



مرکز خدمات سرمایه گذاری استان خراسان شمالی



---

# بازارچه دائمی صنایع دستی و سوغات بجنورد

---

شهرستان بجنورد



بهار 1399

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

## فهرست

تاریخچه و خلاصه طرح .....	۵
فصل اول: مطالعه بازار .....	۷
۱-۱- معرفی خدمات .....	۷
۱-۲- کاربرد خدمات .....	۷
۱-۳- کد آیسیک خدمات .....	۷
۱-۴- مشخصات و تعاریف علمی .....	۷
۱-۵- استانداردهای ملی خدمات .....	۸
۲-۱- بررسی جایگاه طرح در اولویت های سرمایه گذاری کشور .....	۹
۲-۲- بررسی سیاست های حمایتی دولت .....	۱۲
۲-۳- مزیت های سرمایه گذاری .....	۱۳
فصل ۳) بررسی روند تقاضای فعلی و آتی خدمات .....	۱۵
فصل ۴) بررسی روند عرضه فعلی و آتی .....	۲۳
فصل ۵) تحلیل نهایی و جمع بندی .....	۲۷
فصل ۶) بررسی مسائل زیست محیطی .....	۲۸
فصل ۷) مکان یابی پروژه .....	۲۸
فصل دوم : مطالعات فنی .....	۳۰
۱-۲- برآورد هزینه های سرمایه گذاری طرح .....	۳۳
۲-۱۳- پیش بینی درآمد .....	۴۹
فصل سوم : مطالعات اقتصادی .....	۵۰
۳-۱- مفروضات اقتصادی .....	۵۰
۳-۲- آنالیز مالی پروژه با نرم افزار کامفار .....	۵۰
۳-۳- تحلیل شاخص های مالی بر اساس خروجی کامفار .....	۵۰
۳-۴- جمع بندی و نتیجه گیری .....	۵۰
پیوستها .....	۵۰

# تاریخچه و خلاصه طرح

ساختار کلی طرح	
(۱) عنوان پروژه: بازارچه دائمی صنایع دستی و سوغات بجنورد	
(۲) بخش: خدماتی	زیربخش: صنایع دستی
(۳) نوع تولیدات / خدمات: صنایع دستی و سوغات	
(۴) مکان: بجنورد - تپه عشق	
(۵) شرح پروژه: بازارچه دائمی صنایع دستی، بعنوان یکی از نیازهای ضروری شهر بجنورد و استان در راستای ایجاد زیرساخت گردشگری و توسعه اقتصادی صنایع دستی می باشد	
(۶) دلایل توجیهی طرح: ایجاد محل دائمی عرضه و فروش صنایع دستی استان، نیاز استان به بازارچه در راستای توسعه گردشگری، در دسترس بودن محل احداث بازارچه	
(۷) ظرفیت سالانه پروژه: ۴۰۰,۰۰۰ نفر	
(۸) متراژ زمین: ۵۰۰۰ متر مربع	
(۹) اشتغال مستقیم: ۵۷ نفر	

هزینه های طرح: (میلیون ریال)			
۲۳۱۴۰	۲۳۱۴۰		جمع هزینه های ثابت
۶۴۷۶	۶۴۷۶		سرمایه در گردش
۲۹۶۱۶	۲۹۶۱۶		جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح

فصل اول

مطالعه بازار

**فصل ۱) محصول / خدمات**

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

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

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

**فصل ۳) بررسی روند تقاضای فعلی و آتی خدمات**

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

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

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

فصل ۵) تحلیل نهایی و جمع بندی مطالعات بازار

فصل ۶) بررسی مسائل زیست محیطی

فصل ۷) مکان یابی پروژه

#### ۱-۱- معرفی خدمات

بازارچه دائمی صنایع دستی و سوغات بجنود - تپه عشق با هدف ارائه خدمات صنایع دستی و فروش سوغات در منطقه تپه عشق واقع در شرق شهرستان بجنود تاسیس خواهد شد .

#### ۱-۲- کاربرد محصول

بازارچه دائمی مورد نظر، با هدف ارائه خدمات فروش محصولات صنایع دستی و سوغات بوده و لذا فعالیت این مجتمع را می توان در قالب خدمات مستقیم به خانوارها دسته بندی نمود که از لحاظ ماهیت از نوع نهائی(مصرفی) می باشد.

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

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

#### ۱-۴- مشخصات، ویژگی ها و تعاریف علمی

استان خراسان شمالی با مساحتی حدود ۲۸۴۳۴ کیلومتر مربع از ۸ شهرستان بجنورد (مرکز استان)، شیروان، اسفراین،



مانه و سملقان ، جاجرم ، فاروج ، گرمه و راز و جرگلان تشکیل شده است. این استان از نظر موقعیت جغرافیایی، از شمال با کشور ترکمنستان، از شرق و جنوب با خراسان رضوی، از جنوب غربی با استان سمنان و از غرب با استان گلستان هم مرز است.

خراسان شمالی با داشتن پتانسیل هایی از قبیل : موقعیت جغرافیایی مناسب ، وجود قومیت های مختلف ،



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

بازارچه صنایع دستی و سوغات تپه عشق در زمینی به مساحت ۵۰۰۰ متر مربع عرصه و زیربنای ۶۳۰ متر مربع در محدوده بجنورد آماده واگذاری به بخش های خصوصی و سرمایه گذاران متقاضی می باشد که در طرح حاضر سعی شده ، خدمات و مشخصات ارائه شده بر اساس یک الگوی استاندارد باشد که الگو فوق می تواند توسط سرمایه گذار تغییر یابد ، لذا در حال حاضر پیش بینی بعمل آمده جهت خدمات قابل ارائه در این مجتمع شامل دیپارتمان هایی به شرح ذیل می باشد:

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

۵۰ غرفه تجاری به مساحت مجموعا ۶۰۰ متر مربع

آلاچیق و پارکینگ

#### ۵-۱- استانداردهای ملی

به لحاظ ماهیت طرح که ارائه خدمات می باشد ، استانداردهای ملی در این بخش وجود نداشته ، لیکن آیین نامه و دستورالعمل های اجرایی مشخصی توسط سازمان میراث فرهنگی ، گردشگری و صنایع دستی تهیه شده است که می بایست سرمایه گذار با توجه به این دستورالعمل ها و آئین نامه ها اقدام نماید. بخشی از آئین نامه ها به شرح ذیل می باشد :

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

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

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

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

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

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

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

بند ۷- رعایت حقوق و تامین امنیت گردشگران.

