

جمهوری اسلامی ایران
اداره کل امور اقتصادی و دارایی خراسان شمالی

پیش امکان سنجی فنی اقتصادی

نام طرح:

مجموع کردسگری روستای چمن بید

صاحب طرح:

میراث فرهنکی و کردسگری

آدرس طرح:

استان خراسان شمالی، مانده سملقان - روستای چمن بید

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 | ۹ |
| ۲-۱- بررسی جایگاه طرح در اولویت های سرمایه گذاری کشور | ۹ |
| ۲-۲- بررسی سیاست های حمایتی دولت | ۱۳ |
| ۲-۳- مزیت های سرمایه گذاری | ۱۳ |
| فصل ۳) بررسی روند تقاضای فعلی و آتی خدمات | ۱۴ |
| فصل ۴) بررسی روند عرضه فعلی و آتی | ۲۳ |
| فصل ۵) تحلیل نهایی و جمع بندی | ۲۸ |
| فصل ۶) بررسی مسائل زیست محیطی | ۲۹ |
| فصل ۷) مکان یابی پروژه | ۲۹ |
| فصل دوم: مطالعات فنی | ۳۴ |
| ۱-۲- برآورد هزینه های سرمایه گذاری طرح | ۳۴ |
| ۱۳-۲- پیش بینی درآمد | ۵۳ |
| فصل سوم: مطالعات اقتصادی | ۶۵ |
| ۳-۱- مفروضات اقتصادی | ۶۷ |
| ۳-۲- آنالیز مالی پروژه با نرم افزار کامفار | ۵۹ |
| ۳-۳- تحلیل شاخص های مالی بر اساس خروجی کامفار | ۷۰ |
| ۳-۴- جمع بندی و نتیجه گیری | ۷۱ |
| پیوستها | ۷۲ |

تاریخچه و خلاصه طرح

تاریخچه و خلاصه طرح

الف - خلاصه گزارش

| ساختار کلی طرح | |
|--|------------------|
| (۱) عنوان پروژه: مجتمع گردشگری روستای چمن بید | |
| (۲) بخش: خدماتی | زیر بخش: گردشگری |
| (۳) نوع تولیدات / خدمات: ارائه خدمات اقامتی، پذیرایی و محصولات سنتی | |
| (۴) مکان: مانه و سملقان - روستای چمن بید | |
| (۵) شرح پروژه: مجتمع گردشگری شامل: بازارچه صنایع دستی و سوغات، واحدهای پذیرایی، فضای بازی کودکان | |
| (۶) دلایل توجیهی طرح: وجود جاده آسیایی و پتانسیل ۱۵/۰۰۰/۰۰۰ مسافر عبوری از استان | |
| (۷) ظرفیت سالانه پروژه: ۳۰۰۰۰۰ نفر | |
| (۸) متراژ زمین: ۳ هکتار | |
| (۹) اشتغال مستقیم: ۲۵ نفر | |

| هزینه‌های طرح: (میلیون ریال) | | | |
|------------------------------|--|--|-----------------------------------|
| ۱۲۳۶۶ | | | جمع هزینه‌های ثابت |
| ۳۰۱۸ | | | سرمایه در گردش |
| ۱۵۳۸۴ | | | جمع کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح |

توضیح: مبالغ سرمایه‌گذاری بدون احتساب هزینه زمین طرح است.

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 مورد بررسی در سیاست‌های کلان**سرمایه‌گذاری اقتصادی کشور**

- ۱-۲- بررسی جایگاه طرح در اولویت‌های سرمایه‌گذاری
- ۲-۲- بررسی سیاست‌های حمایتی دولت از خدمات مورد نظر از جمله: مشوق‌های خاص، معافیت‌های 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- پیش‌بینی تقاضای داخلی و خارجی

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

- ۱-۴- 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

فصل (۱) خدمات

۱-۱- معرفی خدمات

مجتمع گردشگری روستا چمن بید باهدف ارائه خدمات گردشگری، پذیرایی و تفریحی از قبیل: رستوران، سوئیت‌های اقامتی، پارک بازی کودکان و غرفه‌های تجاری و ... در روستای چمن بید واقع در شهرستان مانه و سملقان تأسیس خواهد شد.

۱-۲- کاربرد خدمات

مجتمع گردشگری 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) است.

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.

۱-۴- 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 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 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 است. 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 زمینه جذب توریسم ترسیم نمود. عبور میلیون‌ها مسافر از جاده آسیایی از عوامل بسیار مهم رونق این استان است.

مجتمع گردشگری چمن بید در زمینی به مساحت ۳۰۰۰۰ مترمربع عرصه و زیربنای مترمربع در روستای چمن بید آماده واگذاری به بخش‌های خصوصی و سرمایه‌گذاران متقاضی است که در طرح حاضر سعی شده، خدمات و مشخصات ارائه شده بر اساس یک الگوی استاندارد باشد که الگو فوق می‌تواند توسط سرمایه‌گذار تغییر یابد، لذا در حال حاضر پیش‌بینی به عمل آمده جهت خدمات قابل ارائه در این مجتمع شامل دپارتمان‌هایی به شرح ذیل است:

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

۸ غرفه تجاری به مساحت مجموعاً ۱۰۰ مترمربع

رستوران سنتی به مساحت ۱۵۰ مترمربع

سوئیت‌های اقامتی معمولی با تعداد ۸ واحد و زیربنای ۴۰۰ مترمربع

پارک بازی کودکان به مساحت ۲۰۰ مترمربع

۱-۵- استانداردهای ملی

به لحاظ ماهیت طرح که ارائه خدمات است، استانداردهای ملی در این بخش وجود نداشته، لیکن آیین نامه و دستورالعمل‌های اجرایی مشخصی توسط سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی تهیه شده است که می‌بایست سرمایه‌گذار با توجه به این دستورالعمل‌ها و آئین نامه‌ها اقدام نماید. بخشی از آئین نامه‌ها به شرح ذیل است:

- ✓ 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 سیاست‌های کلان

سرمایه گذاری اقتصادی کشور

۲-۱- بررسی جایگاه طرح در اولویت‌های سرمایه گذاری

استراتژی‌های کلان یک کشور را می‌توان از طریق اسناد بالادستی تصویب شده در آن کشور استخراج نمود. در کشور ایران از جمله اسناد بالادستی یا اسناد بلندمدت کشور سند چشم‌انداز بیست‌ساله ایران است 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 کمی سازی 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 ۱۴۰۴

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 تنوع بخشی 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 در زمینه 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 نهاده‌های 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 است.

