

طرح توجیهی

اقامتگاه بوم گردی

❖ مجری طرح:

❖ محل اجرای طرح:

❖ سال نگارش:

۱۴۰۵



اقتصاد مقاومتی در سایه وحدت ملی و امنیت ملی

فهرست مطالب:

بخش اول: معرفی طرح

- شناسنامه طرح
- جدول خلاصه طرح
- مطالعات طرح

بخش دوم: بررسی فنی

الف_ سرمایه گذاری ثابت طرح

- زمین محل اجرای طرح
- محوطه سازی و بهبود زمین
- ساختمان ها
- ماشین آلات و تجهیزات
- وسایل نقلیه و وسایل حمل و نقل
- تاسیسات مورد نیاز
- بر آورد هزینه لوازم و تجهیزات دفتری

ب_ سرمایه در گردش طرح

- مواد اولیه
- سوخت و انرژی
- حقوق و دستمزد
- جدول هزینه تعمیرات و نگهداری
- جدول هزینه استهلاک

بخش سوم: بررسی مالی

- برآورد هزینه های سرمایه ای
- هزینه های قبل از بهره برداری
- سرمایه ثابت
- سرمایه در گردش
- کل سرمایه گذاری
- تسهیلات مالی
- ترازنامه
- هزینه های تولید
- محاسبه هزینه های ثابت و متغیر
- هزینه های عملیاتی
- هزینه های غیر عملیاتی

- برآورد قیمت تمام شده محصول
- فروش کل
- محاسبه هزینه های ثابت و متغیر
- حاشیه ایمنی
- بخش صورتهای مالی
- نمودار سود و زیان سال اول تا پنجم
- گردش وجوه نقد
- نسبتهای نقدینگی
- نسبت گردش دارایی
- نسبت سودآوری
- ارزش خالص فعلی
- ارزش فعلی عایدی
- شاخص سودآوری
- دوره بازگشت سرمایه

شناسنامه طرح

الف) مجری طرح:

• کد ملی:

• شماره موبایل:

ب) مشخصات محل اجرای طرح:

• استان:

• شهرستان:

• بخش:

جدول خلاصه طرح

۱	عنوان فعالیت:	اقامتگاه بومگردی
۲	ظرفیت سالانه :	۳۶,۵۰۰
۳	اشتغال طرح (نفر) :	۳۵
۴	سرمایه ثابت طرح (ریال) :	۱,۱۷۰,۴۰۲,۸۰۰,۰۰۰
۵	سرمایه در گردش (ریال) :	۱۵,۲۶۲,۲۸۳,۳۳۳
۶	سرمایه گذاری کل طرح (ریال) :	۱,۱۸۵,۶۶۵,۰۸۳,۳۳۳
۷	میزان تسهیلات مورد نیاز :	۹۴۷,۰۰۵,۸۳۸,۳۳۳
۸	نوع تسهیلات :	-
۹	میزان زمین طرح (متر مربع) :	۶,۰۰۰
۱۰	میزان زمین بنا (متر مربع) :	۲,۰۰۰
۱۱	نوع طرح :	ایجاد
۱۲	بازار هدف:	بازار داخلی
۱۳	مدت برگشت سرمایه (سال) :	۳/۵
۱۴	نرخ بازدهی سرمایه :	۲۹٪

مطالعات طرح



اقامتگاه‌های بوم‌گردی امکان تجربه‌ی زندگی در محیط‌های طبیعی و سنتی را برای مسافران فراهم می‌کنند. این اماکن معمولاً در مناطق روستایی و دور از شهرها قرار دارند و برای مهمانان فرصتی مناسب برای فرار از زندگی شلوغ و استرس شهری ارائه می‌دهند. در ادامه قصد داریم درباره‌ی اقامتگاه بوم‌گردی، از طراحی و معماری آن تا ارائه خدمات و تجربه‌ی مهمانی در این مکان‌ها توضیح دهیم.

۱. مقدمه:

اقامتگاه بوم‌گردی به عنوان یک گزینه‌ی جذاب برای سفر و تفریح در طبیعت مطرح شده است. این اماکن معمولاً از جنس طبیعی و محلی بوده و اغلب با استفاده از مواد محلی ساخته می‌شوند. هدف اصلی اقامتگاه‌های بوم‌گردی، ارائه‌ی تجربه‌ای متفاوت و آشنایی با فرهنگ و زندگی محلی است.

۲. طراحی و معماری:

اقامتگاه‌های بوم‌گردی معمولاً با توجه به محیط اطراف خود طراحی می‌شوند. آنها بیشتر به صورت سنتی و با استفاده از مواد محلی مانند چوب، سنگ، خاک و گل ساخته می‌شوند. طراحی داخلی و خارجی این اقامتگاه‌ها نیز معمولاً با توجه به فرهنگ و طبیعت منطقه‌ای که در آن قرار دارند، صورت می‌گیرد. مثلاً، اگر اقامتگاه در یک روستای ساحلی قرار داشته باشد، طراحی آن ممکن است با الهام از بناهای سنتی ماهیگیران و یا کشاورزان ساحلی صورت گیرد.

۳. موقعیت جغرافیایی:

بسیاری از اقامتگاه‌های بوم‌گردی در مناطق دور از شهر و در مکان‌هایی با مناظر زیبا و طبیعت دست نخورده واقع شده‌اند. این مکان‌ها معمولاً دسترسی به مناطق طبیعی مانند جنگل، کوهستان، دریا و یا صحرا را فراهم می‌کنند.

الف. خانه‌های سنتی :



این اقامتگاه‌ها اغلب با استفاده از مواد محلی و سنتی ساخته شده‌اند و اغلب دارای امکانات ابتدایی هستند. مهمانان می‌توانند تجربه‌ی زندگی مانند محلی‌ها را داشته باشند و از غذاهای محلی نیز بهره‌مند شوند .

ب. خیمه‌ها و کلبه‌ها:

بسیاری از اقامتگاه‌های بوم‌گردی از خیمه‌ها یا کلبه‌های کوچک ساخته شده‌اند که معمولاً در میان طبیعت قرار دارند. این اقامتگاه‌ها برای مسافرانی که به دنبال تجربه‌ی ارتباط نزدیک‌تر با طبیعت هستند، مناسب هستند.

ج. رستوران‌ها و کافه‌ها:

بعضی از اقامتگاه‌های بوم‌گردی علاوه بر ارائه خدمات اقامت، دارای رستوران یا کافه نیز هستند که غذاهای محلی را ارائه می‌دهند. این مکان‌ها معمولاً با استفاده از مواد محلی غذاها را تهیه می‌کنند و برخی از آنها منوی باز هم ندارند و به‌جای آن، غذاهای روز را ارائه می‌دهند.

۵. فعالیت‌ها و تجربه‌ها:

اقامتگاه‌های بوم‌گردی اغلب برنامه‌های فعالیتی برای مهمانان خود دارند که شامل فعالیت‌های خارج از اتاق مانند پیاده‌روی، دوچرخه‌سواری، قایقرانی، کوهنوردی و یا گردش در مکان‌های دیدنی محلی است. همچنین، برخی از اقامتگاه‌ها کارگاه‌هایی برای آموزش فرآیندهای سنتی محلی نیز برگزار می‌کنند.

۶. حفظ محیط زیست:

بسیاری از اقامتگاه‌های بوم‌گردی اهمیت زیادی به حفظ محیط زیست می‌دهند و سعی در کاهش اثرات منفی بر طبیعت دارند. این اماکن معمولاً از انرژی‌های تجدیدپذیر مانند انرژی خورشیدی و بادی استفاده می‌کنند و به دور از استفاده از مواد آلوده و مضر می‌باشند.

۷. خدمات:

اقامتگاه‌های بوم‌گردی معمولاً ارائه‌دهنده‌ی خدمات ابتدایی مانند امکانات محل اقامت، غذا و نوشیدنی، اینترنت بی‌سیم و امکانات بهداشتی هستند. برخی از اقامتگاه‌ها همچنین امکانات اضافی مانند استخر، سونا، ورزش‌های آبی، ماساژ و ... را نیز ارائه می‌دهند.



اقامتگاه‌های بوم‌گردی به عنوان یک گزینه‌ی مناسب برای مسافرانی که به دنبال تجربه‌ی یک زندگی ساده و نزدیک تر به طبیعت هستند، شناخته می‌شوند. این اماکن با ارائه‌ی تجربه‌ی زندگی محلی و فرصت‌هایی برای فعالیت‌های خارج از اتاق، به مهمانان فرصتی برای استراحت و بازسازی ارائه می‌دهند، در حالی که به حفظ محیط زیست نیز توجه دارند.

بخش دوم:

بررسی فنی طرح

بررسی فنی هر پروژه افق کاری واحد تولیدی را در زمان بهره‌برداری آن نشان می‌دهد و بر اساس فرضیات تولید محصول در ظرفیت‌های پیش‌بینی شده، شاخصها و امکانات عمومی کارخانه در دوره تولید تعیین می‌شود. انتخاب صحیح ابزارها و تجهیزات تولید محصول و همچنین فرآیندهای ارتباطی عوامل تولید، از جمله موارد حیاتی است که موفقیت و عملکرد هر پروژه سرمایه‌گذاری را تضمین می‌کند و الگوی لازم برای برآورد و محاسبات مالی و اقتصادی پروژه را فراهم می‌کند. در این بخش، علاوه بر معرفی ساختمان‌های موردنیاز، مواد اولیه و برآورد نیازهای تجهیزاتی پروژه در زمان راه‌اندازی و طول دوره بهره‌برداری نیز مورد بررسی قرار می‌گیرد.

الف

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

۱. زمین محل اجرای طرح

زمین محل اجرای طرح در یکی از زیباترین مناطق طبیعی شهرستان شوشتر قرار دارد و دارای منظره ای فوق العاده زیبا از جنگل و رودخانه می باشد و کاملاً موقعیت توریستی لازم برای اجرای این مجتمع را دارد و محوریت اصلی پروژه بر مبنای تفریحات بومی و با محوریت طبیعت و لذت بردن از طبیعت بکر منطقه است.

احداث واحدهای گردشگری نوین در دل طبیعت که هم از حیث اقامتی و هم از حیث تفریحات بر طبق استلنادهای مدرن و روز دنیا و متناسب با سلیقه توریستها و گردشگران بین المللی مدنظر قرار دارد و محققا دیدگاه اجرایی این پروژه حرکت بسمت جذاب حداکثری توریست های خارجی و بین المللی و ایجاد زیرساختهای گردشگری بین المللی متناسب با این هدف و رسالت خواهد بود.

- زمین موردنیاز به مساحت ذکر شده در جدول زیر می باشد. در این طرح درنظر گرفته شده است که هزینه های خرید زمین محل اجرای طرح از محل آورده متقاضی تامین گردد.

