

جمهوری اسلامی ایران

اداره کل امور اقتصادی و دارایی خراسان شمالی

پیش امکان سنجی فنی اقتصادی

نام طرح:

احیای کاروانسرای رباط قلی (اقامتگاه و سفره خانه سنتی)

صاحب طرح:

سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی

آدرس طرح:

استان خراسان شمالی، شهرستان جابرم، روستای رباط قلی

## 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 .....	۳۰
فصل دوم: مطالعات فنی .....	۳۴
۱-۲- برآورد هزینه های سرمایه گذاری طرح .....	۳۴
۲-۱۳- پیش بینی درآمد .....	۵۴
فصل سوم: مطالعات اقتصادی .....	۵۹
۳-۱- مفروضات اقتصادی .....	۵۹
۳-۲- آنالیز مالی پروژه با نرم افزار کامفار .....	۵۹
۳-۳- تحلیل شاخص های مالی بر اساس خروجی کامفار .....	
۳-۴- جمع بندی و نتیجه گیری .....	
پیوستها .....	

# تاریخچه و خلاصه طرح

الف - خلاصه گزارش

ساختار کلی طرح	
(۱) عنوان پروژه: احیاء کاروانسرای رباط قلی (اقامتگاه و سفره‌خانه سنتی)	
(۲) بخش: خدماتی	زیر بخش: گردشگری
(۳) نوع تولیدات / خدمات: ارائه خدمات اقامتی، پذیرایی سنتی	
(۴) مکان: جاجرم - روستای رباط قلی	
(۵) شرح پروژه: مرمت، احیاء، محوطه‌سازی و تجهیز کاروانسرا	
(۶) دلایل توجیهی طرح: پتانسیل بالقوه کاروانسرای رباط قلی و موقعیت مناسب جهت فعالیت‌های فرهنگی و پذیرایی	
(۷) ظرفیت سالانه پروژه: ۴۳۰۰۰۰ نفر	
(۸) متراژ زمین: ۳۵۰۰ مترمربع	
(۹) اشتغال مستقیم: ۱۰ نفر	

هزینه‌های طرح: (میلیون ریال)			
۲۴۳۰۳.۵			جمع هزینه‌های ثابت
۱۴۱۴			سرمایه در گردش
۲۵۷۱۷.۵			جمع کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح

# فصل اول

## مطالعه بازار

فصل ۱) محصول / خدمات

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

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

سرمایه‌گذاری اقتصادی کشور

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

فصل ۳) بررسی روند تقاضای فعلی و آتی خدمات

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

فصل ۴ ( بررسی روند عرضه فعلی و آتی خدمات موردنظر

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

۴-۲- بررسی عرضه خارجی (واردات)

۴-۳- پیش‌بینی عرضه داخلی و خارجی

فصل ۵ ( تحلیل نهایی و جمع‌بندی مطالعات بازار

فصل ۶ ( بررسی مسائل زیست‌محیطی

فصل ۷ ( مکان‌یابی پروژه

۱-۱- معرفی خدمات

کاروان‌سرای رباط قلی باهدف ارائه خدمات پذیرایی و تفریحی از قبیل: رستوران سنتی، غرفه‌های تجاری و ... در روستای رباط قلی که در پنج کیلومتری جنوب شرقی روستای قلی در بخش سنخواست از توابع شهرستان جاجرم قرار دارد.

۱-۲- کاربرد محصول

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

۱-۳- معرفی کدهای ISIC متعلق به محصول موردبررسی

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

۴-۱- مشخصات، ویژگی‌ها و تعاریف علمی



استان خراسان شمالی با مساحتی حدود ۲۸۴۳۴ کیلومترمربع از ۸ شهرستان بجنورد (مرکز استان)، شیروان، اسفراین، مانه و سملقان، جاجرم، فاروج، گرمه و راز و جرگلان تشکیل شده است. این استان از نظر موقعیت



جغرافیایی، از شمال با کشور ترکمنستان، از شرق و جنوب با خراسان رضوی، از جنوب غربی با استان سمنان و از غرب با استان گلستان هم‌مرز است.

خراسان شمالی با داشتن پتانسیل‌هایی از قبیل: موقعیت جغرافیایی مناسب، وجود قومیت‌های مختلف، تمدن کهن، غنای فرهنگی و منابع طبیعی موقعیت ویژه‌ای را در جذب گردشگر دارا 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.

کاروانسرای رباط قلی در زمینی به مساحت ۳۵۰۰ مترمربع عرصه و زیربنای مترمربع در روستای رباط قلی 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:

بخش‌های این کاروانسرا عبارت‌اند از:

رستوران سنتی به مساحت ۲۰۰ مترمربع

سوئیت‌های اقامتی معمولی با تعداد ۸ واحد و زیربنای ۱۵۰ مترمربع

غرفه‌های تجاری با تعداد ۱۵ غرفه و زیربنای ۲۲۵ مترمربع

### ۵-۱- استانداردهای ملی

به لحاظ ماهیت طرح که ارائه خدمات می‌باشد، استانداردهای ملی در این بخش وجود نداشته، لیکن آیین‌نامه و دستورالعمل‌های اجرایی مشخصی توسط سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی تهیه‌شده است که می‌بایست سرمایه‌گذار با توجه به این دستورالعمل‌ها و 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 و رقمی بیان گردیده است. در زیر به بخش‌های مهم این سند اشاره می‌گردد:

- سند چشم‌انداز توسعه بخش میراث فرهنگی و گردشگری کشور ایران ۱۱۴۰۴

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

بند ۵- افزایش گردشگری داخلی و دستیابی به سهم مناسب از بازار جهانی گردشگری با 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 تأمین 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- 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 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 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 صیانت و توانمندسازی منابع انسانی.

