

بسته سرمایه گذاری

بررسی سرمایه گذاری و توسعه مجتمع جهانگردی سرخورد

کارفرما

شرکت سرمایه گذاری ایرانگردی و
جهانگردی



توسعه مدیریت ماهان





شرکت سرمایه‌گذاری ایرانگردی و جهانگردی

بسته سرمایه‌گذاری

بررسی سرمایه‌گذاری و توسعه مجتمع جهانگردی سرخود

تهیه‌کننده و تنظیم: شرکت توسعه مدیریت ماهان
نشانی: تهران، کوی نصر، خیابان ۲۹، پلاک ۷، واحد ۴
تلفکس: ۸۸۲۸۱۵۹۲ - ۰۲۱

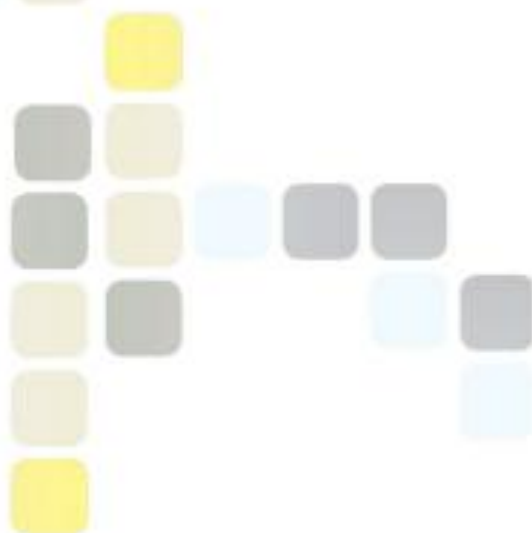


توسعه مدیریت ماهان

این سند منحصراً به عنوان یکی از اسناد شرکت توسعه مدیریت ماهان تهیه گردیده است و کلیه حقوق آن متعلق به این شرکت می‌باشد.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شناسنامه سند	
کارفرما	شرکت سرمایه‌گذاری ایرانگردی و جهانگردی
مشاور	شرکت توسعه مدیریت ماهان
نام پروژه	بررسی سرمایه‌گذاری و توسعه مجتمع جهانگردی سرخورد
عنوان سند	بسته سرمایه‌گذاری
تاریخ تهیه سند	۱۳۹۷/۰۲/۰۴
ویرایش	۶
تهیه کننده و تنظیم	شرکت توسعه مدیریت ماهان
مدیر پروژه	معاونت اقتصادی شرکت سرمایه‌گذاری ایرانگردی و جهانگردی
محل تولید سند	دفتر تهران
نشانی	تهران، کوی نصر، خیابان ۲۹، پلاک ۷، واحد ۴
تلفکس	۸۸۲۸۱۵۹۲ - ۰۲۱
این سند منحصراً به عنوان یکی از اسناد شرکت توسعه مدیریت ماهان تهیه گردیده است و کلیه حقوق آن متعلق به این شرکت می‌باشد.	



فهرست مطالب

۱۳	خلاصه مدیریتی.....
۲۷	مقدمه.....
۲۸	۱- مطالعه بازار.....
۲۸	۱-۱- تقسیمات استانی.....
۳۱	۱-۲- موقعیت جغرافیایی.....
۳۲	۱-۳- شرایط اقلیمی و آب و هوا.....
۳۲	۱-۳-۱- آب و هوای معتدل و مرطوب جلگه ای.....
۳۲	۱-۳-۲- آب و هوای کوهستانی.....
۳۳	۱-۳-۳- بادهای استان.....
۳۳	۱-۳-۴- پوشش گیاهی.....
۳۴	۱-۳-۵- پوشش جانوری.....
۳۵	۱-۴- شرایط اجتماعی و فرهنگی.....
۳۵	۱-۴-۱- تاریخچه.....
۳۷	۱-۴-۲- موسیقی مازندران.....
۳۸	۱-۴-۳- صنایع دستی مازندران.....
۳۹	۱-۴-۴- بازی های مازندران.....
۳۹	۱-۴-۵- غذاهای مازندرانی.....
۴۰	۱-۴-۶- آیین های مازندرانی.....
۴۰	۱-۴-۷- معماری مازندران.....
۴۱	۱-۴-۸- زبان و گویش.....
۴۱	۱-۴-۹- دین و مذهب.....
۴۲	۱-۵- اقتصاد استان مازندران.....
۴۳	۱-۵-۱- کشاورزی.....
۴۴	۱-۵-۲- دامداری.....
۴۴	۱-۵-۳- صنایع کارخانه ای.....
۴۵	۱-۶- اطلاعات آماری جمعیتی شناختی (Demographic) مازندران.....
۴۶	۱-۷- حمل و نقل استان مازندران.....
۴۹	۱-۸- جاذبه های گردشگری.....
۴۹	۱-۸-۱- جاذبه های گردشگری طبیعی.....
۵۲	۱-۸-۲- جاذبه های تاریخی و گردشگری.....
۵۴	۱-۹- گردشگری.....
۵۵	۱-۹-۱- آمار مسافران.....



