

## توان‌های گردشگری به منظور توسعه پایدار روستایی (مطالعه موردی ریجاب - شهرستان دالاهو)

دکتر علیرضا محمودی\*<sup>۱</sup>، دکتر مسعود مهدوی<sup>۲</sup>

۱- دکترای جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات تهران

۲- استاد گروه جغرافیا، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات

### چکیده

منطقه ریجاب از توابع شهرستان دالاهو، از نظر موقعیت جغرافیایی، شرایط منحصر به فرد آب و هوایی، واقع شدن در مسیر بزرگ راه عتبات و نیز داشتن بناها و آثار تاریخی و فرهنگی، دارای شرایط مطلوبی، به ویژه در غرب کشور، برای گردشگری است؛ بنابراین، توجه بیش از پیش به صنعت گردشگری بخصوص گردشگری روستایی در این منطقه ضروری است تا جایی که می‌توان گفت این صنعت می‌تواند، علاوه بر تبدیل نمودن منطقه به قطب گردشگری، یکی از محورهای توسعه همه‌جانبه به شمار آید. اما لازمه توسعه این است که در برنامه‌ریزی‌های گردشگری ساخت اقامتگاه‌ها قویاً مورد توجه قرار گیرد. هتلها نخستین تشکیلاتی است که باید در محلی با چشم انداز جذاب بنا گردد. الویت به بنای هتل علاوه بر مکان‌یابی برای احداث ساختمان آن توجیه مالی و اقتصادی آن است. بدین منظور سازمان بین‌المللی توسعه صنعتی ملل متحد (یونیدو) با طراحی و توسعه اولین نسخه نرم‌افزار کامفار یک الگوی استاندارد بین‌المللی ارزیابی مالی و اقتصادی طرح‌ها را ایجاد نموده که از آن برای ارزیابی طرح‌ها و پروژه‌های تولیدی و خدماتی و انتخاب گزینه بهینه جهت سرمایه‌گذاری استفاده می‌نمایند. این نرم افزار داده‌های خام مالی و اقتصادی را دریافت و آنها را تجزیه و تحلیل نموده و میزان اقتصادی بودن و امکان اجرای پروژه‌ها را محاسبه می‌نماید. در این مقاله ابتدا با استفاده از روش‌های کتابخانه‌ای و میدانی جاذبه‌های گردشگری منطقه مورد مطالعه شناسایی گردیده، سپس با توجه به آمار گردشگران ورودی به منطقه، برآورد صحیحی از آمار گردشگران ورودی به هتل حاصل شد. پس از آن داده‌های اولیه مورد نیاز نرم افزار کامفار نظیر حجم سرمایه گذاری، محل تامین سرمایه، مالیات، درآمدها و هزینه‌های طرح و سایر اطلاعات مورد نیاز به منظور احداث یک هتل سه ستاره در منطقه تهیه و در دو نرم افزار کامفار و اکسل مستقر گردید. پس از محاسبه، شاخص‌های مالی و اقتصادی طرح به منظور توجیه‌پذیری مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است.

**کلید واژه‌ها:** جاذبه‌های گردشگری، گردشگری روستایی، توسعه، توسعه روستایی، شاخص‌های اقتصادی

## مقدمه

هرکشوری باید متناسب با شرایط خود، منابع و مواهب طبیعی و اکتسابی، شرایط ژئوپلیتیک، فرهنگ و بافت اجتماعی، سطح توسعه یافتگی، شایستگی‌ها و مزیت‌های خود و با توجه به شناخت وضعیت موجود برای آینده برنامه‌ریزی نماید و استراتژی حرکتش را تعیین کند آنچه ما در کشورمان با آن مواجه هستیم مجموعه عظیمی از منابع و مواهبی است که دارای بهره‌وری نیستند به عنوان نمونه: سازمان جهانی یونسکو، کشور ما را از لحاظ منابع گردشگری در رده ۱۰ کشور نخست معرفی کرده است. (برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، ۱۳۸۳، ص ۲۸۳) به تازگی رئیس اکادمی اروپا با بر شمردن چند جاذبه طبیعی و تاریخی ایران تاکید کرده است که: " ایران از لحاظ داشتن جاذبه‌ها، کشوری پنج ستاره است" (فراهانی، ۱۳۸۵، ص ۹) همچنین از لحاظ تنوع زیستی و جاذبه‌های طبیعی نیز رتبه پنجم را در جهان دارا می‌باشد. (استادی، ۱۳۸۳، ص ۲۶) و جزء پنج کشور اول و از دیدگاهی اولین، در تولید صنایع دستی است. (WTO, 1994: 4) و از جمله کشورهای معدودی است که درخصوص آشپزی دارای فرهنگ، هنر و تنوع منحصر به خود می‌باشد. (معصومی، ۱۳۸۷، ص ۱۶) اما با این همه ویژگی، سهم ما از درآمد گردشگری تنها چهار صدم درصد است (کارگر، ۱۳۸۶، ص ۲۲۸).

امروزه رشد جمعیت در مناطق روستایی بدون سرمایه‌گذاری نظامند زیرساخت‌های اقتصادی و متنوع سازی آنها، منجر به گسترش بیش از حد فعالیت‌های تولیدی (ناپایدار) متکی بر منابع طبیعی (آب، خاک، جنگل، مرتع و...) شده است و این گسترش ناپایدار به نحوی محسوس منجر به تخریب فزاینده منابع طبیعی موجود گردیده است و این پیامد منفی همراه با نرخ بهره‌وری پایین نیروی انسانی در نتیجه مکانیزاسیون نامناسب و نرخ بالای بیکاری (پنهان و آشکار) در بخش تولیدات روستایی و همچنین همراه با گسترش تکنولوژی‌های سرمایه‌بر امکان ایجاد فرصت‌های شغلی پایدار و تولید درآمد را از طریق گسترش کارکردهای متکی بر منابع طبیعی در جهت پاسخگویی به خیل عظیم بیکاران روستایی که از سرمایه و مهارت چندانی هم بهره نمی‌گیرند و عمدتاً مجبور به مهاجرت به کلان شهرها و گسترش حاشیه نشینی می‌شوند را تا حدی غیرممکن ساخته است. در شرایط کنونی توجه به گسترش گزینه‌های دیگر اقتصادی در جوامع روستایی نظیر سرمایه‌گذاری در راستای توسعه توریسم روستایی ضروری می‌نماید. (شریف زاده و مراد نژاد، ۱۳۸۱، ص ۲) اما یکی از مسائل و مشکلات موجود در عرصه توسعه و سرمایه‌گذاری در کشور، جهت‌گیری نامناسب حرکت سرمایه و بکارگرفتن سرمایه در پروژه‌های غیراقتصادی و به تبع آن اتلاف عظیم منابع مالی، نیروی انسانی، مواد و انرژی در طرح‌های غیراقتصادی می‌باشد. بدین منظور سازمان بین المللی توسعه صنعتی ملل متحد (یونیدو) ۱ در سال ۱۹۸۳ میلادی با طراحی و توسعه اولین نسخه نرم افزار کامفار، یک الگوی استاندارد بین المللی ارزیابی مالی و اقتصادی طرح‌ها را ایجاد نموده (WWW.Unido.Org/Comfar) که امروز بیش از ۱۴۰ کشور دنیا از این نرم‌افزار برای ارزیابی طرح‌ها و پروژه‌های تولیدی و خدماتی و انتخاب شقوق بهینه جهت سرمایه‌گذاری استفاده می‌نمایند.

<sup>1</sup> United Nations Industrial Development Organization

این نرم افزار یک ابزار با ارزش برای تجزیه و تحلیل پروژه‌های سرمایه‌گذاری می‌باشد و برای اولین بار در سال ۱۳۸۲ به طور رسمی وارد کشورمان شد این برنامه داده‌های خام مالی و اقتصادی را دریافت نموده و آنها را مورد تجزیه و تحلیل قرار داده و در قسمت خروجی، اطلاعات را به صورت جداول و نمودار نمایش می‌دهد و در نهایت، میزان اقتصادی بودن و امکان اجرای پروژه‌ها را محاسبه می‌نماید (آخوندی، ۱۳۸۷، ص ۱۱).

### ۱- جامعه آماری

برای برآورد درصد اشغال طرح هتل سه ستاره فرضی ریجاب در ابتدا لازم است آگاهی کافی نسبت به تعداد مسافران ورودی به هتل‌های شهر کرمانشاه به تفکیک داخلی و خارجی و همچنین متوسط مدت اقامت میهمانان کسب گردد. براساس آمار ارائه شده از ناحیه سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری طی سال‌های ۱۳۸۱ تا ۱۳۹۲ تعداد مسافران ورودی به هتل‌های شهر کرمانشاه از ۸۵،۶۸۳ نفر در سال ۸۱ به ۲۰۰،۳۰۲ نفر در سال ۹۲ افزایش یافته و متوسط اقامت توریست‌های داخلی و خارجی به ترتیب ۲ و ۳ روز بوده است. همچنین مطابق آمار همین سال تعداد مسافران جابه جا شده ۱۸،۰۰۲،۷۵۵ نفر بوده که ۱۴،۵۹۴،۶۵۷ نفر آنان در درون استان و ۳،۴۰۸،۰۹۸ نفر به بیرون از استان مسافرت کرده‌اند.