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

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

## فصل ۳) بررسی روند تقاضای فعلی و آتی محصولات

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

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

◀ تقاضای مربوط به گردشگران ورودی به استان

◀ تقاضای ساکنین در شهر جاجرم، گرمه و سنخواست

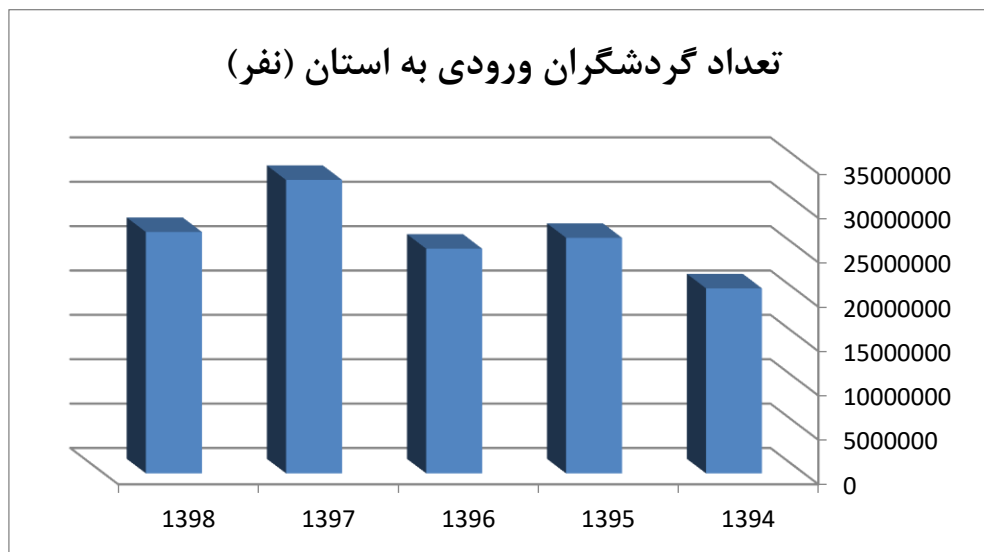
در این بخش به آمار ارائه‌شده از سوی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان خراسان شمالی می‌پردازیم؛ این آمار بیانگر تعداد گردشگران ورودی به استان به ازای هر نفر و طی سال‌های ۱۳۹۴-۱۳۹۸ می‌باشد.

جدول ۱: تعداد گردشگران ورودی به استان خراسان شمالی

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 جاجرم، گرمه و سنخواست

#### جمعیت استان:

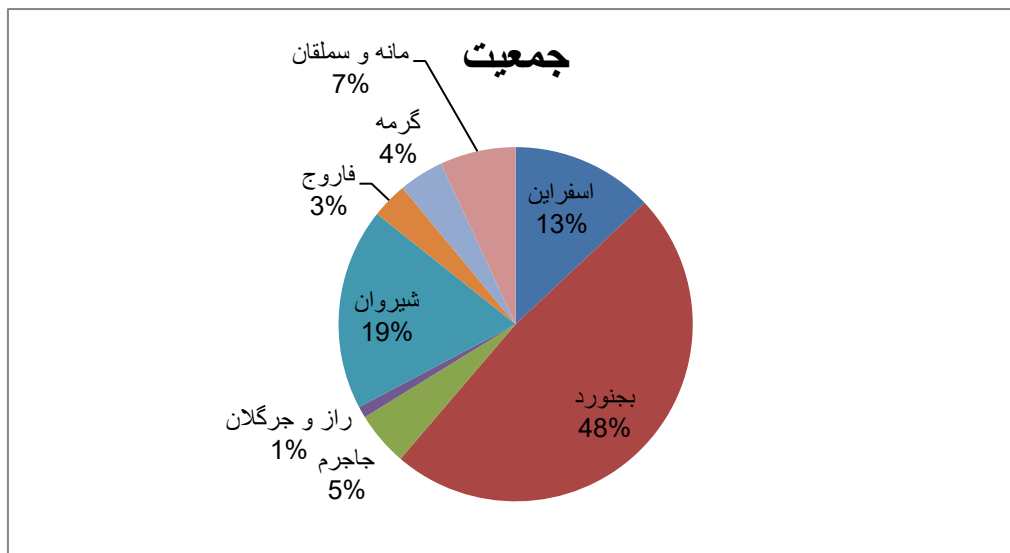
بر طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ در مرکز آمار ایران جمعیت شهرستان جاجرم ۲۳۹۷۰ و در شهرستان گرمه ۱۹۸۵۳ نفر و در شهرستان سنخواست ۲۰۷۷ نفر برآورد شده که با استفاده از نرخ رشد جمعیت اعلامی از سوی مرکز آمار ایران که برابر ۱/۲۴٪ است به پیش‌بینی جمعیت این دو شهر در طی سال‌های آتی می‌پردازیم:



**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
۹	سنخواست	۲۰۷۷
<b>جمعیت کل استان خراسان شمالی</b>		<b>۴۸۴۳۴۶</b>

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 سه شهر جاجرم، گرمه و سنخواست به شرح ذیل می‌باشد:

**جدول ۳: جمعیت شهر جاجرم و گرمه و سنخواست**

ردیف	سال	جمعیت جاجرم	جمعیت گرمه	جمعیت سنخواست
۱	۱۳۹۶	۲۴۲۶۷	۲۰۰۹۹	۲۱۰۳
۲	۱۳۹۷	۲۴۵۶۸	۲۰۳۴۸	۲۱۲۹
۳	۱۳۹۸	۲۴۸۷۳	۲۰۶۰۰	۲۱۵۵

با توجه به بررسی‌های به‌عمل‌آمده 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 لااقل ۲۰٪ از گردشگران ورودی به استان جذب مجموعه‌های گردشگری شوند در غیر این صورت هرگونه سرمایه‌گذاری جهت جذب مسافری و ورودی به استان در کمتر از این ظرفیت برای بخش خصوصی مقرون‌به‌صرفه و توجیه‌پذیر نخواهد بود، در نتیجه بر اساس چنین استدلالی ۲۰٪ از آمار جدول شماره ۱ را به‌عنوان پتانسیل بالفعل گردشگران ورودی به استان در نظر گرفته و سپس در واقع بینانه‌ترین حالت حداقل می‌بایست ۵٪ از این جمعیت را به‌عنوان گردشگران استفاده‌کننده از خدمات کاروانسرای رباط قلی در نظر بگیریم تا طرح موردنظر از توجیه حداقلی برخوردار باشد.

**جدول ۴: میزان تقاضا (پتانسیل بالفعل) گردشگران در استان و منطقه در حال حاضر**

تعداد گردشگران ورودی به استان	پیش‌بینی جذب ۲۰٪ گردشگران ورودی	میزان تقاضا گردشگران کاروانسرای رباط قلی (۵٪)
۳۳۰۶۷۷۷۱	۶۶۱۳۵۵۴	۳۳۰۶۷۸

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 سال‌های گذشته تفاوت زیادی داشته، لذا در محاسبات این تعداد لحاظ نمی‌گردد و سال شاخص سال ۱۳۹۷ تعیین خواهد گردید.

از سوی دیگر با توجه به مفروضات طرح، بخش دیگری از تقاضا از بین افراد بومی منطقه پیش‌بینی گردیده است، لذا به نظر می‌رسد می‌توان ۱۰٪ این گروه را به‌عنوان متقاضیان بومی در نظر گرفت لذا میزان کل تقاضا در حال حاضر طبق جدول ذیل خواهد بود.