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

بخش میراث فرهنگی و گردشگری طبق سند چشم انداز دارای اهداف مختلفی است که برنامه سازمان های مربوطه در جهت تحقق این اهداف باید هماهنگ و همسو گردد. در ذیل به سرفصل های این اهداف اشاره می شود:

الف- اهداف کیفی توسعه میراث فرهنگی و گردشگری

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

ب- راهبردهای حوزه گردشگری

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

• **بررسی چشم‌انداز میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری خراسان شمالی در افق ۱۴۰۴**

در مسیر تحقق آرمانهای نظام مقدس جمهوری اسلامی و سیاستهای فرهنگی آن و اهداف پیش‌بینی شده در سند چشم‌انداز بیست‌ساله با نگاه آرمانی به دست یافتن به جایگاه واقعی ایران در جهان به عنوان 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، صنایع دستی و گردشگری خراسان شمالی مجموعه‌ای است:

توسعه یافته با جایگاه مناسب اقتصادی ، علمی و فناوری در سطح کشور ، با هویت ایرانی و اسلامی ، الهام بخش در بین بخشهای استانی و مجموعه های کشوری و با تعامل سازنده در روابط بین الملل .

مجموعه میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان خراسان شمالی در افق این چشم انداز ، چنین ویژگی هایی خواهد داشت :

- ◀ توسعه یافته ، متناسب با مقتضیات فرهنگی ، جغرافیایی و تاریخی خود متکی بر اصول اخلاقی و ارزش های اسلامی و ملی با تأکید بر نقش مردم، عدالت اجتماعی ، آزادیهای مشروع ، حفظ کرامت و حقوق انسان ها و بهره مند از امنیت.
- ◀ برخوردار از دانش پیشرفته ، توانا در تولید علم و فن آوری ، متکی بر سهم برتر منابع انسانی و سرمایه اجتماعی در تولید ملی.
- ◀ برخوردار از فرصت های برابر ، توزیع مناسب درآمد به دور از فساد ، تبعیض و بهره مند از محیط مطلوب.
- ◀ فعال ، مسئولیت پذیر ، رضایت مند ، برخوردار از وجدان کاری ، انضباط ، روحیه تعاون و سازگاری اجتماعی ، متعهد به انقلاب و نظام اسلامی و شکوفایی ایران و مفتخر به ایرانی بودن .
- ◀ دست یافته به جایگاه دوم اقتصادی ، علمی و فن آوری در زمینه میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در سطح منطقه( شامل استانهای مجاور و کشورهای های همسایه ) با تأکید بر جنبش نرم افزاری و تولید علم ، رشد پرشتاب و مستمر اقتصادی ، ارتقای نسبی سطح درآمد سرانه و رسیدن به اشتغال ۱۰ درصدی از کل اشتغال استانی.
- ◀ الهام بخش ، 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 صیانت 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 مزیت های نسبی و ایجاد مزیت های جدید (از جمله هدفمند نمودن یارانه ها در جهت تولید و صادرات).
- ❖ اصلاح ساختار و نظام بهره برداری بخش کشاورزی با تشویق کشاورزان به رعایت اندازه های فنی-اقتصادی واحدهای تولیدی متناسب با نوع فعالیت و شرایط مختلف اجتماعی، اقتصادی و اقلیمی کشور و تأکید بر جهت گیری حمایتی دولت از این سیاست ها به ویژه 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 موثر از سازماندهی فرآیند تولید و اصلاح نظام بازار محصولات کشاورزی با هدف بهبود رابطه مبادله بخش با سایر بخش‌ها، افزایش بهره‌وری، کاهش هزینه‌های تولید، رعایت قیمت تمام شده 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 زیربنای، 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 تنوع بخشی و گسترش فعالیت‌های مکمل و اقتصادی بویژه صنایع تبدیلی و روستایی و خدماتی نوین.

## ۲-۲- بررسی سیاست‌های حمایتی دولت از صنعت مورد نظر 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 سرمایه گذار و ایجاد بستری مناسب جهت سرمایه گذاری با توجه به صدور مجوزهای بی نام و تخصیص زمین مورد نظر به متقاضی به همراه تأمین امکانات مورد نظر از جمله تأمین آب ، گاز و برق و ... و رفع معارض موجود در احداث بازارچه صنایع دستی تپه عشق یکی از مهم ترین شاخصه های حمایتی از طرح حاضر می باشد .

**۲-۳- مزیت‌های سرمایه‌گذاری در صنعت مورد نظر (نقاط قوت و فرصت)**

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

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

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

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

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

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

۳. وجود نرخ بالای بیکاری در کشور

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

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

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

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

۸. نرخ بالای بازگشت سرمایه گذاری در بخش صنعت گردشگری

۹. جذابیت صنایع دستی کشور برای گردشگران داخلی و خارجی

۱۰. وجود اشتراکات فرهنگی مانند زبان مشترک با کشورهای همسایه

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

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

◀ **تقاضای ساکنین در شهر بجنورد**

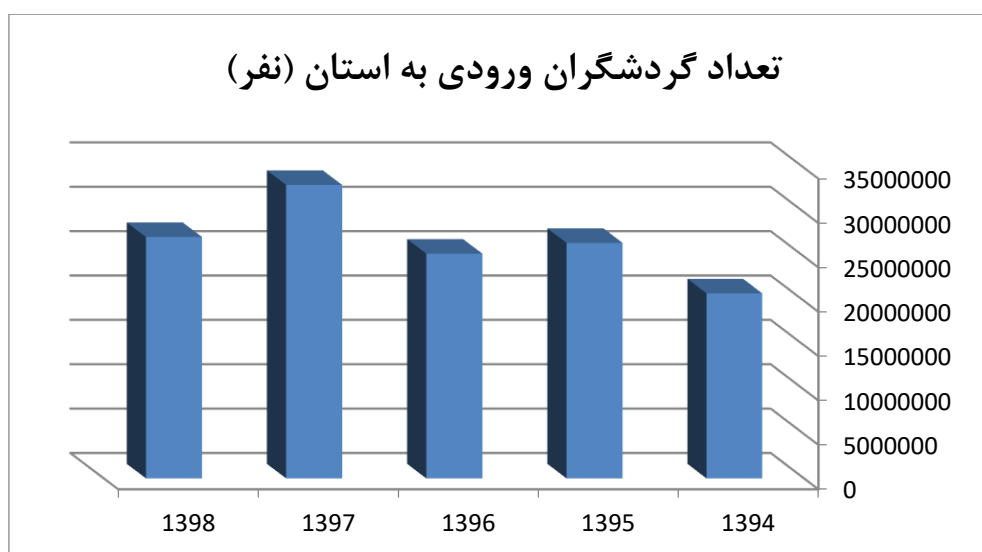
در این بخش به آمار ارائه شده از سوی اداره کل میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استان خراسان شمالی می پردازیم؛ این آمار بیانگر تعداد گردشگران ورودی به استان به ازای هرنفر و طی سالهای ۱۳۹۴-۱۳۹۸ می باشد.

