲
۱۴۰۴	۴۵۶۹۲۴۴۵	۹۱۳۸۴۸۹	۴۵۶۹۲۴
۱۴۰۵	۴۹۲۵۶۵۳۹	۹۸۵۱۳۰۸	۴۹۲۵۶۵

پیش‌بینی تعداد متقاضیان بومی منطقه:

با توجه به رشد جمعیت ایران طبق اعلام در سازمان آمار ایران، لذا جمعیت در شهرستان‌های شیروان و فاروج به شرح ذیل می‌باشد.

جدول ۹: پیش‌بینی جمعیت شهرستان شیروان و فاروج

ردیف	سال	جمعیت شیروان	جمعیت فاروج	جمع
۱	۱۳۹۹	۹۳۸۶۰	۱۶۶۹۸	۱۱۰۵۵۸
۲	۱۴۰۰	۹۵۰۲۴	۱۶۹۰۵	۱۱۱۹۲۹
۳	۱۴۰۱	۹۶۲۰۲	۱۷۱۱۵	۱۱۳۳۱۷
۴	۱۴۰۲	۹۷۳۹۵	۱۷۳۲۷	۱۱۴۷۲۲
۵	۱۴۰۳	۹۸۶۰۳	۱۷۵۴۲	۱۱۶۱۴۵
۶	۱۴۰۴	۹۹۸۲۶	۱۷۷۵۹	۱۱۷۵۸۵
۷	۱۴۰۵	۱۰۱۰۶۳	۱۷۹۷۹	۱۱۹۰۴۲

لذا با توجه به پیش‌بینی‌های بعمل آمده جدول میزان تقاضا به شرح ذیل می‌شود:

جدول ۱۰: پیش‌بینی میزان تقاضا در ۷ سال آتی

ردیف	سال	تقاضا شهرستان شیروان و فاروج ۱	تقاضا گردشگران ورودی به استان ۲	جمع تقاضا
۱	۱۳۹۹	۱۶۵۸۴	۳۱۳۸۶۸	۳۳۰۴۵۲
۲	۱۴۰۰	۱۶۷۸۹	۳۳۸۳۵۰	۳۵۵۱۳۹
۳	۱۴۰۱	۱۶۹۷۹	۳۶۴۷۴۲	۳۸۱۷۲۱
۴	۱۴۰۲	۱۷۲۰۸	۳۹۳۱۹۳	۴۱۰۴۰۱
۵	۱۴۰۳	۱۷۴۲۲	۴۲۳۸۶۲	۴۴۱۲۸۴
۶	۱۴۰۴	۱۷۶۳۷	۴۵۶۹۲۴	۴۷۴۵۶۱
۷	۱۴۰۵	۱۷۸۵۶	۴۹۲۵۶۵	۵۱۰۴۲۱

۱: طبق جدول ۹، ۱۵٪ جمعیت شهرستان‌های شیروان و فاروج

۲: طبق جدول ۸

فصل ۴) بررسی روند عرضه فعلی و آتی محصولات موردنظر

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

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

جدول ۱۱: لیست مجتمع‌های گردشگری استان خراسان شمالی

ردیف	عنوان پروژه	درصد پیشرفت فیزیکی	مکان	دپارتمان‌های موجود
۱	سفره‌خانه مهان	۱۰۰	بجنورد	سفره‌خانه
۲	هتل داریوش	۱۰۰	بجنورد	هتل - تالار - کافی شاپ - رستوران - زمین تنیس - آمفی تئاتر
۳	سفره‌خانه جیران	۱۰۰	بجنورد	سفره‌خانه
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 بین‌راهی مکرمی	۱۰۰	شیروان	اقامتی - رستوران - آلاچیق
۹	بوم گردی محمدرضا کمالی	۱۰۰	بجنورد	اقامتی - رستوران - آلاچیق
۱۰	سفره‌خانه سنتی علی صالحی	۱۰۰	روستا پیشکمر	سفره‌خانه سنتی
۱۱	مجتمع بین‌راهی اجلالی	۱۰۰	گره	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق - بازی کودکان - پارکینگ
۱۲	بوم گردی علوی فرد	۱۰۰	روستا باغچق	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق
۱۳	اقامتگاه بومگردی طالب‌زاده	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

در حال حاضر با توجه به نوع خدمات قابل ارائه مجتمع توریستی بیگان که شامل غرفه تجاری، سوئیت‌های اقامتی، رستوران و شهربازی کودکان هست و همچنین جانمایی این پروژه که در شیروان و روستا بیگان خواهد بود می‌توان گفت اقامتگاه و مجتمع‌های گردشگری حاضر در منطقه شیروان و فاروج را به‌عنوان عرضه‌کنندگان مشابه خدمات این مجتمع در نظر گرفت لذا جدول عرضه خدمات به شرح ذیل تغییر می‌نماید.

جدول ۱۲: لیست مجتمع‌های گردشگری فعال در منطقه شیروان و فاروج

ردیف	عنوان پروژه	پیشرفت فیزیکی درصد	مکان	دپارتمان‌های موجود
۱	اقامتگاه قاسمعلی حیدری	۱۰۰	فاروج	اقامتی - رستوران و آلاچیق
۲	مجتمع بین‌راهی مکرمی	۱۰۰	شیروان	اقامتی - رستوران - آلاچیق - بازی کودکان - پارکینگ و ...

۲-۴- بررسی عرضه خارجی (واردات)

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

۳-۴- پیش‌بینی عرضه داخلی و خارجی

در این بخش به پیش‌بینی امکانات عرضه می‌پردازیم؛ جهت ادامه انجام کار به اطلاعات اخذ شده از سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری استان خراسان شمالی در خصوص آمار واحدهای مجتمع‌های تفریحی، سرگرمی و گردشگری بر اساس شرح پیشرفت فیزیکی استناد می‌کنیم.