#### جدول ۵: میزان تقاضا کل در حال حاضر

میزان تقاضا گردشگران	تقاضا داخلی شهر	تقاضا داخلی شهر	تقاضا داخلی شهر	جمع تقاضا داخلی
ورودی ۱	گره ۲	جاجرم ۳	سنخواست ۴	
۳۳۰۶۷۸	۲۰۳۵ نفر	۲۴۵۷ نفر	۲۱۳ نفر	۳۳۵۳۸۳

۱: محاسبه شده از جدول ۴

۲: محاسبه ۱۰٪ جمعیت شهر گرهمه طبق جدول ۳

۳: محاسبه ۱۰٪ جمعیت شهر جاجرم طبق جدول ۳

۴: محاسبه ۱۰٪ جمعیت شهر سنخواست طبق جدول ۳

#### ۲-۳- بررسی تقاضای خارجی (صادرات)

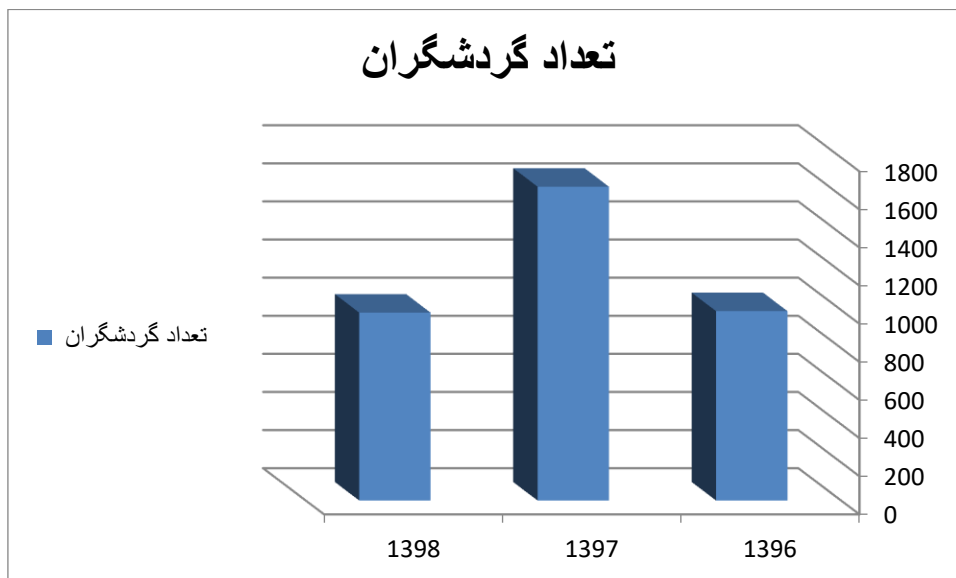
مجتمع‌های ارائه‌دهنده خدمات توریستی و اقامتی با عنایت به نوع ارائه خدمات که مربوط به یک منطقه خاص بوده و قابل صادر کردن نیست. لذا تنها تقاضای خارجی که می‌توان در نظر گرفت تقاضای ورود به کشور از طرف گردشگران خارجی است. این مورد نیز به‌زعم بعضی از کارشناسان در زمره کالاها و خدمات صادراتی قرار نمی‌گیرد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

جدول ۶: تعداد گردشگران خارجی به استان

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

مأخذ: آمار اعلام شده از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری خراسان شمالی

نمودار ۳: تعداد گردشگران خارجی به استان



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

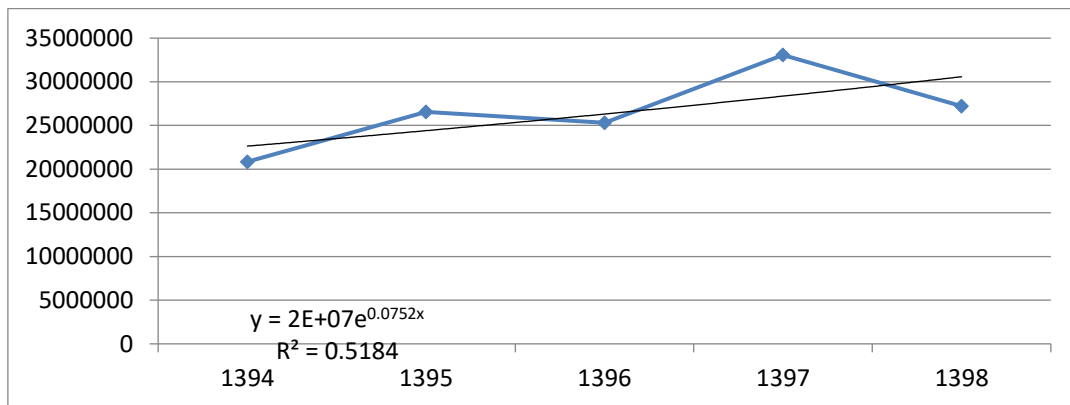
### ۳-۳- پیش‌بینی تقاضای داخلی و خارجی

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

توجه به داده‌های جامعه آماری موردنظر روش رگرسیون خطی دارای کمتری خطای پیش‌بینی بوده که بدین جهت از روش رگرسیون خطی و معادله خط رگرسیون بهره می‌گیریم:

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

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

**جدول ۸: پیش‌بینی میزان تقاضا گردشگران در ۷ سال آتی**

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

**پیش‌بینی تعداد متقاضیان بومی منطقه:**

با توجه به رشد جمعیت ایران طبق اعلام در سازمان آمار ایران، لذا جمعیت در شهرهای جاجرم، گرمه و سنخواست به شرح ذیل می‌باشد.

