

طرح توجیهی اقتصادی

مجتمع توریستی

بهار ۱۳۹۷

تهیه و تنظیم:

احمد قاضی

سید محمدحسن الحسینی





فهرست مطالب

۴	خلاصه اجرایی
۵	توصیف کسب و کار
۶	تحلیل محیط کسب و کار
۷	مدل کسب و کار
۷	سازمان و عملیات
۸	طرح بازاریابی
۱۰	طرح مالی
۳۰	طرح اجرایی:

خلاصه اجرایی

شرکت راهیان سیر فردوس خدمات رفاهی و تفریحی توریستی را به مسافران و گردشگران ارائه می کند. مشتریان ما مسافران مسیر اتوبان تهران - اصفهان هستند و از آنجایی که محل مجتمع بلافاصله پس از ورودی شهر کاشان واقع است اهالی شهر کاشان و همینطور مسافران این مسیر را شامل می شود.

محل مجتمع در کیلومتر ۳ اتوبان کاشان به سمت تهران و در زمینی به مساحت ۳۵۰۰۰ متر می باشد.

با وجود افزایش تعداد مجتمع های توریستی بین راهی در سالهای اخیر ، این منطقه هنوز از یک مجتمع توریستی با خدمات کامل برخوردار نیست. تحقیقات ما نشان می دهد از هر ۱۰ نفر مسافر در این مسیر ۸ نفر احساس نیاز به استراحت در این محدوده دارند. علی رغم وجود این نیاز هنوز هیچ مجتمع بین راهی مجهزی در این مسیر و این محدوده وجود ندارد و لذا طرح در مرحله اجرا رقیب جدی ندارد.

استراتژی فروش ما مبتنی بر ارائه خدمات با کیفیت و ایجاد محیطی شاداب و جذاب برای مسافرین بوده تا با بهره گیری از امکانات مجتمع و حضور در فضای آن لذت حضور در یک محیط متفاوت را در مسیر مسافرت خود تجربه کنند.

کلیه پرسنل شرکت آموزش های لازم در زمینه ارائه خدمات ویژه به مشتریان خواهند دید.

در این طرح پیش بینی شده ۹۵ نفر مشغول به کار شوند که برنامه آموزش افراد بر اساس نوع ماموریت آنها کاملاً کاربردی خواهد بود.

آقای احمد قاضی مدیر عامل شرکت تجربه قابل توجهی در حوزه گردشگری و صنعت توریست دارند و با توجه به سابقه درخشان ایشان در حضور در مجامع بین المللی و مراکز معتبر در این حوزه، نقش بسزایی در پیشبرد استراتژی های شرکت خواهند داشت.

جناب آقای سید محمد حسن الحسینی مدیر داخلی شرکت نیز با بهره گیری از دانش و مهارت کافی در این زمینه و هینطور شبکه ارتباطی بسیار قوی و سابقه اجرایی در حوزه گردشگری بخوبی خواهند توانست مدیریت اجرایی پروژه را به بهترین نحو به پیش ببرند.

میزان سرمایه گذاری کل طرح مبلغ ۱۴۸۳۸۶ میلیون ریال می باشد که با ظرفیت ۲۶۰ هزار نفر در سالهای اولیه ، مبلغ ۱۱۱۴۵۱ میلیون ریال فروش سالیانه را پیش بینی میکنیم.

میزان ۱۱۶۲۷۲ میلیون ریال از مبلغ سرمایه از منابع تسهیلات بانکی و الباقی توسط شرکا پرداخت میگردد.

شرکت در اداره ثبت شرکتهای قم به صورت شرکت خصوصی ثبت گردیده و سهامداران جناب آقای احمد قاضی و سید محمد حسن الحسینی می باشند و سهام شرکا برابر می باشد.

توصیف کسب و کار

ما در شرکت راهیان سیر فردوس خدمات تفریحی توریستی ویژه ای را به مسافران و گردشگران اتوبان تهران - اصفهان در منطقه کاشان و همینطور اهالی محترم شهر کاشان ارائه می دهیم.

کارکنان ما با سخت کوشی فراوان و آموزش های تخصصی ، آماده ارائه بهترین خدمات به مشتریان ما هستند و استراتژی شرکت خلق تجربه ای لذت بخش برای مشتریان و مسافران می باشد.

خانواده ها در مسیر مسافرت خود نیازهای مختلفی از جمله رستوران و فست فود، سوپر مارکت، نمازخانه، حضور در بازارچه و نمایشگاه جهت خرید ، سرگرمی و بازی کودکان ، واستفده از آلاچیق ها و خواهند داشت که برای هر یک در این مرکز پاسخی درخور پیش بینی شده است تا با رفع نیاز مسافران و رعایت استاندارد های حفظ محیط زیست گامی در انجام رسالت اجتماعی خود برداریم.

