

جمهوری اسلامی ایران

اداره کل امور اقتصادی و دارایی خراسان شمالی

پیش امکان سنجی فنی اقتصادی

نام طرح:

کمپین گردشگری اسفیدان

صاحب طرح:

میراث فرهنگی و گردشگری

آدرس طرح:

استان خراسان شمالی، بجورد- منطقه نمونه گردشگری اسفیدان

فهرست

تاریخچه و خلاصه طرح	۵
فصل اول: مطالعه بازار	۷
۱-۱- معرفی محصول یا محصولات	۷
۲-۱- کاربرد محصول	۷
۳-۱- کد آیسیک محصول	۷
۴-۱- مشخصات و تعاریف علمی	۷
۵-۱- استانداردهای ملی محصول	۹
۱-۲- بررسی جایگاه طرح در اولویت های سرمایه گذاری کشور	۹
۲-۲- بررسی سیاست های حمایتی دولت	۱۳
۳-۲- 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
۲-۱- برآورد هزینه های سرمایه گذاری طرح	۳۴
۲-۱۳- پیش بینی درآمد	۵۴
فصل سوم: مطالعات اقتصادی	۵۹
۱-۳- مفروضات اقتصادی	۵۹
۲-۳- آنالیز مالی پروژه با نرم افزار کامفار	۵۹
۳-۳- تحلیل شاخص های مالی بر اساس خروجی کامفار	
۴-۳- جمع بندی و نتیجه گیری	
پیوستها	

تاریخچه و خلاصه طرح

ساختار کلی طرح	
(۱) عنوان پروژه: کمپینگ گردشگری اسفیدان	
(۲) بخش: خدماتی	زیر بخش: گردشگری
(۳) نوع تولیدات / خدمات: ارائه خدمات اقامتی، پذیرایی و محصولات سنتی	
(۴) مکان: بجنورد - منطقه نمونه گردشگری اسفیدان	
(۵) شرح پروژه: تجهیز و تکمیل کمپینگ شامل: سوئیتهای اقامتی، رستوران، محوطه سازی، آلاچیق و سکوی نشیمن	
(۶) دلایل توجیهی طرح: تأمین رفاه گردشگر و جذب توریست در جهت ارتقاء شاخص های اقتصادی و اشتغال	
(۷) ظرفیت سالانه پروژه: ۱۵۰,۰۰۰ نفر	
(۸) متراژ زمین: ۵۰۰۰ مترمربع	
(۹) اشتغال مستقیم: ۱۰ نفر	

هزینه های طرح: (میلیون ریال)			
۳۱۳۷۱			جمع هزینه های ثابت
۱۴۴۷			سرمایه در گردش
۳۲۸۱۸			جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح

فصل اول

مطالعه بازار

فصل ۱) محصول / خدمات

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

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

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

فصل ۳) بررسی روند تقاضای فعلی و آتی خدمات

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

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

- ۱-۴- بررسی میزان تولید داخلی محصول (طرح‌های موجود و در دست احداث)
- ۲-۴- بررسی عرضه خارجی (واردات)
- ۳-۴- پیش‌بینی عرضه داخلی و خارجی

فصل ۵) تحلیل نهایی و جمع‌بندی مطالعات بازار

فصل ۶) بررسی مسائل زیست‌محیطی

فصل ۷) مکان‌یابی پروژه

۱-۱- معرفی خدمات

مجتمع گردشگری کمپ تفریحی اسفیدان باهدف ارائه خدمات گردشگری، پذیرایی و تفریحی از قبیل: رستوران، سوئیت های اقامتی، آلاچیق و ... در روستای اسفیدان واقع در ۴۵ کیلومتر جنوب شرقی بجنورد تأسیس خواهد شد.

۱-۲- کاربرد محصول

مجتمع توریستی موردنظر، باهدف 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 موردبررسی

مجتمع های تفریحی و فرهنگی به دلیل قرار گرفتن در حیطه خدمات، در فهرست کدهای ISIC قرار ندارند و کدبندی 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 کیلومترمربع از ۸ شهرستان بجنورد (مرکز استان)، شیروان، اسفراین، مانه و سملقان، جاجرم، فاروج، گرمه و راز و جرگلان تشکیل شده است. این استان از نظر موقعیت جغرافیایی، از شمال با کشور ترکمنستان، از شرق و جنوب با خراسان رضوی، از جنوب غربی با استان سمنان و از غرب با استان گلستان هم مرز است.



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

کمپینگ گردشگری اسفیدان در زمینی به مساحت ۵۰۰۰ مترمربع عرصه و زیربنای ۱۰۰۰ مترمربع در روستای اسفیدان آماده واگذاری به بخش‌های خصوصی و سرمایه‌گذاران متقاضی می‌باشد که در طرح حاضر سعی شده، خدمات و مشخصات ارائه‌شده بر اساس یک الگوی استاندارد باشد که الگو فوق می‌تواند توسط سرمایه‌گذار تغییر یابد، لذا در حال حاضر پیش‌بینی به‌عمل‌آمده جهت خدمات قابل‌ارائه در این مجتمع شامل دپارتمان‌هایی به شرح ذیل می‌باشد:

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

رستوران سنتی به مساحت ۲۰۰ مترمربع

سوئیت‌های اقامتی معمولی با تعداد ۱۰ واحد و زیربنای ۴۰۰ مترمربع

پارک بازی کودکان به مساحت ۲۵۰ مترمربع

آلاچیق و سکوی نشیمن به تعداد ۵۰ عدد

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

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

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

سرمایه‌گذاری اقتصادی کشور

۲-۱- بررسی جایگاه طرح در اولویت‌های سرمایه‌گذاری

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

- سند چشم‌انداز توسعه بخش میراث فرهنگی و گردشگری کشور ایران ۱۴۰۴

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

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

بند ۷- رعایت حقوق و تأمین امنیت گردشگران.

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

بخش میراث فرهنگی و گردشگری طبق سند چشم‌انداز دارای اهداف مختلفی است که برنامه سازمان‌های مربوطه در جهت تحقق این اهداف باید هماهنگ و همسو گردد. در ذیل به سرفصل‌های این اهداف اشاره می‌شود:

الف- اهداف کیفی توسعه میراث فرهنگی و گردشگری

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

ب- راهبردهای حوزه گردشگری

- ۱- ایجاد باور و عزم ملی در ارکان تصمیم‌گیری نظام برای توسعه گردشگری و انتقال آن به جامعه و فعالان صنعت گردشگری.
- ۲- اتخاذ تصمیماتی متناسب با اهداف و شأن کشور و پاسخگو بودن به سطح انتظارات جامعه.
- ۳- حذف دیدگاه امنیتی در برخورد با گردشگران ورودی و داخلی.
- ۴- مقررات زدایی و به حداقل رساندن دخالت دولت.

- ۵- ترویج کد جهانی اخلاق گردشگری.
- ۶- حمایت قانونی از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی و فراهم کردن زمینه جذب این منابع.
- ۷- تغییر نگرش نسبت به کشور ایران در بازارهای هدف از طریق سرمایه‌گذاری مناسب در تبلیغات.
- ۸- آزادسازی اقتصاد گردشگری و تکمیل نهادهای این بازار و اصلاح مناسبات آن.