**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**





**◀ تقاضای ساکنین در شهرستان بجنورد**
**جمعیت استان:**

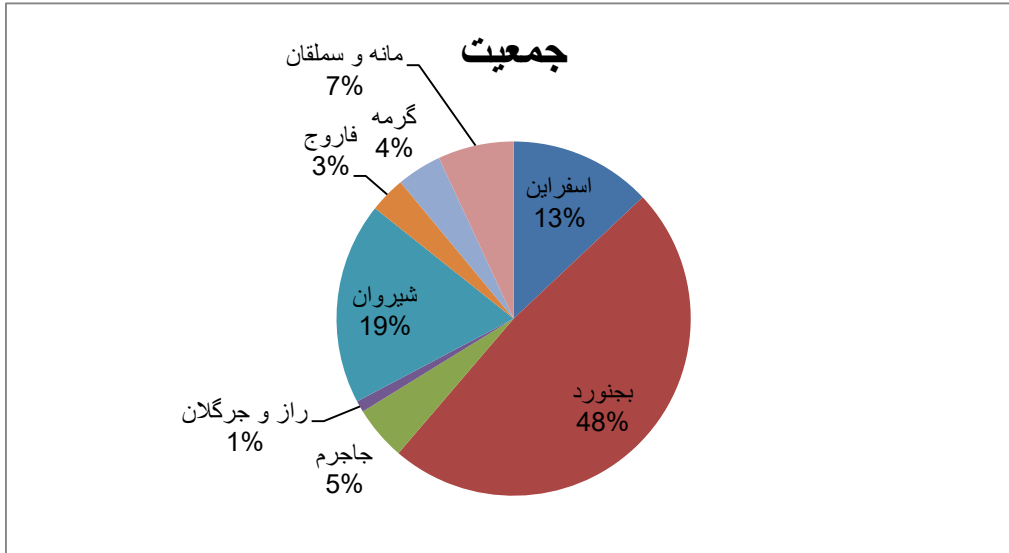
بر طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ در مرکز آمار ایران جمعیت شهرستان بجنورد ۲۳۳۸۱۰ نفر برآورد شده که با استفاده از نرخ رشد جمعیت اعلامی از سوی مرکز آمار ایران که برابر ۱/۲۴٪ است به پیش بینی جمعیت شهرستان بجنورد در طی سالهای آتی می پردازیم:

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

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

منبع: سرشماری سال ۱۳۹۵ مرکز آمار ایران تیر ماه 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، پیش بینی جمعیت شهرستان بجنورد به شرح ذیل می باشد:

جدول ۳: جمعیت شهرستان بجنورد

ردیف	سال	جمعیت
۱	۱۳۹۶	۲۳۶۷۰۹
۲	۱۳۹۷	۲۳۹۶۴۴
۳	۱۳۹۸	۲۴۲۶۱۵

با توجه به بررسی های بعمل آمده و دریافت نظرات کارشناسی از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان به نظر می رسد میزان حضور گردشگران با توجه به اینکه استان خراسان شمالی در مسیر شمالی کشور واقع بوده و همه ساله شاهد حضور مسافری و زائرین امام رضا که در مسیر رفت و برگشت از جاده اصلی و شهر بجنورد عبور می کنند و این شهرستان پتانسیل جذب گردشگر و بهره گیری از حضور مسافری را دارا می باشد، لذا در بدینانه ترین حالت می بایست استراتژی و سند چشم انداز استان بنحوی برنامه ریزی و مدیریت گردد تا لاقلاً ۲۰٪ از گردشگران ورودی

به استان جذب مجموعه های گردشگری شوند در غیر اینصورت 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 بعنوان پتانسیل بالفعل گردشگران ورودی به استان در نظر گرفته و سپس در واقع بینانه ترین حالت حداقل می بایست ۵٪ از این جمعیت را بعنوان استفاده کننده از خدمات بازارچه دائمی صنایع دستی در نظر بگیریم تا طرح مورد نظر از توجیه حداقلی برخوردار باشد.

جدول ۴ : میزان تقاضا (پتانسیل بالفعل) گردشگران در استان شهر بجنورد در حال حاضر

تعداد گردشگران ورودی به استان	پیش بینی جذب ۲۰٪ گردشگران ورودی	میزان تقاضا گردشگران بازارچه تپه عشق (۵٪)
۳۳۰۶۷۷۱	۶۶۱۳۵۵۴	۳۳۰۶۷۸

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

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 ۱۵٪ این گروه را بعنوان 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 بجنورد ۲	جمع تقاضا داخلی
۳۳۰۶۷۸	۴۹۶۰۲	۳۸۰۲۸۰