**جدول ۹: پیش‌بینی جمعیت شهرهای جاجرم و گرمه و سنخواست**

ردیف	سال	جمعیت شهر جاجرم	جمعیت شهر گرمه	جمعیت شهر سنخواست
۱	۱۳۹۹	۲۵۱۸۱	۲۰۸۵۵	۲۱۸۲
۲	۱۴۰۰	۲۵۴۹۳	۲۱۱۱۴	۲۲۰۹
۳	۱۴۰۱	۲۵۸۰۹	۲۱۳۷۶	۲۲۳۶
۴	۱۴۰۲	۲۶۱۲۹	۲۱۶۴۱	۲۲۶۴
۵	۱۴۰۳	۲۶۴۵۳	۲۱۹۰۹	۲۲۹۲
۶	۱۴۰۴	۲۶۷۸۱	۲۲۱۸۱	۲۳۲۰
۷	۱۴۰۵	۲۷۱۱۳	۲۲۴۵۶	۲۳۴۹

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 جاجرم ۱	تقاضا شهر گرمه ۲	تقاضا شهر سنخواست ۳	تقاضا گردشگران ورودی به استان ۴	جمع تقاضا
۱	۱۳۹۹	۲۵۱۸	۲۰۸۵	۲۱۸	۳۱۳۸۶۸	۳۱۸۶۸۹
۲	۱۴۰۰	۲۵۴۹	۲۱۱۱	۲۲۱	۳۳۸۳۵۰	۳۴۳۲۳۱
۳	۱۴۰۱	۲۵۸۱	۲۱۳۷	۲۲۴	۳۶۴۷۴۲	۳۶۹۶۸۴
۴	۱۴۰۲	۲۶۱۳	۲۱۶۴	۲۲۶	۳۹۳۱۹۳	۳۹۸۱۹۶
۵	۱۴۰۳	۲۶۴۵	۲۱۹۱	۲۲۹	۴۲۳۸۶۲	۴۲۸۹۲۷
۶	۱۴۰۴	۲۶۷۹	۲۲۱۸	۲۳۲	۴۵۶۹۲۴	۴۶۲۰۵۳
۷	۱۴۰۵	۲۷۱۱	۲۲۴۶	۲۳۵	۴۹۲۵۶۵	۴۹۷۷۵۷

۱ و ۲ و ۳: طبق جدول ۹، ۱۰٪ جمعیت شهرهای جاجرم، گرمه و سنخواست

۴: 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.

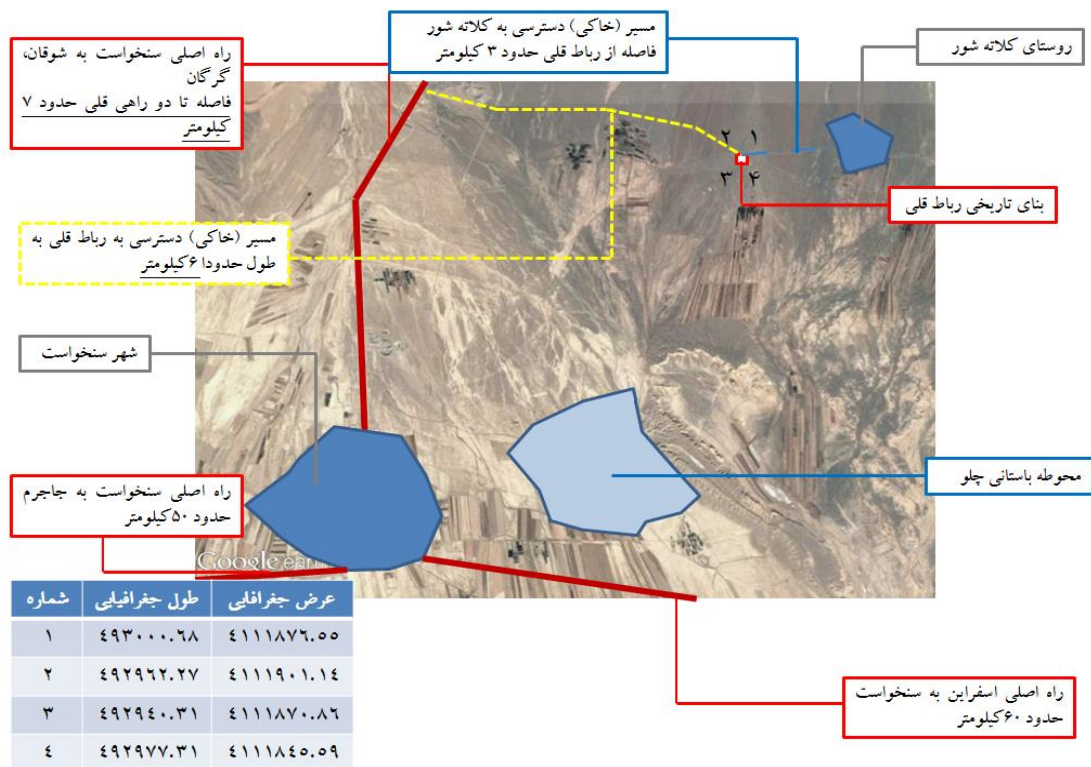
**جدول ۱۱: لیست مجتمع‌های گردشگری استان خراسان شمالی**

ردیف	عنوان پروژه	پیشرفت فیزیکی درصد	مکان	بخش‌های موجود
۱	سفره‌خانه مهان	۱۰۰	بجنورد	سفره‌خانه
۲	هتل داریوش	۱۰۰	بجنورد	هتل - تالار-کافی‌شاپ-رستوران - زمین تنیس - آمفی‌تئاتر
۳	سفره‌خانه جیران	۱۰۰	بجنورد	سفره‌خانه
۴	هتل آپارتمان ولی منصوری	۱۰۰	مانه و سملقان	اقامتی - رستوران - کافی‌شاپ
۵	بازارچه 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	بوم‌گردی محمدرضا کمالی	۱۰۰	بجنورد	اقامتی - رستوران - آلاچیق
۱۰	سفره‌خانه سنتی علی صالحی	۱۰۰	روستا پیشکمر	سفره‌خانه سنتی
۱۱	مجتمع بین‌راهی اجلالی	۱۰۰	گره	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق - بازی کودکان - پارکینگ
۱۲	بوم‌گردی 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 در کاروانسرای رباط قلی که تفاوت اصلی در مقایسه با سایر اقامتگاهها دارد و در ۴ مسیر دسترسی مناسب طبق شکل زیر می باشد که در حال حاضر اقامتگاهی به این سبک در کل منطقه وجود نداشته لذا می توان مجتمع هایی که دارای غرفه های فروش صنایع دستی بوده به عنوان عرضه کننده رقیب در نظر گرفت که به شرح جدول ذیل می باشد.



**جدول ۱۲: لیست مجتمع‌های گردشگری فعال در منطقه جاجرم، گرمه و سنخواست**

ردیف	عنوان پروژه	پیشرفت فیزیکی درصد	مکان	بخش‌های 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	مجتمع بین‌راهی اجلاالی	۱۰۰	گرمه	اقامتی - پذیرایی - آلاچیق - بازی کودکان - پارکینگ
۴	مجتمع گردشگری ابراهیم نوروژی	۱۰۰	مانه و سملقان	بازارچه صنایع دستی - واحدهای پذیرایی - آلاچیق - بازی کودکان

البته با توجه به اینکه شهر مانه و سملقان هم در مسیر دسترسی به کاروانسرا می‌باشد در جدول فوق بازارچه و اقامتگاه موجود در منطقه مانه و سملقان نیز به‌عنوان عرضه‌کننده در نظر گرفته شده است.