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

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

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

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

- ◀ توسعه‌یافته، متناسب با مقتضیات فرهنگی، جغرافیایی و تاریخی خود متکی بر اصول اخلاقی و ارزش‌های اسلامی و ملی با تأکید بر نقش مردم، عدالت اجتماعی، آزادی‌های مشروع، حفظ کرامت و حقوق انسان‌ها و بهره‌مند از امنیت.
- ◀ برخوردار از دانش پیشرفته، توانا در تولید علم و فن‌آوری، متکی بر سهم برتر منابع انسانی و سرمایه اجتماعی در تولید ملی.
- ◀ برخوردار از فرصت‌های برابر، توزیع مناسب درآمد به‌دوراز فساد، تبعیض و بهره‌مند از محیط مطلوب.
- ◀ فعال، مسئولیت‌پذیر، رضایتمند، برخوردار از وجدان کاری، انضباط، روحیه تعاون و سازگاری اجتماعی، متعهد به انقلاب و نظام اسلامی و شکوفایی ایران و مفتخر به ایرانی بودن.
- ◀ دست‌یافته به جایگاه دوم اقتصادی، علمی و فن‌آوری در زمینه میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری در سطح منطقه (شامل استان‌های مجاور و کشورهای همسایه) با تأکید بر جنبش نرم‌افزاری و تولید علم، رشد پرشتاب و مستمر اقتصادی، ارتقای نسبی سطح درآمد سرانه و رسیدن به اشتغال ۱۰ درصدی از کل اشتغال استانی.

- ◀ الهام‌بخش، فعال و مؤثر در سطح استان و کشور با پویایی فکری و اجتماعی و دارای تعامل سازنده و مؤثر با سایر دستگاه‌ها.
- ❖ توسعه پایدار کشاورزی با حفاظت از منابع طبیعی پایه و سیانت و توانمندسازی منابع انسانی.
- ❖ تأمین امنیت غذایی با تکیه بر تولید از منابع داخلی و نیل به خودکفایی در محصولات اساسی، ارتقاء سطح سلامت مواد غذایی تا استاندارد جهانی، اصلاح و بهینه نمودن الگوی مصرف و حمایت مؤثر از تولید و صادرات در محصولات دارای مزیت‌های نسبی و ایجاد مزیت‌های جدید (از جمله هدفمند نمودن یارانه‌ها در جهت تولید و صادرات).
- ❖ اصلاح ساختار و نظام بهره‌برداری بخش کشاورزی با تشویق کشاورزان به رعایت اندازه‌های فنی-اقتصادی واحدهای تولیدی متناسب با نوع فعالیت و شرایط مختلف اجتماعی، اقتصادی و اقلیمی کشور و تأکید بر جهت‌گیری حمایتی دولت از این سیاست‌ها به‌ویژه در واگذاری منابع آب‌و‌خاک.
- ❖ نوسازی نظام تولید کشاورزی بر مبنای دانش نوین و بومی‌سازی فناوری‌های روز، تربیت، حفظ و تجهیز نیروی انسانی موردنیاز، توسعه و تقویت تعاونی‌ها و سایر تشکلهای اقتصادی، اجتماعی، صنفی و تخصصی با مشارکت آحاد جامعه و رقابتی نمودن فعالیت‌ها در بخش.
- ❖ ارتقاء بهره‌وری از آب در تولید محصولات کشاورزی و استفاده علمی و بهره‌برداری بهینه از سایر نهاده‌های تولید.
- ❖ گسترش زیرساخت‌ها و ایجاد انگیزه برای جذب و توسعه سرمایه‌گذاری در بخش کشاورزی با پوشش مناسب بیمه، کاهش احتمال زیان تولید، اجرای سیاست‌های حمایتی و متعادل کردن سطح سودآوری کشاورزی با سایر بخش‌های اقتصادی.
- ❖ حمایت مؤثر از سازمان‌دهی فرآیند تولید و اصلاح نظام بازار محصولات کشاورزی باهدف بهبود رابطه مبادله بخش با سایر بخش‌ها، افزایش بهره‌وری، کاهش هزینه‌های تولید، رعایت قیمت تمام‌شده محصولات اساسی، تأمین درآمد تولیدکنندگان و منافع مصرف‌کنندگان و بهبود کیفیت مواد و فرآورده‌های غذایی.
- ❖ تخصیص یارانه هدفمند به بخش کشاورزی در جهت تحقق خودکفایی، حمایت از ساخت زیربناها، مراعات معیارهای زیست‌محیطی،
- ❖ قابلیت انعطاف در شرایط محیطی مختلف و ارتقاء قدرت رقابت در بازارهای داخلی و بین‌المللی.

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

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

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

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

۲-۳- مزیت‌های سرمایه‌گذاری در صنعت موردنظر (نقاط قوت و فرصت)

گردشگری بزرگ‌ترین صنعت خدماتی جهان از نظر درآمدزایی شناخته شده است، به طوری که رشد آن تغییرات اجتماعی و اقتصادی زیادی را به دنبال داشته است. توسعه صنعت گردشگری برای کشورهای در حال توسعه که با معضلاتی چون نرخ بیکاری بالا، محدودیت منابع ارزی و اقتصاد تک‌محصولی مواجه‌اند، از اهمیت بالایی برخوردار است. از طرف دیگر گردشگری می‌تواند به‌عنوان یک صنعت اقتصادی توانمند تأثیر بسیار زیادی بر تولید ملی و اشتغال کشور در سال‌های آتی داشته باشد. از آن جهت که در کشور ما کاهش تولید ملی و در پی آن افزایش بیکاری به‌عنوان اصلی‌ترین مشکل اقتصادی کشور مطرح است، روزبه‌روز صنعت گردشگری به‌صورت جدی‌تری مورد توجه سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان کشور قرار گرفته و توسعه صنعت گردشگری کشور در حال تبدیل شدن به یک خواست ملی و همگانی است.

از این‌رو صنعت گردشگری را می‌توان به‌عنوان یک چشم‌انداز برای اقتصاد کشور نیز دانست. لذا در بررسی طرح‌های سرمایه‌گذاری لازم است به بررسی نقاط قوت و فرصت‌های موجود در منطقه پرداخته شود تا سرمایه‌گذاران با اطمینان خاطر بیشتری در این راه حرکت نمایند و سیاست‌گذاران نیز با اولویت ویژه به این بخش توجه نمایند.

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

بخشی از فرصت‌های موجود در بخش توسعه گردشگری به شرح ذیل هست:

۱. امکان تأمین سرمایه موردنیاز برای توسعه بخش جهانگردی توسط بخش خصوصی
۲. پایین بودن نرخ سرمایه‌گذاری جهت ایجاد اشتغال در گردشگری
۳. وجود نرخ بالای بیکاری در کشور
۴. تمدن باستانی و آثار و بناهای تاریخی موجود در منطقه
۵. تنوع آب و هوایی و وجود فصول منظم چهارگانه در منطقه
۶. وجود مناظر و مکان‌های طبیعی متنوع و جذاب در منطقه
۷. وجود پتانسیل حضور گردشگر در استان به لحاظ نزدیکی به مشهد مقدس
۸. نرخ بالای بازگشت سرمایه‌گذاری در بخش صنعت گردشگری
۹. جذابیت صنایع‌دستی کشور برای گردشگران داخلی و خارجی
۱۰. وجود اشتراکات فرهنگی مانند زبان مشترک با کشورهای همسایه

