

فهرست

تاریخچه و خلاصه طرح	۵
فصل اول: مطالعه بازار	۷
۱-۱- معرفی محصول یا محصولات	۷
۱-۲- کاربرد محصول	۷
۱-۳- کد آیسیک محصول	۷
۱-۴- مشخصات و تعاریف علمی	۷
۱-۵- استانداردهای ملی محصول	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 محصولات	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
۲-۱۳- پیش بینی درآمد	۵۴
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

ساختار کلی طرح	
(۱) عنوان پروژه: مجتمع توریستی اکو کمپ اسپاخو	
(۲) بخش: خدماتی	زیربخش: گردشگری
(۳) نوع تولیدات / خدمات: ارائه خدمات اقامتی، پذیرایی و محصولات سنتی	
(۴) مکان: مانه و سملقان - روستای اسپاخو (حاشیه محور اصلی) - پایین جاده	
(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: ۱۵۰،۰۰۰ نفر	
(۸) متراژ زمین: ۵۰۰۰ متر مربع	
(۹) اشتغال مستقیم: ۱۷ نفر	

هزینه های طرح: (میلیون ریال)			
۳۲۶۱۱			جمع هزینه های ثابت
۲۲۲۲			سرمایه در گردش
۳۴۸۳۳			جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح

فصل اول

مطالعه بازار

فصل ۱) محصول / خدمات

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

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

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

فصل ۳) بررسی روند تقاضای فعلی و آتی خدمات

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

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

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

فصل ۵) تحلیل نهایی و جمع بندی مطالعات بازار

فصل ۶) بررسی مسائل زیست محیطی

فصل ۷) مکان یابی پروژه

۱-۱- معرفی خدمات

مجتمع توریستی اکو کمپ اسپاخو با هدف ارائه خدمات گردشگری، پذیرایی و تفریحی از قبیل: رستوران، سوئیت های اقامتی، پارک بازی کودکان و غرفه های تجاری و ... در روستای اسپاخو واقع در غرب شهرستان مانه و سملقان تاسیس خواهد شد.

۱-۲- کاربرد محصول

مجتمع توریستی مورد نظر، با هدف ارائه خدمات توریستی - تفریحی و خدماتی - رفاهی 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 جرجان تشکیل شده است. این استان از نظر موقعیت جغرافیایی، از شمال با کشور ترکمنستان، از شرق و جنوب

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

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

مجتمع اکوکمپ اسپاخو در زمینی به مساحت ۵۰۰۰ متر مربع عرصه و زیربنای ۷۵۰ متر مربع در روستای اسپاخو آماده واگذاری به بخش های خصوصی و سرمایه گذاران متقاضی می باشد که در طرح حاضر سعی شده ، خدمات و مشخصات ارائه شده بر اساس یک الگوی استاندارد باشد که الگو فوق می تواند توسط سرمایه گذار تغییر یابد ، لذا در حال حاضر پیش بینی بعمل آمده جهت خدمات قابل ارائه در این مجتمع شامل دپارتمان هایی به شرح ذیل می باشد:

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

۸ غرفه تجاری به مساحت مجموعاً ۱۰۰ متر مربع

رستوران سنتی به مساحت ۱۵۰ متر مربع

سوئیت های اقامتی VIP با تعداد ۴ واحد و زیر بنای ۲۰۰ متر مربع

سوئیت های اقامتی معمولی با تعداد ۴ واحد و زیر بنای ۲۰۰ متر مربع

پارک بازی کودکان به مساحت ۲۰۰ متر مربع

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 آیین نامه ها اقدام نماید. بخشی از آیین نامه ها به شرح ذیل می باشد :

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

فصل ۲) تحلیل جایگاه طرح و محصولات مورد بررسی در سیاست های کلان سرمایه گذاری اقتصادی کشور**۲-۱- بررسی جایگاه طرح در اولویت های سرمایه گذاری**

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

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

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

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

بند ۷- رعایت حقوق و تامین امنیت گردشگران.

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

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

الف- اهداف کیفی توسعه میراث فرهنگی و گردشگری

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

ب- راهبردهای حوزه گردشگری

- ۱- ایجاد باور و عزم ملی در ارکان تصمیم گیری نظام برای توسعه گردشگری و انتقال آن به جامعه و فعالان صنعت گردشگری.
- ۲- اتخاذ تصمیماتی متناسب با اهداف و شان کشور و پاسخگو بودن به سطح انتظارات جامعه.
- ۳- حذف دیدگاه امنیتی در برخورد با گردشگران ورودی و داخلی.
- ۴- مقررات زدایی و به حداقل رساندن دخالت دولت.
- ۵- ترویج کد جهانی اخلاق گردشگری.
- ۶- حمایت قانونی از سرمایه گذاری های داخلی و خارجی و فراهم کردن زمینه جذب این منابع.

۷- تغییر نگرش نسبت به کشور ایران در بازارهای هدف از طریق سرمایه گذاری مناسب در تبلیغات.

۸- آزادسازی اقتصاد گردشگری و تکمیل نهادهای این بازار و اصلاح مناسبات آن.

• **بررسی چشم انداز 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 پیش بینی شده در سند چشم انداز بیست ساله با نگاه آرمانی به دست یافتن به جایگاه واقعی ایران در جهان به عنوان یکی از غنی ترین، کهن ترین و تأثیرگذارترین فرهنگ ها و تمدن های بشری، با ویژگی های طبیعی کم نظیر و برخوردار از تعاملی سازنده و الهام بخش در عرصه بین المللی، میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری خراسان شمالی مجموعه ای 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 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 موثر 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 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 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 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 مجتمع گردشگری اکو کمپ اسپاخو 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 می توان به عنوان یک چشم انداز برای اقتصاد کشور نیز دانست. لذا در بررسی طرح های سرمایه گذاری لازم است به بررسی نقاط قوت و فرصت های موجود در منطقه پرداخته شود تا سرمایه گذاران با اطمینان خاطر بیشتری در این راه حرکت نمایند و سیاست گذاران نیز با اولویت ویژه به این بخش توجه نمایند.