جدول شماره (۱) تعداد گردشگران ورودی به منطقه ریجاب در سال ۱۳۹۲ به تفکیک اهداف مسافرت

هدف از مسافرت	تجاری	زیارت اماکن تاریخی	بازدید آثار تاریخی	بازدید آثار طبیعی	بازدید فرهنگی و هنری	مجموع
تعداد بازدیدکنندگان	1,620	156,549	135,967	152,461	5319	451,916
سهم نسبی	15%	6%	3%	4%	2%	-
مجموع استفاده کنندگان	243	9,393	4,079	6,098	106	19,920

به منظور برآورد صحیح از میزان آمار گردشگران ورودی به هتل سه ستاره ریجاب، پرسشنامه متحدالشکلی در ابتدای سال ۱۳۹۲ تهیه و در اختیار دفتر دهیاری روستاهای جاذب گردشگر منطقه قرار گرفت. براساس آمار استخراج شده، تعداد کل مراجعه کنندگان به منطقه طی سال ۱۳۹۲ در حدود ۹۱۶،۴۵۱ نفر که به تفکیک در جدول شماره (۱) ذکر گردیده است.

بر پایه همین آمار فرض شده است که اگر به ترتیب میزان ۱۵، ۶، ۳، ۴ و ۲ درصد از مسافرانی که با انگیزه‌های تجارت، زیارت، بازدید از آثار تاریخی، طبیعی، فرهنگی و هنری در سال ۱۳۹۲ از منطقه مورد مطالعه دیدن کرده‌اند، محل هتل فرضی ما را با میزان متوسط سالیانه ۲،۵ روز جهت اقامت انتخاب نمایند در سال اول بهره‌برداری (با فرض ثابت نگه داشتن مسافران) تعداد مسافران ورودی به هتل برابر با ۱۹،۹۲۰ نفر می‌باشند که این تعداد با نرخ رشد ۲٪ مطابق جدول شماره (۲) در سال دوازدهم بهره‌برداری به ۲۴،۲۴۷ نفر خواهند رسید.

جدول شماره (۲) - تقاضای گردشگران ورودی به هتل سه ستاره ریجاب

سال	پیش بینی تعداد مسافران ورودی	متوسط مدت اقامت مهمانان	تعداد شب اقامت مهمانان	تعداد اتاق اشغال شده	درصد اشغال اتاق
1395	19,920	2.50	49,800	12,775	70.00%
1396	20,388	2.50	50,970	13,080	71.70%
1397	20,890	2.50	52,225	13,304	72.90%
1398	21,298	2.50	53,245	13,560	74.30%
1399	21,939	2.50	54,848	13,961	76.50%
1400	22,520	2.50	56,300	14,326	78.50%
1401	23,161	2.50	57,903	14,746	80.80%
1402	23,401	2.50	58,503	14,892	81.60%
1403	23,600	2.50	59,000	15,020	82.30%
1404	24,045	2.50	60,113	15,312	83.90%
1405	24,214	2.50	60,535	15,421	84.50%
1406	24,247	2.50	60,618	15,513	85.00%
متوسط درصد رشد	٪۲	٪۰	٪۲	٪۲	٪۲

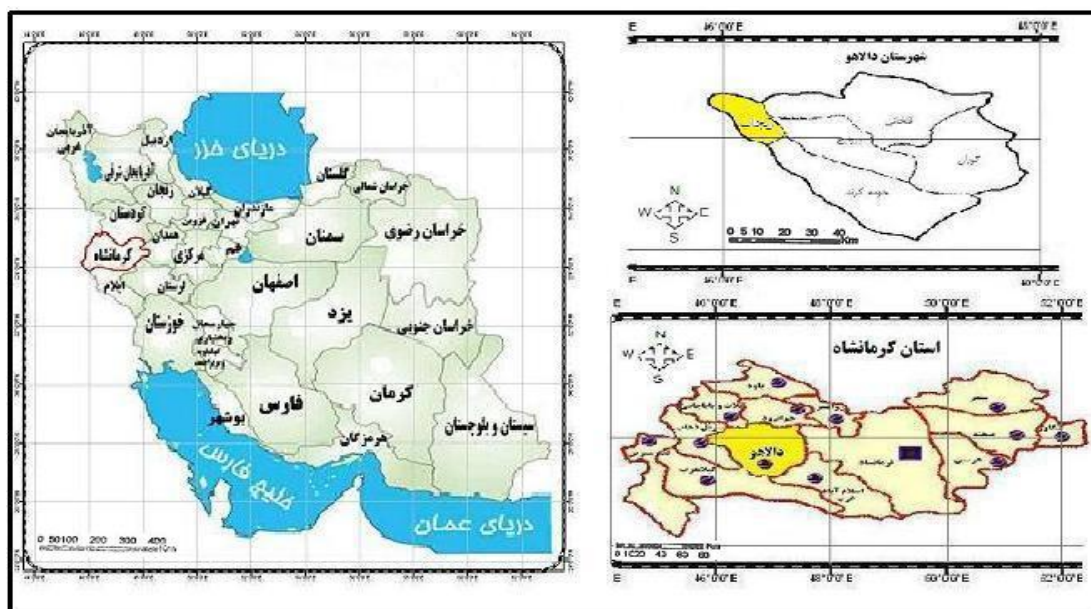
ساخت هتل مورد نظر ما مطابق نقشه منطقه ریجاب از لحاظ مکان‌یابی در مرکز این منطقه و به مساحتی در حدود ۱۸۰۰ متر مربع و طی ۲ سال ساخته خواهد شد. این هتل سه ستاره بوده و دارای ۵۰ اتاق (۱۴ اتاق یک تخته، ۲۹ اتاق دو تخته و ۷ سوئیت) در ۶ طبقه و دارای امکاناتی نظیر رستوران دائمی و فصلی و سالن‌های جشن و امکانات تفریحی و رفاهی نظیر استخر، سونای خشک و بخار، جکوزی، سالن‌های بدن‌سازی و پینگ‌پنگ می‌باشد. در این طرح فضای طبقه منفی یک به پارکینگ، آشپزخانه، انباری، فضای خدماتی و تاسیسات اختصاص داده شده و طبقه همکف به عنوان لابی و رستوران‌ها و طبقه دوم به عنوان استخر و سالن بدن‌سازی و طبقات سوم تا پنجم به عنوان اتاقهای مهمان و از طبقه ششم به عنوان سالنهای جشن استفاده خواهد شد.

کلیه هزینه‌ها و درآمدهای طرح هتل سه ستاره براساس اصول و استانداردهای موجود برآورد گردیده است و پس از گردآوری و محاسبه، اطلاعات و داده‌های خام را در نرم افزار کامفار وارد نموده و با استفاده از اطلاعات خروجی نرم‌افزار، شاخص‌های مالی و اقتصادی طرح مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. ضمن اینکه کلیه اطلاعات خروجی شاخص‌های مالی و اقتصادی نرم افزار کامفار مجدداً محاسبه و صحت اطلاعات، مورد تایید قرار گرفته است.

## ۲- موقعیت منطقه

منطقه ریجاب از توابع شهرستان دالاهو و با وسعت ۴۰ کیلومتر مربع در نیمه غربی استان کرمانشاه واقع شده است. این منطقه دارای ۱۵ روستا و در عرض جغرافیایی ۳۴° و ۲۶ دقیقه تا ۳۴° و ۳۵ دقیقه و طول جغرافیایی ۴۵° و ۵۵ دقیقه تا ۴۶° و ۵ دقیقه از نصف النهار گرینویچ واقع شده است. موقعیت جغرافیایی ریجاب از سمت شمال به شهرستان

تلاش باباجانی و از شرق به شهرستان دالاهو و از جنوب به دهستان پاتاق و از طرف غرب به دشت ذهاب و کشور عراق منتهی می‌شود. براساس سرشماری سال ۱۳۸۵ این منطقه دارای ۶،۷۰۰ نفر جمعیت بوده که بزرگترین روستا از لحاظ جمعیتی روستای بانمزاران می‌باشد (محمودی، ۱۳۸۵، ص ۳۵).



شکل شماره (۱) نقشه جانمایی منطقه مورد مطالعه در گستره ایران و استان کرمانشاه

### ۳- جاذبه های طبیعی

استان کرمانشاه با داشتن تنوع آب و هوایی، کوهستان‌ها و قله برفگیر، غارها، رودهای پرآب و سراب‌های زیبا همواره مورد توجه گردشگران بوده است. بیش از نیمی از وسعت استان را کوه‌های مرتفع پوشانده است. رشته کوه زاگرس، به صورت مجموعه‌ای از رشته‌های موازی، با دشت‌های مرتفع کوهستانی، پوشش گیاهی متنوعی شامل جنگل‌های بلوط، ون و مراتع و چمنزارهای سرسبز و چشمه‌سارها و سراب‌های فراوان را به وجود آورده است؛ از این رو در سراسر استان، چشم اندازهای طبیعی دلپذیری به وجود آمده است که از جمله می‌توان به دالاهو، شاهو، پراو و... با مناظر زیبا و دلنشین آنها اشاره کرد.

