

# 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

اهدات تیر پارک به همراه نقشه پلان جانمایی

### مجری طرح: آقای پرویز یوسفی

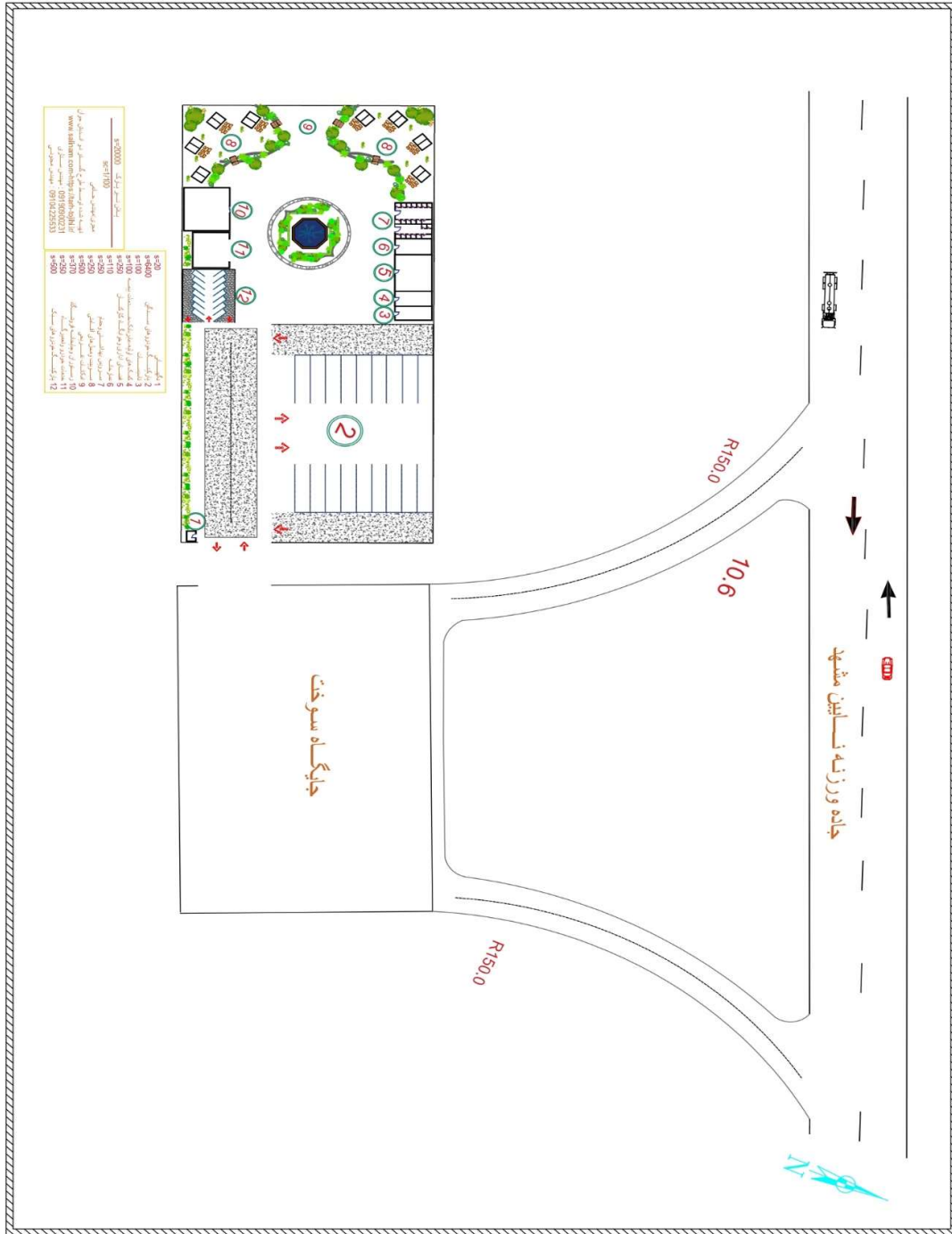
تهیه کننده: طرح گستر نو اندیش جوان در سال ۱۴۰۳

[www.salinam.com](http://www.salinam.com)