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

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

۱. امکان تأمین سرمایه مورد نیاز برای توسعه بخش جهانگردی توسط بخش خصوصی
۲. پایین بودن نرخ سرمایه گذاری جهت ایجاد اشتغال در گردشگری
۳. وجود نرخ بالای بیکاری در کشور
۴. تمدن باستانی و آثار و بناهای تاریخی موجود در منطقه
۵. تنوع آب و هوایی و وجود فصول منظم چهارگانه در منطقه
۶. وجود مناظر و مکانهای طبیعی متنوع و جذاب در منطقه
۷. وجود پتانسیل حضور گردشگر در استان 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

فصل ۳) بررسی روند تقاضای فعلی و آتی محصولات

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

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

◀ تقاضای مربوط به گردشگران ورودی به استان

◀ تقاضای ساکنین در شهر مانه و سملقان

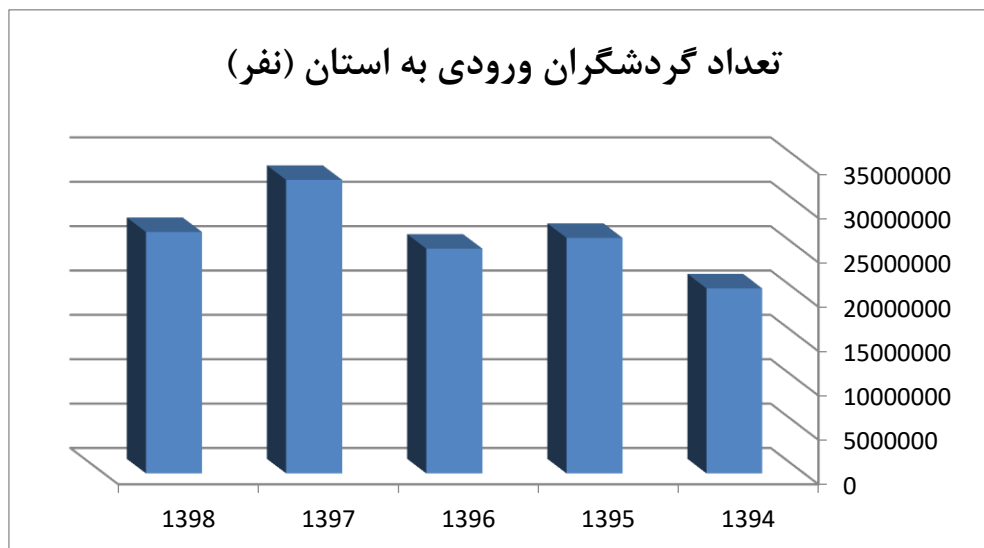
در این بخش به آمار ارائه شده از سوی اداره کل میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری استان خراسان شمالی می پردازیم؛ این آمار بیانگر تعداد گردشگران ورودی به استان به ازای هرنفر و طی سالهای ۱۳۹۴-۱۳۹۸ می باشد.

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



مأخذ: جدول ۱

◀ تقاضای ساکنین در شهرستان مانه و سملقان

جمعیت استان:

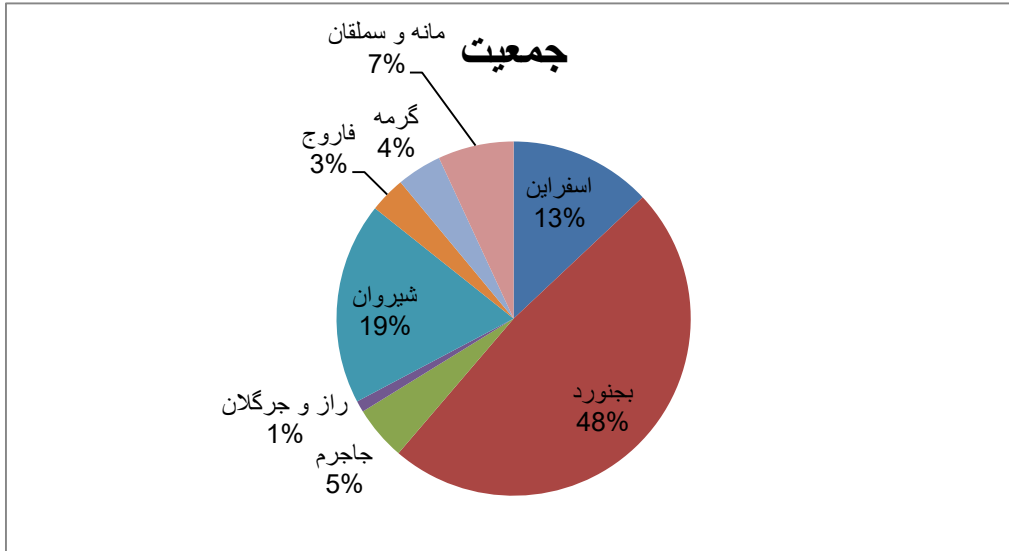
بر طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ در مرکز آمار ایران جمعیت شهرستان مانه و سملقان ۳۳۵۲۶ نفر برآورد شده که با استفاده از نرخ رشد جمعیت اعلامی از سوی مرکز آمار ایران که برابر ۱/۲۴٪ است به پیش بینی جمعیت شهرستان مانه و سملقان در طی سالهای آتی می پردازیم:

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

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

منبع: سرشماری سال ۱۳۹۵ مرکز آمار ایران 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 مانه و سملقان به شرح ذیل می باشد:

جدول ۳: جمعیت شهرستان مانه و سملقان

ردیف	سال	جمعیت
۱	۱۳۹۶	۳۳۹۴۲
۲	۱۳۹۷	۳۴۳۶۳
۳	۱۳۹۸	۳۴۷۸۹

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 مسافریین و زائرین امام رضا که در مسیر رفت و برگشت از جاده اصلی و شهر مانه و سملقان عبور می کنند و این شهرستان پتانسیل جذب گردشگر و بهره گیری از حضور مسافرین 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 ۱۰٪ از این جمعیت را بعنوان گردشگران استفاده کننده از خدمات مجتمع اکو کمپ اسپاخو 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

تعداد گردشگران ورودی به استان	پیش بینی جذب ۲۰٪ گردشگران ورودی	میزان تقاضا گردشگران کمپ اسپاخو (۱۰٪)
۳۳۰۶۷۷۷۱	۶۶۱۳۵۵۴	۶۶۱۳۵۵

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 ۳۰٪ 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 مانه و سملقان ۲	جمع تقاضا داخلی
۶۶۱۳۵۵	۱۰۳۰۹	۸۵۹۷۶۱

۱: محاسبه شده از جدول ۴

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

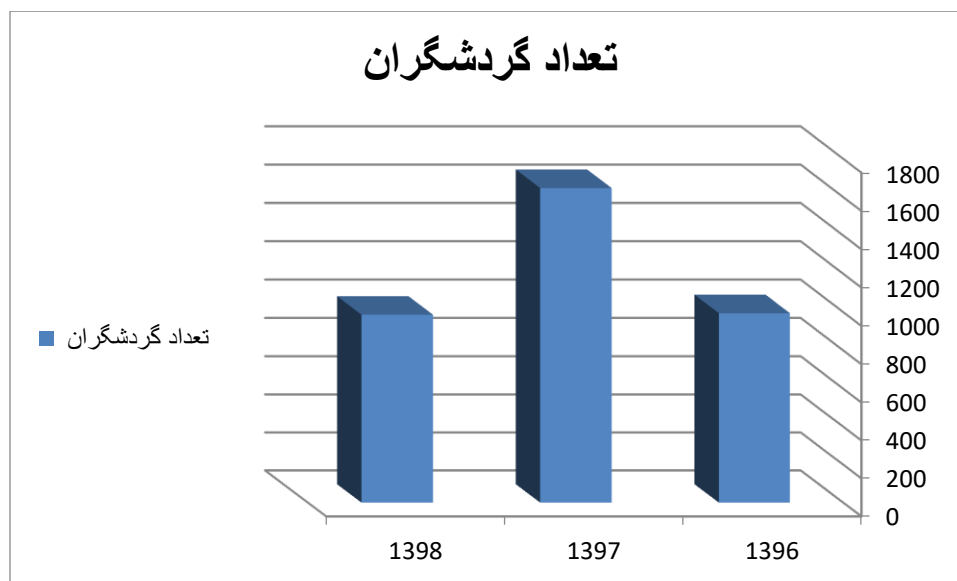
۳-۲- بررسی تقاضای خارجی (صادرات)

مجتمع های ارائه دهنده خدمات توریستی - گردشگری و اقامتی - رفاهی که به ارائه خدماتی چون تالار ، رستوران، سوئیت های اقامتی ، فضاهای بازی کودکان و... 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


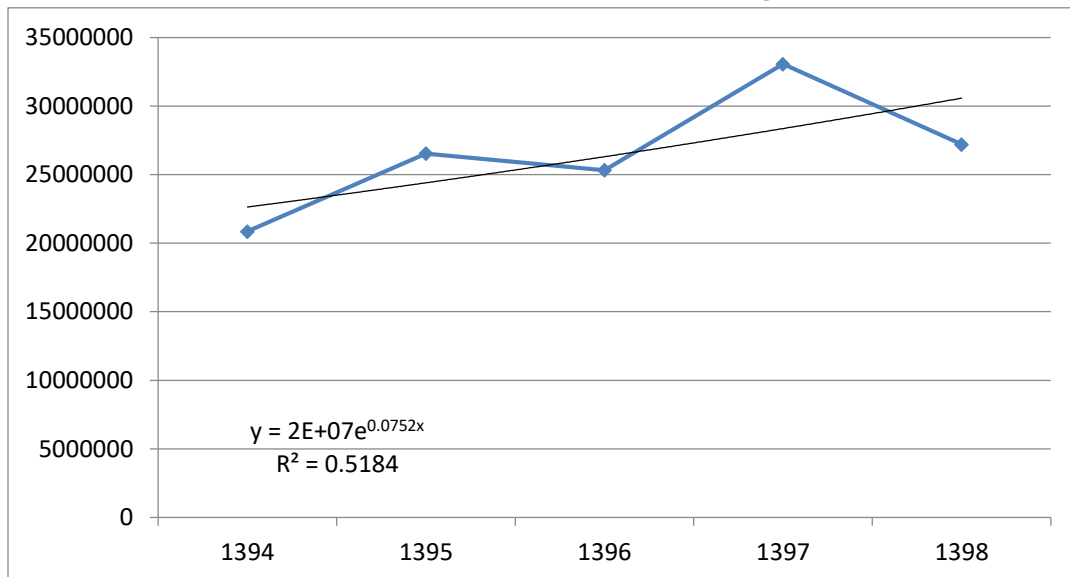
با توجه به تعداد کم گردشگران خارجی، در طرح حاضر گردشگران خارجی محاسبه نشده است.