جدول ۱۳: پروژه‌های در دست‌ساخت و دارای مجوز بهره‌برداری در استان

ردیف	شهرستان	نام سرمایه‌گذار	عنوان طرح	ظرفیت	پیشرفت فیزیکی
۱	جاجرم	عبدا... 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 جعفرزاده	مجتمع اقامتی و بین‌راهی	۲۰۱۶۰	۷۵
۵	بجنورد	شرکت آرمان ضیافت امیرخانلو پسران	هتل	۱۲۹۶۰	۷۰
۶	مانه و سملقان	مهدی ذبیحی ولی رهیده	مجتمع گردشگری	۱۹۸۰۰	۷۰
۷	مانه و سملقان	هادی جوینی	اقامتگاه بوم گردی	۶۴۸۰	۷۰
۸	بجنورد	حسینعلی پور رمضان	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 همونورد	هتل	۲۸۸۰۰	۵۰
۱۴	بجنورد	محمد حسن شادمهر	مجتمع گردشگری	۲۱۶۰۰	۱۰
۱۵	مانه و سملقان	محمود طاهری	مجتمع اقامتی و بین‌راهی	۱۷۲۸۰	۱۰
۱۶	گرمه	میثم نجم	مجتمع اقامتی و بین‌راهی	۱۱۵۲۰	۱۰

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

شرح و تحلیل آماری جدول فوق:

الف) مجتمع‌های مذکور در جدول فوق عمدتاً به خدمات رفاهی و اسکان موقت مشغول خواهند شد و یا به‌نوعی خدمات رفاهی بین‌راهی هستند.

ج) پیشرفت فیزیکی ردیف‌های ۱۹ تا ۲۳ (۵ مورد از مجوزها) برابر صفر است و ۵ واحد دیگر پیشرفت فیزیکی زیر ۳۰ درصد دارند، فلذا در تحلیل‌های واقع‌بینانه در محاسبات پیش‌بینی عرضه، به‌عنوان واحدهای رقیب و اثرگذار در نظر نمی‌گیریم.

د) 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 می‌بایست بیشتر مورد بررسی قرار گیرند تا چه وضعیتی از منظر نوع خدمات دارند و آیا به‌عنوان رقیب جدی تلقی خواهند شد یا خیر که پیروا کاوی انجام‌شده و با توجه به اینکه طرح حاضر در منطقه شیروان و روستا بیگان واقع می‌باشد، لذا می‌توان مجتمع‌های گردشگری واقع در منطقه شیروان و فاروج که در مسیر حرکتی گردشگران واقع شده را به‌عنوان رقیب جدی در نظر گرفت، لذا جدول به شرح ذیل می‌باشد.

جدول ۱۴: پروژه‌های در دست‌ساخت و دارای مجوز بهره‌برداری در منطقه موردنظر

ردیف	شهرستان	نام سرمایه‌گذار	عنوان طرح	ظرفیت	پیشرفت فیزیکی
۱	فاروج	غفار علی جعفر زاده	مجتمع اقامتی و بین‌راهی	۲۰۱۶۰	۷۵
۲	شیروان	خسرو اکبر زاده	اقامتگاه بوم گردی	۱۰۸۰	۱۰
۳	شیروان	صفیه حسن زاده	سفره‌خانه سنتی	-	۰
۴	شیروان	محسن حسین پور	اقامتگاه بوم گردی	۶۴۸۰	۰

با توجه به اینکه در طرح‌های گردشگری به‌جز اقامتی (هتل و مسافرخانه و ...)، شرایط انتقال خدمات (صادرات خدمات گردشگری در حوزه منطقه‌ای، کشوری و بین‌المللی) وجود ندارد؛ لذا بررسی ظرفیت عرضه مشابه طرح‌های تولیدی محلی از اعراب نداشته و صرفاً در بررسی چنین گزارشاتی به تعداد واحدهای خدماتی صرفاً به منظور اطلاع‌رسانی اشاره می‌گردد.

فصل ۵) تحلیل نهایی و جمع‌بندی مطالعات بازار

با توجه به اهمیت طرح‌های تفریحی خدماتی، بررسی وضعیت عرضه و تقاضا به جهت شناخت پتانسیل‌های محل احداث طرح بسیار لازم و ضروری می‌باشد.

در ادامه و به جهت بررسی آمار گردشگران ورودی به استان، با استناد به مکاتبات صورت گرفته با سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی استان خراسان شمالی اقدام به بررسی وضعیت گردشگران ورودی و سنجش مقدار تقاضا آن‌ها در خصوص پکیج‌های ارائه خدمات موجود در طرح پرداختیم و این روند را تا سال ۱۴۰۵ پیش‌بینی نمودیم. با توجه به گزارش موجود یک‌روند رو به رشد برای استان خراسان شمالی در خصوص تقاضا برای خدمات تفریحی و رفاهی وجود دارد که می‌توان آن را یک پتانسیل بسیار مناسب جهت بهره‌مندی از ظرفیت بازار این استان دانست.

لازم به ذکر است که بهره‌مندی از این بازار و هدایت آن در مسیر رشد و توسعه اقتصادی نیازمند بسترسازی مناسب است که جهت تحقق آن حمایت از طرح‌های که در این حوزه می‌باشد اجتناب‌ناپذیر می‌باشد.

طرح احداث مجتمع توریستی بیگان به دلیل ارائه خدماتی مناسب و به لحاظ وجود جاذبه‌های گردشگری منطقه می‌تواند بازار خدمات بسیار مناسبی را در استان خراسان شمالی و شهرستان‌های شیروان و فاروج ایجاد نماید که موجب افزایش نرخ گردشگر و رونق بیشتر اقتصاد استان خراسان شمالی و منطقه خواهد بود مضافاً اینکه حمایت از این‌گونه طرح‌ها موجبات ارتقا فرهنگی و رشد و بالندگی جمعیت استان را فراهم می‌نماید.

فصل ۶) بررسی مسائل زیست‌محیطی

طرح مذکور نه تنها آسیبی برای محیط‌زیست نیست چه بسا غیرمستقیم محافظ محیط‌زیست نیز می‌باشد (گذراندن اوقات فراغت جوانان در این‌گونه مکان‌ها و آسیب کمتر رسانیدن به طبیعت در اثر استفاده‌های نابجا و نادرست از طبیعت)؛ فعالیت‌های این مجموعه از بُعد زیست‌محیطی، با توجه به ضوابط و تحت نظارت کارشناسان و بازرسان سازمان‌های مربوطه (اداره بهداشت و آموزش پزشکی، مجامع امور صنفی، سازمان حفاظت از محیط‌زیست و غیره) صورت خواهد پذیرفت و از این بابت هیچ‌گونه نگرانی‌ای وجود ندارد.