توضیحات	قیمت کل (ریال)	مساحت زمین (متر مربع)
زمین موردنیاز	انجام شده	۶۰۰۰

۲. محوطه سازی و بهبود زمین

محوطه سازی در این طرح بسته به نیاز مجموعه در جداول زیر شرح داده شده. محوطه سازی شامل (خاکبرداری، آماده سازی زمین،

فضای سبز، درب ورودی، جدول کشی، دیوار کشی و... می باشد. قیمت های ذکر شده با توجه به منطقه ی اجرای طرح محاسبه شده اند.

ردیف	شرح کار	مقدار (متر مربع)	قیمت واحد (ریال)	کل هزینه (ریال)
۱	تسطیح، رگلاژ زمین، خاکبرداری و خاکریزی	۶۰۰۰	۹۸۰,۰۰۰	۵,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	حصار کشی و دیوار کشی	۱۰۰۰	۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	محوطه سازی	۲۰۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	پارکینگ	۵۰۰	۳۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	ایجاد فضای سبز	۱۸۰۰	۳۵,۰۰۰,۰۰۰	۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	روشنایی	-	-	۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۷	درب ورودی	-	-	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل				۱۹۱,۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰

۳. ساختمان ها

ردیف	شرح	نوع ساختمان	مساحت (متر مربع)	قیمت واحد (ریال)	کل هزینه (ریال)
۱	قسمتهای مختلف مجموعه	توریستی اقامتی	۲۰۰۰	۳۲۲,۰۰۰,۰۰۰	۶۴۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل					۶۴۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

قسمت های مختلف مجموعه

جمعا زمین ۶۰۰۰ مترمربع

زیربنای کل ۲۰۰۰ مترمربع

قسمتهای مختلف مجموعه بشرح ذیل :

قسمت الف:

مجموعه تعداد ۳۰ واحد ویلای سوئیزی ۴ نفره (به متراژ هر واحد ۵۰ مترمربع) با احتساب محوطه و زمین مجزا ویلاها و خیابان

کشی اتصالی آنها جمعا در زمینی به مساحت ۲۰۰۰ مترمربع و با زیربنای کل ۱۵۰۰ مترمربع

قسمت ب:

مجموعه رستوران به سبک معماری سوئیسی ، سفره خانه سنتی ، کافی شاپ ، چایخانه سنتی به سبک معماری سوئیسی و ایجاد فضای سبز و پارک خانوادگی با نشیمنگاه های خانوادگی و آلاچیق ها و نورپردازیهای هنری با اجرای سیستم آبیاری بارانی و ایجاد جاده سلامتی و پیاده روی و دوچرخه سواری با انجام مراحل چمن کاری و نهالکاری و ایجاد فضاهای سبز و هنری زیبا و با کلیه تجهیزات ورزشی و تفریحی مرتبط با دارا بودن فضای سبز بمنظور اجرای باغ رستوران ساحلی جمعا در زمینی به مساحت ۲۰۰۰ مترمربع و با زیربنای کل ۲۰۰ مترمربع

قسمت ج:

مجموعه فضای کمپ موقت مسافران و توریست ها در ۲۰ واحد اقامتی موقتی در زمینی به مساحت ۱۰۰۰ مترمربع مجموعه بازارچه و غرفه های صنایع و محصولات دستی و بومی منطقه و استان در زمینی به مساحت ۵۰۰ مترمربع ساختمان و واحدهای اداری و رفاهی و پشتیبانی و نگهبانی مجمعا با زیربنایی معادل ۳۰۰ مترمربع پارکینگ با مساحت ۵۰۰ مترمربع با اجرای زیرسازیهها و آماده سازی های لازم و قطعه بندی و احداث سایبان و انجام خط کشی ها و ایجاد علامتهای استانداردهای لازم در محوطه.

۴. ماشین آلات و تجهیزات

هزینه ماشین آلات و تجهیزات ذکر شده در جدول زیر، طبق آخرین استعلام از شرکت های معتبر برآورد شده است. همچنین هزینه راه اندازی و نصب را نیز شامل می شود.

ردیف	نام ماشین آلات یا تجهیزات	تعداد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (ریال)
۱	تجهیزات واحدهای اقامتی مجموعه	مجموعه کامل	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	تجهیزات رستوران و کافی شاپ	ست کامل	۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	تجهیزات اداری و رفاهی	ست کامل	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	تجهیزات عمومی و خدمات رسانی	ست کامل	۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	تجهیزات تفریحی، وسایل ورزشی، وسایل چندمنظوره تفریحی	ست کامل	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع کل			۲۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۵. وسایل نقلیه و وسایل حمل و نقل

با توجه به اینکه در هر کسب و کاری نیاز به حمل و نقل و یا جابه جایی اشخاص یا تجهیزات داشته، لذا اگر در این طرح نیاز ضروری به

وسایل نقلیه و حمل نقل وجود داشته باشد، در جدول زیر هزینه خرید آن، ذکر شده است.

ردیف	شرح	کشور سازنده	مشخصات فنی	تعداد	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (ریال)
۱	وانت	ایران	مدل ۱۴۰۲	۱	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل						۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۶. تاسیسات عمومی و تجهیزات مورد نیاز

تاسیسات مورد نیاز شامل: برق رسانی، آبرسانی، تلفن، وسایل سرمایش و گرمایش و... می باشد. تجهیزات تاسیساتی پیش بینی شده در این

طرح مطابق با نیاز مجموعه برآورد شده است تا از صرفه هزینه های غیر ضروری جلوگیری به عمل آید. لیست تاسیسات مورد نیاز در جدول زیر

برآورد شده است:

ردیف	عنوان	شرح	قیمت (ریال)
۱	برق رسانی		۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	آب رسانی		۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	وسایل سرمایش و گرمایش		۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	تاسیسات مخابرات		۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	کپسول آتشنشانی، ایمنی و اطفاع حریق و متعلقات		۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	دوربین مدار بسته، دزدگیر و حفاظت هوشمند		۲,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع کل		۳۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰

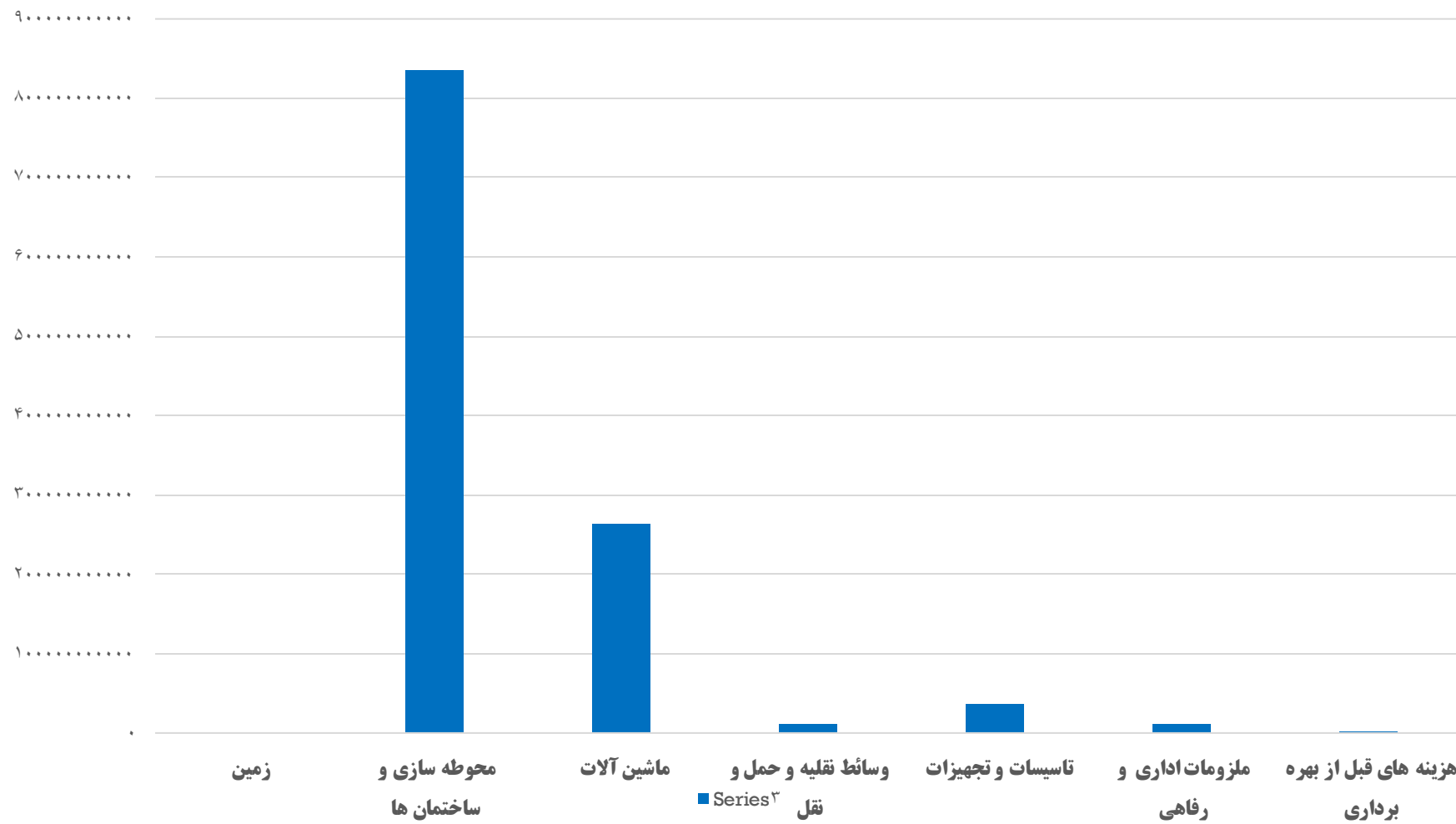
۷. برآورد هزینه لوازم و تجهیزات دفتری

ردیف	عنوان	شرح	هزینه کل (ریال)
۱	میز مدیریت	تجهیزات کامل	۱۱۰۰۰۰۰۰۰
۲	صندلی مدیریت		
۹	لوازم روی میز		
۴	لوازم التحریر		
۵	تلفن		
۶	کامپیوتر کامل با تجهیزات		
۷	پرینتر		
۸	فایل		
جمع کل			۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۸. جدول خلاصه سرمایه ثابت

هزینه کل (ریال)	شرح
۰	زمین
۸۳۵,۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	محوطه سازی و ساختمان ها
۲۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ماشین آلات
۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	وسائط نقلیه و حمل و نقل درون کارگاهی
۳۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تاسیسات و تجهیزات
۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تجهیزات اداری و کارگاهی
۱,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه های قبل از بهره برداری

نمودار خلاصه سرمایه ثابت



ب

۱. مواد اولیه و نهادهای تولید

انتخاب مواد اولیه برای یک واحد تولیدی یکی از عوامل بسیار اساسی و حیاتی در موفقیت کارخانه است. در واقع، مواد اولیه مستقیماً بر

کیفیت، قیمت، بهای تمام شده، و حتی ارتقاء عملکرد تجاری تأثیر می گذارند. برخی از اهمیت های انتخاب مواد اولیه شامل موارد زیر است:

کیفیت محصول: مواد اولیه با کیفیت مناسب می توانند بهبود کیفیت محصول نهایی را فراهم کنند. مواد با کیفیت پایین ممکن است به

دستیابی به استانداردهای مورد نیاز برای محصول نهایی مانع شوند.