هیچکدام از مراکز بین راهی در این محدوده، مجموعه کاملی از خدمات ما را ارائه نمی دهند که این مسئله، یعنی تنوع خدمات، نقطه قوت و مزیت رقابتی ما خواهد بود.

برند مجموعه گردشگری با نام ستاره کویر هویتی درخشانده و جذاب را در ذهن مشتریان ما تداعی خواهد کرد که در مواجهه با آن، احساس رفع خستگی سفر و آرامش و لذت محیطی دلنشین در ذهن مشتریان ما شکل می پذیرد.

چشم انداز شرکت با توجه به ترویج فرهنگ گردشگری و امکان ایجاد خلاقیت و نوآوری و تنوع نیازهای مسافران، و استقبال رو به رشد مسافران از مجتمع های بین راهی بسیار روشن بوده و مدیران شرکت در چشم انداز ۵ ساله، تبدیل شده به قطب گردشگری در مسیر پایتخت به جنوب کشور را هدف گذاری کرده اند.

تحلیل محیط کسب و کار

تحلیل محیط کسب و کار به روش SWOT:

نقاط قوت: تجربه کاری بالای مدیران و توان بهره گیری از نیروی متخصص و آشنایی با مهارت های مدیریتی و بهره گیری از مشاوران قوی در حوزه مارکتینگ و همینطور شبکه ارتباطی بسیار قوی از نقاط قوت این پروژه به شمار می آید.

نقاط ضعف: فاصله مکانی محل زندگی مدیران ارشد شرکت از محل اجرای طرح و همینطور کمبود نیروهای آموزش دیده بومی از مواردی است که بایستی با تدبیر مناسب رفع و بهبود یابند.

فرصتها: روند رو به رشد حضور گردشگران خارجی و سیاست های دولت در تشویق سفرهای داخلی و برنامه های حمایت های مالی دولت از فرصت های پیش روی ما هستند.

تهدیدها: سیاست های حمایتی دولت از ایجاد مراکز مشابه در منطقه اجرای پروژه ما را بر آن می دارد که استراتژی های بازاریابی خود را بطور مستمر مورد بررسی و بروز رسانی قرار دهیم. همچنین اختلال های احتمالی در سهولت حضور گردشگران خارجی با توجه به سیاست تنش زایی برخی کشورها از تهدیدهای ما به شمار می آیند.

مدل کسب و کار

مدل درآمدزایی این مجموعه با روش فروش غذا در رستوران و فست فود، اجاره غرفه ها در بازارچه و فروش بلیط های شهر بازی و سینما و همینطور اجاره سالن اجتماعات و غرفه های فرهنگسرا و سالن ورزشی خواهد بود. با حضور مسافران در این مرکز واحد CRM شرکت با تمام توان ارتباط ویژه ای را با مشتریان برقرار خواهد کرد. علاوه بر مکان مجتمع، وب سایت و صفحه اینستاگرام مجتمع با بروزرسانی پیوسته اطلاعات جامع و کاملی را در اختیار مشتریان قرار خواهند داد. هزینه های اصلی ما هزینه خرید مواد اولیه برای رستوران، حقوق پرسنل، و هزینه نگهداری مجتمع خواهد بود که این هزینه ها در راستای کسب رضایت مشتری موجب افزایش فروش و حاشیه سود آن می گردد.

فعالیت کلیدی ما در این مجموعه طبخ و فروش غذا و فروش خدمات رفاهی به مشتری میباشد. همچنین ایجاد فضایی دلنشین و جذاب برای کسب رضایت مشتری مهمترین فعالیت شرکت می باشد.

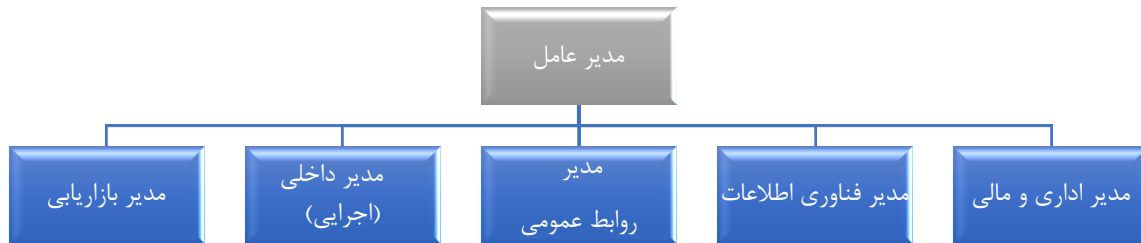
سازمان و عملیات

محصولات ما بطور مشخص غذای سنتی و فست فود، غرفه های فروش، سالن های ورزشی و سالن اجتماعات جهت اجاره، نمایش فیلم در سینما و استفاده از وسایل شهر بازی کودکان و استفاده از آلاچیق های مجتمع (بصورت رایگان) می باشد.