منطقه مورد مطالعه از حیث شرایط طبیعی و فاکتورهای محیطی (افضلی نژاد، ۱۳۸۷، ص ۲) عدم یکنواختی، خصوصیات متنوع طبیعی نظیر کوه‌ها، دره‌ها، رودخانه‌ها، آبراهها، گیاهان داروئی، زینتی، باغها و ... بی نظیر می‌باشد. مرتفع‌ترین نقطه ریجاب ۲۵۴۰ متر و پست‌ترین نقطه آن ۵۰۰ متر از سطح دریا ارتفاع دارد. ۴۶ درصد از مساحت منطقه بین ارتفاعات ۵۲۰ تا ۱۱۰۰ متری و ۵۴ درصد مساحت آن بین ارتفاعات ۱۱۰۰ تا ۲۵۴۰ متر قرار دارد. در شکل شماره (۳) کلیه جاذبه‌های طبیعی منطقه مورد مطالعه (افشار سیستانی، ۱۳۷۱، ص ۱۵۰) ذکر شده است.

### ۴- جاذبه‌ها، ابنیه و آثار تاریخی

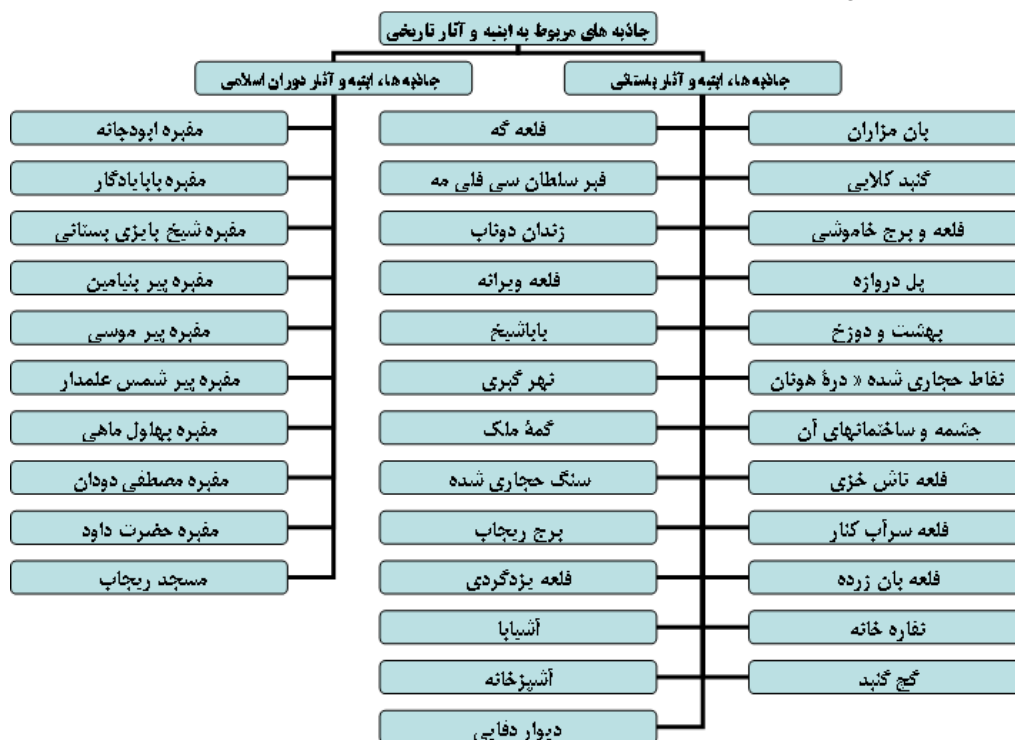
استان کرمانشاه با وجود بیش از ۶۰۰ اثر تاریخی یکی از دیدنی‌ترین مناطق ایران است. پراکندگی آثار تاریخی و جاذبه‌های زیبای طبیعی به گونه‌ای است که در مسیر راه‌های اصلی و فرعی آن به طور متوسط در هر ۱۵ الی ۲۰

کیلومتر یک بنای تاریخی یا تفرجگاه به چشم می‌خورد. وجود آثاری از دوره‌ی غارنشینی و سپس تمدن‌هایی چون عیلامی‌ها، لولویی‌ها و سومری‌ها؛ و نیز آثار بازمانده از حکومت‌های محلی یا سلسله‌های شاهان چون مادها، هخامنشیان، اشکانیان، ساسانیان، مغولان، ایلخانان، صفویان و قاجاریه در استان کرمانشاه، تاریخ کهن این سرزمین را ممتاز ساخته است (کتاب جغرافیای استان کرمانشاه، ۱۳۸۵، ص ۶۵).

منطقه ریجاب از نظر کثرت آثار تاریخی و تنوع آنها می‌توان گفت در این استان کم نظیر بوده و شایسته است که گروه محققان و باستان‌شناسان روزها و ماه‌ها در اطراف و اکناف آن به تحقیق و کاوش علمی بپردازند. (گلزاری، ۱۳۵۷، ص ۱۱۰) مظاهر و میراث‌های درخشان و با شکوه تاریخی همچون دیواره‌ی دفاعی یزدگرد سوم آخرین پادشاه ساسانی و آتشگاه ریجاب که جای خود را به مسجد ریجاب داده است. بطوریکه مسجد مزبور جزء اولین مساجد ساخته شده در ایران می‌باشد.

قرارگرفتن ریجاب در حاشیه جاده شاهی (این جاده از همان ادوار باستان پایتخت‌های ایران باستان، تیسفون- بابل را به شوش و تخت جمشید وصل می‌نموده است). وگردنه پاتاق ( دروازه غربی فلات ایران ) مزید بر موقعیت مطلوب و مناسب طبیعی این منطقه است که اهمیت استراتژیکی آن را دو چندان کرده است (طرح جامع گردشگری منطقه ریجاب، ۱۳۸۲، ص ۱۷۹). چنانچه از تواریخ کهن همچون تاریخ ایران باستان از حسن پرنیا برمی‌آید، شاهان ساسانی در سفرهای شاهی و سیاسی خود بین پایتختها (ایاب و ذهابهای سیاسی) چند وقتی را در ریجاب اطراق می‌کرده‌اند. و من حیث المجموع آثار و ابنیه کهن و باستانی در منطقه حاکی از قدمت مسکونی و تاریخی آن از همان ادوار باستان تا به امروز می‌باشد. در شکل شماره (۲) به تفکیک عنوان: جاذبه‌ها، ابنیه و آثار باستانی و جاذبه‌ها، ابنیه و آثار دوران اسلامی ذکر شده است.

