

به نام خداوند بخشنده مهربان

خداوند برای همه مخلوقات روزی حلال مقدر کرده است. اگر انسان عجله نکند و قناعت و صبر پیشه سازد، تمام رزق مقدرش به او خواهد رسید.

طرح کسب و کار (بیزینس پلن) با توجیه فنی و مالی و اقتصادی

احداث مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت

مجری طرح: آقای بهداد حسین لولاچی

تهیه کننده: سالینام در سال ۱۴۰۲

<https://salinam.com>

مهندس ستاری: ۰۹۱۹۰۹۰۰۲۳۱

مهندس مجنونی: ۰۹۱۰۴۲۲۵۵۳۳

شناسنامه مالی طرح :

بهداد حسین لولاچی	آقای	مجری طرح
استان مازندران شهرستان ایزدشهر		آدرس محل اجرای طرح
خدمات و درآمد طرح		
تعداد در سال	واحد	خدمات ارائه شده
۲,۴۰۰	دستگاه در روز	درآمد از کلبه های چوبی
۶۰۰	دستگاه در روز	درآمد از کلیه وی آی پی
۱۵,۰۰۰	پرس	درآمد از رستوران و کافی شاپ
۱۴,۴۰۰	ساعت	درآمد از اجاره دوچرخه
۳۰۰	در هر روز	درآمد از محصولات گلخانه
۲,۴۰۰	ساعت	درآمد از سالن بازی
۲,۴۰۰	نفر	درآمد از فضای عکاسی
متراژ زمین و ساخت		
متر مربع	۴,۳۷۴	مساحت زمین مورد نیاز
متر مربع	۱,۰۲۴	مساحت زیر بنا
درصد	۲۳	درصد فضای ساخته شده
هزینه سرمایه گذاری		
میلیون ریال	۱۳۷,۰۱۷	هزینه ثابت مورد نیاز برای راه اندازی طرح (قیمت زمین لحاظ نشده)
میلیون ریال	۳۲,۰۱۷	مبلغ سرمایه گذاری از طرف مجری (قیمت زمین لحاظ نشده)
میلیون ریال	۱۰۵,۰۰۰	وام و تسهیلات بانکی سرمایه گذاری ثابت
شاغلین و تحلیل مالی		
نفر	۱۲	شاغلین طرح
درصد	۳۷,۷۶	تولید در نقطه سر به سر
درصد	۳۳,۰۸	نرخ بازده طرح
سال	۳,۹۹	بازگشت سرمایه به سال
میزان مصرف انرژی		
متر مکعب	۱,۸۷۸	میزان آب مصرفی در سال
کیلووات ساعت	۲۴,۰۰۰	برق مصرفی در سال
متر مکعب	۴۹,۱۵۲	گاز مصرفی در سال

فهرست مطالب

صفحه	فهرست مطالب
۵	۱ - مطالعات اولیه مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۵	نشانی دقیق محل اجرای مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۱۲	مقدمه: شرح محصول و خدمات مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۲۶	پیشینه و شرح خدمات مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۲۷	مزایای مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۲۸	۲ - مطالعات فنی و اجرایی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۲۸	اهداف مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۳۰	۳ - مطالعات فنی و بهره‌برداری مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۳۰	تحلیل خطر کردن در کسب و کار
۳۱	تحلیل SWOT
۳۴	۴ - اطلاعات ساختار و سازمان مدیریتی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۳۴	تیم مدیریتی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۳۴	بیمه مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۳۶	۵ - مطالعات مالی و اقتصادی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۳۶	۵ - ۱) میزان سرمایه‌گذاری (ثابت و در گردش)
۳۷	۵ - ۱ - ۱) جدول سرمایه‌گذاری و منابع تأمین آن
۳۸	۵ - ۱ - ۲) زمین محل اجرای مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۳۹	۵ - ۱ - ۳) محوطه‌سازی مورد نیاز
۴۰	۵ - ۱ - ۴) جدول ساختمان‌های مورد نیاز
۴۱	۵ - ۱ - ۵) ماشین‌آلات و تجهیزات مورد نیاز
۴۵	۵ - ۱ - ۶) جدول تجهیزات
۴۶	۵ - ۱ - ۷) جدول وسایل نقلیه

۴۷	۵ - ۱ - ۸) هزینه‌های پیش از بهره‌برداری
۴۸	۵ - ۱ - ۹) ملزومات اداری و رفاهی
۴۹	۵ - ۱ - ۱۰) محاسبه اجزا و میزان سرمایه ثابت
۵۱	۵ - ۲) هزینه‌های جاری مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۵۱	۵ - ۲ - ۱) هزینه‌های جاری کسب و کار
۵۴	۵ - ۲ - ۲) سرمایه در گردش مورد نیاز مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۵۵	۵ - ۲ - ۳) هزینه مواد اولیه مصرفی
۵۶	۵ - ۲ - ۴) هزینه کارکنان
۵۷	۵ - ۲ - ۵) هزینه استهلاک و تعمیرات و نگهداری
۵۸	۵ - ۲ - ۶) هزینه سوخت و انرژی
۵۹	۵ - ۳) تولیدات و ارزش تولیدات مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۶۰	۵ - ۴) جدول تحلیل مالی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۶۰	۵ - ۴ - ۱) جدول پیش‌بینی صورت سود و زیان ناخالص کالا / خدمات
۶۲	۵ - ۴ - ۲) جدول صورت گردش جریان وجوه نقد
۶۴	۵ - ۴ - ۳) محاسبه هزینه ثابت و متغیر مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۶۵	تحلیل و درصد فروش در نقطه سربه‌سر
۶۶	دوره بازگشت سرمایه
۶۸	۵ - ۴ - ۴) جدول پیش‌بینی ترازنامه
۶۹	۵ - ۴ - ۵) ارائه شاخص‌های مالی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۷۰	۵ - ۴ - ۶) جدول محاسبات تحلیل هزینه فایده واحد
۷۱	۶) برنامه‌ریزی اجرایی و عملیاتی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۷۱	۶ - ۱) برنامه زمان‌بندی اجرای مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۷۲	۶ - ۲) زمان بندی اجرای مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت
۷۳	۶ - ۳) مدت زمان بهره‌برداری از مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت

۱ - مطالعات اولیه مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

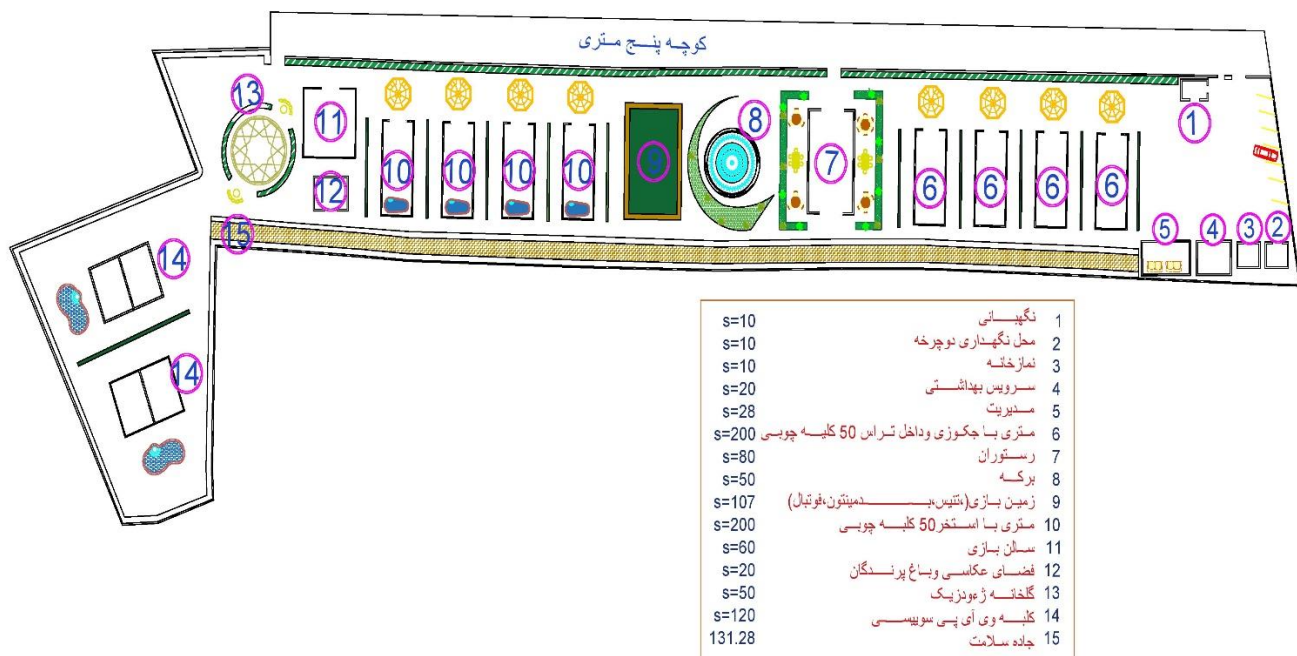
در ابتدا نگاهی به موقعیت جغرافیایی، کشوری، استانی و شهرستانی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا انداخته می‌شود.

نشانی دقیق محل اجرای مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

نشانی: استان مازندران شهرستان ایزدشهر

مازندران ایزدشهر، میزبان یکی از بهترین طرح‌های گردشگری کشور شده است. مجموعه‌های گردشگری در سر تا سر کشور ما از استقبال بالایی برخوردار هستند و مردم در اقصا نقاط کشور از آن‌ها بازدید می‌کنند. برای سپری کردن یک تعطیلات خوش، باید ساختمان‌ها و مجموعه‌هایی وجود داشته باشند، که امکانات رفاهی لازمه را برای بازدید کنندگان فراهم کرده و موجبات تفریح و شادی آن‌ها را فراهم کنند. چه بسا مکان‌های دیدنی و جاذبه‌های گردشگری فوق العاده‌ای که در کشور ما وجود دارند و به دلیل عدم رسیدگی صحیح، به بخش گردشگری، از لیست جاذبه‌های دیدنی خارج شده‌اند و طرفداران خود را از دست داده‌اند.

به همین خاطر اهمیت احداث این مجموعه در مازندران ایزدشهر بیشتر احساس می‌شود. مجموعه گردشگری شامل بخش‌های مختلفی است که هر یک از آن‌ها را در ادامه مورد بررسی قرار می‌دهیم. در هر یک از این مجموعه‌ها بهترین خدمات به مسافران ارائه می‌شوند و به همین خاطر همه آن‌ها با دلی راضی از سفر باز می‌گردند. این مجموعه‌ها آینده‌ای روشن دارند و به همین خاطر سرمایه‌گذاری در این عرصه برای کسب سود بالا بسیار عاقلانه است. اما برای پیشروی بهتر امور، بهره‌وری از خدمات مهندسی معماری نیز حائز اهمیت می‌باشد که این مهم در مجموعه گردشگری مازندران مورد توجه قرار گرفته است. این مجموعه هم اقامتی است و هم به صورت توریستی و گردشگری اداره می‌شود.