کارایی تولید: مواد اولیه باید با دقت انتخاب شوند تا به تولید موثر و بهینه کمک کنند. مواد با عمر مفید طولانی تر، کاهش ضایعات و افزایش

بهره‌وری تولید را تضمین می کنند.

هزینه تولید: انتخاب مواد اولیه با هزینه مناسب می تواند هزینه تولید را کاهش داده و سودآوری کسب و کار را افزایش دهد.

پایداری تأمین: انتخاب مواد اولیه با منابع قابل اطمینان و پایدار از نظر تأمین امکان ایجاد یک زنجیره تأمین پایدار را فراهم می کند و از توقف

تولید به دلیل نقص در تأمین مواد اولیه جلوگیری می کند.

تطابق با استانداردها و مقررات: مواد اولیه باید با استانداردها و مقررات مربوطه هماهنگ شوند تا از هرگونه مشکلات قانونی یا نقض‌های

قانونی جلوگیری شود.

رقابت پذیری: انتخاب مواد اولیه مناسب می تواند کمک کند تا کیفیت محصولات شما در بازار رقابتی تقویت شود و شما را از سایر رقبا متمایز کند.

به طور کلی، انتخاب مواد اولیه با دقت و با توجه به نیازهای محصول و استراتژی کسب و کار، می تواند تأثیر بسزایی بر عملکرد و موفقیت کلی کسب و کار داشته باشد. با توجه به تولیدات نهایی طرح، مواد اولیه موردنیاز به شرح زیر می باشد:

ردیف	نام مواد اولیه و مشخصات فنی	برآورد زمانی	هزینه کل (ریال)
۱	مواد غذایی رستوران و پذیرایی	۳۶۰ روز	۹۸,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	مواد و ملزومات مصرفی اتاق ها و سوئیت های اقامتی	۳۶۵ روز	
۳	مواد و ملزومات مصرفی و خدمات عمومی	۳۶۵ روز	
جمع کل			۹۸,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۲. سوخت و انرژی

در هر کسب و کاری علاوه بر مواد اولیه موردنیاز، به سوخت و انرژی جهت راه اندازی ماشین آلات و تجهیزات نیازمند است. این موارد شامل:

آب، برق، بنزین، گاز، تلفن و... می باشند. در این قسمت لیست موارد موردنیاز در جدول زیر بر اساس مصرف سالانه برآورد شده است.

شرح	واحد	مصرف سالیانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (یکساله)
آب مصرفی	مترمکعب	۵۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
برق مصرفی	کیلووات ساعت	۱۴۶۷۵۰	۴,۰۰۰	۵۸۷,۰۰۰,۰۰۰
ارتباطات	-	-	-	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
گاز طبیعی	مترمکعب	۲۲۸۰۰	۱۰,۰۰۰	۲۲۸,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل				۱,۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰

۳. حقوق و دستمزد

- حقوق کل بر مبنای ۱۲ ماه حقوق ماهانه با ۲۳٪ بیمه کارفرما و ۳ ماه مزایا و پاداش کار و عیدی محاسبه شده است.
- لیست تفکیکی کلیه پرسنل مورد نیاز و برآورد میزان دستمزد پرداختی در سال:

ردیف	عنوان پست سازمانی	تعداد نفر	حقوق ماهیانه	حقوق ماهانه	حقوق ۶ ماهه
پرسنل اجرایی					
۱	مدیر اجرایی واحدها	۱	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	کارشناس فنی	۲	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۶۱,۲۵۰,۰۰۰	۵,۵۳۵,۰۰۰,۰۰۰
۳	کارگران و کارکنان ماهر	۱۵	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۲۲۸,۷۵۰,۰۰۰	۳۸,۷۴۵,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل دستمزد مستقیم			۳,۷۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰	
پرسنل اداری					
۱	مدیر عامل	۱	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	پرسنل امور اداری و مالی	۲	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶۹,۰۰۰,۰۰۰	۴,۴۲۸,۰۰۰,۰۰۰
۳	پرسنل نگهداری و امور خدماتی و پشتیبانی	۱۴	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۸۷۴,۵۰۰,۰۰۰	۴۶,۴۹۴,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل دستمزد غیر مستقیم			۴,۴۱۸,۵۰۰,۰۰۰	۵۳,۰۲۲,۰۰۰,۰۰۰	
جمع کل دستمزد مستقیم و غیر مستقیم			۸,۱۹۸,۵۰۰,۰۰۰	۴۱,۷۴۱,۲۰۰,۰۰۰	

۴. جدول هزینه تعمیرات و نگهداری

سرمایه‌های ثابت، در طول زمان، توانایی و کارایی خود را از دست می‌دهند. علت این اتفاق، محدودیت در عمر مفید ساختمان‌ها، وسایل نقلیه، تاسیسات، ماشین‌آلات و تجهیزات است که برای این موارد وجود دارد. بنابراین، ضروری است که هزینه‌های مربوط به تعمیرات و نگهداری این اجناس تخمین زده شود تا بتوان به بهره‌وری بهتری از آنها دست یافت.

در جدول هزینه تعمیرات و نگهداری، این هزینه‌ها تقدیم شده است. این جدول شامل برآورد هزینه‌های مرتبط با نگهداری ساختمان‌ها و ماشین‌آلات و تجهیزات، وسایل حمل و نقل، تاسیسات و هزینه‌های دیگری است که به عنوان بخشی از هزینه‌های عمومی طرح تولیدی برآورد شده‌اند.

با توجه به اینکه هریک از این عوامل می توانند بر بهره‌وری و پایداری طرح تولیدی تأثیر گذار باشند، مدیریت و برنامه‌ریزی دقیق برای تخمین و مدیریت بهینه هزینه‌های تعمیرات و نگهداری بسیار اهمیت دارد. در جدول ذیل بر اساس نرخ هزینه تعمیرات و نگهداری، برآورد شده است:

ردیف	شرح	ارزش دارایی (ریال)	نرخ	هزینه کل (ریال)
۱	محوطه سازی	۱۹۱,۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۲٪	۳,۸۲۹,۶۰۰,۰۰۰
۲	ساختمان	۶۴۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲٪	۱۲,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۲۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵٪	۱۳,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	وسایل حمل و نقل	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰٪	۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	تاسیسات	۳۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵٪	۱,۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل				۳۲,۸۴۹,۶۰۰,۰۰۰

۵. هزینه استهلاک

هزینه استهلاک دارایی ثابت به هزینه‌ای اشاره دارد که به دلیل استفاده طولانی مدت از دارایی‌های ثابت ایجاد می‌شود. در واقع، وقتی یک شرکت یا سازمان دارایی‌های ثابتی مانند ساختمان‌ها، ماشین‌آلات، تجهیزات و وسایل نقلیه را خریداری می‌کند، این دارایی‌ها با گذشت زمان ارزش خود را از دست می‌دهند، یا به عبارت دیگر فرسوده می‌شوند.

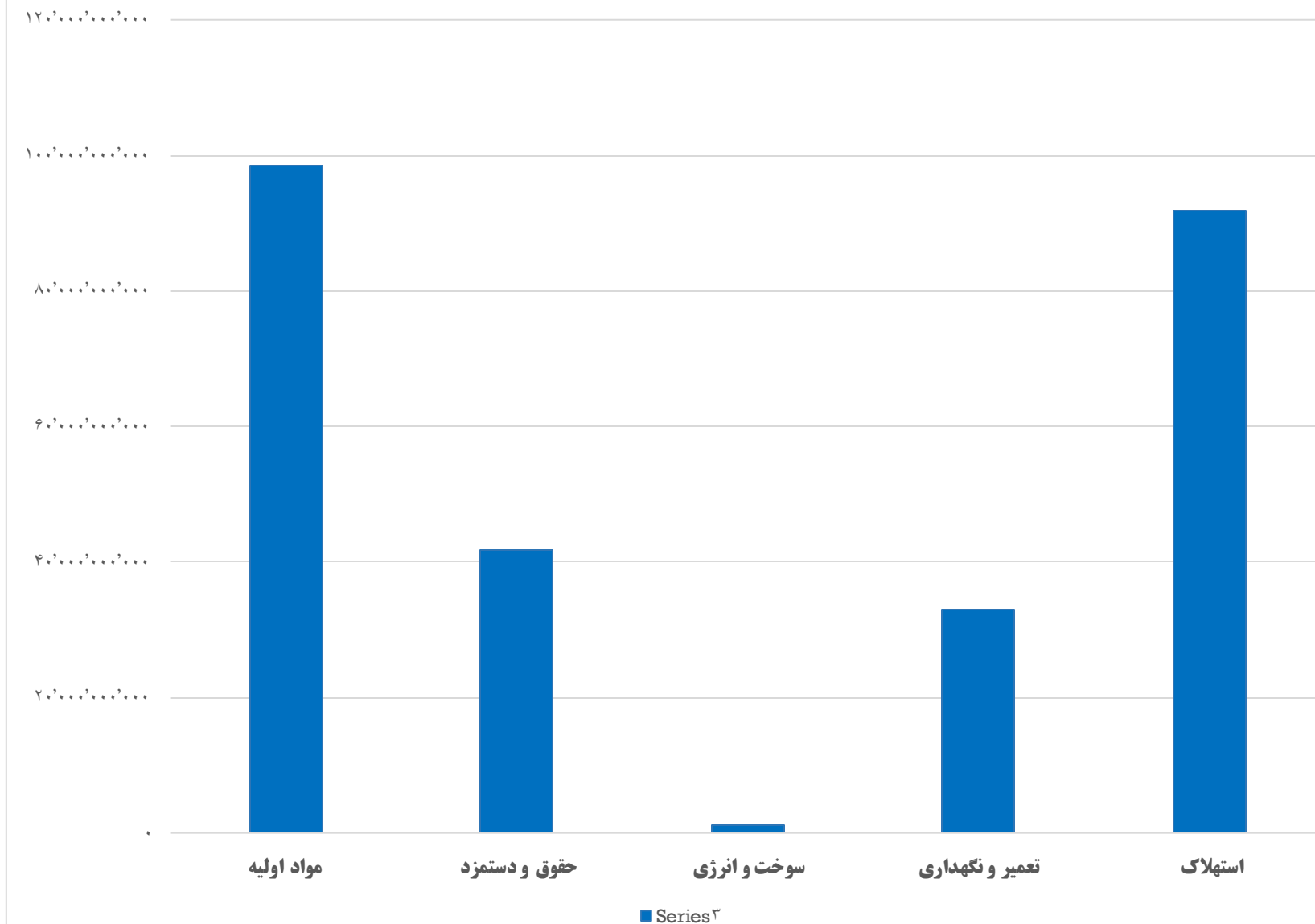
هزینه استهلاک به عنوان نوعی هزینه فرضی محسوب می‌شود که برای حسابرسی و ارزیابی عملکرد مالی مورد استفاده قرار می‌گیرد. این هزینه معمولاً بر اساس روش‌های مختلفی مانند روش خطی، روش نمایی و روش واحد تولید محاسبه می‌شود. مقصود از استهلاک، تخفیف در ارزش دارایی است تا در نهایت با افتتاحی و توزیع بار هزینه به طولانی مدت انعکاس پیدا کند و به ایجاد عادلانه‌ترین تصویر از عملکرد مالی شرکت یا سازمان کمک کند. در جدول ذیل هزینه استهلاک سالیانه، برآورد شده است:

ردیف	شرح	ارزش دارایی	درصد	هزینه استهلاک سالیانه
۱	محوطه سازی	۱۹۱,۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	%۷	۱۳,۴۰۳,۶۰۰,۰۰۰
۲	ساختمان	۶۴۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	%۷	۴۵,۰۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۲۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	%۱۰	۲۶,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	تاسیسات	۳۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	%۱۰	۳,۵۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	وسایل نقلیه	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	%۱۰	۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	ملزومات اداری و رفاهی	۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	%۲۰	۲,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل				۹۱,۷۶۳,۶۰۰,۰۰۰

۶. جدول خلاصه هزینه‌های در گردش

ردیف	شرح	هزینه کل (ریال)
۱	مواد اولیه	۹۸,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	حقوق و دستمزد	۴۱,۷۴۱,۲۰۰,۰۰۰
۳	سوخت و انرژی	۱,۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
۴	تعمیر و نگهداری	۳۲,۸۴۹,۶۰۰,۰۰۰
۵	استهلاک	۹۱,۷۶۳,۶۰۰,۰۰۰

نمودار هزینه‌های در گردش



بخش سوم:
بررسی مالی طرح

بررسی مالی در طرح توجیهی یک بخش بسیار حیاتی و اساسی است که برای ارزیابی صحت و قابلیت اجرای یک طرح یا پروژه لازم است. این بخش شامل تجزیه و تحلیل مالی جامعی از هزینه‌ها، درآمدها، سودآوری، ریسک‌ها و بازده‌های مالی پروژه است. در اینجا به طور کلی، مراحل و اجزای بررسی مالی در یک طرح توجیهی را شرح خواهیم داد:

تخمین هزینه‌ها: این بخش شامل تخمین هزینه‌های اجرایی، تجهیزات، نیروی انسانی، مواد اولیه، و هزینه‌های اجرایی دیگر مرتبط با پروژه است. این هزینه‌ها باید به دقت تخمین زده شوند و همچنین فرصت‌های احتمالی برای کاهش هزینه‌ها نیز باید بررسی شود.

پیش‌بینی درآمدها: در این مرحله، درآمدهای پروژه بر اساس فروش محصولات یا خدمات، قیمت‌گذاری، بازار هدف و پتانسیل فروش مورد بررسی قرار می‌گیرد. این تخمین‌ها باید بر اساس تحلیل بازار و پژوهش‌های بازار قوی انجام شود.

تحلیل سودآوری: در این مرحله، سودآوری پروژه به صورت نقدی و غیرنقدی ارزیابی می‌شود. این شامل تجزیه و تحلیل سود خالص، بازده سرمایه گذاری، نرخ بازگشت سرمایه، و دیگر نسبت‌های مالی است.

بررسی ریسک‌ها: این بخش شامل تشخیص، ارزیابی و مدیریت ریسک‌های مالی و عملیاتی مرتبط با پروژه است. این شامل ریسک‌های بازاری،

مالی، عملیاتی، فنی و حتی ریسک‌های مرتبط با قانونیت و محیط زیستی می‌شود.

انتخاب سناریوهای مختلف: برای افزایش قابلیت اطمینان در برنامه‌ریزی مالی، ممکن است نیاز باشد که سناریوهای مختلفی از پروژه، شامل

سناریوهای متوسط، بهینه و بداهه را در نظر گرفته و تحلیل کرد.

ارزیابی حساسیت: این مرحله شامل بررسی تأثیر تغییرات در فرضیات مهم مانند قیمت‌ها، هزینه‌ها، و نرخ تورم بر نتایج مالی پروژه است. این

کمک می‌کند تا درک بهتری از پایداری مالی پروژه در مواجهه با متغیرهای مختلف داشته باشیم.

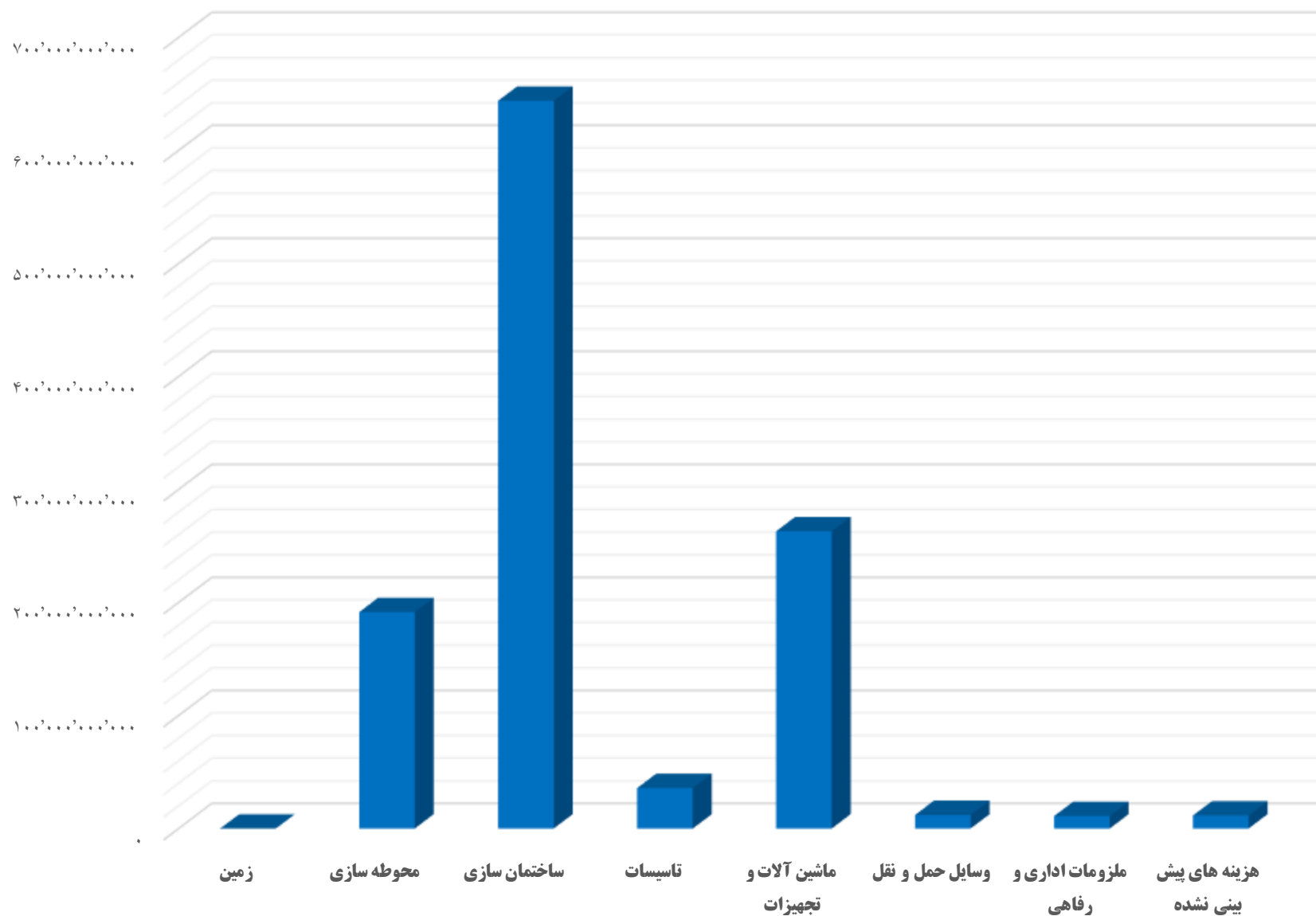
در کل، بررسی مالی در طرح توجیهی به منظور اطمینان از اقتصادی بودن و پایداری مالی پروژه در طول زمان انجام می‌شود و نقطه مهمی در

فرآیند تصمیم‌گیری مربوط به اجرای یک طرح یا پروژه محسوب می‌شود؛ در ادامه به بررسی مالی این طرح خواهیم پرداخت.

۱. برآورد هزینه های سرمایه ای شامل موارد زیر می باشد:

شرح	مبلغ (ریال)
زمین	انجام شده
محوطه سازی	۱۹۱,۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰
ساختمان سازی	۶۴۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
تاسیسات	۳۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
ماشین آلات و تجهیزات	۲۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
وسایل حمل و نقل	۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
وسایل دفتری	۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه های پیش بینی نشده	۱۱,۵۷۲,۸۰۰,۰۰۰
جمع کل	۱,۱۶۸,۸۵۲,۸۰۰,۰۰۰

هزینه های سرمایه ای



۲. هزینه های قبل از بهره برداری

هزینه های قبل از بهره برداری (شامل: هزینه اخذ جواز تاسیس، مشاور، طرح توجیهی، نقشه ها، راه اندازی آزمایشی و ...) از آن دسته هزینه هایی می باشند که در فاز ساخت و قبل از شروع تولید انجام می شوند، همچنین موارد ذکر شده در انتهای پروژه قابل فروش نمی باشند (مگر در موارد خاصی مثل فروش مجوز بدون تاریخ انقضاء) در بخش زیر، هزینه های قبل از بهره برداری پیش بینی و محاسبه شده اند.