۵۸	۱-۹-۲-آمار گردشگران استان.....
۶۲	۱-۹-۳-آمار هتل ها و مراکز اقامتی.....
۶۵	۱-۹-۴-معرفی هتل های موجود در منطقه.....
۷۴	۱-۱۰-۱-ارزیابی و تحلیل وضع گردشگری.....
۷۴	۱-۱۰-۱-نقاط قوت.....
۷۴	۱-۱۰-۲-نقاط ضعف.....
۷۵	۱-۱۰-۳-فرصت ها.....
۷۵	۱-۱۰-۴-تهدیدها.....
۷۶	۱-۱۱-۱-عرضه و تقاضا.....
۷۶	۱-۱۱-۱-تقاضا.....
۷۷	۱-۱۱-۲-عرضه.....
۷۹	۱-۱۱-۳-تعادل عرضه و تقاضا.....
۸۰	۱-۱۱-۴-پیش بینی تقاضای آتی.....
۸۱	۱-۱۱-۵-پیش بینی عرضه آتی.....
۸۲	۱-۱۱-۶-تعادل عرضه و تقاضا در آینده.....
۸۴	۲-مطالعات فنی.....
۸۴	۲-۱-بررسی وضعیت زمین.....
۹۲	۲-۱-۱-محل پروژه و مشخصات زمین.....
۹۳	۲-۱-۲-شرایط منطقه.....
۱۰۰	۲-۱-۳-تحلیل منطقه.....
۱۰۲	۲-۲-طرح های پیشنهادی.....
۱۰۴	۲-۲-۱-زمین مجموعه.....
۱۰۵	۲-۲-۲-طرح اول.....
۱۴۴	۲-۲-۳-طرح دوم.....
۱۵۴	۳-مطالعات مالی.....
۱۵۴	۳-۱-طرح ۱.....
۱۵۴	۳-۱-۱-خلاصه طرح ۱.....
۱۵۷	۳-۱-۲-مشخصات کلی پروژه.....
۱۵۷	۳-۱-۳-هزینه های ساخت.....
۱۶۰	۳-۱-۴-هزینه های هتلداری.....
۱۶۲	۳-۱-۵-هزینه های نگهداری دهکده ساحلی.....
۱۶۳	۳-۱-۶-سرمایه در گردش.....
۱۶۴	۳-۱-۷-درآمدها.....
۱۶۷	۳-۱-۸-جمع بندی شاخص های اقتصادی طرح ۱.....



۱۶۸.....	۲-۲-۳ طرح ۲
۱۶۸.....	۱-۲-۳-۱ خلاصه طرح ۲
۱۷۱.....	۲-۲-۳-۲ مشخصات کلی پروژه.....
۱۷۱.....	۳-۲-۳-۳ هزینه های ساخت.....
۱۷۴.....	۴-۲-۳-۴ هزینه های هتلداری.....
۱۷۶.....	۵-۲-۳-۵ هزینه های نگهداری دهکده ساحلی.....
۱۷۷.....	۶-۲-۳-۶ سرمایه در گردش.....
۱۷۷.....	۷-۲-۳-۷ درآمدها.....
۱۸۰.....	۸-۲-۳-۸ جمع بندی شاخص های اقتصادی طرح ۲.....
۱۸۱.....	۳-۳-۳ جمع بندی.....
۱۸۲.....	۴-۳-۳ پیوست ها.....
۱۸۲.....	پیوست شماره ۱ : جداول جریان نقدینگی طرح ۱.....
۱۸۴.....	پیوست شماره ۲ : جداول جریان نقدینگی طرح ۲.....