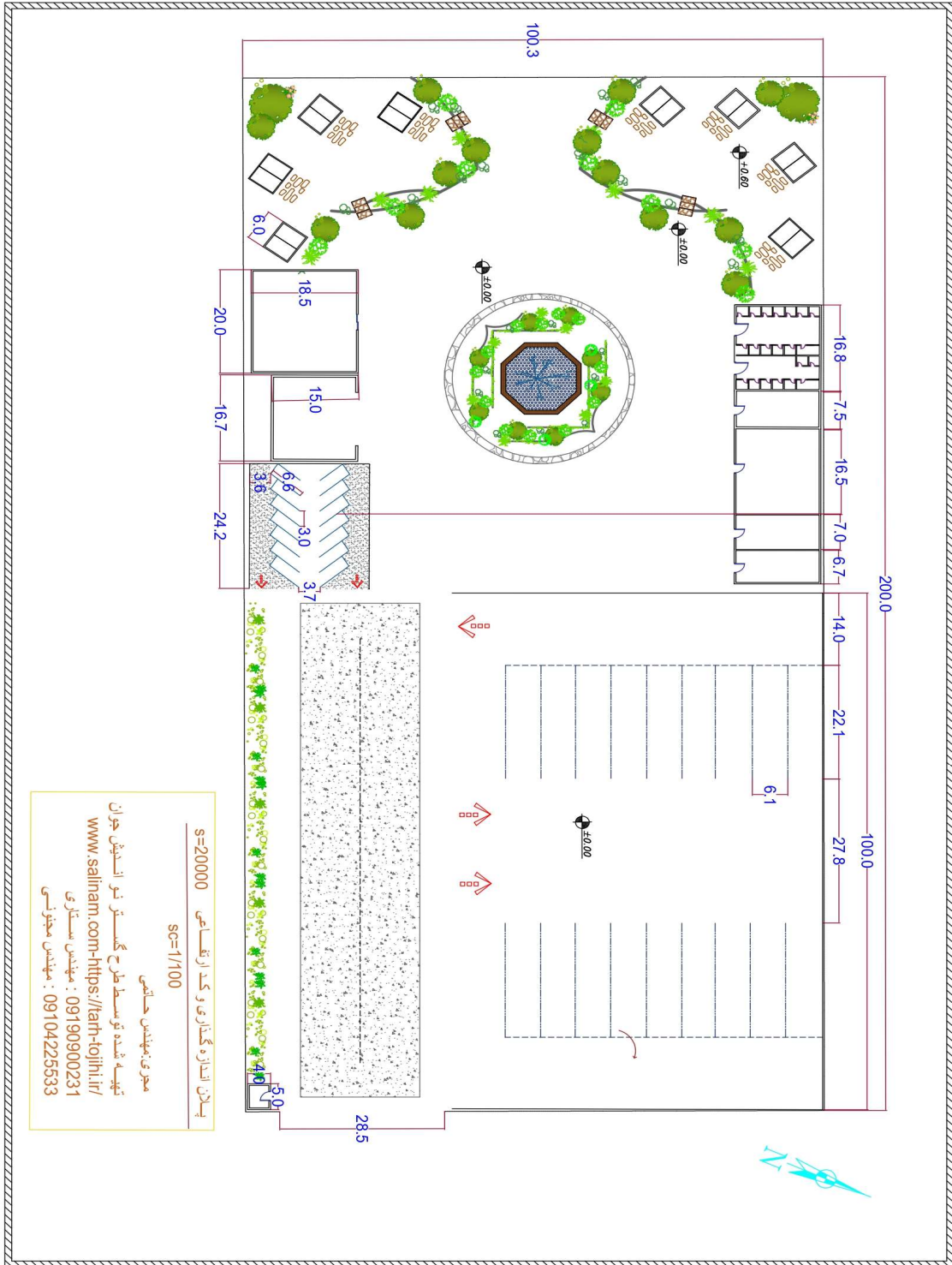
مهندس ستاری: ۰۹۱۹۰۹۰۰۲۳۱

مهندس مجنونی: ۰۹۱۰۴۲۲۵۵۳۳

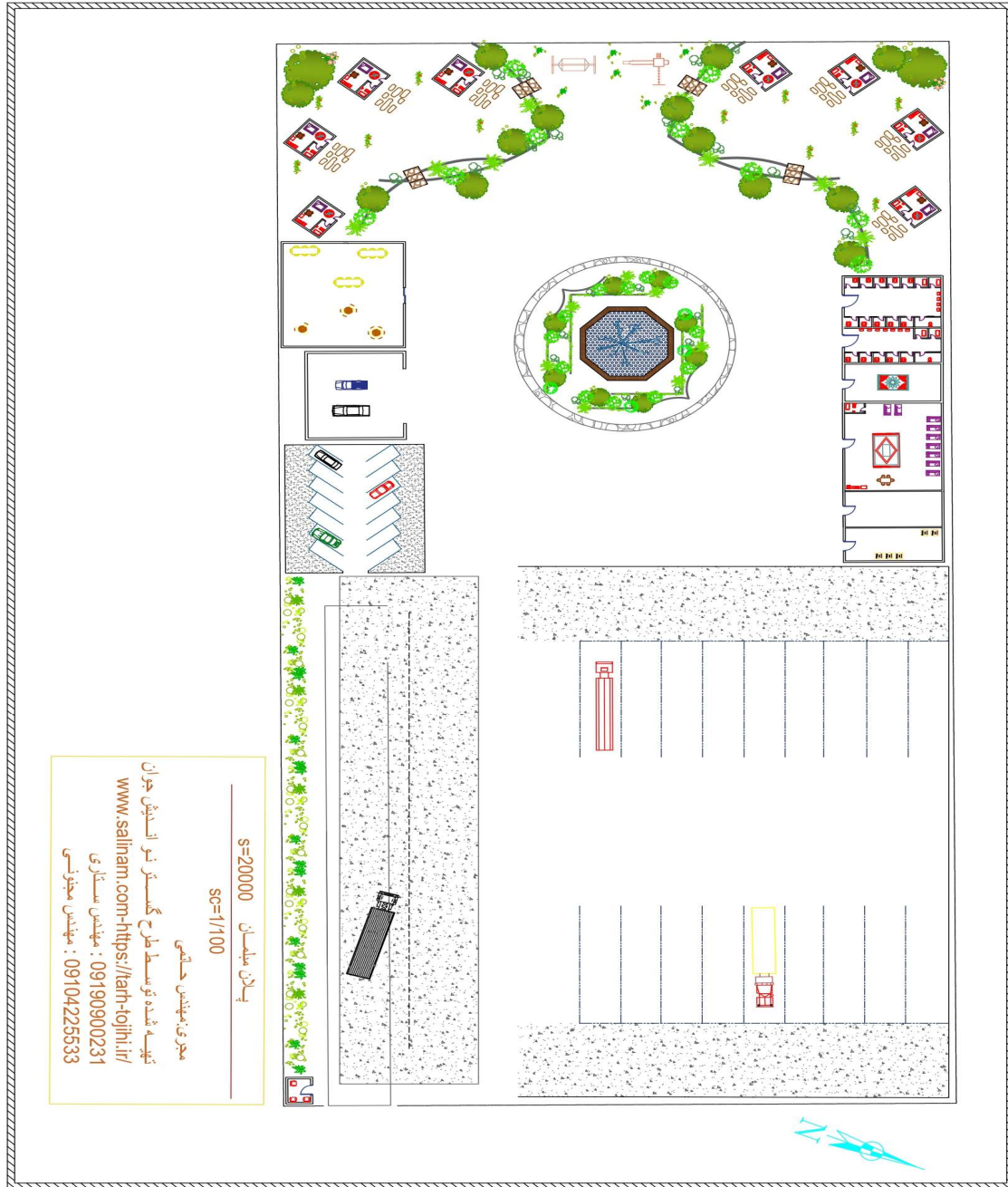
نقشه پلان جانمایی



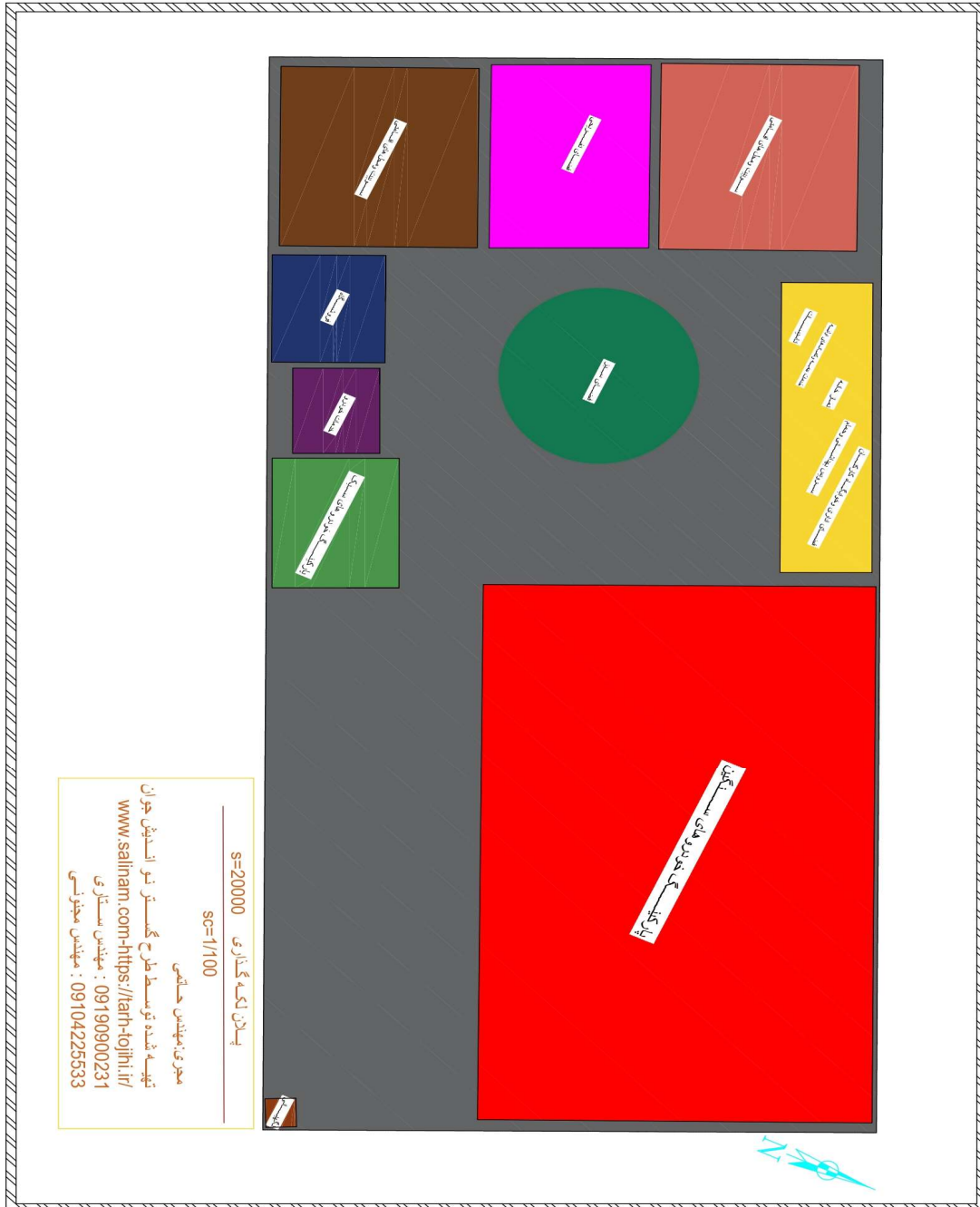
## پلان اندازه گذاری



## پلان مبلمان



## پلان لکه گذاری



### شناسنامه مالی طرح :

مجموعه	آقای	مجموعه
پرویز یوسفی	استان اصفهان شهرستان ورزنه	آدرس محل اجرای طرح
تعداد در سال	واحد	خدمات قابل ارائه
۹۶،۰۰۰	پرس	سرو غذا در رستوران
۱،۵۰۰	دستگاه در سال	خدمات تیرپارک ( با احتساب ۱۰ خودرو در روز)
۲۴،۰۰۰	ساعت	سوئیت اقامتی
۱۲	اجاره در ماه	پارکینگ وسایط نقلیه سبک
۱۲	اجاره در ماه	فروشگاه ( تحویل به مستاجر)
۱۲	اجاره در ماه	خدمات خودرویی ( تحویل به مستاجر)
۱۲	اجاره در ماه	عابر بانک ( تحویل به مستاجر)
۱۲	اجاره در ماه	خدمات بیمه ای ( تحویل به مستاجر)
متر مربع	۲۰،۰۰۰	مساحت زمین مورد نیاز
متر مربع	۱،۳۸۵	مساحت زیر بنا
میلیون ریال	۳۱۱،۷۱۶	هزینه ثابت مورد نیاز برای راه اندازی طرح (قیمت زمین لحاظ نشده)
میلیون ریال	۶۱،۷۱۶	مبلغ سرمایه گذاری از طرف مجری (قیمت زمین لحاظ نشده)
میلیون ریال	۲۵۰،۰۰۰	وام و تسهیلات بانکی سرمایه گذاری ثابت
نفر	۱۲	شاغلین طرح
درصد	۲۶،۳۷	تولید در نقطه سر به سر
درصد	۳۳،۶۸	نرخ بازده طرح
سال	۳،۳۸	بازگشت سرمایه به سال
متر مکعب	۳،۰۱۹	میزان آب مصرفی در سال
کیلووات ساعت	۴۳،۲۰۰	برق مصرفی در سال
لیتر	۹۹،۷۲۰	گاز مصرفی در سال

## فهرست مطالب

صفحه	فهرست مطالب
۹	<u>مقدمه: شرح خدمات</u>
۱۰	<u>۱ - مطالعات و تحقیقات بازار</u>
۱۰	<u>۱-۱ عوامل اجتماعی و فرهنگی ، بومی و منطقه ای و جغرافیایی ، سیاسی و قوانین حاکم و محدودیتهای قانونی</u>
۱۰	<u>۲-۱ ویژگیهای خدمات و مقررات حاکم</u>
۱۲	<u>۳-۱ احداث کنندگان تیر پارک</u>
۱۲	<u>۴-۱ میزان عرضه و تقاضا ، روند ارائه خدمات و میزان آن در گذشته ، فعلی و آینده</u>
۱۳	<u>۵-۱ رقبا و موفقیت رقبا ، واسطه ها ، کانالهای تبلیغاتی و نحوه ارائه خدمات ، خدمات جانشین</u>
۱۴	<u>۶-۱ رفتار دریافت کننده خدمات ، ثبات بازار و عرضه و تقاضا ، قیمتها و تفکیک بازار</u>
۱۵	<u>۲ - مطالعات فنی و تکنولوژی</u>
۱۵	<u>۱-۲ مزایای فنی و تکنولوژی ، اهداف راه اندازی ، تحلیل ریسک</u>
۱۹	<u>۲-۲ مکان یابی و آدرس محل اجرای طرح</u>
۲۰	<u>۳-۲ مشخصات خدمات</u>
۲۱	<u>۴-۲ تکنولوژی به کار رفته</u>
۲۱	<u>۵-۲ ظرفیت و میزان ارائه خدمات</u>
۲۲	<u>۳- مطالعات مالی و اقتصادی</u>
۲۲	<u>۳- ۱) میزان سرمایه گذاری (ثابت و در گردش)</u>
۳۷	<u>۳- ۲) هزینه های جاری</u>
۴۴	<u>۳- ۳) خدمات و ارزش ارائه خدمات</u>

۴۵	<u>جدول تحلیل مالی (۴ - ۳)</u>
۵۰	<u>تحلیل و درصد فروش در نقطه سر به سر</u>
۵۱	<u>دوره بازگشت سرمایه</u>
۵۳	<u>جدول پیش‌بینی ترازنامه (۴ - ۴ - ۳)</u>
۵۴	<u>ارائه شاخص‌های مالی (۵ - ۴ - ۳)</u>
۵۵	<u>جدول محاسبات تحلیل هزینه فایده واحد (۶ - ۴ - ۳)</u>
۵۶	<u>برنامه زمان‌بندی اجرا (۱ - ۴)</u>
۵۷	<u>زمانبندی اجرا (۲ - ۴)</u>
۵۸	<u>مدت زمان بهره‌برداری (۳ - ۴)</u>



مقدمه: شرح خدمات



## ۱ - مطالعات و تحقیقات بازار

### ۱-۱ عوامل اجتماعی و فرهنگی ، بومی و منطقه ای و جغرافیایی ، سیاسی و قوانین

#### حاکم و محدودیتهای قانونی

همانطور که می دانید تیر پارکها دارای فرم مستطیل یا مربع هستند و در یک طرف جاده ترانزیت احداث می شوند که معمولا با دیوار و سیم خاردار از اطراف جدا می گردند که یکی از مهمترین معیارهای در نظر گرفته شده برای مکان یابی آنها در جاده های ترانزیت، حجم تردد ترانزیت ها است و به طوری که در حال حاضر تمام تیر پارکها در تمامی بخش کشور که تعداد قابل توجهی از کامیونهایی که در آن تردد می نمایند احداث یا مکان یابی شده اند که علاوه بر آن معیارهایی چون گرایش های تردد بین راهی، ایمنی جاده، تامین آب و برق، زمین هموار، نبود موانع طبیعی و نظایر اینها در مکان یابی آنها بسیار موثرند.

### ۱-۲ ویژگیهای خدمات و مقررات حاکم

از ویژگی های احداث تیر پار می توان گفت که تیر پارکها محل توقف و پارک کامیونها در راههای بین شهری است که استانداردهای مخصوص به خود دارد و توسط بخش خصوصی و با اخذ مجوز از سازمان راهداری و حمل و نقل جادهای مورد بهره برداری قرار می گیرد که معمولا به جز خدمات پارکینگ خودرو، خدمات رفاهی دیگری را نیز به کاربران ارائه می دهند؛ از جمله:

- جایگاه سوخت
- سرویس بهداشتی
- نمازخانه

- رستوران
- فست فود
- استراحتگاه
- مهمانسرا
- هتل
- چایخانه
- کافی شاپ
- امنیت یا حفاظت فیزیکی
- درمانگاه
- خرده فروشی و ....