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 به‌عنوان 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 به‌عنوان اصلی‌ترین مشکل اقتصادی کشور مطرح است، روزبه‌روز صنعت گردشگری به‌صورت 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 این‌رو صنعت گردشگری را می‌توان به‌عنوان 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 انجام‌شده 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 است:

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 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 به لحاظ نزدیکی به مشهد مقدس
۸. نرخ بالای بازگشت سرمایه‌گذاری 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 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 مانه و سملقان

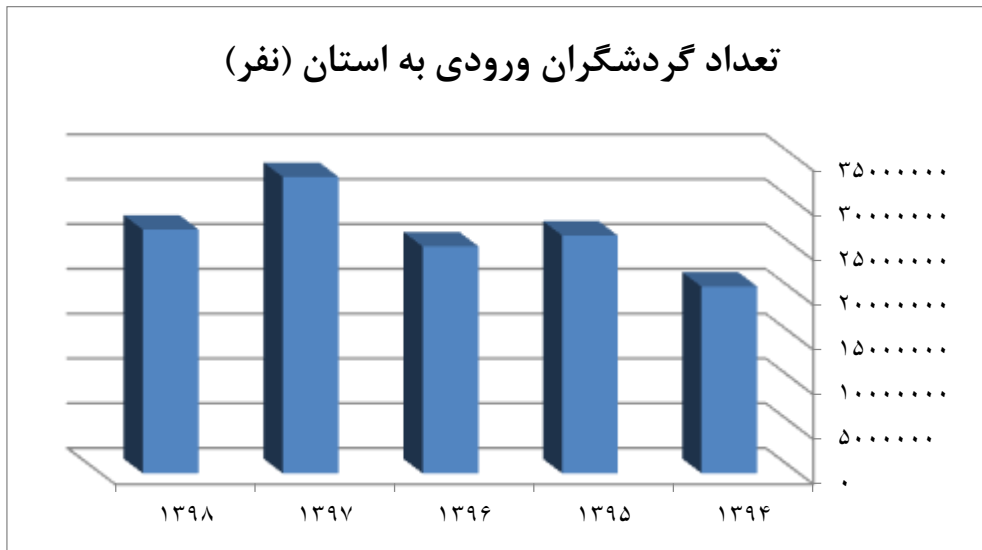
در این بخش به آمار ارائه شده از سوی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان خراسان شمالی می پردازیم؛ این آمار بیانگر تعداد گردشگران ورودی به استان به ازای هر نفر و طی سال های ۱۳۹۴-۱۳۹۸ است.

جدول ۱: تعداد گردشگران ورودی به استان خراسان شمالی

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

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

نمودار ۱: تعداد گردشگران ورودی به استان خراسان شمالی



مأخذ: جدول ۱

◀ تقاضای ساکنین در شهرستان مانهوسملقان

جمعیت استان:

بر طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ در مرکز آمار ایران جمعیت شهرستان مانهوسملقان ۳۳۵۲۶ نفر برآورد شده که با استفاده از نرخ رشد جمعیت اعلامی از سوی مرکز آمار ایران که برابر ۱/۲۴٪ است به پیش‌بینی جمعیت شهرستان مانهوسملقان در طی سال‌های آتی می‌پردازیم:

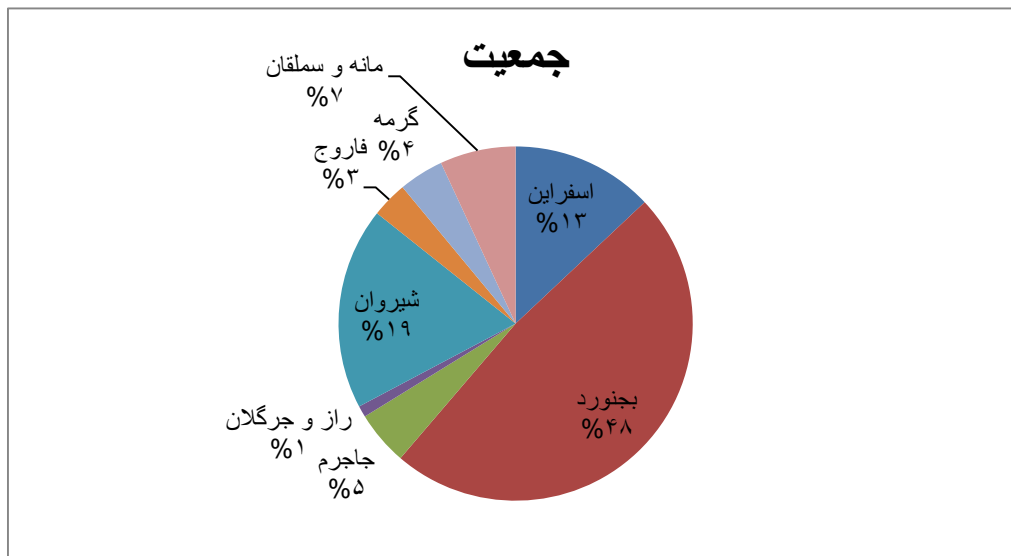
جدول ۲: جمعیت شهرستان‌های استان خراسان شمالی در سرشماری سال ۱۳۹۵

| ردیف | شهر | جمعیت |
|------|--------------|--------|
| ۱ | اسفراین | ۶۲۹۱۷ |
| ۲ | بجنورد | ۲۳۳۸۱۰ |
| ۳ | جاجرم | ۲۳۹۷۰ |
| ۴ | راز و جرگلان | ۵۰۲۹ |
| ۵ | شیروان | ۸۹۳۴۵ |
| ۶ | فاروج | ۱۵۸۹۶ |

| | | |
|--------|-----------------------------|---|
| ۱۹۸۵۳ | گرمه | ۷ |
| ۳۳۵۲۶ | مانه و سملقان | ۸ |
| ۴۸۴۳۴۶ | جمعیت کل استان خراسان شمالی | |

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 مانه و سملقان به شرح ذیل است:

جدول ۳: جمعیت شهرستان مانه و سملقان

| ردیف | سال | جمعیت |
|------|------|-------|
| ۱ | ۱۳۹۶ | ۳۳۹۴۲ |
| ۲ | ۱۳۹۷ | ۳۴۳۶۳ |
| ۳ | ۱۳۹۸ | ۳۴۷۱۹ |