**۴-۲- بررسی عرضه خارجی (واردات)**

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

**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 دست ساخت 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 پسران	هتل	۱۲۹۶۰	۷۰
۶	مانه و سملقان	مهدی ذبیحی ولی رهیده	مجتمع گردشگری	۱۹۸۰۰	۷۰
۷	مانه و سملقان	هادی جوینی	اقامتگاه بوم گردی	۶۴۸۰	۷۰
۸	بجنورد	حسینعلی پوررمضان	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۲۱۶۰۰	۶۰
۹	جاجرم	رضا صادقی	هتل	۱۶۲۰۰	۶۰
۱۰	مانه و سملقان	حمید بهمدی	هتل	۲۳۴۰۰	۵۶
۱۱	بجنورد	شرکت آریا جهش شرق	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۵۴۰۰۰	۵۵
۱۲	بجنورد	شرکت مهام جاده ابریشم نگین بجنورد	مرکز تفریحی سرگرمی گردشگری	۴۳۲۰۰	۵۰
۱۳	گرمه	شرکت گردشگری سرای امید یاران همنورد	هتل	۲۸۸۰۰	۵۰
۱۴	بجنورد	محمدحسن شادمهر	مجتمع گردشگری	۲۱۶۰۰	۱۰
۱۵	مانه و سملقان	محمود طاهری	مجتمع اقامتی و بین‌راهی	۱۷۲۸۰	۱۰
۱۶	گرمه	میثم نجم	مجتمع اقامتی و بین‌راهی	۱۱۵۲۰	۱۰

۱۰	۱۰۰۸۰	مجتمع اقامتی و بین‌راهی	حبیب کمالی	گرمه	۱۷
۱۰	۱۰۸۰	اقامتگاه بوم گردی	خسرو اکبر زاده	شیروان	۱۸
۰	۶۴۸۰	اقامتگاه بوم گردی	علی صفایی	بجنورد	۱۹
۰	۶۴۸۰	اقامتگاه بوم گردی	فاطمه جاویدان	مانه و سملقان	۲۰
۰	۷۵۶۰	اقامتگاه بوم گردی	رضا شرفی	گرمه	۲۱
۰	-	سفره‌خانه سنتی	صفیه 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 به‌نوعی خدمات رفاهی بین‌راهی هستند.

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

د) ۱۳ واحد جدول فوق که در قالب مجوز مجتمع تفریحی، سرگرمی و گردشگری و یا اقامتگاه بوم گردی و با پیشرفت فیزیکی بالای ۵۰ درصد دارند که طبیعتاً می‌بایست بیشتر مورد بررسی قرار گیرند تا چه وضعیتی از منظر نوع خدمات دارند و آیا به‌عنوان رقیب جدی تلقی خواهند شد یا خیر که پیر واکاوی انجام‌شده و با توجه به اینکه طرح حاضر در منطقه کویری و در قالب کاروانسرا می‌باشد و پیشینه تاریخی نیز دارا است و همچنین بیشتر برنامه‌ریزی موجود بر وجود بازارچه صنایع‌دستی بوده لذا هتل‌های در حال ساخت در منطقه به‌عنوان رقیب در نظر گرفته نشده است، و جدول به شرح ذیل می‌باشد.

جدول ۱۴: پروژه‌های در دست ساخت و دارای مجوز بهره‌برداری در منطقه موردنظر

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	مانه و سملقان	مهدی ذبیحی ولی رهیده	مجتمع گردشگری	۱۹۸۰۰	۷۰
۵	مانه و سملقان	هادی جوینی	اقامتگاه بوم گردی	۶۴۸۰	۷۰

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

## فصل ۵) تحلیل نهایی و جمع‌بندی مطالعات بازار

با توجه به اهمیت طرح‌های خدماتی و گردشگری، 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 بازسازی و احداث کاروانسرای رباط قلی با توجه به کویری بودن منطقه و جذابیت گردشگری برای گردشگران می‌تواند بازار خدمات بسیار مناسبی را در منطقه جاجرم، سنخواست و گرمه 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 رباط قلی مکان‌یابی شده است. رباط قلی یکی از باشکوه‌ترین کاروانسراهای خراسان



شمالی و از دیدنی‌های شهرستان جاجرم بوده که در میان دشت وسیعی واقع شده است.

این بنا تاریخی از جاذبه‌های گردشگری جاجرم که در سه کیلومتری شرق روستای گازان و سه کیلومتری جنوب

روستای قلی واقع شده است. طرح کلی آن به صورت مستطیل با چهار برج در چهار گوشه بنا و یک برج نیز در

وسط ضلع‌های شمالی، غربی و جنوبی آن می‌باشد.

این بنا یکی از جاذبه‌های منطقه بوده که می‌توان با برنامه‌ریزی سرمایه‌گذاری نسبت به مرمت و بازسازی آن اقدام

نمود و شاهد حضور گردشگران و افراد بومی منطقه با توجه به دارا بودن زیبایی‌های کویری باشیم.

# فصل دوم

## مطالعات فنی



۱- برآورد هزینه‌های سرمایه‌گذاری اجرای طرح

۲- زمین

۱-۱- مترآژ زمین

۱-۲- قیمت زمین

۳- محوطه‌سازی

۱-۲- دیوار و درب‌های ورودی

۲-۲- خیابان‌کشی و پیاده‌روسازی

۲-۳- فضای سبز و درخت‌کاری

۴- ساختمان

۱-۳- ساختمان اداری

۲-۳- ساختمان رفاهی و خدماتی

۳-۳- سایر ساختمان‌ها (در صورت وجود)

۵- ماشین‌آلات و تجهیزات

۶- تأسیسات

۷- وسایط نقلیه و تجهیزات درون و برون کارگاهی

۸- اثاثیه اداری

مطالعات فنی

۹- هزینه‌های قبل از بهره‌برداری

۱۰- نیروی انسانی

۱۱- سرمایه در گردش

۱۲- برنامه زمان‌بندی پروژه

۱۳- هزینه‌های جاری

۱۴- پیش‌بینی 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 اثاثیه اداری و خدماتی و ... می‌باشد که کلیات و سرفصل این هزینه‌ها در جدول ذیل آمده است.