و خیلی مهم است که تیر پارکها معمولا در مسیرهای ترانزیتی احداث می شوند که از تردد بالایی از کامیونها و خودورهای سنگین برخوردارند.

### ۳-۱ احداث کنندگان تیر پارک ها

احداث کنندگان تیر پارک نیاز های رانندگان را در طول سفر یا به عبارتی در بین جاده سنجیده و با تحقق برآورده کردن عامل یا عواملی برای تامین نیاز رانندگان یک حرکت بسیار مثبت انجام داده اند که خالی از لطف نبوده و علاوه بر این سود دهی و درآمد زایی خوبی هم به همراه دارد و به عبارتی تیر پارک ها احداث شده اند که نیاز های اولیه رانندگان از جمله ماشین های سنگین در بین راه و جاده بر طرف شده و در هنگام گرسنگی ، خستگی ، هنگام اذان ، نیاز به سرویس بهداشتی و استحمام و ... با مراجعه به آن ها طولانی بودن مسیر برای رانندگان بی معنا شود و در بین راه به کارهای شخصی خود رسیدگی کرده و در صورت خستگی بعد از ساعاتی استراحت و خواب کافی از بروز بسیاری از تصادفات جاده ای جلوگیری به عمل آید .

### ۴-۱ میزان عرضه و تقاضا ، روند ارائه خدمات و میزان آن در گذشته ، فعلی و آینده

با توجه به عبور و مرور و تردد شبانه روزی رانندگان به ویژه ماشین های سنگین عرضه و تقاضای احداث تیر پارک ها در کشور به ویژه جاده های ترانزیت رو به افزایش است و پیش بینی می شود که این روند در آینده نیز سیر سعودی خوبی در پیش خواهد گرفت .

## ۱-۵ رقبا و موفقیت رقبا ، واسطه ها ، کانالهای تبلیغاتی و نحوه ارائه خدمات ، خدمات

### جانشین

با توجه به افزایش جاده های ترانزیت و در واقع افزایش ماشین های سنگین و باری رقبا ی زیادی در زمینه احداث تیر پارک فعالیت می کنند و در نهایت همه آن ها با رقابتی مهیج و شیرین سعی در خدمات رسانی به رانندگان و مسافران عزیز در بین راه را دارند و از جمله این کمک رسانی ها می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- ::نمازخانه
- ::سرویس بهداشتی
- ::رستوران
- ::فروشگاه ها
- ::مجموعه تعمیرگاهی و تعویض روغن
- ::کارواش
- :: درمانگاه برای معاینه و درمان سرپایی

## ۶-۱ رفتار دریافت کننده خدمات ، ثبات بازار و عرضه و تقاضا ، قیمتها و تفکیک بازار

از جمله مصرف کنندگان و مراجعین به تیر پارک ها رانندگان و مسافران هستند که معمولا مسافت طولانی را طی کرده اند و نیاز دارند که مقداری استراحت کنند ، نماز بخوانند ، لباس هایشان را تعویض نمایند و استحمام و نظافت نمایند و ....و از این اشخاص مراجعه کننده عزیز تقاضا می شود که در خصوص استفاده از سرویس و خدمات تیر پارک ها به لوازم مانند لوازم شخصی خود رفتار نمایند و به عمد یا سهوا سعی در تخریب آن ها ننمایند و نظافت را رعایت کرده و زباله های شخصی خود را در کیسه زباله ریخته و پس از گره زدن درب کیسه زباله آن را درون سطل های زباله بی اندازند .

## ۲ - مطالعات فنی و تکنولوژی

### ۱-۲ مزایای فنی و تکنولوژی ، اهداف راه اندازی ، تحلیل ریسک

می دانید که احداث تیر پارک ها جهت تامین رفاه و آسایش رانندگان و مسافرین محترم می باشد و از مزایای این تیر پارک ها می توان گفت که جهت برنامه ریزی هماهنگی و ساخت مجتمع های خدماتی - رفاهی و تیر پارک ها ویژگی های مجتمع های و تیر پارک ها در غالب سه عنوان نظام استقرار سطح و نظام مالکیت آنها به شرح زیر مورد بررسی قرار می گیرد.

- 1 - نظام استقرار مجتمع های خدماتی - رفاهی تیر پارک
- بررسی های انجام شده نشان می دهد که مجتمع های خدماتی - رفاهی در اتوبانها و جاده های اصلی و تیر پارک ها در مسیرهای ترانزیت اعم از اتوبان یا جاده اصلی ساخته می شوند بر اساس برنامه ها و طرح های تهیه شده موجود در اتوبانها و جاده های اصلی در شکل درجه ۱- درجه ۲ و درجه ۳ ساخته خواهند شد و تعداد معدودی از مجتمع های خدماتی - رفاهی موجود در حاشیه بزرگراه ها و آزاد راههای کشور بر اساس مکانهای از قبل تعیین شده در زمان ساخت بزرگراهها احداث شده اند و تعداد بیشتری از آنها نیز به تبع گرایشهای موجود توقف بین راهی رانندگان وسایل نقلیه ساخته شده اند بدین علت نظم خاصی از نظر فاصله مکانی و زمانی دسترسی به آنها وجود ندارد.

- بررسی ها نشان می دهد که در حال حاضر مجتمع های خدماتی - رفاهی ساخته شده در کشور عمدتاً از نوع درجه ۳ هستند که بصورت منفرد یا بعضاً مقابل هم در طرفین جاده های اصلی و بزرگراه ها قرار گرفته اند که مجتمع های خدماتی - رفاهی درجه ۲ نیز در بزرگراهها و جاده های اصلی احداث می شوند و این مجتمع ها در جاده های اصلی در یک طرف و در بزرگ و در بزرگ راهها اغلب در دو طرف طراحی یا ساخته شده اند و احداث مجتمع های خدماتی - رفاهی در محدوده قانونی طرح های هادی و جامع شهرها باید در چارچوب ضوابط سازمان حمل و نقل و پایانه های کشور و شهرداری انجام شود اما ساخت آنها در امتداد جاده ها از محدوده قانونی شهرها

و روستاها تنها بر اساس ضوابط سازمان حمل و نقل و پایانه های کشور انجام می گیرد و مهم ترین معیارهایی که هم اکنون برای انتخاب محل مجتمع مورد توجه هستند عبارت است از :

- حجم تردد
- رعایت اصول ایمنی جاده
- امکان تامین آب و برق
- هموار بودن زمین، رعایت فاصله مناسب از مجتمع های دیگر واقع نبودن زمین در معرض خطرات طبیعی نظیر سیل و نظایر این ها و تیر پارک ها نیز در مسیر برخی جاده های ترانزیت و بر اساس گرایش های توقف بین راهی، مکان یابی احداث شده اند. این تیر پارکها برای توقف کامیون های ترانزیت خارجی و استفاده رانندگان از خدمات موجود در آنها ساخته شده اند، استقرار تیر پارک ها در جاده های ترانزیتی تابع نظم خاصی از نظر قرارگیری نسبت به یکدیگر نیست، به عنوان مثال، فاصله تیر پارک ها بازرگان تا ایواغلی ۱۲۰ کیلومتر، ایواغلی تا تبریز ۱۲۵ کیلومتر، و تبریز تا سرچشم ۲۴۵ کیلومتر در نظر گرفته شده است که تیر پارک ها دارای فرم مستطیل یا مربع هستند و در یک طرف جاده ترانزیت احداث می شوند که معمولا با دیوار و سیم خاردار از اطراف جدا می گردند. یکی از مهمترین معیارهای در نظر گرفته شده برای مکان یابی تیر پارک ها در جاده های ترانزیت، حجم تردد ترانزیت های خارجی است و بطوری که در حال حاضر تمام تیر پارک ها، در بخش تمامی کشور که تعداد قابل توجهی از کامیون های خارجی در آن تردد می نمایند احداث یا مکان یابی شده اند و علاوه بر آن معیارهایی چون گرایش های تردد بین راهی، ایمنی جاده، تامین آب و برق، زمین هموار، نبود موانع طبیعی و نظایر اینها در مکان یابی تیر پارک ها موثرند.

مجتمع های خدماتی - رفاهی درجه ۳ نیز عمدتا در جاده های اصلی و با توجه به گرایش های موجود توقف بین راهی رانندگان و با تبدیل پمپ های سوخت به این گونه مجتمع های ایجاد می شوند و بدین علت نظم خاصی را نظر فاصله مکانی زمانی ندارند. این مجتمع ها در مساحتی بین ۰/۷ الی ۱/۲ هکتار ایجاد می شوند که امکانات این مجتمع ها شامل:



- جایگاه سوخت
- تعمیرگاه
- فروشگاه
- بوفه
- نمازخانه
- سرویس بهداشتی
- پارکینگ و فضای سبز است که توقف رانندگان و مسافران خارجی در این مجتمع ها محدودیتی ندارد و آنها می توانند از خدمات موجود استفاده کنند.

محوطه سازی و تفکیک فضای این مجتمع ها مشابه شیوه مجتمع های خدماتی - رفاهی درجه ۱ است. تیر پارک ها نیز تا کنون در جاده های ترانزیتی که دارای حجم بالای تردد کامیون خارجی هستند احداث شده و ارائه خدمات مورد نیاز رانندگان اینگونه وسایل نقلیه در آنها پیش بینی گردیده است. مساحت تیر پارک ها در حال حاضر بین ۰/۵ الی ۳ هکتار است و امکانات پیش بینی شده در آنها شامل:

- سرویس بهداشتی
- نمازخانه
- سوپر مارکت یا بوفه
- خوابگاه و پارکینگ است

البته در برخی از آنها تیر پارک با مجتمع درجه ۳ ترکیب شده، خدمات رفاهی بیشتر است و در این نوع مجتمع - تیر پارک ها (مجتمع های دو منظوره)، فضای پارکینگ تیر پارک از مجتمع خدماتی - رفاهی مجزا است لکن، دیگر

قسمت ها بطور مشترک مورد استفاده قرار می گیرد. در حال حاضر، به علت نبود شبکه تیر پارک ها در مسیر ترانزیت، کتری در مورد پروانه عبور و سرعت و ساعت کامیونهای خارجی در آنها نمی گیرد و الزامی نیز برای توقف شبانه رانندگان وسایل نقلیه خارجی در تیر پارک ها وجود ندارد، بدین ترتیب می توان گفت که رانندگان وسایل نقلیه خارجی می توانند به اختیار خود از امکانات خدماتی موجود در مجتمع های خدماتی - رفاهی یا تیر پارک ها استفاده کنند.

### الف) ۳ - نظام مالکیت مجتمع های خدماتی - رفاهی و تیر پارک ها

در حال حاضر سازمان حمل و نقل و پایانه های کشور متولی قانونی برنامه ریزی و هماهنگی احداث مجتمع های خدماتی - رفاهی و تیر پارک ها است که این سازمان ساخت و بهره برداری تعدادی از مجتمع های خدماتی - رفاه و قریب به اتفاق تیر پارک ها را انجام می دهد و علاوه بر این، این سازمان از روش های زیر برای مشارکت بخش عمومی و تیر پارک ها استفاده می کند و تملک زمین توسط سازمان و سرمایه گذاران ساخت مجتمع خدماتی - رفاهی یا تیر پارک - مجتمع - به وسیله سرمایه گذار بخش غیر دولتی.