مجتمع رفاهی تفریحی گردشگری سولیتار

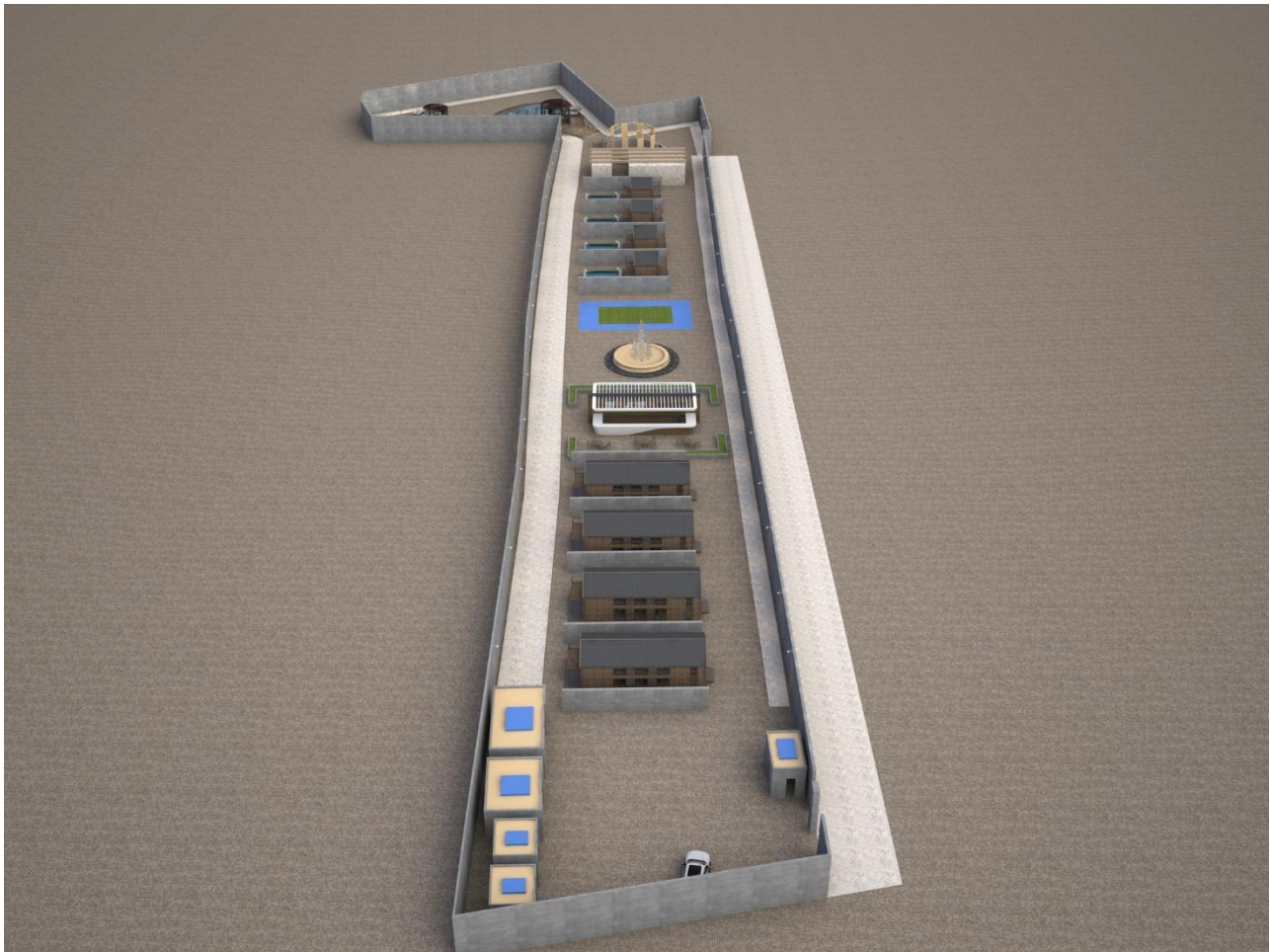
sc=1/100

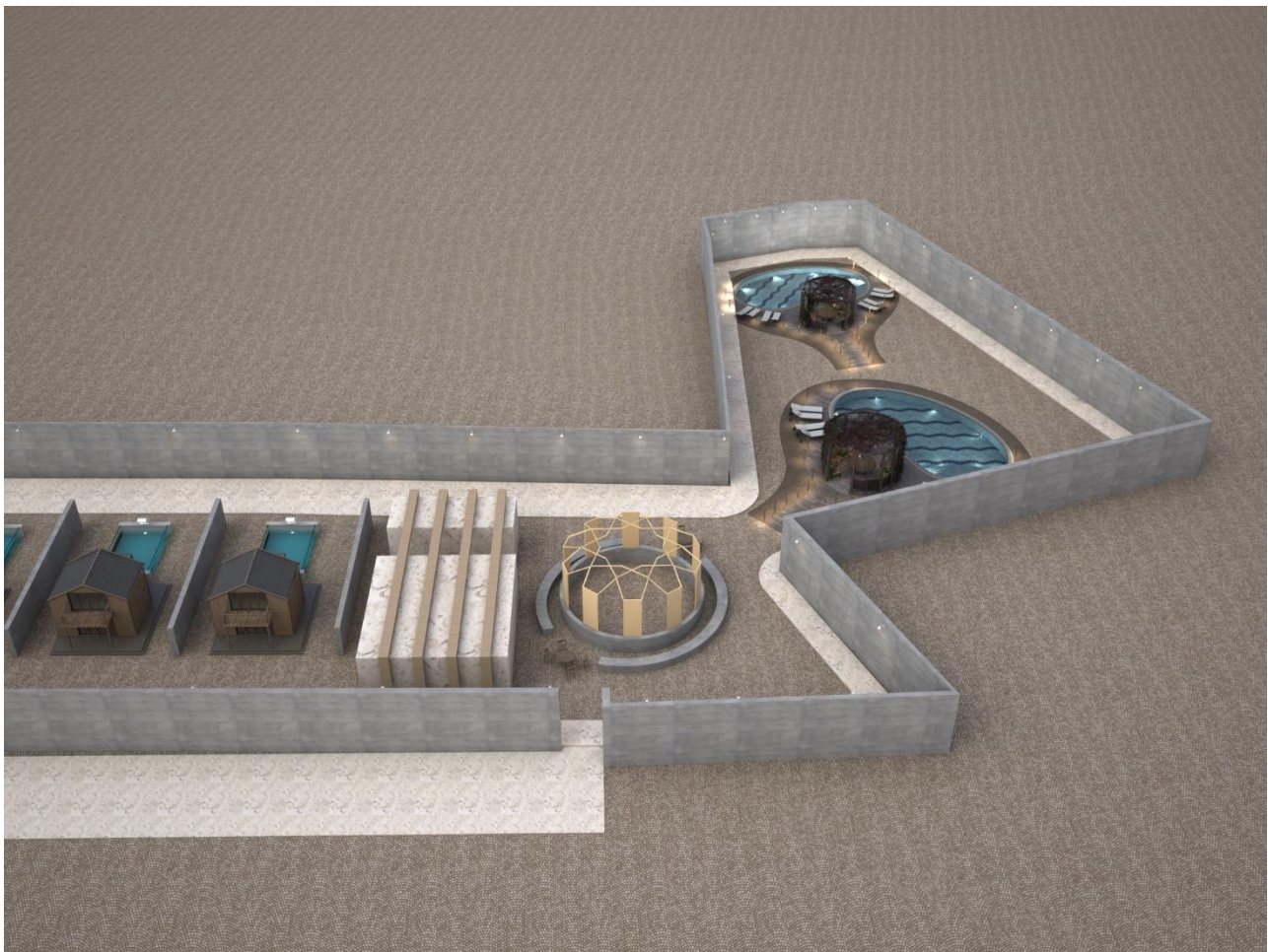
نقشه شده توسط طرح گستر نو اندیش جوان

<https://tarh-tojehi.ir/>

مهندس ستاری : 09190900231

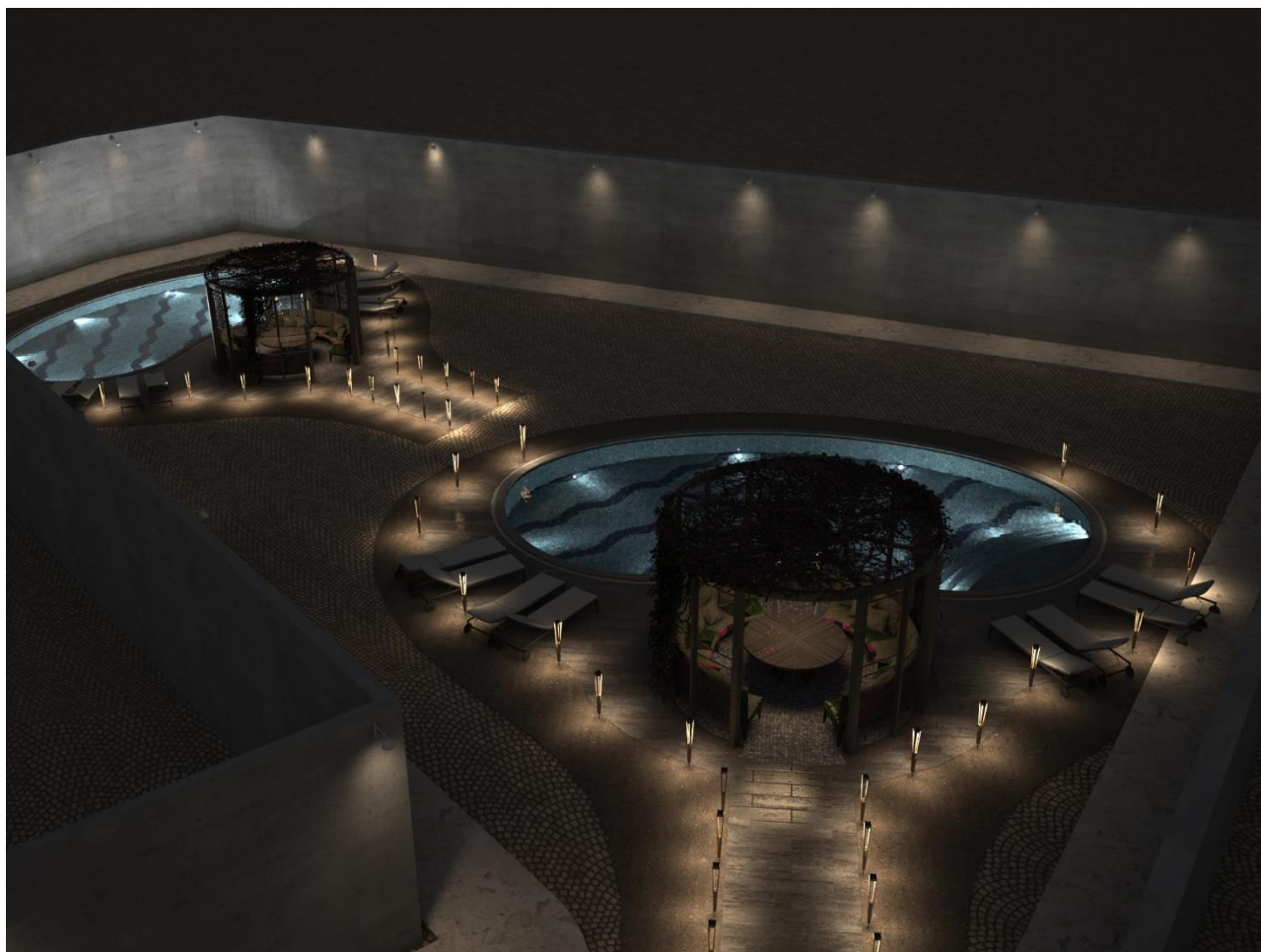
مهندس مجنونسی : 09104225533











مقدمه: شرح محصول و خدمات مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

هر مجموعه گردشگری به منظور فراهم کردن محیطی برای بازدید از مناطق طبیعی، جاذبه های تاریخی، مراکز درمانی و... پدید می آید. این مجموعه ها از چند بخش مهم تشکیل می شوند. بخش اول مربوط به خدمات اقامتی آن ها مانند مسافرخانه و هتل های موجود می شود. در این بخش تعداد بالایی از پرسنل فعالیت می کنند و امکان رزرو اتاق وجود دارد. در بخش بعدی امکاناتی برای صرف غذا برای میهمانان فراهم شده؛ در برخی از مجموعه ها هر یک از این بخش ها به صورت بومی نیز اداره می شوند.

به این صورت که رستوران ها و هتل ها و اقامتگاه های موجود بر اساس سنت های موجود در منطقه اداره شده و دیزاین و دکوراسیون آن ها نیز بر این اساس انجام می گیرد. سرو غذاهای سنتی در مجموعه های گردشگری بومگردی نیز بسیار رایج می باشد و سالیانه بسیاری از گردشگران را به این اقامتگاه ها جذب می کند. بخش بعدی به تفریحات این مجموعه ها اختصاص داده می شود که شامل استخرها و یا فضاهای بازی و ورزش می شوند که ساعات مفرحی برای بازدید کنندگان ایجاد خواهند کرد.

یک مجموعه گردشگری استاندارد باید با در نظر گرفتن کلیه نیازهای مسافران در طول سفر احداث شود. همچنین در نظر گرفتن مساحت و ابعاد مناسب برای احداث این مجموعه ها نیز حائز اهمیت می باشد. در این خصوص برخی از سبک های معماری مانند سبک بومگرایی نیز مورد استفاده قرار می گیرند که برای حفظ سنت های موجود در یک منطقه یا یک شهر مورد استفاده قرار می گیرد.

ویژگی های یک مجموعه گردشگری خوب

پیش از احداث مجموعه گردشگری، باید در رابطه با نحوه صحیح احداث آن تحقیقاتی به عمل بیاید. در این زمینه مشورت با متخصصین معماری و عمرانی نیز از اهمیت بالایی برخوردار است. یکی از موارد مهمی که در این زمینه مورد توجه قرار می گیرد، نزدیکی به بازار هدف است. مرکز و مجموعه گردشگری موجود باید به بخش هایی از شهر که مورد توجه توریست ها و گردشگران واقع هستند، نزدیک باشد؛ به این ترتیب دسترسی عموم مردم به بخش های مختلف آن ساده تر خواهد بود.

همه مردم از امکانات اقامتی موجود در این مجموعه ها استفاده نمی کنند و برخی از آن ها تنها برای استفاده از امکانات تفریحی به این مراکز می روند. به همین خاطر دسترسی ساده به آن ها همواره مورد توجه قرار دارد. خدمات

موجود در مجموعه گردشگری نیز باید به سادگی در دسترس مشتریان واقع شود. به این ترتیب هر فرد با صرفه جویی در زمان مسافرت خود، بیشترین بهره وری را از این مراکز به عمل می آورد. زیربناها و راه های دسترسی مختلف از سر تا سر کشور نیز یک مسئله بسیار مهم است که در معماری فضا و مشاعات اختصاص داده شده به این مجموعه ها مورد توجه قرار می گیرد.

یک مجموعه گردشگری دسترسی به نیروی انسانی را برای همه مسافری و حاضرین در مجموعه فراهم می کند. به این ترتیب استخدام تعداد نیروی مناسب بر اساس وسعت این مجموعه ها حائز اهمیت است. در صورتی که در شهر احداث این مجموعه ها، پروازهای هوایی انجام می شوند، دسترسی به فرودگاه در منطقه احداث مجموعه نیز یک مسئله مهم تلقی می شود. همچنین دریافت مجوزهای میراث فرهنگی در بخش جاذبه های تاریخی یکی از مهمترین موارد در زمینه احداث مجموعه گردشگری محسوب می شود.

برخی از جذابیت های صنعت گردشگری

مجموعه گردشگری به دلایل مختلفی با استقبال رو به رو می شود. به طور کلی صنعت گردشگری در کشور ما از جهات مختلفی با استقبال مردم رو به رو می شود. از جمله مهم ترین آن ها می توان به موارد زیر اشاره کرد:

جاذبه های بکر

برای احداث مجموعه گردشگری در هر شهری باید یک نکته و یک مسئله جالب توجه در آن شهر بیابید. به طور مثال آن شهر باید طبیعتی بکر داشته باشد، و یا یک اثر تاریخی چند صد ساله در آن وجود داشته باشد و... بکر بودن و دست نخورده بودن برخی از جاذبه ها یک مسئله بسیار مهم است که صنعت گردشگری را توسعه می دهد. به این ترتیب مجموعه گردشگری نیز سود بیشتری کسب کرده و با استقبال بیشتری رو به رو می شود.

مهمان نوازی

در شهری که مجموعه گردشگری تاسیس می شود، خونگرم بودن مردم نیز یک فاکتور مهم تلقی می شود. به همین خاطر نیروی انسانی مورد استفاده در این مجموعه ها به درستی تربیت می شوند که رفتاری در خور با میهمانان داشته باشند. فرهنگ مهمان نوازی و روحیه پذیرش میهمان از دیرباز در وجود مردم کشور ما بوده و این مسئله راه را برای پذیرفتن گردشگرهای خارجی باز می کند.

تنوع در تعداد جاذبه های گردشگری

مجموعه گردشگری بر مبنای جاذبه های موجود در یک منطقه احداث می شود. به گونه ای که نبود این جاذبه ها این مجموعه ها را دچار مشکل خواهد کرد. تنوع در تعداد جاذبه ها در شهرهای شمالی، یک مزیت مهم تلقی می شود. جاذبه های تاریخی از جمله آثار باستانی موجود، جاذبه های فرهنگی مانند صنایع دستی و غذاهای سنتی موجود در برخی بخش ها، جاذبه های طبیعی و... همگی در عرصه جذب توریست تاثیر گذار می باشند و سبب رونق مجموعه گردشگری خواهند شد.

فرهنگ های زیبای ایرانی

بسیاری از مردم جهان، آوازه فرهنگ های اصیل ایرانی را شنیده اند. از جمله آن ها می توان به رقص های محلی مردم شمال کشور در ناحیه مازندران اشاره کرد که توجه بسیاری را در فیلم های تبلیغاتی تورهای گردشگری جلب می کند. موسیقی های محلی و آشپزی سنتی و محلی در هر یک از بخش های کشور ما نیز به پیشرفت هر چه بیشتر این مجموعه ها می افزاید.

امنیت در عرصه گردشگری

فاکتور امنیت یک مسئله حیاتی در عرصه گردشگری تلقی می شود و بدون وجود آن پروژه های گردشگری با شکست مواجه خواهند شد. در صورتی که در یک منطقه امنیت وجود نداشته باشد، توریست ها و گردشگران برای سفر به منطقه دچار تزلزل می شوند و در نهایت جان و سلامت خود را مهمتر از سفر به منطقه نا امن می پندارند. به همین خاطر برای احداث هر یک از این مجموعه ها در وهله اول باید به دنبال یک منطقه امن بگردید. بسیار مشاهده شده که پس از رخداد یک حادثه تلخ در یک منطقه، صنعت توریسم در آن نیز با افول مواجه شده است.

حمایت دولت و سیستم بانکی

در صورتی که یک مجموعه با حمایت دولت پیش برود و در ساخت و تولید آن این حمایت ها باقی بمانند، بدون شک پروژه با کیفیت بیشتری احداث می شود. در صورتی که این حمایت ها در زمان فعالیت مجموعه نیز ادامه دار باشد، پیشرفت و توسعه مجموعه و جذب گردشگر به آن با سرعت بیشتری انجام خواهد شد و این مسئله در نهایت منجر به بهره وری بیشتر از این مجموعه ها می شود.

خدمات ارزان

از آن جا که کشور ما، نرخ نسبت به برخی کشورهای همسایه پول ارزان تری دارد، سفر توریست های خارجی به ایران بیشتر شده است. چرا که آن ها با صرف هزینه های کمتر، قادر به بهره وری از امکانات رفاهی فوق العاده ای در کشور ما خواهند بود. این مسئله اگرچه از نظر اقتصادی یک ایراد اساسی تلقی می شود، اما در این عرصه یک مزیت مهم به شمار می رود.

طبیعت چهار فصل ایران

در کشور ما چهار فصل با آب و هوای مختلف وجود دارد و هر یک از آن ها نیز شرایط و ویژگی های به خصوصی دارند. این مسئله در همه جای دنیا به این صورت نیست و برخی از کشورها از برخی فصل ها محروم هستند و به همین خاطر مشاهده طبیعت ایران در هر یک از فصل های سال برای آن ها جذاب است. این مسئله نیز در رشد صنعت گردشگری بسیار تاثیر گذار بوده و سود بالایی برای این مجموعه ها به وجود آورده است.

مزایای مجموعه گردشگری

هدف از احداث هر مجموعه گردشگری، کسب درآمد و سود از سرمایه اختصاص داده شده به این بخش می باشد. در واقع این صنعت در همه کشورها بسیار پر سود است و سبب رشد اقتصادی در هر کشور می شود. در کشور ما نیز سال های سال است که این صنعت مورد توجه قرار گرفته و به همین خاطر انواع مجموعه گردشگری در بخش های مختلف کشور احداث می شوند. اما آنچه اهمیت این مجموعه ها و احداث آن ها را تشدید می کند، مزایای ارتباطی، سیاسی و فرهنگی آن ها است. بسیاری از کشورهایی که دارای میراث غنی تاریخی یا جاذبه های طبیعی هستند، از این روش برای افزایش ارتباطات و رونق اقتصادی استفاده می کنند.

در محل احداث این مجموعه گردشگری، بهترین و زیباترین جاذبه های طبیعی وجود دارند که یک استراحتگاه مناسب برای مردم محسوب می شوند. ایجاد زیرساخت های گردشگری برای هر کشوری یک نیاز طبیعی است و همه کشورها باید در این راستا سرمایه گذاری های لازم را انجام دهند. به این ترتیب بیشترین بهره وری از جاذبه ها و

سرمایه های طبیعی در کشور به عمل می آید. توسعه رابطه پایداری میان انسان و محیط زیست نیز یکی از مهمترین مزایای احداث مجموعه گردشگری است.

انسان و طبیعت دو عنصر جدا نشدنی محسوب می شوند و به همین خاطر در راستای ایجاد رابطه ای پایدار و سالم، باید اقامتگاه های طبیعی در کشور ما افزایش یابند. این اقامتگاه ها بدون آسیب رساندن به طبیعت احداث می شوند. یکی از مزایای ایجاد مجموعه گردشگری حفظ محیط زیست در تک تک مراحل بهره برداری و ساخت می باشد. همچنین تک تک امکانات موجود در این مجموعه بسیار به روز هستند و به همین خاطر مدرنیزه فضا نیز به بهترین نحو انجام شده است و مسافران بیشترین بهره را از سفر خود به این مجموعه ها کسب می کنند.