برنامه عملیاتی شرکت ایجاد یک ساختار سازمانی چابک و کارآمد با استفاده از نیروهای متخصص و آموزش دیده خواهد بود.

شرکت خصوصی راهیان سیر فردوس با دو سهامدار در اداره ثبت شهر قم به ثبت رسیده است. سهام شرکا برابر است. مکان شرکت واقع در قم خیابان شهید کریمی نبش خیابان خرم می باشد.

ساختار سازمانی شرکت به شکل زیر خواهد بود.



محل اجرای پروژه ۳ کیلومتر ۳ اتوبان کاشان تهران در زمینی به مساحت ۳۵۰۰۰ متر واقع می باشد

طرح بازاریابی

مشتریان ما خانواده ها و مسافران مسیر اتوبان اصفهان - تهران و همینطور اهالی محترم شهر کاشان هستند که در محل مجتمع واقع در ۳ اتوبان کاشان خدمات تفریحی توریستی را به صورت کاملا جذاب و متنوع دریافت می کنند.

روش قیمت گذاری بر اساس سطح متوسط درآمدی خواهد بود. از آنجاییکه مسافران مسیر همه طیفهای مختلف اعم از گروههای سنی، جنسیت، تحصیلات، و... را شامل میشود دسته بندی بازار هدف به نوعی شامل تمام طیف های مشتری خواهد بود. از آنجاییکه سطح درآمدی بازار هدف، قشر متوسط به بالای جامعه خواهد بود حساسیت بازار نسبت به کیفیت ارائه خدمات بالا می باشد اگرچه حساسیت قیمت نیز مورد انتظار خواهد بود.

با توجه به عدم وجود آمارروشن و دقیق از میزان تردد در این مسیر برای تخمین اندازه بازار و سهم فروش، امکان برآورد دقیق وجود ندارد اما چنانچه قبلا هم اشاره گردید در تحقیقات میدانی

صورت پذیرفته از خودروهای تردد کننده در این مسیر از هر ۱۰ نفر ۸ نفر اعلام نیاز به استراحت در این مسیر داشته اند که این آمار حکایت از وجود نیازی قابل توجه در این بازار دارد.

خدمات ما در تمام طول شبانه روز و همه ایام سال ارائه می گردد ولی در سه ماه تابستان و عید نوروز و همینطور تعطیلات رسمی و پایان هفته ، بیشترین مشتری را خواهیم داشت.

موقعیت مکانی مناسب مجتمع امکان دسترسی مناسبی را برای مشتریان ما ایجاد خواهد کرد و وبسایت بروز مجتمع همراه دیگر شبکه های اجتماعی ، دسترسی مشتریان را به ما افزایش خواهد داد.

هدف ما دستیابی به بالاترین میزان توقف خودروها در محل مجتمع خواهد بود. در این راستا تبلیغات محیطی را در مکان های مناسب در شهرهای مسیر و قبل از رسیدن مسافری به مجتمع جهت معرفی و یادآوری در نظر میگیریم. همچنین تبلیغات محیطی در داخل شهر کاشان و همینطور تبلیغات تلویزیونی از شبکه های استانی برای جذب بازار داخل شهر کاشان و مسافران مسیر اجرا خواهد شد. تبلیغات در شبکه های دیجیتال و اینترنت بستر مناسبی برای جذب مشتری خواهد بود.

ایجاد یک برند قوی و پیشرو در ارائه بهترین خدمات گردشگری در سطح کشور طی ۵ سال آینده هدف استراتژیک بازاریابی ما خواهد بود در این راستا دستیابی به حضور ۲۶۰ هزار نفر گردشگر در ۲ سال اول و افزایش آن به ۵ هزار نفر در سال پنجم مورد انتظار می باشد.

طرح مالی

توجه : کلیه اعداد به میلیون ریال و جمع به صورت گرد شده ریاضی است.

۱- عنوان فعالیت : مجتمع تفریحی و گردشگری

۲- محل اجرای طرح :

استان:	شهرستان :
--------	-----------

۳- مشخصات متقاضیان :

الف: حقیقی

ردیف	نام و نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه	تاریخ تولد	شماره ملی
۱					
۲					

ب: حقوقی

نام شرکت	نوع شرکت	شماره ثبت	محل ثبت	تاریخ ثبت

آدرس کامل پستی :

آدرس پست الکترونیکی :

تلفن تماس :

نمابر :

۴- نوع فعالیت یا محصولات تولیدی

ردیف	نام محصول	میزان تولید سالانه	واحد	قیمت فروش (ریال)
۱-	شهر بازی کودکان	۱۵۰۰۰۰	نفر	۱۰۰۰۰۰
۲-	رستوران و فست فود	۱۵۰۰۰۰	نفر	۱۷۰۰۰۰
۳-	فروشگاه و بازارچه و نمایشگاه	۱۵۰۰۰۰	نفر	۲۰۰۰۰۰
۴-	مجتمع های ورزشی و آلاچیق ها	۱۸۰۰۰۰	نفر	۲۱۰۰۰۰
۵-	سالن اجتماعات و فرهنگسرا و سینما	۱۵۰۰۰۰	نفر	۲۰۰۰۰۰