#### جدول ۱۵: هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح

مبالغ: میلیون ریال

ردیف	شرح	انجام‌شده	موردنیاز	جمع
۱	زمین		-	
۲	محوطه‌سازی		۲۵۵۱.۵	۲۵۵۱.۵
۳	ساختمان		۱۶۵۷۵	۱۶۵۷۵
۴	مبلمان سوئیت‌ها		۷۲۷	۷۲۷
۵	سایر تجهیزات		۴۰۰	۴۰۰
۶	تأسیسات		۱۶۵۰	۱۶۵۰
۷	ابزارآلات		-	-
۸	وسایط نقلیه		۱۹۰۰	۱۹۰۰
۹	لوازم و مبلمان اداری		۵۰۰	۵۰۰
*	جمع سرمایه‌گذاری ثابت		۲۴۳۰۳.۵	۲۴۳۰۳.۵
۱۰	سرمایه در گردش		۱۴۱۴	۱۴۱۴
*	جمع کل سرمایه‌گذاری طرح		۲۵۷۱۷.۵	۲۵۷۱۷.۵

۲- زمین

۱-۲- مترائز زمین

زمین طرح موردنظر با مترائز ۳۵۰۰ مترمربع و با زیربنا ۸۵۰ مترمربع در روستا رباط قلی واقع شده است که سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی نسبت به واگذاری زمین به متقاضی اقدام می نماید.



۳- ۲-۲- قیمت زمین

۴- جدول ۱۶: مشخصات هزینه‌های زمین اجرای طرح

شرح	مساحت (مترمربع)	قیمت واحد (ریال)	هزینه (میلیون ریال)		
			انجام شده	مورد نیاز	جمع
زمین	۳۵۰۰	-	-		-

### ۳- محوطه‌سازی

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

عملیات محوطه‌سازی شامل: خاک‌برداری، خاک‌ریزی، تسطیح و کوبیدن، دیوارکشی و فنس‌کشی، نصب درب یا درب‌های ورودی، احداث مسیرهای ارتباطی مانند خیابان‌کشی و پیاده‌روسازی، جدول‌بندی- نه‌رکشی- اجرای کانیو، فلاورباکس، فضای سبز و روشنایی می‌باشد؛ به‌عبارت‌دیگر 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 محاسبه‌شده است.

#### ۳-۱- دیوار و درب‌های ورودی

با توجه به اینکه پروژه فوق به‌صورت کاروانسرا بوده و با توجه به اینکه اولویت در حفظ بنا و بازسازی آن می‌باشد لذا برای کاروانسرا ۲ درب ورودی چوبی در نظر گرفته‌شده است.

#### ۳-۲- خیابان‌کشی و پیاده‌روسازی

با توجه به محوطه پروژه ۴۱۵ مترمربع می‌بایست خیابان‌کشی و در برخی از محدوده‌های پیاده‌روسازی انجام پذیرد که در جدول محوطه‌سازی به آن اشاره‌شده است.

#### ۳-۳- فضای سبز و درخت‌کاری

هر پروژه گردشگری و تفریحی نیاز مبرم به ایجاد فضاهای سبز و درخت‌کاری دارد. کارفرما می‌بایست در حد امکان از طبیعت منطقه بهره‌مند شده و پروژه را به‌گونه‌ای پیش ببرد که از فضای سبز و درختان بومی منطقه بهترین استفاده صورت پذیرد و البته که با توجه به مساحت پروژه می‌بایست درخت‌کاری 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 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 خاک‌ریزی	۳۰۰۰	مترمربع	۲۰۰	-	۶۰۰	۶۰۰
۲	دیوار و فنس کشی	۱۸۰	متر طول	۳۰۰	-	۵۴	۵۴
۳	درب ورودی	۲	باب	۲۵۰۰۰	-	۵۰	۵۰
۴	خیابان کشی و پیاده‌رو سازی	۴۱۵	مترمربع	۵۰۰	-	۲۰۷.۵	۲۰۷.۵
۵	جوی و جدول کشی - فلاور باکس	۲۰۰	متر طول	۵۰۰	-	۱۰۰	۱۰۰
۶	پارکینگ	۱۵۰۰	مترمربع	۵۰۰	-	۷۵۰	۷۵۰
۷	پارک بازی کودکان	۲۰۰	مترمربع	۸۰۰	-	۱۶۰	۱۶۰
۸	حوضچه‌ها و آب‌نماها	۵۰	مترمربع	۲۰۰۰	-	۱۰۰	۱۰۰
۹	چمن کاری و درخت کاری	۷۰۰	مترمربع	۵۰۰	-	۳۵۰	۳۵۰
۱۰	روشنایی و نورپردازی	۱۸۰	متر طول	-	-	۱۸۰	۱۸۰
جمع کل					-	۲۵۵۱.۵	۲۵۵۱.۵

#### 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

با توجه به اینکه پروژه فوق به صورت کاروانسرا ایجاد شده بود، لذا برای ساختمان اداری یکی از غرفه‌های کاروانسرا را می‌توان اختصاص داد.

#### 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 با توجه به بازسازی غرفه‌های کاروانسرا، ساختمان رستوران و سوئیت‌های اقامتی و ... را می‌توان طبق جدول ذیل برآورد اولیه نمود.

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	غرفه‌های تجاری ۱۵ باب	۲۲۵	پی: شناژ بتنی اسکلت: فلزی سبک و متوسط سقف: تیرچه، بلوک یا سازه سبک دیواره خارجی: آجر سرمایش: کولرآبی گرمایش: بخاری	۲۵.۰۰۰	-	۵۶۲۵	
۲	سوئیت‌های اقامتی (۸ واحد)	۱۵۰		۲۵.۰۰۰	-	۳۷۵۰	
۳	سفره‌خانه سنتی	۲۰۰		۳۰.۰۰۰	-	۶۰۰۰	
۴	نمازخانه و نگهبانی و...	۶۰		۲۰.۰۰۰	-	۱۲۰۰	
	جمع کل	۶۳۵				۱۶۵۷۵	

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

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

۵-۱- مبلمان سوئیت‌ها

جدول ۱۹: لیست و هزینه مبلمان سوئیت‌ها (۸ واحد)

قیمت کل (میلیون ریال)	قیمت واحد (میلیون ریال)	تعداد	شرح کالا
۹۶	۱۲	۸	تخت یک نفره به همراه بالشت، روتختی، روبالشی و ...
۳۶	۸	۸	ظروف غذاخوری ست ۳ نفره-۸ دست
۴۰۰	۵۰	۸	فرش، پرده و ...
۱۶۰	۲۰	۸	تزیینات سنتی داخل سوئیت
۳۵	سایر (حدود ۵ درصد)		
۷۲۷	جمع کل		

۵-۲- دستگاه‌ها

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

پیرو بررسی‌های انجام شده و استعلام‌های تلفنی و اطلاعات قیمتی مندرج در سایت‌های مختلف، مبلغی در حدود ۴۰۰ میلیون ریال برآورد گردیده است.