۱: محاسبه شده از جدول ۴

۲: محاسبه ۱۵٪ جمعیت شهرستان بجنورد طبق جدول ۳

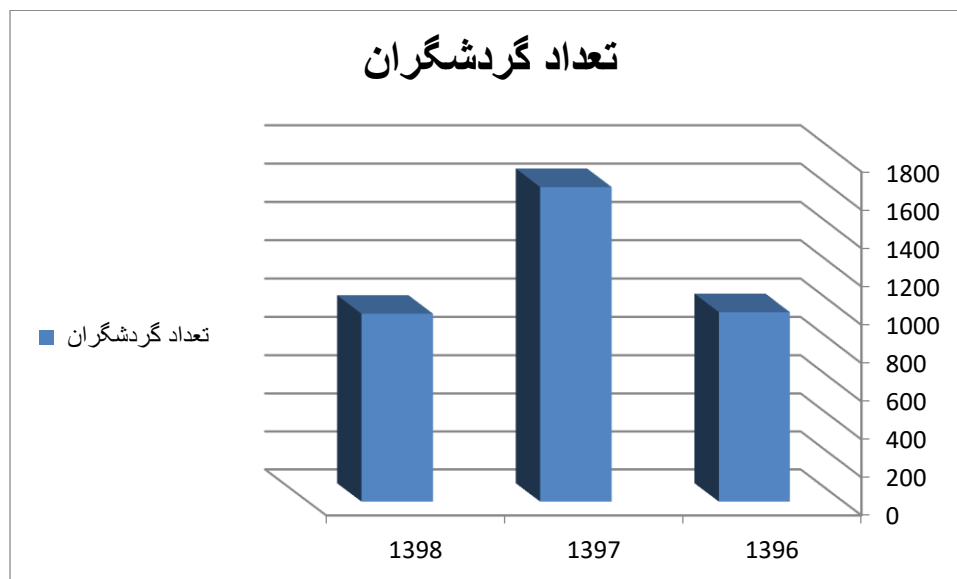
**۳-۲- بررسی تقاضای خارجی (صادرات)**

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


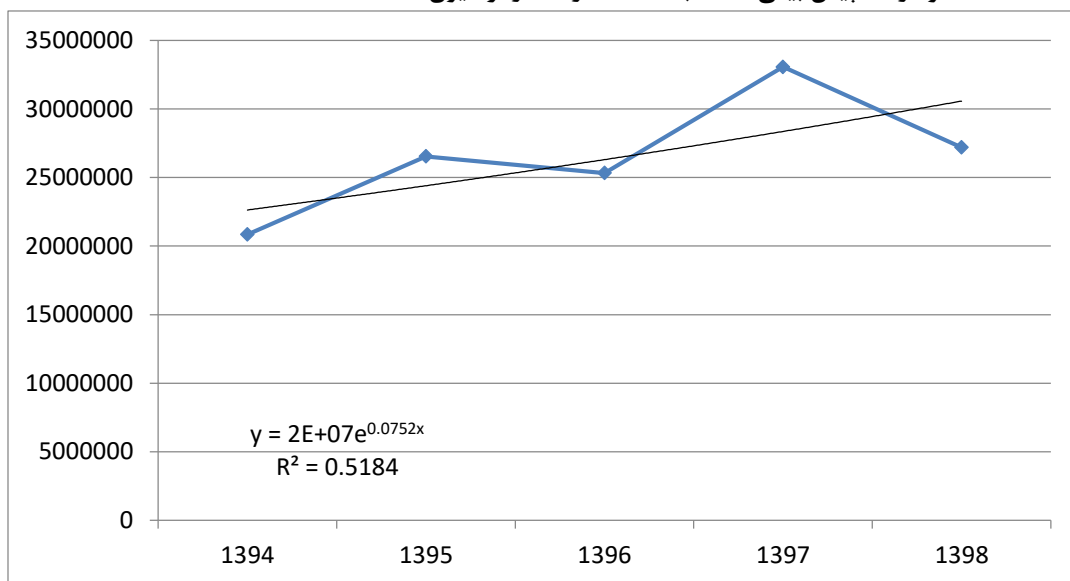
با توجه به تعداد کم گردشگران خارجی ، در طرح حاضر گردشگران خارجی محاسبه نشده است .

### ۳-۳- پیش بینی تقاضای داخلی و خارجی

در این بخش با توجه به داده های موجود در گذشته که در جدول شماره ۱ قابل رویت می باشد به پیش بینی مقدار تقاضا تا سال ۱۴۰۵ می پردازیم؛ با توجه به روشهای موجود از جمله رگرسیون غیر خطی و میانگین متحرک و رگرسیون خطی، با استفاده از آزمون سالهای در دسترس، اقدام به برآورد خطای پیش بینی هر روش نموده ایم که در اینجا و با توجه به داده های جامعه آماری مورد نظر روش رگرسیون خطی دارای کمتری خطای پیش بینی بوده که بدین جهت از روش رگرسیون خطی و معادله خط رگرسیون بهره می گیریم:

همانطور که ملاحظه می گردد معادله خط رگرسیون دارای  $R^2 = 0.98$  که نشان دهنده قدرت تخمین بالا می باشد که با توجه به اطلاعات موجود بکار رفته قدرت تخمین ۹۸ درصد است.

نمودار ۴: پیش بینی تقاضا با استفاده از خط رگرسیون



منبع: جدول شماره ۱

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

**جدول ۷: پیش بینی تعداد گردشگر ورودی به استان**

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

منبع: محاسبات طرح

همانطور که ملاحظه می گردد، پیش بینی می شود 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 می باشد.

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

سال	تعداد گردشگران ورودی به استان (نفر)	پیش بینی جذب ۲۰٪ گردشگران ورودی	میزان تقاضا گردشگران بازارچه صنایع دستی (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

پیش بینی تعداد متقاضیان بومی منطقه :

با توجه به رشد جمعیت ایران طبق اعلام در سازمان آمار ایران ، لذا جمعیت در شهرستان بجنورد به شرح ذیل می باشد .

جدول ۹: پیش بینی جمعیت شهرستان بجنورد

ردیف	سال	جمعیت
۱	۱۳۹۹	۲۴۵۶۲۳
۲	۱۴۰۰	۲۴۸۶۶۹
۳	۱۴۰۱	۲۵۱۷۵۲
۴	۱۴۰۲	۲۵۴۸۷۴
۵	۱۴۰۳	۲۵۸۰۳۴
۶	۱۴۰۴	۲۶۱۲۳۴
۷	۱۴۰۵	۲۶۴۴۷۳