۵- زمین

مساحت زمین	قیمت واحد ریال	قیمت کل (میلیون ریال)	توضیحات
۳۵۰۰۰	۰	۰	ملک شخصی

۶- محوطه سازی

شرح کار	مقدار کار	قیمت واحد ریال	کل هزینه میلیون ریال
خاک بردای و تسطیح	۳۵۰۰۰	۳۰۰۰۰	۱۰۵۰
دیوار کشی به ارتفاع ۱,۵ متر و نرده	۸۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۹۶۰
آسفالت و پیاده رو سازی و سنگ فرش محوطه	۷۰۰۰	۷۰۰۰۰۰	۴۹۰۰
فضای سبز و روشنایی و غیره	۳۵۰۰	۵۰۰۰۰۰	۱۷۵۰
	جمع کل		۸۶۶۰

۷- ساختمان سازی:

شرح	نوع ساختمان	مساحت متر مربع	قیمت واحد ریال	کل هزینه میلیون ریال
ساختمان اداری	اسکلت بتنی	۲۰۰	۹۸۰۰۰۰۰	۱۹۶۰
رستوران	اسکلت فلزی	۲۵۰	۹۸۰۰۰۰۰	۲۴۵۰
کافی شاپ	اسکلت فلزی	۵۰	۹۸۰۰۰۰۰	۴۹۰
نمازخانه	اسکلت فلزی	۳۰	۹۸۰۰۰۰۰	۲۹۴
فرهنگسرا	اسکلت فلزی	۱۵۰۰	۹۰۰۰۰۰۰	۱۳۵۰۰
سالن اجتماعات	اسکلت فلزی	۱۵۰۰	۹۰۰۰۰۰۰	۱۳۵۰۰
بازارچه و نمایشگاه	مسقف	۱۰۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۷۰۰۰
فروشگاه صنایع دستی	اسکلت فلزی مسقف	۱۵۰	۷۲۰۰۰۰۰	۱۰۸۰
سینما	اسکلت فلزی	۱۵۰۰	۷۰۰۰۰۰۰	۱۰۵۰۰
فضای ورزشی سرپوشیده	اسکلت فلزی	۲۰۰۰	۷۵۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰
فضای ورزشی رو باز	-	۱۵۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۴۵۰۰
ایستگاه پلیس ۱۱۰	مسقف	۸۰	۶۰۰۰۰۰۰	۴۸۰
زمین پینت بال	-	۲۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰
آلاچیق اختصاصی	-	۷۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	۳۵۰۰
فضای بازی کودکان	-	۱۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰
پارکینگ	روباز	۵۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰	۷۵۰۰
جمع کل ۸۷۷۵۴				

۸- ماشین آلات و تجهیزات

ردیف	نوع ماشین آلات و تجهیزات	مشخصات فنی	کشور سازنده	تعداد	قیمت واحد ریال	قیمت میلیون ریال
۱	تجهیزات رستوران ها			۱	۸۰۰۰۰۰۰۰۰	۸۰۰
۲	تجهیزات کافی شاپ و فست فود و فروشگاه ها و اجرای دکوراسیون ها			۱	۱۴۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۴۰۰
۳	تجهیزات ساخت آلاچیق ها , اجاق ها و باغچه آلاچیق			۳۵	۵۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۷۵۰
۴	تجهیزات شهر بازی کودکان			۱	۱۵۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۵۰۰
۵	تجهیزات ورزشی			۱	۱۶۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۶۰۰
۶	دکوراسیون و تجهیزات فرهنگسرا			۱	۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰
۷	تجهیزات پینت بال			۱	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰
۸	دکوراسیون و تجهیزات سینما			۱	۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰
۹	سایر			۱	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰
۱۰	ابزار و ادوات مکانیکی (جعبه های ابزار و ...)			۱	۳۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۳۰۰
	جمع					۱۳۳۵۰

۱۰- تاسیسات عمومی و تجهیزات با مشخصات فنی آنها

عنوان	شرح	مشخصات فنی	هزینه (میلیون ریال)
برق رسانی	از شبکه سراسری		۲۰۰۰
آب رسانی	از لوله کشی شهری		۵۰۰
سوخت رسانی	از شبکه شهری		۵۰۰
وسایل سرمایشی و ایمنی	کولر و بخاری توری کف		۱۰۰۰
سایر	کامپیوتر گاو صندوق سیستم امنیتی		۳۰۰
		جمع کل	۴۳۰۰