فصل ۷) مکان‌یابی پروژه

این پروژه در منطقه روستا بیگان شهرستان شیروان واقع شده است با جاذبه‌های مختلف و متنوع محیطی، چشم‌اندازهای زیبا و بدیع، نوع زندگی (کوچ)، صنایع دستی، تولیدات لبنی، فرهنگی و هنری و مهم‌تر و بارزتر از آن جمع شدن تمامی جاذبه‌های فرهنگی، هنری، اجتماعی و اقتصادی عشایر در یک مکان، دارای جایگاه ویژه‌ای جهت جذب گردشگران می‌باشد که در صورت توجه به آن می‌تواند به‌عنوان یکی از مراکز و کانون‌های بزرگ گردشگری در ایران و حتی در منطقه جنوب غرب آسیا تبدیل‌شده و باعث جذب ایران‌گردان و جهانگردان گردد. عشایر کرمانج خراسان شمالی به‌عنوان یک جامعه پویا و مولد، نقش انکارناپذیر در طول تاریخ چهارصد و پنجاه سال حضور خود در جغرافیای شمال خراسان داشته و به خاطر دارا بودن ویژگی‌های خاص از غنای فرهنگی بیشتری برخوردار بوده و در طی قرون

متمادی ارزش و جایگاه ویژه‌ای در جامعه خراسان شمالی داشته‌اند. در شرایط کنونی با توجه به شرایط محیطی و مدیریتی در چند دهه آتی اکثر عشایر کرمانج خراسان شمالی همانند ایل ترکمن اسکان می‌یابند فلذا ضرورت دارد راهکاری برای حفظ آثار، فرهنگ، الگوی زیست، آداب و رسوم و جاذبه‌ها (پوشاک، غذا، صنایع دستی) جامعه عشایری اندیشیده شوکه این امر در قالب برنامه‌ریزی توسعه گردشگری عشایری قابل بررسی می‌باشد. احداث دهکده گردشگری عشایری می‌تواند راهکار مناسبی برای حفظ فرهنگ جامعه عشایری خراسان شمالی بوده و امید است این پروژه الگویی برای توسعه گردشگری عشایری در خراسان شمالی و ایران باشد.

فصل دوم

مطالعات فنی

۱- برآورد هزینه‌های سرمایه‌گذاری اجرای طرح

۲- زمین

۱-۱- مترآژ زمین

۱-۲- قیمت زمین

۳- محوطه‌سازی

۲-۱- دیوار و درب‌های ورودی

۲-۲- خیابان‌کشی و پیاده‌روسازی

۲-۳- فضای سبز و درخت‌کاری

۴- ساختمان

۳-۱- ساختمان اداری

۳-۲- ساختمان رفاهی و خدماتی

۳-۳- سایر ساختمان‌ها (در صورت وجود)

۵- ماشین‌آلات و تجهیزات

۶- تأسیسات

۷- وسایط نقلیه و تجهیزات درون و برون کارگاهی

۸- اثاثیه اداری

۹- هزینه‌های قبل از بهره‌برداری

مطالعات فنی

۱۰- نیروی انسانی

۱۱- سرمایه در گردش

۱۲- برنامه زمان بندی پروژه

۱۳- هزینه های جاری

۱۴- پیش بینی درآمد

۱- برآورد هزینه‌های سرمایه‌گذاری اجرای طرح

هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری مجموعه ده‌گانه توریستی "بیگان" شامل مواردی از قبیل هزینه‌های مربوط به زمین، محوطه‌سازی، ساختمان‌سازی، تجهیزات، تأسیسات، ابزارآلات، وسایط نقلیه و لوازم و اثاثیه اداری و خدماتی و ... می‌باشد که کلیات و سرفصل این هزینه‌ها در جدول ذیل آمده است.

جدول ۱۵: هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح

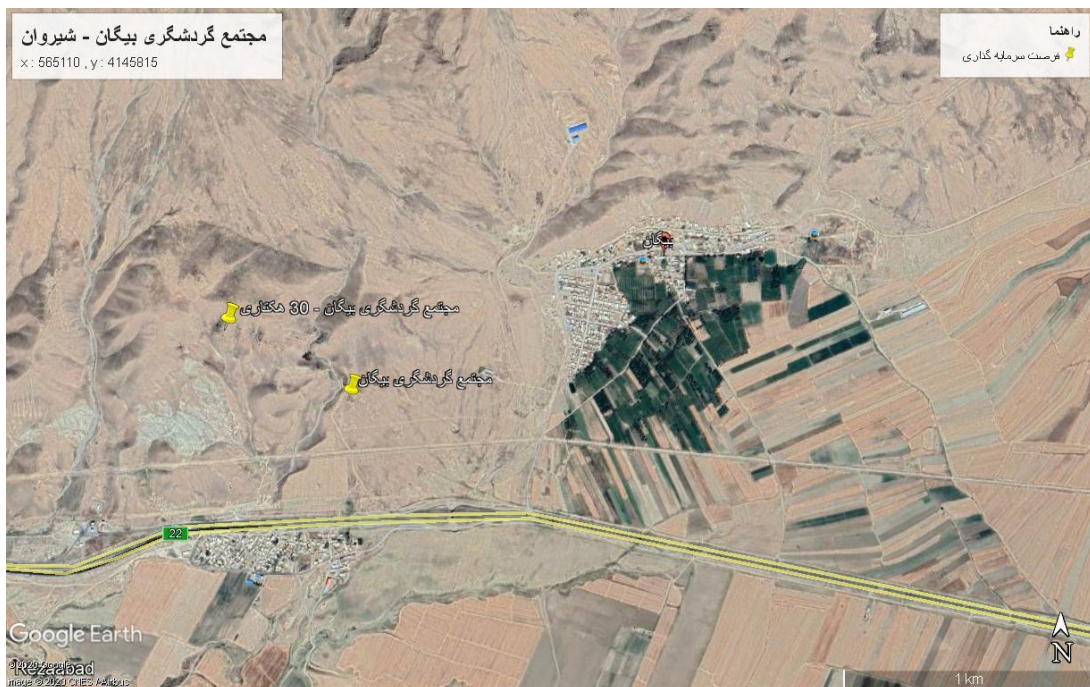
مبالغ: میلیون ریال

ردیف	شرح	انجام شده	موردنیاز	جمع
۱	زمین	-	-	-
۲	محوطه‌سازی		۵۱۶۶	۵۱۶۶
۳	ساختمان		۴۰۹۲۵	۴۰۹۲۵
۴	مبلمان سوئیت‌ها		۱۶۲۱	۱۶۲۱
۵	دستگاه‌ها و تجهیزات بازی		۳۵۰۰	۳۵۰۰
۶	تأسیسات		۲۳۱۰	۲۳۱۰
۷	ابزارآلات		۰	۰
۸	وسایط نقلیه		۹۵۰	۹۵۰
۹	لوازم و مبلمان اداری		۱۲۰۰	۱۲۰۰
*	جمع سرمایه‌گذاری ثابت		۵۵۶۷۲	۵۵۶۷۲
۱۰	سرمایه در گردش		۳۲۰۹	۳۲۰۹
*	جمع کل سرمایه‌گذاری طرح		۵۸۸۸۱	۵۸۸۸۱

۲- زمین

۲-۱- مترائز زمین

زمین طرح موردنظر با مترائز ۱۵ هکتار و با زیربنا ۱۴۵۵ مترمربع در روستا بیگان واقع شده است که سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی نسبت به واگذاری زمین به متقاضی اقدام می نماید.