کاربرد هر مجموعه گردشگری

هر مجموعه گردشگری با توجه به محل احداث، نوع امکانات و... برای کاربردهای به خصوصی مورد بهره برداری قرار می گیرد. در این راستا با تعیین هدف و کاربردهای یک مجموعه گردشگری می توان برنامه ریزی های لازم را در خصوص آن انجام داد. در این زمینه، در نظر گرفتن امکانات و جاذبه های موجود در هر یک از این مجموعه ها نیز برای تعیین کاربردها یک مسئله اساسی است. برخی از این مجموعه ها با هدف بازدید عموم مردم تاسیس می شوند. بدیهی است که امکانات موجود در آن ها کمتر از مجموعه های گردشگری است که بر مبنای اصول بومگردی و معماری منطقه احداث می شوند.

برخی از این مجموعه ها برای بازدید و اردوهای دانش آموزی و دانشجویی مورد بهره وری واقع می شوند و برخی از آن ها تنها توریست های خارجی را جذب می کنند. برای هر یک از استفاده ها و کاربردهای یاد شده در نظر گرفتن برخی قابلیت ها در مجموعه گردشگری از اهمیت بالایی برخوردار است. به طور مثال برای بازدید گردشگران خارجی از یک مجموعه در نظر گرفتن امکانات ترنسلیت و یا مترجمانی که در طول سفر آن ها را راهنمایی کنند، از اهمیت بالایی برخوردار است. در هر یک از این مجموعه ها بخشی از صنایع دستی منطقه نیز به فروش می رسند.

کاربردهای فروش و تجارت در هر یک از این مجموعه ها نیز از مهمترین اهداف آن ها محسوب می شوند. در برخی از انواع مجموعه گردشگری بخش های فروشگاهی نیز تاسیس می شوند که برخی از کالاهای تولید شده در منطقه

را به فروش می‌رسانند. این مسئله هم فرصت ایجاد مشاغل بیشتر را در منطقه مذکور افزایش می‌دهد و هم سبب افزایش سوددهی کل مجموعه خواهد شد. به علاوه بسیاری از مسافری نیز به امکانات در سفر خود احتیاج دارند.

نحوه احداث یک مجموعه گردشگری

در احداث و راه اندازی هر مجموعه گردشگری عوامل و تجهیزات متعددی دست در دست هم می‌دهند تا این مجموعه سر پا شود و به اهداف تجاری و فرهنگی خود برسد. در این زمینه تامین نیروی انسانی قابل اطمینان از اهمیت بالایی برخوردار است. کشور ما سال‌های سال در عرصه تربیت نیروهای گردشگری در دانشگاه‌ها، فعالیت کرده و این روزها این نیروها در کشور ما فعال هستند. به همین خاطر بهره‌بری از دانش و مهارت آن‌ها در این مجموعه گردشگری از اهمیت بالایی برخوردار است.

مجموعه گردشگری با وجود امکانات متعددی تکمیل می‌شود؛ زمین و مشاعات مورد نیاز برای احداث هر یک از این مجموعه‌ها نیز یک مسئله اساسی است. در این خصوص توجه به موقعیت جغرافیایی محل احداث نیز بسیار اهمیت دارد. شما باید در نظر بگیرید که طرح مورد نظر را در کدام بخش از کشور احداث می‌کنید. در نظر گرفتن راه‌های ارتباطی مناسب برای رسیدن مسافری به این مراکز نیز یک مسئله بسیار مهم تلقی می‌شود. در دسترس بودن موقعیت جغرافیایی بر روی نقشه و آنلاین مپ‌های موجود نیز یک مسئله بسیار مهم است.

در این خصوص مسئله تامین بودجه مورد نیاز برای احداث مجموعه گردشگری مورد توجه قرار می‌گیرد. برخی از این مجموعه‌ها با سرمایه انفرادی اشخاص و به صورت خصوصی تاسیس می‌شوند و برخی از آن‌ها نیز با استفاده از وام‌های دولتی و برای استفاده عموم مردم احداث خواهند شد و هر یک از آن‌ها روند کاری خاص خود را دارند. در این مجموعه‌ها استفاده از دانش و مهارت مهندسين معماری و عمرانی نیز حائز اهمیت است و کلیه این موارد از شرایط مورد نیاز برای احداث یک مجموعه گردشگری استاندارد محسوب می‌شود.

در نظر داشته باشید که توجه به مدرنیزه‌فرض در هر یک از این مجموعه‌ها یک اصل اساسی است. برای جذب گردشگر، به روز کردن امکانات رفاهی و مصالح مورد استفاده در ساخت اقامتگاه‌ها، ساختمان‌ها و بخش‌های تفریحی بسیار مهم تلقی می‌شود و لازم است که صنعتگران به این مهم توجه لازم را داشته باشند. در این صورت بسیاری از توریست‌های خارجی نیز برای استفاده از این مجموعه‌ها جذب خواهند شد.

احداث مجموعه گردشگری در مازندران ایزدشهر

مجموعه گردشگری در استان مازندران، منطقه جغرافیایی بکر ایران از نظر جاذبه های طبیعی، احداث می شود. این استان سالانه میزبان بسیاری از گردشگران داخلی و خارجی است و بسیاری از مردم از شهر های مختلف آن از جمله ایزد شهر بازدید می کنند. اما آنچه حائز اهمیت است، درآمد زایی از این میزان بازدید از شهر می باشد که در سال های اخیر در این زمینه برنامه ریزی های وسیعی انجام شده است. از جمله آن ها احداث مجموعه گردشگری و تفرجگاه های بومی در بخش های مختلفی از طبیعت زیبای این شهر است.

در این خصوص بررسی های بسیاری انجام شده و با در نظر گرفتن سرمایه های موجود در هر یک از این شهرها، طرح های زیادی برای احداث تفرجگاه های طبیعی نیز ارائه شده است. آب و هوای معتدل این شهر در فصل زمستان و پاییز و گرمای قابل قبول آن در فصول تابستان و بهار نیز میزان استقبال از مجموعه گردشگری این شهر را افزایش می دهد. شرایط آب و هوایی در بسیاری از سفرهای گردشگری نقش مهمی را ایفا می کند. برای کسانی که با هدف کسب آزمایش بیشتر به سفر می روند، شرایط جوی و آب و هوایی یک مسئله اساسی است. به همین خاطر انتخاب ایزد شهر مازندران برای تاسیس مجموعه گردشگری بسیار هوشمندانه بوده است.

این استان در شمال کشور واقع شده و شامل دو بخش آبی و خشک است. بخش آبی آن که مربوط به دریای خزر و سواحل آن است که در همه شهرهای استان مازندران وجود دارند. در هر یک از این سواحل نیز تفرجگاه ها و هتل های بسیاری بنا شده اند. اما وجود یک مجموعه گردشگری مناسب که همه امکانات گردشگران را فراهم کند، ضرورت بیشتری دارد. توانمندی های زیستی و محیطی استان مازندران، سبب سرمایه گذاری بسیاری از سرمایه داران برای احداث تفرجگاه ها و مراکز اقامتی و تفریحی در این استان شده است.

توانایی های جذب گردشگر در استان مازندران

احداث مجموعه گردشگری و هر گونه سرمایه گذاری در عرصه گردشگری در این استان و شهر ایزدشهر، مزایای بی شماری دارد. توانایی های این استان از جمله توان توریستی و توریسم اکولوژیکی از مهمترین مزایای آن به شمار می روند. این توانایی ها در برخی موارد، سبب گسترش سرمایه گذاری خارجی در کشور ما نیز شده اند. به این ترتیب میزان اشتغال در این شهر ساحلی بسیار بالا رفته و وضعیت معیشتی و اقتصادی مردم پر رونق تر شده است. برخی از منابع توریستی موجود در این استان به شرح زیر می باشند:

۱- جاذبه های محیطی - طبیعی؛ نحوه بهره برداری از آن ها در صنعت گردشگری بسیار ساده است. این جاذبه ها اغلب برای کسب آرامش مورد بهره وری قرار می گیرند و ایجاد تفریحگاه های مختلف نیز در این بخش

ها میسر است. برخی از این جاذبه ها شامل، نواحی جنگلی و سواحل دریایی است که توجه هر بیننده ای را به خود جلب می کنند.

۲- جاذبه های تاریخی و یادمان های مذهبی، در همه کشورها این بخش از صنعت گردشگری نیز فعال است. این مسئله بر اساس علاقه مندی های مردم تعیین می شود. برخی از مردم به بازدید از جاذبه های تاریخی بیشتر علاقه مند هستند و مسافرت های بازدیدی را بیشتر ترجیح می دهند. به همین خاطر استان مازندران در کنار حجم وسیعی از سرمایه که به بخش طبیعی و جاذبه های محیطی اختصاص می دهد، سرمایه گذاری ای برای این بخش ها در نظر گرفته است.

در استان مازندران از دیرباز تاکنون، کاروانسراها و مراکز تفریحی بسیاری احداث می شدند که در جذب مسافر به این بخش ها تاثیر گذار بوده اند. این استان همواره پذیرای میهمانان و مسافریں سر تا سر کشور می باشد و سالانه درآمد بالایی از این بخش صنعتی دارد.

بررسی اقتصادی مجموعه گردشگری

مجموعه گردشگری باید در منطقه ای اجرا شود که در بسیاری از فصول با بازدید گردشگران به سود مورد نظر برسد. در این زمینه بررسی بسیاری از فاکتورها حائز اهمیت می باشد. از میان آن ها می توان به پیشینه تاریخی، کلیات زمین شناسی و توپوگرافی، بررسی های زیست محیطی، وضعیت اقلیمی، دسترسی به منطقه، ارزیابی امکانات زیرساختی و زیر بنایی موجود، در نظر گرفتن اجتماعات و جمعیت منطقه مورد نظر برای احداث این مجموعه ها، ویژگی های جمعیتی از نظر علوم مطالعاتی، ویژگی های فرهنگی مردم منطقه و... حائز اهمیت می باشد. هر یک از این فاکتورها به نوبه خود در مسائل اقتصادی این طرح ها تاثیر گذار هستند. مطالعاتی که در بخش اقتصادی این مجموعه ها انجام می گیرند، به شرح زیر می باشند:

بازه های زمانی استفاده از مجموعه

بهتر است دوره های زمانی و فصل های گردشگری را در منطقه مذکور مورد بررسی قرار دهید. با در نظر گرفتن شرایط آب و هوایی صنعت توریست در یک منطقه افزایش یا کاهش می یابد و به همین خاطر مجموعه های گردشگری نیز در این مناطق سود یکسانی نخواهند داشت. این مسئله باید به دقت بررسی شود تا پیش بینی هایی در رابطه با سود اقتصادی در هر یک از فصول سال برای مجموعه به خوبی انجام شوند.

ساختارهای اقتصادی و همه گیر بودن استفاده از مجموعه

ویژگی ها و ساختارهای اقتصادی گردشگران نیز یک مسئله بسیار مهم تلقی می شود. در صورتی که مجموعه گردشگری برای قشر خاصی از مردم قابل استفاده باشد، محدودیت هایی در زمینه اقتصادی مجموعه به وجود می آید. به طور مثال امکانات رفاهی مجموعه باید برای همه رده های سنی قابل استفاده باشند تا امکان استفاده از آن ها برای خانواده ها فراهم باشد. همچنین تعلق برخی از امکانات به آقایان یا خانم ها، می تواند، تاثیر منفی در این زمینه بر جای بگذارد. پس توجه به این فاکتور نیز حائز اهمیت است.

نیازها و کمبودهای گردشگران

مجموعه گردشگری با در نظر گرفتن کمبودهایی که در منطقه برای گردشگران وجود دارد، احداث می شود و بسیاری از امکانات خود را بر مبنای این نیازها تنظیم می کند. به همین خاطر نیز رشد و پیشرفت آن ها در طولانی مدت حاصل می شود. به طور مثال برخی از سواحل کشور ما با وجود زیبایی طبیعی فوق العاده تا چند سال گذشته اقامتگاهی نداشته و تنها اقامتگاه های محلی در آنجا مورد استفاده قرار می گرفتند. به همین خاطر با ساخت اقامتگاه های هتلی و لوکس در این بخش ها، نیازها و کمبودهای منطقه و گردشگران از بین رفت. این مسئله تضمین کننده رونق اقتصادی مجموعه خواهد بود.

در نظر گرفتن نهادها و ارگان های ذی ربط

برای احداث هر طرحی کسب مجوزهای قانونی یک مسئله بسیار مهم تلقی می شود. در این بخش نیز در نظر گرفتن این ارگان ها و نظر آن ها حائز اهمیت است. بخشی از اراضی موجود برای ساخت مجموعه ها، در انحصار دولت و نهادهای ذی ربط می باشند و به همین خاطر برای احداث این طرح ها موافقت های اصولی آن ها حائز اهمیت می باشد. در غیر این صورت کلیه سرمایه های اختصاص داده شده برای این طرح ها به هدر می رود و پروژه با شکست رو به رو می شود. چه بسا که مجموعه با جریمه های سنگینی نیز رو به رو شود. در این بخش نحوه واگذاری هر یک از زمین ها از نظر قانونی مورد بررسی قرار می گیرد تا بعدا مشکلی گریبان گیر مجموعه و صاحبان آن نشود.

همکاری و مشارکت مردم منطقه

هر چه در اطراف مجموعه گردشگری همکاری مردم برای جذب توریست بیشتر باشد، مجموعه موجود بیشتر توسعه می یابد. به همین خاطر نیز در این خصوص توجه به میزان همکاری مردم محلی نیز از اهمیت بالایی برخوردار است. در این زمینه می توان مردم را برای مشارکت بیشتر، در بخش های فروش صنایع دستی و سایر موارد این چینی

مشغول به کار کرد و حتی الامکان کارکنان مجموعه را از میان مردم بومی انتخاب نمود. به این ترتیب پروژه با همکاری و مشارکت همه جانبه مردم محلی رو به رو می شود که این مسئله مزایای بی شماری برای پروژه حاضر به همراه دارد.

سرمایه گذاری برای مجموعه

وضعیت سرمایه گذاری در زمینه راه اندازی مجموعه گردشگری نیز یک مسئله مهم است. در این خصوص سرمایه های اولیه و ثانویه مورد توجه قرار می گیرند. بخش اول برای هزینه های مربوط به احداث و راه اندازی ساختمان ها مورد استفاده قرار می گیرد و بخش دوم پس از احداث برای تبلیغات و جذب مشتری به انجام می رسد که فراهم بودن همه آن ها در خور توجه می باشد.

ویژگی های نقشه پلان مجموعه گردشگری

مجموعه گردشگری مذکور باید با در نظر گرفتن برخی امکانات مهم تاسیس شود. در این زمینه تهیه نقشه های دقیق از معماری فضا از اهمیت بالایی برخوردار است. در نظر گرفتن سبک های معماری مازندران نیز در این خصوص حائز اهمیت می باشد. در وهله اول باید در نظر داشته باشید که هر یک از بخش های این مجموعه به چه فعالیتی اختصاص داده می شود و پلن های راه اندازی و احداث آن ها شامل چه مواردی می شوند که در ادامه در این رابطه اطلاعات دقیقی ارائه می دهیم:

بخش اقامتی مجموعه

این مجموعه از ۱۰ عدد کلبه برای اقامت مسافران تشکیل می شود. این بخش از ۴ کلبه ۷۰ متری با جکوزی داخل تراس و ۴ عدد کلبه ۷۰ متری با استخر و همچنین دو کلبه VIP به متراژ هر کدام ۸۰ متر تشکیل شده که بهترین امکانات را برای مسافران به همراه می آورند. این کلبه ها فضایی کلاسیک و زیبا برای مسافران خلق می کنند و بر خلاف هتل های لوکس و امروزی، ظاهری زیبا و منحصر به فرد دارند. به همین خاطر بسیاری از مسافران ترجیح می دهند، به جای استفاده از خدمات هتل ها از این کلبه های شیک و لوکس استفاده کنند.

رستوران و کافی شاپ مجموعه

در این بخش محلی برای شب نشینی دست جمعی در فضای باز و عمومی فراهم شده است که امکانات رفاهی بیشتری برای خانواده ها به وجود می آورد. با استفاده از این امکانات، امکان استفاده از آب و هوای دلپذیر شمال کشور حتی در لحظات صرف غذا فراهم خواهد بود. در این رستوران ها انواع غذاهای محلی شمالی سرو می شوند. کافی شاپ مجموعه نیز به زیبایی هر چه تمام تر طراحی شد و به همین خاطر مورد توجه میهمانان واقع می شود. در کنار غذاهای مخصوص شمالی برای ارائه خدمات بهتر به توریست های خارجی، منوی خارجی نیز برای رستوران مذکور در نظر گرفته شده است که امکانات پروژه را تکمیل می کند. وجود این رستوران ها برای میهمانانی که در این مجموعه اقامت دارند، از اهمیت بالایی برخوردار است و موجبات آسایش و راحتی آن ها را بیشتر فراهم می کند.