با توجه به بررسی‌های به عمل 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 مسافرین و زائرین امام رضا که در مسیر رفت و برگشت از جاده اصلی و شهرمان و سملقان عبور می کنند و این شهرستان پتانسیل جذب گردشگر و بهره گیری از حضور مسافرین را دارا است، لذا در بدبینانه ترین حالت می بایست استراتژی و سند چشم انداز استان به نحوی برنامه ریزی و مدیریت گردد تا لااقل ۲۰٪ از گردشگران ورودی به استان جذب مجموعه های گردشگری شوند در غیر این صورت هرگونه سرمایه گذاری جهت جذب مسافرین ورودی به استان در کمتر از این ظرفیت برای بخش خصوصی مقرون به صرفه و توجیه پذیر نخواهد بود، در نتیجه بر اساس چنین استدلالی ۲۰٪ از آمار جدول شماره ۱ را به عنوان پتانسیل بالفعل گردشگران ورودی به استان در نظر گرفته و سپس در واقع بینانه تریم حالت حداقل می بایست ۱۰٪ از این جمعیت را به عنوان گردشگران استفاده کننده از خدمات مجتمع گردشگری چمن بید در نظر بگیریم تا طرح مورد نظر از توجیه حداقلی برخوردار باشد.

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

| میزان تقاضا گردشگران مجتمع چمن بید (۱۰٪) | پیش بینی جذب ۲۰٪ گردشگران ورودی | تعداد گردشگران ورودی به استان |
|---|------------------------------------|----------------------------------|
| ۶۶۱۳۵۵ | ۶۶۱۳۵۵۴ | ۳۳۰۶۷۷۷۱ |

شایان ذکر است با توجه به بررسی به عمل 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 سال های گذشته تفاوت زیادی داشته، لذا در محاسبات این تعداد لحاظ نمی گردد 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 پیش بینی گردیده است، لذا به نظر می رسد می توان ۳۰٪ این گروه را به عنوان 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 گردشگران ورودی ۱ | تقاضا داخلی شهرستان | جمع تقاضا داخلی |
|------------------------------|---------------------|-----------------|
|------------------------------|---------------------|-----------------|

| مانه و سملقان ۲ | | |
|-----------------|-------|--------|
| ۸۵۹۷۶۱ | ۱۰۳۰۹ | ۶۶۱۳۵۵ |

۱: محاسبه شده از جدول ۴

۲: محاسبه ۳۰٪ جمعیت شهرستان مانه و سملقان طبق جدول ۳

۳-۲- بررسی تقاضای خارجی (صادرات)

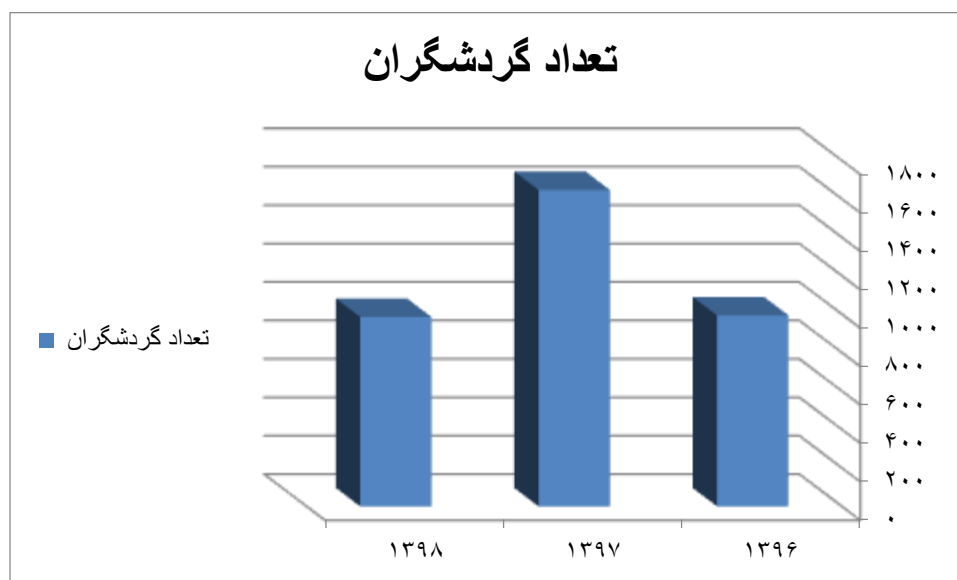
مجتمع‌های ارائه‌دهنده خدمات توریستی - گردشگری و اقامتی - رفاهی که به ارائه خدماتی چون تالار، رستوران، سوئیت‌های اقامتی، فضاهای بازی کودکان و... می‌پردازد و با عنایت به نوع ارائه خدمات که مربوط به یک منطقه خاص بوده و قابل صادر کردن نیست. لذا تنها تقاضای خارجی که می‌توان در نظر گرفت تقاضای ورود به کشور 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 صنایع دستی استان که به شرح ذیل است 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



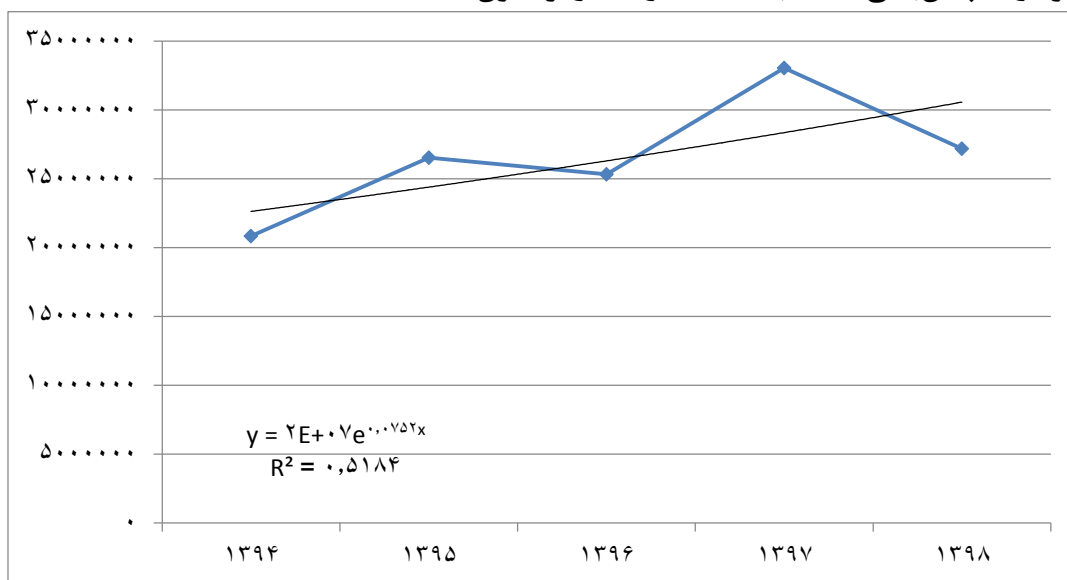
با توجه به تعداد کم گردشگران خارجی، در طرح حاضر گردشگران خارجی محاسبه نشده است.