فهرست اشکال

شکل ۱-۱ استان مازندران.....	۲۸
شکل ۲-۱ شهرستان محمود آباد.....	۳۰
شکل ۳-۱ طبیعت استان مازندران.....	۳۲
شکل ۴-۱ پوشش گیاهی جنگل‌های استان مازندران.....	۳۳
شکل ۵-۱ گزار وحشی.....	۳۴
شکل ۶-۱ رسوم سنتی مازندران.....	۳۷
شکل ۷-۱ صنایع دستی مازندران.....	۳۸
شکل ۸-۱ تیل قاتق غذای سنتی مازندران.....	۳۹
شکل ۹-۱ کشاورزی در استان مازندران.....	۴۳
شکل ۱۰-۱ دامداری در استان مازندران.....	۴۴
شکل ۱۱-۱ صنایع چوب و کاغذ استان مازندران.....	۴۴
شکل ۱۲-۱ تالاب سرخرود.....	۴۹
شکل ۱۳-۱ جنگل تشبندان.....	۵۰
شکل ۱۴-۱ جنگل پیترسر.....	۵۰
شکل ۱۵-۱ باغ پرندگان فریدون کنار.....	۵۱
شکل ۱۶-۱ دریاچه آزادمون.....	۵۱
شکل ۱۷-۱ تپه‌های باستانی.....	۵۲
شکل ۱۸-۱ امام زاده فضل خشت سر.....	۵۲
شکل ۱۹-۱ امامزاده قاسم.....	۵۳
شکل ۲۰-۱ هتل مروارید خزر.....	۶۵
شکل ۲۱-۱ هتل ماهان.....	۶۵
شکل ۲۲-۱ هتل ارم.....	۶۶
شکل ۲۳-۱ هتل ترنج.....	۶۶
شکل ۲۴-۱ هتل دلمون.....	۶۷
شکل ۲۵-۱ هتل اکسین.....	۶۷
شکل ۲۶-۱ هتل میلاد.....	۶۸
شکل ۲۷-۱ هتل کیش مهر.....	۶۹
شکل ۲۸-۱ هتل الف.....	۶۹
شکل ۲۹-۱ متل آنا.....	۷۰
شکل ۳۰-۱ متل شهر قصه.....	۷۰
شکل ۳۱-۱ هتل فانوس دریا.....	۷۱
شکل ۳۲-۱ متل درنای سفید.....	۷۱



- شکل ۳۳-۱ هتل یاس..... ۷۲
- شکل ۳۴-۱ هتل افق..... ۷۲
- شکل ۳۵-۱ هتل اسپانلو..... ۷۳
- شکل ۳۶-۱ متل نخل..... ۷۳
- شکل ۱-۲ خیابان شیلات و محدوده غربی زمین سرخورد..... ۸۴
- شکل ۲-۲ ساختمان شیلات در کنار زمین..... ۸۴
- شکل ۳-۲ خیابان شیلات و محدوده غربی زمین..... ۸۵
- شکل ۴-۲ محدوده غربی زمین..... ۸۵
- شکل ۵-۲ نمای داخلی زمین از سمت غربی..... ۸۵
- شکل ۶-۲ نمای داخلی زمین از سمت غربی و درختان آن..... ۸۶
- شکل ۷-۲ زباله‌های تخلیه شده در سمت غربی زمین..... ۸۶
- شکل ۸-۲ تخلیه زباله و کانکس شهرداری در سمت غربی زمین..... ۸۶
- شکل ۹-۲ منتهی الیه سمت غربی زمین..... ۸۷
- شکل ۱۰-۲ پارک در سمت غربی زمین..... ۸۷
- شکل ۱۱-۲ محدود جنوب غربی زمین..... ۸۷
- شکل ۱۲-۲ محدود جنوب شرقی زمین..... ۸۸
- شکل ۱۳-۲ خیابان گلشهر در سمت شرقی زمین..... ۸۸
- شکل ۱۴-۲ سمت شرقی زمین..... ۸۹
- شکل ۱۵-۲ ساخت و سازها در محدود شرقی زمین..... ۸۹
- شکل ۱۶-۲ ساخت و سازها در محدود شرقی زمین..... ۹۰
- شکل ۱۷-۲ محدوده ساحلی زمین..... ۹۰
- شکل ۱۸-۲ محدوده ساحلی زمین..... ۹۱
- شکل ۱۹-۲ محل زمین..... ۹۲
- شکل ۲۰-۲ محل زمین از نمای بالا..... ۹۲
- شکل ۲۱-۲ خیابان شیلات در کنار زمین..... ۹۳
- شکل ۲۲-۲ ساختمان شیلات در کنار زمین..... ۹۳
- شکل ۲۳-۲ پارک پردیس در خیابان شیلات..... ۹۴
- شکل ۲۴-۲ خیابان گلشهر..... ۹۴
- شکل ۲۵-۲ ساخت و سازهای در خیابان گلشهر..... ۹۵
- شکل ۲۶-۲ ساخت و سازهای در خیابان گلشهر..... ۹۵
- شکل ۲۷-۲ ساخت و سازهای در خیابان گلشهر..... ۹۶
- شکل ۲۸-۲ ساخت و سازهای در خیابان گلشهر..... ۹۶
- شکل ۲۹-۲ خیابان امام رضا شهر سرخورد..... ۹۷
- شکل ۳۰-۲ میدان معلم شهر سرخورد..... ۹۷