۱۱- وسایل حمل و نقل

ردیف	شرح وسایل	کشور سازنده	مشخصات فنی مدل ظرفیت	تعداد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	وانت تدارکات			۱	۳۵۰۰۰۰۰۰۰	۳۵۰
۲	خودروی سواری			۱	۳۵۰۰۰۰۰۰۰	۳۵۰
۳	مینی بوس حمل پرسنل			۱	۸۰۰۰۰۰۰۰۰	۸۰۰
					جمع کل	۱۵۰۰

۱۲- مواد اولیه :

ردیف	نام مواد اولیه	محل تامین	مصرف سالیانه	واحد	هزینه واحد به ریال	هزینه کل میلیون ریال
۱	قطعات یدکی شهر بازی کودکان		۱	-	۸۰۰۰۰۰۰۰۰	۸۰۰
۲	مواد غذایی مورد نیاز رستوران ها		۱	-	۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰
۳	مواد اولیه مورد نیاز کافی شاپ و فست وفود ها		۱	-	۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰
۴	لوازم مورد نیاز جهت استفاده در بازارچه و نمایشگاه		۱	-	۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰
۵	سایر		۱	-	۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰
	جمع کل					۶۲۸۰۰۰,۰۰

۱۳- آب، برق، سوخت مصرفی:

شرح	واحد	مصرف روزانه	مصرف سالانه	هزینه واحد ریال	هزینه کل میلیون ریال
آب مصرفی	m	۶۵۷,۵۳	۲۴۰,۰۰۰	۳۵۶۰	۸۵۴,۴
برق مصرفی	KW/h	۵۴۵۲,۰۵	۱۹۹۰,۰۰۰	۲۳۰۰	۴۵۷۷
سوخت گازوئیل	L	۸۲,۱۹	۳۰,۰۰۰	۳۰۰۰	۹۰
سوخت بنزین	L	۲۳,۸۴	۸۷۰۰	۱۰,۰۰۰	۸۷
سوخت گاز	m	۱۸۲۰,۸۲	۶۶۴۶۰۰	۱۵۵۰	۱۰۳۰,۱۳
جمع کل					۶۶۳۸,۵۳

۱۴- برآورد هزینه تعمیرات و نگهداری:

محوطه سازی	ارزش دارایی (میلیون ریال)	درصد	هزینه تعمیرات سالانه (میلیون ریال)
محوطه سازی	۷۶۱۰	۲	۱۵۲,۲
ساختمان	۸۷۷۵۴	۲	۱۷۵۵,۰۸
ماشین آلات و تجهیزات	۱۳۳۵۰	۵	۶۶۷,۵
تاسیسات	۴۳۰۰	۱۰	۴۳۰
وسایل حمل و نقل	۱۵۰۰	۱۰	۱۵۰
جمع کل			۳۱۵۴,۷۸

۱۵- برآورد حقوق و دستمزد نیروی انسانی :

ردیف	نیروی انسانی موردنیاز	تخصص و میزان تحصیلات	تعداد	متوسط حقوق ماهانه (ریال)	حقوق سالیانه جمع حقوق
۱	مدیر داخلی مجموعه		۶	۳۵۰۰۰۰۰۰	۳۴۴۴
۲	کارگران رستوران و فست فود		۱۰	۸۵۰۰۰۰۰	۱۳۹۴
۳	فروشندهگان مواد غذایی		۱۰	۸۵۰۰۰۰۰	۱۳۹۴
۴	تکنیسین فنی دستگاه ها		۴	۱۵۰۰۰۰۰۰	۹۸۴
۵	کارگران خدماتی و فضای سبز		۲۵	۸۵۰۰۰۰۰	۳۴۸۵
۶	تدارکات		۴	۱۵۰۰۰۰۰۰	۹۸۴
۷	کارمند دفتری		۴	۱۵۰۰۰۰۰۰	۹۸۴
۸	کارگران شهرسازی کودکان		۱۰	۸۵۰۰۰۰۰	۱۳۹۴
۹	کارگران قسمت بازارچه		۱۰	۸۵۰۰۰۰۰	۱۳۹۴
۱۰	حسابدار		۲	۲۵۰۰۰۰۰۰	۸۲۰
۱۱	آشپز و پیتزا پز و استاد کار قسمت آشپزخانه		۱۰	۲۵۰۰۰۰۰۰	۴۱۰۰
	جمع کل				۲۰۳۷۷

تبصره : حقوق سالانه ۱۶,۴ ماهانه محاسبه می گردد (۱۲ ماه حقوق یک ماه مرخصی یک ماه پاداش و ۲۰ درصد حق بیمه سهم کارفرما)

۱۶- برآورد هزینه ثابت

- هزینه های سرمایه ای :

شرح	مبلغ (میلیون ریال)
زمین	۰
محوطه سازی	۸۶۶۰
ساختمان	۸۷۷۵۴
ماشین آلات و تجهیزات	۱۳۳۵۰
تاسیسات	۴۳۰۰
وسایل حمل و نقل	۱۵۰۰
وسایل دفتری	۲۳۱,۱۲۸
پیش بینی نشده (۱ درصد اقلام بالا)	۵۷۸۹,۷۵
-میلیون ریال جمع کل	۱۲۱۵۸۴,۸۸