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 کمپ اسپاخو (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

پیش بینی تعداد متقاضیان بومی منطقه :

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

جدول ۹: پیش بینی جمعیت شهرستان مانه و سملقان

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 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 مانه و سملقان 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 مانه و سملقان

۲: طبق جدول ۸

فصل ۴) بررسی روند عرضه فعلی و آتی محصولات 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 اکو کمپ اسپاخو که شامل غرفه تجاری، سوئیت های اقامتی، رستوران و پارک بازی کودکان هست و همچنین جا نمایی این پروژه که در مانه و سملقان و روستا اسپاخو خواهد بود می توان گفت اقامتگاه و مجتمع های گردشگری حاضر در منطقه مانه و سملقان را بعنوان عرضه کنندگان مشابه خدمات این مجتمع در نظر گرفت لذا جدول عرضه خدمات به شرح ذیل تغییر می نماید .

جدول ۱۲: لیست مجتمع های گردشگری فعال در منطقه مانه و سملقان

ردیف	عنوان پروژه	پیشرفت فیزیکی درصد	مکان	دپارتمان های موجود
۱	هتل آپارتمان ولی منصوری	۱۰۰	مانه و سملقان	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	مانه و سملقان	کمپینگ ارزان قیمت - بازارچه صنایع دستی - واحدهای پذیرایی - بخش های 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 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 جعفر زاده	مجتمع اقامتی و بین راهی	۲۰۱۶۰	۷۵
۵	بجنورد	شرکت آرمان ضیافت امیرخانلو و پسران	هتل	۱۲۹۶۰	۷۰
۶	مانه و سملقان	مهدی ذبیحی و ولی رهیده	مجتمع گردشگری	۱۹۸۰۰	۷۰
۷	مانه و سملقان	هادی جوینی	اقامتگاه بوم گردی	۶۴۸۰	۷۰
۸	بجنورد	حسینعلی پوررمضان	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۲۱۶۰۰	۶۰
۹	جاجرم	رضا صادقی	هتل	۱۶۲۰۰	۶۰

۵۶	۲۳۴۰۰	هتل	حمید بهمدی	مانه و سملقان	۱۰
۵۵	۵۴۰۰۰	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	شرکت آریا جهش شرق	بجنورد	۱۱
۵۰	۴۳۲۰۰	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	شرکت مهام جاده ابریشم نگین بجنورد	بجنورد	۱۲
۵۰	۲۸۸۰۰	هتل	شرکت گردشگری سرای امید یاران همونورد	گرمه	۱۳
۱۰	۲۱۶۰۰	مجتمع گردشگری	محمد حسن شادمهر	بجنورد	۱۴
۱۰	۱۷۲۸۰	مجتمع اقامتی و بین راهی	محمود طاهری	مانه و سملقان	۱۵
۱۰	۱۱۵۲۰	مجتمع اقامتی و بین راهی	میثم نجم	گرمه	۱۶
۱۰	۱۰۰۸۰	مجتمع اقامتی و بین راهی	حبیب کمالی	گرمه	۱۷
۱۰	۱۰۸۰	اقامتگاه بوم گردی	خسرو اکبر زاده	شیروان	۱۸
۰	۶۴۸۰	اقامتگاه بوم گردی	علی صفایی	بجنورد	۱۹
۰	۶۴۸۰	اقامتگاه بوم گردی	فاطمه جاویدان	مانه و سملقان	۲۰
۰	۷۵۶۰	اقامتگاه بوم گردی	رضا شرفی	گرمه	۲۱
۰	-	سفره خانه سنتی	صفیه حسن زاده	شیروان	۲۲
۰	۶۴۸۰	اقامتگاه بوم گردی	محسن حسین پور	شیروان	۲۳

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.

مطالعه بازار

ج) پیشرفت فیزیکی ردیف های ۱۹ تا ۲۳ (۵ مورد از مجوز ها) برابر صفر است و ۵ واحد دیگر پیشرفت فیزیکی زیر ۳۰ درصد دارند، 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 در منطقه مانه و سملقان و در روستا اسپاخو واقع می باشد، لذا می توان مجتمع های گردشگری واقع در منطقه مانه و سملقان و در ادامه مجتمع های گردشگری واقع در بجنورد که در مسیر حرکتی گردشگران واقع شده را بعنوان رقیب جدی در نظر گرفت، لذا جدول به شرح ذیل می باشد.

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	مانه و سملقان	ابراهیم نوروزی	کمپینگ گردشگری	۹۰
۲	بجنورد	شرکت آرمان ضیافت امیرخانلو و پسران	هتل	۷۰
۳	مانه و سملقان	مهدی ذبیحی و ولی رهیده	مجتمع گردشگری	۷۰
۴	مانه و سملقان	هادی جوینی	اقامتگاه بوم گردی	۷۰
۵	بجنورد	حسینعلی پوررمضان	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۶۰
۶	مانه و سملقان	حمید بهمدی	هتل	۵۶
۷	بجنورد	شرکت آریا جهش شرق	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۵۵
۸	بجنورد	شرکت مهام جاده ابریشم نگین بجنورد	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۵۰
-	ظرفیت اسمی			

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 مجتمع اکو کمپ اسپاخو 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 مانه و سملقان ایجاد نماید که موجب افزایش نرخ گردشگر و رونق بیشتر اقتصاد استان خراسان شمالی و منطقه مانه و سملقان خواهد بود مضافاً 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(گذراندن اوقات فراغت جوانان در اینگونه مکانها و آسیب کمتر رسانیدن به طبیعت در اثر استفاده های نابجا و نادرست از طبیعت)؛ 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 اسپاخو شهرستان مانه و سملقان واقع شده است با چشم اندازی زیبا و طبیعت بکر و دست نخورده که امکانات مناسب راه دسترسی را نیز دارا می باشد و به لحاظ مکان یابی ، بسیار مناسب و هوشمندانه طراحی شده است .