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

جدول ۱۰: پیش بینی میزان تقاضا در ۷ سال آتی

ردیف	سال	تقاضا شهرستان بجنورد ۱	تقاضا گردشگران ورودی به استان ۲	جمع تقاضا
۱	۱۳۹۹	۳۶۸۴۳	۳۱۳۸۶۸	۳۵۰۷۱۱
۲	۱۴۰۰	۳۷۳۰۰	۳۳۸۳۵۰	۳۷۵۶۵۰
۳	۱۴۰۱	۳۷۷۶۳	۳۶۴۷۴۲	۴۰۲۵۰۵
۴	۱۴۰۲	۳۸۲۳۱	۳۹۳۱۹۳	۴۳۱۴۲۴
۵	۱۴۰۳	۳۸۷۰۵	۴۲۳۸۶۲	۴۶۲۵۶۷
۶	۱۴۰۴	۳۹۱۸۵	۴۵۶۹۲۴	۴۹۶۱۰۹
۷	۱۴۰۵	۳۹۶۷۱	۴۹۲۵۶۵	۵۳۲۲۳۶

۱: طبق جدول ۹ ، ۱۵٪ جمعیت شهرستان بجنورد

۲: طبق جدول ۸

**فصل ۴) بررسی روند عرضه فعلی و آتی خدمات مورد نظر**
**۴-۱- بررسی میزان عرضه داخلی خدمات (طرح های موجود و در دست احداث)**

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

**جدول ۱۱ : لیست مجتمع های گردشگری استان خراسان شمالی**

ردیف	عنوان پروژه	پیشرفت فیزیکی درصد	مکان	دپارتمان های موجود
۱	سفره خانه مهان	۱۰۰	بجنورد	سفره خانه
۲	هتل داریوش	۱۰۰	بجنورد	هتل - تالار-کافی شاپ-رستوران - زمین تنیس - آمفی تئاتر
۳	سفره خانه جیران	۱۰۰	بجنورد	سفره خانه
۴	هتل آپارتمان ولی منصوری	۱۰۰	مانه و سملقان	اقامتی - رستوران - کافی شاپ
۵	بازارچه صنایع دستی امانی	۱۰۰	آشخانه	فروشگاه صنایع دستی - پارکینگ
۶	اقامتگاه قربان وصالی	۱۰۰	اسفراین	اقامتی - رستوران و آلاچیق
۷	اقامتگاه قاسمعلی حیدری	۱۰۰	فاروج	اقامتی - رستوران و آلاچیق
۸	مجتمع بین راهی مکرمی	۱۰۰	شیروان	اقامتی - رستوران - آلاچیق - بازی کودکان - پارکینگ و ...
۹	بوم گردی محمد رضا کمالی	۱۰۰	بجنورد	اقامتی - رستوران - آلاچیق
۱۰	سفره خانه سنتی علی صالحی	۱۰۰	روستا پیشکمر	سفره خانه سنتی
۱۱	مجتمع بین راهی اجلالی	۱۰۰	گره	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق - بازی کودکان - پارکینگ
۱۲	بوم گردی علوی فرد	۱۰۰	روستا باغچق	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق
۱۳	اقامتگاه بومگردی طالب زاده	۱۰۰	روستا آبچور	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق



۱۴	اقامتگاه بومگردی سجادی	۱۰۰	روستا گز	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق
۱۵	مجتمع گردشگری ابراهیم نوروزی	۱۰۰	مانه و سملقان	بازارچه صنایع دستی - واحدهای پذیرایی - آلاچیق - بازی کودکان
۱۶	اقامتگاه بومگردی خان احمدی	۱۰۰	روستای دشت	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق
۱۷	مجتمع دشت بهشت	۱۰۰	بجنورد	مرکز خرید - رستوران - کافی شاپ - فودکورت - هایپرمارکت - تالار پذیرایی - بازی کودکان

در حال حاضر با توجه به نوع خدمات قابل ارائه بازارچه صنایع دستی و سوغات که شامل غرفه تجاری و فروش صنایع دستی است و همچنین جا نمایی این پروژه که در شهرستان بجنورد خواهد بود و بررسی سایر مجتمع هایی که خدمات عرضه صنایع دستی و سوغات را ارائه می نمایند ، تنها عرضه کننده در حال حاضر مجتمع دشت بهشت بوده که البته بیشتر خدمات قابل ارائه این مجتمع هم فروش مایحتاج و لوازم مصرفی خانوار ها می باشد :

#### جدول ۱۲: لیست مجتمع های گردشگری فعال در منطقه بجنورد

ردیف	عنوان پروژه	پیشرفت فیزیکی درصد	مکان	دپارتمان های موجود
۱	مجتمع دشت بهشت	۱۰۰	بجنورد	مرکز خرید - رستوران - کافی شاپ - فودکورت - هایپرمارکت - تالار پذیرایی - بازی کودکان

#### ۴-۲- بررسی عرضه خارجی ( واردات )

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

**۴-۳- پیش بینی عرضه داخلی و خارجی**

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

**جدول ۱۳: پروژه های در دست ساخت و دارای مجوز بهره برداری در استان**

ردیف	شهرستان	نام سرمایه گذار	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 بین راهی	۲۰۱۶۰	۷۵
۵	بجنورد	شرکت آرمان ضیافت امیرخانلو و پسران	هتل	۱۲۹۶۰	۷۰
۶	مانه و سملقان	مهدی ذبیحی و ولی رهیده	مجتمع گردشگری	۱۹۸۰۰	۷۰
۷	مانه و سملقان	هادی جوینی	اقامتگاه بوم گردی	۶۴۸۰	۷۰
۸	بجنورد	حسینعلی پوررمضان	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۲۱۶۰۰	۶۰
۹	جاجرم	رضا صادقی	هتل	۱۶۲۰۰	۶۰
۱۰	مانه و سملقان	حمید بهمدی	هتل	۲۳۴۰۰	۵۶
۱۱	بجنورد	شرکت آریا جهش شرق	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۵۴۰۰۰	۵۵
۱۲	بجنورد	شرکت مهام جاده ابریشم نگین بجنورد	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۴۳۲۰۰	۵۰
۱۳	گرمه	شرکت گردشگری سرای امید یاران همنورد	هتل	۲۸۸۰۰	۵۰