۲-۲- قیمت زمین

جدول ۱۶: مشخصات هزینه‌ای زمین اجرای طرح

شرح	مساحت (مترمربع)	قیمت واحد (ریال)	هزینه (میلیون ریال)		
			انجام شده	مورد نیاز	جمع
زمین	۱۵۰۰۰	-	-	-	-

۳- محوطه‌سازی

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

عملیات محوطه‌سازی شامل: خاک‌برداری، خاک‌ریزی، تسطیح و کوبیدن، دیوارکشی و فنس‌کشی، نصب درب یا درب‌های ورودی، احداث مسیرهای ارتباطی مانند خیابان‌کشی و پیاده‌روسازی، جدول‌بندی - نهرکشی - اجرای کانیو، فلاورباکس، فضای سبز و روشنایی می‌باشد؛ به عبارت دیگر می‌توان کلیه عملیات ساختمانی غیر مسقف را در دسته‌بندی محوطه‌سازی قرارداد که بر اساس همین تعریف، عملیات محوطه‌سازی در این طرح طبق جدول ذیل برنامه‌ریزی و محاسبه شده است.

به نظر می‌رسد با توجه به مساحت زیاد منطقه، در فاز اول می‌توانیم ۵۰۰۰ مترمربع را به‌عنوان محوطه‌سازی در نظر گرفته و در فاز توسعه نسبت به ایجاد فضاهای مناسب برنامه‌ریزی و اقدام نمود.

۳-۱- دیوار و درب‌های ورودی

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

۳-۲- خیابان‌کشی و پیاده‌روسازی

با توجه به محوطه پروژه که ۵۳۷۵ مترمربع می‌باشد و در کل سطح پروژه می‌بایست خیابان‌کشی و در برخی از محدوده‌های پیاده‌روسازی انجام پذیرد که در جدول محوطه‌سازی 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 می‌بایست در حد امکان از طبیعت منطقه بهره‌مند شده و پروژه را به گونه‌ای پیش ببرد که از فضای سبز و درختان بومی منطقه بهترین استفاده صورت پذیرد و البته که با توجه به مساحت پروژه می‌بایست درخت کاری و ایجاد فضای سبز نیز در برنامه‌ریزی صورت پذیرد که محاسبات مربوطه در جدول محوطه‌سازی برآورد گردیده است.

جدول ۱۷: میزان و هزینه عملیات محوطه‌سازی و ساخت دیوار تمان‌های غیرمسقف

ردیف	شرح	مقدار/میزان عملیات	واحد	هزینه واحد (هزار ریال)	هزینه ساخت (میلیون ریال)		
					انجام شده	مورد نیاز	جمع کل
۱	خاک‌برداری و خاک‌ریزی	۶۸۳۰	مترمربع	۲۰۰	-	۱۳۶۶	۱۳۶۶
۲	دیوار و فنس کشی	۴۰۰	متر طول	۳۰۰	-	۱۲۰	۱۲۰
۳	درب ورودی	۲	باب	۵۰۰۰۰	-	۱۰۰	۱۰۰
۴	خیابان کشی و پیاده‌رو سازی	۸۴۰	مترمربع	۵۰۰	-	۴۲۰	۴۲۰
۵	جوی و جدول کشی - فلاورباکس	۳۰۰	متر طول	۵۰۰	-	۱۵۰	۱۵۰
۶	پارکینگ	۲۰۰۰	مترمربع	۵۰۰	-	۱۰۰۰	۱۰۰۰
۷	شهربازی کودکان	۳۰۰	مترمربع	۸۰۰	-	۲۴۰	۲۴۰
۸	حوضچه‌ها و آب‌نماها	۳۵	مترمربع	۲۰۰۰	-	۷۰	۷۰
۹	چمن کاری و درخت کاری	۲۰۰۰	مترمربع	۵۰۰	-	۱۰۰۰	۱۰۰۰
۱۰	آلاچیق ۱۰ مترمربعی)	۲۰۰	مترمربع	۲۰۰۰	-	۴۰۰	۴۰۰
۱۱	روشنایی و نورپردازی	۳۰۰	متر طول	-	-	۳۰۰	۳۰۰
جمع کل					-	۵۱۶۶	۵۱۶۶

۴- عملیات ساختمانی

در گزارش حاضر و طبق سرفصل‌های موجود میزان عملیات و هزینه اجرای ساختمان‌ها و خلاصه مشخصات فنی آن‌ها ذکر شده است که بر اساس آن، میزان سرمایه‌گذاری بخش ساختمانی قابل ملاحظه است.

۴-۱- ساختمان اداری

در مجتمع‌های گردشگری، ساختمانی به‌عنوان ساختمان اداری، مالی و پشتیبانی در نظر گرفته می‌شود که جهت مدیریت و کارکنان اداری، مالی و خدماتی برنامه‌ریزی شده که در جدول ساختمانی متراژ و مشخصات آن قید شده است.

۴-۲- ساختمان رفاهی و خدماتی

مهم‌ترین بخش هر مجتمع گردشگری و رفاهی، وجود ساختمان‌های مربوط به خدمات رفاهی و گردشگری می‌باشد که در طرح حاضر رستوران، سوئیت‌های اقامتی VIP و معمولی، نمازخانه و غرفه‌های تجاری، تالار، آمفی تئاتر و ... برنامه‌ریزی شده است که در جدول ذیل برآورد اولیه ساختمان‌سازی شرح داده شده است.