معبد سنگی باستانی که به کلیسا یا آتشکده اسپاخو مشهور است در غرب شهرستان مانه و سملقان واقع شده که یافته های تاریخی حکایت از قدمت آن به دوره ساسانیان دارد.

بنای سنگی اسپاخو در حقیقت پا برجاسترین اثر باستانی سده های پیش از اسلام در خراسان پهناور است که از نگاه تاریخی اهمیت ویژه ای دارد ، طرح این بنا ترکیبی از یک ایوان یا پلان چهارگوش ، تالار و یک اتاق چهارگوش در قسمت شرقی ایوان آن بوسیله دهلیز به اتاق قسمت شرقی ایوان مرتبط است.

این روستا هر چند سالانه پذیرای گردشگران ایرانی و خارجی است که برای بازدید از معبد اسپاخو به این روستا می آیند اما، با برنامه ریزی مناسب می توان شمار گردشگران را افزایش داد.

جذاب بودن بنای اسپاخو بیشتر به نوع سازه این بنا مرتبط است که پوشش سقف اتاق آن به صورت گنبدی از نوع پوشش های نیم کره ای و قابل مقایسه با گنبد چهار طاق ساسانی است.

با توجه به خصوصیات معماری و کاربرد مصالح، بویژه استفاده از سنگ، تیر و شیوه طاقسازی و قوس های طاق ها و موارد دیگر این بنا نظیر کارهای معماری مربوط به دوران اوایل ساسانی و حداکثر اوایل اسلام تا عصر آل بویه است.

این روستا نه تنها این معبد را در دل خود جای داده است بلکه خرابه های حمام اسپاخو نیز در حاشیه غربی روستا و

در جنوب بنای کلیسا مسافران و گردشگران زیادی را به خود جلب کرده است.

این حمام در مجموع بسیار زیبا بوده که به عنوان حمام محلی برای استفاده ساکنین روستا درست شده و از نظر فضا سازی و اجرای پلان و کاربرد به خصوص برای گرم کردن فضای آن بسیار استادانه و با مهارت بسیار زیادی ساخته شده است.

طرح هایی که در این روستا اجرا شده است و سنگ کاری و المان های زیبایی که در این روستا گذاشته شده بخشی از عملکردی است که می توان در جذب گردشگران مفید باشد.

با توجه به نزدیک بودن روستا در مسیر جاده آسیایی از سمت گلستان و مشهد هرساله مسافران زیادی برای بازدید به روستا می آیند . اهالی این روستا دامپرور هستند و لبنایت محلی زیادی را به عنوان سوغات در اختیار مسافران و گردشگران قرار خواهند داد.

همچنین قبرستان تاریخی در ضلع شمالی و تپه تاریخی یا شهر سوخته در ضلع شرقی معبد نیز از جمله آثار تاریخی منطقه بشمار می آیند .

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 مجموعه اکو کمپ "اسپاخو" شامل مواردی از قبیل هزینه های مربوط به زمین ، محوطه سازی ، ساختمان سازی، تجهیزات ، تاسیسات، ابزار آلات، وسائط نقلیه ولوازم و اثاثه اداری و خدماتی و ... می باشد که کلیات و سرفصل این هزینه ها در جدول ذیل آمده است.