فصل ۳) بررسی روند تقاضای فعلی و آتی محصولات

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

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

◀ تقاضای مربوط به گردشگران ورودی به استان

◀ تقاضای ساکنین در شهر بجنورد

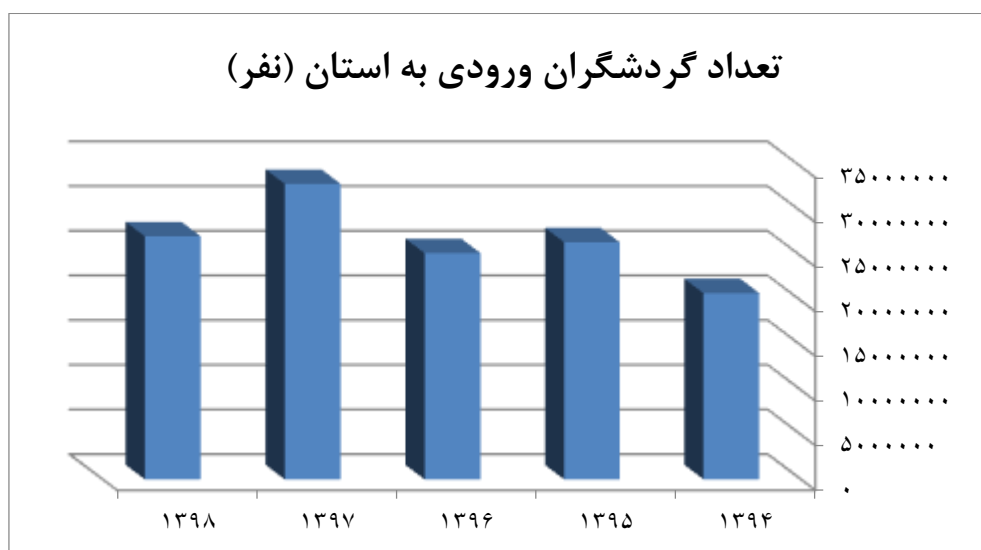
در این بخش به آمار ارائه شده از سوی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان خراسان شمالی می پردازیم؛ این آمار بیانگر تعداد گردشگران ورودی به استان به ازای هر نفر و طی سال های ۱۳۹۴-۱۳۹۸ می باشد.

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:

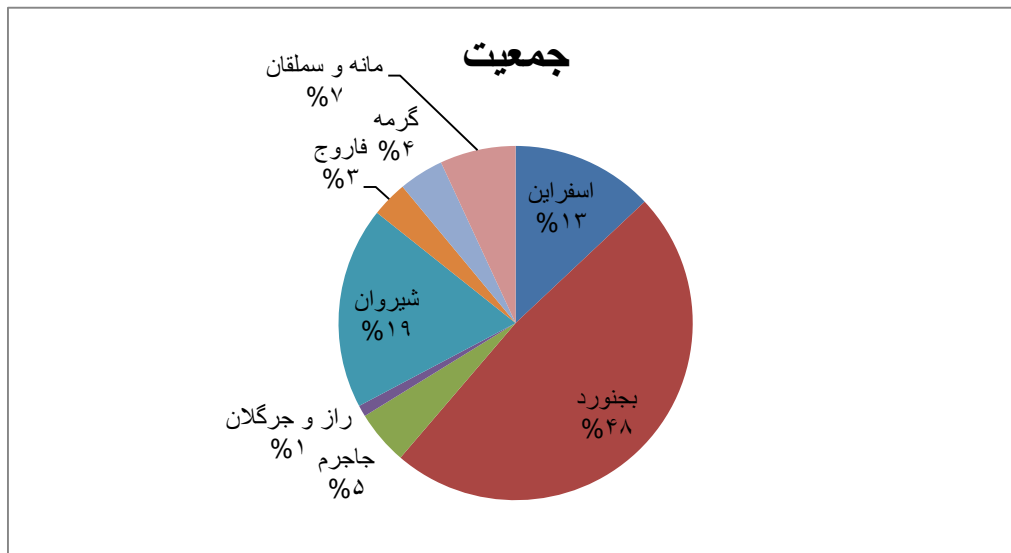
بر طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ در مرکز آمار ایران جمعیت شهر بجنورد ۲۳۳۸۱۰ نفر برآورد شده که با استفاده از نرخ رشد جمعیت اعلامی از سوی مرکز آمار ایران که برابر ۱/۲۴٪ است به پیش بینی جمعیت شهر بجنورد در طی سال‌های آتی می‌پردازیم:

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

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

منبع: سرشماری سال ۱۳۹۵ مرکز آمار ایران تیرماه ۱۳۹۹

نمودار ۲: نسبت جمعیتی شهرهای استان خراسان شمالی



منبع: سالنامه آماری مرکز آمار ایران و محاسبات طرح

طبق نرخ رشد جمعیت اعلام شده توسط مرکز ملی آمار ایران، پیش‌بینی جمعیت شهر بجنورد به شرح ذیل می‌باشد:

جدول ۳: جمعیت شهر بجنورد

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

با توجه به بررسی‌های به‌عمل آمده و دریافت نظرات کارشناسی از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان به نظر می‌رسد میزان حضور گردشگران با توجه به اینکه استان خراسان شمالی در مسیر شمالی کشور واقع بوده و همه‌ساله شاهد حضور مسافری و زائرین امام رضا که در مسیر رفت و برگشت از جاده اصلی و شهر مانه و سملقان عبور می‌کنند و این شهرستان پتانسیل جذب گردشگر و بهره‌گیری از حضور مسافری را دارا می‌باشد، لذا در بدینانه‌ترین حالت می‌بایست استراتژی و سند چشم‌انداز استان به نحوی برنامه‌ریزی و مدیریت گردد تا لاقلاً ۲۰٪ از گردشگران ورودی به استان جذب مجموعه‌های گردشگری شوند در غیر این صورت هرگونه سرمایه‌گذاری جهت جذب

مسافرین ورودی به استان در کمتر از این ظرفیت برای بخش خصوصی مقرون به صرفه و توجیه پذیر نخواهد بود، در نتیجه بر اساس چنین استدلالی ۲۰٪ از آمار جدول شماره ۱ را به عنوان پتانسیل بالفعل گردشگران ورودی به استان در نظر گرفته و سپس در واقع بینانه ترین حالت حداقل می بایست ۱۰٪ از این جمعیت را به عنوان گردشگران استفاده کننده از خدمات کمپ تفریحی اسفیدان در نظر بگیریم تا طرح مورد نظر از توجیه حداقلی برخوردار باشد.

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

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

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

از سوی دیگر با توجه به مفروضات طرح، بخش دیگری از تقاضا از بین افراد بومی منطقه پیش بینی گردیده است، لذا به نظر می رسد می توان ۲۰٪ این گروه را به عنوان متقاضیان بومی در نظر گرفت لذا میزان کل تقاضا در حال حاضر طبق جدول ذیل خواهد بود.

جدول ۵: میزان تقاضا کل در حال حاضر

میزان تقاضا گردشگران ورودی ۱	تقاضا داخلی شهر بجنورد ۲	جمع تقاضا داخلی
۶۶۱۳۵۵	۴۷۹۲۹ نفر	۷۰۹۲۸۴

۱: محاسبه شده از جدول ۴

۲: محاسبه ۲۰٪ جمعیت شهر بجنورد طبق جدول ۳

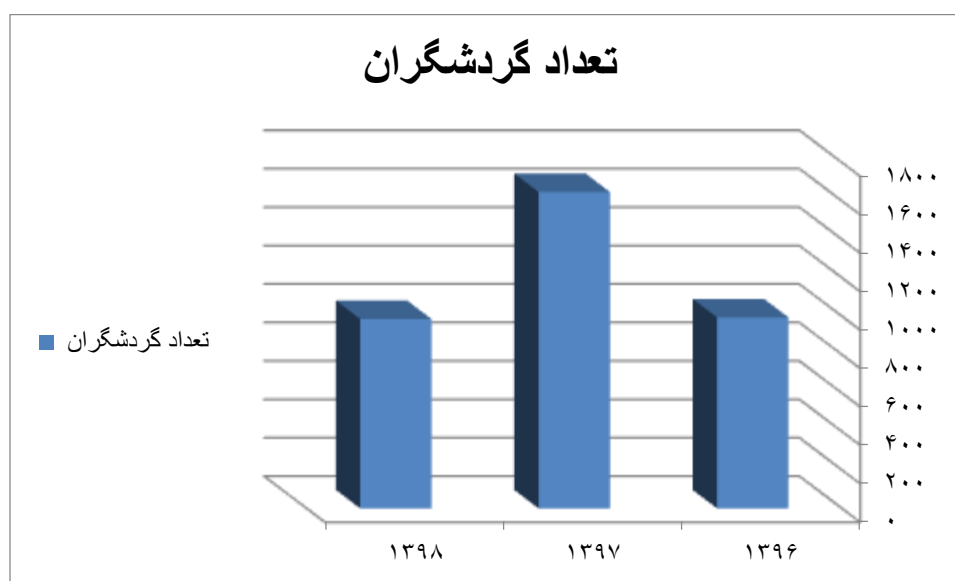
۳-۲- بررسی تقاضای خارجی (صادرات)