۳-۳- پیش‌بینی تقاضای داخلی و خارجی

در این بخش با توجه به داده‌های موجود در گذشته که در جدول شماره ۱ قابل‌رؤیت است 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:

همان‌طور که ملاحظه می‌گردد معادله خط رگرسیون دارای $R^2 = 0/98$ که نشان‌دهنده قدرت تخمین بالا است 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 به دست‌آمده از پیش‌بینی مدل به شرح جدول ذیل است.

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 است.

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 مجتمع چمن بید (۱۰٪) |
|------|--|------------------------------------|---|
| ۱۳۹۹ | ۳۱۳۸۶۷۹۳ | ۶۲۷۷۳۵۹ | ۶۲۷۷۳۵ |
| ۱۴۰۰ | ۳۳۸۳۵۰۲۰ | ۶۷۶۷۰۰۴ | ۶۷۶۷۰۰ |
| ۱۴۰۱ | ۳۶۴۷۴۲۱۳ | ۷۲۹۴۸۴۳ | ۷۲۹۴۸۴ |
| ۱۴۰۲ | ۳۹۳۱۹۲۶۸ | ۷۸۶۳۸۵۳ | ۷۸۶۳۸۵ |
| ۱۴۰۳ | ۴۲۳۸۶۲۴۲ | ۸۴۷۷۲۴۸ | ۸۴۷۷۲۴ |
| ۱۴۰۴ | ۴۵۶۹۲۴۴۵ | ۹۱۳۸۴۸۹ | ۹۱۳۸۴۸ |
| ۱۴۰۵ | ۴۹۲۵۶۵۳۹ | ۹۸۵۱۳۰۸ | ۹۸۵۱۳۰ |

پیش‌بینی تعداد متقاضیان بومی منطقه:

با توجه به رشد جمعیت ایران طبق اعلام در سازمان آمار ایران، لذا جمعیت در شهرستان مانه‌وسملقان به شرح ذیل است.

جدول ۹: پیش‌بینی جمعیت شهرستان مانه‌وسملقان

| ردیف | سال | جمعیت |
|------|------|-------|
| ۱ | ۱۳۹۹ | ۳۵۲۲۰ |
| ۲ | ۱۴۰۰ | ۳۵۶۵۷ |
| ۳ | ۱۴۰۱ | ۳۶۰۹۹ |
| ۴ | ۱۴۰۲ | ۳۶۵۴۷ |
| ۵ | ۱۴۰۳ | ۳۶۵۹۰ |
| ۶ | ۱۴۰۴ | ۳۷۰۴۴ |
| ۷ | ۱۴۰۵ | ۳۷۵۰۳ |

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

جدول ۱۰: پیش‌بینی میزان تقاضا در ۷ سال آتی

| ردیف | سال | تقاضا شهرستان مانه‌وسملقان ۱ | تقاضا گردشگران ورودی به استان ۲ | جمع تقاضا |
|------|------|---------------------------------|------------------------------------|-----------|
| ۱ | ۱۳۹۹ | ۱۰۵۶۶ | ۶۲۷۷۳۵ | ۶۳۸۳۰۱ |
| ۲ | ۱۴۰۰ | ۱۰۶۹۷ | ۶۷۶۷۰۰ | ۶۸۷۳۹۷ |
| ۳ | ۱۴۰۱ | ۱۰۸۳۰ | ۷۲۹۴۸۴ | ۷۴۰۳۱۴ |
| ۴ | ۱۴۰۲ | ۱۰۹۶۴ | ۷۸۶۳۸۵ | ۷۹۷۳۴۹ |
| ۵ | ۱۴۰۳ | ۱۰۹۷۷ | ۸۴۷۷۲۴ | ۸۵۸۷۰۱ |
| ۶ | ۱۴۰۴ | ۱۱۱۱۳ | ۹۱۳۸۴۸ | ۹۲۴۹۶۱ |
| ۷ | ۱۴۰۵ | ۱۱۲۵۱ | ۹۸۵۱۳۰ | ۹۹۶۳۸۱ |

۱: طبق جدول ۹، ۳۰٪ جمعیت شهرستان مانه‌وسملقان

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 است.

جدول ۱۱: لیست مجتمع‌های گردشگری استان خراسان شمالی

| ردیف | عنوان پروژه | پیشرفت فیزیکی درصد | مکان | دپارتمان‌های موجود |
|------|------------------------------|--------------------|---------------|---|
| ۱ | سفره‌خانه مهان | ۱۰۰ | بجنورد | سفره‌خانه |
| ۲ | هتل داریوش | ۱۰۰ | بجنورد | هتل - تالار - کافی‌شاپ - رستوران - زمین تنیس - آمفی‌تئاتر |
| ۳ | سفره‌خانه جیران | ۱۰۰ | بجنورد | سفره‌خانه |
| ۴ | هتل آپارتمان ولی منصوری | ۱۰۰ | مانه و سملقان | اقامتی - رستوران - کافی‌شاپ |
| ۵ | بازارچه صنایع دستی امانی | ۱۰۰ | آشخانه | فروشگاه صنایع دستی - پارکینگ |
| ۶ | اقامتگاه قربان وصالی | ۱۰۰ | اسفراین | اقامتی - رستوران و آلاچیق |
| ۷ | اقامتگاه فاسمعلی حیدری | ۱۰۰ | فاروج | اقامتی - رستوران و آلاچیق |
| ۸ | مجتمع بین‌راهی مکرمی | ۱۰۰ | شیروان | اقامتی - رستوران - آلاچیق - بازی کودکان - پارکینگ و ... |
| ۹ | بوم‌گردی محمدرضا کمالی | ۱۰۰ | بجنورد | اقامتی - رستوران - آلاچیق |
| ۱۰ | سفره‌خانه سنتی علی صالحی | ۱۰۰ | روستا پیشکمر | سفره‌خانه سنتی |
| ۱۱ | مجتمع بین‌راهی اجلالی | ۱۰۰ | گرمه | اقامتی - پذیرایی - آلاچیق - بازی کودکان - پارکینگ |
| ۱۲ | بوم‌گردی 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 - کافی‌شاپ - فودکورت - هایپرمارکت - تالار پذیرایی - بازی کودکان |