- هزینه قبل از بهره برداری

شرح	مبلغ (میلیون ریال)
هزینه های تهیه طرح، مشاوره اخذ مجوز، حق ثبت قرارداد های بانکی (۲ % هزینه سرمایه ای)	۲۴۳۱,۷۰
جمع کل	۲۴۳۱,۷۰

هزینه های قبل از بهره برداری + هزینه سرمایه ای = سرمایه ثابت

$$۱۲۴۰۱۶,۵۸ = ۱۲۱۵۸۴,۸۸ + ۲۴۳۱,۷۰$$

۱۷- برآورد سرمایه در گردش:

عنوان	شرح	مبلغ (میلیون ریال)
مواد اولیه	یک ماه مواد اولیه	۵۲۳۳,۳۳
دو ماه حقوق پرسنل	معادل ۶۰ روز کاری	۱۸۳۲۰,۷۵
تنخواه گردان	۳۰ روز هزینه آب، برق، سوخت و تعمیرات	۸۱۶,۱۱
جمع کل		۲۴۳۷۰,۱۹

میلیون ریال سرمایه در گردش سال اول بهره برداری

$$۱۷۰۵۹,۱۳ = ۷۰\% * ۲۴۳۷۰,۱۹$$

۱۸) نحوه سرمایه گذاری کل

شرح	سهم متقاضی		تسهیلات بانکی		میلیون ریال - جمع کل
	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	
سرمایه ثابت	۲۴۸۰۳,۳۲	۲۰	۹۹۲۱۳,۲۷	۸۰	۱۲۴۰۱۶,۵۸
سرمایه در گردش	۷۳۱۱,۰۶	۳۰	۱۷۰۵۹,۱۳	۷۰	۲۴۳۷۰,۱۹
جمع کل سرمایه گذاری	۳۲۱۱۴,۳۷		۱۱۶۲۷۲,۴۰		۱۴۸۳۸۶,۷۷

۱۹- برآورد هزینه استهلاک پس از اجرای توسعه :

شرح	ارزش دارایی میلیون ریال	درصد	میلیون ریال هزینه استهلاک سالانه
محوطه سازی	۸۶۶۰	۵	۴۳۳
ساختمان	۸۷۷۵۴	۱۰	۸۷۷۵,۴
ماشین آلات و تجهیزات	۱۳۳۵۰	۱۰	۱۳۳۵
تاسیسات	۴۳۰۰	۱۰	۴۳۰
وسایل حمل و نقل	۱۵۰۰	۱۰	۱۵۰
وسایل دفتری	۲۳۱,۱۲۸	۲۰	۴۶,۲۲۵,۶
	جمع کل		۱۱۱۶۹,۶۳

۲۰- هزینه جاری سالیانه :

مبلغ	شرح
۶۲۸۰۰	هزینه مواد اولیه
۲۰۳۷۷	هزینه حقوق و دستمزد
۶۶۳۸,۵۳	هزینه انرژی (آب، برق، سوخت)
۳۱۵۴,۷۸	هزینه تعمیرات و نگهداری
۹۲۹,۷۰	هزینه پیش بینی نشده جاری (۱ درصد اقلام بالا)
۹۲۹,۷۰	هزینه اداری و فروش (۱ درصد اقلام بالا)
۴۹۶۰,۶۶	هزینه تسهیلات مالی (۵ درصد مقدار وام سرمایه ثابت)
۲۴۸,۰۳	هزینه بیمه
۱۱۱۶۹,۶۳	هزینه استهلاک
۲۴۳,۱۷	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)
۱۱۱۴۵۱,۲۱	جمع کل

جمع هزینه های جاری

سالیانه

قیمت تمام شده =

۲۱- قیمت تمام شده :

