

ریاست جمهوری

سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

گزارش:

ارزیابی اقتصادی و مالی سایت گردشگری

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
7	1- مقدمه
8	2- روش شناسی
8	1-2- جایگاه مطالعات امکان سنجی در چرخه پروژه سرمایه گذاری
9	2-2- ضرورت های مطالعات پیش از سرمایه گذاری
9	2-3- فرایند ارزیابی طرح (مطالعات پیش از سرمایه گذاری)
9	2-4- مطالعات فرصت
10	2-5- مطالعات امکانسنجی
11	3- ارزیابی مالی و اقتصادی طرح و محاسبه و تحلیل شاخصهای مورد نیاز
11	1-3- خالص ارزش فعلی پروژه (NPV)
12	2-3- اولویتبندی طرحهای سرمایه گذاری بر اساس معیار NPV
15	3-3- نرخ بازده داخلی IRR
15	4-3- اولویت بندی طرحهای سرمایه گذاری با استفاده از معیار بازده داخلی
16	3-5- دوره برگشت سرمایه
18	3-6- دوره بازگشت سرمایه تنزیل شده DPP
18	3-7- تحلیل حساسیت
19	4- ارزیابی مالی و اقتصادی منطقه نمونه عباس آباد بابا حیدر
19	1-4- بررسی های مالی طرح
19	4-1-1- برآورد سرمایه گذاری ثابت
19	4-1-1-1- هزینه های خرید زمین
19	4-1-1-2- هزینه های محوطه سازی و بهبود زمین
20	4-1-1-3- هزینه های کارهای عمرانی، بنا و ساختمان
25	4-1-1-4- هزینه های ماشینآلات و تجهیزات

- 31-4-1-1-5-هزینه های تجهیزات و خدمات جانبی.....
- 31-4-1-1-6-هزینه حفاظت های زیست_محیطی،حراست.....
- 32-4-1-1-7-هزینه های پیش از سرمایه گذاری.....
- 32-4-1-1-8-مجموع کل هزینه های ثابت پروژه.....
- 34-4-1-2-برآورد هزینه های سالیانه تولید.....
- 35-4-1-3-برآورد سرمایه در گردش.....
- 36-4-1-4- برآورد استهلاك سالیانه سرمایه گذاری.....
- 37-4-1-5- برآورد کل سرمایه مورد نیاز طرح.....
- 39-4-1-6- برآورد قیمت تمام شده به تفکیک هزینه ها.....
- 41-4-1-7- تعیین منابع مالی طرح و هزینه های آن.....
- 44-4-1-8-تحلیل درآمدها و هزینه های طرح.....
- 47-4-1-9-تعیین عملکرد سود و زیان طرح برای کل سرمایه گذاری.....
- 48-4-2-انجام بررسی های اقتصادی.....
- 48-4-2-1- تعیین جریان خالص نقدی کل سرمایه گذاری.....
- 49-4-2-2- تعیین ارزش فعلی (NPV).....
- 51-4-2-3- تعیین نرخ و دوره بازگشت داخلی (IRR).....
- 51-4-2-4- تعیین نرخ و دوره بازگشت برای آورده سهامداران.....
- 52-4-2-5- تعیین دوره بازگشت سرمایه.....
- 52-4-2-6- تحلیل نقطه سربسر.....
- 52-4-2-7- تحلیل حساسیت طرح به هزینه های پیش بینی نشده.....
- 55-4-2-8- تحلیل اقتصادی طرح.....
- 58-4-2-9-انجام انالیز حساسیت پروژه.....
- 60-5- نتیجه گیری.....

فهرست جداول

عنوان	صفحه
جدول شماره (1): صورت خلاصه هزینه های محوطه سازی و بهبود زمین بر اساس محاسبات مشاور	19
جدول شماره (2): صورت خلاصه هزینه های کارهای عمرانی، بنا و ساختمان بر اساس محاسبات مشاور	23
جدول شماره (3): صورت خلاصه هزینه های ماشین آلات و تجهیزات خانه داری (هتل، مهمانسرا، سوئیت و...) بر اساس محاسبات مشاور	25
جدول شماره (4): صورت خلاصه هزینه های ماشین آلات و تجهیزات مجموعه ورزشی و پذیرایی بر اساس محاسبات مشاور	27
جدول شماره (5): صورت خلاصه مجموع هزینه های مربوط به ماشین آلات و تجهیزات مجموعه خرید و خدمات بر اساس محاسبات مشاور	28
جدول شماره (6): صورت خلاصه هزینه ماشین آلات و تجهیزات مجموعه سایر زیربناها بر اساس محاسبات مشاور	30
جدول شماره (7): صورت خلاصه مجموع کل هزینه های ماشین آلات و تجهیزات بر اساس محاسبات مشاور	30
جدول شماره (8): صورت خلاصه هزینه های مربوط به تجهیزات و خدمات جانبی بر اساس محاسبات مشاور	31
جدول شماره (9): صورت خلاصه هزینه حفاظت های زیست_محیطی، حراست بر اساس محاسبات مشاور	32
جدول شماره (10): صورت خلاصه مجموع کل هزینه های ثابت بر اساس محاسبات مشاور	33
جدول شماره (11): صورت خلاصه هزینه های سالیانه کل پروژه بر اساس خروجی نرم افزار کامفار	34
جدول شماره (12): ضریب گردش وجوه بر اساس محاسبات مشاور	35
جدول شماره (13): برآورد ضرایب و هزینه های استهلاک سالیانه طرح بر اساس محاسبات مشاور	36
جدول شماره (14): کل سرمایه مورد نیاز طرح بر اساس خروجی نرم افزار کامفار	37
جدول شماره (15): بهای تمام شده محصولات بر اساس خروجی نرم افزار کامفار	39
جدول شماره (16): کل جریانهای نقدی و منابع تامین مالی بر اساس خروجی نرم افزار کامفار	42
جدول شماره (17): صورت خلاصه سود و زیان کل پروژه بر اساس خروجی نرم افزار کامفار	47
جدول شماره (18): دوره بازگشت سرمایه بر اساس خروجی نرم افزار کامفار	52
جدول شماره (19): اثرات مستقیم و غیر مستقیم اشتغال زایی بر اساس خروجی نرم افزار کامفار	58