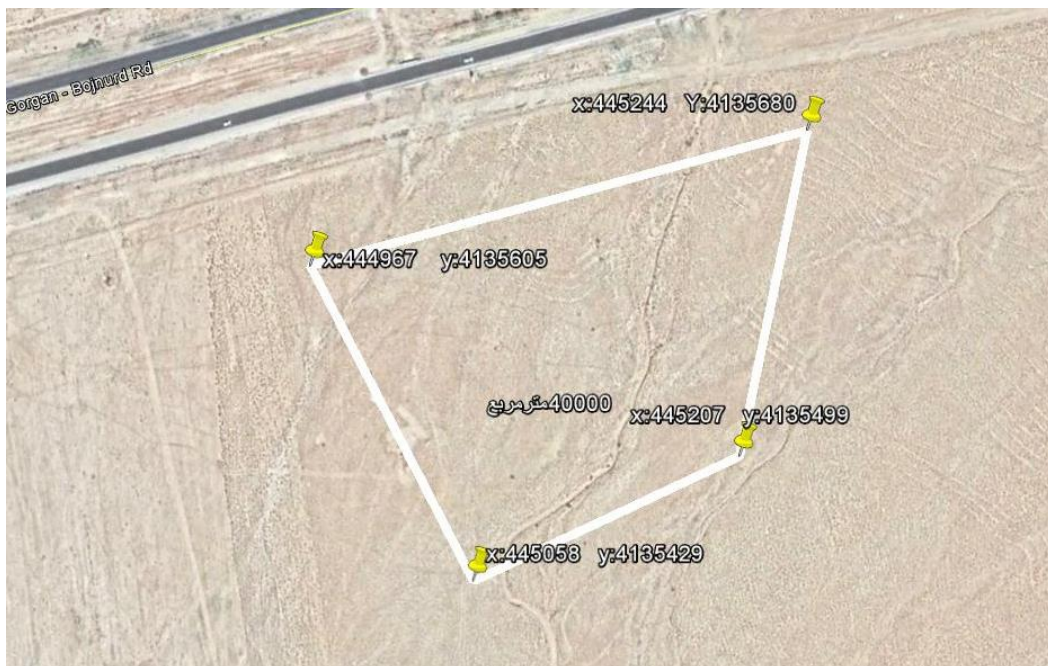
جدول ۱۵: هزینه های سرمایه گذاری طرح

مبالغ : میلیون ریال

ردیف	شرح	انجام شده	مورد نیاز	جمع
۱	زمین		۶۲۵	۶۲۵
۲	محوطه سازی		۴۱۶۰	۴۱۶۰
۳	ساختمان		۲۱۸۰۰	۲۱۸۰۰
۴	مبلمان سوئیتها		۱۶۷۶	۱۶۷۶
۵	دستگاه ها و تجهیزات بازی		۵۰۰	۵۰۰
۶	تاسیسات		۲۱۰۰	۲۱۰۰
۷	ابزار آلات		۰	۰
۸	وسائط نقلیه		۹۵۰	۹۵۰
۹	لوازم و مبلمان اداری		۸۰۰	۸۰۰
*	جمع سرمایه گذاری ثابت		۳۲۶۱۱	۳۲۶۱۱
۱۰	سرمایه در گردش		۲۲۲۲	۲۲۲۲
*	جمع کل سرمایه گذاری طرح		۳۴۸۳۳	۳۴۸۳۳

۲-۱- مترآژ زمین

زمین طرح مورد نظر با مترآژ ۵۰۰۰ متر مربع و با زیر بنا ۷۵۰ متر مربع در روستا اسپاخو 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				
۶۲۵		-	۱۲۵,۰۰۰	۵۰۰۰	زمین	۱

توضیح: قیمت زمین طبق استعلام و نرخ منطقه برآورد شده است

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 ۴۲۵۰ 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	۸۴۰	متر مربع	۵۰۰	-	۴۲۰	۴۲۰
۵	جوی و جدول کشی - فلاورباکس	۳۰۰	متر طول	۵۰۰	-	۱۵۰	۱۵۰
۶	پارکینگ	۱۰۰۰	متر مربع	۵۰۰	-	۵۰۰	۵۰۰
۷	پارک بازی کودکان	۲۰۰	متر مربع	۸۰۰	-	۱۶۰	۱۶۰
۸	حوضچه ها و آبنماها	۱۰	متر مربع	۲۰۰۰	-	۴۰	۴۰
۹	چمنکاری و درخت کاری	۲۰۰۰	متر مربع	۵۰۰	-	۱۰۰۰	۱۰۰۰
۱۰	آلاچیق (۱۰ متر مربعی)	۲۰۰	متر مربع	۲۰۰۰	-	۴۰۰	۴۰۰
۱۱	روشنایی و نور پردازی	۳۰۰	متر طول	-	-	۳۰۰	۳۰۰
جمع کل					-	۴۱۶۰	۴۱۶۰

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

در مجتمع های گردشگری، ساختمانی بعنوان ساختمان اداری، مالی و پشتیبانی در نظر گرفته می شود که جهت مدیریت و کارکنان اداری، مالی و خدماتی برنامه ریزی شده که در جدول ساختمانی مترائ و مشخصات آن قید شده است.

۴-۲- ساختمان رفاهی و خدماتی

مهم ترین بخش هر مجتمع گردشگری و رفاهی، وجود ساختمان های مربوط به خدمات رفاهی و گردشگری می باشد که در طرح حاضر رستوران، سوئیت های اقامتی VIP و معمولی، نمازخانه و غرفه های تجاری برنامه ریزی شده است که در جدول ذیل برآورد اولیه ساختمان سازی شرح داده شده است.

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

ردیف	شرح	میزان عملیات (متر مربع)	خلاصه مشخصات فنی	هزینه واحد (هزار ریال)	هزینه ساختمان سازی (میلیون ریال)		
					انجام شده	مورد نیاز	جمع کل
۱	ساختمان اداری - مالی - پشتیبانی	۶۰	پی: شناژ بتنی	۳۰,۰۰۰	-	۱۸۰۰	۱۸۰۰
۲	سوئیت های اقامتی (۸ واحد)	۴۰۰	اسکلت: فلزی سبک و متوسط سقف: تیرچه، بلوک یا خریا با پوشش تایل طرح سفال و عایق پشم شیشه 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	غرفه های تجاری	۱۰۰	سرمایش: کولر آبی 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 (سوئیت ها) 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 یکنفره 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 ال سی دی ۲۱ اینچ
۴۸۰	۶۰	۸	فرش، پرده و
۲۴۰	۳۰	۸	اجاق گاز توکار
۸۰	سایر (حدود 5 درصد)		
۱۶۷۶	جمع کل		

۵-۲- دستگاه ها

قطعا یکی از جاذبه های مجموعه های 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 می شود.

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 برنامه ریزی گردد .

که پیرو بررسی های انجام شده و استعلامهای تلفنی و اطلاعات قیمتی مندرج در سایتهای مختلف، مبلغی در حدود ۵۰۰ میلیون ریال برآورد گردیده است .

۶-تاسیسات

تاسیسات یکی از مهمترین بخشهای 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 آبنماها و...		۵۰۰	۵۰۰
۳	گاز	خرید کنتور-لوله ساختمانها جهت گرمایش و پخت و پز		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،وایفا و...)		۵۰	۵۰
		جمع کل		۲۱۰۰	۲۱۰۰

تامین برق از اصلی‌ترین و زیربنایی‌ترین تاسیسات این طرح می‌باشد. چرا که برق، تامین کننده روشنایی محوطه و ساختمان‌ها و انرژی مورد نیاز سایر بخش‌های تاسیسات می‌باشد و گزاف نخواهد بود اگر بگوییم بدون تامین برق، پروژه محکوم به شکست است.

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

۲-۶- 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 پروژه ای می‌بایست بصورت کاملاً اصولی و قانونی مساله آب و تامین آن را جدی گرفت، علی‌الخصوص در شرایطی که مساله آب به یک چالش بزرگ اجتماعی و زیست محیطی و گاه سیاسی در کشور تبدیل شده است. البته با توجه به مجوز بی نام صادره، تأییدیه‌های لازم از اداره آب منطقه ای استان و شهرستان اخذ گردیده است.