امور اداری مجموعه

دفتر مدیریت و بخش نگهبانی این مجموعه نیز برای رسیدگی بهتر به امور آن احداث می شوند و در چارت کلی آن بنا شده اند. وجود این بخش ها برای ایمنی محل مجموعه نیز از اهمیت بالایی برخوردار است. هر یک از این بخش ها، برای تکمیل بهتر مجموعه های گردشگری از اهمیت بالایی برخوردار می باشند. نگهبانی مجموعه برقراری امنیت در کل مشاعات آن را به سهولت فراهم می کند و به این ترتیب میهمانان با خیال راحت تری از دوران اقامت خود لذت می برند.

جاده سلامت و دوچرخه سواری

محل نگهداری دوچرخه های این بخش از مجموعه در کنار جاده دوچرخه سواری احداث شده و مسافرین می توانند، از این خدمات ویژه بهره مند شوند. دوچرخه سواری در این جاده ها، حس نشاط و شادابی را در مسافرین تقویت کرده و ساعات مفرحی برای آن ها به همراه می آورد. کما این که سرمایه مورد نیاز برای تاسیس این بخش های تفریحی در مجموعه بسیار ناچیز است و تنها با خرید چند دستگاه دوچرخه و تکمیل جاده ای مناسب برای تردد دو چرخه تکمیل می شود.

احداث گلخانه مجموعه

برای ایجاد زیبایی بیشتر در محیط مجموعه گردشگری این گلخانه ها نیز در پلان ها و چارت های اصلی این مجموعه جای می گیرند و برای آن ها طرح ریزی های لازم انجام می شود. محل قرار گیری آن ها به گونه ای است که نور کافی به آن ها برسد و در معرض دید میهمانان قرار داشته باشند. به این ترتیب محیط مجموعه به زیبایی دیزاین

خواهد شد. در این خصوص در نظر گرفتن امکانات کافی برای بهبود رشد گیاهان موجود در گلخانه نیز حائز اهمیت می باشد.

محل قرار گیری برکه در مجموعه گردشگری

همان طور که پیش تر اشاره کردیم، هر چه میزان جاذبه های طبیعی در یک مجموعه بیشتر باشد، میزان جذب توریست نیز بالاتر خواهد رفت. در میانه این مجموعه زیبا یک برکه طبیعی واقع شده که مسافرین قادر به تماشا و استفاده از آن خواهند بود. این برکه یکی از جاذبه های فوق العاده این منطقه به شمار می رود که در این مجموعه جای داده شده است.

المان های جذاب برای عکاسی در کل مجموعه

در چارت ها و پلان های اصلی این مجموعه، المان ها و دیزاین های شیکی در نظر گرفته شده که به میهمانان فرصت عکس برداری در محیط را می دهد. به این ترتیب تبلیغاتی گسترده برای این مجموعه صورت می گیرد و سایر مردم با مشاهده تصاویر جذاب این مجموعه برای بازدید از آن ترغیب می شوند.

سالن بازی

تخصیص امکانات بازی و تفریحی خانواده ها را برای استفاده از امکانات این مجموعه ها بیشتر ترغیب می کند. با وجود این امکانات، هر یک از اعضای خانواده از جمله نوجوانان، قادر به استفاده بهتر از ساعات سفر خود خواهند بود. در این بخش از پلان مجموعه در حد یکی دو میز بلیارد و فوتبال دستی قرار داده شده که در دسترس مراجعین قرار دارند. و در بالای سالن بازی رصد خانه قرار دارد.

محوطه سازی خاص

یک محوطه زیبا بیش از هر چیز دیگر می تواند، مجموعه و فضای آن را آراسته کند. برای این که مجموعه خاص تر به نظر برسد، لزوم محوطه سازی نیز باید مورد توجه قرار بگیرد. در محوطه هر یک از این مراکز، از بسیاری امکانات مانند شطرنج در فضای باز استفاده می کنند و برای جذابیت محیط مورد بهره وری قرار می دهند.

بازارهای هدف مجموعه گردشگری

مجموعه گردشگری برای سود دهی بیشتر پیش از احداث، برنامه ریزی مالی می شود. در این خصوص به میزان استقبال گردشگران خارجی نیز توجه می شود. در این خصوص از نرم افزارهای اقتصادی نیز استفاده می شود که از

میان آن ها می توان به نرم افزار کامفکار اشاره کرد که توجیهات مالی و اقتصادی پروژه را شفاف تر می کند. برای کسب اطلاعات بیشتر دریافت مشاوره های مالی از متخصصین این عرصه نیز میسر می باشد.

جمع بندی

برای احداث هر طرحی در دست داشتن اطلاعات کافی در رابطه با مسائل مالی و چشم انداز آینده طرح مورد نظر یک مسئله بسیار مهم تلقی می شود. در غیر این صورت کل سرمایه افراد به هدر خواهد رفت. در این خصوص توصیه می کنیم، به وسعت جغرافیایی و گنجایش هر منطقه نیز توجه کنید تا منطقه گردشگری شما به بهترین نحو اداره شود. در هر منطقه ای وجود یکی از این مجموعه ها با در نظر گرفتن ظرفیت پروژه الزامی است. این پروژه ها برای جذب توریست ها و گردشگران بیشتر به کار می روند و در راستای رونق اقتصادی کل منطقه تاسیس می شوند. دولت نیز برای این طرح ها بودجه های محدودی در نظر گرفته که گاهی شامل حال سرمایه گذاران می شوند.

پیشینه و شرح خدمات مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

قانونمند شدن فعالیت‌ها مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

مسئولیت اعضای مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا در برابر سایر افراد

ایجاد آسایش و رفاه

ایجاد بستر مناسب اشتغال‌زایی

جلوگیری از آلودگی‌های زیست محیطی

مزایای مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت

ملاحظات و نقش اقتصادی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت

توجه به عرضه و تقاضا معیار اصلی در بررسی نقش مهم اقتصادی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت محسوب می‌شود. مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت باعث افزایش سودآوری برای مردم منطقه خواهد شد. مهمترین دلیل توجیه یک طرح بر ملاحظات اقتصادی آن استوار است.

ملاحظات و نقش اجتماعی و فرهنگی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت

از مهمترین ملاحظات اجتماعی و فرهنگی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت، اشتغال‌زایی و تأثیر آن بر کاهش بیکاری است. رشد و توسعه اقتصاد یک کشور نیازمند بهره‌برداری بهینه از منابع است. نیروی انسانی مهمترین نقش را برای رسیدن به رشد و توسعه پایدار اقتصادی ایفا می‌کند. بنابراین، برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌های اقتصادی باید در جهت استفاده مؤثر از نیروی کار طراحی شوند.

نقش ارزش‌های اجتماعی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت در کوتاه مدت قابل لمس نیست. ولی مهمترین تأثیرات آن در سطح ملی عبارت‌اند از:

- ایجاد انگیزه در پیوستگی ساکنان منطقه با یکدیگر توسط گروه‌های مختلف جمعیت،
- آشنایی اقوام و فرهنگ‌های مختلف با یکدیگر،
- ایجاد روحیه شاد به خاطر وجود تسهیلات ناشی از سفر،
- اطمینان خاطر مسافران از نحوه و عرضه کالا و خدمات و موارد مشابه آن.

ملاحظات و نقش سیاسی و اداری مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت

حمایت از بومی سازی و خودکفایی از جمله اهداف و سیاست‌های مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت است. از مهمترین نقش‌های سیاسی و اداری مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت همگرایی اجتماعی، ایجاد پیوند ملی، پیوستگی ساکنان منطقه با یکدیگر و گسترش واحدهای اجتماعی و آمیزش فرهنگ‌ها است.

ملاحظات و نقش زیست محیطی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت

مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت زمینه ساز ادغام و همسانی با محیط طبیعی اطراف خود خواهند بود. اختصاص مکان و محدوده مشخصی از زمین و آماده سازی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت که اصول محیط زیست را رعایت کند، ضمن ارج نهادن به حفظ محیط، زمینه ساز تقویت مشارکت در نگهداری از آن نیز هست. همچنین، شناخت نیازهای مردم محدودکننده مداخله نا مناسب انسان بر طبیعت خواهد بود.

۲ - مطالعات فنی و اجرایی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت

اهداف مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت

راه اندازی هر واحد مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت نیازمند شناخت مبانی تئوریک و دیدگاه‌های عملی متناسب با شرایط اقتصادی موجود در جامعه است. هر محصول ویژگی‌ها و مشخصات خاص خود دارد. پیش از بررسی فنی و اقتصادی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت لازم است این خصوصیات به درستی شناخته شوند. بی‌تردید، شناخت صحیح ویژگی‌ها و انواع مختلف محصول راهنمای مناسبی برای تصمیم‌گیری‌های لازم در انتخاب روش و عملیات تولید و محاسبات بعدی خواهد بود.

یکی از مؤثرترین روش‌ها به‌کارگیری استانداردهای مدون ملی و جهانی است. بررسی امکان احداث واحد ایجاب می‌کند پارامترهای مختلف و چندجانبه اقتصادی در یک طرح جامع توجیهی مد نظر قرار گیرند. از آن جمله می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

(۱) تعیین میزان سرمایه، بررسی منابع سرمایه‌گذاری و امکانات موجود برای اخذ تسهیلات.

۲) نحوه تأمین مواد اولیه ، تحقیقات در زمینه ماهیت آنها و بررسی آلترناتیوهای مختلف و مزیت‌های اقتصادی در انتخاب مواد.

۳) شناخت فرآیندهای مختلف تولید یا ارائه خدمات ، بررسی سیستم‌ها و تکنولوژی‌های موجود و انتخاب تجهیزات و ماشین‌آلات برتر.

۴) مطالعه مختصات جغرافیای اقتصادی در زمینه محل اجرای طرح و کاربرد تأسیسات و ماشین‌آلات و استفاده بهینه از آنها.

۵) شناخت صحیح از مشخصات و ماهیت محصول طرح مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت و انطباق آن با استانداردهای ملی و بین‌المللی با هدف ارتقای کیفی محصول و نگاه به جایگاه آن.

سیستم مطالعات سرمایه‌گذاری می‌تواند به منظور توسعه سرمایه‌گذاری‌های جدید در گروه‌های زیرساخت ، صنایع و خدمات که پیامد درک نیازها و تمایلات انسان در جامعه است ، برای تخصیص صحیح منابع با هدف تحقق چنین نیازهایی ضروری و ثمربخش باشد. در مراحل اولیه، از شناسایی ایده و امکانات سرمایه‌گذاری تا بهره‌برداری موفق و کارآمد ، طیف وسیعی از مطالعات سرمایه‌گذاری وجود دارد. مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیت باید از عهده آزمایش‌های مطالعات امکان‌سنجی اقتصادی و فنی و مالی در شرایط نهادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی برآید.

۳ - مطالعات فنی و بهره‌برداری مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

تحلیل خطر کردن در کسب و کار

اگرچه خطر کردن در فضای تجارت خطرناک است، اما هیچ کسب و کاری بدون خطر کردن به موفقیت دست نمی‌یابد. به همین دلیل، کسب و کار باید خطر را به جان بخرد. در هر موقعیت شغلی نباید در مقابل ریسک‌ها منفعل بود. می‌توان برای تشخیص، ارزیابی و مدیریت آنها کارهای مفید و مؤثری انجام داد. از آنجا که خطر کردن در اغلب موارد عواقب غیرمنتظره و هزینه قابل توجهی را به همراه دارد، تحلیل خطر ابزاری ضروری تلقی می‌شود. تحلیل آنها به ما کمک خواهد کرد تا خطرهای محتمل را شناسایی و بهتر درک کنیم. در نتیجه، در جایگاه شغلی خود با آنها مواجهه بهتری خواهیم داشت. ضمن اینکه می‌توانیم خطرها را بهتر مدیریت کنیم و تأثیر آنها را در برنامه‌های خود به حداقل برسانیم. تحلیل خطر در وضعیت‌های گوناگون مفید خواهد بود:

- تحلیل در زمان برنامه‌ریزی پروژه‌ها کمک می‌کند تا مشکلات احتمالی سر راه پیش‌بینی و خطرهای خنثی شوند.
- تحلیل در تصمیم‌گیری درباره ادامه دادن یا ندادن پروژه نیز کمک‌کننده خواهد بود.
- می‌توان با مدیریت خطرهای احتمالی در فضای کسب و کار امنیت و ثبات خود را افزایش داد.
- با تحلیل‌ها می‌توان آمادگی خود را برای اتفاق‌هایی مثل نقص تجهیزات یا فناوری، سرقت و بیماری اعضای کسب و کار یا بلایای طبیعی بالا برد.
- تحلیل‌ها در زمان ایجاد تغییرات در فضای کاری و مواجهه با رقبای جدید در بازار یا تغییر سیاست‌های دولتی کارآمد هستند.

تحلیل SWOT

نقاط قوت عوامل داخلی

- دسترسی به مواد مصرفی در منطقه ،
- نیروی انسانی متخصص ،
- تنوع و کیفیت محصولات ،
- چابکی و چالاکي سیستم ،
- پوشش دادن فرآیندهای مرتبط با مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا و عملیات توسط نیروی انسانی
- استخدام شده در چارچوب ظرفیتهای تعیین شده،
- سطح تحصیلات بالای بدنه کارشناسی نیروی انسانی.

موارد لازم برای بهبود عوامل داخلی

- کمبود منابع مالی،
- نداشتن اقدامات مؤثر در تبلیغات و بازاریابی ،
- بالا بودن هزینه‌ها نسبت به ظرفیتهای ،
- نداشتن ارتباط مستمر با مشتریان ،
- عدم یکنواختی در میزان فروش، تولید و تأمین در فصول مختلف سال ،
- بی‌ثباتی در بدنه مدیریت ارشد ،

فرصت‌ها

- امکان سهم گرفتن از بازار رقبا ،
- استفاده از تبلیغات گروهی همراه با سایرین ،
- امکان تولید و قرارگیری سایر فرآورده‌های مرتبط.

مواردی برای بهبود فرصت ها

- تقویت تبلیغات و برندینگ ،
- تمرکز بر تحقیقات بازار و نیاز مشتری ،
- فروش مستقیم به مشتریان نهایی ،
- ارتقا و بهبود امکانات و ظرفیت ،
- بهبود مسیرهای ارتباط با مشتریان ،
- توسعه اقتصادی جدید .

نقاط قوت فرصت ها

- استفاده حداکثر از ظرفیت ،
- ایجاد رضایت حداکثری ،
- اقدامات لازم برای بازاریابی و پایش مناسب ،
- بهبود سیستم های منابع انسانی ،
- مرجعیت کیفی .

تهدیدها

- کاهش قدرت ،
- فرصت محدود برای خرید مواد مصرفی ،
- وجود رقبای قوی،
- بهای تمام شده کمتر محصول برای رقبا.

نقاط قوت تهدیدها

- تمرکز بر خرید مواد ،
- تمرکز بر تأمین کارآمد و مؤثر مواد اولیه در فصل مناسب.

مواردی برای بهبود تهدیدها

- تمرکز بر افزایش کانالهای فروش ،
- بهبود تأمین مالی،
- کنترل و پایش مستمر هزینه‌ها.

روش تأمین مالی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

- با تهیه زمین و انشعابات و تأسیسات توسط مجری انجام می‌شود، می‌توان برای تأمین نیازهای مالی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا اقدام کرد.

۴ - اطلاعات ساختار و سازمان مدیریتی مجتمع

تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

تیم مدیریتی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

در رأس کارکنان مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا مجری قرار دارد که آشنا به عرضه محصولات است. بعد از آن، کارشناسان و کارکنان قرار دارند عرضه را با چند نفر نیروی متخصص و ساده اداره می‌کند. شرح آن در جدول نیروی کار آمده است.

ساختار مالکیت و روش پرداخت پاداش و مزایای مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری

سولیترا

پاداش و مزایای کارکنان در آخر سال طبق حقوق و قانون کار پرداخت می‌شود. بعد از تسویه کامل و پرداخت بدهی‌ها از جمله اقساط بانکی، یک چهارم سود خالص بر اساس درصد سهام بین مدیران و هیئت مدیره تقسیم می‌شود. به این ترتیب، سال مالی به اتمام می‌رسد.

بیمه

بیمه‌های کارگاه اولین بیمه ساختمان و ماشین‌آلات است که آتش‌سوزی و حوادث را شامل می‌شود. در مرحله بعد، بیمه کارکنان حائز اهمیت است که همه ساله منعقد می‌شود. سپس بیمه مراجعان و مشتریان است که در داخل کارگاه خواهد بود. بیمه‌های تأمین اجتماعی کارکنان نیز طبق توافق کارفرما و کارگر اداره کار و تأمین اجتماعی لحاظ می‌شود.