۱۴	بجنورد	محمد حسن شادمهر	مجتمع گردشگری	۲۱۶۰۰	۱۰
۱۵	مانه و سملقان	محمود طاهری	مجتمع اقامتی و بین راهی	۱۷۲۸۰	۱۰
۱۶	گرمه	میثم نجم	مجتمع اقامتی و بین راهی	۱۱۵۲۰	۱۰
۱۷	گرمه	حبیب کمالی	مجتمع اقامتی و بین راهی	۱۰۰۸۰	۱۰
۱۸	شیروان	خسرو اکبر زاده	اقامتگاه بوم گردی	۱۰۸۰	۱۰
۱۹	بجنورد	علی صفایی	اقامتگاه بوم گردی	۶۴۸۰	۰
۲۰	مانه و سملقان	فاطمه جاویدان	اقامتگاه بوم گردی	۶۴۸۰	۰
۲۱	گرمه	رضا شرفی	اقامتگاه بوم گردی	۷۵۶۰	۰
۲۲	شیروان	صفیه حسن زاده	سفره خانه سنتی	-	۰
۲۳	شیروان	محسن حسین پور	اقامتگاه بوم گردی	۶۴۸۰	۰

شرح و تحلیل آماری جدول فوق :

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

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

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 می بایست بیشتر مورد بررسی قرار گیرند تا چه وضعیتی از منظر نوع خدمات دارند و آیا بعنوان رقیب جدی تلقی خواهند شد یا خیر که پیرو واکاوی انجام شده و با توجه به اینکه طرح حاضر ارائه

کننده خدمات فروش صنایع دستی و سوغات می باشد لذا فقط با عرضه کنندگانی که در این خصوص ارائه خدمات می کنند می تواند رقابت کند.

جدول ۱۴: پروژه های در دست ساخت و دارای مجوز بهره برداری در منطقه مورد نظر

ردیف	شهرستان	نام سرمایه گذار	عنوان طرح	پیشرفت فیزیکی
۱	بجنورد	شرکت آریا جهش شرق	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۵۵
۲	بجنورد	شرکت مهام جاده ابریشم نگین بجنورد	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۵۰

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

#### فصل ۵) تحلیل نهایی و جمع بندی مطالعات بازار

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

در ادامه و به جهت بررسی آمار گردشگران ورودی به استان، با استناد به مکاتبات صورت گرفته با سازمان میراث فرهنگی ، گردشگری و صنایع دستی استان خراسان شمالی اقدام به بررسی وضعیت گردشگران ورودی و سنجش مقدار تقاضا آنها در خصوص پکیج های ارائه خدمات موجود در طرح پرداختیم و این روند را تا سال ۱۴۰۵ پیش بینی نمودیم.

با توجه به گزارش موجود یک روند رو به رشد برای استان خراسان شمالی در خصوص تقاضا برای خدمات تفریحی و رفاهی وجود دارد که می توان آن را یک پتانسیل بسیار مناسب جهت بهره مندی از ظرفیت بازار این استان دانست.

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

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

#### فصل ۶) بررسی مسائل زیست محیطی

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

#### فصل ۷) مکان یابی پروژه

این پروژه در منطقه تپه عشق شهرستان بجنورد واقع شده است که با توجه به نزدیکی به شهر بجنورد و دسترسی مناسب به محل پروژه می توان گفت به لحاظ جا نمایی بسیار مناسب است .

وجود بازارچه صنایع دستی و سوغات با توجه به پیشینه تاریخی بجنورد و وجود فرهنگ های متعدد ، یکی از ضروریات منطقه محسوب می شود چرا که این فرهنگ های چند گانه باعث ایجاد صنایع دستی مختلف بوده و هنرمندان ساکن در خراسان شمالی می توانند به راحتی و بدون هیچ واسطه ای به فروش محصولات و صنایع دستی خود پرداخته و باعث رونق اقتصادی منطقه می شود .

علاوه بر این موضوع که جانمایی پروژه در مسیر مناسب دسترسی گردشگران بوده و جذابیت های طبیعی و بکارگیری عناصر ساختمانی زیبا نیز می تواند در جذب گردشگر و بومیان منطقه نیز مؤثر باشد .



# فصل دوم

## مطالعات فنی

**مطالعات فنی**

۱- برآورد هزینه های سرمایه گذاری اجرای طرح

۲- زمین

۱-۱- مترآژ زمین

۱-۲- قیمت زمین

۳- محوطه سازی

۲-۱- دیوار و درب های ورودی

۲-۲- خیابان کشی و پیاده رو سازی

۲-۳- فضای سبز و درخت کاری

۴- ساختمان

۳-۱- ساختمان اداری

۳-۲- ساختمان رفاهی و خدماتی

۳-۳- سایر ساختمان ها ( در صورت وجود )

۵- ماشین آلات و تجهیزات

۶- تأسیسات

۷- وسایط نقلیه و تجهیزات درون و برون کارگاهی

۸- اثاثه اداری

۹- هزینه های قبل از بهره برداری

۱۰- نیروی انسانی

۱۱- سرمایه در گردش

۱۲- برنامه زمانبندی پروژه



۱۳- هزینه های جاری

۱۴- پیش بینی درآمد

**۱- برآورد هزینه های سرمایه گذاری اجرای طرح**

هزینه های ثابت سرمایه گذاری بازارچه سوغات و صنایع دستی "تپه عشق" شامل مواردی از قبیل هزینه های مربوط به زمین ، محوطه سازی ، ساختمان سازی، تجهیزات ، تاسیسات، ابزار آلات، وسائط نقلیه و لوازم و اثاثه اداری و خدماتی و ... می باشد که کلیات و سرفصل این هزینه ها در جدول ذیل آمده است.

**جدول ۱۵: هزینه های سرمایه گذاری طرح**

مبالغ: میلیون ریال

ردیف	شرح	انجام شده	مورد نیاز	جمع
۱	زمین	-	-	-
۲	محوطه سازی	-	۴۱۴۰	۴۱۴۰
۳	ساختمان	-	۱۵۶۰۰	۱۵۶۰۰
۴	مبلمان سوئیتها	-	-	-
۵	دستگاه ها و تجهیزات بازی	-	-	-
۶	تاسیسات	-	۲۱۰۰	۲۱۰۰
۷	ابزار آلات	-	-	-
۸	وسائط نقلیه	-	۹۵۰	۹۵۰
۹	لوازم و مبلمان اداری	-	۳۵۰	۳۵۰
*	<b>جمع سرمایه گذاری ثابت</b>	-	<b>۲۳۱۴۰</b>	<b>۲۳۱۴۰</b>
۱۰	سرمایه در گردش		۶۴۷۶	۶۴۷۶
*	<b>جمع کل سرمایه گذاری طرح</b>		<b>۲۹۶۱۶</b>	<b>۲۹۶۱۶</b>