۳-۶- گاز

گاز تمیزترین سوخت فسیلی بوده و استفاده از آن نسبت به سایر سوختها بسیار کم دردسر میباشد و اثرات زیان آور کمتری نسبت به سایر سوخت فسیلی دارد و بدلیل اینکه ایران یکی از دارندگان بزرگترین ذخایر گازی جهان و ازتامین کنندگان عمده این انرژی میباشد لذا دسترسی به آن راحتتر و مرقون به صرفه تر از سایر سوختهاست. مجموعه مورد نظر جهت مصارف گرمایشی و پخت و پز در سفره خانه سنتی و ... نیاز دارد از سوخت گاز استفاده کند که بدیهی است این تاسیسات نیز شامل: هزینه اجرای خط انشعاب و لوله کشی ها می‌باشد که در راستای اخذ مجوز بی نام، تأییدیه‌های لازم از شرکت گاز استان و شهرستان اخذ گردیده است.

۶-۴- سیستم سرمایش و گرمایش

بدون تردید طراحی و پیاده سازی اصولی و مهندسی سیستم سرمایش و گرمایش و تهویه مطبوع، می تواند در بهره برداری مطلوب و تامین آسایش بیشتر برای استفاده کنندگان از یک مکان، بسیار تاثیر گذار باشد و چه بسا اگر ضعفی در طراحی و معماری یک پروژه اتفاق افتاده باشد، میتوان آسایش مطلوبی را به کمک تاسیسات مناسب سرمایشی و گرمایشی و تهویه مطبوع جهت استفاده کنندگان 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 منطقه ای با آب و هوای معتدل و خنک میباشد، جهت تامین سرمایش مورد نیاز در فصول گرم در ساختمانهای: اداری، پذیرایی و سوئیتها از کولر آبی استفاده خواهد شد و جهت تامین گرمایش در فصول سرد سال از بخاری گازی استفاده میشود که البته بایستی سرمایه گذار پس از طراحی ساختمان ها و بررسی کارشناسی طرح نهایی را ارائه نماید .

۶-۵- سیستم اعلام و اطفاء حریق

در علم مدیریت ، حساسیت و ارزش احداث یک مجموعه با مدیریت صحیح در بهره برداری از آن مجموعه و جلوگیری از هرگونه تنش و خدای ناکرده اتفاق ناگوار ، باهم برابری می کنند و چه بسا مدیریت بهره برداری دشوارتر از مدیریت ساخت نیز باشد.

طبیعتاً جهت مدیریت و نظارت در بهره برداری صحیح نیاز به الزامات و تجهیزاتی است که سیستم اعلام و اطفاء حریق یکی از این تجهیزات الزامی می باشد . بر این اساس بایستی کپسول آتش نشانی 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 دوربین های حفاظتی مدار بسته استفاده گردد که هزینه های این بخش نیز بصورت سرجمع در قالب هزینه های تاسیساتی در جدول مربوطه درج شده است.

۶-۷-ارتباطات

یکی از عوامل اصلی در پیشرفت جوامع ، علی الخصوص 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. بی ربط نیست اگر بگوییم زندگی در دنیای کنونی علی الخصوص در دنیای کسب و کار ، بدون تلفن و موبایل و اینترنت و... امکان پذیر نیست.

وجود سیستم ارتباطاتی از جمله تلفن (باسیم یا بی سیم) و تلفن همراه و وای فا و... در طرح حاضر نیز از تجهیزات مورد لزوم می باشد که نیاز است حداقل ۳ خط تلفن ثابت خریداری شود که هزینه سیم کشی و خرید و نصب تجهیزات نیز در سرجمع هزینه های تاسیساتی در جدول فوق لحاظ شده است.

۷-وسائط نقلیه

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 بررسی های به عمل آمده ، هر نیروی انسانی غیر خدماتی به لوازم اداری و ملزوماتی از جمله:سیستم کامل کامپیوتر-پرینتر-تلفن-ست لوازم التحریر رومیزی-ماشین حساب و... احتیاج خواهد داشت. با توجه به تعداد کارمندان پروژه که شامل: مدیریت مجموعه ، پرسنل اداری ، مالی و... می باشد، لذا مجموع هزینه خرید لوازم اداری و ملزومات پرسنل غیرتولیدی، مبلغ ۸۰۰ میلیون ریال برآورد می گردد .

۹- هزینه های قبل از بهره برداری

بخشی از هزینه های قبل از بهره برداری ، معمولاً به صورت در صدی از مبلغ تسهیلات پیشنهادی لحاظ می گردند. مثلاً هزینه های دفترخانه ، هزینه های قبوض ، کارمزد و بیمه تسهیلات برابر ۰/۰۰۷ مبلغ تسهیلات پیشنهادی و

مطالعات فنی

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 ۱۰۰۰ میلیون ریال می باشد.

۱۰- نیروی انسانی

نیروی انسانی مورد نیاز مجتمع های گردشگری و رفاهی با توجه به استراتژی و اهداف مدیریت و میزان نیاز به پاسخگویی به مشتریان برنامه ریزی میشود که بدیهی است رعایت ضوابط قانون کار جزو الزامات این موضوع محسوب می شود.

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

شرح هزینه های نیروی انسانی طبق جدول ذیل می باشد.