تعهدات و الزامات کالا / خدمات مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

ارزش ها و باورها

- مکتب اسلام، قوانین جمهوری اسلامی ایران و ارزش ها و فرهنگ اصیل ایرانی را حاکم بر تمامی شئون سازمانی خود دانستن.
- ملزم کردن خود به جلب رضایت شرکا ، ذینفعان و سهامداران.
- در نظر داشتن رابطه برنده - برنده در تمامی تعاملات خود با مشتریان.
- همواره منابع انسانی را مهمترین و ارزشمندترین منبع سازمانی خود دانستن و واجب کردن حفظ کرامت و تأمین رضایت آنان را بر خود.
- در نظر داشتن همیشه دو اصل انعطاف و نوآوری در ارائه خدمات و گام برداشتن در راستای آن.
- مسیر کیفیت را بی انتها دانستن و لزوم بهبود مستمر کیفیت در تمامی فعالیت ها.
- باور داشتن به نقش مؤثر اندیشه و دانایی به عنوان سرچشمه تمامی قوای بشری و بها دادن به خردورزی و مشارکت و یادگیری مستمر فردی و گروهی.

۵- مطالعات مالی و اقتصادی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

۵ - ۱) میزان سرمایه‌گذاری (ثابت و در گردش)

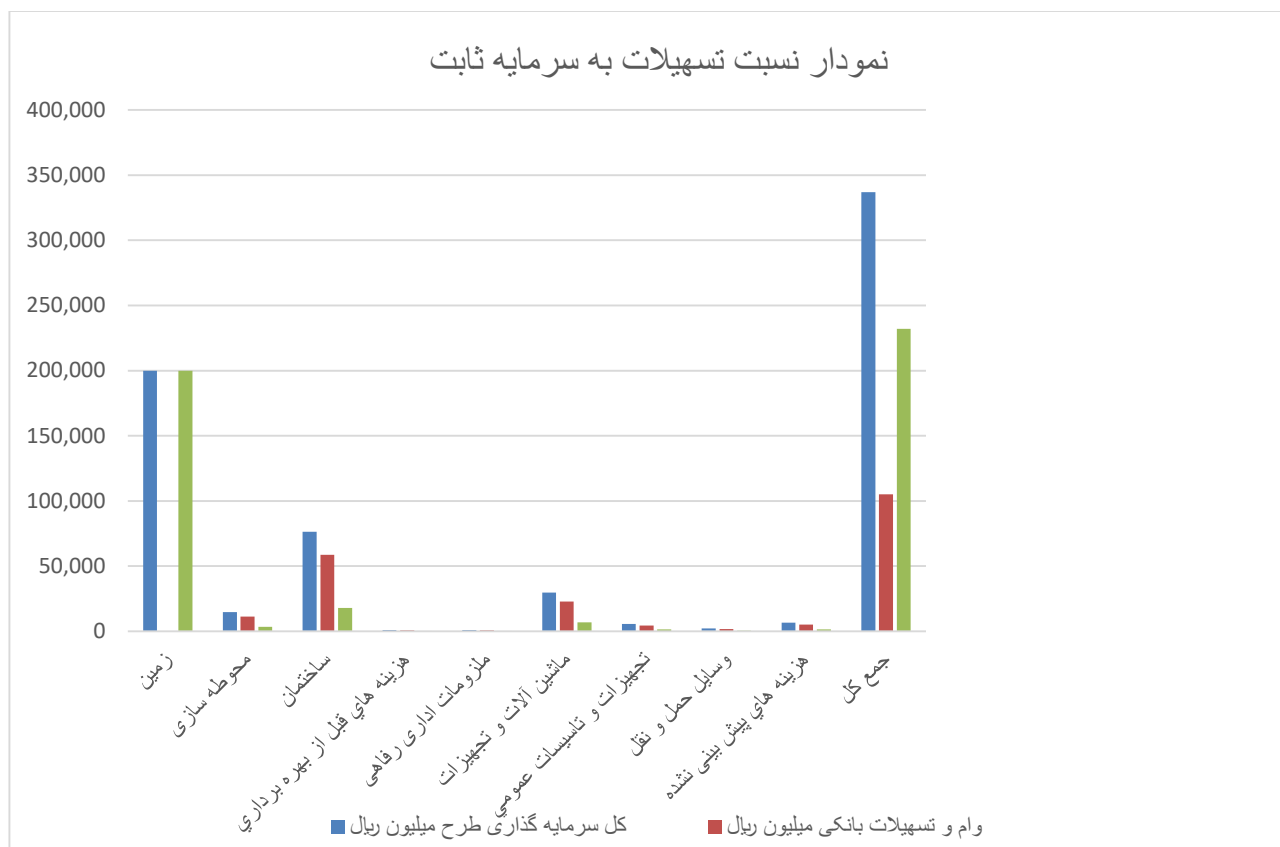
- زمین
 - محوطه سازی و احداث ساختمان ها
 - تأسیسات زیربنایی
 - تسهیلات خدماتی و وسایل نقلیه
 - هزینه خرید تجهیزات و ماشین آلات اصلی مورد نیاز
 - هزینه‌های پیش از بهره برداری
 - هزینه‌های پیش‌بینی نشده
- ابتدا مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا بررسی مالی می‌شود . برای شروع هزینه های سرمایه‌گذاری ثابت برآورد می‌شوند .

۵ - ۱ - ۱) جدول سرمایه‌گذاری و منابع تأمین آن

شرح	کل سرمایه گذاری میلیون ریال	سرمایه گذاری قبلی میلیون ریال	سرمایه گذاری جدید میلیون ریال
زمین	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۰
محوطه سازی	۱۴,۵۷۸	۰	۱۴,۵۷۸
ساختمان	۷۶,۴۳۰	۰	۷۶,۴۳۰
هزینه های قبل از بهره برداری	۱,۰۲۰	۰	۱,۰۲۰
ملزومات اداری رفاهی	۹۰۰	۰	۹۰۰
ماشین آلات و تجهیزات	۲۹,۷۳۵	۰	۲۹,۷۳۵
تجهیزات و تاسیسات عمومی	۵,۶۳۰	۰	۵,۶۳۰
وسایل حمل و نقل	۲,۲۰۰	۰	۲,۲۰۰
هزینه های پیش بینی نشده	۶,۵۲۵	۰	۶,۵۲۵
جمع کل	۳۳۷,۰۱۷	۲۰۰,۰۰۰	۱۳۷,۰۱۷

سرمایه گذاری ثابت متقاضی و بانک			
۱۳۷,۰۱۷			سرمایه گذاری ثابت میلیون ریال
۱۰۵,۰۰۰	تسهیلات بانکی میلیون ریال	۳۲,۰۱۷	مبلغ آورده متقاضی میلیون ریال
۷۷	درصد تسهیلات بانکی	۲۳	درصد آورده متقاضی
سرمایه در گردش متقاضی و بانک			
۴,۸۹۰			سرمایه در گردش میلیون ریال
۳,۹۰۰	تسهیلات بانکی میلیون ریال	۹۹۰	مبلغ آورده متقاضی میلیون ریال
۸۰	درصد تسهیلات بانکی	۲۰	درصد آورده متقاضی

نمودار نسبت تسهیلات به سرمایه ثابت



۵ - ۱ - ۲) زمین محل اجرای مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

زمین طرح به مساحت جدول ذیل است . هزینه خرید زمین و هزینه های محوطه سازی (خاکبرداری و تسطیح، خیابان کشی و پارکینگ، فضای سبز، دیوار کشی و چراغ های پایه بلند برای روشنایی محوطه) و هزینه های ساختمان سازی تماماً بر اساس قیمت های اخذ شده برای شرایط محل احداث واحد محاسبه می شود.

شرح	مساحت m2	مشخصات فنی	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
زمین	۴,۳۷۴	زمین قولنامه ای و اجاره از اداره اوقاف	۴۶	۲۰۰,۰۰۰

۵ - ۱ - ۳) محوطه سازی مورد نیاز

محوطه سازی در این طرح شامل مواردی چون خاکبرداری و آماده سازی زمین ، دیوارکشی دور محوطه ، جدول کشی و آسفالت ، فضای سبز و روشنایی محوطه درب های ورودی و... است. هر یک بسته به نیاز مجموعه در زیر شرح داده می شود.

دیوار و حصارکشی:

حصارکشی و نرده کشی با توجه به محیط زمین اجرای مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا انجام می شود.

تسطیح:

عملیات تسطیح ، خاکبرداری و خاکریزی نیز انجام می شود.

نهایتاً این محاسبات بر اساس نرخ موجود ساخت و ساز در منطقه اجرای طرح به شرح جدول برآورد شده است.

ردیف	شرح	واحد	تعداد	مشخصات فنی	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	خاکبرداری و تسطیح زمین	مترمربع	۴,۳۷۴	تسطیح زمین (اسکپر)	۰,۲	۸۷۵
۲	ایجاد فضای سبز	مترمربع	۶۵۶	فضای سبز و درختکاری	۲	۱,۳۱۲
۳	روشنایی	عدد	۲۲	تیر چراغ برق	۵۰	۱,۱۱۷
۴	برکه	مترمربع	۵۰	سنگی - بتنی	۲	۱۰۰
۵	زمین بازی	مترمربع	۱۰۷	-	۲۵	۲,۶۷۵
۶	سن	مترمربع	۳۰	-	۲۰	۶۰۰
۷	جاده سلامت	مترمربع	۱۳۱,۲۸	سنگفرش	۴	۵۲۵
۸	آلاچیق	عدد	۸,۰۰	جلوی کلبه ها	۲۵۰	۲,۰۰۰
۹	آسفالت و پیاده رو سازی	مترمربع	۸۷۵	جدول کشی و خیابان سازی	۵	۴,۳۷۴
۱۰	دیوار کشی و حصار کشی	مترطول	۲۵۰	دیوار کشی و حصار کشی محوطه	۴	۱,۰۰۰
	جمع					۱۴,۵۷۸

۵ - ۱ - ۴) جدول ساختمان‌های مورد نیاز

بخش‌های اداری به منظورهای مختلف مثل اداره مجموعه و ارائه سرویس به کارکنان و مشتریان و طرف‌های قرارداد و تأمین مواد در مجموعه احداث می‌شوند. در صنایع کوچک، ساختمان‌های اداری متمرکز و معمولاً در معرض دید و در قسمت جلوی اولین ساختمان و بعد از در ورودی مجموعه قرار دارند. سایر سرویس‌ها نیز در محلی مناسب مستقر می‌شوند که دسترسی استفاده‌کنندگان را میسر سازند.

ردیف	شرح	مساحت مترمربع	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	نگهبانی	۱۰	۶۰	۶۰۰
۲	محل نگهداری دوچرخه	۱۰	۴۰	۴۰۰
۳	نمازخانه	۱۰	۶۵	۶۵۰
۴	سرویس بهداشتی	۲۰	۶۰	۱,۲۰۰
۵	دفتر مدیریت طبقه اول رزرویشن و طبقه دوم ۱۶ متر	۴۴	۷۰	۳,۰۸۰
۶	کلبه چوبی ۵۰ متری با جکوزی داخل تراس و طبقه دوم ۲۰ متر	۲۸۰	۸۰	۲۲,۴۰۰
۷	رستوران	۸۰	۷۰	۵,۶۰۰
۸	کلبه چوبی ۵۰ متری با استخر و طبقه دوم ۲۰ متر	۲۸۰	۸۰	۲۲,۴۰۰
۹	سالن بازی	۶۰	۷۰	۴,۲۰۰
۱۰	فضای عکاسی و باغ پرندگان	۲۰	۶۰	۱,۲۰۰
۱۱	گلخانه	۵۰	۷۰	۳,۵۰۰
۱۲	کلبه وی آی پی همکف ۶۰ و طبقه دوم ۲۰ متر	۱۶۰	۷۰	۱۱,۲۰۰
	جمع	۱,۰۲۴		۷۶,۴۳۰

۵ - ۱ - ۵) ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز

هزینه ماشین آلات و تجهیزات داخلی یا خارجی به کار رفته در مجموعه بر اساس استعلام های به عمل آمده از شرکت های معتبر برآورد شده است. علاوه بر نرخ های ارائه شده این سازندگان ، هزینه هایی نیز صرف نصب و راه اندازی ، حمل و نقل ، لوله کشی ، برق کشی ، عایق کاری ، فونداسیون ، ابزار دقیق ، ساختار فلزی و رنگ کاری می شود. معمولاً هزینه نصب و راه اندازی به صورت درصدی از کل هزینه های تأمین تجهیزات برآورد می شود . هزینه تأمین آنها بر اساس مبانی فوق و استعلام به عمل آمده درخصوص هر یک از ماشین آلات و تجهیزات مجموعه در جدول ذیل ارائه شده است.

ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز آشپزخانه و رستوران				
ردیف	شرح	تعداد	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	سرویس غذا خوری (لیوان ، قاشق ، بشقاب ، قندان ، نمک پاش ، سینی و ...)	۱	۱،۲۰۰	۱،۲۰۰
۲	لوازم نظافتی و محافظتی (جا دستمالی ، زیر قابلمه ، رومیزی ، ...)	۱	۳۰۰	۳۰۰
۳	تجهیزات مصرفی در آشپزخانه (قابلمه ، اجاق گاز ، گرمکن ، سرخ کن ، هود ، آبکش ، کف گیر ، ملاقه ، جا ادویه ، قاشق ، جا ظرفی ، ...)	۱	۱،۲۰۰	۱،۲۰۰
۴	دکوراسیون (پرده ، گلدان ، تابلو ، ...)	۲	۵۰۰	۱،۰۰۰
۵	تجهیزات نشیمن (فرش ، پستی ، میز ، صندلی ، ...)	۲	۱،۱۰۰	۲،۲۰۰
۶	کمد- (جهت نگهداری لباس و وسایل خورده ریز کار و ادویه جات)	۱	۲۰۰	۲۰۰
۷	جعبه کمک های اولیه	۱	۱۵۰	۱۵۰
ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز کافی شاپ				
ردیف	شرح	تعداد	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	شربت سرد کن سه مخزن	۱	۱۰۵	۱۰۵

طرح توجیهی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا - سال ۱۴۰۲

۲	یخ خرد کن تمام استیل	۱	۲۵	۲۵
۳	دستگاه وارمر شکلات ذوب کن	۱	۶۵	۶۵
۴	دستگاه شیر کاکائو داغ کن برقی صنعتی	۱	۱۱۰	۱۱۰
۵	شیر گرمکن برقی ۵ لیتری	۱	۸۰	۸۰
۶	دستگاه بستنی ساز	۱	۷۵۰	۷۵۰
۷	سماور گازی بیست لیتری	۱	۲۵	۲۵
۸	دستگاه قهوه ساز	۱	۱۱۰	۱۱۰
۹	دستگاه آسیاب قهوه کوبان	۱	۲۵۰	۲۵۰
۱۰	دستگاه آبمیوه گیری	۱	۵۵	۵۵
۱۱	ظرفشویی و تاپینگ	۱	۱۲۰	۱۲۰
۱۲	سرخ کن	۱	۱۴۰	۱۴۰
۱۳	یخچال	۱	۱۶۰	۱۶۰
۱۴	گرم کن غذا	۱	۹۰	۹۰
۱۵	مایکروفر	۱	۱۲۰	۱۲۰
۱۶	میز	۲۰	۴۰	۸۰۰
۱۷	صندلی	۸۰	۹	۷۲۰

ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز فضای بازی

ردیف	شرح	تعداد	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	میز بیلارد	۲	۴۵۰	۹۰۰
۲	فوتبال دستی	۲	۴۰	۸۰

ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز فضای سبز و جاده سلامت

ردیف	شرح	تعداد	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
------	-----	-------	--------------------------	------------------------

طرح توجیهی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا - سال ۱۴۰۲

۱	دوچرخه	۶	۴۰	۲۴۰
۲	ماشین برقی	۱	۲,۲۰۰	۲,۲۰۰
۳	تخت چوبی	۱۰	۳۰	۳۰۰
۴	پشتی	۱۰	۱۲	۱۲۰
۵	صندلی چوبی	۲۰	۱۲	۲۴۰
ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز اقامتگاه				
ردیف	شرح	تعداد	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	تخت یک نفره	۱۰	۴۰	۴۰۰
۲	یخچال کوچک	۱۰	۵۵	۵۵۰
۳	تلویزیون	۱۰	۱۵۰	۱,۵۰۰
۴	میز تلویزیون	۱۰	۵۰	۵۰۰
۵	کمد لباس	۱۰	۵۰	۵۰۰
۶	فرش	۱۰	۱۰۰	۱,۰۰۰
۷	تشک و ملحفه و بالشک	۱۰	۸۰	۸۰۰
۸	سشوار و ست حمام (حوله و ...)	۱۰	۴۰	۴۰۰
۹	سطل آشغال و زیر سیگاری و تابلو و ...	۱۰	۳۰	۳۰۰
۱۰	میز عسلی	۱۰	۴۰	۴۰۰
۱۱	صندلی	۲۰	۱۵	۳۰۰
۱۲	میز آرایش	۱۰	۵۵	۵۵۰
۱۳	گلدان	۱۰	۸	۸۰
۱۴	کولر گازی	۱۰	۲۴۰	۲,۴۰۰
۱۵	سیستم پکیج	۱۰	۱۴۰	۱,۴۰۰

طرح توجیهی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیتز - سال ۱۴۰۲

۱۶	دکوراسیون اتاقها	۱۰	۲۰۰	۲۰،۰۰۰
سایر ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز				
۱	انواع المان چوبی	۱۰	۱۱۰	۱،۱۰۰
۲	تلسکوپ	۳	۳۰۰	۹۰۰
۳	تجهیزات گلخانه	۱	۶۰۰	۶۰۰
جمع کل				۲۹،۷۳۵

۵ - ۱ - ۶) جدول تجهیزات

تجهیزات تأسیساتی پیش‌بینی شده در اجرای این واحد منطبق بر ظرفیت و نیازهای تأسیساتی و خدماتی آن لحاظ شده است تا از اسراف منابع مالی و اختصاص بی‌مورد و یا انباشت سرمایه در ایجاد تأسیسات غیر ضروری پرهیز شود. فهرست کامل آنها در جدول ذیل آورده شده است.