تملك زمین و احداث برخی عناصر مانند مسجد و سرویس بهداشتی توسط سازمان و اقدام به واگذاری آن به بخش خصوصی یا عمومی برای ساخت دیگر عناصر مورد نیاز و بهره برداری از مجتمع یا تیر پارک و واگذاری امینتاز سرقفلی یا اجاره دادن برخی از عناصر خدماتی موجود در مجتمع ها و تیر پارک های احداث شده توسط سازمان و صدور موافقت اصولی جهت تملک زمین به وسیله بخش خصوصی و ساخت مجتمع و ارائه مشاوره فنی و حمایت های مالی از بخش غیر دولتی در قالب تسهیلات بانکی و بر اساس بررسی های انجام شده، سازمان حمل و نقل و پایانه های کشور، طرح هایی را برای تسهیل مشارکت بخش خصوصی و عمومی در احداث و بهره برداری از مجتمع های خدماتی - رفاهی و تیر پارک ها در دستور کار دارد که پیش بینی می شود با تهیه و اجرای این طرح ها، روند احداث مجتمع ها و تیر پارک ها تسریع گردد.

## ۲-۲ مکان یابی و آدرس محل اجرای طرح

### نشانی دقیق محل اجرای طرح

#### نشانی: استان اصفهان شهرستان ورزنه

- تیرپارک ها کمک شایانی به سهولت حمل و نقل و افزایش کیفیت در سامانه حمل و نقل جاده می کنند و برای مناطقی که محور مواصلاتی عمده و پر تردد دارند و یا مرزهای ترانزیتی پیشنهاد می شوند.

## ۲-۳ مشخصات خدمات

از مشخصه های احداث تیر پارک می توان به مساحت آن ها اشاره کرد که مساحت تیر پارک ها در حال حاضر بین ۳ تا ۵ هکتار است و امکانات پیش بینی شده در آنها شامل:

- سرویس بهداشتی
- نمازخانه
- سوپر مارکت یا بوفه
- خوابگاه و پارکینگ است که البته برخی از آنها با مجتمع درجه ۳ ترکیب شده اند و در این نوع مجتمع - تیر پارک ها (مجتمع های دو منظوره)، فضای پارکینگ تیر پارک از مجتمع خدماتی - رفاهی مجزا است ولی دیگر قسمت ها بطور مشترک مورد استفاده قرار می گیرد و در حال حاضر، به علت نبود شبکه تیر پارک ها در مسیر ترانزیت، کنتری در مورد پروانه عبور و سرعت و ساعت کامیونهای خارجی در آنها نمی گیرد و الزامی نیز برای توقف شبانه رانندگان وسایل نقلیه خارجی در تیر پارک ها وجود ندارد، بدین ترتیب می توان گفت که رانندگان وسایل نقلیه می توانند به اختیار خود از امکانات خدماتی موجود در مجتمع های خدماتی - رفاهی یا تیر پارک ها استفاده کنند.

## ۲-۴ تکنولوژی به کار رفته در خدمات

از تکنولوژی های به کار رفته در احداث تیر پارک ها می توان به سرویس دهی بی نقص و رسیدگی به امورات رانندگان اشاره کرد که مشکلاتی که قبلا گریبان گیر رانندگان می شد از جمله نیاز به مواد غذایی و استراحت و ... در جاده ها را فراهم می کند و این مسئله به حدی جدی است که در چندین سال گذشته رانندگان به جهت ساعتی استراحت در جاده های پرت برای جلوگیری از خواب رفتن در حین رانندگی به یک جاده خاکی می رفتند و ساعتی را با استرس می خوابیدند که مبادا در این جای پرت راه زن وجود داشته باشد و قصد جان و مال او را کند که در هر صورت به ضرر راننده بیچاره بود .

## ۵-۲ ظرفیت و میزان خدمات

با احداث تیر پارکها در جاده هایی که در گذشته امن نبودند ، شرایط برای آسودگی خیال رانندگان از بابت سفر رفع شده است و در واقع احداث تیر پارک به ظرفیت ۲۲۰ تریلی در یک مسیر مشخص می تواند پاسخگوی نیاز بیشماری از رانندگان و مسافرین گرامی باشد .

## ۳- مطالعات مالی و اقتصادی

### ۳-۱) میزان سرمایه‌گذاری (ثابت و در گردش)

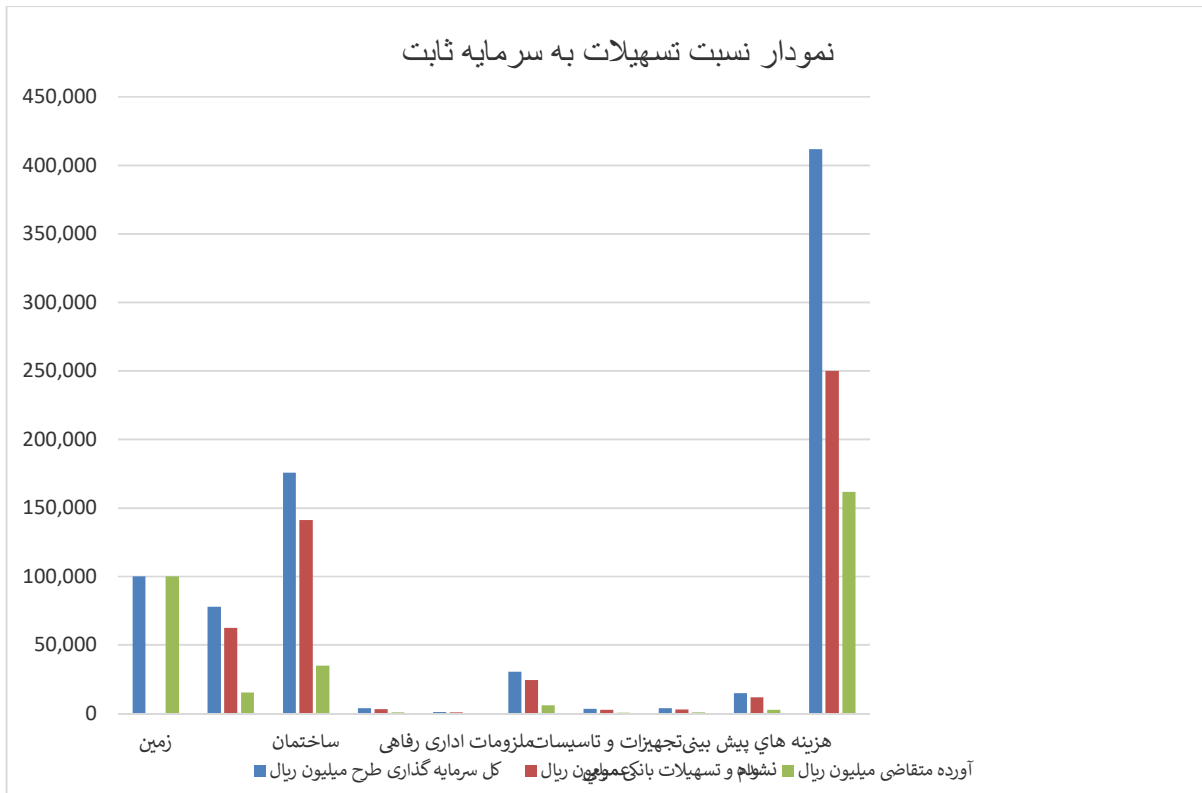
- زمین
- محوطه سازی و احداث ساختمان‌ها
- تأسیسات زیربنایی
- تسهیلات خدماتی و وسایل نقلیه
- هزینه خرید تجهیزات و ماشین‌آلات اصلی مورد نیاز
- هزینه‌های پیش از بهره برداری
- هزینه‌های پیش‌بینی نشده

ابتدا تیر پارک بررسی مالی می‌شود. برای شروع هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت برآورد می‌شوند.

### ۳ - 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	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۰
محوطه سازی	۷۷,۹۶۳	۰	۷۷,۹۶۳
ساختمان	۱۷۵,۹۰۰	۰	۱۷۵,۹۰۰
هزینه های قبل از بهره برداری	۴,۰۰۰	۰	۴,۰۰۰
ملزومات اداری رفاهی	۱,۰۹۰	۰	۱,۰۹۰
ماشین آلات و تجهیزات	۳۰,۵۱۰	۰	۳۰,۵۱۰
تجهیزات و تاسیسات عمومی	۳,۵۱۰	۰	۳,۵۱۰
وسایل حمل و نقل	۳,۹۰۰	۰	۳,۹۰۰
هزینه های پیش بینی نشده	۱۴,۸۴۴	۰	۱۴,۸۴۴
جمع کل	۴۱۱,۷۱۶	۱۰۰,۰۰۰	۳۱۱,۷۱۶
سرمایه گذاری ثابت متقاضی و بانک			
سرمایه گذاری ثابت میلیون ریال	۳۱۱,۷۱۶		
مبلغ آورده متقاضی میلیون ریال	تسهیلات بانکی میلیون ریال	۶۱,۷۱۶	
درصد آورده متقاضی	درصد تسهیلات بانکی	۲۰	
سرمایه در گردش متقاضی و بانک			
سرمایه در گردش میلیون ریال	۱۳,۷۰۱		
مبلغ آورده متقاضی میلیون ریال	تسهیلات بانکی میلیون ریال	۱۳,۷۰۱	
درصد آورده متقاضی	درصد تسهیلات بانکی	۱۰۰	

## نمودار نسبت تسهیلات به سرمایه ثابت



### ۳ - ۱ - ۲) زمین محل اجرای تیر پارک

هزینه خرید زمین و هزینه‌های محوطه‌سازی (خاکبرداری و تسطیح، خیابان‌کشی و پارکینگ، فضای سبز، دیوارکشی و چراغ‌های پایه‌بلند برای روشنایی محوطه) بر اساس قیمت‌های اخذ شده برای شرایط محل احداث به شرح زیر است.

شرح	مساحت m2	مشخصات فنی	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
زمین	۲۰,۰۰۰	ملک شخصی	۵	۱۰۰,۰۰۰



### ۳ - ۱ - ۳) محوطه‌سازی مورد نیاز

محوطه‌سازی در این طرح شامل مواردی چون خاکبرداری و آماده‌سازی زمین، دیوارکشی دور محوطه، جدول‌کشی و آسفالت، فضای سبز و روشنایی محوطه درب‌های ورودی و... است. هر یک بسته به نیاز مجموعه در زیر شرح داده می‌شود.

#### دیوار و حصارکشی:

حصارکشی و نرده‌کشی با توجه به محیط زمین اجرای خرد کن انجام می‌شود.