### ۶-تأسیسات

تأسیسات یکی از مهم‌ترین بخش‌های هر مجموعه به شمار می‌رود. طراحی مناسب و اجرای صحیح تأسیسات منجر به عملکرد بهتر خواهد شد. هزینه‌های سرمایه‌گذاری جهت تأسیسات این واحد، به دودسته تقسیم می‌شود که یکی هزینه‌های واریزی به حساب ارگان‌ها و شرکت‌های دولتی بابت اخذ حق انشعابات آب و برق و گاز و تلفن و خرید کنتورهای مترتب با هر یک از انشعابات می‌باشد و دیگری، هزینه‌های مربوط به عملیات اجرایی تأسیسات از جمله: لوله‌کشی‌های آب سرد و گرم- خرید و نصب تابلوهای اصلی و فرعی برق-سینی گذاری-کابل و سیم‌کشی- ترانسفورماتور- پمپ‌های موردنیاز بابت 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...		۴۵۰	۴۵۰
۲	آب	حفر چاه- نصب کنتور-لوله جهت آبیاری سیستم قطره ای-خرید پمپهای آبیاری و آب نماها و...		۴۰۰	۴۰۰
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 (کولرآبی و گرمایش (بخاری)		۳۰۰	۳۰۰
۵	اطفاء حریق	سیستم اعلام و قطع برق و گاز-خرید تجهیزات اطفاء حریق (کپسول آتش نشانی)		۵۰	۵۰
۶	حفاظتی و صوتی-تصویری	دوربینهای مدار بسته. سیستم صوتی بابت آمفی تئاتر تئاتر- خرید سیستمهای صوتی و تصویری و پیچینگ و...		۱۰۰	۱۰۰
۷	ارتباطات	خرید انشعاب- خرید و نصب تجهیزات ارتباطی (تلفن، وایفا و...)		۵۰	۵۰
<b>جمع کل</b>				۱۶۵۰	۱۶۵۰

### ۶-۱- برق

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

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

### ۶-۲- آب

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

### ۶-۳- گاز

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

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

**۴-۶- سیستم سرمایش و گرمایش**

بدون تردید طراحی و پیاده‌سازی اصولی و مهندسی سیستم سرمایش و گرمایش و تهویه مطبوع، می‌تواند در بهره‌برداری مطلوب و تأمین آسایش بیشتر برای استفاده‌کنندگان از یک مکان، بسیار تأثیرگذار باشد و چه‌بسا اگر ضعفی 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 گرم و خشک 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 اطفای 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.

**۶-۶- سیستم حفاظتی**

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

### 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 (باسیم یا بی‌سیم) و تلفن همراه 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 موردنیاز پروژه یک دستگاه پژو ۴۰۵ می‌باشد که بابت خرید آن‌ها مبلغ ۱۹۰۰ میلیون ریال موردنیاز خواهد بود.

### ۸-اثاثیه و منصوبات اداری

هر نیروی انسانی غیر خدماتی به لوازم اداری و ملزوماتی از جمله: سیستم کامل کامپیوتر-پرینتر-تلفن-ست لوازم‌التحریر رومیزی-ماشین حساب و... احتیاج خواهد داشت. با توجه به تعداد کارمندان پروژه که شامل: مدیریت مجموعه، پرسنل اداری، مالی و... می‌باشد، لذا مجموع هزینه خرید لوازم اداری و ملزومات پرسنل، مبلغ ۵۰۰ میلیون ریال برآورد می‌گردد.

### ۹- هزینه‌های قبل از بهره‌برداری

بخشی از هزینه‌های قبل از بهره‌برداری، معمولاً به صورت درصدی از مبلغ تسهیلات پیشنهادی لحاظ می‌گردند. مثلاً هزینه‌های دفترخانه، هزینه‌های قبوض، کارمزد و بیمه تسهیلات برابر ۰/۰۰۷ مبلغ تسهیلات پیشنهادی و هزینه ارزیابی طرح توسط بانک برابر ۰/۰۰۱۵ تسهیلات پیشنهادی طرح، هزینه تهیه نقشه‌های ساختمانی، هزینه مشاوره و ... که در طرح حاضر پیش‌بینی هزینه‌های قبل از بهره‌برداری مبلغ ۸۰۰ میلیون ریال می‌باشد.

### ۱۰- نیروی انسانی

نیروی انسانی موردنیاز در کاروانسرای رباط قلی توجه به استراتژی و اهداف مدیریت و میزان نیاز به پاسخگویی به مشتریان برنامه‌ریزی می‌شود که بدیهی است رعایت ضوابط قانون کار جزو الزامات این موضوع محسوب می‌شود. لازم به ذکر است، نیروی انسانی شامل: پرسنل واحد اداری (مدیریت، مالی و...) و بخش خدماتی سوئیت، انتظامات و... خواهند بود.

شرح هزینه‌های نیروی انسانی طبق جدول ذیل می‌باشد.

جدول ۲۱: لیست و هزینه نیروی انسانی

ردیف	سمت	موردنیاز (نفر)	حقوق ماهانه هر نفر (م.ر)	جمع حقوق سالانه (میلیون ریال)
۱	مدیریت	۱	۴۰	۴۸۰
۲	حسابدار و کارمند اداری	۲	۳۲	۷۶۸
۳	خدماتی	۵	۳۲	۱۹۲۰
۴	حراست و نگهبان	۲	۳۲	۷۶۸
	<b>جمع</b>	<b>۱۰</b>	<b>-</b>	<b>۳۹۳۶</b>
	مزایای شغلی (سنوات)، بیمه و پاداش = ۷۰٪ حقوق دریافتی	-	-	۲۷۵۵
	<b>جمع کل</b>	<b>۱۰</b>	<b>-</b>	<b>۶۶۹۱</b>

### 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 به‌صورت اقساطی صورت پذیرد ولی فروش محصول به‌صورت نقدی می‌باشد که خوشبختانه طرح موردنظر در رسته طرح‌های خدماتی می‌باشد که با توجه به شرایط نقدینگی در جامعه، طرح‌های این‌چنینی که سرمایه در گردش کمتری احتیاج داشته و فروش کالا نیز به‌صورت نقدی می‌باشد و عملاً ریسک سرمایه‌گذاری کمتری دارند بیشتر مورد توجه سرمایه‌گذاران و بانک‌ها می‌باشد چون 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، غرفه‌های فروش صنایع‌دستی و ...) به‌صورت واگذاری اجاره‌ای می‌باشد در نتیجه مواد و ارقام مصرفی‌ای در این بخش بر عهده مجری طرح نخواهیم داشت.