در حال حاضر با توجه به نوع خدمات قابل ارائه مجتمع گردشگری چمن بید که شامل غرفه تجاری، سوئیت‌های اقامتی، رستوران و پارک بازی کودکان هست و همچنین جانمایی این پروژه که در مانه‌وسملاقان و روستا چمن بید خواهد بود می‌توان گفت اقامتگاه و مجتمع‌های گردشگری حاضر در منطقه مانه‌وسملاقان 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 مانه‌وسملاقان

| ردیف | عنوان پروژه | پیشرفت فیزیکی درصد | مکان | دپارتمان‌های موجود |
|------|------------------------------|--------------------|---------------|--|
| ۱ | هتل آپارتمان ولی منصوری | ۱۰۰ | مانه‌وسملاقان | اقامتی - رستوران - کافی شاپ |
| ۲ | بازارچه صنایع دستی امانی | ۱۰۰ | آشخانه | فروشگاه صنایع دستی - پارکینگ |
| ۳ | اقامتگاه بوم‌گردی سجادی | ۱۰۰ | روستا گز | اقامتی - پذیرایی - آلاچیق |
| ۴ | مجتمع گردشگری ابراهیم نوروزی | ۱۰۰ | مانه‌وسملاقان | کمپینگ ارزان قیمت - بازارچه صنایع دستی - واحدهای پذیرایی - بخش‌های ورزشی - درمانی - آلاچیق - بازی کودکان |
| ۵ | اقامتگاه بوم‌گردی خان احمدی | ۱۰۰ | روستای دشت | اقامتی - پذیرایی - آلاچیق |

۴-۲- بررسی عرضه خارجی (واردات)

با عنایت به اینکه طرح حاضر خدماتی است 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.

۴-۳- 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، صنایع دستی 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 | عبدالله... تقی پور | اقامتگاه بوم‌گردی | ۴۳۲۰ | ۹۵ |
| ۲ | گرمه | شهرام علیزاده | اقامتگاه بوم‌گردی | ۸۶۴۰ | ۹۵ |
| ۳ | مانه‌وسملقان | ابراهیم نوروزی | کمپینگ گردشگری | ۵۰۰۰ | ۹۰ |
| ۴ | فاروج | غفار علی جعفرزاده | مجتمع اقامتی و بین‌راهی | ۲۰۱۶۰ | ۷۵ |
| ۵ | بجنورد | شرکت آرمان ضیافت امیرخانلو و پسران | هتل | ۱۲۹۶۰ | ۷۰ |
| ۶ | مانه‌وسملقان | مهدی ذبیحی و ولی رهیده | مجتمع گردشگری | ۱۹۸۰۰ | ۷۰ |
| ۷ | مانه‌وسملقان | هادی جوینی | اقامتگاه بوم‌گردی | ۶۴۸۰ | ۷۰ |
| ۸ | بجنورد | حسینعلی پور رمضان | مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری | ۲۱۶۰۰ | ۶۰ |
| ۹ | جاجرم | رضا صادقی | هتل | ۱۶۲۰۰ | ۶۰ |
| ۱۰ | مانه‌وسملقان | حمید بهمدی | هتل | ۲۳۴۰۰ | ۵۶ |
| ۱۱ | بجنورد | شرکت آریا جهش شرق | مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری | ۵۴۰۰۰ | ۵۵ |
| ۱۲ | بجنورد | شرکت مهم جاده ابریشم نگین بجنورد | مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری | ۴۳۲۰۰ | ۵۰ |
| ۱۳ | گرمه | شرکت گردشگری سرای امید یاران همنورد | هتل | ۲۸۸۰۰ | ۵۰ |
| ۱۴ | بجنورد | محمدحسن شادمهر | مجتمع گردشگری | ۲۱۶۰۰ | ۱۰ |
| ۱۵ | مانه‌وسملقان | 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 بوم‌گردی | خسرو اکبر زاده | شیروان | ۱۸ |
| ۰ | ۶۴۸۰ | اقامتگاه بوم‌گردی | علی صفایی | بجنورد | ۱۹ |
| ۰ | ۶۴۸۰ | اقامتگاه بوم‌گردی | فاطمه جاویدان | مانه‌وسملاقان | ۲۰ |
| ۰ | ۷۵۶۰ | اقامتگاه بوم‌گردی | رضا شرفی | گرمه | ۲۱ |
| ۰ | - | سفره‌خانه سنتی | صفیه حسن‌زاده | شیروان | ۲۲ |
| ۰ | ۶۴۸۰ | اقامتگاه بوم‌گردی | 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 واقع بینانه 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 بوم‌گردی 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 پیرو واکاوی انجام‌شده و با توجه به اینکه طرح حاضر در منطقه مانه‌وسملاقان و در روستا چمن بید واقع است، لذا می‌توان مجتمع‌های گردشگری واقع در منطقه مانه‌وسملاقان و در ادامه مجتمع‌های گردشگری واقع در بجنورد که در مسیر حرکتی گردشگران واقع شده را به‌عنوان رقیب جدی در نظر گرفت، لذا جدول به شرح ذیل است.

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

| ردیف | شهرستان | نام سرمایه‌گذار | عنوان طرح | پیشرفت فیزیکی |
|------|--------------|---------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| ۱ | مانه‌وسملقان | ابراهیم نوروزی | کمپینگ گردشگری | ۹۰ |
| ۲ | بجنورد | شرکت آرمان ضیافت امیرخانلو و پسران | هتل | ۷۰ |
| ۳ | مانه‌وسملقان | مهدی ذبیحی و ولی رهیده | مجتمع گردشگری | ۷۰ |
| ۴ | مانه‌وسملقان | هادی جوینی | اقامتگاه بوم‌گردی | ۷۰ |
| ۵ | بجنورد | حسینعلی پور رمضان | مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری | ۶۰ |
| ۶ | مانه‌وسملقان | حمید بهمدی | هتل | ۵۶ |
| ۷ | بجنورد | شرکت آریا جهش شرق | مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری | ۵۵ |
| ۸ | بجنورد | شرکت مهم جاده ابریشم نگین بجنورد | مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری | ۵۰ |

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 به‌منظور 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 است.