جدول ۲۱ : لیست و هزینه نیروی انسانی

ردیف	سمت	مورد نیاز (نفر)	حقوق ماهانه هر نفر (م.ر)	جمع حقوق سالانه (میلیون ریال)
۱	مدیریت	۱	۴۰	۴۸۰
۲	حسابدار و کارمند اداری	۲	۳۲	۷۶۸
۳	خدماتی	۱۲	۳۲	۴۶۰۸
۴	حراست و نگهبان	۲	۳۲	۷۶۸
	جمع	۱۷	-	۶۶۲۴
	مزایای شغلی (سنوات)، بیمه و پاداش = ۷۰٪ حقوق دریافتی	-	-	۴۶۳۷
	جمع کل	۱۷	-	۱۱۲۶۱

۱۱- برآورد سرمایه در گردش

سرمایه در گردش معیاری برای میزان کارآمدی و بهره‌وری یک کسب و کار محسوب می‌شود و نشان‌دهنده 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 زنجیره‌ای 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 می‌تواند بصورت اقساطی صورت پذیرد ولی فروش محصول بصورت نقدی می‌باشد که خوشبختانه طرح مورد نظر 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 بصورت 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 مورد نظر و تعداد روزهای کاری و نحوه تامین مواد اولیه (خرید نقدی یا مدت دار)، میزان مورد نیاز 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 ...) بصورت واگذاری اجاره‌ای می‌باشد در نتیجه مواد و ارقام مصرفی ای در این بخش بر عهده مجری طرح نخواهیم داشت.

*در خصوص سوئیچها نیز با توجه به اینکه مبلغ هر گونه 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 دستگاه ها و بازیهها شامل: روغن صنعتی یا گریس یا هر گونه قطعات مصرفی نیز باید یادآوری شود که این هزینه ها در بخش هزینه تعمیر و نگهداری و تعویض لحاظ شده در نتیجه در این بخش مجددا در نظر گرفته نمیشود.

با توجه به توضیحات فوق تنها مورد مصرف اقلام و مواد مصرفی مربوط به مواد بهداشتی شامل: پودر رختشویی و مواد ضدعفونی کننده 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 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 حاصل از اجاره سوئیتها و فروش بلیط بازیها و سرگرمیها به صورت نقدی خواهد بود.

۱۱-۴- تنخواه گردان

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

۱۱-۵- بستانکاران

بابت بدهیهای مجری طرح به مشتریان، در محاسبات کامفار، رقم بدهی و مدت زمان در نظر گرفته شده صفر می باشد؛ زیرا در محاسبات چنین فرض میشود که کلیه اجناس و کالا و مواد اولیه و... کلا 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	۲۱۷۲	۲۱۷۲
بستانکاران	۰	۰	۰	۰
جمع			۲۲۲۲	۲۲۲۲

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 (۱۷ نفر)	۱۱۲۶۱
۳	آب، برق، سوخت و ارتباطات	۸۱۳
۴	تعمیر و نگهداری	۹۰۸
۵	متفرقه و پیش‌بینی نشده جاری	۶۶۴
۶	بیمه داراییهای ثابت	۱۸۶
۷	استهلاک	۲۶۳۵
۸	هزینه بازاریابی و فروش	۴۲۹۳
۹	هزینه اداری	۸۰۰
	مجموع	۲۱۸۶۰

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)	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 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	۴۱۶۰	۲	۸۳
۲	ساختمان	۲۱۸۰۰	۲	۴۳۶
۳	مبلمان سوئیتها	۱۶۷۶	۵	۸۴
۴	دستگاه ها و تجهیزات بازی	۵۰۰	۵	۲۵
۵	تاسیسات	۲۱۰۰	۵	۱۰۵
۶	ابزارآلات	۰	۱۰	۰
۷	وسائط نقلیه	۹۵۰	۱۰	۹۵
۸	لوازم و مبلمان اداری	۸۰۰	۱۰	۸۰
	جمع	۳۱۹۸۶	-	۹۰۸

۱۳-۳- پیش بینی هزینه استهلاک

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

جدول ۲۷: هزینه استهلاک

مبالغ: میلیون ریال

ردیف	شرح	میزان سرمایه گذاری	درصد استهلاک	نرخ قرضه	هزینه استهلاک
۱	محوطه‌سازی	۴۱۶۰	۷	۱۰	۲۹۱
۲	ساختمان	۲۱۸۰۰	۷	۱۰	۱۵۲۶
۳	مبلمان سوئیتها	۱۶۷۶	۱۰	۱۰	۱۶۸
۴	دستگاه ها و تجهیزات بازی	۵۰۰	۱۰	۱۰	۵۰
۵	تاسیسات	۲۱۰۰	۱۰	۱۰	۲۱۰
۶	ابزارآلات	۰	۱۰	۱۰	۰
۷	وسائط نقلیه	۹۵۰	۲۰	۱۰	۱۹۰
۸	لوازم و مبلمان اداری	۸۰۰	۲۵	۱۰	۲۰۰
	جمع	۳۱۹۸۶	-	-	۲۶۳۵

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

طبق قواعد و دستورالعمل‌های موجود، هزینه متفرقه و پیش‌بینی نشده در حدود ۵٪ جمع هزینه‌های جاری بدون در نظر گرفتن هزینه استهلاک می‌باشد که در این طرح، مقدار آن برای سال مبنا ۶۶۴ 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 ۴۲۹۳ 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 ۱۸۶ میلیون ریال برآورد شده است.

۱۴- پیش بینی درآمد

با توجه به میزان تقاضا پیش بینی شده در استفاده از خدمات گرد شگری اکو کمپ اسپاخو ، 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:

۸۵۸۷۰۱ نفر میزان تقاضا پیش بینی شده در سال مبنا ۱۴۰۳

توضیح : در بدینانه ترین حالت ، از این میزان تقاضا می توانیم برآورد نماییم که ۵۰٪ مراجعه کنندگان از خدمات مختلف اکو کمپ استفاده می کنند و تقریبا معادل ۵۰۰،۰۰۰ ریال نیز به ازاء هر نفر خرید می کنند .

لذا داریم :

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