جدول ۱۸: میزان عملیات ساختمانی و خلاصه مشخصات فنی دیوار تمان ها و هزینه ساخت

ردیف	شرح	میزان عملیات (مترمربع)	خلاصه مشخصات فنی	هزینه واحد (هزار ریال)	هزینه ساختمان سازی (میلیون ریال)		
					انجام شده	مورد نیاز	جمع کل
۱	ساختمان اداری - مالی - پشتیبانی	۶۰	پی: شناژ بتنی اسکلت: فلزی سبک و متوسط سقف: تیرچه، بلوک یا خرپا با پوشش تایل طرح سفال و عایق پشم شیشه و پانل کناف دیواره خارجی: آجر سرمایش: کولر آبی - کولر گازی گرمایش: بخاری	۳۰,۰۰۰	-	۱۸۰۰	۱۸۰۰
۲	سوئیت های اقامتی (۱۲ واحد)	۴۰۰		۳۰,۰۰۰	-	۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
۳	رستوران سنتی	۱۵۰		۳۰,۰۰۰	-	۴,۵۰۰	۴,۵۰۰
۴	غرفه های تجاری	۲۲۵		۲۵,۰۰۰	-	۵,۶۲۵	۵,۶۲۵
۵	نمازخانه و سرویس بهداشتی	۴۰		۲۵,۰۰۰	-	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
۶	کافی شاپ	۸۰		۲۵,۰۰۰	-	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰
۷	آمفی تأثر	۲۰۰		۲۵,۰۰۰	-	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰
۸	تالار	۳۰۰		۳۰,۰۰۰	-	۹,۰۰۰	۹,۰۰۰
	جمع کل	۱۴۵۵			۴۰,۹۲۵	۴۰,۹۲۵	

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

در بخش ماشین آلات و تجهیزات با توجه به نوع خدمات قابل ارائه که در بخش اقامتی (سوئیت‌ها) و در بخش تجهیزات، تجهیزات فضای بازی کودکان را طبق جداول ذیل برآورد شده است.

۵-۱- مبلمان سوئیت‌ها
جدول ۱۹: لیست و هزینه مبلمان سوئیت‌ها (۱۲ واحد)

قیمت کل (میلیون ریال)	قیمت واحد (میلیون ریال)	تعداد	شرح کالا
۱۴۴	۱۲	۱۲	تخت یک‌نفره به همراه بالشت، روتختی، روبالشی و
۱۰۰	۲۵	۴	تخت دونفره به همراه میز آرایش و بالشت، روتختی، روبالشی و
۸۰	۲۰	۴	مبل ۳ نفره / دست
۱۴۰	۳۵	۴	یخچال مینی بار ۵ فوت
۱۲۰	۱۰	۱۲	ظروف غذاخوری ست ۳ نفره-۱۲ دست
۲۴۰	۶۰	۴	تلویزیون ال سی دی ۲۱ اینچ
۷۲۰	۶۰	۱۲	فرش، پرده و
۷۷	سایر (حدود ۵ درصد)		
۱۶۲۱	جمع کل		

۵-۲- دستگاه‌ها

قطعاً یکی از جاذبه‌های مجموعه‌های گردشگری - تفریحی امکان و ایجاد فضای بازی کودکان بوده که علاوه بر تفریح و سرگرمی با نگاه ویژه به حوزه سلامت روان ورزش نیز پرداخته می‌شود.

لذا سعی شده است در بخش شهرسازی کودکان، امکاناتی شامل چرخ و فلک، فوتبال دستی، فضای تونل بازی، و ... علاوه بر امکانات معمولی بازی نیز برنامه‌ریزی گردد.

که پیرو بررسی‌های انجام‌شده و استعلام‌های تلفنی و اطلاعات قیمتی مندرج در سایت‌های مختلف، مبلغی در حدود ۱۵۰۰ میلیون ریال برآورد گردیده است.

ضمناً هزینه تجهیزات لازم برای آمفی تآثر نیز در حدود ۲۰۰۰ میلیون ریال برآورد گردیده است.

۶- تأسیسات

تأسیسات یکی از مهم‌ترین بخش‌های هر مجموعه به شمار می‌رود. طراحی مناسب و اجرای صحیح تأسیسات منجر به عملکرد بهتر خواهد شد. هزینه‌های سرمایه‌گذاری جهت تأسیسات این واحد، به دودسته تقسیم می‌شود که یکی هزینه‌های 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، هزینه‌های مربوط به عملیات اجرایی تأسیسات از جمله: لوله‌کشی‌های آب سرد و گرم- خرید و نصب تابلوهای اصلی و فرعی برق-سینی گذاری-کابل و سیم‌کشی- ترانسفورماتور- پمپ‌های موردنیاز بابت سر چاه 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 ۲۰: هزینه تأسیسات برقی و مکانیکی و...

ارقام: میلیون ریال

ردیف	نوع تأسیسات	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 دستگاه‌ها 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 آب‌نماها و...		۵۰۰	۵۰۰
۳	گاز	خرید کنتور-لوله ساختمان‌ها جهت گرمایش و پخت‌وپز		۳۰۰	۳۰۰
۴	سرمایش و گرمایش	لوله سرد و گرم-خرید تجهیزات سرمایش (کولرآبی و گرمایش (بخاری)		۷۰۰	۷۰۰
۵	اعلام و اطفاء حریق	سیستم اعلام و قطع برق و گاز-خرید تجهیزات اطفای حریق (کپسول آتش‌نشانی)		۶۰	۶۰
۶	حفاظتی و صوتی-تصویری	دوربین‌های مداربسته. سیستم صوتی بابت آمفی‌تئاتر- خرید سیستم‌های صوتی و تصویری و پیچینگ و...		۱۰۰	۱۰۰
۷	ارتباطات	خرید انشعاب- خرید و نصب تجهیزات ارتباطی (تلفن، وایفا و...)		۵۰	۵۰
جمع کل				۲۳۱۰	۲۳۱۰

۶-۱- برق

تأمین برق از اصلی‌ترین و زیربنایی‌ترین تأسیسات این طرح می‌باشد. چراکه برق، تأمین‌کننده روشنایی محوطه و ساختمان‌ها و انرژی موردنیاز سایر بخش‌های تأسیسات می‌باشد و گزاف نخواهد بود اگر بگوییم بدون تأمین برق، پروژه محکوم به شکست است.

با توجه به اینکه برای پروژه فوق مجوز بی‌نام صادر گردیده است، لذا مجوز برق از شرکت توزیع برق اخذ گردیده، که البته با توجه به بررسی‌های بعمل آمده و نیاز پروژه، هزینه‌های عملیاتی تأسیساتی در محل سایت (محوطه محل اجرای طرح) طبق برآورد کلی و به صورت سرجمع در قالب هزینه تأسیسات آمده است.