مطالعه بازار

در ادامه و به جهت بررسی آمار گردشگران ورودی به استان، با استناد به مکاتبات صورت گرفته با سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی 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 است اجتناب‌ناپذیر است.

طرح احداث مجتمع گردشگری چمن بید به دلیل ارائه خدماتی مناسب و به لحاظ وجود جاذبه‌های گردشگری منطقه می‌تواند بازار خدمات بسیار مناسبی را در استان خراسان شمالی و شهرستان مانه‌وسملقان ایجاد نماید که موجب افزایش نرخ گردشگر و رونق بیشتر اقتصاد استان خراسان شمالی و منطقه مانه‌وسملقان 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 است (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

بایستی گفت منطقه چمن بید از دیرباز به علت مکان‌جانمایی یکی از مکان‌های پرتردد بوده و با توجه به قرارگیری در حاشیه جاده و در مسیر مسافری و گردشگران همیشه موردتوجه بوده است لذا به‌عنوان یکی از پیشنهادات سرمایه‌گذاری استان در نظر گرفته شده است.

این پروژه در روستای چمن بید در منطقه شهرستان مانه‌وسملقان واقع شده است با چشم‌اندازی زیبا و طبیعت بکر در طول سال پذیرای گردشگران و افراد بومی منطقه است.



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- اثاثه 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 گردشگری "چمن بید" شامل مواردی از قبیل هزینه‌های مربوط به زمین، محوطه‌سازی، ساختمان‌سازی، تجهیزات، تأسیسات، ابزارآلات، وسایط نقلیه و لوازم و اثاثه اداری و خدماتی و ... است که کلیات و سرفصل این هزینه‌ها در جدول ذیل آمده است.

جدول ۱۵: هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح

مبالغ: میلیون ریال

| ردیف | شرح | انجام شده | مورد نیاز | جمع |
|------|--------------------------|-----------|-----------|-------|
| ۱ | زمین | - | - | - |
| ۲ | محوطه‌سازی | | ۴۱۶۰ | ۴۱۶۰ |
| ۳ | ساختمان | | ۲۱۸۰ | ۲۱۸۰ |
| ۴ | مبلمان سوئیتها | | ۱۶۷۶ | ۱۶۷۶ |
| ۵ | دستگاه‌ها و تجهیزات بازی | | ۵۰۰ | ۵۰۰ |
| ۶ | تأسیسات | | ۲۱۰۰ | ۲۱۰۰ |
| ۷ | ابزارآلات | | ۰ | ۰ |
| ۸ | وسایط نقلیه | | ۹۵۰ | ۹۵۰ |
| ۹ | لوازم و مبلمان اداری | | ۸۰۰ | ۸۰۰ |
| * | جمع سرمایه‌گذاری ثابت | | ۱۲۳۶۶ | ۱۲۳۶۶ |
| ۱۰ | سرمایه در گردش | | ۳۰۱۸ | ۳۰۱۸ |
| * | جمع کل سرمایه‌گذاری طرح | | ۱۵۳۸۴ | ۱۵۳۸۴ |

۲-۱- مترای زمین

زمین طرح موردنظر با مترای ۳ هکتار (۳۰۰۰۰ مترمربع) و با زیربنا ۷۵۰ مترمربع در روستا چمن بید واقع شده است که سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی نسبت به واگذاری زمین به متقاضی اقدام می نماید.

$$۱: X = ۴۶۱۲۱۹,۴۹ \quad y = ۴۱۴۲۷۳۵,۳۷$$

$$۲: X = ۴۶۱۵۰۷,۴۰ \quad y = ۴۱۴۲۷۲۱,۹۰$$

$$۳: \quad X = ۴۶۱۴۷۴,۷۶ \quad y = ۴۱۴۲۶۲۸,۵۶$$

$$۴: X = ۴۶۱۴۳۰,۱۶ \quad y = ۴۱۴۲۵۰۱,۰۲$$

$$۵: X = ۴۶۱۳۰۹,۸۵ \quad y = ۴۱۴۲۵۴۳,۱۶$$

$$۶: X = ۴۶۱۳۲۶,۸۸ \quad y = ۴۱۴۲۶۲۵,۸۵$$

۲-۲- قیمت زمین

جدول ۱۶: مشخصات هزینه‌ای زمین اجرای طرح

| ردیف | شرح | مساحت (مترمربع) | قیمت واحد (ریال) | هزینه (میلیون ریال) | | |
|------|------|--------------------|---------------------|---------------------|-----------|-----|
| | | | | انجام شده | مورد نیاز | جمع |
| ۱ | زمین | ۳۰۰۰۰ | - | - | - | - |

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.

شایان ذکر است با توجه به مساحت زمین به نظر می‌رسد می‌توان در دو فاز پروژه را به بهره‌برداری رساند، در فاز اول نسبت به ایجاد فضاهای مناسب گردشگری به مساحت ۵۰۰۰ مترمربع اقدام نمود و در فاز توسعه از سایر توانایی‌های منطقه و نیز ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری بهره‌مند شد.

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 است.

۳-۲- خیابان‌کشی و پیاده‌روسازی

با توجه به محوطه پروژه که ۴۵۵۰ مترمربع است 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 | خاک برداری و خاک ریزی | ۵۰۰۰ | مترمربع | ۲۰۰ | - | ۱۰۰۰ | ۱۰۰۰ |
| ۲ | دیوار و فنس کشی | ۳۰۰ | متر طول | ۳۰۰ | - | ۹۰ | ۹۰ |
| ۳ | درب ورودی | ۲ | باب | ۵۰۰۰۰ | - | ۱۰۰ | ۱۰۰ |
| ۴ | خیابان کشی و پیاده‌روسازی | ۸۴۰ | مترمربع | ۵۰۰ | - | ۴۲۰ | ۴۲۰ |
| ۵ | جوی و جدول کشی - فلاورباکس | ۳۰۰ | متر طول | ۵۰۰ | - | ۱۵۰ | ۱۵۰ |
| ۶ | پارکینگ | ۱۰۰۰ | مترمربع | ۵۰۰ | - | ۵۰۰ | ۵۰۰ |
| ۷ | پارک بازی کودکان | ۲۰۰ | مترمربع | ۸۰۰ | - | ۱۶۰ | ۱۶۰ |
| ۸ | حوضچه‌ها و آب‌نماها | ۱۰ | مترمربع | ۲۰۰۰ | - | ۴۰ | ۴۰ |
| 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 | | | | - | - | ۴۱۶۰ | ۴۱۶۰ |

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 فراوان 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 مترائ 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 است که در طرح حاضر رستوران، سوئیت‌های اقامتی، نمازخانه و غرفه‌های تجاری برنامه‌ریزی شده است که در جدول ذیل برآورد اولیه ساختمان‌سازی شرح داده شده است.