شرح	مبلغ (ریال)
هزینه های تهیه طرح، مشاوره، نظارت، اخذ مجوز، حق ثبت ها، قراردادهای بانکی و	۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه آموزش پرسنل	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه راه اندازی تولید آزمایشی	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل	۱,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰

۳. سرمایه ثابت = (هزینه های سرمایه ای + هزینه های قبل از بهره برداری)

سرمایه ثابت	برآورد هزینه های سرمایه ای	برآورد هزینه های قبل از بهره برداری
۱,۱۷۰,۴۰۲,۸۰۰,۰۰۰	۱,۱۶۸,۸۵۲,۸۰۰,۰۰۰	۱,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰

۴. برآورد سرمایه در گردش

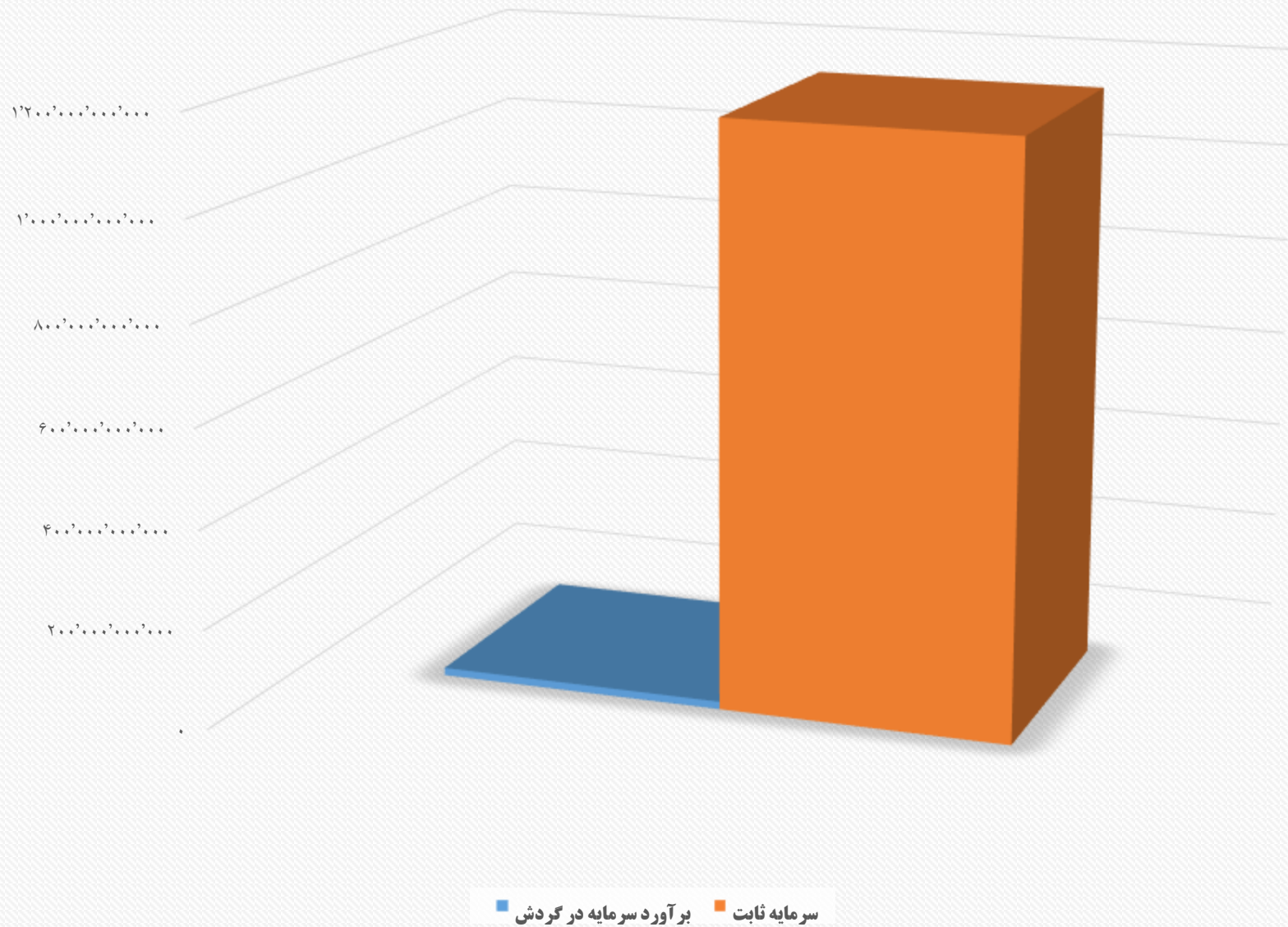
شرح	مبلغ (ریال)
هزینه های تهیه طرح، مشاوره، نظارت، اخذ مجوز، حق ثبت ها، قرارداد های بانکی و	۸,۲۰۸,۳۳۳,۳۳۳
هزینه آموزش پرسنل	۳,۴۷۸,۴۳۳,۳۳۳
هزینه راه اندازی تولید آزمایشی	۳,۵۷۵,۵۱۶,۶۶۷
جمع کل	۱۵,۲۶۲,۲۸۳,۳۳۳

۵. کل سرمایه گذاری:

سرمایه در گردش + سرمایه ثابت = کل سرمایه گذاری

کل سرمایه گذاری	برآورد سرمایه در گردش	سرمایه ثابت
۱,۱۸۵,۶۶۵,۰۸۳,۳۳۳	۱۵,۲۶۲,۲۸۳,۳۳۳	۱,۱۷۰,۴۰۲,۸۰۰,۰۰۰

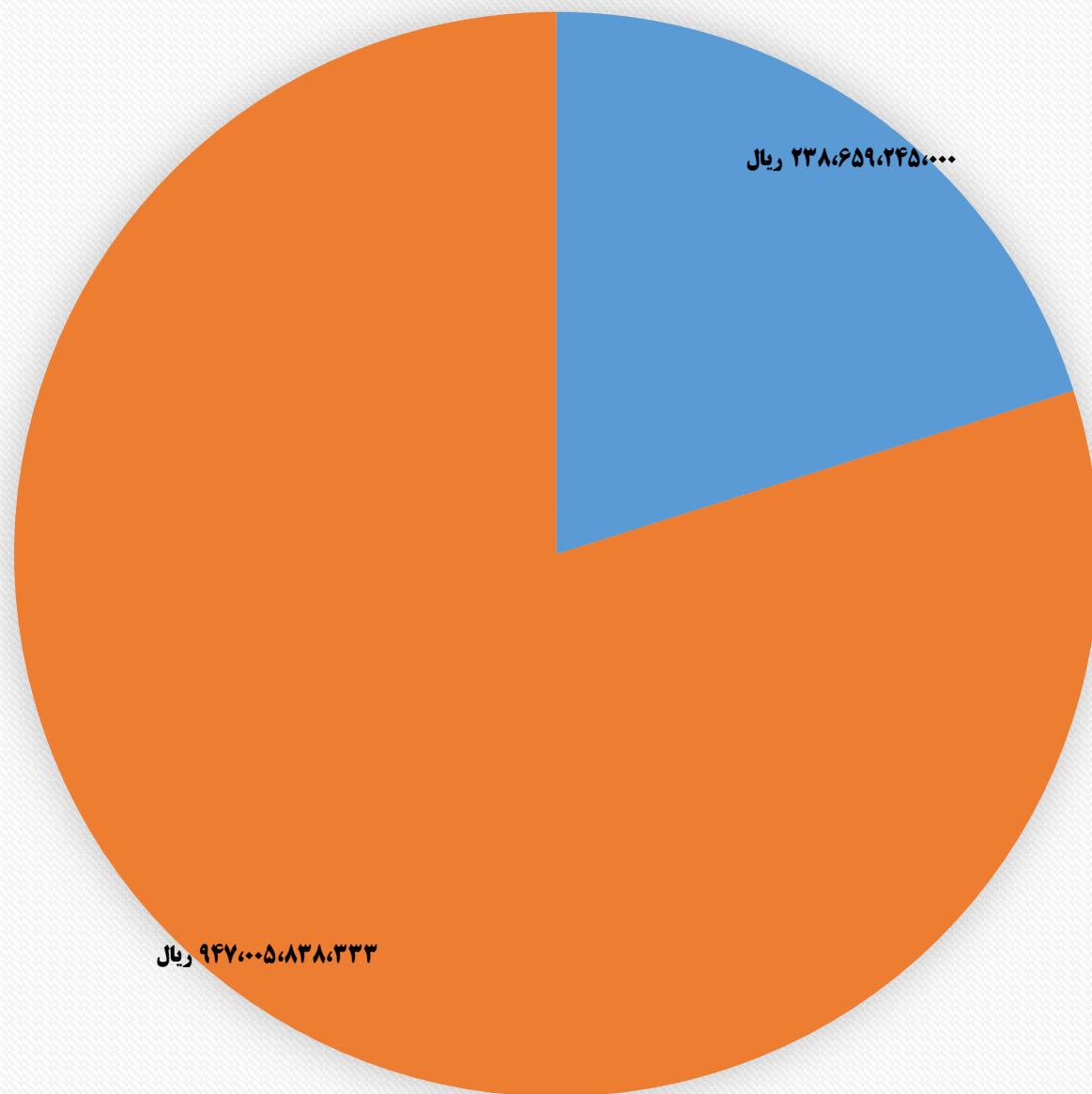
نمودار میزان سرمایه گذاری



۶. برآورد سرمایه گذاری کل:

تسهیلات بانکی (ریال)		سهم متقاضی (ریال)		شرح
درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	
۸۰/۰	۹۳۶,۳۲۲,۲۴۰,۰۰۰	۲۰/۰	۲۳۴,۰۸۰,۵۶۰,۰۰۰	سرمایه ثابت
۷۰/۰	۱۰,۶۸۳,۵۹۸,۳۳۳	۳۰/۰	۴,۵۷۸,۶۸۵,۰۰۰	سرمایه در گردش
۹۴۷,۰۰۵,۸۳۸,۳۳۳		۲۳۸,۶۵۹,۲۴۵,۰۰۰		سهم بانک و متقاضی از کل سرمایه گذاری
۱,۱۸۵,۶۶۵,۰۸۳,۳۳۳				کل سرمایه گذاری (مجموع سهم بانک و سرمایه گذار)

سهم بانک و متقاضی جهت تأمین سرمایه مورد نیاز



■ سهم بانک ■ سهم متقاضی

۷. محاسبه تسهیلات مالی:

نرخ بهره بر حسب سالیانه	۲۲٪
سرمایه اولیه یا ارزش فعلی	۶۷۶,۲۵۸,۳۳۷,۶۶۷
پرداخت یکسان	-۲۳۶,۱۵۳,۴۲۵,۰۰۴
اقساط سالانه	۲۳۶,۱۵۳,۴۲۵,۰۰۴
اصل وام در هر سال	۱۳۵,۲۵۱,۶۶۷,۵۳۳
مانده تسهیلات در سال اول	۵۴۱,۰۰۶,۶۷۰,۱۳۳
سود تسهیلات در هر سال	۱۰۰,۹۰۱,۷۵۷,۴۷۰