شکل شماره (۲)- نمودار عناوین جاذبه‌های مربوط به ابنیه و آثار تاریخی منطقه ریجاب

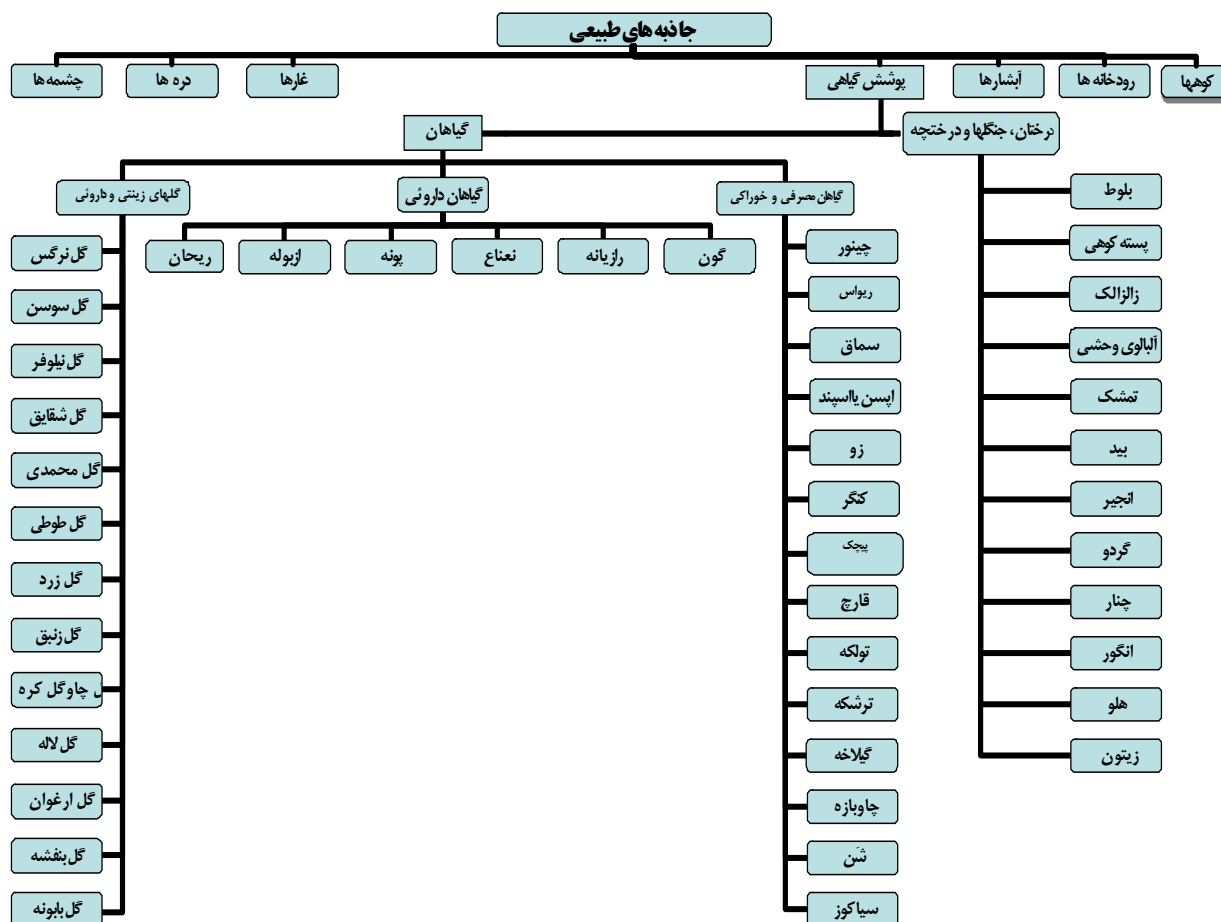


## ۵- جاذبه های فرهنگی، هنری و مذهبی

گردشگران با سفر به استان کرمانشاه علاوه بر دیدن آثار تاریخی با مشاهده شیوه معیشت مردم، آداب و سنن ایلات و عشایر، مراسم و مناسبت های مذهبی و ملی، هنرنمایی استادکاران صنایع دستی و بومی، پوشاک، فرهنگ عامه، موسیقی های عرفانی، رزمی، محلی و ... به نقش تاریخی و فرهنگی این سرزمین پی می برند.

منطقه ریجاب از لحاظ فرهنگی سابقه قابل توجهی دارد که نظیر آن در سایر نقاط ایران کمتر دیده می شود. (افندی، ۱۳۷۷، ۱۰۸) زبان، رقص، موسیقی، آداب و رسوم، پوشش، غذاها، جشن ها، سوگواری ها، معماری ها، فضاها و سکونتگاه ها، خانه های خشت و گلی، سنگی، چوبی، آلاچیق، سرپناه های موقت، مزارع و باغات، مساجد و امام زاده ها و نیز صنایع متعدد و متنوع دستی به جای مانده در این منطقه از سرزمین ایران قدمتی دیرینه دارد. (زنده دل، ۱۳۷۹، ۱۰۱) مکتوبات و آثار به دست آمده نشان می دهد که قبل از اسلام ادیان مختلفی از قبیل مهرپرستی و زرتشتی در این منطقه وجود داشته است که به تدریج و با ترویج و گسترش دین مبین اسلام از صحنه خارج شده اند. از جمله مراسم های که در منطقه با آداب و تشریفات خاصی برگزار می شود، می توان به مراسم مبعث پیغمبر (ص)، مراسم ذکر، عروسی، مراسم ایلات و عشایر، عید نوروز، عید فطر و قربان، مراسم مولودی و مراسم استقبال از زائرین اشاره نمود (محمودی، ۱۳۸۶، ص ۱۲۱).

شکل شماره (۳) - نمودار عناوین جاذبه های طبیعی منطقه ریجاب



## ۶- درآمدهای طرح

اولین قدم در تحلیل امکان‌سنجی اقتصادی انجام هر نوع فعالیت اقتصادی، تعیین سودآوری آن خواهد بود. بدین منظور در این بخش ابتدا درآمد و هزینه‌های طرح و سپس توجیه پذیری طرح مورد تجزیه و تحلیل قرار خواهد گرفت. بطور کلی عمده درآمدهایی که پیش‌بینی می‌شود، پس از اجرای طرح باتوجه به نوع و مشخصات طرح مورد نظر حاصل شود، عبارتند از:

**درآمد حاصل از فروش اتاق:** پیش‌بینی این نوع درآمدها باتوجه به تعداد و ترکیب اتاق‌ها و درصد اشغال برآورد شده در جدول شماره (۲) و ثابت نگهداشتن قیمت‌ها صورت خواهد گرفت.

اولین شاخص مورد نیاز برای محاسبه درآمد پس از شاخص درصد اشغال، شاخص قیمت می‌باشد. لذا در ابتدا مبلغ اجاره هر اتاق به تفکیک نوع اتاق تعیین و سپس میانگین وزنی قیمت یک اتاق مطابق با جدول ذیل محاسبه خواهد شد.

جدول شماره (۳)- ترکیب و قیمت خدمات اقامتی هتل چهار ستاره ریجاب

نوع اتاق	تعداد اتاق	سهم نسبی	نرخ اتاق (ریال)	میانگین وزنی (ریال)
اتاق یک تخته	۱۴	٪۲۸	۶۵۰,۰۰۰	۱۸۲,۰۰۰
اتاق دو تخته	۲۹	٪۵۸	۸۵۰,۰۰۰	۴۹۳,۰۰۰
سوئیت	۷	٪۱۴	۱,۲۵۰,۰۰۰	۱۷۵,۰۰۰
جمع کل	۵۰	٪۱۰۰	-	۸۵۰,۰۰۰

**درآمد حاصل از اجاره بهاء اقامت مسافران در سال ۱۳۹۵ (سال اول بهره‌برداری طرح):** جهت برآورد درآمد سال‌های آتی طرح، با عنایت به روند افزایش درصد اشغال، ثابت نگه داشتن نرخ اجاره اتاق، براساس قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ محاسبات انجام گرفته که نتایج آن در جدول شماره (۵) منعکس شده است.

$$۱۰۸۵۸ \text{ میلیون ریال} = ۳۶۵ \times \text{میانگین وزنی قیمت اتاق برای مسافر (850,000)} \times \text{درصد اشغال (۷۰\%)} \times \text{تعداد اتاق (۵۰)}$$

**درآمد حاصل از فروش غذا و نوشابه سالن و مراسم:** با توجه به مد نظر قرار دادن متوسط ظرفیت عملی سالن به میزان ۴۰۰ نفر و پیش‌بینی تعداد مراسم در هر سال مطابق با جدول ذیل با برآورد نرخ منو به مبلغ ۱۸۰,۰۰۰ ریال محاسبات انجام شده است همچنین برای سال‌های آتی با استفاده از برآورد تعداد مراسم و ثابت نگه داشتن قیمت و گنجایش عملی سالن، درآمد حاصل از فروش غذا و نوشابه پیش‌بینی و در جدول شماره (۵) منعکس شده است.

جدول شماره (۴)- برآورد تعداد مراسم برگزار شده در طی دوره بهره‌برداری طرح

سال شرح	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶
تعداد مراسم	155	160	165	165	170	170	175	175	180	180	185	185



جدول شماره (۵) - درآمدهای طرح هتل چهار ستاره ریجاب طی دوره بهره‌برداری (میلیون ریال)

سال شرح	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶
اتاق	10,858	11,122	11,308	11,525	11,867	12,177	12,534	12,658	12,766	13,014	13,108	13,185
درآمد غذا سالن و مراسم	11,160	11,520	11,880	11,880	12,240	12,240	12,600	12,600	12,960	12,960	13,320	13,320
درآمد غذا و نوشابه رستوران دایمی	3,164	3,211	3,261	3,302	3,366	3,424	3,488	3,512	3,532	3,577	3,593	3,597
درآمد غذا و نوشابه رستوران فصلی	1,507	1,507	1,507	1,507	1,507	1,507	1,507	1,507	1,507	1,507	1,507	1,507
درآمد کافی شاپ	304	306	308	309	311	313	315	316	317	319	319	319
درآمد اجاره پارکینگ	547	547	547	547	547	547	547	547	547	547	547	547
درآمدهای جانبی	651	667	678	691	712	730	752	759	765	780	786	791
جمع کل درآمد	28,191	28,880	29,489	29,761	30,550	30,938	31,743	31,899	32,394	32,704	33,180	33,266

درآمد حاصل از فروش غذا و نوشابه رستوران دایمی: با عنایت به نتایج مطالعات انجام شده و برآورد تعداد مسافران ورودی بابت یک شب اقامت در هتل، به تعداد این مهمانان یک وعده صرف غذا و استفاده از خدمات پذیرایی با نرخ ۱۰۰,۰۰۰ ریال و همچنین روزانه ۳۵ نفر میهمان از بیرون از هتل برای ۳۳۵ روز (به جز ماه مبارک رمضان)، در نظر گرفته شده است.

بدین ترتیب درآمد پیش‌بینی شده، در اولین سال بهره‌برداری از این محل برابر است با:

= نرخ هر پرس × {تعداد میهمانان در ۳۳۵ روز به غیر از مسافران هتل + تعداد پرس یک وعده غذایی (معادل تعداد مسافران ورودی)}

$$164,3 \text{ میلیون ریال} = 100,000 \times (725,11 + 19,920)$$

بر همین مبنا درآمد مذکور برای سالهای آتی در جدول شماره (۵) پیش‌بینی شده است.

درآمد حاصل از فروش غذا و نوشابه رستوران فصلی مهمانان: این بخش از رستوران در فضای توسعه یافته‌ای به منظور خدمات و پذیرایی روزانه ۴۵ نفر از میهمانان و به مدت زمان ۳۳۵ روز کاری با نرخ منوی ۱۰۰,۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است.