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

**مطالعات فنی**

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

با توجه به توضیحات فوق تنها مورد مصرف اقلام و مواد مصرفی مربوط به مواد بهداشتی شامل: پودر رختشویی و مواد ضدعفونی‌کننده مصرفی جهت پاکیزه نمودن اشیاء، مواد شوینده کف‌ها و دستشویی‌ها و توالت‌ها، شامپو، دستمال و حوله کاغذی و مایع دستشویی و ... در سوئیت‌ها و ساختمان اداری و لوازم التحریر و مواد خوراکی مصرفی در ساختمان اداری می‌باشد. بر اساس برآوردهای انجام‌شده هزینه سالانه مورد نیاز برای تأمین مواد بهداشتی و خوراکی ۲۸۰ 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 غرفه‌های صنایع دستی 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	۴۶	۴۶
مطالبات	۰	۰	۰	۰
تنخواه‌گردان	۶۰	۰	۱۳۶۸	۱۳۶۸
بستانکاران	۰	۰	۰	۰
جمع			۱۴۱۴	۱۴۱۴

### ۱۲- برنامه زمان بندی اجرای پروژه

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

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

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

جدول ۲۳: پیش بینی برنامه زمان بندی اجرای طرح

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

۱۳- هزینه‌های جاری

جدول ۲۴: هزینه‌های جاری سالیانه (سال مبنا ۱۴۰۳)

ارقام: میلیون ریال

ردیف	شرح	هزینه
۱	مواد و اقلام مصرفی	۲۸۰
۲	حقوق و دستمزد (۱۰ نفر)	۶۶۹۱
۳	آب، برق، سوخت و ارتباطات	۴۸۳
۴	تعمیر و نگهداری	۷۶۰
۵	متفرقه و پیش‌بینی نشده جاری	۴۱۱
۶	بیمه دارایی‌های ثابت	۴۹
۷	استهلاک	۱۸۵۷
۸	هزینه بازاریابی و فروش	۱۵۴۴
۹	هزینه اداری	۵۰۰
	مجموع	۱۲۵۷۵

### ۱۳-۱- هزینه آب، برق، سوخت و ارتباطات

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

جدول ۲۵: هزینه آب، برق، سوخت و ...

ردیف	شرح	هزینه کل (م.ر)
۱	آب مصرفی (مترمکعب)	۲۳
۲	برق مصرفی (kW)	۲۰۰
۳	سوخت/گاز (مترمکعب)	۱۸۰
۴	ارتباطات	۸۰
جمع		۴۸۳

### ۱۳-۲- هزینه تعمیر و نگهداری:

با توجه نوع فعالیت مجتمع‌های 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	۲۵۵۱.۵	۲	۵۱
۲	ساختمان	۱۶۵۷۵	۲	۳۳۱
۳	میلان سوئیت‌ها	۷۲۷	۵	۳۶
۴	سایر تجهیزات	۴۰۰	۵	۲۰
۵	تأسیسات	۱۶۵۰	۵	۸۲
۶	ابزارآلات	-	۱۰	-
۷	وسایط نقلیه	۱۹۰۰	۱۰	۱۹۰
۸	لوازم و میلان اداری	۵۰۰	۱۰	۵۰
	جمع	۲۴۳۰۳.۵	-	۷۶۰

### ۳-۱۳- پیش‌بینی هزینه استهلاک

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

#### جدول ۲۷: هزینه استهلاک

مبالغ: میلیون ریال

ردیف	شرح	میزان سرمایه‌گذاری	درصد استهلاک	نرخ قرضه	هزینه استهلاک
۱	محوطه‌سازی	۲۵۵۱.۵	۷	۱۰	۱۷۹
۲	ساختمان	۱۶۵۷۵	۷	۱۰	۱۱۶۰
۳	مبلمان سوئیت‌ها	۷۲۷	۱۰	۱۰	۷۳
۴	دستگاه‌ها و تجهیزات بازی	۴۰۰	۱۰	۱۰	۴۰
۵	تأسیسات	۱۶۵۰	۱۰	۱۰	۱۶۵
۶	ابزارآلات	-	۱۰	۱۰	-
۷	وسایط نقلیه	۱۹۰۰	۲۰	۱۰	۱۹۰
۸	لوازم و مبلمان اداری	۵۰۰	۲۵	۱۰	۵۰
	جمع		-	-	۱۸۵۷

### ۴-۱۳- هزینه‌های متفرقه و پیش‌بینی نشده جاری

طبق قواعد و دستورالعمل‌های موجود، هزینه متفرقه و پیش‌بینی نشده در حدود ۰.۵٪ جمع هزینه‌های جاری بدون در نظر گرفتن هزینه استهلاک می‌باشد که در این طرح، مقدار آن برای سال مبنا ۴۱۱ 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 ۱۵۴۴ میلیون ریال برآورد شده است.

### ۱۳-۶- هزینه بیمه دارایی‌های ثابت

دو در هزار از رقم دارایی‌های ثابت طرح هرساله به‌عنوان هزینه بیمه در نظر گرفته‌شده است که این رقم در سال مبلغ ۴۹ میلیون ریال برآورد شده است.

### ۱۴- پیش‌بینی درآمد

با توجه به میزان تقاضا پیش‌بینی‌شده در استفاده از خدمات کاروانسرای رباط قلی، پیش‌بینی درآمد به شرح ذیل می‌باشد:

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

۴۲۸۹۲۷ نفر میزان تقاضا پیش‌بینی‌شده در سال مبنا ۱۴۰۳

توضیح: در بدبینانه‌ترین حالت، از این میزان تقاضا می‌توانیم برآورد نماییم که ۴۰٪ مراجعه‌کنندگان از خدمات کاروانسرا شامل رستوران سنتی و خرید صنایع‌دستی و ... استفاده می‌کنند و تقریباً معادل ۴۵۰,۰۰۰ ریال نیز به ازاء هر نفر خرید می‌کنند.

لذا داریم:

۱۷۱۵۷۱ نفر  $\times$  ۴۵۰,۰۰۰ ریال (حداقل خرید ۱ نفر) = ۷۷۲۰۶.۸ میلیون ریال

# فصل سوم

## مطالعات اقتصادی



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

۱- آنالیز مالی پروژه با نرم‌افزار کامفار

۲- تحلیل شاخص‌های مالی بر اساس خروجی کامفار

۳- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

پیوستہا