ردیف	شرح	مشخصات فنی	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	انشعاب برق	۳۰ کیلو وات برق سه فاز بدون ترانس اختصاصی	۸۰۰	۸۰۰
۲	تلفن کشی	۲ خط تلفن کشی با سیم کشی	۱۰	۱۰
۳	انشعاب آب	حق انشعاب ۱،۲ اینچ از آب شهری با لوله کشی	۳۰۰	۳۰۰
۴	وسایل سرمایش و گرمایش و ایمنی	شامل کولر گازی و بخاری گازی	۲،۵۰۰	۲،۵۰۰
۵	انشعاب گاز	حق انشعاب ۱۵ مترمکعب در ساعت با لوله کشی	۳۰۰	۳۰۰
۶	دوربین مدار بسته دزدگیر	سری کامل	۱،۲۰۰	۱،۲۰۰
۷	وسایل اطفاء حریق	شامل کپسول آتش نشانی و لباسهای ضدحریق و ...	۵۲۰	۵۲۰
	جمع			۵،۶۳۰

۵ - ۱ - ۷) جدول وسایل نقلیه

نظر به اینکه در این مجموعه گاهاً یا به صورت برنامه ریزی شده نیاز به حمل و نقل و جابه جایی اشخاص و یا تجهیزات و ابزارآلات و... خواهد بود ، وسیله حمل و نقل مرتبط برای داخل و خارج مجموعه نیاز است . فهرست وسیله نقلیه مورد نیاز داخل و خارج مجموعه به شرح جدول ذیل است.

ردیف	شرح	تعداد	مشخصات	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	وانت آریسان	۱	دوگانه سوز	۲،۲۰۰	۲،۲۰۰
	جمع				۲،۲۰۰

۵- ۱- ۸) هزینه‌های پیش از بهره‌برداری

در این بخش، تمام هزینه‌های انجام شده و یا در شرف انجام از زمان شروع مطالعات اولیه تا مرحله راه‌اندازی اولیه بر مبنای حجم سرمایه‌گذاری و یا ویژگی‌های خاص فنی طرح محاسبه و پیش‌بینی می‌شود. این رقم بخشی از سرمایه‌گذاری ثابت طرح منظور می‌شود. در کل، تمام هزینه‌هایی که برای اجرای طرح تا مرحله بهره‌برداری صرف می‌شود، جزء هزینه‌های پیش از بهره‌برداری محسوب می‌شوند. عمده آنها شامل تأسیس و ثبت شرکت، ارزیابی و کارشناسی طرح و حقوق و دستمزد دوران اجرا و هزینه‌های تولید آزمایشی می‌شود.

شرح	ارزش کل میلیون ریال
هزینه‌های تهیه طرح، مشاور، اخذ مجوز، حق ثبت‌ها، قراردادهای بانکی	۴۰۰
هزینه مسافرت و بازدید	۱۲۰
هزینه اخذ اعلامیه تأسیس و سایر ملزومات	۱۵۰
هزینه مشاوره و راه‌اندازی تولید آزمایشی	۲۰۰
هزینه کادر آموزشی و آموزش نیروی انسانی	۱۵۰
جمع	۱،۰۲۰

۵ - ۱ - ۹) ملزومات اداری و رفاهی

ردیف	شرح	تعداد	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	کامپیوتر و متعلقات مربوط	۲	۱۵۰	۳۰۰
۲	پرینتر چهار کاره	۲	۱۱۵	۲۳۰
۳	گوشی تلفن	۳	۲۵	۷۵
۴	تجهیزات آبدارخانه (سری کامل)	۱	۵۵	۵۵
۵	تجهیزات مبلمان اداری رفاهی	۱	۲۴۰	۲۴۰
	جمع			۹۰۰

۵-۱-۱۰) محاسبه اجزا و میزان سرمایه ثابت

هزینه‌های ثابت مخارجی هستند که با تغییر سطح تولید تغییری در آنها ایجاد نمی‌شود. با به صفر رسیدن میزان تولید بعضی از اقلام هزینه‌های ثابت حذف می‌شوند. مثل وقتی که مجموعه تعطیل می‌شود. در این صورت، در تجزیه و تحلیل‌های مالی با توجه به کوتاه مدت بودن این وقفه می‌توان فرض کرد که این هزینه‌ها وجود دارند.

در جدول ذیل، اجزای هزینه ثابت این واحد ارائه و جمع‌بندی شده‌اند. در اغلب موارد، در مرحله بررسی طرح برای تأمین نیاز مالی و تصمیم‌گیری درباره تخصیص اعتبار و تسهیلات بانکی جزئیات دقیق طرح در اختیار نیست. به همین دلیل، در طی اجرای طرح تغییراتی در حجم عملیات اجرایی و هزینه‌های آن و قیمت‌ها ایجاد خواهد شد.

با توجه به نوع طرح، درصدی از هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت مورد نیاز تا تکمیل آن به عنوان هزینه‌های پیش بینی نشده در نظر گرفته می‌شوند. به استثنای هزینه‌های پیش از بهره‌برداری که به منظور پیشگیری از خطای احتمالی محاسبات، رعایت احتیاط و مقابله با افزایش قیمت‌ها و تغییرات احتمالی منظور می‌شوند.

در کل، سرمایه ثابت آن گروه از دارایی‌های متعلق به واحد صنعتی هستند که ماهیتی نسبتاً ثابت یا دائمی دارند و به منظور استفاده در جریان عملیات جاری شرکت و نه برای فروش نگهداری می‌شوند. به سرمایه ثابت دارایی‌های سرمایه‌ای یا دارایی بلند مدت نیز گفته می‌شود.

دستگاه‌ها و تجهیزات، تأسیسات زیربنایی، زمین و ساختمان و محوطه‌سازی، وسایل نقلیه، اثاثیه و لوازم اداری و هزینه‌های پیش از بهره‌برداری از اجزای تشکیل‌دهنده سرمایه ثابت محسوب می‌شوند. معیاری برای حداقل طول عمر لازم برای شمول یک دارایی در طبقه سرمایه ثابت وجود ندارد. ولی این قبیل دارایی‌ها باید بیش از یک سال دوام داشته باشند. به دلیل اینکه هزینه‌های پرداخت شده برای اقلامی که هر ساله از بین می‌روند، جزء هزینه‌های تولید سالانه به شمار می‌روند.

با گذشت زمان، سرمایه‌های ثابت به استثنای زمین قابلیت بهره‌دهی خود را از دست می‌دهند. منظور زمینی است که برای احداث ساختمان مورد استفاده قرار می‌گیرد. بهای تمام شده این قبیل دارایی‌ها در طی عمر مفیدشان باید به تدریج و منظم به حساب هزینه منظور شود. این کاهش تدریجی بهای تمام شده را استهلاک می‌گویند. ارزش

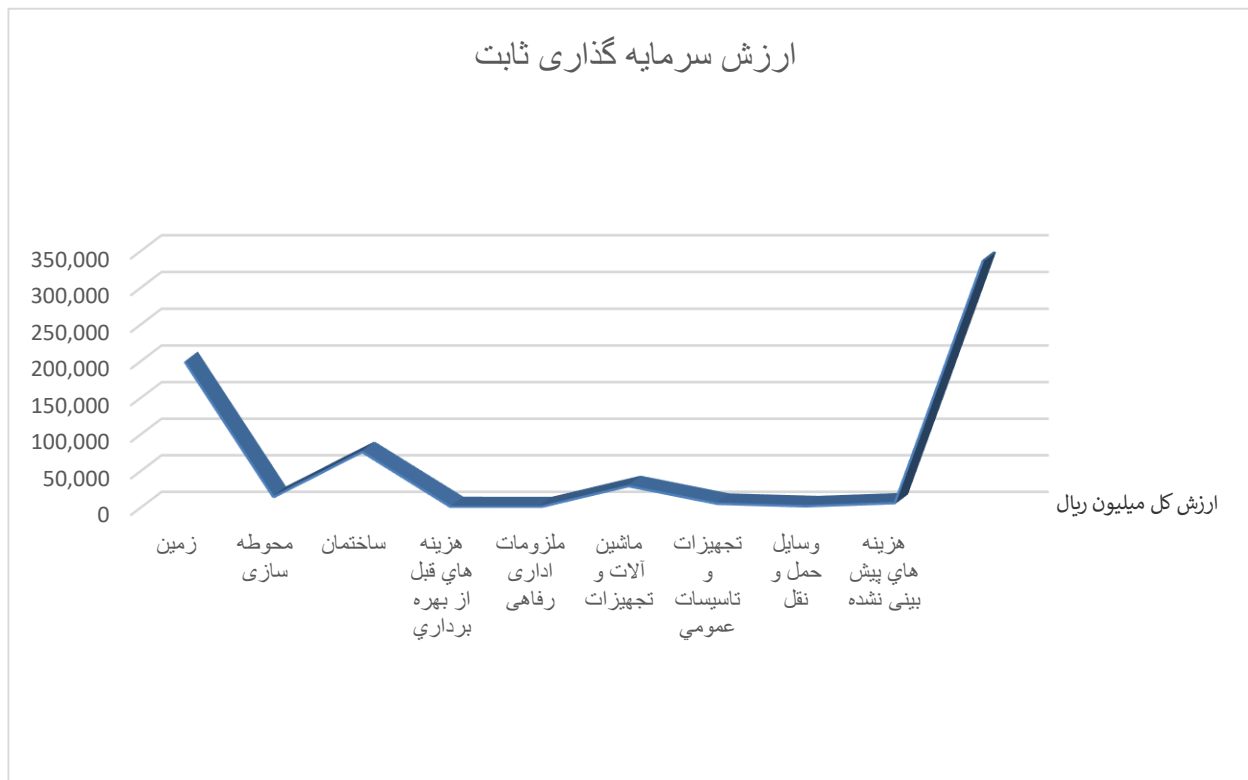
قابل بازیافت دارایی مستهلک شده در تاریخ خروج از خدمت نیز ارزش اسقاطی خوانده می‌شود. مازاد بهای تمام شده نسبت به ارزش اسقاط دارایی ثابت نشان‌دهنده مبلغی است که طی دوره عمر مفید دارایی هزینه استهلاک در حساب‌ها منظور شود.

اگر ارزش اسقاط در مقایسه با بهای تمام شده دارایی قابل توجه نباشد، می‌توان در محاسبه استهلاک از آن صرف نظر کرد. روش‌های مختلفی برای محاسبه هزینه استهلاک وجود دارد که متداول‌ترین آن محاسبه هزینه استهلاک به روش خطی است. مازاد بهای تمام شده دارایی نسبت به ارزش اسقاط به طور مساوی در طول دوره عمر آن تقسیم می‌شود و هر ساله این مقدار به حساب هزینه‌های استهلاک گذاشته می‌شود. در مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا از این روش استفاده شده است.

در ادامه، اجزای سرمایه‌گذاری ثابت مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا با توجه به برآوردهای فنی که پیش‌تر آورده شد محاسبه شده است. در این طرح، ۵ درصد از هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت به عنوان هزینه‌های پیش‌بینی نشده در نظر گرفته شده‌اند.

ردیف	شرح	ارزش کل میلیون ریال
۱	زمین	۲۰۰,۰۰۰
۲	محوطه سازی	۱۴,۵۷۸
۳	ساختمان	۷۶,۴۳۰
۴	هزینه های قبل از بهره برداری	۱,۰۲۰
۵	ملزومات اداری رفاهی	۹۰۰
۶	ماشین آلات و تجهیزات	۲۹,۷۳۵
۷	تجهیزات و تاسیسات عمومی	۵,۶۳۰
۸	وسایل حمل و نقل	۲,۲۰۰
۹	هزینه های پیش بینی نشده	۶,۵۲۵
جمع		۳۳۷,۰۱۷

نمودار ارزش سرمایه گذاری ثابت



۵ - ۲) هزینه‌های جاری مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

- جدول هزینه جاری سالانه
- سرمایه در گردش
- هزینه مواد اولیه مصرفی
- هزینه کارکنان
- هزینه استهلاک و تعمیرات و نگهداری
- هزینه سوخت و انرژی

۵ - ۲ - ۱) هزینه‌های جاری کسب و کار

هزینه‌های جاری کسب و کار در دو دسته محاسبه می‌شوند:

الف: هزینه‌های مستقیم خرید کالای مورد نظر که ۱۰۰٪ متغیرند.

ب: هزینه‌های غیر مستقیم که شامل هزینه‌های بازاریابی و تبلیغات، هزینه اجاره ساختمان، هزینه کارکنان و سایر هزینه‌ها می‌شود که با توجه به وضعیت فعلی شرکت تقریباً ثابت هستند.

در ادامه، برآورد تمام هزینه‌های جاری (هزینه‌های عملیاتی) سالانه مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا آورده شده است.

شرح	سال اول میلیون ریال (تولید با ۶۰٪ ظرفیت)	سال دوم میلیون ریال (تولید با ۷۰٪ ظرفیت)	سال سوم میلیون ریال (تولید با ۸۰٪ ظرفیت)	سال چهارم میلیون ریال (تولید با ۹۰٪ ظرفیت)	سال پنجم میلیون ریال (تولید با ۱۰۰٪ ظرفیت)
مواد اولیه	۹،۱۰۴	۱۰،۶۲۱	۱۲،۱۳۸	۱۳،۶۵۶	۱۵،۱۷۳
پرسنلی	۱۵،۱۶۸	۱۵،۱۶۸	۱۵،۱۶۸	۱۵،۱۶۸	۱۵،۱۶۸
سوخت و انرژی	۴۴۱	۴۴۱	۴۴۱	۴۴۱	۴۴۱
تعمیرات	۴،۰۹۰	۴،۰۹۰	۴،۰۹۰	۴،۰۹۰	۴،۰۹۰
پیش بینی نشده ۵ درصد	۱،۴۴۰	۱،۵۱۶	۱،۵۹۲	۱،۶۶۸	۱،۷۴۴
هزینه اداری و فروش (۱) درصد اقلام بالا	۳۰۲	۳۱۸	۳۳۴	۳۵۰	۳۶۶
هزینه تسهیلات مالی (۵) درصد مقدار وام سرمایه ثابت	۵،۲۵۰	۵،۲۵۰	۵،۲۵۰	۵،۲۵۰	۵،۲۵۰
هزینه بیمه واحد (دو در میلیون سرمایه ثابت)	۶۷۴	۶۷۴	۶۷۴	۶۷۴	۶۷۴
استهلاک	۹،۴۷۶	۹،۴۷۶	۹،۴۷۶	۹،۴۷۶	۹،۴۷۶
هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۲۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)	۲۰۴	۲۰۴	۲۰۴	۲۰۴	۲۰۴
هزینه جاری	۴۶،۱۴۹	۴۷،۷۵۸	۴۹،۳۶۷	۵۰،۹۷۶	۵۲،۵۸۵

۵ - ۲ - ۲) سرمایه در گردش مورد نیاز مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

سرمایه در گردش شامل مجموعه امکانات ، ارزش موجودی ها و کار در جریان ، مطالبات و نقدینگی برای به کارگیری و بهره برداری از سرمایه گذاری ثابت به منظور تولید و حفظ تداوم و استمرار عملیات می شود . در واقع ، سرمایه در گردش برای تأمین هزینه هایی مانند خرید مواد ، حقوق کارکنان، هزینه های بالاسری و هزینه تأمین انرژی در نظر گرفته می شود. سرمایه در گردش طرح برای دوره اول بهره برداری بر اساس محاسبه این موارد و بر مبنای الگوی ذیل انجام می شود.