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

جدول ۶: تعداد گردشگران خارجی به استان

سال	تعداد گردشگران خارجی به استان (نفر)
۱۳۹۶	۹۹۴
۱۳۹۷	۱۶۴۷
۱۳۹۸	۹۸۶

مأخذ: آمار اعلام‌شده از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری خراسان شمالی

نمودار ۳: تعداد گردشگران خارجی به استان


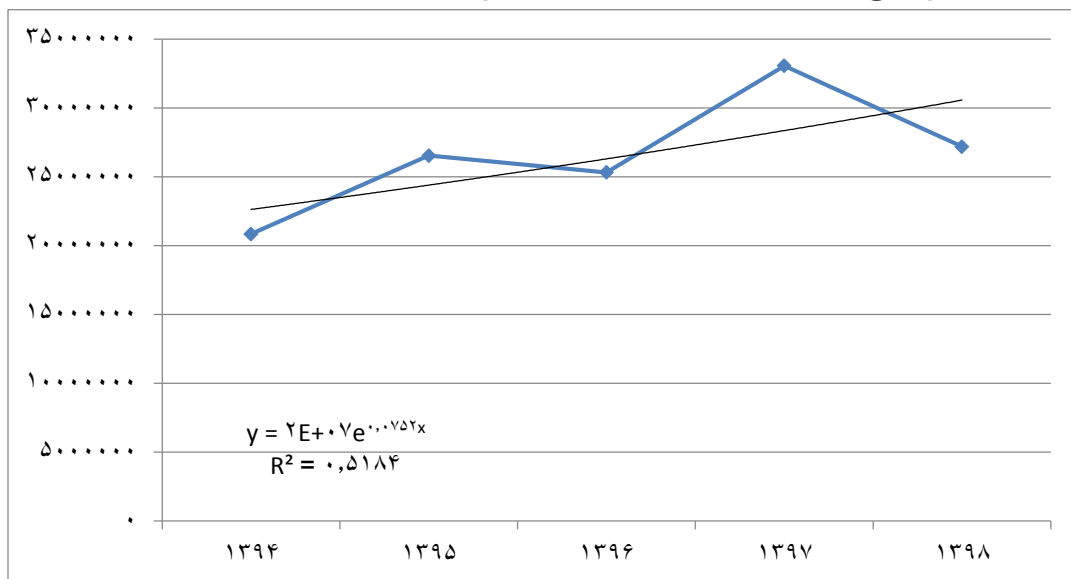
با توجه به تعداد کم گردشگران خارجی، در طرح حاضر گردشگران خارجی محاسبه نشده است.

۳-۳- پیش‌بینی تقاضای داخلی و خارجی

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

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

نمودار ۴: پیش‌بینی تقاضا با استفاده از خط رگرسیون



منبع: جدول شماره ۱

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

جدول ۷: پیش‌بینی تعداد گردشگر ورودی به استان

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

منبع: محاسبات طرح

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

جدول ۸: پیش‌بینی میزان تقاضا گردشگران در ۷ سال آتی

سال	تعداد گردشگران ورودی به استان (نفر)	پیش‌بینی جذب ۲۰٪ گردشگران ورودی	میزان تقاضا گردشگران کمپ اسفیدان (۱۰٪)
۱۳۹۹	۳۱۳۸۶۷۹۳	۶۲۷۷۳۵۹	۶۲۷۷۳۵
۱۴۰۰	۳۳۸۳۵۰۲۰	۶۷۶۷۰۰۴	۶۷۶۷۰۰
۱۴۰۱	۳۶۴۷۴۲۱۳	۷۲۹۴۸۴۳	۷۲۹۴۸۴
۱۴۰۲	۳۹۳۱۹۲۶۸	۷۸۶۳۸۵۳	۷۸۶۳۸۵
۱۴۰۳	۴۲۳۸۶۲۴۲	۸۴۷۷۲۴۸	۸۴۷۷۲۴
۱۴۰۴	۴۵۶۹۲۴۴۵	۹۱۳۸۴۸۹	۹۱۳۸۴۸
۱۴۰۵	۴۹۲۵۶۵۳۹	۹۸۵۱۳۰۸	۹۸۵۱۳۰

پیش‌بینی تعداد متقاضیان بومی منطقه:

با توجه به رشد جمعیت ایران طبق اعلام در سازمان آمار ایران، لذا جمعیت در شهر بجنورد به شرح ذیل می‌باشد.

جدول ۹: پیش‌بینی جمعیت شهر بجنورد

ردیف	سال	جمعیت
۱	۱۳۹۹	۲۴۵۶۲۳
۲	۱۴۰۰	۲۴۸۶۶۸
۳	۱۴۰۱	۲۵۱۷۵۱
۴	۱۴۰۲	۲۵۴۸۷۲
۵	۱۴۰۳	۲۵۸۰۳۲
۶	۱۴۰۴	۲۶۱۲۳۱
۷	۱۴۰۵	۲۶۴۴۷۰

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

جدول ۱۰: پیش‌بینی میزان تقاضا در ۷ سال آتی

ردیف	سال	تقاضا شهر بجنورد ۱	تقاضا گردشگران ورودی به استان ۲	جمع تقاضا
۱	۱۳۹۹	۴۹۱۲۵	۶۲۷۷۳۵	۶۷۶۸۶۰
۲	۱۴۰۰	۴۹۷۳۴	۶۷۶۷۰۰	۷۲۶۴۳۴
۳	۱۴۰۱	۵۰۳۵۰	۷۲۹۴۸۴	۷۷۹۸۳۴
۴	۱۴۰۲	۵۰۹۷۴	۷۸۶۳۸۵	۸۳۷۳۵۹
۵	۱۴۰۳	۵۱۶۰۶	۸۴۷۷۲۴	۸۹۹۳۳۰
۶	۱۴۰۴	۵۲۲۴۶	۹۱۳۸۴۸	۹۶۶۰۹۴
۷	۱۴۰۵	۵۲۸۹۴	۹۸۵۱۳۰	۱۰۳۸۰۲۴

۱: طبق جدول ۹، ۲۰٪ جمعیت شهر بجنورد

۲: طبق جدول ۸

فصل ۴) بررسی روند عرضه فعلی و آتی محصولات موردنظر
۴-۱- بررسی میزان عرضه داخلی خدمات (طرح‌های موجود و در دست احداث)

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

جدول ۱۱: لیست مجتمع‌های گردشگری استان خراسان شمالی

ردیف	عنوان پروژه	پیشرفت فیزیکی درصد	مکان	دپارتمان های موجود
۱	سفره‌خانه مهان	۱۰۰	بجنورد	سفره‌خانه
۲	هتل داریوش	۱۰۰	بجنورد	هتل - تالار-کافی شاپ-رستوران - زمین تنیس - آمفی تئاتر
۳	سفره‌خانه جیران	۱۰۰	بجنورد	سفره‌خانه
۴	هتل آپارتمان ولی منصوری	۱۰۰	مانه و سملقان	اقامتی -رستوران -کافی شاپ
۵	بازارچه صنایع‌دستی امانی	۱۰۰	آشخانه	فروشگاه صنایع‌دستی -پارکینگ
۶	اقامتگاه قربان وصالی	۱۰۰	اسفراین	اقامتی - رستوران و آلاچیق
۷	اقامتگاه قاسمعلی حیدری	۱۰۰	فاروج	اقامتی - رستوران و آلاچیق
۸	مجتمع بین‌راهی مکرمی	۱۰۰	شیروان	اقامتی -رستوران -آلاچیق -بازی کودکان -پارکینگ و ...
۹	بوم گردی محمدرضا کمالی	۱۰۰	بجنورد	اقامتی -رستوران - آلاچیق
۱۰	سفره‌خانه سنتی علی صالحی	۱۰۰	روستا پیش کمر	سفره‌خانه سنتی
۱۱	مجتمع بین‌راهی اجلالی	۱۰۰	گرمه	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق -بازی کودکان - پارکینگ
۱۲	بوم گردی علوی فرد	۱۰۰	روستا باغچق	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق

۱۳	اقامتگاه برمگردی طالبزاده	۱۰۰	روستا آبچور	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق
۱۴	اقامتگاه برمگردی 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 کمپ تفریحی اسفیدان که شامل سوئیت‌های اقامتی، رستوران و پارک بازی کودکان هست و همچنین جانمایی این پروژه که در شهر بجنورد و در منطقه ویژه گردشگری اسفیدان خواهد بود می توان گفت اقامتگاه و مجتمع‌های گردشگری حاضر در منطقه بجنورد را به‌عنوان عرضه‌کنندگان مشابه خدمات این مجتمع در نظر گرفت لذا جدول عرضه خدمات به شرح ذیل تغییر می‌نماید.

جدول ۱۲: لیست مجتمع‌های گردشگری فعال در شهر بجنورد

ردیف	عنوان پروژه	پیشرفت فیزیکی درصد	مکان	دپارتمان‌های موجود
۱	سفره‌خانه مهان	۱۰۰	بجنورد	سفره‌خانه
۲	هتل داریوش	۱۰۰	بجنورد	هتل - تالار - کافی شاپ - رستوران - زمین تنیس - آمفی تئاتر
۳	سفره‌خانه جیران	۱۰۰	بجنورد	سفره‌خانه
۴	بوم گردی محمدرضا کمالی	۱۰۰	بجنورد	اقامتی - رستوران - آلاچیق
۵	سفره‌خانه سنتی علی صالحی	۱۰۰	روستا پیش کمر	سفره‌خانه سنتی
۶	بوم گردی علوی فرد	۱۰۰	روستا باغچق	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق
۷	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 می‌باشد 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 نمی‌باشد.

۴-۳- پیش‌بینی عرضه داخلی و خارجی

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

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

ردیف	شهرستان	نام سرمایه‌گذار	عنوان طرح	ظرفیت	پیشرفت فیزیکی
۱	جاجرم	عبدالله... تقی پور	اقامتگاه بوم گردی	۴۳۲۰	۹۵
۲	گرمه	شهرام علیزاده	اقامتگاه بوم گردی	۸۶۴۰	۹۵
۳	مانه و سملقان	ابراهیم نوروزی	کمپینگ گردشگری	۵۰۰۰	۹۰
۴	فاروج	غفار علی جعفرزاده	مجتمع اقامتی و بین‌راهی	۲۰۱۶۰	۷۵
۵	بجنورد	شرکت آرمان ضیافت امیرخانلو و پسران	هتل	۱۲۹۶۰	۷۰
۶	مانه و سملقان	مهدی ذبیحی و ولی رهیده	مجتمع گردشگری	۱۹۸۰۰	۷۰
۷	مانه و سملقان	هادی جوبینی	اقامتگاه بوم گردی	۶۴۸۰	۷۰
۸	بجنورد	حسینعلی پور رمضان	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۲۱۶۰۰	۶۰

۶۰	۱۶۲۰۰	هتل	رضا صادقی	جاجرم	۹
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 همنورد	گرمه	۱۳
۱۰	۲۱۶۰۰	مجتمع گردشگری	محمدحسن شادمهر	بجنورد	۱۴
۱۰	۱۷۲۸۰	مجتمع اقامتی و بین‌راهی	محمود طاهری	مانه و سملقان	۱۵
۱۰	۱۱۵۲۰	مجتمع اقامتی و بین‌راهی	میثم نجم	گرمه	۱۶
۱۰	۱۰۰۸۰	مجتمع اقامتی و بین‌راهی	حبیب کمالی	گرمه	۱۷
۱۰	۱۰۸۰	اقامتگاه بوم گردی	خسرو اکبر زاده	شیروان	۱۸
۰	۶۴۸۰	اقامتگاه بوم گردی	علی صفایی	بجنورد	۱۹
۰	۶۴۸۰	اقامتگاه بوم گردی	فاطمه جاویدان	مانه و سملقان	۲۰
۰	۷۵۶۰	اقامتگاه بوم گردی	رضا شرفی	گرمه	۲۱
۰	-	سفره‌خانه سنتی	صفیه حسن‌زاده	شیروان	۲۲
۰	۶۴۸۰	اقامتگاه بوم گردی	محسن حسین پور	شیروان	۲۳

شرح و تحلیل آماری جدول فوق:

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

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

د) ۱۳ واحد جدول فوق که در قالب مجوز مجتمع تفریحی، سرگرمی و گردشگری و یا اقامتگاه بوم گردی و با پیشرفت فیزیکی بالای ۵۰ درصد دارند که طبیعتاً می‌بایست بیشتر مورد بررسی قرار گیرند تا چه وضعیتی از منظر نوع خدمات دارند و آیا به‌عنوان رقیب جدی تلقی خواهند شد یا خیر که پیرو واکاوی انجام‌شده و با توجه به اینکه طرح حاضر در منطقه بجنورد و روستا اسفیدان واقع می‌باشد، لذا می‌توان مجتمع‌های گردشگری واقع در منطقه را به‌عنوان رقیب جدی در نظر گرفت، لذا جدول به شرح ذیل می‌باشد.

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

ردیف	شهرستان	نام سرمایه‌گذار	عنوان طرح	پیشرفت فیزیکی
۱	بجنورد	شرکت آرمان ضیافت امیرخانلو و پسران	هتل	۷۰
۲	بجنورد	حسینعلی پور رمضان	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۶۰
۳	بجنورد	شرکت آریا جهش شرق	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۵۵
۴	بجنورد	شرکت مهام جاده ابریشم نگین بجنورد	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۵۰

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

فصل ۵) تحلیل نهایی و جمع‌بندی مطالعات بازار

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

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

طرح احداث مجتمع کمپ تفریحی اسفیدان با توجه به اینکه منطقه فوق به‌عنوان منطقه ویژه گردشگری نیز اطلاق شده است و به لحاظ وجود جاذبه‌های گردشگری می‌تواند بازار خدمات بسیار مناسبی را در استان خراسان شمالی و بجنورد ایجاد نماید که موجب افزایش نرخ گردشگر و رونق بیشتر اقتصاد استان و منطقه خواهد بود مضافاً اینکه حمایت از این‌گونه طرح‌ها موجبات ارتقا فرهنگی و رشد و بالندگی جمعیت استان را فراهم می‌نماید.

فصل ۶) بررسی مسائل زیست‌محیطی

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

فصل ۷) مکان‌یابی پروژه

این پروژه در منطقه روستای اسفیدان مکان‌یابی شده است. اسفیدان یکی از روستاهای پلکانی ایران است که در خراسان شمالی قرار دارد.

اسفیدان "روستایی گردشگری" در استان خراسان شمالی است. این روستا در ۴۵ کیلومتری جنوب شرقی بجنورد واقع شده که در میان دره‌ای سرسبز قرار گرفته است و پیرامون آن را کوه‌های مرتفعی پوشانده است که از جنوب غربی به کوه آق‌قیه و از شمال غربی به کوه اسب و از جنوب غربی به تنگه دهید مزه منتهی می‌شود. این روستا به دلیل ساختار پلکانی خود شباهتی هم به روستای ماسوله لاهیجان دارد.