۶-۲- آب

برکسی پوشیده نیست که آب مایه حیات است و نکته دیگر اینکه شاید بتوان جهت برق شهری و گاز به ترتیب با دیزل ژنراتور و سایر سوخت‌های فسیلی (نفت و گازوییل) جایگزین پیدا کرد، ولی یقیناً آب جایگزینی ندارد. پس قبل از هر چیز در هر پروژه‌ای می‌بایست به صورت کاملاً اصولی و قانونی مساله آب و تأمین آن را جدی گرفت، علی‌الخصوص در شرایطی که مساله آب به یک چالش بزرگ اجتماعی و زیست‌محیطی و گاه سیاسی در کشور تبدیل شده است. البته با توجه به مجوز بی‌نام صادره، تأییدیه‌های لازم از اداره آب منطقه‌ای استان و شهرستان اخذ گردیده است.

۶-۳- گاز

گاز تمیزترین سوخت فسیلی بوده و استفاده از آن نسبت به سایر سوخت‌ها بسیار کم در دسر می‌باشد و اثرات زیان‌آور کمتری نسبت به سایر سوخت فسیلی دارد و به دلیل اینکه ایران یکی از دارندگان بزرگ‌ترین ذخایر گازی جهان و ازتأمین‌کنندگان عمده این انرژی می‌باشد لذا دسترسی به آن راحت‌تر و مقرون به صرفه‌تر از سایر سوخت‌هاست. مجموعه موردنظر جهت مصارف گرمایشی و پخت‌وپز در سفره‌خانه سنتی و ... نیاز دارد از سوخت گاز استفاده کند که بدیهی است این تأسیسات نیز شامل: هزینه اجرای خط انشعاب ولوله کشی‌ها می‌باشد که در راستای اخذ مجوز بی‌نام، تأییدیه‌های لازم از شرکت گاز استان و شهرستان اخذ گردیده است.

۴-۶- سیستم سرمایش و گرمایش

بدون تردید طراحی و پیاده‌سازی اصولی و مهندسی سیستم سرمایش و گرمایش و تهویه مطبوع، می‌تواند در بهره‌برداری مطلوب و تأمین آسایش بیشتر برای استفاده‌کنندگان از یک مکان، بسیار تأثیرگذار باشد و چه‌بسا اگر ضعیفی در طراحی و معماری یک پروژه اتفاق افتاده باشد، می‌توان آسایش مطلوبی را به کمک تأسیسات مناسب سرمایشی و گرمایشی و تهویه مطبوع جهت استفاده‌کنندگان از آن محیط، ایجاد کرد و انتظار داشت دفعات بعد نیز مشتری به مجموعه مراجعه نماید.

لازم به توضیح است با توجه به موقعیت محل احداث پروژه که منطقه‌ای با آب‌وهوای معتدل و خنک می‌باشد، جهت تأمین سرمایش موردنیاز در فصول گرم در ساختمان‌های: اداری، پذیرایی و سوئیت‌ها از کولرآبی و در برخی از بخش‌ها از کولرگازی نیز استفاده خواهد شد و جهت تأمین گرمایش در فصول سرد سال از بخاری گازی استفاده می‌شود که البته بایستی سرمایه‌گذار پس از طراحی ساختمان‌ها و بررسی کارشناسی طرح نهایی را ارائه نماید.

۵-۶- سیستم اعلام و اطفاء حریق

در علم مدیریت، حساسیت و ارزش احداث یک مجموعه با مدیریت صحیح در بهره‌برداری از آن مجموعه و جلوگیری از هرگونه تنش و خدای‌ناکرده اتفاق ناگوار، باهم برابری می‌کنند و چه‌بسا مدیریت بهره‌برداری دشوارتر از مدیریت ساخت نیز باشد.

طبیعتاً جهت مدیریت و نظارت در بهره‌برداری صحیح نیاز به الزامات و تجهیزاتی است که سیستم اعلام و اطفاء حریق یکی از این تجهیزات الزامی می‌باشد. بر این اساس بایستی کپسول آتش‌نشانی به تعداد مناسب جهت پروژه در نظر گرفت.

۶-۶- سیستم حفاظتی

در راستای ایجاد فضای ایمن و کنترل مناسب پروژه به لحاظ امنیت و ایمنی، لازم است از دوربین‌های حفاظتی مدار بسته استفاده گردد که هزینه‌های این بخش نیز به‌صورت سرجمع در قالب هزینه‌های تأسیساتی در جدول مربوطه درج شده است.

۶-۷-ارتباطات

یکی از عوامل اصلی در پیشرفت جوامع، علی‌الخصوص کشورهای صنعتی، رشد دانش در حوزه ارتباطات است که از جمله موفقیت‌ها، اختراع تلفن در ۱۰۰ سال گذشته و ظهور موبایل در چند دهه اخیر است. بی‌ربط نیست اگر بگوییم زندگی در دنیای کنونی علی‌الخصوص در دنیای کسب‌وکار، بدون تلفن و موبایل و اینترنت و... امکان‌پذیر نیست.

وجود سیستم ارتباطاتی از جمله تلفن (باسیم یا بی‌سیم) و تلفن همراه وای‌فا و... در طرح حاضر نیز از تجهیزات مورد لزوم می‌باشد که نیاز است حداقل ۳ خط تلفن ثابت خریداری شود که هزینه سیم‌کشی و خرید و نصب تجهیزات نیز در سرجمع هزینه‌های تأسیساتی در جدول فوق لحاظ شده است.

۷-وسایط نقلیه

از جمله وسایط نقلیه موردنیاز پروژه یک دستگاه وانت پراید می‌باشد که بابت خرید آن‌ها مبلغ ۹۵۰ میلیون ریال موردنیاز خواهد بود.

۸-اثاثیه و منصوبات اداری

طبق بررسی‌های به‌عمل‌آمده، هر نیروی انسانی غیر خدماتی به لوازم اداری و ملزوماتی از جمله: سیستم کامل کامپیوتر-پرینتر-تلفن-ست لوازم‌التحریر رومیزی-ماشین حساب و... احتیاج خواهد داشت. با توجه به تعداد کارمندان پروژه که شامل: مدیریت مجموعه، پرسنل اداری، مالی و... می‌باشد، لذا مجموع هزینه خرید لوازم اداری و ملزومات پرسنل غیرتولیدی، مبلغ ۱۲۰۰ میلیون ریال برآورد می‌گردد.