**درآمد حاصل از فروش کافی شاپ:** درآمد حاصل از فروش کافی شاپ، با در نظر گرفتن استفاده ۱۰٪ از مسافران ورودی به هتل در طول یکسال و خدمات پذیرایی کافی شاپ برای ۲۰ نفر از مهمانان غیرمقیم به مدت زمان ۳۳۵ روز کاری با نرخ منوی ۰۰۰,۳۵ ریال در جدول شماره (۵) برآورد گردیده است.

درآمد حاصل از اجاره پارکینگ: با در نظر گرفتن ۳۶۵ روز کاری با نرخ ۱۵,۰۰۰ ریال و استفاده ۲ نوبت در روز از ۵۰ مکانی که به عنوان پارکینگ تعبیه شده، کسب درآمد می‌شود.

**درآمدهای جانبی:** مجموع درآمدهای جانبی شامل درآمد حاصل از حق اپراتوری در مکالمات، درآمد حاصل از محل لاندری و... به میزان ۶٪ از مجموع درآمد اتاق‌ها طی دوره ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۶ در جدول شماره (۵) برآورد گردیده است.

#### ۷- هزینه‌های طرح

دومین اقدام در ساختن یک هتل جدید، پیش‌بینی‌های مالی آن است. با توجه به مشخصات پیش‌بینی شده برای احداث هتل مزبور و مد نظر قرار دادن کلیه نیازهای تاسیساتی و تجهیزاتی که لازم است این طرح با توجه به درجه هتل از آن بهره‌مند گردد. برآورد هزینه‌ای به تفکیک برای هر یک از سالهای عمر طرح ذکر شده است.

هزینه ثابت سرمایه‌گذاری طرح: رقم برآورد شده برای سرمایه‌گذاری ثابت طرح ۵۰۰,۸۵ میلیون ریال می‌باشد که باتوجه به دو سال فاز ساخت به تفکیک سال اول ۵۰۰,۳۷ و سال دوم رقمی معادل با ۴۸,۴۸ میلیون ریال برآورد شده است که شرح کامل آن در جدول شماره (۶) ذکر شده است. همچنین تعداد ۲۰ پرسنل عملیاتی در هتل با سرانه سالیانه ۸۰ میلیون ریال به عنوان هزینه پرسنلی، پیش‌بینی گردیده و مبلغ ۸۳۳ میلیون ریال به عنوان سرمایه در گردش در نظر گرفته شده است.

جدول شماره (۶)- برآورد سرمایه‌گذاری پروژه به تفکیک دوره ساخت

میلیون ریال

سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۳	فاز ساخت کل	شرح
24,150	20,500	44,650	محوطه سازی و بهبود زمین
3,650	2,500	6,150	خرید زمین و عوارض شهرداری
8,100	5,700	13,800	ماشین الات و تجهیزات
12,100	8,800	20,900	تجهیزات جانبی و خدماتی
48,000	37,500	85,500	کل هزینه های ثابت سرمایه گذاری

**برآورد هزینه بیمه سالانه:** بیمه‌هایی که هم اکنون به شکل استاندارد برای هتل‌ها در نظر گرفته می‌شود و در کشور ما رایج می‌باشند عبارتند از:

- بیمه آتش سوزی، صاعقه و انفجار: مبنای محاسبه این نوع بیمه براساس تعرفه موجود ۰/۰۰۳ درصد کل سرمایه‌گذاری اولیه منهای خرید زمین و عوارض شهرداری می‌باشد که بشرح ذیل مورد محاسبه قرار گرفته است.

$$\text{میلیون ریال } ۲۳۸ = ۰/۰۰۳ \times (۱۵۰,۶ - ۵۰۰,۸۵)$$

- بیمه عمر گروهی: سهم هتل برای پرداخت بیمه عمر پرسنل به ازاء هر نفر ۰۰۰,۷۰ ریال در سال می‌باشد. بدین ترتیب هزینه عمر گروهی پرسنل عبارت خواهد بود:

$$\text{میلیون ریال } ۱,۴ = ۷۰,۰۰۰ \times ۲۰$$

مجموع هزینه بیمه سالیانه در حدود ۲۴۰ میلیون ریال برآورد شده است.

برآورد هزینه انرژی: برآورد هزینه‌های مختلف انرژی شامل هزینه انرژی الکتریکی، آب و سوخت مصرفی مطابق استانداردهای لازم طرح، پیش‌بینی و در جدول شماره (۷) درج گردیده است.

برآورد هزینه مواد اولیه مصرفی رستوران: مواد اولیه رستوران شامل مواد مصرفی برای تهیه صبحانه، نهار، شام می‌باشد که هزینه این مواد بطور متوسط معادل ۳۲٪ درآمد حاصل از فروش غذا و نوشابه در نظر گرفته شده است. بر همین اساس هزینه مواد اولیه برای کلیه سال‌های طرح محاسبه و در جدول شماره (۷) درج شده است.

جدول شماره (۷)- هزینه‌های بهره برداری طرح (میلیون ریال)

سال	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶
حقوق و دستمزد	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
بیمه	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
انرژی	470	471	473	473	474	474	474	474	474	474	474	474
مخابرات (مکالمات)	108	111	113	115	118	121	125	126	127	130	131	131
هزینه غذا و نوشابه	5,163	5,294	5,426	5,439	5,576	5,595	5,731	5,739	5,861	5,876	5,996	5,998
ملزومات مصرفی	400	411	433	444	447	453	456	459	462	467	469	472
تعمیر و نگهداری	181	202	212	224	244	261	282	300	322	346	363	382
تبلیغات	563	577	589	595	611	618	634	637	647	654	663	665
استهلاک	8,957	8,428	7,960	7,547	7,180	3,092	2,802	2,544	2,313	2,105	1,920	1,805
هزینه‌های مالی	5,771	5,774	4,867	3,859	2,742	1,501	0	0	0	0	0	0
جمع کل	23,453	23,108	21,913	20,536	19,232	13,955	12,344	12,119	12,046	11,892	11,856	11,767

**برآورد هزینه ملزومات مصرفی:** برآورد هزینه ملزومات مصرفی برای طرح مورد نظر با استفاده از مطالعه نرم موجود و انجام تعدیلات متناسب با درصد اشغال پیش‌بینی شده طرح، صورت گرفته است. این هزینه‌ها شامل هزینه ملزومات مورد مصرف در اتاق، مواد نظافتی و بهداشتی، ظروف و چینی‌آلات و اقلام متفرقه است که نتایج آن در جدول شماره (۷) ملاحظه می‌گردد.

برآورد هزینه تعمیر و نگهداری: جهت آماده بکار نگهداشتن ساختمان، تاسیسات، تجهیزات و وسایل نقلیه، هزینه‌هایی سالانه مطابق با نرم‌های استاندارد و تحت عنوان هزینه تعمیر و نگهداری در جدول شماره (۷) پیش‌بینی گردیده است.

برآورد هزینه مکالمات: برآورد این نوع هزینه بر مبنای ۱٪ از کل درآمد اتاق‌های هتل انجام گرفته است. برآورد هزینه تبلیغات: با عنایت به استانداردهای موجود، مراکز اقامتی نیز همچون سایر بنگاههای اقتصادی می‌بایست، جهت گسترش دامنه بازار هدف خود سالانه ۱ تا ۳ درصد از درآمد کل را صرف امور بازاریابی نمایند. لذا ما در این طرح با توجه به این موضوع و همچنین مطالعات انجام شده در خصوص هتل‌های مشابه رقم ۲ درصد از کل درآمد هتل را بدین منظور ملحوظ نموده‌ایم.

**برآورد هزینه استهلاک:** در خصوص برآورد این هزینه با توجه به جداول استهلاک، نرخ استهلاک برای ساختمان و محوطه‌سازی ۷ درصد نزولی، تاسیسات الکتریکی ۱۵ درصد نزولی، تاسیسات مکانیکی ۱۵ درصد نزولی و برای تجهیزات، استهلاک ۵ ساله مستقیم، از طریق نرم افزار کامفار با توجه به تفکیک سرمایه‌گذاری طرح محاسبه شده است و در جدول کل هزینه‌های بهره‌برداری طرح ارائه شده است.

**برآورد هزینه مالی:** منابع تأمین مالی طرح شامل ۴۰٪ سهم آورده نقدی و ۶۰٪ باقیمانده از طریق تسهیلات بانکی با دوره بازپرداخت ۵ ساله با نرخ ۱۱٪ تأمین اعتبار خواهد شد که در جدول شماره (۷) کل هزینه‌های مالی طرح ارائه شده است. همچنین میزان مالیات بر درآمد ۵٪ منظور شده است.

## ۸- شاخص‌های مالی و اقتصادی طرح

به منظور ارزیابی مالی و اقتصادی طرح، یک سری شاخص‌ها مبنای بررسی قرار می‌گیرد. برای محاسبه این شاخص‌ها از نرم افزار کامفار و برنامه Excel استفاده شده است. در ذیل مهمترین شاخص‌های مورد نیاز، نحوه محاسبه و مفاهیم کلی آن در تحلیل مالی و اقتصادی طرح ذکر شده است.