#### تسطیح:

عملیات تسطیح، خاکبرداری و خاکریزی نیز انجام می‌شود. 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	۲۰,۰۰۰	تسطیح زمین ( اسکپیر )	۰,۱	۲,۰۰۰
۲	پارکینگ وسایط نقلیه سنگین	مترمربع	۶,۰۰۰	کف سازی با شن	۱	۶,۰۰۰
۳	پارکینگ وسایط نقلیه سبک	مترمربع	۵۰۰	کف سازی با شن	۱	۵۰۰
۴	خیابانها داخل محوطه ،دسترسی هی اجزای مجتمع و ..	مترمربع	۴,۴۰۰	جدول کشی و خیابان سازی	۶	۲۶,۴۰۰
۵	امکانات تفریحی ،محل بازی کودکان و ..	مترمربع	۱,۱۲۵	کف سازی و نصب کفپوش	۶	۶,۷۵۰
۶	فضای سبز،درختکاری و آبنا	مترمربع	۶,۳۰۰	فضای سبز و درختکاری	۳	۱۸,۹۰۰
۷	روشنایی	عدد	۱۴۹	تیر چراغ برق	۶۰	۸,۹۱۳
۸	رمپ ورودی و خروجی	مترمربع	۱,۰۰۰	زیر سازی و آسفالت	۶	۶,۰۰۰
۹	دیوار کشی و حصار کشی	مترطول	۵۰۰	دیوار کشی و حصار کشی محوطه	۵	۲,۵۰۰
	جمع					۷۷,۹۶۳

### ۳ - ۱ - ۴) جدول ساختمان‌های مورد نیاز

جدول ساختمانی طرح به شرح زیر است:

ردیف	شرح	مساحت مترمربع	مشخصات فنی	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	سرویس بهداشتی	۱۰۰	اسکلت بتنی-کف کاشی نازک کاری-طاق تیرچه بلوک سقف کاذب- نما کامپوزیت نصب درب و پنجره دوجداره	۱۴۰	۱۴,۰۰۰
۲	نمازخانه	۷۵	اسکلت بتنی-کف کاشی نازک کاری-طاق تیرچه بلوک سقف کاذب- نما کامپوزیت نصب درب و پنجره دوجداره	۱۴۰	۱۰,۵۰۰
۳	خدمات خودرویی ،تعمیرگاهها و ..	۲۰۰	اسکلت بتنی-کف کاشی نازک کاری-طاق تیرچه بلوک نصب درب و پنجره دوجداره	۸۰	۱۶,۰۰۰
۴	رستوران	۲۵۵	اسکلت بتنی-کف کاشی نازک کاری-طاق تیرچه بلوک سقف کاذب- نما کامپوزیت نصب درب و پنجره دوجداره	۱۴۰	۳۵,۷۰۰
۵	فروشگاه	۳۵	اسکلت بتنی-کف کاشی نازک کاری-طاق تیرچه بلوک سقف کاذب- نما کامپوزیت نصب درب و پنجره دوجداره	۱۴۰	۴,۹۰۰
۶	سوئیت و محلهای اقامتی (اقامتگاه)	۲۵۰	اسکلت بتنی-کف کاشی نازک کاری-طاق تیرچه بلوک سقف کاذب- نما کامپوزیت نصب درب و پنجره دوجداره	۱۴۰	۳۵,۰۰۰
۷	فضای اداری و خوابگاه کارکنان	۲۵۰	اسکلت بتنی-کف کاشی نازک کاری-طاق تیرچه بلوک سقف کاذب- نما کامپوزیت نصب درب و پنجره دوجداره	۱۴۰	۳۵,۰۰۰
۸	واحد کمکهای اولیه	۵۰	اسکلت بتنی-کف کاشی نازک کاری-طاق تیرچه بلوک سقف کاذب- نما کامپوزیت نصب درب و پنجره دوجداره	۱۴۰	۷,۰۰۰
۹	تاسیسات	۱۰۰	اسکلت بتنی-کف کاشی نازک کاری-طاق تیرچه بلوک نصب درب و پنجره دوجداره	۸۰	۸,۰۰۰
۱۰	واحد نگهداری و اطلاع رسانی (محور ،مجتمع، هواشناسی و ..)	۲۰	اسکلت بتنی-کف کاشی نازک کاری-طاق تیرچه بلوک سقف کاذب- نما کامپوزیت نصب درب و پنجره دوجداره	۱۴۰	۲,۸۰۰
۱۱	عابر بانک	۲۰	اسکلت بتنی-کف کاشی نازک کاری-طاق تیرچه بلوک سقف کاذب- نما کامپوزیت نصب درب و پنجره دوجداره	۱۴۰	۲,۸۰۰
۱۲	خدمات بیمه ای	۳۰	اسکلت بتنی-کف کاشی نازک کاری-طاق تیرچه بلوک سقف کاذب- نما کامپوزیت نصب درب و پنجره دوجداره	۱۴۰	۴,۲۰۰
	جمع	۱,۳۸۵			۱۷۵,۹۰۰

### ۳ - ۱ - ۵) ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز

هزینه ماشین‌آلات و تجهیزات داخلی یا خارجی به کار رفته در مجموعه بر اساس استعلام‌های به عمل آمده از شرکت‌های معتبر برآورد شده است. علاوه بر نرخ‌های ارائه شده این سازندگان، هزینه‌هایی نیز صرف نصب و راه‌اندازی، حمل و نقل، لوله‌کشی، برق‌کشی، عایق‌کاری، فونداسیون، ابزار دقیق، ساختار فلزی و رنگ‌کاری می‌شود. معمولاً هزینه نصب و راه‌اندازی به صورت درصدی از کل هزینه‌های تأمین تجهیزات برآورد می‌شود. هزینه تأمین آنها بر اساس مبانی فوق و استعلام به عمل آمده درخصوص هر یک از ماشین‌آلات و تجهیزات مجموعه در جدول ذیل ارائه شده است.

#### ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز سوئیتها

ردیف	شرح	تعداد	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	تخت یک نفره	۳	۸۰	۲۴۰
۲	تخت دونفره	۲	۱۰۰	۲۰۰
۳	یخچال کوچک	۵	۹۰	۴۵۰
۴	تلویزیون	۵	۱۸۰	۹۰۰
۵	میز تلویزیون	۵	۸۰	۴۰۰
۶	کمد لباس	۵	۸۰	۴۰۰
۷	فرش	۵	۱۶۰	۸۰۰
۸	تشک و ملحفه و بالشک	۵	۹۰	۴۵۰
۹	سشوار و ست حمام (حوله و ...)	۵	۶۰	۳۰۰
۱۰	سطل آشغال و زیر سیگاری و تابلو و ...	۵	۴۰	۲۰۰

طرح توجیهی تیر پارک - سال ۱۴۰۳

۷۵۰	۱۵۰	۵	درب ضد سرقت	۱۱
۲,۵۰۰	۵۰۰	۵	ست مبلمان	۱۲
۴۰۰	۸۰	۵	میز غسلی	۱۳
۴۰۰	۴۰	۱۰	صندلی	۱۴
۴۰۰	۸۰	۵	میز مطالعه	۱۵
۲۰۰	۴۰	۵	گلدان	۱۶
۱,۵۰۰	۳۰۰	۵	کولر گازی	۱۷
۲,۰۰۰	۴۰۰	۵	دکوراسیون اتاقها	۱۸
۱۲,۴۹۰	جمع			

## ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز آشپزخانه و رستوران و محل بازی کودکان

ردیف	شرح	تعداد	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	تجهیزات رستوران	۱	۸,۰۰۰	۸,۰۰۰
۲	تجهیزات آشپزخانه	۱	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰
۳	تجهیزات محل بازی کودکان	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۴	تجهیزات نمازخانه	۱	۸۰۰	۸۰۰
۵	دوربین مدار بسته دزدگیر	۱	۵۰۰	۵۰۰
۶	وسایل اطفاء حریق	۱	۲۲۰	۲۲۰
۷	لوازم کار	۱	۵۰۰	۵۰۰
	جمع			۱۸,۰۲۰
	جمع کل تجهیزات			۳۰,۵۱۰

### ۳ - 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 با ترانس اختصاصی	۲,۵۰۰	۲,۵۰۰
۲	تلفن کشی	۵ خط تلفن کشی با سیم کشی	۶۰	۶۰
۳	انشعاب آب	حق انشعاب ۳,۴ اینچ با لوله کشی	۲۰۰	۲۰۰
۴	وسایل سرمایش و گرمایش و ایمنی	شامل کولر آبی صنعتی ، بخاری گازی	۲۵۰	۲۵۰
۵	انشعاب گاز	انشعاب ۳۰ مترمکعب در ساعت با لوله کشی	۵۰۰	۵۰۰
		جمع	۳,۵۱۰	۳,۵۱۰

### ۳ - ۱ - ۷) جدول وسایل نقلیه

نظر به اینکه در این مجموعه گاهاً یا به صورت برنامه‌ریزی شده نیاز به حمل و نقل و جابه‌جایی 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	۳,۹۰۰	۳,۹۰۰
	جمع			۳,۹۰۰	۳,۹۰۰

### ۳ - 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 خدمات آزمایشی می‌شود.

شرح	ارزش کل میلیون ریال
هزینه های تهیه طرح، مشاور، اخذ مجوز، حق ثبت‌ها، قراردادهای بانکی	۳,۰۰۰
هزینه مسافرت و بازدید	۲۵۰
هزینه اخذ اعلامیه تاسیس و سایر ملزومات	۳۰۰
هزینه مشاوره و راه اندازی تولید آزمایشی	۲۵۰
هزینه کادر آموزشی و آموزش نیروی انسانی	۲۰۰
جمع	۴,۰۰۰



### ۳ - ۱ - ۹) ملزومات اداری و رفاهی

ردیف	شرح	تعداد	ارزش واحد میلیون ریال	ارزش کل میلیون ریال
۱	کامپیوتر و متعلقات مربوط	۲	۳۰۰	۶۰۰
۲	پرینتر چهار کاره	۱	۲۰۰	۲۰۰
۳	گوشی تلفن	۴	۳۵	۱۴۰
۴	تجهیزات آبدارخانه (سری کامل)	۱	۱۵۰	۱۵۰
	جمع			۱,۰۹۰

### ۳-۱-۱۰) محاسبه اجزا و میزان سرمایه ثابت

هزینه‌های ثابت مخارجی هستند که با تغییر سطح خدمات تغییری در آنها ایجاد نمی‌شود. با به صفر رسیدن میزان خدمات 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 پیش‌بینی 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 ارائه خدمات 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 خدمات 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