۲-۱- مترآژ زمین

زمین طرح مورد نظر با مترآژ ۵۰۰۰ متر مربع و با زیر بنا ۶۳۰ متر مربع در بجنورد 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 هزینه ای زمین اجرای طرح

هزینه (میلیون ریال)			قیمت واحد (ریال)	مساحت (مترمربع)	شرح	
جمع	مورد نیاز	انجام شده				
-		-	-	۵۰۰۰	زمین	۱

### ۳- محوطه سازی

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

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

#### ۳-۱- دیوار و درب های ورودی

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

#### ۳-۲- خیابان کشی و پیاده رو سازی

با توجه به محوطه پروژه که ۴۳۷۰ متر مربع می باشد و در کل سطح پروژه می بایست خیابان کشی و در برخی از محدوده های پیاده روسازی انجام پذیرد که در جدول محوطه سازی به آن اشاره شده است .

#### ۳-۳- فضای سبز و درخت کاری

هر پروژه گردشگری و تفریحی نیاز مبرم به ایجاد فضاهای سبز و درخت کاری دارد . کارفرما می بایست در حد امکان از طبیعت منطقه بهره مند شده و پروژه را بگونه ای پیش ببرد که از فضای سبز و درختان بومی منطقه بهترین استفاده

صورت پذیرد و البته که با توجه به مساحت پروژه می بایست درخت کاری و ایجاد فضای سبز نیز در برنامه ریزی صورت پذیرد که محاسبات مربوطه در جدول محوطه سازی برآورد گردیده است .

**جدول ۱۷ : میزان و هزینه عملیات محوطه سازی و ساخت دپارتمانهای غیرمسقف**

ردیف	شرح	مقدار/میزان عملیات	واحد	هزینه واحد (هزار ریال)	هزینه ساخت (میلیون ریال)		
					انجام شده	مورد نیاز	جمع کل
۱	خاکبرداری و خاک ریزی	۵۰۰۰	متر مربع	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 پیاده رو سازی	۵۰۰	متر مربع	۵۰۰	-	۲۵۰	۲۵۰
۵	پارکینگ	۲۰۰۰	متر مربع	۵۰۰	-	۱۰۰۰	۱۰۰۰
۶	چمنکاری و درخت کاری	۱۲۰۰	متر مربع	۵۰۰	-	۶۰۰	۶۰۰
۷	آلاچیق ۱۰ متر مربعی)	۴۰۰	متر مربع	۲۰۰۰	-	۸۰۰	۸۰۰
۸	روشنایی و نور پردازی	۳۰۰	متر طول	-	-	۳۰۰	۳۰۰
<b>جمع کل</b>					-	۴۱۴۰	۴۱۴۰

۴- عملیات ساختمانی

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

۴-۱- ساختمان اداری

با توجه به پروژه فوق که بازارچه صنایع دستی و سوغات می باشد، ضرورت ایجاد ساختمان اداری به گونه ای که در مجتمع های گردشگری لازم بوده نیست و می توان یکی از غرفه های بازارچه را بعنوان ساختمان اداری در نظر گرفت.

۴-۲- غرفه های تجاری

غرفه های تجاری در نظر گرفته شده به تعداد ۵۰ عدد و با متراژ ۱۲ متر در نظر گرفته شده است.

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

ردیف	شرح	میزان عملیات (متر مربع)	خلاصه مشخصات فنی	هزینه واحد (هزار ریال)	هزینه ساختمان سازی (میلیون ریال)		
					انجام شده	مورد نیاز	جمع کل
۱	غرفه های تجاری	۶۰۰	پی: شناژ بتنی اسکلت: فلزی سبک و متوسط سقف: تیرچه، بلوک یا خرپا	۲۵۰۰۰		۱۵۰۰۰	۱۵۰۰۰
۲	نمازخانه و سرویس بهداشتی	۳۰	دیواره خارجی: آجر سرمايش: کولر آبی گرمایش: بخاری	۲۰۰۰۰	-	۶۰۰	۶۰۰
	جمع کل	۶۳۰				۱۵۶۰۰	۱۵۶۰۰

**مطالعات فنی****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 به صورت غرفه های تجاری می باشد، لذا تجهیزات خاصی در نظر گرفته نشده است .

**۵-۱- مبلمان**

با توجه به ارائه خدمات مربوط به فروش صنایع دستی و ... لذا مبلمان خاصی نیاز ندارد .

**۵-۲- دستگاه ها**

تجهیزات خاصی مد نظر نبوده ، کارفرما می تواند با توجه به نیاز پروژه در بخش های توسعه ای در صورت نیاز از دستگاه ها و تجهیزات خاصی استفاده نماید .

**۶- تاسیسات**

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

جدول ۲۰: هزینه تاسیسات برقی و مکانیکی و...

ارقام: میلیون ریال

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



از جمله وسائط نقلیه مورد نیاز پروژه یک دستگاه وانت پراید می باشد که بابت خرید آنها مبلغ ۹۵۰ میلیون ریال مورد نیاز خواهد بود.

**۸- اثاثیه و منصوبات اداری**

طبق بررسی‌های به عمل آمده و جهت تجهیز بخش اداری که شامل خرید میز و صندلی و کامپیوتر و ... می باشد مبلغی معادل ۳۵۰ میلیون ریال برآورد می‌گردد .

**۹- هزینه های قبل از بهره برداری**

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

**۱۰- نیروی انسانی**

نیروی انسانی مورد نیاز با توجه به ارائه خدمات بازارچه که غرفه های فروش صنایع دستی و سوغات می باشد ، لذا به حضور فروشندگان بعنوان نیروی انسانی نیاز است .  
شرح هزینه های نیروی انسانی طبق جدول ذیل می باشد .