۹- هزینه‌های قبل از بهره‌برداری

بخشی از هزینه‌های قبل از بهره‌برداری، معمولاً به‌صورت درصدی از مبلغ تسهیلات پیشنهادی لحاظ می‌گردند. 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 نقشه‌های ساختمانی، هزینه مشاوره و ... که در طرح حاضر پیش‌بینی هزینه‌های قبل از بهره‌برداری مبلغ ۱۰۰۰ میلیون ریال می‌باشد.

۱۰- نیروی انسانی

نیروی انسانی موردنیاز مجتمع‌های گردشگری و رفاهی با توجه به استراتژی و اهداف مدیریت و میزان نیاز به پاسخگویی به مشتریان برنامه‌ریزی می‌شود که بدیهی است رعایت ضوابط قانون کار جزو الزامات این موضوع محسوب می‌شود.

لازم به ذکر است، نیروی انسانی شامل: پرسنل واحد اداری (مدیریت، مالی و...) و بخش خدماتی سوئیت، انتظامات و... خواهند بود.

شرح هزینه‌های نیروی انسانی طبق جدول ذیل می‌باشد.

جدول ۲۱: 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	۱۳	۳۲	۴۹۹۲
۴	حراست و نگهبان	۳	۳۲	۱۱۵۲
۵	راننده	۱	۳۲	۳۸۴
۶	باغبان	۳	۳۲	۱۱۵۲
	جمع	۲۵	-	۹۶۹۶
	مزایای شغلی (سنوات)، بیمه و پاداش = ۷۰٪ حقوق دریافتی	-	-	۶۷۸۷
	جمع کل	۲۵	-	۱۶۴۸۳

۱۱- برآورد سرمایه در گردش

سرمایه در گردش معیاری برای میزان کارآمدی و بهره‌وری یک کسب‌وکار محسوب می‌شود و نشان‌دهنده سلامت مالی آن در کوتاه‌مدت است. بنا به تعریفی دیگر، سرمایه در گردش به پولی اطلاق می‌شود که برای امور روزانه کسب‌وکار خرج می‌گردد. لازم به توضیح است کسب‌وکارهایی که به‌طور زنجیره‌ای به هم وابسته‌اند (سازندگان قطعات

مطالعات فنی

خودرو) یا به‌طور 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 می‌تواند به‌صورت اقساطی صورت پذیرد ولی فروش محصول به‌صورت نقدی می‌باشد که خوشبختانه طرح موردنظر در رسته طرح‌های خدماتی می‌باشد که با توجه به شرایط نقدینگی در جامعه، طرح‌های این‌چنینی که سرمایه در گردش کمتری احتیاج داشته و فروش کالا نیز به‌صورت نقدی می‌باشد و عملاً ریسک سرمایه‌گذاری کمتری دارند بیشتر مورد توجه سرمایه‌گذاران و بانک‌ها می‌باشد چون برآثر نوسانات قیمت مواد اولیه و... کمتر دچار زیان می‌شوند.

در ادامه گزارش، به بررسی اقلام سرمایه در گردش می‌پردازیم و بنا به ماهیت پروژه موردنظر و تعداد روزهای کاری و نحوه تأمین مواد اولیه (خرید نقدی یا مدت‌دار)، میزان موردنیاز هر یک از اقلام سرمایه در گردش را محاسبه می‌نماییم و در جدول زیر می‌نویسیم.

۱۱-۱- مواد اولیه، کمکی و بسته‌بندی

با عنایت به اینکه بهره‌برداری از واحدهای پذیرایی (رستوران سنتی و تالار ...) به‌صورت واگذاری اجاره‌ای می‌باشد در نتیجه مواد و اقلام مصرفی‌ای در این بخش بر عهده مجری طرح نخواهیم داشت.

*در خصوص سوئیت‌ها نیز با توجه به اینکه مبلغ هرگونه اقلام مصرفی شامل: خوراکی‌ها و نوشیدنی‌ها از افراد استفاده‌کننده دریافت می‌شود در نتیجه جزء کالاهای مصرفی محسوب نخواهند شد فلذا در این زمینه نیز هزینه جاری نخواهیم داشت.

*در مورد اقلام و مواد مصرفی مورد استفاده در دستگاه‌ها و بازی‌ها شامل: روغن صنعتی یا گریس یا هرگونه قطعات مصرفی نیز باید یادآوری شود که این هزینه‌ها در بخش هزینه تعمیر و نگهداری و تعویض لحاظ شده در نتیجه در این بخش مجدداً در نظر گرفته نمی‌شود.

با توجه به توضیحات فوق تنها مورد مصرف اقلام و مواد مصرفی مربوط به مواد بهداشتی شامل: پودر رختشویی و مواد ضدعفونی‌کننده مصرفی جهت پاکیزه نمودن اشیاء، مواد شوینده کف‌ها و دستشویی‌ها و توالت‌ها، شامپو، دستمال و حوله کاغذی و مایع دستشویی و ... در سوئیت‌ها و ساختمان اداری و لوازم‌التحریر و مواد خوراکی مصرفی در ساختمان اداری می‌باشد. بر اساس برآوردهای انجام‌شده هزینه سالانه موردنیاز برای تأمین مواد بهداشتی و خوراکی ۴۵۰ 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 حاصل از اجاره سوئیت‌ها و فروش بلیط بازی‌ها و سرگرمی‌ها به صورت نقدی خواهد بود.

۱۱-۴- تنخواه گردان

از آنجاکه 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 به طور نقدی خریداری شده و مجری طرح بابت موارد مذکور در هر لحظه از زمان به کسی بدهکار نخواهد بود.

جدول ۲۲: هزینه‌های سرمایه در گردش

شرح	روز	انجام شده	مورد نیاز	جمع کل
مواد اولیه	۶۰	۰	۷۵	۷۵
مطالبات	۰	۰	۰	۰
تنخواه گردان	۶۰	۰	۳۱۳۴	۳۱۳۴
بستانکاران	۰	۰	۰	۰
جمع			۳۲۰۹	۳۲۰۹

۱۲- برنامه زمان بندی اجرای پروژه

همان گونه 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 زمان بندی اجرای یک پروژه را نشان می دهد.