این روستا با دارا بودن جاذبه‌های گردشگری فراوانی نظیر آبشارهای زیبا، چشمه‌های خروشان، غارها و برج‌های شگفت‌انگیز، وجود چند امامزاده، وجود انواع درختان میوه، رودخانه با آب فراوان، ارتفاعات جنگلی با پوشش گیاهی و غیره مقصد بسیاری از گردشگران است.

همچنین بافت پلکانی و سنتی روستا و موقعیت جغرافیایی و ژئوپولوتیک بی‌نظیر روستا و وجود درختان صندل سمبل روستای اسفیدان است.

امید است با برنامه‌ریزی و احداث پروژه گردشگری در این منطقه از مزایای اقتصادی و فرهنگی آن بهره‌مند شویم.

فصل دوم

مطالعات فنی

۱- برآورد هزینه‌های سرمایه‌گذاری اجرای طرح

۲- زمین

۱-۱- مترآژ زمین

۱-۲- قیمت زمین

۳- محوطه‌سازی

۲-۱- دیوار و درب‌های ورودی

۲-۲- خیابان‌کشی و پیاده‌روسازی

۲-۳- فضای سبز و درخت‌کاری

۴- ساختمان

۳-۱- ساختمان اداری

۳-۲- ساختمان رفاهی و خدماتی

۳-۳- سایر ساختمان‌ها (در صورت وجود)

۵- ماشین‌آلات و تجهیزات

۶- تأسیسات

۷- وسایط نقلیه و تجهیزات درون و برون کارگاهی

۸- اثاثه اداری

۹- هزینه‌های قبل از بهره‌برداری

مطالعات فنی

-
- ۱۰- نیروی انسانی
 - ۱۱- سرمایه در گردش
 - ۱۲- برنامه زمان بندی پروژه
 - ۱۳- هزینه های جاری
 - ۱۴- پیش بینی درآمد

۱- برآورد هزینه‌های سرمایه‌گذاری اجرای طرح

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

جدول ۱۵: هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح

مبالغ: میلیون ریال

ردیف	شرح	انجام‌شده	موردنیاز	جمع
۱	زمین		۶۲۵	۶۲۵
۲	محوطه‌سازی		۴۰۹۵	۴۰۹۵
۳	ساختمان		۲۰۸۰۰	۲۰۸۰۰
۴	مبلمان سوئیتها		۱۵۰۱	۱۵۰۱
۵	دستگاه‌ها و تجهیزات بازی		۵۰۰	۵۰۰
۶	تأسیسات		۲۱۰۰	۲۱۰۰
۷	ابزارآلات		۰	۰
۸	وسایط نقلیه		۹۵۰	۹۵۰
۹	لوازم و مبلمان اداری		۸۰۰	۸۰۰
*	جمع سرمایه‌گذاری ثابت		۳۱۳۷۱	۳۱۳۷۱
۱۰	سرمایه در گردش		۱۴۴۷	۱۴۴۷
*	جمع کل سرمایه‌گذاری طرح		۳۲۸۱۸	۳۲۸۱۸

۲- زمین

۲-۱- مترائ زمین

زمین طرح موردنظر با مترائ ۵۰۰۰ مترمربع و با زیربنا ۸۵۰ مترمربع در روستا اسفیدان واقع شده است که سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی نسبت به واگذاری زمین به متقاضی اقدام می نماید.



جدول ۱۶: مشخصات هزینه‌های زمین اجرای طرح

هزینه (میلیون ریال)			قیمت واحد (ریال)	مساحت (مترمربع)	شرح	
جمع	موردنیاز	انجام شده				
۶۲۵		-	۱۲۵,۰۰۰	۵۰۰۰	زمین	۱

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

۳- محوطه‌سازی

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

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

۳-۱- دیوار و درب‌های ورودی

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

۳-۲- خیابان‌کشی و پیاده‌روسازی

با توجه به محوطه پروژه که ۴۳۰۰ مترمربع می‌باشد و در کل سطح پروژه می‌بایست خیابان‌کشی و در برخی از محدوده‌های پیاده‌روسازی انجام پذیرد که در جدول محوطه‌سازی به آن اشاره شده است.

هر پروژه گردشگری و تفریحی نیاز مبرم به ایجاد فضاهای سبز و درخت کاری دارد. کارفرما می‌بایست در حد امکان از طبیعت منطقه بهره‌مند شده و پروژه را به گونه‌ای پیش ببرد که از فضای سبز و درختان بومی منطقه بهترین استفاده صورت پذیرد و البته که با توجه به مساحت پروژه می‌بایست درخت کاری و ایجاد فضای سبز نیز در برنامه‌ریزی صورت پذیرد که محاسبات مربوطه در جدول محوطه‌سازی برآورد گردیده است.

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

ردیف	شرح	مقدار/میزان عملیات	واحد	هزینه واحد (هزار ریال)	هزینه ساخت (میلیون ریال)		
					انجام شده	مورد نیاز	جمع کل
۱	خاک برداری و خاکریزی	۵۰۰۰	مترمربع	۲۰۰	-	۱۰۰۰	۱۰۰۰
۲	دیوار و فنس کشی	۳۰۰	متر طول	۳۰۰	-	۹۰	۹۰
۳	درب ورودی	۲	باب	۵۰۰۰۰	-	۱۰۰	۱۰۰
۴	خیابان کشی و پیاده‌روسازی	۶۳۰	مترمربع	۵۰۰	-	۳۱۵	۳۱۵
۵	جوی و جدول کشی - فلاورباکس	۳۰۰	متر طول	۵۰۰	-	۱۵۰	۱۵۰
۶	پارکینگ	۱۰۰۰	مترمربع	۵۰۰	-	۵۰۰	۵۰۰
۷	پارک بازی کودکان	۲۵۰	مترمربع	۸۰۰	-	۲۰۰	۲۰۰
۸	حوضچه‌ها و آب‌نماها	۲۰	مترمربع	۲۰۰۰	-	۴۰	۴۰
۹	چمن کاری و درخت کاری	۲۰۰۰	مترمربع	۵۰۰	-	۱۰۰۰	۱۰۰۰
۱۰	آلاچیق (۱۰ مترمربعی)	۲۰۰	مترمربع	۲۰۰۰	-	۴۰۰	۴۰۰
۱۱	روشنایی و نورپردازی	۳۰۰	متر طول	-	-	۳۰۰	۳۰۰
جمع کل					-	۴۰۹۵	۴۰۹۵

۴- عملیات ساختمانی

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

۴-۱- ساختمان اداری

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

۴-۲- ساختمان رفاهی و خدماتی

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

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

ردیف	شرح	میزان عملیات (مترمربع)	خلاصه مشخصات فنی	هزینه واحد (هزار ریال)	هزینه ساختمان‌سازی (میلیون ریال)		
					انجام شده	مورد نیاز	جمع کل
۱	ساختمان اداری - مالی - پشتیبانی	۶۰	پی: شناژ بتنی اسکلت: فلزی سبک و متوسط	۳۰,۰۰۰	-	۱۸۰۰	۱۸۰۰
۲	سوئیت‌های اقامتی (۱۰ واحد)	۴۰۰	سقف: تیرچه، بلوک یا خرپا با پوشش تایل طرح سفال و عایق پشم‌شیشه و پنل کناف دیواره خارجی: آجر	۳۰,۰۰۰	-	۱۲۰۰۰	۱۲۰۰۰
۳	رستوران سنتی	۲۰۰	پارتیشن داخلی: پنل کناف یا چوب سرمایش: کولرآبی	۳۰,۰۰۰	-	۶۰۰۰	۶۰۰۰
۵	نمازخانه و سرویس بهداشتی	۴۰	گرمایش: بخاری	۲۵,۰۰۰	-	۱۰۰۰	۱۰۰۰