میزان جاری سالیانه

قیمت فروش ۱۰۰۰۰۰

میزان تولید سالانه ۱۵۰۰۰۰

شهر بازی کودکان

قیمت فروش ۱۷۰۰۰۰

میزان تولید سالانه ۱۵۰۰۰۰

رستوران و فست فود

قیمت فروش ۲۰۰۰۰۰

میزان تولید سالانه ۱۵۰۰۰۰

فروشگاه و بازارچه و نمایشگاه

قیمت فروش ۲۱۰۰۰۰

میزان تولید سالانه ۱۸۰۰۰۰

مجتمع های ورزشی و آلاچیق ها

قیمت فروش ۲۰۰۰۰۰

میزان تولید سالانه ۱۵۰۰۰۰

سالن اجتماعات و فرهنگسرا و سینما

۲۲- قیمت فروش محصولات

۲۳- محاسبه نقطه سر به سر

شرح هزینه ها	هزینه متغیر		هزینه ثابت		- میلیون ریال - کل هزینه
	مقدار	درصد	مقدار	درصد	
مواد اولیه	۶۲۸۰۰	۱۰۰	-	-	۶۲۸۰۰
حقوق و دستمزد	۷۱۳۱,۹۵	۳۵	۱۳۲۴۵,۰۵	۶۵	۲۰۳۷۷
هزینه انرژی (آب، برق، سوخت)	۵۳۱۰,۸۲۴	۸۰	۱۳۲۷,۷۰۶	۲۰	۶۶۳۸,۵۳
تعمیرات و نگهداری	۲۵۲۳,۸۲	۸۰	۶۳۰,۹۶	۲۰	۳۱۵۴,۷۸
پیش بینی نشده	۷۹۰,۲۵	۸۵	۱۳۹,۴۶	۱۵	۹۲۹,۷۰
اداری و فروش	۹۲۹,۷۰	۱۰۰	-	-	۹۲۹,۷۰
هزینه تسهیلات مالی	-	-	۴۹۶۰,۶۶	۱۰۰	۴۹۶۰,۶۶
بیمه	-	-	۲۴۸,۰۳	۱۰۰	۲۴۸,۰۳
هزینه استهلاک	-	-	۱۱۱۶۹,۶۳	۱۰۰	۱۱۱۶۹,۶۳
استهلاک قبل از بهره برداری	-	-	۴۸۶,۳۴	۱۰۰	۴۸۶,۳۴
جمع هزینه های جاری	۷۹۴۸۶,۵۵		۳۱۹۶۴,۶۶		۱۱۱۴۵۱,۲۱

-فروش کل معادل ۱۳۸۳۰۰ میلیون ریال می باشد.

- درصد فروش در نقطه سر به سر

هزینه ثابت

$$\text{درصد در نقطه سر به سر} = \frac{\text{هزینه متغیر - فروش کل}}{\text{هزینه متغیر}} \times 100 = 54,35$$

۲۴- سود و زیان ناویژه (سود)

$$\text{سود و زیان} = \frac{\text{فروش کل} - \text{جمع هزینه های جاری}}{\text{فروش کل}}$$

$$26848,79 = 138300 - 111451,21$$

سود ویژه : کسرمجموع هزینه های پرسنل اداری و هزینه های اداری و فروش

$$18787,14 = 26848,79 - 8061,65$$

۲۵ ارزش افزوده خالص و نا خالص و نسبت های آن:

$$\text{خالص} = \text{ارزش افزوده نا} - \text{فروش کل} = \text{ارزش افزوده نا} - \text{تعمیرات و نگهداری} + \text{انرژی} + \text{مواد اولیه}$$

$$65706,69$$

$$\text{افزوده خالص} = \text{ارزش افزوده نا} - \text{ارزش افزوده نا خالص} = \text{ارزش افزوده نا} - \text{استهلاک قبل از بهره برداری} + \text{استهلاک}$$

$$52105,37$$

$$\text{نسبت افزوده ناخالص به فروش} = \frac{\text{ارزش افزوده ناخالص}}{\text{فروش کل}} = ۰,۴۸$$

$$\text{نسبت افزوده خالص به فروش} = \frac{\text{ارزش افزوده خالص}}{\text{فروش کل}} = ۰,۳۸$$

$$\text{نسبت افزوده خالص به سرمایه گذاری کل} = \frac{\text{ارزش افزوده خالص}}{\text{سرمایه گذاری کل}} = ۰,۳۵$$

۲۶- سرمایه ثابت سرانه

$$\text{سرمایه ثابت سرانه} = \frac{\text{سرمایه ثابت}}{\text{سرانه}} = ۱۳۰۵,۴۴$$

تعداد پرسنل

۲۷- کل سرمایه گذاری سرانه

$$\text{کل سرمایه گذاری سرانه} = \frac{\text{کل سرمایه گذاری}}{\text{تعداد پرسنل}} = ۱۵۶۱,۹۷$$

۲۸- نرخ بازدهی سرمایه:

$$\text{نرخ بازدهی سرمایه} = \frac{\text{سود و زیان ویژه + هزینه تسهیلات مالی}}{\text{کل سرمایه گذاری طرح}} = ۲۱\%$$

۲۹- دوره برگشت سرمایه:

$$\text{دوره برگشت سرمایه} = \frac{۳.۵ \text{ سال}}{\text{استهلاک قبل از بهره برداری + استهلاک + هزینه تسهیلات مالی (+ سود)}}$$