جدول ۱۸: میزان عملیات ساختمانی و خلاصه مشخصات فنی دیپارتمانها و هزینه ساخت

| ردیف | شرح | میزان عملیات (مترمربع) | خلاصه مشخصات فنی | هزینه واحد (هزار ریال) | هزینه ساختمان‌سازی (میلیون ریال) | | |
|------|---------------------------------|---------------------------|--|---------------------------|-------------------------------------|-----------|--------|
| | | | | | انجام شده | مورد نیاز | جمع کل |
| ۱ | ساختمان اداری - مالی - پشتیبانی | ۶۰ | پی: شناژ بتنی | ۳۰,۰۰۰ | - | ۱۸۰۰ | ۱۸۰۰ |
| ۲ | سوئیت‌های اقامتی (۸ واحد) | ۴۰۰ | اسکلت: فلزی سبک و متوسط سقف: تیرچه، بلوک یا خریا با پوشش تایل طرح سفال و عایق پشم‌شیشه و پنل کناف دیواره خارجی: آجر | ۳۰,۰۰۰ | - | ۱۲۰۰۰ | ۱۲۰۰۰ |
| ۳ | رستوران سنتی | ۱۵۰ | پارتیشن داخلی: پنل کناف یا چوب | ۳۰,۰۰۰ | - | ۴۵۰۰ | ۴۵۰۰ |
| ۴ | غرفه‌های تجاری | ۱۰۰ | سرمایش: کولرآبی گرمایش: بخاری | ۲۵,۰۰۰ | - | ۲۵۰۰ | ۲۵۰۰ |
| ۵ | نمازخانه و سرویس بهداشتی | ۴۰ | | ۲۵,۰۰۰ | - | ۱۰۰۰ | ۱۰۰۰ |
| | جمع کل | ۷۵۰ | | | | ۲۱۸۰۰ | ۲۱۸۰۰ |

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 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 (۸ واحد)

| قیمت کل (میلیون ریال) | قیمت واحد (میلیون ریال) | تعداد | شرح کالا |
|--------------------------|----------------------------|-------|--|
| ۹۶ | ۱۲ | ۸ | تخت یک نفره به همراه بالشت، روتختی، روبالشی و |
| ۱۰۰ | ۲۵ | ۴ | تخت دو نفره به همراه میز آرایش و بالشت، روتختی، روبالشی و |
| ۸۰ | ۲۰ | ۴ | مبل ۳ نفره / دست |
| ۲۸۰ | ۳۵ | ۸ | یخچال مینی بار ۵ فوت |
| ۸۰ | ۱۰ | ۸ | ظروف غذاخوری ست ۳ نفره-۸ دست |
| ۲۴۰ | ۶۰ | ۴ | تلویزیون آل سی دی ۲۱ اینچ |
| ۴۸۰ | ۶۰ | ۸ | فرش، پرده و |
| ۲۴۰ | ۳۰ | ۸ | اجاق گاز توکار |
| ۸۰ | سایر (حدود ۵ درصد) | | |
| ۱۶۷۶ | 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 و ورزش نیز پرداخته می‌شود.

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

که پیرو بررسی‌های انجام شده و استعلام‌های تلفنی و اطلاعات قیمتی مندرج در سایتهای مختلف، مبلغی در حدود ۵۰۰ 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 است 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 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 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 (کولر آبی و گرمایش (بخاری) | | ۵۰۰ | ۵۰۰ |
| ۵ | اعلام و اطفاء حریق | سیستم اعلام و قطع برق و گاز-خرید تجهیزات اطفاء حریق (کپسول آتش‌نشانی) | | ۵۰ | ۵۰ |
| ۶ | حفاظتی و صوتی-تصویری | دوربین‌های مدار بسته. 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 | | | | ۲۱۰۰ | ۲۱۰۰ |

تأمین برق از اصلی‌ترین و زیربنایی‌ترین تأسیسات این طرح می‌باشد. چراکه برق، تأمین‌کننده رو شنایی 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 به‌عمل‌آمده و نیاز پروژه، هزینه‌های عملیاتی تأسیساتی در محل سایت (محوطه محل اجرای طرح) طبق برآورد کلی و به‌صورت 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 گازوئیل) جایگزین پیدا کرد، ولی یقیناً آب جایگزینی ندارد. پس قبل از هر چیز در هر پروژه‌ای می‌بایست به‌صورت کاملاً اصولی و قانونی مسئله آب و تأمین آن را جدی گرفت، علی‌الخصوص در شرایطی که مسئله 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 کم‌دردسر است 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 است لذا دسترسی به آن راحت‌تر و مقرون به‌صرفه‌تر 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 و لوله‌کشی‌ها است که در راستای اخذ مجوز بی‌نام، تأییدیه‌های لازم از شرکت گاز استان و شهرستان اخذ گردیده است.

۶-۴- 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 وضعی 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 است، جهت تأمین سرمایش موردنیاز در فصول گرم در ساختمان‌های: اداری، پذیرایی و سوئیت‌ها از کولرآبی 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 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 است. 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 مداربسته استفاده گردد که هزینه‌های این بخش نیز به‌صورت سرجمع در قالب هزینه‌های تأسیساتی در جدول مربوطه درج شده است.

یکی از عوامل اصلی در پیشرفت جوامع، علی‌الخصوص کشورهای صنعتی، رشد دانش در حوزه ارتباطات است که از جمله این 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 (با سیم یا بی سیم) و تلفن همراه و وای فا و... در طرح حاضر نیز از تجهیزات مورد لزوم است 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 است 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، کارکنان اداری، مالی و... می‌باشد، لذا مجموع هزینه خرید لوازم اداری و ملزومات کارکنان غیر تولیدی، **مبلغ ۸۰۰ 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

مطالعات فنی

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 است.

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: کارکنان واحد اداری (مدیریت، مالی و...) و بخش خدماتی سوئیت، انتظامات و... خواهند بود.

شرح هزینه‌های نیروی انسانی طبق جدول ذیل است.