جدول ۲۱ : لیست و هزینه نیروی انسانی

ردیف	سمت	موردنیاز (نفر)	حقوق ماهانه هر نفر (ر.م)	جمع حقوق سالانه (میلیون ریال)
۱	مدیریت	۱	۴۰	۴۸۰
۲	حسابدار و کارمند اداری	۱	۳۲	۳۸۴
۳	خدماتی	۵	۳۲	۱۹۲۰
۴	فروشندهگان	۵۰	۳۲	۱۹۲۰۰
	<b>جمع</b>	<b>۵۷</b>	-	<b>۲۱۹۸۴</b>
	مزایای شغلی (سنوات) ، بیمه و پاداش = ۷۰٪ حقوق دریافتی	-	-	۱۵۳۸۸
	<b>جمع کل</b>	<b>۵۷</b>	-	<b>۳۷۳۷۲</b>

#### ۱۱- برآورد سرمایه در گردش

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

**مطالعات فنی**

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

**۱۱-۱- مواد اولیه، کمکی و بسته بندی**

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

**۱۱-۲- کالای ساخته شده و در جریان ساخت**

با توجه نوع طرح، چنین سرفصلی موضوعیت نخواهد داشت.

**۱۱-۳- مطالبات**

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

**۱۱-۴- تنخواه گردان**

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

**۱۱-۵- بستانکاران**

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

جدول ۲۲: هزینه‌های سرمایه در گردش

مبلغ: میلیون ریال

شرح	روز	انجام شده	مورد نیاز	جمع کل
مواد اولیه	۶۰	۰	۵۰	۵۰
مطالبات	۰	۰	۰	۰
تنخواه گردان	۶۰	۰	۶۴۲۶	۶۴۲۶
بستانکاران	۰	۰	۰	۰
جمع			۶۴۷۶	۶۴۷۶

۱۲- برنامه زمانبندی اجرای پروژه

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

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

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

جدول 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
		*										وسائط 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 ( ۵۷ نفر)	۳۷۳۷۲
۳	آب، برق، سوخت و ارتباطات	۵۵۳
۴	تعمیر و نگهداری	۶۳۰
۵	متفرقه و پیش‌بینی نشده جاری	۱۹۴۲
۶	بیمه داراییهای ثابت	۴۶
۷	استهلاک	۱۸۶۹,۵
۸	هزینه بازاریابی و فروش	۲۳۱۲
۹	هزینه اداری	۳۵۰
مجموع		۴۵۳۷۴,۵

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

جدول ۲۵: هزینه آب، برق، سوخت و ...

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

۱۳-۲- هزینه تعمیر و نگهداری:

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

جدول ۲۶: تعمیر و نگهداری

مبالغ: میلیون ریال

ردیف	شرح	میزان سرمایه گذاری	درصد تعمیر و نگهداری	هزینه کل
۱	محوطه سازی	۴۱۴۰	۲	۸۳
۲	ساختمان	۱۵۶۰۰	۲	۳۱۲
۳	مبلمان سوئیتها	-	۵	-
۴	دستگاه ها و تجهیزات بازی	-	۵	-
۵	تاسیسات	۲۱۰۰	۵	۱۰۵
۶	ابزارآلات	-	۱۰	۰
۷	وسائط نقلیه	۹۵۰	۱۰	۹۵
۸	لوازم و مبلمان اداری	۳۵۰	۱۰	۳۵
	جمع	۲۳۱۴۰	-	۶۳۰



۱۳-۳- پیش بینی هزینه استهلاك

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

جدول ۲۷: هزینه استهلاك

مبالغ: میلیون ریال

ردیف	شرح	میزان سرمایه‌گذاری	درصد استهلاك	نرخ قراضه	هزینه استهلاك
۱	محوطه‌سازی	۴۱۴۰	۷	۱۰	۲۹۰
۲	ساختمان	۱۵۶۰۰	۷	۱۰	۱۰۹۲
۳	مبلمان سوئیتها	-	۱۰	۱۰	-
۴	دستگاه‌ها و تجهیزات بازی	-	۱۰	۱۰	-
۵	تاسیسات	۲۱۰۰	۱۰	۱۰	۲۱۰
۶	ابزارآلات	-	۱۰	۱۰	-
۷	وسائط نقلیه	۹۵۰	۲۰	۱۰	۱۹۰
۸	لوازم و مبلمان اداری	۳۵۰	۲۵	۱۰	۸۷,۵
	جمع	۲۳۱۴۰	-	-	۱۸۶۹,۵

۱۳-۴- هزینه‌های متفرقه و پیش بینی نشده جاری

طبق قواعد و دستورالعمل‌های موجود، هزینه متفرقه و پیش‌بینی نشده در حدود ۵٪ جمع هزینه‌های جاری بدون در نظر گرفتن هزینه استهلاك می‌باشد که در این طرح، مقدار آن برای سال مبنا ۱۹۴۲ میلیون ریال است.

۱۳-۵- هزینه تبلیغات و بازاریابی

دو درصد از رقم فروش هر ساله به عنوان هزینه بازاریابی و فروش در نظر گرفته شده است که این رقم در سال مبنا به مبلغ ۲۳۱۲ میلیون ریال برآورد شده است.

**۱۳-۶- هزینه بیمه دارایی های ثابت**

دو در هزار از رقم دارایی های ثابت طرح هر ساله به عنوان هزینه بیمه در نظر گرفته شده است که این رقم در سال مبلغ ۴۶ میلیون ریال برآورد شده است.

**۱۴- پیش بینی درآمد**

با توجه به میزان تقاضا پیش بینی شده در استفاده از خدمات بازارچه صنایع دستی و سوغات تپه عشق بجنورد، پیش بینی درآمد به شرح ذیل می باشد :

با توجه به جدول شماره ۱۰ در بخش پیش بین تقاضا ، پیش بینی درآمد محاسبه می گردد:

۴۶۲۵۶۷ نفر میزان تقاضا پیش بینی شده در سال مبنا ۱۴۰۳

توضیح : در بدبینانه ترین حالت ، از این میزان تقاضا می توانیم برآورد نماییم که ۵۰٪ مراجعه کنندگان از خدمات بازارچه صنایع دستی و سوغات بجنورد استفاده می کنند و تقریباً معادل ۵۰۰،۰۰۰ ریال نیز به ازاء هر نفر خرید می کنند .

لذا داریم :

۲۳۱،۲۸۳ نفر × ۵۰۰،۰۰۰ ریال ( حداقل خرید ۱ نفر ) = ۱۱۵،۶۴۱ میلیون ریال

فصل سوم

مطالعات اقتصادی

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

۱- آنالیز مالی پروژه با نرم افزار کامفار

۲- تحلیل شاخص های مالی بر اساس خروجی کامفار

۳- جمع بندی و نتیجه گیری

پیوستہا