

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

" خلاصه مطالعات پیش امکانسنجی فنی - اقتصادی "

موضوع طرح:

هتل شهرداری ناهارخوران

محل اجراء :

استان گلستان . گرگان . فلکه ناهارخوران

مشاور تهیه طرح :

شرکت سازه آزمای هیرکان

## فهرست مطالب

۳	معرفی پروژه.....
۴	وضعیت اقتصادی.....
۶	مشخصات فنی.....
۷	هزینه های سرمایه ای.....
۱۳	محاسبه قیمت تمام شده محصولات تولیدی.....
۱۹	دلایل توجیه طرح:.....
۱۹	ویژگی ها ، مزایا و مشوق های اجرای طرح در استان.....
۱۹	اطلاعات تماس:.....

۱- عنوان طرح: هتل پنج ستاره ناهارخوران

۲- محل پیشنهادی اجرای طرح: استان گلستان . شهرستان گرگان . بلوار ناهارخوران

۳- محصولات تولیدی: در این واحد خدمات گردشگری و اقامتی انجام می گیرد.

۴- ظرفیت تولید سالانه: ۹۱۰۰۰ نفر اقامت در واحدهای اقامتی، ۱۵۶ مورد برگزاری مراسم و کنفرانس در سالن کنفرانس ۱۵۰، هزار پرس سفارش غذا، ۱۵۰ هزار مورد درخواست چای و نسکافه

۵- کل سرمایه گذاری مورد نیاز: (ارزی: ریالی: ۵۶۶۱۱۹ میلیون ریال )

- سرمایه ثابت: ۵۵۲۱۲۱ میلیون ریال
- سرمایه در گردش: ۱۳۹۹۸ میلیون ریال

۶- نوع مواد اولیه مورد نیاز: مواد اولیه جهت ارائه غذا و کافی شاپ و واحدهای اقامتی

۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح در داخل ۱۰۰ درصد

۸- تعداد پرسنل مورد نیاز: ۴۸ نفر

۹- درصد میزان تولید در نقطه سربه سر: ۳۹٪

۱۰- نرخ بازده سرمایه گذاری کل (IRR): ۲۰٪

۱۱- چگونگی دسترسی به دانش فنی:

خدمات گردشگری اقامتی نیازی به دانش فنی خاص ندارد و تمامی تجهیزات مورد نیاز از داخل کشور قابل تامین می باشد .

## ۱۲- معرفی محصول:

هتل‌های ۵ ستاره، هتل‌های لوکسی هستند که عالی‌ترین خدمات را به مشتریان ارائه می‌دهند. اتاق‌های هتل‌های پنج ستاره با تختخواب‌ها و ملحفه‌های مجلل آراسته شده و هر اتاق امکاناتی چون سیستم صوتی، ویدئو و جکوزی دارد. رستوران‌های متعددی در فضای هتل‌های ۵ ستاره وجود دارد که انواع و اقسام غذاها را در منوی خود دارند. خدمات داخل اتاق شبانه‌روزی است و باشگاه بدن‌سازی، خدمه، پارکینگ و سایر خدمات از ملزومات این نوع هتل‌ها است.

## ۱۳- تعداد هتل‌های ۵ ستاره در استان و کشور:

تعداد و ظرفیت واحدهای اقامتی تا سال ۹۶		
منطقه	تعداد هتل‌ها	تعداد هتل ۵ ستاره
استان گلستان	۲۰	۰
کل کشور	۱۰۹۹	۱۱

ماخذ: سالنامه آماری سازمان میراث فرهنگی و گردشگری سال ۹۶

باتوجه به بررسی اهداف پیش بینی شده در برنامه ششم توسعه ، کمبود مراکز اقامتی و گردشگری برای جذب توریست داخلی و خارجی به روشنی تعیین گردیده و با توجه به برنامه جذب گردشگر، کمبود مراکز اقامتی وجود داشته بنابراین احداث مجتمع های اقامتی و پذیرایی و گردشگری ضروری میباشد. همچنین از انجایی که منطقه النگدره و نهارخوران گرگان یکی از مناطق گردشگری معروف در کشور می باشد و سالانه گردشگران زیادی را جذب این منطقه می کند ایجاد این واحد اقامتی جهت جذب و نگهداشت گردشگران و همچنین گردشگران عبوری به مقاصد استان های سمنان و خراسان ضروری می باشد. همچنین بر اساس اعلام سازمان گردشگری و میراث فرهنگی استان تنها در ایام نوروز ۱۳۹۶ حدود پنج میلیون مسافر برای دیدن جاذبه های گردشگری و تفرج گاههای استان به گلستان وارد شدند و همچنین مسافران زیادی برای مسافرت به مشهد مقدس از مسیرشمال استفاده می نمایند .

میزان واردات محصول در ۵ سال گذشته:

با توجه به نوع خدمت نیازبه ارائه آمار نمی باشد .

۱۵- میزان صادرات محصول در ۵ سال گذشته:

با توجه به نوع خدمت نیازبه ارائه آمار نمی باشد.

-۱۶ هزینه های سرمایه ای:

## • سرمایه ثابت

شرح	ارزش ریالی (میلیون ریال)	ارزش ارزی (یورو)	جمع کل (میلیون ریال)
زمین	۰		۰
ساختمان ها و محوطه سازی	۳۱۸۳۱۸		۳۱۸۳۱۸
تاسیسات	۱۵۷۰۰		۱۵۷۰۰
ماشین الات و تجهیزات	۱۵۲۵۰۰		۱۵۲۵۰۰
وسائط نقلیه	۱۱۴۰۰		۱۱۴۰۰
لوازم آزمایشگاهی ، اداری و ایمنی	۲۲۵۰		۲۲۵۰
هزینه های پیش بینی نشده ۱۰٪	۵۰۰۱۷		۵۰۰۱۷
هزینه های قبل بهره برداری	۱۹۳۶		۱۹۳۶
جمع سرمایه ثابت	۵۵۲۱۲۱	۰	۵۵۲۱۲۱
جمع کل	۵۵۲۱۲۱	۰	۵۵۲۱۲۱

• نرخ برابری ارز در کل این پیش طرح براساس سامانه نیما هر ریال در نظر گرفته شده است

• سرمایه در گردش:

شرح	ارزش ریالی (میلیون ریال)	ارزش ارزی (یورو)	جمع کل (میلیون ریال)
خرید مواد اولیه ( ۲ ماه)	۱۰۴۹۰		۱۰۴۹۰
حقوق و دستمزد ( ۲ ماه)	۱۹۹۷		۱۹۹۷
سایر هزینه ها ( ۱/۲ ماه)	۱۵۱۱		۱۵۱۱
جمع	۱۳۹۹۸		۱۳۹۹۸
جمع کل			۱۳۹۹۸

هزینه های سرمایه ای

۱۷-۱- زمین

مساحت (مترمربع)	قیمت واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)	توضیحات
۶۳۸۲	۰	۰	

زمین از طرف شهرداری به طور رایگان ارائه می شود.

۱۷-۲-ساختمان ها و محوطه سازی:

شرح	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
پارکینگ	۱,۰۰۰	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۰۰۰
انبارها	۲۶۵	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۴۴۵
راهرو و راه پله	۷۰۰	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۹,۱۰۰
استخر	۲۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
سالن بدنسازی	۲۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰
پذیرش	۱۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
لابی	۲۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰
رستوران و کافی شاپ	۹۶۵	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۳۰۰
راهرو و راه پله	۷۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۰۰۰
سالن کنفرانس	۴۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰
۶۰ واحد اقامتی ( یک نفره ۱۳ متر مربع )	۷۸۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۵۰۰
۳۰ واحد اقامتی ( دو نفره ۱۶ متر مربع )	۴۸۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
۱۵ واحد اقامتی ( سه نفره ۱۹ متر مربع )	۲۸۵	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۷,۱۲۵
راهرو و راه پله	۷۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۵۰۰
سرویس بهداشتی	۵۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۵۰
انبار و خانه داری	۷۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۵۰
۶۰ واحد اقامتی ( یک نفره ۱۳ متر مربع )	۷۸۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۵۰۰
۳۰ واحد اقامتی ( دو نفره ۱۶ متر مربع )	۴۸۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
۱۵ واحد اقامتی ( سه نفره ۱۹ متر مربع )	۲۸۵	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۷,۱۲۵
راهرو و راه پله	۷۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۵۰۰
سرویس بهداشتی	۵۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۵۰
انبار و خانه داری	۷۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۵۰
۶۰ واحد اقامتی ( یک نفره ۱۳ متر مربع )	۷۸۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۵۰۰
۳۰ واحد اقامتی ( دو نفره ۱۶ متر مربع )	۴۸۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
۱۵ واحد اقامتی ( سه نفره ۱۹ متر مربع )	۲۸۵	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۷,۱۲۵
راهرو و راه پله	۷۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۵۰۰
سرویس بهداشتی	۵۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۵۰
انبار و خانه داری	۷۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۵۰



۱۹,۵۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۷۸۰	۶۰ واحد اقامتی ( یک نفره ۱۳ متر مربع )	طبقه چهارم (اقامت)
۱۲,۰۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰	۳۰ واحد اقامتی ( دو نفره ۱۶ متر مربع )	
۷,۱۲۵	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۵	۱۵ واحد اقامتی ( سه نفره ۱۹ متر مربع )	
۱۷,۵۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۷۰۰	راهرو و راه پله	
۱,۲۵۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۰	سرویس بهداشتی	
۱,۷۵۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۷۰	انبار و خانه داری	
۳۱۵,۳۴۵		۱۴۱۹۰	جمع	

شرح	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
خاکبرداری و تسطیح	۶,۳۸۲	۸۰,۰۰۰	۵۱۰.۵۶
دیوارکشی با اجر و سیمان و نرده فلزی	۳۶۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۵۴۰
محوطه و پیاده رو سازی و فضای سبز	۴,۰۱۷	۴۵۰,۰۰۰	۱۸۰۷.۶۵
روشنایی محوطه و اطراف (۱۰ اشعه)	۱۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۵
درب ورودی	۱	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
جمع			۲,۹۷۳

شرح	مشخصات فنی	ارزش کل (میلیون ریال)
برق رسانی	حق انشعاب ۱۵۰ کیلووات تجهیزات	۲,۵۰۰
گاز رسانی	حق انشعاب و لوله کشی	۳,۰۰۰
ژنراتور اضطراری	۷۵ کیلووات	۱,۵۰۰
آب رسانی	حق انشعاب پمپ انتقال و لوله کشی	۸۰۰
گرمایش	سیستم پکیج	۲,۵۰۰
سیستم اتقا حریق	سیستم آتش نشانی مرکزی	۵۰۰
تجهیزات سرد خانه	کمپرسور کندانسور و اواپراتور	۴۰۰
آسانسور	۶ نفره ۳ عدد	۲,۵۵۰
سیستم تصفیه آب	سیستم فیلترینگ	۲۵۰
لباشویی	لباس شویی	۵۰۰
سپتیک فاضلاب	۲ واحد سپتیک فاضلاب انسانی	۲۰۰
سیستم دفع زباله		۱,۰۰۰
جمع کل		۱۵,۷۰۰

۱۷-۴- ماشین آلات و تجهیزات:

شرح	تعداد	ارزش واحد (یورو)	ارزش کل (یورو)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
تجهیزات اقامتی (میز و صندلی و تخت و سایر لوازم)	۶۶۰			۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۲,۰۰۰
تجهیزات فضای بازی	۱			۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
تجهیزات رستوران و کافه	۱			۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰
تجهیزات استخر و باشگاه بدنسازی	۱			۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
تجهیزات سالن کنفرانس	۱			۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰
جمع					۱۵۲,۵۰۰

۱۷-۵- وسائط نقلیه:

شرح	تعداد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
خودرو سواری	۲	۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۰۰
خودرو ون	۴	۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
جمع			۱۱,۴۰۰

۱۷-۶- لوازم آزمایشگاهی ، اداری و ایمنی :

شرح	تعداد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
دوربین مداربسته	۱	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰۰
لوازم اداری کامپیوتر و ...	۱	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
میز و صندلی مدیریت	۳	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵۰
جمع			۲,۲۵۰

۱۷-۷- هزینه های قبل بهره برداری:

شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
هزینه حقوق ثبت و عقد قرار دادبانکی	۸۲۵
مشاوره و تهیه طرح	۴۰
نقشه و نظارت و اخذ مجوزها	۴۶۱
حقوق یک نفر دوران سازندگی	۲۱۶
سود دوران مشارکت و تنفس	۰
راه اندازی آزمایش	۳۹۳
جمع	۱,۹۳۶

۱۸- محاسبه قیمت تمام شده محصولات تولیدی:

۱۸-۱- نوع، مقدار و هزینه مواد اولیه و بسته بندی مورد نیاز:

۲۴۰ واحد اقامتی تک نفره					
شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش ریالی (ریال)	ارزش ارزی (یورو)	ارزش کل (میلیون ریال)
لوازم بهداشت فردی (شامپو صابون)	عدد	۵۶,۹۴۰	۱۵,۰۰۰		۸۵۴.۱
دستمال حوله	عدد	۵۶,۹۴۰	۵۰,۰۰۰		۲۸۴۷
دستمال کاغذی	عدد	۵۶,۹۴۰	۳۵,۰۰۰		۱۹۹۲.۹
دمپایی	جفت	۵۶,۹۴۰	۳۵,۰۰۰		۱۹۹۲.۹
جمع					۷,۶۸۷

۱۲۰ واحد اقامتی دو نفره					
شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش ریالی (ریال)	ارزش ارزی (یورو)	ارزش کل (میلیون ریال)
لوازم بهداشت فردی (شامپو صابون)	عدد	۵۶,۹۴۰	۱۵,۰۰۰		۸۵۴.۱
دستمال حوله	عدد	۲۸,۴۷۰	۵۰,۰۰۰		۱,۴۲۳.۵
دستمال کاغذی	عدد	۲۸,۴۷۰	۳۵,۰۰۰		۹۹۶.۴۵
دمپایی	جفت	۵۶,۹۴۰	۳۵,۰۰۰		۱۹۹۲.۹
جمع					۵,۲۶۷

کافی شاپ					
شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش ریالی (ریال)	ارزش ارزی (یورو)	ارزش کل (میلیون ریال)
چای و نسکافه	سرویس	۱۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰		۷,۵۰۰
جمع کل					۷,۵۰۰

			۶۰ واحد اقامتی ۳ نفره		
ارزش کل (میلیون ریال)	ارزش ارزی (یورو)	ارزش ریالی (ریال)	مصرف سالانه	واحد	شرح
۶۴۰.۵۷۵		۱۵,۰۰۰	۴۲,۷۰۵	عدد	لوازم بهداشت فردی (شامپو صابون...)
۷۱۱.۷۵		۱۵,۰۰۰	۱۴,۲۳۵	عدد	دستمال حوله
۴۹۸.۲۲۵		۳۵,۰۰۰	۱۴,۲۳۵	عدد	دستمال کاغذی
۱,۴۹۴.۶۷۵		۳۵,۰۰۰	۴۲,۷۰۵	جفت	دمپایی
۳,۳۴۵					جمع

مواد مصرفی رستوران ۱۵۰۰۰۰ پرس غذا					
ارزش کل (میلیون ریال)	ارزش ارزی (یورو)	ارزش ریالی (ریال)	مصرف سالانه	واحد	شرح
۴,۱۲۵		۱۱۰,۰۰۰	۳۷,۵۰۰	کیلو	برنج
۲,۲۵۰		۱۲۰,۰۰۰	۱۸,۷۵۰	کیلو	گوشت مرغ
۱۶,۸۷۵		۹۰۰,۰۰۰	۱۸,۷۵۰	کیلو	گوشت قرمز
۷۵۰		۱۰۰,۰۰۰	۷,۵۰۰	کیلو	روغن
۷,۵۰۰		۵۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	سری	سایر ادویه و زعفران
۶,۰۰۰		۴۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	سری	ماست و نوشابه
۱۲,۰۰۰		۸۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	سری	صبحانه
۴,۵۰۰		۳۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	عدد	سالاد
۵۴,۰۰۰					جمع

سالن کنفرانس					
ارزش کل (میلیون ریال)	ارزش ارزی (یورو)	ارزش ریالی (ریال)	مصرف سالانه	واحد	شرح
۱۰۰		۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲	سری	لوازم یدکی
۱۰۰					جمع کل

۱۸-۲- نوع ، نیروی انسانی مورد نیاز:

شرح	تعداد	حقوق ماهانه	جمع حقوق ماهانه (ریال)	جمع حقوق سالانه (میلیون ریال)
<b>کادر اداری</b>				
مدیریت طرح	۱	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰
مدیر داخلی	۲	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۲۰
اداری	۴	۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۸۶۴
تدارکات	۲	۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۴۳۲
نگهبان	۴	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۲۰
<b>کادر تولید</b>				
سرآشپز	۲	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰
اشپز	۳	۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۶۴۸
خدمات	۳۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۴۰۰
هزینه رفاهی ۵۰٪				۴,۹۹۲
<b>جمع</b>	<b>۴۸</b>			<b>۱۴,۹۷۶</b>



۱۸-۳- هزینه مصرف سوخت و انرژی سالانه:

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
آب مصرفی	متر مکعب	۱۸,۲۵۰	۱,۵۰۰	۲۷,۳۷۵
برق مصرفی	کیلو وات	۳۵۰,۴۰۰	۱,۲۰۰	۴۲۰,۴۸
بنزین	لیتر	۴۳,۸۰۰	۱۰,۰۰۰	۴۳۸
تلفن				۱۰۰
گاز مصرفی	متر مکعب	۳۶۵,۰۰۰	۱,۲۰۰	۴۳۸
		۱۰,۰۰۰		۱,۴۲۴