مواد اولیه داخلی و خارجی

هزینه مواد اولیه واحد برای یک دوره سفارش بخشی از سرمایه در گردش منظور می شود.

کالای ساخته شده و در جریان ساخت

مدت زمان لازم برای ساخت و نگهداری محصول در انبار معادل یک هفته کاری است. هزینه آن نیز سرمایه در گردش منظور می شود.

مطالبات

مطالبات وجوه مورد انتظار از کالای به فروش رفته است که وصول آنها در کوتاه مدت اتفاق افتاده است.

تنخواه گردان

برای پرداخت هزینه های جاری ، هزینه آب ، برق ، سوخت ، ارتباطات و تعمیرات بر اساس هزینه های تولید سال اول بهره برداری به عنوان تنخواه گردان واحد منظور شده است. جدول هزینه های سرمایه در گردش با توجه به این موارد در ادامه آورده شده است.

ردیف	شرح	ارزش کل میلیون ریال
۱	مواد اولیه	۱،۵۱۷
۲	حقوق و دستمزد کارکنان (۲ ماه هزینه حقوق و دستمزد)	۲،۵۲۸
۳	تنخواه گردان (۱۵ روز)	۶۵۶
۴	انرژی	۱۸
۵	هزینه سربار و پیش بینی نشده	۱۷۰
	جمع	۴،۸۹۰

۵ - ۲ - ۳) هزینه مواد اولیه مصرفی

با توجه به تولیدات نهایی، طرح مواد اولیه مورد نیاز به شرح جدول ذیل است.

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
مواد اولیه مصرفی واحد ها	روز	۳۰۰	۵۰	۱۵،۰۰۰
مواد بهداشتی و ضدعفونی کننده	کیلوگرم	۳۳۶	۰٫۳	۱۰۱
لباس فرم	دست	۲۴	۳	۷۲
جمع				۱۵،۱۷۳

۵ - ۲ - ۴) هزینه کارکنان

کارایی و اثربخشی هر سازمان تا حد زیادی به مدیریت صحیح و به کارگیری مؤثر منابع انسانی وابسته است. تعیین تعداد مشاغل و تنظیم شرح وظایف هر شغل در طبقات مختلف سازمان، از اصول اساسی تشکیلات یک واحد است. مراحل اولیه هر طرح با برآورد نیاز نیروی انسانی و تعیین پست سازمانی همراه است. پارامترهای مختلفی تعیین کننده تعداد و تخصص نیروهای انسانی واحد تولیدی یا خدماتی هستند. از جمله این عوامل می توان به سطح تکنولوژی به کار رفته، تمایل به اشتغال زایی یا خودکارسازی و حدود تخصص و مهارت مورد نیاز اشاره کرد.

شرح	تعداد		حقوق ماهیانه میلیون ریال	سالیانه میلیون ریال
	مرد	زن		
مدیر طرح	۱	۰	۱۴۰	۱،۶۸۰
آشپز	۱	۰	۹۵	۱،۱۴۰
کمک آشپز	۲	۱	۷۰	۲،۵۲۰
گارسون	۱	۱	۶۵	۱،۵۶۰
عکاس	۰	۱	۷۰	۸۴۰
پرسنل اداره و مالی و خدمات	۲	۲	۶۵	۳،۱۲۰
جمع	۷	۵	-	۱۰،۸۶۰
پاداش و عیدی				۱،۸۱۰
حق بیمه سهم کارفرما ۲۳٪				۲،۴۹۸
جمع کل حقوق پرداختی	۱۲		-	۱۵،۱۶۸

۵ - ۲ - ۵) هزینه استهلاک و تعمیرات و نگهداری

هزینه های استهلاک و تعمیر و نگهداری از اقلام هزینه های جاری هستند . روش های مختلفی برای محاسبه استهلاک وجود دارد که متداول ترین آنها محاسبه به روش خطی است.

هزینه هایی باید صرف تعمیرات و سرویس و نگهداری سرمایه های ثابت در اثر کارکرد و مرور زمان شود . با توجه به عمر مفید وسایل ، ساختمان ها و ماشین آلات درصدی از ارزش ریالی سالانه باید برای استهلاک در نظر گرفته شود. عمر مفید بسیاری از موارد کاربردی در کسب و کار محدود است . لازم است در پایان مدت معلوم شده هزینه های استهلاک در قیمت فروش محاسبه شود . در جدول ذیل ، محاسبه میزان هزینه های سالانه استهلاک و تعمیر و نگهداری این واحد آورده شده است.

تعمیرات		استهلاک		شرح
مبلغ میلیون ریال	درصد	مبلغ میلیون ریال	درصد	
۱،۸۲۰	۲	۴،۵۵۰	۵	ساختمان و محوطه سازی
۱،۴۸۷	۵	۲،۹۷۴	۱۰	ماشین آلات و تجهیزات
۵۶۳	۱۰	۵۶۳	۱۰	تاسیسات عمومی
۰	۰	۳۳۷	۳۳	هزینه های قبل از بهره برداری
۰	۰	۱۸۰	۲۰	وسایل دفتری
۲۲۰	۱۰	۲۲۰	۱۰	وسایل حمل و نقل
۰	۰	۶۵۲	۱۰	پیش بینی نشده
۴،۰۹۰		۹،۴۷۶		جمع

۵ - ۲ - ۶) هزینه سوخت و انرژی

در هر واحد علاوه بر مواد اولیه برای ارائه خدمات ارائه شده تأسیساتی نیز برای راه اندازی تجهیزات و ماشین آلات موجود نیاز است. این قبیل ملزومات شامل برق، آب، گاز، بنزین، تلفن و... می شود. در این قسمت، میزان مصرف هریک از اجزای مورد نیاز به تفکیک مشخص می شود. در جدول ذیل میزان انرژی مصرفی واحد در بخش های مختلف محاسبه شده است.

شرح	واحد	مصرف سالیانه	قیمت واحد ریال	قیمت کل میلیون ریال
برق	کیلو وات ساعت	۲۴,۰۰۰	۱,۸۰۰	۴۳
آب	مترمکعب	۱,۸۷۸	۶,۰۰۰	۱۱
بنزین	لیتر	۹,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۲۷۰
تلفن	دقیقه	۵۵,۰۰۰	۳۳۰	۱۸
گاز	مترمکعب	۴۹,۱۵۲	۲,۰۰۰	۹۸
جمع کل				۴۴۱

نوع فعالیت	واحد	میزان انجام فعالیت	مقدار مصرف سالانه هر واحد بر حسب لیتر	مقدار مصرف کل سالانه بر حسب لیتر
مصرف آب فضای سبز	مترمربع	۶۵۶	۶۰۰	۳۹۳,۶۶۰
مصرف آب مراجعین	نفر	۱۷,۴۰۰	۳	۵۲,۲۰۰
مصرف آب خوابگاه و حمام	نفر	۲,۴۰۰	۳۰۰	۷۲۰,۰۰۰
مصرف آب پرسنل مجموعه	نفر	۱۲	۶,۰۰۰	۷۲,۰۰۰
مصرف آب نظافت مجموعه (با احتساب شستشو دو هفته یکبار)	مترمربع	۱,۰۲۴	۶۲۵	۶۴۰,۰۰۰
جمع				۱,۸۷۷,۸۶۰

۵ - ۳) تولیدات و ارزش تولیدات مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

درآمد زایی نهایی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا با توجه به کشش خوب بازار برای جذب محصولات محاسبه می‌شود. مقدار و میزان آن در جدول ذیل آورده شده است. شرح شرایط عملیاتی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا بنا بر عملکرد واحد و مدت زمان در نظر گرفته شده برای تعمیرات احتمالی برآورد شده است.

شرح	واحد	تعداد در سال	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
درآمد از کلبه های چوبی	دستگاه در روز	۲,۴۰۰	۲۳	۵۵,۲۰۰
درآمد از کلیه وی آی پی	دستگاه در روز	۶۰۰	۵۰	۳۰,۰۰۰
درآمد از رستوران و کافی شاپ	پرس	۱۵,۰۰۰	۱,۲	۱۸,۰۰۰
درآمد از اجاره دوچرخه	ساعت	۱۴,۴۰۰	۰,۵	۷,۲۰۰
درآمد از محصولات گلخانه	در هر روز	۳۰۰	۱۰	۳,۰۰۰
درآمد از سالن بازی	ساعت	۲,۴۰۰	۰,۷	۱,۶۸۰
درآمد از فضای عکاسی	نفر	۲,۴۰۰	۰,۶	۱,۴۴۰
جمع				۱۱۶,۵۲۰

۵ - ۴) جدول تحلیل مالی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

۵ - ۴ - ۱) جدول پیش‌بینی صورت سود و زیان ناخالص کالا/ خدمات

سود ناخالص کارآمدی در استفاده از نیروی کار و تجهیزاتش تعیین می‌شود. این معیار فقط هزینه‌های متغیر را در نظر می‌گیرد که با سطح خروجی و تولید نوسان پیدا می‌کند. مواد اولیه، نیروی کار مستقیم (با فرض اینکه ساعتی باشند یا به تعداد کالاهای خروجی وابسته باشند)، کارمزد کارکنان بخش فروش، تجهیزات استهلاک‌پذیر، لوازم مورد نیاز کسب و کار و حمل و نقل از این دست هستند. همان طور که به صورت کلی تعریف شد، سود ناخالص شامل هزینه‌های ثابت یا هزینه‌هایی نمی‌شود که باید بدون توجه به سطح خروجی پرداخت شوند. اجاره، تبلیغات، بیمه، حقوق کارمندانی که به صورت مستقیم در فرآیند تولید نقش ندارند و تجهیزات دفتری جزء هزینه‌های ثابت به حساب می‌آیند.

طرح توجیهی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا - سال ۱۴۰۲

شرح	سال اول میلیون ریال (تولید با ۶۰٪ ظرفیت)	سال دوم میلیون ریال (تولید با ۷۰٪ ظرفیت)	سال سوم میلیون ریال (تولید با ۸۰٪ ظرفیت)	سال چهارم میلیون ریال (تولید با ۹۰٪ ظرفیت)	سال پنجم میلیون ریال (تولید با ۱۰۰٪ ظرفیت)
درآمد	۶۹،۹۱۲	۸۱،۵۶۴	۹۳،۲۱۶	۱۰۴،۸۶۸	۱۱۶،۵۲۰
کسر میشود					
هزینه های جاری (عملیاتی)	۳۹،۹۲۲	۴۱،۵۱۶	۴۳،۱۰۹	۴۴،۷۰۲	۴۶،۲۹۵
مازاد نقدی عملیات	۲۹،۹۹۰	۴۰،۰۴۸	۵۰،۱۰۷	۶۰،۱۶۶	۷۰،۲۲۵
کسر می شود					
استهلاک	۹،۴۷۶	۹،۴۷۶	۹،۴۷۶	۹،۴۷۶	۹،۴۷۶
منظور می شود					
سود ناویژه	۲۰،۵۱۴	۳۰،۵۷۳	۴۰،۶۳۱	۵۰،۶۹۰	۶۰،۷۴۹
کسر میشود					
هزینه های جاری (غیر عملیاتی)	۶،۲۲۶	۶،۲۴۲	۶،۲۵۸	۶،۲۷۴	۶،۲۹۰
سود خالص ویژه	۱۴،۲۸۷	۲۴،۳۳۰	۳۴،۳۷۳	۴۴،۴۱۶	۵۴،۴۵۹

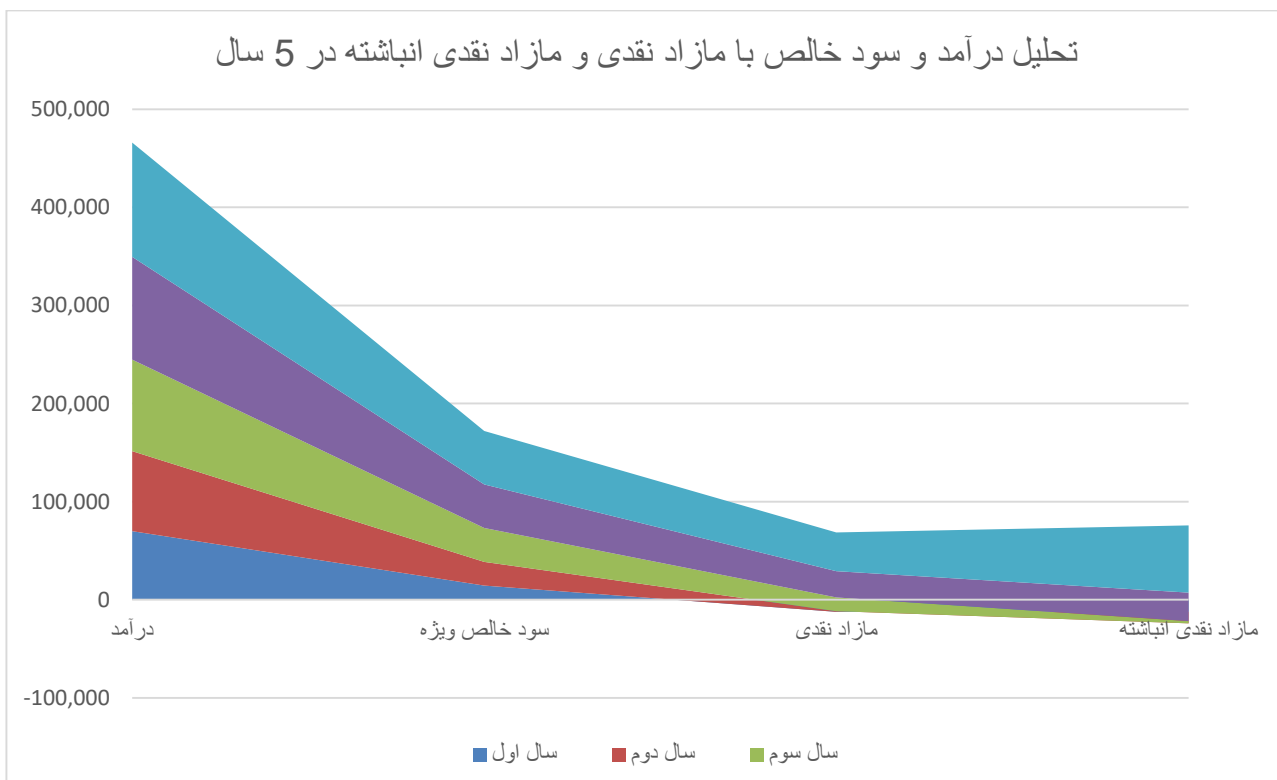
۵ - ۴ - ۲) جدول صورت گردش جریان وجوه نقد

جریان وجوه نقد (Cash Flow) تمام مبالغ ورودی و خروجی یک پروژه سرمایه‌گذاری است که تأثیر مستقیم بر نقدینگی پروژه دارد. جدول جریانات نقدی پروژه نشان‌دهنده همه مبالغ ورودی و خروجی و خالص جریانات نقدی (جریانات نقدی ورودی دوره مالی منهای جریانات نقدی خروجی همان دوره) در دوره یا دوره‌های مشخص است. برخی از شاخص‌های مالی مانند NPV, IRR, PI در محاسبه استفاده می‌شوند.

شرح	سال اول میلیون ریال	سال دوم میلیون ریال	سال سوم میلیون ریال	سال چهارم میلیون ریال	سال پنجم میلیون ریال
سود یا زیان ویژه	۱۴،۲۸۷	۲۴،۳۳۰	۳۴،۳۷۳	۴۴،۴۱۶	۵۴،۴۵۹
برگشت می‌شود					
استهلاک	۹،۴۷۶	۹،۴۷۶	۹،۴۷۶	۹،۴۷۶	۹،۴۷۶
نتیجه نقدی عملیات	۲۳،۷۶۳	۳۳،۸۰۶	۴۳،۸۴۹	۵۳،۸۹۲	۶۳،۹۳۵
تسهیلات بانکی (مدت مشارکت مدنی ۵ سال با نرخ ۱۴ درصد می‌باشد)					
مشارکت مدنی	۱۰۵،۰۰۰	۰	۰	۰	۰
فروش اقساطی مواد اولیه	۳،۹۰۰	۰	۰	۰	۰
سرمایه‌گذاری متقاضی					
مشارکت مدنی	۳۲،۰۱۷	۰	۰	۰	۰
فروش اقساطی مواد اولیه	۹۹۰	۰	۰	۰	۰
سایر سرمایه‌گذاری های متقاضی	۲۰۰،۰۰۰	۰	۰	۰	۰
جمع منابع	۳۶۵،۶۷۱	۳۳،۸۰۶	۴۳،۸۴۹	۵۳،۸۹۲	۶۳،۹۳۵
هزینه‌های سرمایه‌ای	۳۳۸،۰۰۷	۰	۰	۰	۰

پرداخت اصل تسهیلات بانکی					
۲۱,۰۰۰	۲۱,۰۰۰	۲۱,۰۰۰	۲۱,۰۰۰	۲۱,۰۰۰	فروش اقساطی تبدیلی
۲,۹۴۰	۵,۸۸۰	۸,۸۲۰	۱۱,۷۶۰	۱۴,۷۰۰	سود سهم الشرکه بانک
۰	۰	۰	۰	۳,۹۰۰	فروش اقساطی مواد اولیه
۰	۰	۰	۰	۵۴۶	سود فروش اقساطی مواد اولیه
۴۰۰	۳۰۰	۲۰۰	۱۰۰	۰	برداشت
۳۹,۵۹۵	۲۶,۷۱۲	۱۳,۸۲۹	۹۴۶	۱۲,۴۸۳-	مازاد نقدی
۶۸,۵۹۹	۲۹,۰۰۴	۲,۲۹۲	۱۱,۵۳۷-	۱۲,۴۸۳-	مازاد نقدی انباشته

تحلیل درآمد و سود خالص با مازاد نقدی و مازاد نقدی انباشته در ۵ سال



۵ - ۴ - ۳) محاسبه هزینه ثابت و متغیر مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

در این بخش، اجزای هزینه ثابت و متغیر همراه با درصدی از هزینه‌ها که ماهیت ثابت و مستقل از میزان تولید محصولات را دارند جمع بندی شده است. ارقام هزینه‌های متغیر نیز با درصد وابستگی آن به تغییرات جمع بندی شده است.