محاسبه سود و زیان طرح

شرح	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم	سال نهم	سال دهم
درآمد	۱۳۸۳۰۰	۱۵۲۱۳	۱۶۷۳۴۳	۱۸۴۰۷	۲۰۲۴۸۵	۲۲۲۷۳۴	۲۴۵۰۰۷	۲۶۹۵۰۸	۲۹۶۴۵۸	۳۲۶۱۰۴
کسر می شود										
هزینه های جاری	۱۱۲۴۴۳	۱۲۳۶۸	۱۳۶۰۵۶	۱۴۹۶۶	۱۶۴۶۲۸	۱۸۱۰۹۱	۱۹۹۲۰۰	۲۱۹۱۲۰	۲۴۱۰۳۲	۲۶۵۱۳۵
منظور می شود										
سود ناویژه	۲۵۸۵۶,	۲۸۴۴۲,	۳۱۲۸۶,	۳۴۴۱۵,	۳۷۸۵۶,	۴۱۶۴۲,	۴۵۸۰۶,	۵۰۳۸۷,	۵۵۴۲۶,	۶۰۹۶۸,
کسر می شود هزینه های اداری و فروش										
سود خالص	۰۱	۶۷	۹۰	۵۶	۰۸	۷۶	۰۰	۶۶	۳۹	۵۲۹۰۷,

جدول محاسبات تحلیل هزینه فایده واحد

شرح	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم	سال نهم	سال دهم
درآمد	۱۳۸۳۰۰	۱۵۲۱۳	۱۶۷۳۴	۱۸۴۰۷	۲۰۲۴۸	۲۲۲۷۳	۲۴۵۰۰	۲۶۹۵۰	۲۹۶۴۵	۳۲۶۱۰
هزینه های جاری	۱۱۲۴۴۳	۱۲۳۶۸	۱۳۶۰۵	۱۴۹۶۶	۱۶۴۶۲	۱۸۱۰۹	۱۹۹۲۰	۲۱۹۱۲	۲۴۱۰۳	۲۶۵۱۳
مازاد نقدی عملیات	۲۵۸۵۶,	۲۸۴۴۲	۳۱۲۸۶,	۳۴۴۱۵	۳۷۸۵۶,	۴۱۶۴۲,	۴۵۸۰۶,	۵۰۳۸۷,	۵۵۴۲۶,	۶۰۹۶۸,
منهای سرمایه گذاری اولیه	۱۴۸۳۸۶	۷۷,								
نتیجه	۱۲۲۵۳۰,	۳۳	۵۶	۲۱	۷۳	۴۱	۶۵	۳۱	۰۵	۶۵

NPV محاسبه با نرخ ۲۴	NPV محاسبه با نرخ ۱۲
۱۲۲۵۳۰,۱۱-	۱۲۲۵۳۰,۱۱-
۲۸۴۴۲,۳۳	۲۸۴۴۲,۳۳
۳۱۲۸۶,۵۶	۳۱۲۸۶,۵۶
۳۴۴۱۵,۲۱	۳۴۴۱۵,۲۱
۳۷۸۵۶,۷۳	۳۷۸۵۶,۷۳
۴۱۶۴۲,۴۱	۴۱۶۴۲,۴۱
۴۵۸۰۶,۶۵	۴۵۸۰۶,۶۵
۵۰۳۸۷,۳۱	۵۰۳۸۷,۳۱
۵۵۴۲۶,۰۵	۵۵۴۲۶,۰۵
۹۲۸۵۲۸,۸۲۹۱	۸۰۶۷۹۷۲,۸۶۶۶

nv	pv	i_2	i_1	$(i_2 - i_1)$
۹۲۸۵۲۸,۸۲۹۱	۸۰۶۷۹۷۲,۸۶۶۶	۰,۲۴	۰,۱۲	۰,۱
$(pv(i_2 - i_1))$	$pv + nv$	$pv(i_2 - i_1) / (pv + nv)$	IRR	
۸۰۶۷۹۷۲,۸۶۶۶	۸۹۹۶۵۰۱,۶۹۵۷	----	۲۱	

طرح اجرایی:

برنامه گام به گام اجرای پروژه به شرح ذیل می باشد.

گام اول: اخذ مجوز های لازم

گام دوم: تامین سرمایه از سوی شرکا

گام سوم: تصرف زمین مورد نظر از اداره منابع طبیعی طبق توافق صورت گرفته

گام چهارم: شروع عملیات ساختمانی

گام پنجم: اخذ تسهیلات بانکی

گام ششم: خرید تجهیزات و ماشین آلات

گام هفتم: استخدام و آموزش پرسنل

گام هشتم: شروع بکار آزمایشی و رفع عیوب احتمالی

گام نهم: اجرای برنامه تبلیغاتی

گام دهم: افتتاح رسمی و بهره برداری

گام یازدهم: ارزیابی عملکرد سیستم و بازخورد از مشتریان و حفظ ارتباط با مشتری

گام دوازدهم: رفع عیوب و باگهای سیستم و ارتقای خدمات بر اساس نیاز مشتری بوسیله

ایجاد خلاقیت و نوآوری

گام سیزدهم: بازگشت به گام یازدهم