۸. ترازنامه

شرح	سال اول (ریال)	سال دوم (ریال)
دارایی جاری	۸۱,۴۷۸,۹۳۹,۷۳۳-	۳۲,۶۴۹,۵۳۴,۶۵۳-
وجوه نقد	۹۴۲,۲۴۲,۵۲۸	۱,۸۷۶,۴۸۵,۰۵۵
مازاد انباشته	۹۷,۶۸۳,۴۶۵,۵۹۴-	۴۹,۷۸۸,۳۰۳,۰۴۱-
سرمایه در گردش	۱۵,۲۶۲,۲۸۳,۳۳۳	۱۵,۲۶۲,۲۸۳,۳۳۳
دارائی های ثابت	۱,۰۷۸,۶۳۹,۲۰۰,۰۰۰	۹۸۶,۸۷۵,۶۰۰,۰۰۰
ساختمان و ماشین آلات و تجهیزات	۱,۱۶۸,۸۵۲,۸۰۰,۰۰۰	۱,۱۶۸,۸۵۲,۸۰۰,۰۰۰
هزینه های قبل از بهره برداری	۱,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰
استهلاک انباشته	۹۱,۷۶۳,۶۰۰,۰۰۰	۱۸۳,۵۲۷,۲۰۰,۰۰۰
جمع دارائی ها	۹۹۷,۱۶۰,۲۶۰,۲۶۷	۹۵۴,۲۲۶,۰۶۵,۳۴۷
بدهی جاری	۸,۵۴۶,۸۷۸,۶۶۷	۶,۴۱۰,۱۵۹,۰۰۰
تسهیلات مالی	۸,۵۴۶,۸۷۸,۶۶۷	۶,۴۱۰,۱۵۹,۰۰۰
بدهی بلندمدت	.	.
حقوق صاحبان سرمایه	۳۱۱,۴۷۰,۴۵۹,۲۵۷	۵۲۰,۶۸۳,۹۴۱,۶۶۱
سرمایه	۲۳۸,۶۵۹,۲۴۵,۰۰۰	۲۳۸,۶۵۹,۲۴۵,۰۰۰
سرمایه پرداخت شده	.	.
مازاد عملیاتی برداشت نشده	.	.
سود (زیان) انباشته	۷۲,۸۱۱,۲۱۴,۲۵۷	۲۸۲,۰۲۴,۶۹۶,۶۶۱
جمع بدهی ها و سرمایه	۳۲۰,۰۱۷,۳۳۷,۹۲۳	۵۲۷,۰۹۴,۱۰۰,۶۶۱

۹. هزینه‌های تولید

شرح	مبلغ (ریال)
هزینه مواد اولیه و بسته بندی	۹۸,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه حقوق و دستمزد مستقیم	۴۵,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه تعمیرات و نگهداری	۳۲,۸۴۹,۶۰۰,۰۰۰
هزینه انرژی (آب، برق و سوخت)	۱,۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
هزینه حقوق و دستمزد غیر مستقیم	۵۳,۰۲۲,۰۰۰,۰۰۰
هزینه استهلاک	۹۱,۷۶۳,۶۰۰,۰۰۰
بیمه کارخانه	۲۳,۱۴۵,۶۰۰
سایر هزینه های تولید	۰
هزینه پیش بینی نشده (۱۰٪ اقلام بالا)	۲۳,۰۸۹,۶۶۰,۰۰۰
جمع کل هزینه تولید	۳۴۵,۷۷۳,۰۰۵,۶۰۰
بهای تمام شده کالاهای فروش رفته	۳۴۵,۷۷۳,۰۰۵,۶۰۰

۱. محاسبه هزینه‌های ثابت و متغیر :

شرح هزینه	هزینه متغیر (ریال)	درصد	هزینه ثابت (ریال)	درصد	هزینه کل (ریال)
مواد اولیه و بسته بندی	۹۸,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۰	۰٪	۹۸,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
حقوق و دستمزد	۱۵,۸۷۶,۰۰۰,۰۰۰	۳۵٪	۲۹,۴۸۴,۰۰۰,۰۰۰	۶۵٪	۴۵,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه انرژی (آب، برق و سوخت)	۹۳۲,۰۰۰,۰۰۰	۸۰٪	۲۳۳,۰۰۰,۰۰۰	۲۰٪	۱,۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
تعمیرات و نگهداری	۲۶,۲۷۹,۶۸۰,۰۰۰	۸۰٪	۶,۵۶۹,۹۲۰,۰۰۰	۲۰٪	۳۲,۸۴۹,۶۰۰,۰۰۰
هزینه پیش بینی نشده	۲۳,۰۸۹,۶۶۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۰	۰٪	۲۳,۰۸۹,۶۶۰,۰۰۰
هزینه اداری و فروش	۰	۱۰۰٪	۰	۰٪	۰
بیمه کارخانه	۰	۰٪	۲۳,۱۴۵,۶۰۰	۱۰۰٪	۲۳,۱۴۵,۶۰۰
هزینه استهلاک	۰	۰٪	۹۱,۷۶۳,۶۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۹۱,۷۶۳,۶۰۰,۰۰۰
استهلاک قبل از بهره برداری	۰	۰٪	۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل	۱۶۴,۶۷۷,۳۴۰,۰۰۰		۱۲۸,۳۸۳,۶۶۵,۶۰۰		۲۹۳,۰۶۱,۰۰۵,۶۰۰

۲. هزینه‌های عملیاتی :

شرح	مبلغ (ریال)
هزینه های اداری و تشکیلاتی	
هزینه های توزیع و فروش	
جمع کل هزینه عملیاتی	۱,۹۹۱,۱۵۰,۰۸۴

۳. هزینه‌های غیر عملیاتی :

شرح	مبلغ (ریال)
هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۲۰٪ هزینه های قبل از بهره برداری)	۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه تسهیلات مالی (پرداخت یک سال سود اقساط بانک طبق فورمول بانک)	۲۳۲,۹۰۲,۴۸۰,۱۸۴
سایر هزینه های غیر عملیاتی	۲,۳۳۲,۱۲۴,۸۰۲
جمع کل هزینه عملیاتی	۲۳۵,۵۴۴,۶۰۴,۹۸۶

۴. برآورد قیمت تمام شده محصول :

جمع هزینه های تولید = قیمت تمام شده محصول

میزان تولید سالانه

قیمت تمام شده	میزان تولید سالانه	بهای تمام شده کالاهای فروش رفته
۷,۱۲۹,۳۴۰	۴۸,۵۰۰	۳۴۵,۷۷۳,۰۰۵,۶۰۰

۵. فروش کل :

قیمت فروش بر مبنای متوسط قیمت کالای مشابه در بازار، در نظر گرفته شده است.

(قیمت فروش محصول $\times$ میزان تولید سالیانه) = فروش کل

فروش کل	شرح درآمد	متوسط تعداد مشتری سالانه	واحد	نام محصول
۵۴۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۸۰۰,۰۰۰	۳۶۵۰۰	نفر	رستوران سستی و کافی شاپ و خدمات دهی
۴۵,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۰۰۰	نفر	اقامت مسافران
۵۹۳,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع کل			

۶. محاسبه هزینه‌های ثابت و متغیر:

جمع هزینه های ثابت

_____ = قیمت تمام شده محصول

هزینه متغیر هر واحد تولید - قیمت فروش

مخرج کسر			تولید در نقطه سربه سر (سالانه)
جمع هزینه های ثابت	قیمت فروش	هزینه متغیر هر واحد تولید	
۱۲۸,۳۸۳,۶۶۵,۶۰۰	۱۸,۸۰۰,۰۰۰	۴,۵۲۳,۷۰۸	۸۹۹۳
مخرج کسر			تولید در نقطه سربه سر (روزانه)
جمع هزینه های ثابت	قیمت فروش	هزینه متغیر هر واحد تولید	
۱۲۸,۳۸۳,۶۶۵,۶۰۰	۱۸,۸۰۰,۰۰۰	۴,۳۰۳,۲۰۹	۲۵

۷. حاشیه ایمنی:

فروش در نقطه سر به سر	فروش در ظرفیت عادی ۸۰٪	حاشیه ایمنی
۲۵	۱۰۶	۷۷٪
۸۹۹۳	۳۸۲۶۸	۷۷٪

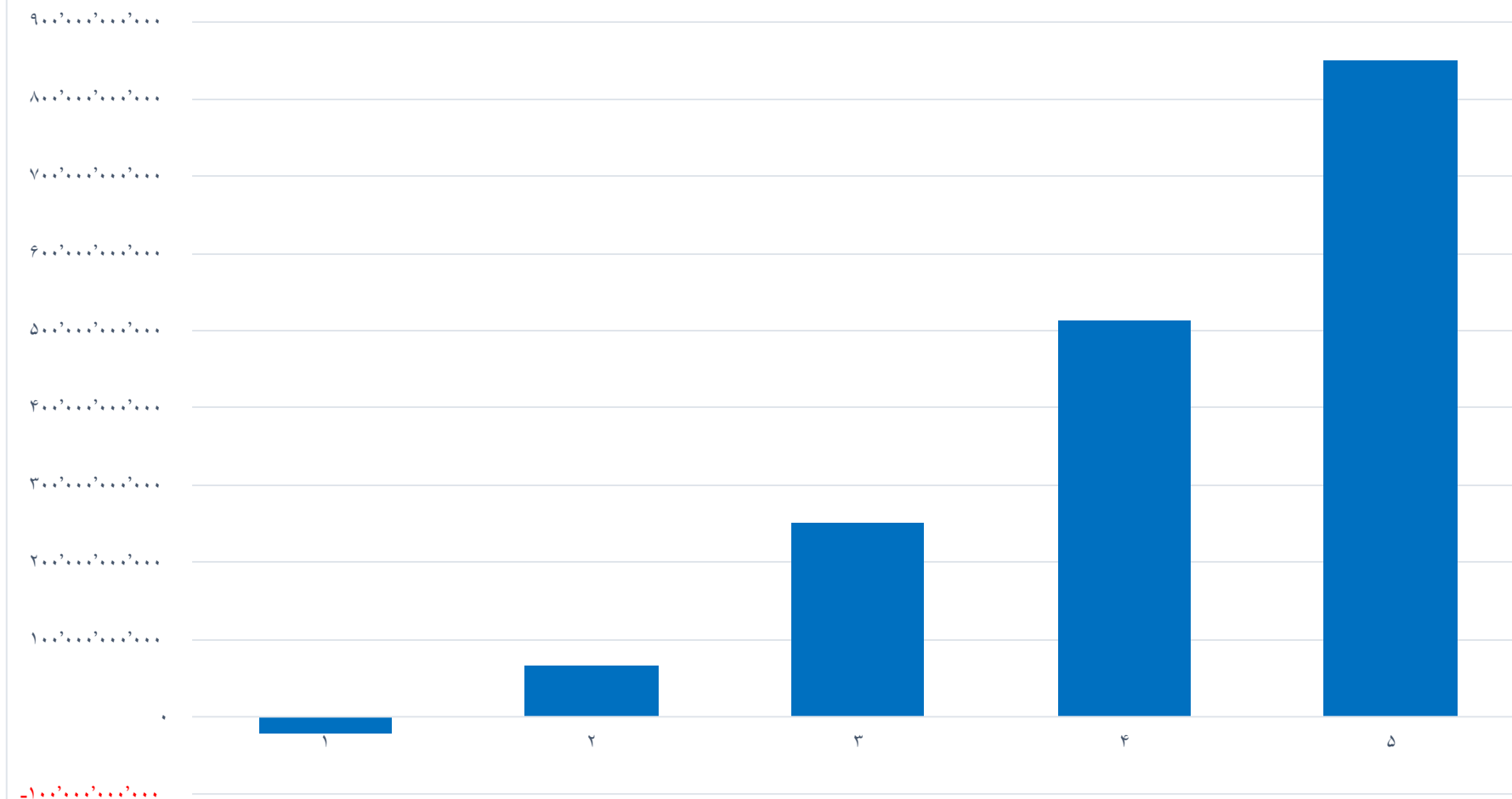
۸. بخش صورتهای مالی اساسی

- صورت سود و زیان سالیانه تخمینی طرح تازمان پایان بازپرداخت اقساط وام:

شرح	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم
درصد استفاده از ظرفیت	۷۰٪	۸۰٪	۹۰٪	۹۵٪	۱۰۰٪
میزان فروش در ظرفیت کامل	۵۹۳,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۹۳,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۹۳,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۹۳,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۹۳,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
فروش در ظرفیت پلکانی	۴۱۵,۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۳۳,۷۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۵۲,۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۴۱,۳۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۸۳۰,۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه های تولید					
مواد اولیه	۶۸,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۳,۲۵۹,۳۷۵,۰۰۰	۷۷,۵۶۸,۷۸۴,۴۷۵	۸۱,۸۸۱,۶۰۸,۸۹۲	۸۶,۱۹۱,۱۶۷,۲۵۵
حقوق و دستمزد	۳۱,۷۵۲,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۲۸۸,۰۰۰,۰۰۰	۴۰,۸۲۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۳,۰۹۲,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰
تعمیرات و نگهداری	۲۲,۹۹۴,۷۲۰,۰۰۰	۲۶,۲۷۹,۶۸۰,۰۰۰	۲۹,۵۶۴,۶۴۰,۰۰۰	۳۱,۲۰۷,۱۲۰,۰۰۰	۳۲,۸۴۹,۶۰۰,۰۰۰
انرژی مصرفی	۸۱۵,۵۰۰,۰۰۰	۹۳۲,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۴۸,۵۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۶,۷۵۰,۰۰۰	۱,۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
هزینه حقوق و دستمزد غیر مستقیم	.	.	.	.	.
استهلاک	۶۴,۲۳۴,۵۲۰,۰۰۰	۷۳,۴۱۰,۸۸۰,۰۰۰	۸۲,۵۸۷,۲۴۰,۰۰۰	۸۷,۱۷۵,۴۲۰,۰۰۰	۹۱,۷۶۳,۶۰۰,۰۰۰
بیمه مجموعه	۱۶,۲۰۱,۹۲۰	۱۶,۲۰۱,۹۲۰	۱۶,۲۰۱,۹۲۰	۱۶,۲۰۱,۹۲۰	۱۶,۲۰۱,۹۲۰
سایر هزینه های تولید	.	.	.	.	.
هزینه پیش بینی نشده	۱۲,۴۵۱,۲۲۲,۰۰۰	۱۳,۶۷۵,۹۰۵,۵۰۰	۱۴,۹۰۰,۵۹۲,۴۴۸	۱۵,۷۲۸,۷۴۷,۸۸۹	۱۶,۵۵۶,۵۷۶,۷۲۵
جمع هزینه های تولید	۲۰۱,۲۱۴,۱۶۳,۹۲۰	۲۱۰,۱۸۶,۱۳۶,۹۲۰	۲۳۱,۶۰۹,۳۶۶,۳۹۵	۲۴۴,۴۷۹,۱۰۰,۸۱۲	۲۵۷,۳۴۵,۵۶۹,۱۷۵
سود و زیان ناویژه	۲۱۳,۹۵۵,۸۳۶,۰۸۰	۳۲۳,۶۰۳,۸۶۳,۰۸۰	۴۲۰,۸۰۰,۶۳۳,۶۰۵	۴۹۶,۸۹۵,۸۹۹,۱۸۸	۵۷۲,۹۹۴,۴۳۰,۸۲۵
جمع هزینه عملیاتی	۲,۰۱۲,۱۴۱,۶۳۹	۲,۱۳۷,۹۰۰,۴۹۲	۲,۲۶۳,۶۶۰,۳۵۰	۲,۳۸۹,۵۱۹,۸۶۶	۲,۳۸۹,۵۱۹,۸۶۶
سود عملیاتی	۲۱۱,۹۴۳,۶۹۴,۴۴۱	۳۲۱,۴۶۵,۹۶۲,۵۸۸	۴۱۸,۵۳۶,۹۷۳,۲۵۵	۴۹۴,۵۰۶,۳۷۹,۳۲۳	۵۷۰,۶۰۴,۹۱۰,۹۶۰
هزینه غیر عملیاتی					
استهلاک هزینه های قبل بهره برداری	۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه تسهیلات مالی	۲۳۲,۹۰۲,۴۸۰,۱۸۴	۲۳۲,۹۰۲,۴۸۰,۱۸۴	۲۳۲,۹۰۲,۴۸۰,۱۸۴	۲۳۲,۹۰۲,۴۸۰,۱۸۴	۲۳۲,۹۰۲,۴۸۰,۱۸۴
سایر هزینه های غیر عملیاتی	.	.	.	.	.
جمع هزینه های غیر عملیاتی	۲۳۳,۲۱۲,۴۸۰,۱۸۴	۲۳۳,۲۱۲,۴۸۰,۱۸۴	۲۳۳,۲۱۲,۴۸۰,۱۸۴	۲۳۳,۲۱۲,۴۸۰,۱۸۴	۲۳۳,۲۱۲,۴۸۰,۱۸۴
سود (زیان) ویژه	-۲۱,۲۶۸,۷۸۵,۷۴۳	۸۸,۲۵۳,۴۸۲,۴۰۴	۱۸۵,۳۲۴,۴۹۳,۰۷۱	۲۶۱,۲۹۳,۸۹۹,۱۳۸	۳۳۷,۳۹۲,۴۳۰,۷۷۶
مالیات	.	.	.	.	.
سود پس از کسر مالیات	-۲۱,۲۶۸,۷۸۵,۷۴۳	۸۸,۲۵۳,۴۸۲,۴۰۴	۱۸۵,۳۲۴,۴۹۳,۰۷۱	۲۶۱,۲۹۳,۸۹۹,۱۳۸	۳۳۷,۳۹۲,۴۳۰,۷۷۶

سود و زیان سال اول تا پنجم

مانده سود (زیان) سنواتی



۹. گردش وجوه نقد

سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	
منابع وجوه					
سود پس از کسر مالیات	۸۸,۲۵۳,۴۸۲,۴۰۴	۱۸۵,۳۲۴,۴۹۳,۰۷۱	۲۶۱,۲۹۳,۸۹۹,۱۳۸	۳۳۷,۳۹۲,۴۳۰,۷۷۶	
اضافه می شود:					
استهلاکات دارایی	۶۴,۲۳۴,۵۲۰,۰۰۰	۸۲,۵۸۷,۲۴۰,۰۰۰	۸۷,۱۷۵,۴۲۰,۰۰۰	۹۱,۷۶۳,۶۰۰,۰۰۰	
استهلاک قبل از بهره برداری	۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	
کل منابع	۴۳,۲۷۵,۷۳۴,۲۵۷	۲۶۸,۲۲۱,۷۳۳,۰۷۱	۳۴۸,۷۷۹,۳۱۹,۱۳۸	۴۲۹,۴۶۶,۰۳۰,۷۷۶	
مصارف وجوه					
بازپرداخت تسهیلات بلندمدت	۲۳۵,۰۳۹,۱۹۹,۸۵۱	۲۳۵,۰۳۹,۱۹۹,۸۵۱	۲۳۵,۰۳۹,۱۹۹,۸۵۱	۲۳۵,۰۳۹,۱۹۹,۸۵۱	
پرداخت سود سهام	.	.	.	.	
کل مصارف	۲۳۵,۰۳۹,۱۹۹,۸۵۱	۲۳۵,۰۳۹,۱۹۹,۸۵۱	۲۳۵,۰۳۹,۱۹۹,۸۵۱	۲۳۵,۰۳۹,۱۹۹,۸۵۱	
مازاد	-۱۹۱,۷۶۳,۴۶۵,۵۹۴	-۷۳,۰۶۴,۸۳۷,۴۴۷	۳۳,۱۸۲,۵۳۳,۲۲۰	۱۱۳,۷۴۰,۱۱۹,۲۸۸	۱۹۴,۴۲۶,۸۳۰,۹۲۵
مازاد انباشته	-۱۹۱,۷۶۳,۴۶۵,۵۹۴	-۲۶۴,۸۲۸,۳۰۳,۰۴۱	-۲۳۱,۶۴۵,۷۶۹,۸۲۱	-۱۱۷,۹۰۵,۶۵۰,۵۳۴	۷۶,۵۲۱,۱۸۰,۳۹۱

۱۰. نسبت گردش دارایی

گردش دارایی	جمع دارایی	جمع درآمد
۴۶٪	۹۰۳,۰۸۰,۲۶۰,۲۶۷	۴۱۵,۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰

گردش دارایی	جمع دارایی ثابت	جمع درآمد
۳۸٪	۱,۰۷۸,۶۳۹,۲۰۰,۰۰۰	۴۱۵,۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰

۱۱. نسبت سودآوری

سرمایه گذاری ثابت	سود خالص در سال مرجع	بازده سرمایه گذاری ثابت (نرخ بازده حسابداری)
۱,۱۷۰,۴۰۲,۸۰۰,۰۰۰	۳۳۷,۳۹۲,۴۳۰,۷۷۶	۲۹٪
فروش	سود خالص	بازده فروش
۸۳۰,۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۷,۳۹۲,۴۳۰,۷۷۶	۴۱٪
کل دارایی	سود خالص	بازده فروش
۹۰۳,۰۸۰,۲۶۰,۲۶۷	۳۳۷,۳۹۲,۴۳۰,۷۷۶	۳۷٪
سرمایه در گردش	سود خالص	بازده سرمایه در گردش
۱۵,۲۶۲,۲۸۳,۳۳۳	۳۳۷,۳۹۲,۴۳۰,۷۷۶	۲۲۱۱٪