هزینه ثابت		هزینه متغیر		هزینه کل میلیون ریال	شرح هزینه
درصد	مقدار	درصد	مقدار		
۰	۰	۱۰۰	۱۲،۱۳۸	۱۲،۱۳۸	مواد اولیه
۶۵	۹،۸۵۹	۳۵	۵،۳۰۹	۱۵،۱۶۸	حقوق و دستمزد
۲۰	۸۸	۸۰	۳۵۳	۴۴۱	انرژی
۲۰	۸۱۸	۸۰	۳،۲۷۲	۴،۰۹۰	تعمیرات و نگهداری
۱۵	۲۳۹	۸۵	۱،۳۵۳	۱،۵۹۲	پیش بینی نشده
۰	۰	۱۰۰	۳۳۴	۳۳۴	اداری و فروش
۱۰۰	۵،۲۵۰	۰	۰	۵،۲۵۰	تسهیلات مالی
۱۰۰	۶۷۴	۰	۰	۶۷۴	بیمه واحد
۱۰۰	۹،۴۷۶	۰	۰	۹،۴۷۶	استهلاک
۱۰۰	۲۰۴	۰	۰	۲۰۴	استهلاک قبل از بهره برداری
	۲۶،۶۰۸		۲۲،۷۵۹		جمع کل

تحلیل و درصد فروش در نقطه سربه سر

نقطه سربه سر جایی است که در آن فروش شرکت با کل هزینه های شرکت برابر می شود. یعنی سود خالص شرکت در آن نقطه صفر است. اصطلاحی است که برای بررسی ارتباط میزان تولید یک کسب و کار با میزان سودآوری آن به کار می رود. نقطه سربه سر میزانی از تولید کسب و کار را نشان می دهد که در آن هزینه ها با میزان درآمدها برابری می کنند. کسب و کار در این سطح از تولید نه سود می کند و نه زیان. اگر تولید از نقطه سربه سر بیشتر باشد، کسب و کار صاحب سود می شود. اگر تولید از این نقطه کمتر باشد، زیان خواهد دید.

$$\text{درصد فروش در نقطه سربه سر} = \frac{\text{جمع هزینه های ثابت}}{\text{جمع هزینه متغیر - فروش کل}} \times 100 = 37,76\%$$

جمع هزینه های ثابت	۲۶,۶۰۸		
جمع هزینه متغیر - فروش کل	۹۳,۲۱۶	-	۲۲,۷۵۹
			۳۷,۷۶

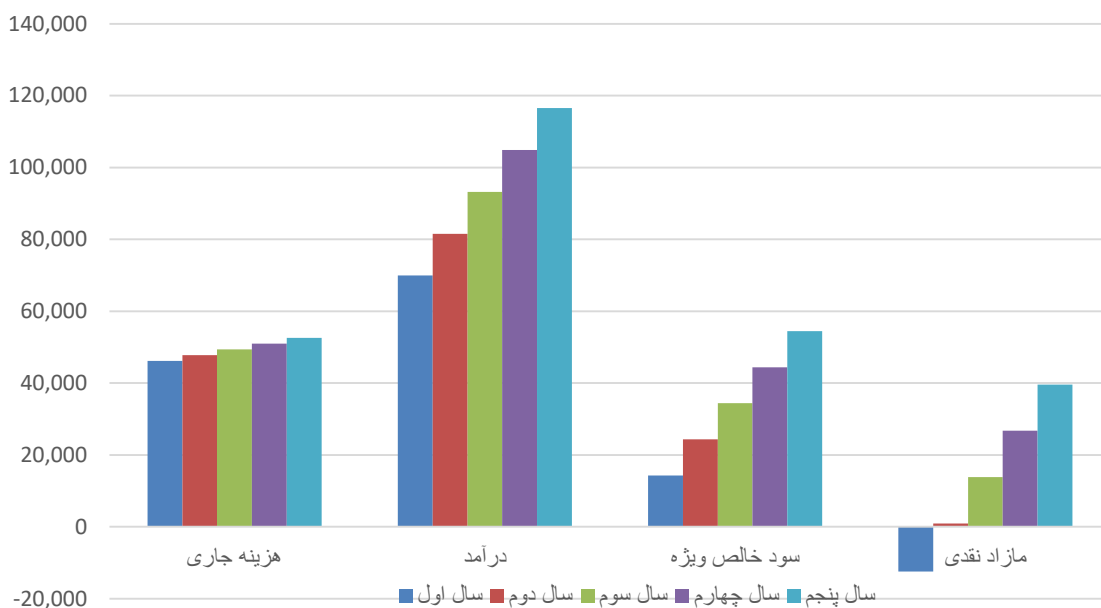
دوره بازگشت سرمایه

محاسبه و درک دوره بازگشت در میان معیارهای بودجه‌بندی سرمایه از بقیه ساده‌تر است. دوره بازگشت مدت زمانی است که در آن (برحسب سال) مجموع جریان‌های نقدی ورودی با مبلغ خالص سرمایه‌گذاری برابر می‌شود. به عبارت دیگر، دوره بازگشت سرمایه (pbp) مدت زمانی است که در آن طرح به نقطه سربه سر می‌رسد. دوره بازگشت سرمایه مدت زمانی است که طول می‌کشد تا جریان‌ات نقدی تجمعی پروژه صفر شود. مدت زمانی که طول می‌کشد تا سرمایه‌گذاری اولیه در پروژه با عایدات آن برابر شود. دوره بازگشت سرمایه یکی از روش‌های استاندارد ارزیابی طرح‌های اقتصادی است که بیشتر تحلیلگران مالی به دلیل آسان بودن محاسبه از آن استفاده می‌کنند. در این روش، معیار ارزیابی طرح کوتاهی و بلندی زمان بازگشت سرمایه است. طرح‌های با دوره بازگشت کوتاه‌تر در مقایسه با طرح‌های با دوره بازگشت بلندتر جذابیت بیشتری دارند.

$$\text{دوره برگشت سرمایه} = \frac{\text{سرمایه گذاری ثابت}}{\text{سود خالص ویژه}} = ۳,۹۹ \text{ سال}$$

سرمایه گذاری ثابت	۱۳۷,۰۱۷	
سود خالص ویژه	۳۴,۳۷۳	۳,۹۹

تحلیل درآمد ، هزینه جاری به سود خالص و مازاد نقدی در 5 سال



۵ - ۴ - ۴) جدول پیش بینی ترازنامه

شرح	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم
دارایی					
زمین	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰
ساختمان و محوطه سازی	۹۱,۰۰۸	۸۶,۴۵۷	۸۱,۹۰۷	۷۷,۳۵۷	۷۲,۸۰۶
تاسیسات	۵,۶۳۰	۵,۰۶۷	۴,۵۰۴	۳,۹۴۱	۳,۳۷۸
ماشین آلات	۲۹,۷۳۵	۲۶,۷۶۲	۲۳,۷۸۸	۲۰,۸۱۵	۱۷,۸۴۱
وسایل نقلیه	۲,۲۰۰	۱,۹۸۰	۱,۷۶۰	۱,۵۴۰	۱,۳۲۰
اثاثیه و ملزومات	۹۰۰	۷۲۰	۵۴۰	۳۶۰	۱۸۰
هزینه های قبل از بهره برداری	۱۰,۰۲۰	۶۸۳	۰	۰	۰
هزینه های متفرقه و پیش بینی نشده ۵٪	۶,۵۲۵	۵,۸۷۲	۵,۲۲۰	۴,۵۶۷	۳,۹۱۵
سود دوران مشارکت	۴۴,۱۰۰	۲۹,۴۰۰	۱۷,۶۴۰	۸,۸۲۰	۲,۹۴۰
سرمایه در گردش	۴,۸۹۰	۴,۸۹۰	۴,۸۹۰	۴,۸۹۰	۴,۸۹۰
مازاد نقدی	۱۲,۴۸۳-	۹۴۶	۱۳,۸۲۹	۲۶,۷۱۲	۳۹,۵۹۵
جمع دارایی	۳۷۳,۵۲۵	۳۶۲,۷۷۷	۳۵۴,۰۷۸	۳۴۹,۰۰۱	۳۴۶,۸۶۵
بدهی					
تسهیلات بانک					
فروش اقساطی در مشارکت مدنی	۸۴,۰۰۰	۶۳,۰۰۰	۴۲,۰۰۰	۲۱,۰۰۰	۰
فروش اقساطی مواد اولیه	۰	۰	۰	۰	۰
ارزش ویژه	۲۸۹,۵۲۵	۲۹۹,۷۷۷	۳۱۲,۰۷۸	۳۲۸,۰۰۱	۳۴۶,۸۶۵
جمع بدهی	۳۷۳,۵۲۵	۳۶۲,۷۷۷	۳۵۴,۰۷۸	۳۴۹,۰۰۱	۳۴۶,۸۶۵

۵ - ۴ - ۵) ارائه شاخص‌های مالی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

(نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاری، دوره بازگشت سرمایه و ارزش خالص فعلی سرمایه‌گذاری)

ارقام نقدیندگی سال‌های مختلف در جدول پیش‌بینی شده‌اند. این ارقام بر طبق عملکرد مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا و برای هر سال جداگانه پیش‌بینی شده‌اند. در واقع، ارزش آتی (FV) آورده شده است. هرچند واحد این ارقام پول است، ولی با توجه به اینکه در سال‌های مختلف به دست آمده‌اند، نمی‌توان آنها را با هم جمع کرد. می‌توان رقم هر سال را با استفاده از فرمول محاسبه ارزش فعلی به ارزش روز تبدیل و با هم جمع کرد. به این ترتیب، شاخص ارزش فعلی خالص که یکی از مهم‌ترین شاخص‌های مالی است به دست خواهد آمد.

نرخ بازده داخلی (IRR) معادل نرخ سودی است که سرمایه‌گذار می‌تواند با سرمایه‌گذاری در یک طرح به دست آورد. عملکرد طرح مانند بانک است و به هر سپرده‌گذار با یک نرخ سود که همان IRR است، از محل درآمد سالانه سود می‌دهد. شاخص IRR از پرکاربردترین شاخص‌های مالی است. با استفاده از آن می‌توان طرح را در مقایسه با شرایط معمول سرمایه‌گذاری در کشور و آن صنعت خاص از نظر مالی توجیه کرد.

نرخ بازده داخلی (IRR) و خالص ارزش فعلی (NPV) برخی از شاخص‌های کلیدی هستند که میزان توجیه‌پذیری اقتصادی سرمایه‌گذاری را نشان می‌دهند. شاخص‌های بازدهی پروژه در جدول ذیل آورده شده‌اند.

۵ - ۴ - ۶) جدول محاسبات تحلیل هزینه فایده واحد

شرح	سال اول میلیون ریال	سال دوم میلیون ریال	سال سوم میلیون ریال	سال چهارم میلیون ریال	سال پنجم میلیون ریال
درآمد	۶۹،۹۱۲	۸۱،۵۶۴	۹۳،۲۱۶	۱۰۴،۸۶۸	۱۱۶،۵۲۰
جمع هزینه های جاری	۳۹،۹۲۲	۴۱،۵۱۶	۴۳،۱۰۹	۴۴،۷۰۲	۴۶،۲۹۵
منافع	۲۹،۹۹۰	۴۰،۰۴۸	۵۰،۱۰۷	۶۰،۱۶۶	۷۰،۲۲۵
منهای سرمایه گذاری اولیه	۱۳۷،۰۱۷	۰	۰	۰	۰
نتیجه	۱۰۷،۰۲۸-	۴۰،۰۴۸	۵۰،۱۰۷	۶۰،۱۶۶	۷۰،۲۲۵

NPV با نرخ ۲۵٪	NPV با نرخ ۳۵٪
۱۰۷،۰۲۸-	۱۰۷،۰۲۸-
۴۰،۰۴۸	۴۰،۰۴۸
۵۰،۱۰۷	۵۰،۱۰۷
۶۰،۱۶۶	۶۰،۱۶۶
۷۰،۲۲۵	۷۰،۲۲۵
۱۳۳۱۹،۱۵۸۹۴	۳۱۶۴،۳۸۳۶۹۵-

(i2-i1)	i1	i2	pv	nv
۰،۱	۰،۲۵	۰،۳۵	۱۳۳۱۹،۱۵۸۹۴	۳۱۶۴،۳۸۳۶۹۵-
IRR		pv(i2-i1)/pv+nv	pv+nv	pv(i2-i1)
۳۳،۰۸		۰،۰۸۰۸۰۲۷۶۹	۱۶۴۸۳،۵۴۲۶۳	۱۳۳۱،۹۱۵۸۹۴

نرخ بازده داخلی طرح برابر ۳۳،۰۸ درصد است.

۶) برنامه ریزی اجرایی و عملیاتی مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

۶- ۱) برنامه زمان بندی اجرای مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

پیروی از یک برنامه زمان بندی مدون از ارکان مهم اجرای هر طرحی به شمار می رود. زمان بندی فعالیت ها همراه با سازمان دهی و قاعده مند کردن آنها به مدیریت کارآمدتر و تخصیص به موقع منابع منجر خواهد شد.

مجری باید با در نظر گرفتن ویژگی های خاص طرح با دید جامعی حجم هریک از فعالیت ها را برآورد کند. این مراحل شامل تحقیقات اولیه و انتخاب مشاور تا مرحله بهره برداری تجاری واحد می شود. سپس، لازم است زمان مناسب برای هر فعالیت پیش بینی شود. با شناخت روابط پیش نیازی فعالیت ها می توان زمان شروع و خاتمه را طوری برنامه ریزی کرد که در مدت زمان تعیین شده طرح به اتمام برسد.

در برخی موارد، تأخیر در اجرای پروژه خسارت های جبران ناپذیری را به دنبال خواهد داشت. بررسی و تحلیل این مسئله بسیار گسترده است که از نقطه نظرهای مختلف می توان آن را طرح کرد. در این قسمت، سعی شده است برنامه زمان بندی اجرای پروژه بر اساس مرحله بندی متداول و متناسب با ویژگی های اقتصادی و تکنولوژیکی طرح مورد بررسی قرار گیرد.

۶-۲) زمان بندی اجرای مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

(آغاز و پایان و مراحل اجرا)

سه ماهه اول سال اول	سه ماهه دوم سال اول	سه ماهه سوم سال اول	سه ماهه اول سال دوم	سه ماهه دوم سال دوم	سه ماهه اول سال چهارم	سه ماهه دوم سال دوم	سه ماهه اول سال چهارم	شرح فعالیت اجرایی
*								خرید زمین
*	*							بررسی و تصویب طرح
		*	*					عقد قرارداد و دریافت تسهیلات بانکی
			*	*				محوطه سازی و ساختمان سازی
		*						خرید و نصب تأسیسات
		*						خرید و نصب ماشین آلات
				*				استخدام و آموزش نیروی انسانی
				*				تأمین مواد اولیه مورد نیاز
				*				بهره برداری تجاری

۶ - ۳) مدت زمان بهره‌برداری از مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا

برای اجرای مجتمع تفریحی، رفاهی و گردشگری سولیترا دو سال زمان در نظر گرفته شده است. روند کار با اخذ مجوزهای لازم و تأمین منابع مالی آغاز خواهد شد. در مراحل بعدی، با تکمیل مکان و خرید ماشین آلات و تجهیزات و راه‌اندازی انشعابات و تجهیزات بهره‌برداری ادامه خواهد یافت.

مسئول پیگیری طرح در واحد معاون توسعه مدیریت و منابع واحد رئیس واحد

نام و نام خانوادگی

نام و نام خانوادگی

نام و نام خانوادگی

امضا

امضا

امضا