- جدول شماره (20): تحلیل حساسیت IRR بر اساس خروجی نرم افزار کامفار.....58
- جدول شماره (21): خلاصه عملکرد پروژه بر اساس خروجی نرم افزار کامفار.....61
- جدول شماره (22): شاخصهای اقتصادی و مالی کل سرمایه بر اساس خروجی نرم افزار کامفار.....62
- جدول شماره (23): شاخصهای اقتصادی و مالی حقوق صاحبان سهام بر اساس خروجی نرم افزار کامفار.....62

سال نقد	سال مرجع	سال فون	درآمد و هزینه های عملیاتی
1421	1394	7/1392-12/1392	
67,999.67892	26,748.11784	12,664.54563	درآمد فروش
6,176.91890	6,085.46915	3,170.74150	هزینه های تولید (کارخانه)
0.00000	0.00000	0.00000	هزینه های سربار فیزی
6,176.91890	6,085.46915	3,170.74150	هزینه های عملیاتی
2,341.02956	2,312.21168	1,156.10584	هتلاک
0.00000	101.46104	119.35170	هزینه های تامین مالی
8,517.94846	8,499.14188	4,446.19904	کل هزینه های تولید
0.00000	0.00000	0.00000	هزینه های بازرگانی
8,517.94846	8,499.14188	4,446.19904	بهای تمام شده محصولات
25.38491	24.93477	26.18326	بهره سپرده های کوتاه مدت
59,507.11537	18,273.91074	8,244.52986	سود ناخالص عملیاتی
0.00000	0.00000	0.00000	درآمد غیر مترقبه
0.00000	0.00000	0.00000	زیان غیر مترقبه
0.00000	0.00000	0.00000	نخاین هتلاک
59,507.11537	18,273.91074	8,244.52986	سود ناخالص
0.00000	0.00000	0.00000	نخاین سرمایه گذاری
59,507.11537	18,273.91074	8,244.52986	سود مشمول مالیات
11,901.42307	3,654.78215	0.00000	مالیات بر درآمد (شرکت)
47,605.69229	14,619.12859	8,244.52986	سود خالص
نسبتها			
	71,326.15073	در 12.00%	خالص ارزش فعلی کل سرمایه
		20.09%	نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR)
		14.33%	IRR تعدیل شده سرمایه گذاری
	130,527.52812	در 10.00%	خالص ارزش فعلی کل حقوق صاحبان سهام
		بابت نقد	نرخ بازده داخلی حقوق صاحبان سرمایه (IRRE)
		16.98%	IRR تعدیل شده حقوق صاحبان سرمایه
		12/1390	خالص ارزش فعلی محاسبه میشود برای

در جدول های شماره (22) و (23) شاخص های اقتصادی مربوط به پروژه محاسبه شده است.

جدول شماره (22): شاخص های اقتصادی و مالی کل سرمایه بر اساس خروجی نرم افزار کامفار

میزان	شاخص
71326,150733	خالص ارزش فعلی سرمایه در 12%
20,09%	نرخ بازده داخلی سرمایه
14,33%	نرخ بازده داخلی تعدیل شده
7,30 سال	دوره بازگشت سرمایه عادی در 0%
10,78 سال	دوره بازگشت سرمایه متحرک در 12%
0,87472	نسبت خالص ارزش فعلی
1390/12	خالص ارزش فعلی محاسبه می شود برای سال

جدول شماره (23): شاخص های اقتصادی و مالی حقوق صاحبان سهام بر اساس خروجی نرم افزار کامفار

میزان	شاخص
130527,528125	خالص ارزش فعلی سرمایه در 15%

غیر قابل تعیین	نرخ بازده داخلی سرمایه
16,98%	نرخ بازده داخلی تعدیل شده
129349,97021	خالص ارزش فعلی مختصر در 15% برای 34 سال
4,36 سال	دوره بازگشت سرمایه عادی در 0%
4,65 سال	دوره بازگشت سرمایه متحرک در 15%
5,02047	نسبت خالص ارزش فعلی
1390/12	خالص ارزش فعلی محاسبه می شود برای سال