هدف از ارائه برنامه زمان بندی 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. اگرچه کلیات جدول برنامه زمان بندی به شرح ذیل

می باشد. **جدول ۲۳: 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
*	*											وسایط نقلیه
	*											لوازم اداری و خدماتی
*	*											تأخیرهای پیش بینی نشده
*												استخدام و آموزش کارکنان

۱۳- هزینه‌های جاری

جدول ۲۴: هزینه‌های جاری سالیانه (سال مبنا ۱۴۰۳)

ردیف	شرح	هزینه
۱	مواد و اقلام مصرفی	۴۵۰
۲	حقوق و دستمزد (۲۵ نفر)	۱۶۴۸۳
۳	آب، برق، سوخت و ارتباطات	۸۱۳
۴	تعمیر و نگهداری	۱۵۰۷.۵
۵	متفرقه و پیش‌بینی نشده جاری	۹۶۳
۶	بیمه دارایی‌های ثابت	۱۱۱
۷	استهلاک	۴۲۸۰
۸	هزینه بازاریابی و فروش	۳۵۳۰
۹	هزینه اداری	۱۲۰۰
مجموع		۲۹۳۳۷.۵

۱۳-۱- هزینه آب، برق، سوخت و ارتباطات

طبق برآورد اولیه بعمل آمده، هزینه‌های آب، برق، سوخت و ارتباطات به شرح جدول ذیل برآورد می‌گردد:

جدول ۲۵: هزینه آب، برق، سوخت و ...

ردیف	شرح	هزینه کل (م.ر)
۱	آب مصرفی (مترمکعب)	۲۳
۲	برق مصرفی (kW)	۴۰۰
۳	سوخت/گاز (مترمکعب)	۲۴۰
۴	ارتباطات	۱۵۰
جمع		۸۱۳

۱۳-۲- هزینه تعمیر و نگهداری:

با توجه نوع فعالیت مجتمع توریستی-تفریحی و خدماتی وسایل مورد استفاده در آن، در طول هر سال هزینه‌ای صرف تعمیر و نگهداری برخی از وسایل و تجهیزات می‌گردد. برخی از لوازم و تجهیزات نیز در اثر استفاده زیاد از بین رفته و می‌بایست مجدداً خریداری شده و تعویض گردند که هزینه‌های تعمیر، نگهداری و تعویض مطابق جدول ذیل است:

جدول ۲۶: تعمیر و نگهداری

مبالغ: میلیون ریال

ردیف	شرح	میزان سرمایه‌گذاری	درصد تعمیر و نگهداری	هزینه کل
۱	محوطه‌سازی	۵۱۶۶	۲	۱۰۳
۲	ساختمان	۴۰۹۲۵	۲	۸۱۸
۳	مبلمان سوئیت‌ها	۱۶۲۱	۵	۸۱
۴	دستگاه‌ها و تجهیزات بازی	۳۵۰۰	۵	۱۷۵
۵	تأسیسات	۲۳۱۰	۵	۱۱۵.۵
۶	ابزارآلات	۰	۱۰	۰
۷	وسایط نقلیه	۹۵۰	۱۰	۹۵
۸	لوازم و مبلمان اداری	۱۲۰۰	۱۰	۱۲۰
	جمع	۵۵۶۷۲	-	۱۵۰۷.۵

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 ۲۷: هزینه استهلاک

مبالغ: میلیون ریال

ردیف	شرح	میزان سرمایه‌گذاری	درصد استهلاک	نرخ قرضه	هزینه استهلاک
۱	محوطه‌سازی	۵۱۶۶	۷	۱۰	۳۶۲
۲	ساختمان	۴۰۹۲۵	۷	۱۰	۲۸۶۵
۳	مبلمان سوئیت‌ها	۱۶۲۱	۱۰	۱۰	۱۶۲
۴	دستگاه‌ها و تجهیزات بازی	۳۵۰۰	۱۰	۱۰	۳۵۰
۵	تأسیسات	۲۳۱۰	۱۰	۱۰	۲۳۱
۶	ابزارآلات	۰	۱۰	۱۰	۰
۷	وسایط نقلیه	۹۵۰	۲۰	۱۰	۱۹۰
۸	لوازم و مبلمان اداری	۱۲۰۰	۲۵	۱۰	۱۲۰
	جمع	۵۵۶۷۲	-	-	۴۲۸۰

۱۳-۴- هزینه‌های متفرقه و پیش‌بینی نشده جاری

طبق قواعد و دستورالعمل‌های موجود، هزینه متفرقه و پیش‌بینی نشده در حدود ۰.۵٪ جمع هزینه‌های جاری بدون در نظر گرفتن هزینه استهلاک می‌باشد که در این طرح، مقدار آن برای سال مبنا ۹۶۳ میلیون ریال است.

۱۳-۵- هزینه تبلیغات و بازاریابی

دو درصد از رقم فروش هر ساله به‌عنوان هزینه بازاریابی و فروش در نظر گرفته شده است که این رقم در سال مبنا به مبلغ ۳۵۳۰ میلیون ریال برآورد شده است.

۶-۱۳- هزینه بیمه دارایی‌های ثابت

دو در هزار از رقم دارایی‌های ثابت طرح هرساله به‌عنوان هزینه بیمه در نظر گرفته شده است که این رقم در سال مبلغ ۱۱۱ میلیون ریال برآورد شده است.

۱۴- پیش‌بینی درآمد

با توجه به میزان تقاضا پیش‌بینی شده در استفاده از خدمات گردشگری دهکده توریستی بیگان، پیش‌بینی درآمد به شرح ذیل می‌باشد:

با توجه به جدول شماره ۱۰ در بخش پیش‌بینی تقاضا، پیش‌بینی درآمد محاسبه می‌گردد:

۴۴۱۲۸۴ نفر میزان تقاضا پیش‌بینی شده در سال مینا ۱۴۰۳

توضیح: در بدبینانه‌ترین حالت، از این میزان تقاضا می‌توانیم برآورد نماییم که ۵۰٪ مراجعه‌کنندگان از خدمات مختلف دهکده توریستی استفاده می‌کنند و تقریباً معادل ۸۰۰,۰۰۰ ریال نیز به ازاء هر نفر خرید می‌کنند.

لذا داریم:

$۲۲۰۶۴۲ \text{ نفر} \times ۸۰۰,۰۰۰ \text{ ریال (حداقل خرید ۱ نفر)} = ۱۷۶.۵۱۳ \text{ میلیون ریال}$

فصل سوم

مطالعات اقتصادی

داده‌های به‌دست‌آمده در بخش مطالعات بازار و مطالعات فنی به‌عنوان ورودی بخش اقتصادی مورد استفاده قرار خواهند گرفت. در این بخش چکیده مطالعات و بررسی‌های صورت گرفته در قالب جداول مربوطه و به‌صورت 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 نرم‌افزار کامفار

۲- تحلیل شاخص‌های مالی بر اساس خروجی کامفار

۳- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

پیوستہا