۲۰۸۰۰	۲۰۸۰۰				۷۰۰	جمع کل
-------	-------	--	--	--	-----	--------

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

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

۵-۱- مبلمان سوئیت‌ها

جدول ۱۹: لیست و هزینه مبلمان سوئیت‌ها (۱۰ واحد)

قیمت کل (میلیون ریال)	قیمت واحد (میلیون ریال)	تعداد	شرح کالا
۱۲۰	۱۲	۱۰	تخت یک نفره به همراه بالش، روتختی، روبالشی و
۱۰۰	۱۰	۱۰	میز و صندلی ۳ نفره
۳۵۰	۳۵	۱۰	یخچال مینی بار ۵ فوت
۸۰	۸	۱۰	ظروف غذاخوری ست ۳ نفره-۱۰ دست
۶۰۰	۶۰	۱۰	فرش، پرده و
۱۰۰	۱۰	۱۰	اجاق گاز
۷۱	سایر (حدود ۵ درصد)		
۱۵۰۱	جمع کل		

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

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

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

۶- تأسیسات

تأسیسات یکی از مهم‌ترین بخش‌های هر مجموعه به شمار می‌رود. طراحی مناسب و اجرای صحیح تأسیسات منجر به عملکرد بهتر خواهد شد. هزینه‌های سرمایه‌گذاری جهت تأسیسات این واحد، به دودسته تقسیم می‌شود که یکی هزینه‌های واریزی به حساب ارگانها و شرکت‌های دولتی بابت اخذ حق انشعابات آب و برق و گاز و تلفن و خرید کنتورهای مترتب با هر یک از انشعابات می‌باشد و دیگری، هزینه‌های مربوط به عملیات اجرایی تأسیسات از جمله: لوله‌کشی‌های آب سرد و گرم- خرید و نصب تابلوهای اصلی و فرعی برق-سینی گذاری-کابل و سیم کشی- ترانسفورماتور- پمپ‌های موردنیاز بابت سرچاه و خط آب‌رسانی- خرید یا ساخت و نصب مخازن و... می‌باشد که شرح آن‌ها در قالب جدول زیر آمده است و توضیحات تکمیلی تر هریک از تأسیسات در ادامه جدول بیان شده است.

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

ارقام: میلیون ریال

ردیف	نوع تأسیسات	شرح کلی عملیات	هزینه انجام شده	هزینه مورد نیاز	جمع کل
۱	برق	خرید کنتور و تابلوهای اصلی و فرعی-کابل بابت روشنایی محوطه و دستگاه‌ها و سیم ساختمان‌ها- پایه چراغ‌های پارکی- برج‌های نوری و...		۶۰۰	۶۰۰
۲	آب	حفر چاه- نصب کنتور-لوله جهت آبیاری سیستم قطره ای-خرید پمپ‌های آبیاری و آب‌نماها و...		۵۰۰	۵۰۰
۳	گاز	خرید کنتور-لوله ساختمان‌ها جهت گرمایش و پخت‌وپز		۳۰۰	۳۰۰
۴	سرمایش و گرمایش	لوله سرد و گرم-خرید تجهیزات سرمایش (کولر آبی و گرمایش (بخاری)		۵۰۰	۵۰۰
۵	اعلام و اطفاء حریق	سیستم اعلام و قطع برق و گاز-خرید تجهیزات اطفاء حریق (کپسول آتش‌نشانی)		۵۰	۵۰
۶	حفاظتی و صوتی-تصویری	دوربین‌های مدار بسته. سیستم صوتی بابت آمفی تئاتر- خرید سیستم‌های صوتی و تصویری و پیجینگ و...		۱۰۰	۱۰۰
۷	ارتباطات	خرید انشعاب- خرید و نصب تجهیزات ارتباطی (تلفن، وایفا و...)		۵۰	۵۰
جمع کل				۲۱۰۰	۲۱۰۰

۶-۱- برق

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

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

۶-۲- آب

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

۶-۳- گاز

گاز تمیزترین سوخت فسیلی بوده و استفاده از آن نسبت به سایر سوخت‌ها بسیار کم دردسر می‌باشد و اثرات زیان‌آور کمتری نسبت به سایر سوخت فسیلی دارد و به دلیل اینکه ایران یکی از دارندگان بزرگ‌ترین ذخایر گازی جهان و ازتأمین‌کنندگان عمده این انرژی هست لذا دسترسی به آن راحت‌تر و مقرون‌به‌صرفه‌تر از سایر سوخت‌هاست.

مجموعه موردنظر جهت مصارف گرمایشی و پخت‌وپز در سفره‌خانه سنتی و ... نیاز دارد از سوخت گاز استفاده کند که بدیهی است این تأسیسات نیز شامل: هزینه اجرای خط انشعاب ولوله کشی‌ها می‌باشد که در راستای اخذ مجوز بی‌نام، تأییدیه‌های لازم از شرکت گاز استان و شهرستان اخذ گردیده است.

۶-۴- سیستم سرمایش و گرمایش

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

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

۵-۶- سیستم اعلام و اطفاء حریق

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

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

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

۶-۷- ارتباطات

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

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

۷- وسایط نقلیه

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

۸- اثاثیه و منصوبات اداری

طبق بررسی‌های 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، کارکنان اداری، مالی و... می باشد، لذا مجموع هزینه خرید لوازم اداری و ملزومات کارکنان غیر تولیدی، 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 درصدی 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 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 می شود که بدیهی است رعایت ضوابط قانون کار جزو الزامات این موضوع محسوب می شود.

لازم به ذکر است، نیروی انسانی شامل: کارکنان 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	۵	۳۲	۱۹۲۰
۴	حراست و نگهبان	۲	۳۲	۷۶۸

۳۹۳۶	-	۱۰	جمع
۲۷۵۵	-	-	مزایای شغلی (سنوات)، بیمه و پاداش = ۷۰٪ حقوق دریافتی
۶۶۹۱	-	۱۰	جمع کل

۱۱- برآورد سرمایه در گردش

سرمایه در گردش معیاری برای میزان کارآمدی و بهره‌وری یک کسب‌وکار محسوب می‌شود و نشان‌دهنده سلامت مالی آن در کوتاه‌مدت است. بنا به تعریفی دیگر، سرمایه در گردش به پولی اطلاق می‌شود که برای امور روزانه کسب‌وکار خرج می‌گردد. لازم به توضیح است کسب‌وکارهایی که به‌طور زنجیره‌ای به هم وابسته‌اند (سازندگان قطعات خودرو) یا به‌طور فصلی (فروش کولر) کار می‌کنند، به سرمایه در گردش بیشتری نیاز دارند زیرا باید در طول سال با خرید مواد اولیه و تبدیل آن به کالای نهایی کار کنند ولی در فصل فروش محصول خود را به فروش برسانند. طرح‌های خدماتی معمولاً سرمایه در گردش کمتری احتیاج دارند زیرا در اغلب موارد خرید مواد اولیه می‌تواند به صورت اقساطی صورت پذیرد ولی فروش محصول به صورت نقدی می‌باشد که خوشبختانه طرح موردنظر در رسته طرح‌های خدماتی می‌باشد که با توجه به شرایط نقدینگی در جامعه، طرح‌های این‌چنینی که سرمایه در گردش کمتری احتیاج داشته و فروش کالا نیز به صورت نقدی می‌باشد و عملاً ریسک سرمایه‌گذاری کمتری دارند بیشتر مورد توجه سرمایه‌گذاران و بانک‌ها می‌باشد چون بر اثر نوسانات قیمت مواد اولیه و... کمتر دچار زیان می‌شوند.