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 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 به صورت اقساطی صورت پذیرد ولی فروش محصول به صورت نقدی است که خوب‌شخته‌انه 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 به صورت نقدی می‌باشد و عملاً ریسک سرمایه‌گذاری کمتری دارند بیشتر مورد توجه سرمایه‌گذاران و بانک‌ها می‌باشد چون بر اثر نوسانات قیمت مواد اولیه و... کمتر دچار زیان می‌شوند.

در ادامه گزارش، به بررسی ارقام 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 ارقام 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 ...) به صورت واگذاری اجاره‌ای است در نتیجه مواد و ارقام مصرفی‌ای در این بخش بر عهده مجری طرح نخواهیم داشت.

*در خصوص سوئیته‌ها نیز با توجه به اینکه مبلغ هرگونه ارقام 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.

مطالعات فنی

*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 رخت شویی 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 ۳۰۰ میلیون ریال در نظر گرفته شده است.

۱۱-۲- کالای ساخته‌شده 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- تنخواه‌گردان

از آنجاکه تنخواه موردنظر بابت هزینه‌های روزانه جاری شرکت از جمله: حقوق و دستمزد، قبوض برق و آب و سوخت و غیره موردنیاز می‌باشد؛ لذا در محاسبات سرمایه در گردش، مدت‌زمان این آیتم ۶۰ روز در نظر گرفته می‌شود.

۱۱-۵- بستانکاران

بابت بدهی‌های مجری طرح به مشتریان، در محاسبات کامفار، رقم بدهی و مدت‌زمان در نظر گرفته‌شده صفر می‌باشد؛ زیرا در محاسبات چنین فرض می‌شود که کلیه اجناس و کالا و مواد اولیه و... کلاً به‌طور 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

مبلغ: میلیون ریال

| شرح | روز | انجام شده | موردنیاز | جمع کل |
|--------------|-----|-----------|----------|--------|
| مواد اولیه | ۶۰ | ۰ | ۵۰ | ۵۰ |
| مطالبات | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ |
| تنخواه گردان | ۶۰ | ۰ | ۲۹۶۸ | ۲۹۶۸ |
| بستانکاران | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ |
| جمع | | | ۳۰۱۸ | ۳۰۱۸ |

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 است.

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 |

جدول ۲۴: هزینه‌های جاری سالیانه (سال مبنا ۱۴۰۳)

ارقام: میلیون ریال

| ردیف | شرح | هزینه |
|------|-----------------------------|--------------|
| ۱ | مواد و اقلام مصرفی | ۳۰۰ |
| ۲ | حقوق و دستمزد (۲۵ نفر) | ۱۶۴۸۳ |
| ۳ | آب، برق، سوخت و ارتباطات | ۸۱۳ |
| ۴ | تعمیر و نگهداری | ۵۱۶ |
| ۵ | متفرقه و پیش‌بینی‌نشده جاری | ۹۰۶ |
| ۶ | بیمه دارایی‌های ثابت | ۲۵ |
| ۷ | استهلاک | ۲۶۳۵ |
| ۸ | هزینه بازاریابی و فروش | ۴۲۹۳ |
| ۹ | هزینه اداری | ۸۰۰ |
| | مجموع | ۲۶۷۷۱ |

۱۳-۱- هزینه آب، برق، سوخت و ارتباطات

طبق برآورد اولیه به عمل 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 و 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 | ۴۱۶۰ | ۲ | ۸۳ |
| ۲ | ساختمان | ۲۱۸۰ | ۲ | ۴۴ |
| ۳ | مبلمان سوئیتها | ۱۶۷۶ | ۵ | ۸۴ |
| ۴ | دستگاه‌ها و تجهیزات بازی | ۵۰۰ | ۵ | ۲۵ |
| ۵ | تأسیسات | ۲۱۰۰ | ۵ | ۱۰۵ |
| ۶ | ابزارآلات | ۰ | ۱۰ | ۰ |
| ۷ | وسایط نقلیه | ۹۵۰ | ۱۰ | ۹۵ |
| ۸ | لوازم و مبلمان اداری | ۸۰۰ | ۱۰ | ۸۰ |
| | جمع | | - | ۵۱۶ |

۳-۱۳- پیش‌بینی 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 | ۴۱۶۰ | ۷ | ۱۰ | ۲۹۱ |
| ۲ | ساختمان | ۲۱۸۰۰ | ۷ | ۱۰ | ۱۵۲۶ |
| ۳ | میلان سوئیتها | ۱۶۷۶ | ۱۰ | ۱۰ | ۱۶۸ |
| ۴ | دستگاه‌ها و تجهیزات بازی | ۵۰۰ | ۱۰ | ۱۰ | ۵۰ |
| ۵ | تأسیسات | ۲۱۰۰ | ۱۰ | ۱۰ | ۲۱۰ |
| ۶ | ابزارآلات | ۰ | ۱۰ | ۱۰ | ۰ |
| ۷ | وسایط نقلیه | ۹۵۰ | ۲۰ | ۱۰ | ۱۹۰ |
| ۸ | لوازم و میلان اداری | ۸۰۰ | ۲۵ | ۱۰ | ۲۰۰ |
| | جمع | ۳۱۹۸۶ | - | - | ۲۶۳۵ |

۴-۱۳- هزینه‌های متفرقه و پیش‌بینی 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 ۹۰۶ میلیون ریال است.

۳-۱۳-۵- 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 ۴۲۹۳ میلیون ریال برآورد شده است.

۱۳-۶- هزینه بیمه دارایی‌های ثابت

دو در هزار از رقم دارایی‌های ثابت طرح هرساله به‌عنوان هزینه بیمه در نظر گرفته‌شده است که این رقم در سال مبلغ ۲۵ میلیون ریال برآورد شده است.

۱۴- پیش‌بینی درآمد

با توجه به میزان تقاضا پیش‌بینی شده در استفاده از خدمات گردشگری روستا چمن بید، پیش‌بینی درآمد به شرح ذیل است:

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

۸۵۸۷۰۱ نفر میزان تقاضا پیش‌بینی‌شده در سال مبنا ۱۴۰۳

توضیح: در بدبینانه‌ترین حالت، از این میزان تقاضا می‌توانیم برآورد نماییم که ۵۰٪ مراجعه‌کنندگان از خدمات مختلف اکو کمپ استفاده می‌کنند و تقریباً معادل ۵۰۰،۰۰۰ ریال نیز به ازاء هر نفر خرید می‌کنند.

لذا داریم:

۴۲۹۳۵۰ نفر × ۵۰۰،۰۰۰ ریال (حداقل خرید ۱ نفر) = ۲۱۴،۶۷۵ 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

پیوست‌ها