۱۲. ارزش خالص فعلی

Rate	نرخ بهره بر حسب سالیانه	۲۰٪	۶۰٪
سال صفر	پرداخت در دوره	-۱,۱۸۵,۶۶۵,۰۸۳,۳۳۳	-۱,۱۸۵,۶۶۵,۰۸۳,۳۳۳
سال اول	پرداخت در دوره	-۲۱,۲۶۸,۷۸۵,۷۴۳	-۲۱,۲۶۸,۷۸۵,۷۴۳
سال دوم	پرداخت در دوره	۸۸,۲۵۳,۴۸۲,۴۰۴	۸۸,۲۵۳,۴۸۲,۴۰۴
سال سوم	پرداخت در دوره	۱۸۵,۳۲۴,۴۹۳,۰۷۱	۱۸۵,۳۲۴,۴۹۳,۰۷۱
سال چهارم	پرداخت در دوره	۲۶۱,۲۹۳,۸۹۹,۱۳۸	۲۶۱,۲۹۳,۸۹۹,۱۳۸
سال پنجم	پرداخت در دوره	۳۳۷,۳۹۲,۴۳۰,۷۷۶	۳۳۷,۳۹۲,۴۳۰,۷۷۶
Pv	سرمایه اولیه یا ارزش فعلی	-۶۴۴,۳۷۸,۱۰۰,۱۲۴	-۶۵۴,۴۹۵,۱۷۸,۶۳۲

۱۳. ارزش فعلی عایدی

rate	نرخ بهره بر حسب سالیانه	۲۳٪	pV
سال صفر	پرداخت در دوره	-۱,۱۸۵,۶۶۵,۰۸۳,۳۳۳	-۱,۱۸۵,۶۶۵,۰۸۳,۳۳۳
سال اول	پرداخت در دوره	-۲۱,۲۶۸,۷۸۵,۷۴۳	-۱۷,۲۹۱,۶۹۵,۷۲۶
سال دوم	پرداخت در دوره	۸۸,۲۵۳,۴۸۲,۴۰۴	۵۸,۳۳۳,۹۸۲,۶۸۵
سال سوم	پرداخت در دوره	۱۸۵,۳۲۴,۴۹۳,۰۷۱	۹۹,۵۹۰,۴۰۲,۲۵۴
سال چهارم	پرداخت در دوره	۲۶۱,۲۹۳,۸۹۹,۱۳۸	۱۱۴,۱۵۸,۶۴۹,۸۸۷
سال پنجم	پرداخت در دوره	۳۳۷,۳۹۲,۴۳۰,۷۷۶	۱۱۹,۸۴۲,۲۰۱,۳۸۴
مجموع ارزش فعلی			۳۷۴,۶۳۳,۵۴۰,۴۸۴
PV	سرمایه اولیه یا ارزش فعلی	۳۷۴,۶۳۳,۵۴۰,۴۸۴	

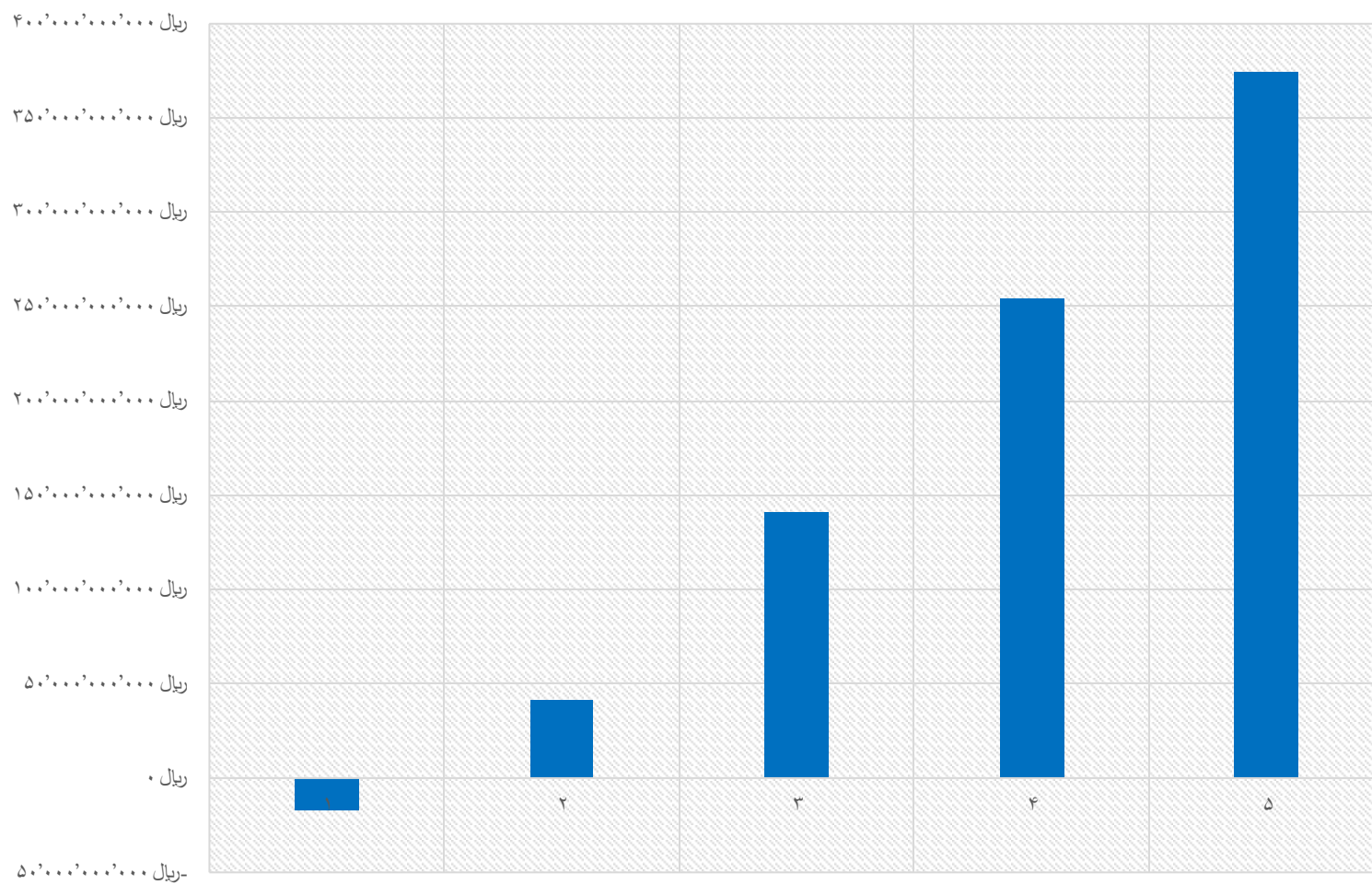
۱۴. شاخص سودآوری

شاخص سودآوری	ارزش فعلی سرمایه اولیه	ارزش فعلی عایدات
۰/۳۲	۱,۱۸۵,۶۶۵,۰۸۳,۳۳۳	۳۷۴,۶۳۳,۵۴۰,۴۸۴

۱۵. دوره بازگشت سرمایه

دوره	pV	دوره بازگشت سرمایه
سال صفر	-۱,۱۸۵,۶۶۵,۰۸۳,۳۳۳	
سال اول	-۱۷,۲۹۱,۶۹۵,۷۲۶	-۱۷,۲۹۱,۶۹۵,۷۲۶
سال دوم	۵۸,۳۳۳,۹۸۲,۶۸۵	۴۱,۰۴۲,۲۸۶,۹۵۹
سال سوم	۹۹,۵۹۰,۴۰۲,۲۵۴	۱۴۰,۶۳۲,۶۸۹,۲۱۲
سال چهارم	۱۱۴,۱۵۸,۶۴۹,۸۸۷	۲۵۴,۷۹۱,۳۳۹,۱۰۰
سال پنجم	۱۱۹,۸۴۲,۲۰۱,۳۸۴	۳۷۴,۶۳۳,۵۴۰,۴۸۴

دوره بازگشت سرمایه



۱۶. نرخ بهره داخلی

۹۷/۳۴۰۸۷۵۶٪	rate
-۱,۱۸۵,۶۶۵,۰۸۳,۳۳۳	سال صفر
-۲۱,۲۶۸,۷۸۵,۷۴۳	سال اول
۸۸,۲۵۳,۴۸۲,۴۰۴	سال دوم
۱۸۵,۳۲۴,۴۹۳,۰۷۱	سال سوم
۲۶۱,۲۹۳,۸۹۹,۱۳۸	سال چهارم
۳۳۷,۳۹۲,۴۳۰,۷۷۶	سال پنجم
۶۴,۵۰۱,۲۸۸,۸۸۵	pV

۱۷. داده‌های نقطه سر به سر

نسبت هزینه کل به فروش	هزینه ثابت	هزینه کل	هزینه متغیر محصولات تولیدی	فروش	تولید
TC/p.q	TFC	Tc	tvc	p.q	q
-	۱,۸۱۱,۰۵۸,۱۴۰	۱,۸۱۱,۰۵۸,۱۴۰	۰ ریال	۰ ریال	۰
۵۶٪	۱,۸۱۱,۰۵۸,۱۴۰	۵,۰۲۳,۵۵۸,۱۴۰	۳,۲۱۲,۵۰۰,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰
۵۲٪	۱,۸۱۱,۰۵۸,۱۴۰	۵,۶۶۶,۰۵۸,۱۴۰	۳,۸۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰
۵۰٪	۱,۸۱۱,۰۵۸,۱۴۰	۶,۳۰۸,۵۵۸,۱۴۰	۴,۴۹۷,۵۰۰,۰۰۰	۱۲,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۰۰,۰۰۰
۴۸٪	۱,۸۱۱,۰۵۸,۱۴۰	۶,۹۵۱,۰۵۸,۱۴۰	۵,۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰
۴۷٪	۱,۸۱۱,۰۵۸,۱۴۰	۷,۵۹۳,۵۵۸,۱۴۰	۵,۷۸۲,۵۰۰,۰۰۰	۱۶,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰
۴۶٪	۱,۸۱۱,۰۵۸,۱۴۰	۸,۲۳۶,۰۵۸,۱۴۰	۶,۴۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
۴۴٪	۱,۸۱۱,۰۵۸,۱۴۰	۹,۵۲۱,۰۵۸,۱۴۰	۷,۷۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰
۴۳٪	۱,۸۱۱,۰۵۸,۱۴۰	۱۰,۸۰۶,۰۵۸,۱۴۰	۸,۹۹۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۰۰,۰۰۰
۴۲٪	۱,۸۱۱,۰۵۸,۱۴۰	۱۲,۰۹۱,۰۵۸,۱۴۰	۱۰,۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰
۴۱٪	۱,۸۱۱,۰۵۸,۱۴۰	۱۴,۶۶۱,۰۵۸,۱۴۰	۱۲,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰
۴۰٪	۱,۸۱۱,۰۵۸,۱۴۰	۱۷,۸۷۳,۵۵۸,۱۴۰	۱۶,۰۶۲,۵۰۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰