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

۱۱-۱- مواد اولیه، کمکی و بسته‌بندی

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

مطالعات فنی

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

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

با توجه به توضیحات فوق تنها مورد مصرف اقلام و مواد مصرفی مربوط به مواد بهداشتی شامل: پودر رخت شویی و مواد ضدعفونی‌کننده مصرفی جهت پاکیزه نمودن اشیاء، مواد شوینده کف‌ها و دستشویی‌ها و توالت‌ها، شامپو، دستمال و حوله کاغذی و مایع دستشویی و ... در سوئیت‌ها و ساختمان اداری و لوازم التحریر و مواد خوراکی مصرفی در ساختمان اداری می‌باشد. بر اساس برآوردهای انجام‌شده هزینه سالانه مورد نیاز برای تامین مواد بهداشتی و خوراکی ۳۰۰ میلیون ریال در نظر گرفته شده است.

۱۱-۲- کالای ساخته‌شده و در جریان ساخت

با توجه نوع طرح، چنین سرفصلی موضوعیت نخواهد داشت.

۱۱-۳- مطالبات

با توجه نوع طرح، چنین سرفصلی موضوعیت نخواهد داشت زیرا فروش خدمات حاصل از اجاره سوئیت‌ها و فروش بلیط بازی‌ها و سرگرمی‌ها به صورت نقدی خواهد بود.

۱۱-۴- تنخواه‌گردان

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

۱۱-۵- بستانکاران

بابت بدهی‌های مجری طرح به مشتریان، در محاسبات کامفار، رقم بدهی و مدت‌زمان در نظر گرفته‌شده صفر می‌باشد؛ زیرا در محاسبات چنین فرض می‌شود که کلیه اجناس و کالا و مواد اولیه و... کلاً به‌طور نقدی خریداری شده و مجری طرح بابت موارد مذکور در هر لحظه از زمان به کسی بدهکار نخواهد بود.

جدول ۲۲: هزینه‌های سرمایه در گردش

مبلغ: میلیون ریال

شرح	روز	انجام‌شده	موردنیاز	جمع کل
مواد اولیه	۶۰	۰	۵۰	۵۰
مطالبات	۰	۰	۰	۰
تنخواه‌گردان	۶۰	۰	۱۳۹۷	۱۳۹۷
بستانکاران	۰	۰	۰	۰
جمع			۱۴۴۷	۱۴۴۷

۱۲- برنامه زمان بندی اجرای پروژه

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

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

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

جدول ۲۳: پیش بینی برنامه زمان بندی اجرای طرح

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

جدول ۲۴: هزینه‌های جاری سالیانه (سال مبنا ۱۴۰۳)

ارقام: میلیون ریال

ردیف	شرح	هزینه
۱	مواد و اقلام مصرفی	۳۰۰
۲	حقوق و دستمزد (۱۰ نفر)	۶۶۹۱
۳	آب، برق، سوخت و ارتباطات	۸۱۳
۴	تعمیر و نگهداری	۸۷۸
۵	متفرقه و پیش‌بینی‌نشده جاری	۴۳۴
۶	بیمه دارایی‌های ثابت	۶۳
۷	استهلاک	۲۵۴۳
۸	هزینه بازاریابی و فروش	۴۴۹۷
۹	هزینه اداری	۸۰۰
	مجموع	۱۷۰۱۹

۱-۱۳- هزینه آب، برق، سوخت و ارتباطات

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

جدول ۲۵: هزینه آب، برق، سوخت و ...

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

۲-۱۳- هزینه تعمیر و نگهداری:

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

جدول ۲۶: تعمیر و نگهداری

مبالغ: میلیون ریال

ردیف	شرح	میزان سرمایه‌گذاری	درصد تعمیر و نگهداری	هزینه کل
۱	محوطه‌سازی	۴۰۹۵	۲	۸۲
۲	ساختمان	۲۰۸۰۰	۲	۴۱۶
۳	مبلمان سوئیت‌ها	۱۵۰۱	۵	۷۵
۴	دستگاه‌ها و تجهیزات بازی	۵۰۰	۵	۲۵
۵	تأسیسات	۲۱۰۰	۵	۱۰۵
۶	ابزارآلات	۰	۱۰	۰
۷	وسایط نقلیه	۹۵۰	۱۰	۹۵
۸	لوازم و مبلمان اداری	۸۰۰	۱۰	۸۰
	جمع	۳۰۷۴۶	-	۸۷۸

۳-۱۳- پیش بینی هزینه استهلاک

طبق قواعد و دستورات عمل‌های موجود در علم > سابداری و ضوابط بانک‌ها، هزینه‌های استهلاک مطابق جدول ذیل قابل محاسبه است.

جدول ۲۷: هزینه استهلاک

مبالغ: میلیون ریال

ردیف	شرح	میزان سرمایه‌گذاری	درصد استهلاک	نرخ قرضه	هزینه استهلاک
۱	محوطه‌سازی	۴۰۹۵	۷	۱۰	۲۸۷
۲	ساختمان	۲۰۸۰۰	۷	۱۰	۱۴۵۶
۳	مبلمان سراچه‌ها	۱۵۰۱	۱۰	۱۰	۱۵۰
۴	دستگاه‌ها و تجهیزات بازی	۵۰۰	۱۰	۱۰	۵۰
۵	تأسیسات	۲۱۰۰	۱۰	۱۰	۲۱۰
۶	ابزارآلات	۰	۱۰	۱۰	۰
۷	وسایط نقلیه	۹۵۰	۲۰	۱۰	۱۹۰
۸	لوازم و مبلمان اداری	۸۰۰	۲۵	۱۰	۲۰۰
	جمع	۳۰۷۴۶	-	-	۲۵۴۳

۴-۱۳- هزینه‌های متفرقه و پیش‌بینی نشده جاری

طبق قواعد و دستورات عمل‌های 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 ۴۳۴ میلیون ریال است.

۳-۱۳-۵- هزینه تبلیغات و بازاریابی

دو درصد از رقم فروش هر ساله به‌عنوان هزینه بازاریابی و فروش در نظر گرفته شده است که این رقم در سال مبنا به مبلغ ۴۴۹۷ میلیون ریال برآورد شده است.

۱۳-۶- هزینه بیمه دارایی‌های ثابت

دو در هزار از رقم دارایی‌های ثابت طرح هرساله به‌عنوان هزینه بیمه در نظر گرفته شده است که این رقم در سال مبلغ ۶۳ میلیون ریال برآورد شده است.

۱۴- پیش‌بینی درآمد

با توجه به میزان تقاضا پیش‌بینی شده در استفاده از خدمات گردشگری کمپ تفریحی اسفیدان، پیش‌بینی درآمد به شرح ذیل می‌باشد:

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

۸۹۹۳۳۰ نفر میزان تقاضا پیش‌بینی شده در سال مبنا ۱۴۰۳

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

لذا داریم:

۴۴۹۶۶۵ نفر \times ۵۰۰،۰۰۰ ریال (حداقل خرید ۱ نفر) = ۲۲۴،۸۳۲ میلیون ریال

فصل سوم

مطالعات اقتصادی

داده‌های به‌دست‌آمده در بخش مطالعات بازار و مطالعات فنی به‌عنوان ورودی بخش اقتصادی مورد استفاده قرار خواهند گرفت. در این بخش چکیده مطالعات و بررسی‌های صورت گرفته در قالب جداول مربوطه و به‌صورت کمی بیان شده و ارزیابی اقتصادی طرح بر اساس مفروضات مستخرج از مطالعات فنی و مطالعات بازار صورت خواهد پذیرفت.

۱- آنالیز مالی پروژه با نرم‌افزار کامفار

۲- تحلیل شاخص‌های مالی بر اساس خروجی کامفار

۳- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

پیوست‌ها