**ارزش خالص فعلی (NPV):**<sup>۱</sup> ارزش خالص فعلی بیانگر تفاضل ارزش فعلی کلیه درآمدهای طرح (حاصل از فروش محصول یا خدمت) و هزینه‌های طرح (کلیه منابع مصرف شده) می‌باشد که نحوه محاسبه آن در ذیل تشریح می‌گردد:

اگر مبلغ A ریال به نرخ i درصد به مدت n سال P ریال شود:

$$P = A(1 + i)^n$$

<sup>۱</sup> Net Present Value

در این صورت ارزش کنونی مبلغ  $P$  ریال که پس از  $n$  سال وصول می شود:

$$A = \frac{P}{(1+i)^n}$$

$i$  نرخ تنزیل است<sup>۱</sup>. حال اگر  $i = 0$  انگاشته شود،  $P = A$  بوده و تفاوتی میان ارزش کنونی و آینده وجود ندارد. اگر جریان نقدی ورودی و جریان نقدی خروجی در سالهای متوالی به مدت  $n$  سال،  $R_j$  و  $E_j$  باشد، خالص ارزش فعلی درآمدها عبارتست از:

$$NPV = (R_0 - E_0) + \frac{R_1 - E_1}{(1+i)^1} + \frac{R_2 - E_2}{(1+i)^2} + \frac{R_3 - E_3}{(1+i)^3} + \frac{R_n - E_n}{(1+i)^n} = \sum_{j=0}^n \frac{R_j - E_j}{(1+i)^j}$$

در ذیل ما محاسبات مربوط به ارزش خالص فعلی را با توجه به فرمول آن محاسبه نموده ایم که نتیجه آن با محاسبات نرم افزار کامفار و Excel که به صورت خودکار کار محاسبه را انجام می دهند، یکسان می باشد.

$$NPV = (-37.500) + \frac{-48.000}{(1+17\%)^1} + \frac{18.604}{(1+17\%)^2} + \frac{19.776}{(1+17\%)^3} + \frac{22.296}{(1+17\%)^{12}} + \frac{54.755}{(1+17\%)^{13}} = 12.723$$

ارزش خالص فعلی در طرح هتل سه ستاره با سرمایه گذاری اولیه ۵۰۰،۸۵ میلیون ریال و خالص جریان نقدی سال اول ۵۰۰،۳۷- میلیون ریال که در سال آخر بهره برداری به ۷۵۵،۵۴ میلیون ریال می رسد (ارزش قراضه با خالص جریان نقدی سال آخر بهره برداری جمع شده است) و با فرض نرخ تنزیل ۱۷٪ و عمر ۱۲ ساله طرح، برابر با ۷۲۳،۱۲ میلیون ریال می باشد که ارزش خالص فعلی غیر منفی در نرخ تنزیل بیانگر اقتصادی بودن طرح از این منظر می باشد. (جدول شماره ۸ و ۹)

**ارزش خالص فعلی سرمایه گذار (NPVE):** ارزش خالص فعلی سرمایه گذار، بیانگر تفاضل ارزش فعلی درآمدهای سرمایه گذار (سود سهام دریافت شده) و هزینه های سرمایه گذار (آورده نقدی) می باشد. ارزش خالص فعلی غیر منفی در نرخ تنزیل برابر با هزینه فرصت سرمایه گذار، بیانگر اقتصادی بودن پروژه از منظر سرمایه گذار می باشد. خالص ارزش فعلی کل سرمایه طرح هتل سه ستاره مثبت و رقمی برابر با ۱۶۸،۲۰ میلیون ریال می باشد. (جدول شماره ۹)

**نرخ بازده داخلی (IRR):** نرخ بازده داخلی، نرخ است که منابع تخصیص داده شده به طرح، با آن نرخ ایجاد سود می نمایند و بیشتر برای تجزیه و تحلیل اقتصاد مهندسی اجرایی کاربرد دارد. (اکبری، ۱۳۸۲، ۱۴۱) برای محاسبه نرخ بازده داخلی، ارزش خالص فعلی برابر با صفر قرار داده می شود  $(NPV) = 0$  نرخ بازده داخلی بالاتر از نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه)، بیانگر اقتصادی بودن طرح می باشد. در این رابطه:

۱- تعیین میزان درست نرخ تنزیل (Discount rate) از مشکلات کاربردی است و در غالب جوامع نرخ های سود متفاوتی حکم فرماست. در بانک- های تجاری کنونی ایران برحسب مدت سپرده نرخ های از ۷-۸ تا ۱۷-۱۸٪ رایج است.

<sup>2</sup> Net Present Value of Equity Capital

<sup>3</sup> Internal Rate of Return

$$IRR = -I + \frac{R}{(1+i)^1} + \frac{R}{(1+i)^2} + \frac{R}{(1+i)^3} + \dots + \frac{R}{(1+i)^n}$$

هرچه نرخ تنزیل،  $i$ ، بزرگتر باشد ارزش کنونی خالص درآمدها کمتر است و زمانی می‌رسد که به ازای  $i = \bar{I}$  ارزش کنونی خالص درآمدها مساوی صفر است. این کمیت  $i$  ضریب سودآوری درونی یا نرخ بازده داخلی طرح (IRR) نامیده می‌شود. مفهوم اقتصادی (IRR) حداکثر بهره یا سودی است که سرمایه‌گذار می‌تواند برای تامین اعتبار اجرای طرح بپردازد. زیرا اگر بیشتر بپردازد (NPV) منفی شده و ضرر حاصل می‌شود. نرخ بازده داخلی طرح هتل سه ستاره ریجاب ۲۰،۲۱٪ می‌باشد (جدول شماره ۸ و ۹).

**نرخ بازده داخلی سرمایه نقدی (IRRE)<sup>۱</sup>:** نرخ بازده داخلی سرمایه نقدی، بازگشت سرمایه نقدی تخصیص داده شده به طرح توسط سرمایه‌گذاران را نشان می‌دهد. از نگاه سرمایه‌گذار سود سهام دریافت شده به عنوان منافع سرمایه‌گذار در نظر گرفته می‌شود و سرمایه نقدی تخصیص داده شده به طرح به عنوان هزینه سرمایه‌گذاری لحاظ می‌شود. نرخ بازده داخلی سرمایه نقدی بالاتر از نرخ تنزیل (هزینه فرصت سرمایه‌گذار) بیانگر اقتصادی بودن طرح از منظر سرمایه‌گذار می‌باشد. نرخ بازده داخلی حقوق صاحبان سرمایه طرح هتل سه ستاره ۲۵،۷۶٪ می‌باشد (جدول شماره ۹).

**دوره بازگشت سرمایه عادی<sup>۲</sup>:** دوره بازگشت سرمایه عادی، مدت زمانی است که کل سرمایه‌گذاری انجام شده، درآمدهای حاصل از طرح، (بدون توجه به ارزش زمانی آنها) بازگشت پیدا می‌کند. به عبارتی دیگر مدت برگشت سرمایه مدت زمانی است که طی آن هزینه‌های طرح با خالص درآمدهای آن جبران شده که اصطلاحاً سرمایه مستهلک می‌شود. به عنوان مثال مدت بازگشت سرمایه عادی با سرمایه‌گذاری ۱۰۰ میلیون ریالی با خالص درآمد سالانه ۲۰ میلیون ریال، ۵ سال است. در این روش هر چه مدت بازگشت سرمایه کمتر، سرمایه‌گذاری بهتر. حسن این روش سادگی و آسانی آن برای در نظر گرفتن عامل ریسک سرمایه‌گذاری می‌باشد. برای قبول یا رد طرح مدت حداکثری T وجود دارد. مثلاً ممکن است کشاورزان تنها طرح‌هایی را بپذیرند که مدت بازگشت سرمایه آنها کمتر از ۵ سال است. در شوروی سابق مقدار T برحسب رشته فعالیت ۳ تا ۷ سال و برای طرح‌های زیر بنایی مانند ترابری و تولید و انتقال برق ۱۰ سال نیز پذیرفته شده بود. دوره بازگشت سرمایه عادی در طرح هتل سه ستاره در حدود ۶ سال و ۴ ماه می‌باشد.

**دوره بازگشت سرمایه متحرک<sup>۳</sup>:** دوره بازگشت سرمایه متحرک، مدت زمانی است که کل سرمایه‌گذاری انجام شده، توسط درآمدهای حاصل از طرح، (با توجه به ارزش زمانی آنها) بازگشت پیدا می‌کند. کاستی دوره بازگشت سرمایه عادی این است که عامل زمان را منظور نمی‌کند. برای رفع این کاستی کافی است در محاسبه مدت بازگشت سرمایه، ارزش کنونی خالص درآمدها گنجانده شود. با فرض اینکه خالص درآمد برای سالهای  $t = 1, \dots, t$  ثابت باشد:

$$-I + \sum_{j=1}^t \frac{R}{(1+i)^j} = -I + \frac{R}{i} \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+i} \right)^t \right]$$

<sup>1</sup> Internal Rate of Return on Equity

<sup>2</sup> Normal Payback Period

<sup>3</sup> Dynamic Payback Period

$$-I + \frac{R}{i} - \frac{R}{i} \left( \frac{1}{1+i} \right)^t = 0$$

$$-I + \frac{R}{i} = \frac{R}{i} \left( \frac{1}{1+i} \right)^t$$

با تقسیم طرفین معادله بالا:

$$1 - \frac{li}{R} = \left( \frac{1}{1+i} \right)^t$$

$$\log \left( 1 - \frac{li}{R} \right) = t \log \left( \frac{1}{1+i} \right)$$

$$t = \frac{\log \left( 1 - \frac{li}{R} \right)}{\log \left( \frac{1}{1+i} \right)}$$

و با توجه به اینکه:

$$\log \left( \frac{1}{1+i} \right) = \log 1 - \log(1+i) = -\log(1+i)$$

$$t = - \frac{\log \left( 1 - \frac{li}{R} \right)}{\log(1+i)}$$

دوره بازگشت سرمایه متحرک طرح با توجه به فرمول‌های مزبور و با استفاده از نرم افزار کامفار و Excel محاسبه شده که مدت زمان آن ۱۱ سال و ۵ ماه می‌باشد (جدول شماره ۸).