۱۸-۴- استهلاک و تعمیر و نگهداری سالانه:

شرح	ارزش دارایی (میلیون ریال)	استهلاک		تعمیر و نگهداری	
		عمر استهلاک (سال)	مبلغ	درصد	مبلغ
ساختمان و محوطه‌سازی	۳۵۰,۱۵۰	۱۵	۲۳۳۴۳	۲	۷۰۰۳
تأسیسات مورد نیاز	۱۷,۲۷۰	۱۲	۱۴۳۹	۵	۸۶۴
ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی	۱۶۷,۷۵۰	۱۰	۱۶۷۷۵	۵	۸۳۸۸
وسائط نقلیه و اداری مورد نیاز	۱۵,۰۱۵	۵	۳۰۰۳	۵	۷۵۱
جمع استهلاک	۵۵۰,۱۸۵		۴۴۵۶۱		۰
استهلاک قبل از بهره برداری	۱,۹۳۶	۵	۳۸۷		۰
جمع	۵۵۲,۱۲۱		۴۴۹۴۸		۱۷,۰۰۵

۱۸-۵- برآورد درآمد سالانه :

شرح	تولید سالانه	فروش واحد (ریال)	درآمد ریالی (میلیون ریال)	درآمد ارزی (یورو)	درآمد کل (میلیون ریال)
۲۴۰ واحد اقامتی یک نفره برای ۲۱۹ شب در سال	۵۲,۰۰۰	۱۵۰۰,۰۰۰	۷۸,۰۰۰		۷۸,۰۰۰
۱۲۰ واحد اقامتی دو نفره برای ۲۱۹ شب در سال	۲۶,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۵۲,۰۰۰		۵۲,۰۰۰
۶۰ واحد اقامتی یک نفره برای ۲۱۹ شب در سال	۱۳,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۳۲,۵۰۰		۳۲,۵۰۰
غذا (پرس)	۱۵۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰	۶۷,۵۰۰		۶۷,۵۰۰
کافی شاپ (چای و نسکافه) مورد	۱۵۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰		۳۰,۰۰۰
سالن کنفرانس (جلسه)	۱۵۶	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۶۰		۱,۵۶۰
جمع کل			۲۶۱,۵۶۰		۲۶۱,۵۶۰

- قیمت تمام شده به ازای هر شب اقامت در اقامتی یک نفره ۹۷۷۹۷۱ ریال و اقامتی دو نفره ۸۶۷۵۳۵ ریال و اقامتی سه نفره ۱۱۲۱۷۱۳، هر پرس غذا ۳۹۲۳۲۷ ریال، کافی شاپ ۱۰۷۹۵۴ ریال، هر مورد ورودی سالن کنفرانس ۶۱۷۱۸۹۰ ریال محاسبه شده است.
- هزینه برای هر شب اقامت در اقامتی یک نفره ۱۵۰۰۰۰۰ ریال و اقامتی دو نفره ۲۰۰۰۰۰۰ ریال و اقامتی سه نفره ۲۵۰۰۰۰۰ ریال، هر پرس غذا ۴۵۰۰۰۰ ریال، کافی شاپ ۲۰۰۰۰۰ ریال، هر مورد ورودی سالن کنفرانس ۱۰۰۰۰۰۰۰ ریال محاسبه شده است.
- نقطه سربسر تولید ۳۹ درصد.
- نرخ بازده سرمایه گذاری کل (IRR) ۲۰ درصد.

۱۹- دلایل توجیه طرح: با توجه به بررسی گزارشات مالی و شاخص های اقتصادی طرح از جمله نقطه سرسبز ، نرخ بازدهی سرمایه و دوره بازگشت سرمایه و همچنین محل استقرار طرح در منطقه گردشگری ناهارخوران و النگدره طرح دارای توجیه اقتصادی ، فنی و مالی می باشد .

۲۰- ویژگی ها ، مزایا و مشوق های اجرای طرح در استان:

۱- تسهیلات بانکی کم بهره ۲- زمین قابل واگذاری از سوی شهرداری ۳- معافیت های مالیاتی

۲۱- اطلاعات تماس:

• شرکت مشاور تهیه کننده طرح:

نام شرکت: شرکت سازه آزمای هیرکان

آدرس: گرگان میدان شهید قندهاری، ابتدای ورودی کوی کیان شهر ، سمت چپ، قواره پنجم

تلفن تماس: ۰۹۱۱۳۷۵۹۳۹۶ / ۰۱۷۳۲۶۸۲۶۵۲

پست الکترونیک: ali\_pahlevani65@yahoo.com