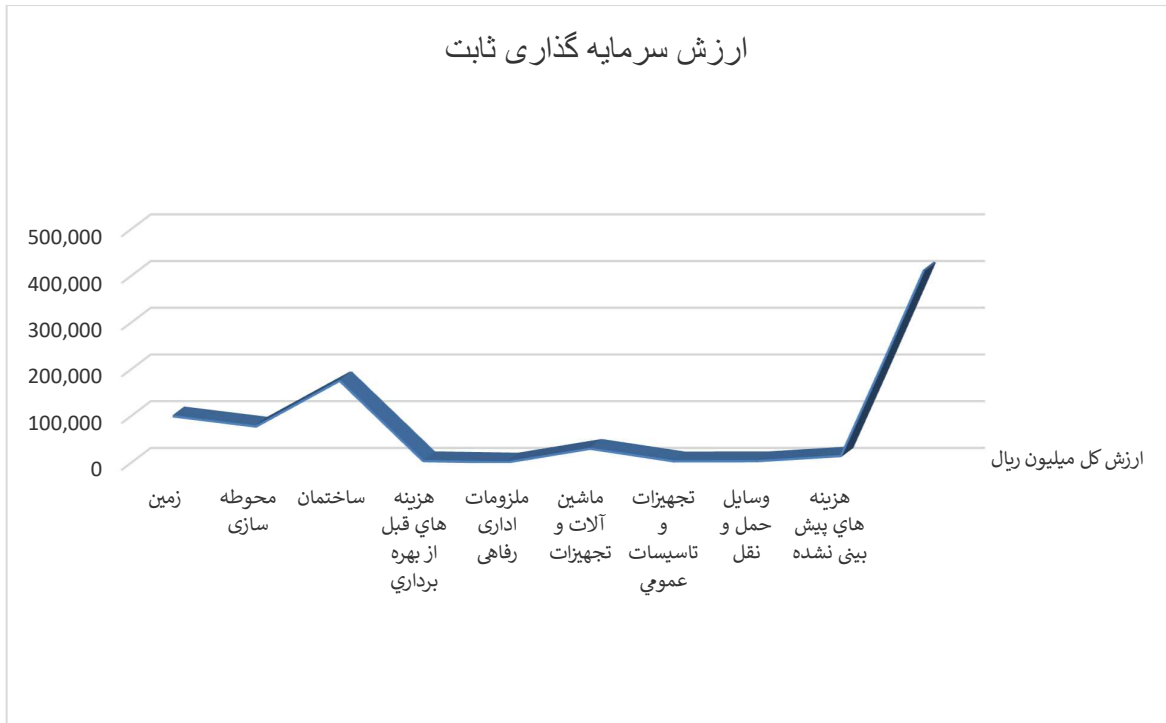
بازیافت دارایی مستهلک شده در تاریخ خروج از خدمت نیز ارزش اسقاطی خوانده می‌شود. مازاد بهای تمام شده نسبت به ارزش اسقاط دارایی ثابت نشان‌دهنده مبلغی است که طی دوره عمر مفید دارایی هزینه استهلاک در حساب‌ها منظور شود.

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 تیر پارک از این روش استفاده شده است.

در ادامه، اجزای سرمایه‌گذاری ثابت تیر پارک 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	۱۰۰,۰۰۰
۲	محوطه سازی	۷۷,۹۶۳
۳	ساختمان	۱۷۵,۹۰۰
۴	هزینه های قبل از بهره برداری	۴,۰۰۰
۵	ملزومات اداری رفاهی	۱,۰۹۰
۶	ماشین آلات و تجهیزات	۳۰,۵۱۰
۷	تجهیزات و تاسیسات عمومی	۳,۵۱۰
۸	وسایل حمل و نقل	۳,۹۰۰
۹	هزینه های پیش بینی نشده	۱۴,۸۴۴
	جمع	۴۱۱,۷۱۶

## نمودار ارزش سرمایه‌گذاری ثابت



## ۳ - ۲) هزینه‌های جاری تیر پارک

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

## ۳ - 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 تیر پارک آورده شده است.

## طرح توجیهی تیر پارک - سال ۱۴۰۳

سال اول میلیون ریال (خدمات با ۶۰٪ ظرفیت)	سال دوم میلیون ریال (خدمات با ۷۰٪ ظرفیت)	سال سوم میلیون ریال (خدمات با ۸۰٪ ظرفیت)	سال چهارم میلیون ریال (خدمات با ۹۰٪ ظرفیت)	سال پنجم میلیون ریال (خدمات با ۱۰۰٪ ظرفیت)	شرح
۴۱،۵۴۶	۴۸،۴۷۰	۵۵،۳۹۴	۶۲،۳۱۹	۶۹،۲۴۳	مواد اولیه
۳۰،۰۰۰	۳۰،۰۰۰	۳۰،۰۰۰	۳۰،۰۰۰	۳۰،۰۰۰	پرسنلی
۹۱۴	۹۱۴	۹۱۴	۹۱۴	۹۱۴	سوخت و انرژی
۴،۱۹۵	۴،۱۹۵	۴،۱۹۵	۴،۱۹۵	۴،۱۹۵	تعمیرات
۳،۸۳۳	۴،۱۷۹	۴،۵۲۵	۴،۸۷۱	۵،۲۱۸	پیش بینی نشده ۵ درصد
۸۰۵	۸۷۸	۹۵۰	۱،۰۲۳	۱،۰۹۶	هزینه اداری و فروش (۱ درصد اقلام بالا)
۱۲،۵۰۰	۱۲،۵۰۰	۱۲،۵۰۰	۱۲،۵۰۰	۱۲،۵۰۰	هزینه تسهیلات مالی (۵ درصد مقدار وام سرمایه ثابت)
۸۲۳	۸۲۳	۸۲۳	۸۲۳	۸۲۳	هزینه بیمه واحد (دو در میلیون سرمایه ثابت)
۱۲،۹۰۵	۱۲،۹۰۵	۱۲،۹۰۵	۱۲،۹۰۵	۱۲،۹۰۵	استهلاک
۸۰۰	۸۰۰	۸۰۰	۸۰۰	۸۰۰	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۲۰ درصد هزینه های قبل از بهره برداری)
۱۰۸،۳۲۱	۱۱۵،۶۶۴	۱۲۳،۰۰۷	۱۳۰،۳۵۱	۱۳۷،۶۹۴	هزینه جاری

### ۳ - ۲ - ۲) سرمایه در گردش مورد نیاز تیر پارک

سرمایه در گردش یک واحد خدماتی شامل مجموعه امکانات، ارزش موجودی‌ها و کار در جریان، مطالبات و نقدینگی برای به‌کارگیری و بهره‌برداری از سرمایه‌گذاری ثابت به منظور ارائه خدمات و حفظ تداوم و استمرار عملیات می‌شود. در واقع، سرمایه در گردش برای تأمین هزینه‌هایی مانند خرید مواد اولیه، حقوق کارکنان، هزینه‌های بالاسری و هزینه تأمین انرژی در نظر گرفته می‌شود. سرمایه در گردش طرح برای دوره اول بهره‌برداری بر اساس محاسبه این موارد و بر مبنای الگوی ذیل انجام می‌شود.

#### مواد اولیه داخلی و خارجی

هزینه مواد اولیه واحد برای یک دوره، بخشی از سرمایه در گردش منظور می‌شود. لازم است توجه شود که اولین دوره ارائه خدمات برابر با ۶۰ درصد ظرفیت عملی واحد خواهد بود.

#### مطالبات

مطالبات وجوه مورد انتظار از خدمات ارائه شده است که وصول آنها در کوتاه مدت اتفاق افتاده است.

#### تنخواه گردان

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

ردیف	شرح	ارزش کل میلیون ریال
۱	مواد اولیه	۶،۹۲۴
۲	حقوق و دستمزد کارکنان (۲ ماه هزینه حقوق و دستمزد)	۵،۰۰۰
۳	تنخواه گردان (۱۵ روز)	۱،۵۶۳
۴	انرژی	۳۸
۵	هزینه سربار و پیش بینی نشده	۱۷۵
	جمع	۱۳،۷۰۱

### ۳ - ۲ - ۳ هزینه مواد اولیه مصرفی

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

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش واحد ریال	ارزش کل میلیون ریال
مواد اولیه غذا	پرس	۹۶،۰۰۰	۷۲۰،۰۰۰	۶۹،۱۲۰
مواد بهداشتی و ضد عفونی کننده	کیلوگرم	۲۵۰	۳۰۰،۰۰۰	۷۵
لباس فرم	دست	۱۲	۴،۰۰۰،۰۰۰	۴۸
	جمع			۶۹،۲۴۳



### ۳ - ۲ - ۴) هزینه کارکنان

کارایی و اثربخشی هر سازمان تا حد زیادی به مدیریت صحیح و به‌کارگیری 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 تعیین‌کننده تعداد و تخصص نیروهای انسانی واحد تولیدی یا خدماتی هستند. از جمله این عوامل می‌توان به سطح تکنولوژی به کار رفته، تمایل به اشتغال‌زایی یا خودکارسازی و حدود تخصص و مهارت مورد نیاز اشاره کرد.

شرح	تعداد	حقوق ماهیانه میلیون ریال	سالانه میلیون ریال
مدیر طرح	۱	۲۲۰	۲,۶۴۰
آشپز	۱	۱۷۰	۲,۰۴۰
کمک آشپز	۲	۱۴۰	۳,۳۶۰
گارسون	۱	۱۴۰	۱,۶۸۰
کارگر	۴	۱۴۰	۶,۷۲۰
پرسنل اداره و مالی و خدمات	۳	۱۴۰	۵,۰۴۰
جمع	۱۲	-	۲۱,۴۸۰
پاداش و عیدی			۳,۵۸۰
حق بیمه سهم کارفرما ۲۳٪			۴,۹۴۰
جمع کل حقوق پرداختی			۳۰,۰۰۰

### ۳ - ۲ - ۵) هزینه استهلاک و تعمیرات و نگهداری

هزینه‌های استهلاک و تعمیر و نگهداری از اقلام هزینه‌های جاری هستند. روش‌های مختلفی برای محاسبه استهلاک وجود دارد که متداول‌ترین آنها محاسبه به روش خطی است.

هزینه‌هایی باید صرف تعمیرات و سرویس و نگهداری سرمایه‌های ثابت در اثر کارکرد و مرور زمان شود. با توجه به عمر مفید وسایل، ساختمان‌ها و ماشین‌آلات 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 هزینه‌های استهلاک در قیمت فروش محاسبه شود. در جدول ذیل، محاسبه میزان هزینه‌های سالانه استهلاک و تعمیر و نگهداری این واحد آورده شده است.

تعمیرات		استهلاک		شرح
مبلغ میلیون ریال	درصد	مبلغ میلیون ریال	درصد	
۲,۵۳۹	۱	۷,۶۱۶	۳	ساختمان و محوطه سازی
۹۱۵	۳	۱,۵۲۶	۵	ماشین آلات و تجهیزات
۳۵۱	۱۰	۳۵۱	۱۰	تاسیسات عمومی
۰	۰	۱,۳۲۰	۳۳	هزینه های قبل از بهره برداری
۰	۰	۲۱۸	۲۰	وسایل دفتری
۳۹۰	۱۰	۳۹۰	۱۰	وسایل حمل و نقل
۰	۰	۱,۴۸۴	۱۰	پیش بینی نشده
۴,۱۹۵		۱۲,۹۰۵		جمع

### ۳ - ۲ - ۶) هزینه سوخت و انرژی

در هر واحد تولیدی یا خدماتی، علاوه بر مواد اولیه برای ارائه خدمات ارائه شده تأسیساتی نیز برای راهاندازی تجهیزات و ماشین‌آلات موجود نیاز است. این قبیل ملزومات شامل برق، آب، گاز، بنزین، تلفن و... می‌شود. در این قسمت، میزان مصرف هریک از اجزای مورد نیاز به تفکیک جزء فرآیندی (مورد نیاز تجهیزات) و جزء غیر فرآیندی (مصارف تأسیساتی و عمومی) مشخص می‌شود. در جدول ذیل میزان انرژی مصرفی واحد در بخش‌های مختلف محاسبه شده است.

شرح	واحد	مصرف سالانه	قیمت واحد ریال	قیمت کل میلیون ریال
برق	کیلو وات ساعت	۴۳،۲۰۰	۱،۸۰۰	۷۸
آب	مترمکعب	۳،۰۱۹	۲۰۰،۰۰۰	۶۰۴
بنزین	لیتر	۲،۱۶۰	۳۰،۰۰۰	۶۵
تلفن	دقیقه	۵۵،۰۰۰	۳۳۰	۱۸
گاز	مترمکعب	۹۹،۷۲۰	۱،۵۰۰	۱۵۰
جمع کل				۹۱۴

### میزان آب مصرفی

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	۶،۳۰۰	۴۰۰	۲،۵۲۰،۰۰۰
مصرف آب مراجعین	نفر	۹۶،۰۰۰	۳	۲۸۸،۰۰۰
مصرف آب پرسنل مجموعه	نفر	۱۲	۶،۰۰۰	۷۲،۰۰۰
مصرف آب نظافت مجموعه (با احتساب شستشو ماهی یکبار)	مترمربع	۱،۳۸۵	۱۰۰	۱۳۸،۵۰۰
جمع				۳،۰۱۸،۵۰۰

### ۳ - ۳ خدمات و ارزش خدمات تیر پارک

درآمد زایی نهایی تیر پارک با توجه به وضعیت آن محاسبه می‌شود. مقدار و میزان آن در جدول ذیل آورده شده است. شرح شرایط عملیاتی تیر پارک بنا بر عملکرد واحد و احتساب روزهای تعطیل و مدت زمان در نظر گرفته شده برای تعمیرات احتمالی برآورد شده است.

شرح	واحد	تعداد در سال	ارزش واحد ریال	ارزش کل میلیون ریال
سرو غذا در رستوران	پرس	۹۶,۰۰۰	۱,۸۰۰,۰۰۰	۱۷۲,۸۰۰
خدمات تیر پارک ( با احتساب ۱۰ خودرو در روز)	ساعت	۱۸۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۱۰۸,۰۰۰
سوئیت اقامتی	دستگاه در سال	۱,۵۰۰	۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۰۰۰
پارکینگ وسایط نقلیه سبک	ساعت	۲۴,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۷,۲۰۰
فروشگاه ( تحویل به مستاجر)	اجاره در ماه	۱۲	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۸۰
خدمات خودرویی ( تحویل به مستاجر)	اجاره در ماه	۱۲	۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۳۶۰
عابر بانک ( تحویل به مستاجر)	اجاره در ماه	۱۲	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۴۰
خدمات بیمه ای ( تحویل به مستاجر)	اجاره در ماه	۱۲	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰
جمع				۳۲۲,۰۸۰

### ۳ - ۴) جدول تحلیل مالی تیر پارک

#### ۳ - 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 خدمات 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 حمل‌ونقل از این دست هستند. همان‌طور 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 ارائه خدمات نقش ندارند و تجهیزات دفتری جزء هزینه‌های ثابت به حساب می‌آیند.

طرح توجیهی تیر پارک - سال ۱۴۰۳

شرح	سال اول میلیون ریال (خدمات با ٪۶۰ ظرفیت)	سال دوم میلیون ریال (خدمات با ٪۷۰ ظرفیت)	سال سوم میلیون ریال (خدمات با ٪۸۰ ظرفیت)	سال چهارم میلیون ریال (خدمات با ٪۹۰ ظرفیت)	سال پنجم میلیون ریال (خدمات با ٪۱۰۰ ظرفیت)
درآمد	۱۹۳،۲۴۸	۲۲۵،۴۵۶	۲۵۷،۶۶۴	۲۸۹،۸۷۲	۳۲۲،۰۸۰
کسر میشود					
هزینه های جاری (عملیاتی)	۹۴،۱۹۳	۱۰۱،۴۶۳	۱۰۸،۷۳۴	۱۱۶،۰۰۴	۱۲۳،۲۷۵
مازاد نقدی عملیات	۹۹،۰۵۵	۱۲۳،۹۹۳	۱۴۸،۹۳۰	۱۷۳،۸۶۸	۱۹۸،۸۰۵
کسر می شود					
استهلاک	۱۲،۹۰۵	۱۲،۹۰۵	۱۲،۹۰۵	۱۲،۹۰۵	۱۲،۹۰۵
منظور می شود					
سود ناویژه	۸۶،۱۵۱	۱۱۱،۰۸۸	۱۳۶،۰۲۶	۱۶۰،۹۶۳	۱۸۵،۹۰۱
کسر میشود					
هزینه های جاری (غیر عملیاتی)	۱۴،۱۲۸	۱۴،۲۰۱	۱۴،۲۷۴	۱۴،۳۴۶	۱۴،۴۱۹
سود خالص ویژه	۷۲،۰۲۲	۹۶،۸۸۷	۱۲۱،۷۵۲	۱۴۶،۶۱۷	۱۷۱،۴۸۱

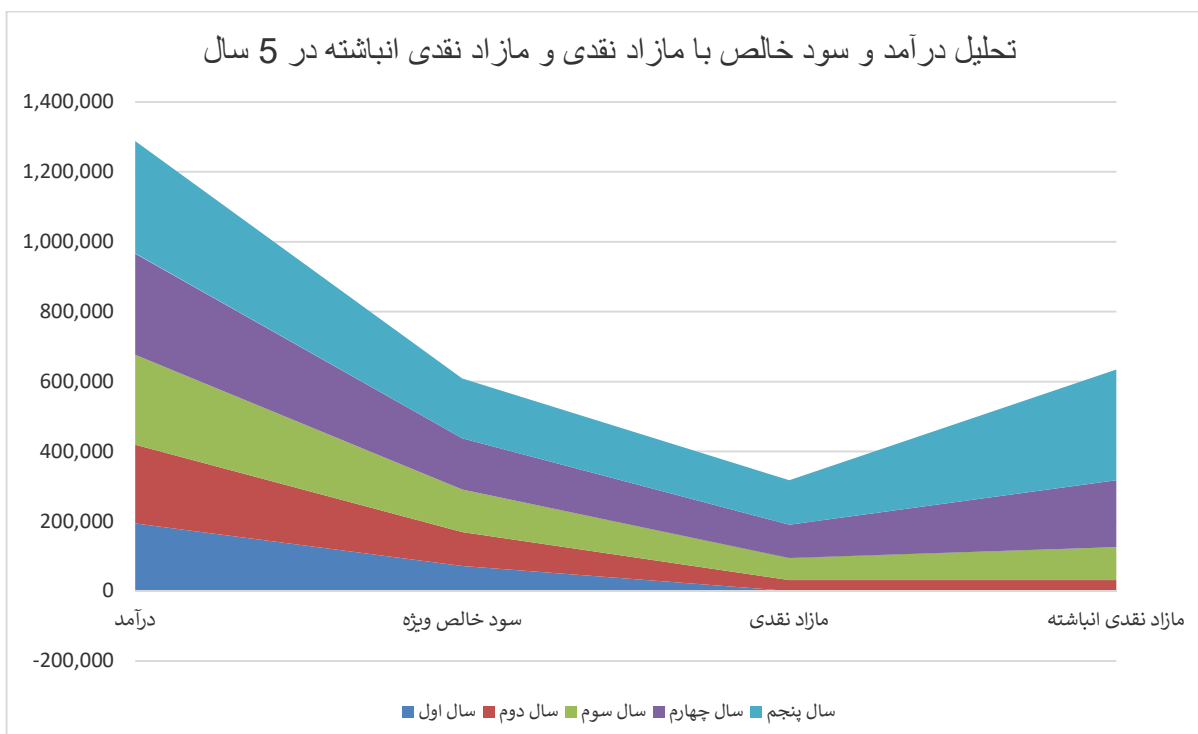
### ۳ - ۴ - ۲) جدول صورت گردش جریان وجوه نقد

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.

سال پنجم میلیون ریال	سال چهارم میلیون ریال	سال سوم میلیون ریال	سال دوم میلیون ریال	سال اول میلیون ریال	شرح
۱۷۱،۴۸۱	۱۴۶،۶۱۷	۱۲۱،۷۵۲	۹۶،۸۸۷	۷۲،۰۲۲	سود یا زیان ویژه
برگشت می‌شود					
۱۲،۹۰۵	۱۲،۹۰۵	۱۲،۹۰۵	۱۲،۹۰۵	۱۲،۹۰۵	استهلاک
۱۸۴،۳۸۶	۱۵۹،۵۲۱	۱۳۴،۶۵۷	۱۰۹،۷۹۲	۸۴،۹۲۷	نتیجه نقدی عملیات
تسهیلات بانکی (مدت مشارکت مدنی ۵ سال با نرخ ۱۴ درصد می‌باشد)					
۰	۰	۰	۰	۲۵۰،۰۰۰	مشارکت مدنی
۰	۰	۰	۰	۰	فروش اقساطی مواد اولیه
سرمایه گذاری متقاضی					
۰	۰	۰	۰	۶۱،۷۱۶	مشارکت مدنی
۰	۰	۰	۰	۱۳،۷۰۱	فروش اقساطی مواد اولیه
۰	۰	۰	۰	۱۰۰،۰۰۰	سایر سرمایه گذاری های متقاضی
۱۸۴،۳۸۶	۱۵۹،۵۲۱	۱۳۴،۶۵۷	۱۰۹،۷۹۲	۵۱۰،۳۴۴	جمع منابع
۰	۰	۰	۰	۴۲۵،۴۱۷	هزینه های سرمایه ای

## طرح توجیهی تیر پارک - سال ۱۴۰۳

پرداخت اصل تسهیلات بانکی					
۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	فروش اقساطی تبدیلی
۷,۰۰۰	۱۴,۰۰۰	۲۱,۰۰۰	۲۸,۰۰۰	۳۵,۰۰۰	سود سهم شرکت بانک
۰	۰	۰	۰	۰	فروش اقساطی مواد اولیه
۰	۰	۰	۰	۰	سود فروش اقساطی مواد اولیه
۴۰۰	۳۰۰	۲۰۰	۱۰۰	۰	برداشت
۱۲۶,۹۸۶	۹۵,۲۲۱	۶۳,۴۵۷	۳۱,۶۹۲	۷۳-	مازاد نقدی
۳۱۷,۲۸۳	۱۹۰,۲۹۷	۹۵,۰۷۶	۳۱,۶۱۹	۷۳-	مازاد نقدی انباشته





### ۳ - ۴ - ۳) محاسبه هزینه ثابت و متغیر تیر پارک

در این بخش، اجزای هزینه ثابت و متغیر همراه با درصدی از هزینه‌ها که ماهیت ثابت و مستقل از میزان خدمات را دارند جمع‌بندی شده است. اقلام هزینه‌های متغیر نیز با درصد وابستگی آن به تغییرات جمع‌بندی شده است.

هزینه ثابت		هزینه متغیر		هزینه کل میلیون ریال	شرح هزینه
درصد	مقدار	درصد	مقدار		
۰	۰	۱۰۰	۵۵،۳۹۴	۵۵،۳۹۴	مواد اولیه
۶۵	۱۹،۵۰۰	۳۵	۱۰،۵۰۰	۳۰،۰۰۰	حقوق و دستمزد
۲۰	۱۸۳	۸۰	۷۳۱	۹۱۴	انرژی
۲۰	۸۳۹	۸۰	۳،۳۵۶	۴،۱۹۵	تعمیرات و نگهداری
۱۵	۶۷۹	۸۵	۳،۸۴۶	۴،۵۲۵	پیش بینی نشده
۰	۰	۱۰۰	۹۵۰	۹۵۰	اداری و فروش
۱۰۰	۱۲،۵۰۰	۰	۰	۱۲،۵۰۰	تسهیلات مالی
۱۰۰	۸۲۳	۰	۰	۸۲۳	بیمه واحد
۱۰۰	۱۲،۹۰۵	۰	۰	۱۲،۹۰۵	استهلاک
۱۰۰	۸۰۰	۰	۰	۸۰۰	استهلاک قبل از بهره برداری
	۴۸،۲۲۹		۷۴،۷۷۸		جمع کل

## تحلیل و درصد فروش در نقطه سر به سر

نقطه سر به سر جایی است که در آن خدمات شرکت با کل هزینه‌های شرکت برابر می‌شود. یعنی سود خالص شرکت در آن نقطه صفر است. اصطلاحی است که برای بررسی ارتباط میزان ارائه خدمات یک فعالیت اقتصادی با میزان سودآوری آن به کار می‌رود. نقطه سر به سر میزانی از ارائه خدمات کسب و کار را نشان می‌دهد که در آن هزینه‌ها با میزان درآمدها برابری می‌کنند. کسب و کار در این سطح از ارائه خدمات نه سود می‌کند و نه زیان. اگر خدمات از نقطه سر به سر بیشتر باشد، کسب و کار صاحب سود می‌شود. اگر خدمات از این نقطه کمتر باشد، زیان خواهد دید.

$$\text{درصد خدمات در نقطه سر به سر} = \frac{\text{جمع هزینه های ثابت}}{\text{جمع هزینه متغیر - فروش کل}} \times 100 = 24,79 \text{ درصد}$$

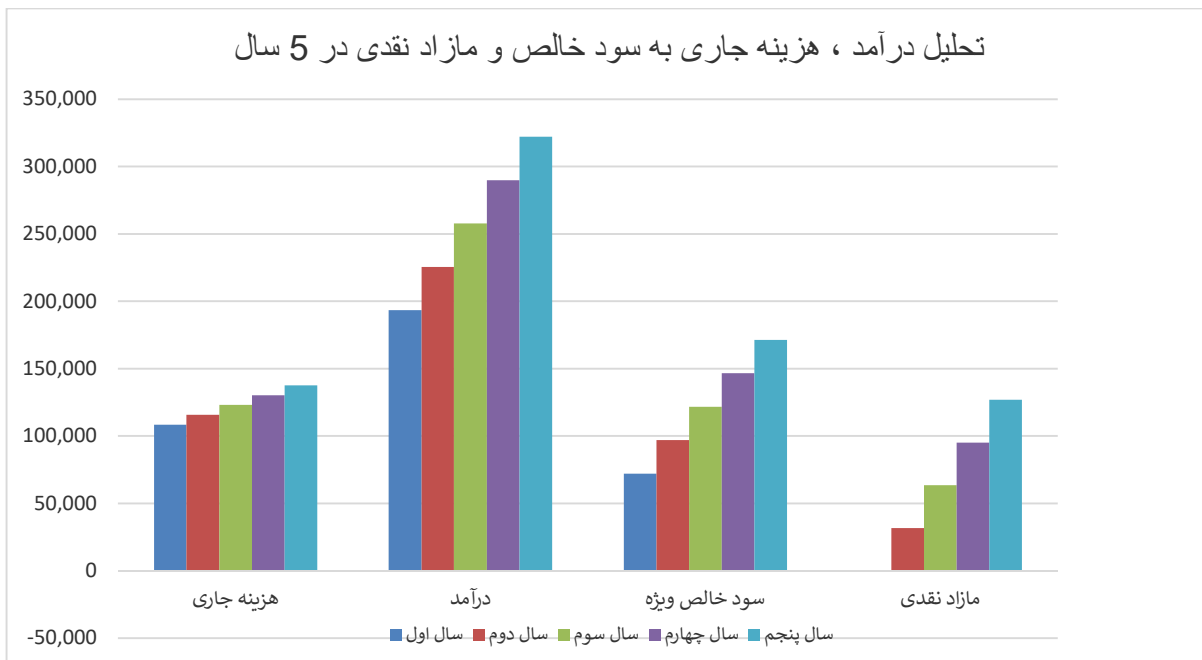
جمع هزینه های ثابت	۴۸,۲۲۹		
جمع هزینه متغیر - فروش کل	۲۵۷,۶۶۴	-	۷۴,۷۷۸
			۲۶,۳۷

## 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.

$$\text{دوره برگشت سرمایه} = \frac{\text{سرمایه گذاری ثابت}}{\text{سود خالص ویژه}} = ۳,۳۸ \text{ سال}$$

سرمایه گذاری ثابت	۴۱۱,۷۱۶	۳,۳۸
سود خالص ویژه	۱۲۱,۷۵۲	



### ۳ - ۴ - ۴) جدول پیش‌بینی ترانزنامه

سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	شرح
دارایی					
۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	زمین
۲۲۳,۳۹۹	۲۳۱,۰۱۵	۲۳۸,۶۳۱	۲۴۶,۲۴۷	۲۵۳,۸۶۳	ساختمان و محوطه سازی
۲,۱۰۶	۲,۴۵۷	۲,۸۰۸	۳,۱۵۹	۳,۵۱۰	تاسیسات
۲۴,۴۰۸	۲۵,۹۳۴	۲۷,۴۵۹	۲۸,۹۸۵	۳۰,۵۱۰	ماشین آلات
۲,۳۴۰	۲,۷۳۰	۳,۱۲۰	۳,۵۱۰	۳,۹۰۰	وسایل نقلیه
۲۱۸	۴۳۶	۶۵۴	۸۷۲	۱,۰۹۰	اثاثیه و ملزومات
۰	۰	۰	۲,۶۸۰	۴,۰۰۰	هزینه های قبل از بهره برداری
۸,۹۰۶	۱۰,۳۹۱	۱۱,۸۷۵	۱۳,۳۵۹	۱۴,۸۴۴	هزینه های متفرقه و پیش بینی نشده ۵٪
۷,۰۰۰	۲۱,۰۰۰	۴۲,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۱۰۵,۰۰۰	سود دوران مشارکت
۱۳,۷۰۱	۱۳,۷۰۱	۱۳,۷۰۱	۱۳,۷۰۱	۱۳,۷۰۱	سرمایه در گردش
۱۲۶,۹۸۶	۹۵,۲۲۱	۶۳,۴۵۷	۳۱,۶۹۲	۷۳-	مازاد نقدی
۵۰۹,۰۶۴	۵۰۲,۸۸۴	۵۰۳,۷۰۴	۵۱۴,۲۰۴	۵۳۰,۳۴۴	جمع دارایی
بدهی					
تسهیلات بانک					
۰	۵۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	فروش اقساطی در مشارکت مدنی
۰	۰	۰	۰	۰	فروش اقساطی مواد اولیه
۵۰۹,۰۶۴	۴۵۲,۸۸۴	۴۰۳,۷۰۴	۳۶۴,۲۰۴	۳۳۰,۳۴۴	ارزش ویژه
۵۰۹,۰۶۴	۵۰۲,۸۸۴	۵۰۳,۷۰۴	۵۱۴,۲۰۴	۵۳۰,۳۴۴	جمع بدهی

## ۳ - ۴ - ۵) ارائه شاخص‌های مالی تیر پارک

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

ارقام نقدینگی سال‌های مختلف در جدول پیش‌بینی شده‌اند. این ارقام بر طبق عملکرد تیر پارک 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 شاخص ارزش فعلی (NPV) برخی از شاخص‌های کلیدی هستند که میزان توجیه پذیری اقتصادی سرمایه‌گذاری را نشان می‌دهند. شاخص‌های بازدهی پروژه در جدول ذیل آورده شده‌اند.

### ۳ - ۴ - ۶) جدول محاسبات تحلیل هزینه فایده واحد

سال پنجم میلیون ریال	سال چهارم میلیون ریال	سال سوم میلیون ریال	سال دوم میلیون ریال	سال اول میلیون ریال	شرح
۳۲۲,۰۸۰	۲۸۹,۸۷۲	۲۵۷,۶۶۴	۲۲۵,۴۵۶	۱۹۳,۲۴۸	درآمد
۱۲۳,۲۷۵	۱۱۶,۰۰۴	۱۰۸,۷۳۴	۱۰۱,۴۶۳	۹۴,۱۹۳	جمع هزینه های جاری
۱۹۸,۸۰۵	۱۷۳,۸۶۸	۱۴۸,۹۳۰	۱۲۳,۹۹۳	۹۹,۰۵۵	منافع
.	.	.	.	۴۱۱,۷۱۶	منهای سرمایه گذاری اولیه
۱۹۸,۸۰۵	۱۷۳,۸۶۸	۱۴۸,۹۳۰	۱۲۳,۹۹۳	۳۱۲,۶۶۱-	نتیجه

NPV با نرخ ۳۵٪	NPV با نرخ ۲۵٪
۳۱۲,۶۶۱-	۳۱۲,۶۶۱-
۱۲۳,۹۹۳	۱۲۳,۹۹۳
۱۴۸,۹۳۰	۱۴۸,۹۳۰
۱۷۳,۸۶۸	۱۷۳,۸۶۸
۱۹۸,۸۰۵	۱۹۸,۸۰۵
۶۳۵۲,۱۱۵۰۶۱-	۴۱۸۴۰,۰۰۰۸۷

nv	pv	i2	i1	(i2-i1)
۶۳۵۲,۱۱۵۰۶۱-	۴۱۸۴۰,۰۰۰۸۷	۰,۳۵	۰,۲۵	۰,۱
pv(i2-i1)	pv+nv	pv(i2-i1)/pv+nv	IRR	
۴۱۸۴,۰۰۰۰۸۷	۴۸۱۹۲,۱۱۵۹۳	۰,۰۸۶۸۱۹۱۸۲	۳۳,۶۸	

نرخ بازده داخلی طرح برابر ۳۳,۶۸ درصد است.

## ۴) برنامه ریزی اجرایی و عملیاتی تیر پارک

### ۴ - ۱) برنامه زمان بندی اجرای تیر پارک

پیروی از یک برنامه زمان بندی مدون از ارکان مهم اجرای هر طرحی به شمار می رود. زمان بندی فعالیتها 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 فعالیتها 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 فعالیتها 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 طرح های خدماتی و متناسب با ویژگی های اقتصادی و تکنولوژیکی طرح مورد بررسی قرار گیرد.



۴ - ۲) زمان بندی اجرای تیر پارک

(آغاز و پایان و مراحل اجرا)

سه ماهه اول سال	سه ماهه دوم سال	سه ماهه سوم سال	سه ماهه چهارم سال اول	سه ماهه اول سال	سه ماهه دوم سال	سه ماهه سوم سال	سه ماهه چهارم سال	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

#### ۴ - ۳ مدت زمان بهره‌برداری از تیر پارک

برای اجرای تیر پارک بر طبق جدول 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.