جدول شماره ۸- جریانات نقدی تنزیل شده طرح با استفاده از نرم افزار کامفار<sup>۱</sup>

شرح سال	ساخت (۱)	ساخت (۲)	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم	سال نهم	سال دهم	سال یازدهم	سال دوازدهم	ارزش قراضه
کل جریانات نقدی ورودی	0	0	28,191	28,880	29,489	29,761	30,550	30,938	31,743	31,899	32,394	32,704	33,180	33,266	32,397
جرایانات ورودی عملیاتی	0	0	28,191	28,880	29,489	29,761	30,550	30,938	31,743	31,899	32,394	32,704	33,180	33,266	0
سایر درآمدها	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,397

<sup>1</sup> Comfar III Expert/United Nation Industrial Development Organization





	20.21%	نرخ بازده داخلی
	20.21%	نرخ تعدیل شده بازده داخلی
6.32 سال	0.00%	دوره بازگشت سرمایه عادی
11.43 سال	17.00%	دوره بازگشت سرمایه متحرک
	16.00%	نسبت ارزش فعلی خالص

**تحلیل نقطه سر به سر<sup>۱</sup>:** تحلیل نقطه سر به سر، مشخص کننده حجم تولیدی است که در آن درآمد فروش، هزینه‌های تولید را پوشش می‌دهد. تولید بیش از نقطه سر به سر بیانگر قرار داشتن در منطقه سود و تولید کمتر از نقطه سر به سر بیانگر قرار داشتن در منطقه زیان می‌باشد. نقطه سر به سر بالا، بیانگر ریسک بالای طرح در مقابل عوامل پیش‌بینی نشده می‌باشد. (بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی، ۱۳۸۶، ص ۶۱) نقطه سر به سر این طرح با فروش ۲۳ اتاق از کل اتاق‌ها حاصل خواهد شد.

جدول شماره (۹) خلاصه نتایج محاسبات کامفار طرح

هزینه های سرمایه گذاری (میلیون ریال)

شرح	فاز ساخت کل	فاز تولید کل	کل سرمایه گذاری
کل هزینه های ثابت سرمایه گذاری	85,500	0	85,500
کل مخارج پیش از تولید	2,724	0	2,724
مخارج پیش از تولید (خالص از بهره)	0	0	0
بهره	2,724	0	2,724
افزایش در سرمایه در گردش خالص	0.00	-833	-833
کل هزینه های سرمایه گذاری	88,224	-833	87,391
<b>منابع تأمین مالی</b>			
شرح	فاز ساخت کل	فاز تولید کل	جریان نقدی ورودی کل
کل حقوق صاحبان سهام	36,738	0	36,738
خارجی	0	0	0

<sup>1</sup> Break Even Analysis

36,738	0	36,738	داخلی
51,486	0	51,486	کل وامهای بلند مدت
0	0	0	خارجی
51,486	0	51,486	داخلی
833	833	0	حسابهای پرداختی
89,058	833	88,224	کل منابع تامین مالی
<b>درآمد و هزینه های عملیاتی</b>			
سال آخر	سال مرجع	سال اول	شرح
33,266	28,191	28,191	درآمد فروش
8,926	7,814	7,814	هزینه های تولید ( کارخانه )
240	240	240	هزینه های سربار اداری
9,166	8,054	8,054	هزینه های عملیاتی
1,806	8,958	8,958	استهلاک
131	5,771	5,771	هزینه های تامین مالی
11,102	22,783	22,783	کل هزینه های تولید
665	563	563	هزینه های بازاریابی
11,767	23,346	23,346	بهای تمام شده محصولات
0	0	0	بهره سپرده های کوتاه مدت
21,499	4,845	4,845	سود ناخالص عملیاتی
0	0	0	ذخایر استهلاک
21,499	4,845	4,845	سود ناخالص
0	0	0	ذخایر سرمایه گذاری
21,499	4,845	4,845	سود مشمول مالیات
1,075	242	242	مالیات بر درآمد (شرکت)
20,424	4,603	4,603	سود خالص
<b>شاخصهای ارزیابی اقتصادی طرح</b>			
12,723	در 17%	خالص ارزش فعلی کل سرمایه	
	20.21%	نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری (IRR)	
	20.21%	IRR تعدیل شده سرمایه گذاری	
20,168	در 17%	خالص ارزش فعلی کل حقوق صاحبان سهام	
	25.76%	نرخ بازده داخلی حقوق صاحبان سرمایه (IRRE)	
	25.76%	IRR تعدیل شده حقوق صاحبان سرمایه	

**آنالیز حساسیت<sup>۱</sup>:** آنالیز حساسیت، روشی برای بررسی و ارزیابی تأیید پارامترهای کلیدی بر شاخصهای مالی طرح بوده و به نوعی به بررسی ریسک اجرای طرح در حالات مختلف می‌پردازد. (مهندسین مشاور مدیریت نظم پویان، ص ۱۳۸۵) و به عبارتی یک نوع بازنگری به یک ارزیابی اقتصادی است با این سؤال که آیا پس از انجام پروژه، تخمین‌های اولیه می‌تواند بخوبی نماینگر شرایطی باشد، که در آینده پیش خواهد آمد. (اسکونزاد، ۱۳۸۵، ص ۲۸۱) متغیرهای کلیدی و اثرگذار بر میزان سودآوری این طرح عبارتند از: تغییرات نرخ اطاق، درصد اشغال که در جداول شماره (۱۰) و (۱۱) با کاهش و افزایش این متغیرها میزان حساسیت شاخصهای مالی و اقتصادی طرح نشان داده شده است.

<sup>1</sup> Sensitivity Analysis

جدول شماره (۱۰) - تحلیل حساسیت تغییرات نرخ اتاق طرح

BEP	PBPE	PBP	NPVE	NPV	IRRE	IRR	شرح وضعیت در تحلیل حساسیت
25	12.98	6.7	13,452	6,798	23.49%	18.80%	کاهش نرخ اتاق به میزان ۱۵٪
24	12.23	6.56	16,913	8,415	24.23%	19.42%	کاهش نرخ اتاق به میزان ۱۰٪
24	11.84	6.43	18,841	10,031	25.03%	19.60%	کاهش نرخ اتاق به میزان ۵٪
23	11.43	6.32	20,168	12,723	25.76%	20.21%	گزینه انتخابی
22	11.07	6.19	23,183	16,255	26.69%	21.18%	افزایش نرخ اتاق به میزان ۵٪
22	10.68	6.11	26,781	19,279	27.29%	22.53%	افزایش نرخ اتاق به میزان ۱۰٪
21	9.81	5.85	30,419	23,484	28.87%	23.29%	افزایش نرخ اتاق به میزان ۱۵٪

جدول شماره (۱۱) - تحلیل حساسیت تغییرات متوسط درصد اشغال

BEP	PBPE	PBP	NPVE	NPV	IRRE	IRR	شرح وضعیت در تحلیل حساسیت
25	13.06	6.76	12,092	6,459	21.87%	18.23%	کاهش درصد اشغال به میزان ۱۵٪
24	12.39	6.55	15,085	8,129	23.27%	19.01%	کاهش درصد اشغال به میزان ۱۰٪
23	11.47	6.35	20,076	12,323	25.54%	20.12%	کاهش درصد اشغال به میزان ۵٪
23	11.43	6.32	20,168	12,723	25.76%	20.21%	گزینه انتخابی
23	10.97	6.09	23,347	30,229	26.54%	20.98%	افزایش درصد اشغال به میزان ۵٪
22	10.23	6.02	25,987	33,810	27.01%	21.64%	افزایش درصد اشغال به میزان ۱۰٪
21	9.85	5.96	29,861	37,391	29.11%	22.50%	افزایش درصد اشغال به میزان ۱۵٪

## ۹- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

امروزه در دنیا یکی از راه‌های کسب درآمد ملی و ورود ارز، ایجاد امکانات اقامتی و تفریحی در کنار مراکز توریستی و جاذبه‌های گردشگری است. لذا ایجاد تسهیلات مناسب برای گردشگران داخلی و خارجی می‌تواند سهم عمده‌ای در رونق اقتصادی کشور داشته باشد. گذشتگان ما میراث گران‌بهایی را برای ما به ارمغان گذاشته‌اند. سرمایه‌ای که به اندازه تاریخ ایران قدمت داشته و به سهولت در دسترس ما قرار دارد، مبنای ارزنده‌ای برای سرمایه‌گذاری در صنعت هتلداری است. در این تحقیق پس از شناسایی و برآورد سرمایه‌گذاری اولیه و کلیه هزینه‌های بهره‌برداری و پیش‌بینی درآمدهای این طرح و همچنین انجام محاسبات با استفاده از نرم افزار کامفار و Excel، نتایج شاخص‌های اقتصادی ذیل به منظور احداث هتل سه ستاره در منطقه ریجاب حاصل گردید:

- در محاسبه ارزش خالص فعلی طرح ( $NPV$ ) با احتساب نرخ تنزیل ۱۷٪ سه حالت اتفاق می‌افتد در حالت اول  $NPV < 0$  یعنی اینکه ارزش فعلی هزینه‌ها<sup>۱</sup> بیش از ارزش فعلی درآمدهاست<sup>۲</sup> و به عبارتی ارزش خالص فعلی طرح منفی و پروژه غیراقتصادی می‌باشد. در حالت دوم  $NPV > 0$  یعنی ارزش فعلی هزینه‌ها کمتر از ارزش فعلی درآمدها بوده و پروژه اقتصادی است و در حالت سوم  $NPV = 0$  یعنی

<sup>۱</sup> Present Worth of Coast

<sup>۲</sup> Present Worth of Benefit

حداقل نرخ جذب کننده برای سرمایه‌گذاری تامین گشته و در نتیجه پروژه اقتصادی می‌باشد. در مقایسه اقتصادی چند پروژه به طریق ارزش فعلی، پروژه‌ای که دارای ارزش فعلی خالص بیشتری باشد، اقتصادی-ترین خواهد بود. در طرح فعلی حالت دوم اتفاق افتاده و ارزش خالص فعلی کل طرح و سهم سرمایه‌گذار به ترتیب ۷۲۳،۱۲ و ۱۶۸،۲۰ میلیون ریال می‌باشد.

- طی دوره بهره‌برداری نرخ بازده داخلی طرح (*IRR*) و نرخ بازده داخلی سرمایه نقدی *IRRE* به ترتیب ۲۰،۲۱٪ و ۲۵،۷۶٪ می‌باشد که با توجه به بالا بودن هر دو نرخ در مقایسه با نرخ بهره بانکی (۱۱٪)، طرح توجیه اقتصادی خواهد داشت.

- دوره‌ی بازگشت سرمایه طرح، یک روش تقریبی برای مقایسه اقتصادی پروژه‌هاست. تحلیل‌گر با استفاده از این روش، در جستجوی دوره یا مدتی است که سرمایه اولیه بتواند توسط درآمدهای سالیانه جبران شود. دوره‌ی بازگشت سرمایه عادی و متحرک طرح طی دوره بهره‌برداری به ترتیب در حدود ۶ و ۱۱ سال می‌باشد.

- بررسی نقطه سر به سر هزینه و درآمد طرح نشان می‌دهد که با فروش متوسط ۲۳ باب اتاق از ۵۰ اتاق و یا به عبارتی فروش ۴۶٪ از اتاقها، طرح به نقطه پوشش هزینه‌ها بدون حاشیه سود مثبت خواهد رسید که این بیانگر، توجیه‌پذیری طرح می‌باشد.

- تحلیل حساسیت انجام شده در دو پارامتر تأثیر گذار در صنعت هتلداری شامل متغیر متوسط درصد اشغال هتل و میانگین قیمت فروش یک واحد اتاق با در نظر گرفتن تغییرات کاهشی و افزایشی به سه میزان ۵، ۱۰، و ۱۵ درصد و تأثیر آن بر شاخصهای ارزیابی اقتصادی طرح نشان می‌دهد که ارزش خالص فعلی طرح (*NPV*) مثبت و نرخ بازده داخلی بالاتر از نرخ تنزیل (۱۷٪) در نظر گرفته شده که محاسبه و نوسانات انجام شده بخصوص تغییرات کاهشی، تأثیر حاد منفی در اجرای طرح نمی‌گذارد و طرح همچنان دارای توجیه اقتصادی می‌باشد.

همانطور که ملاحظه شد، کلیه شاخصهای مالی و اقتصادی طرح نشان دهنده توجیه پذیری طرح احداث هتل سه ستاره در منطقه مورد مطالعه می‌باشد. به هر حال احداث هتل در منطقه مورد مطالعه توانمندی زیادی در ایجاد آبادانی و اشتغال، درآمد، تبادلات فرهنگی، حفظ ارزشهای فرهنگی، توسعه و رونق کشاورزی، باغداری و تقویت روحیه ابتکار و بکارگیری ذوق و سلیقه افراد در تولید انواع محصولات صنایع دستی و شناساندن فرهنگ اصیل و غنی را داراست و می‌تواند بسیاری از مشکلات مخصوصاً مشکلات اقتصادی روستاها را که عمدتاً با خطر مهاجرت، تخلیه و رکورد و بیکاری روبرو هستند، کاهش داده و علاوه بر این توانها و استعدادهای طبیعی و انسانی آنرا بازشناسی و کاربردی نموده و زمینه‌های رشد و توسعه آنجا را فراهم آورد.

## منابع:

- ۱- استادی، آناهیتا، ۱۳۸۳، طبیعت‌گردی ثروت نهفته در اقلیم ایران، نشریه دهیاری‌ها، سال دوم، شماره ۹، صفحات ۱۷ تا ۳۳، تهران.

- ۲- اسکونژاد، محمد مهدی، ۱۳۸۵، اقتصاد مهندسی یا ارزیابی اقتصادی پروژه های صنعتی، انتشارات دانشگاه صنعتی امیرکبیر، تهران.
- ۳- افشار سیستانی، ایرج، ۱۳۷۱، کرمانشاهان و تمدن دیرینه آن، جلد اول، انتشارات زرین، تهران.
- ۴- افندی، محمود، ۱۳۷۷، آداب و رسوم کردان، ترجمه عزیز محمد پور، انتشارات سروش، تهران.
- ۵- اکبری، حسن، ۱۳۸۲، اقتصاد مهندسی جلد اول مفاهیم و تکنیک های اقتصاد مهندسی، انتشارات توسعه قلم، تهران.
- ۶- بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی، ۱۳۸۶، راهنمای کاربردی در تهیه گزارش توجیهی طرح از ابعاد بازار، فنی، مالی و اقتصادی، انتشارات داخلی بنیاد، تهران.
- ۷- افضل نژاد، محمد حسن، ۱۳۸۷، بازاریابی توریستی، انتشارات خواجه، تهران.
- ۸- مهندسین مشاور مدیریت نظم پویان، ۱۳۸۵، دستورالعمل جمع آوری داده های مالی نرم افزار کامفار.
- ۹- زنده دل، حسن، ۱۳۷۹، مجموعه راهنمای جامع ایرانگردان استان کرمانشاه، انتشارات ایرانگردان، تهران.
- ۱۰- سازمان برنامه و بودجه استان کرمانشاه، ۱۳۷۵، شناسنامه آبادی های شهرستان اسلام آباد غرب.
- ۱۱- سازمان توسعه صنعتی ملل متحد، ۱۳۸۷، راهنمای مرجع نرم افزار کامفار تخصصی ۳ (نرم افزار تخصصی ارزیابی مالی و اقتصادی طرح ها)، ترجمه حمید آخوندی شیویاری، انتشارات نظم پویان صنعت نوین، تهران.
- ۱۲- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، دفتر اقتصاد کلان، ۱۳۸۳، مبانی نظری و مستندات برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۱۳۸۸-۱۳۸۴)، جلد اول، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، معاونت امور پشتیبانی، مرکز مدارک علمی و انتشارات، تهران.
- ۱۳- سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان کرمانشاه، ۱۳۸۲، طرح جامع گردشگری منطقه ریجاب، انتشارات سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، کرمانشاه.
- ۱۴- شریف زاده، ابوالقاسم و همایون مراد نژاد، ۱۳۸۱، توسعه پایدار و توریسم روستایی، ماهنامه اجتماعی اقتصادی جهاد، شماره ۲۵۱، صفحات ۱ تا ۱۴، تهران.
- ۱۵- محمودی، علیرضا، ۱۳۸۵، چشم انداز گردشگری منطقه ریجاب، انتشارات طاق بستان، کرمانشاه.
- ۱۶- مرکز آمار ایران، سرشماری نفوس و مسکن، سال ۱۳۸۵.
- ۱۷- معصومی، مسعود، ۱۳۸۷، سابقه برنامه ریزی توسعه گردشگری در ایران، انتشارات سمیرا، تهران.
- ۱۸- کارگر، بهمن، ۱۳۸۶، توسعه شهرنشینی و صنعت گردشگری در ایران، انتشارات سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح، تهران.
- ۱۹- کتاب جغرافیای استان کرمانشاه، ۱۳۸۵، چاپ و نشر کتب درسی ایران، تهران.
- ۲۰- گلزاری، مسعود، ۱۳۵۷، کرمانشاهان باستان (از آغاز تا آخر سده سیزدهم هجری - قمری) انتشارات فرهنگ و هنر، تهران.

21- Comfar III Expert/United Nation Industrial Development Organization.(2006)

22- Inskip,Edward,(1994):National and Regional Tourism Development:Methodologies and Case Studies,London and New York , World Tourism Organization (WTO) and Routledge.

23- WWW. Unido.org/comfar.(2006)