شکل ۳۱-۲ نقشه شهر سرخرود.....	۹۸
شکل ۳۲-۲ ساخت و سازهای برج مسکونی در شهر سرخرود.....	۹۸
شکل ۳۳-۲ چهره نوار ساحلی شهر سرخرود.....	۹۹
شکل ۳۴-۲ زمین سرخرود.....	۱۰۴
شکل ۳۵-۲ نقشه کلی دهکده ساحلی سرخرود.....	۱۰۶
شکل ۳۶-۲ نمای کلی دهکده ساحلی سرخرود.....	۱۰۷
شکل ۳۷-۲ جانمایی هتل و استخر در دهکده ساحلی سرخرود.....	۱۰۹
شکل ۳۸-۲ نمای مجموعه هتل و استخر.....	۱۰۹
شکل ۳۹-۲ نمای مجموعه هتل و استخر.....	۱۱۰
شکل ۴۰-۲ نمای رو به رو مجموعه هتل و استخر.....	۱۱۰
شکل ۴۱-۲ نمای استخر.....	۱۱۰
شکل ۴۲-۲ نمای استخر از رو به رو.....	۱۱۱
شکل ۴۳-۲ جانمایی آپارتمان های تیپ اول.....	۱۱۲
شکل ۴۴-۲ یک بلوک آپارتمانی از رو به رو.....	۱۱۳
شکل ۴۵-۲ نمای یک بلوک آپارتمانی.....	۱۱۳
شکل ۴۶-۲ نمای یک بلوک آپارتمانی.....	۱۱۳
شکل ۴۷-۲ پلان طبقه اول تا هشتم یک بلوک آپارتمانی تیپ B.....	۱۱۴
شکل ۴۸-۲ پلان طبقه نهم یک بلوک آپارتمانی تیپ B.....	۱۱۴
شکل ۴۹-۲ نمای یک بلوک آپارتمانی.....	۱۱۵
شکل ۵۰-۲ نمای یک بلوک آپارتمانی.....	۱۱۵
شکل ۵۱-۲ نمای مجموعه آپارتمانی دهکده سرخرود.....	۱۱۶
شکل ۵۲-۲ جانمایی ویلاها و مسیرهای ارتباطی در دهکده ساحلی.....	۱۱۸
شکل ۵۳-۲ جانمایی ویلاهای تیپ C (۶۰۰ متری).....	۱۱۹
شکل ۵۴-۲ نمای ویلا تیپ C.....	۱۱۹
شکل ۵۵-۲ نمای ویلا تیپ C.....	۱۲۰
شکل ۵۶-۲ نمای ویلا تیپ C.....	۱۲۰
شکل ۵۷-۲ جانمایی ویلاهای تیپ B (۴۵۰ متری).....	۱۲۱
شکل ۵۸-۲ نمای ویلا تیپ B.....	۱۲۱
شکل ۵۹-۲ نمای ویلا تیپ B.....	۱۲۲
شکل ۶۰-۲ نمای ویلا تیپ B.....	۱۲۲
شکل ۶۱-۲ نمای مسیر اتومبیل رو بین ویلاها.....	۱۲۳
شکل ۶۲-۲ نمای محوطه ویلاها.....	۱۲۳
شکل ۶۳-۲ نمای محوطه و مسیر ویلاها.....	۱۲۳
شکل ۶۴-۲ نمای تعدادی از فضای سبز و تعداد از ویلاها.....	۱۲۴



- شکل ۶۵-۲ جانمایی مجموعه تجاری..... ۱۲۵
- شکل ۶۶-۲ نمای مجموعه تجاری..... ۱۲۵
- شکل ۶۷-۲ نمای مجموعه تجاری..... ۱۲۶
- شکل ۶۸-۲ جانمایی رستوران..... ۱۲۷
- شکل ۶۹-۲ نمایی رستوران..... ۱۲۸
- شکل ۷۰-۲ نمایی رستوران..... ۱۲۸
- شکل ۷۱-۲ جانمای پلاژ بانوان..... ۱۲۹
- شکل ۷۲-۲ نمای پلاژ بانوان..... ۱۲۹
- شکل ۷۳-۲ نمای پلاژ بانوان..... ۱۳۰
- شکل ۷۴-۲ نمای پلاژ بانوان..... ۱۳۰
- شکل ۷۵-۲ نمای سر در ورودی دهکده ساحلی سرخرود..... ۱۳۱
- شکل ۷۶-۲ نمای سر در ورودی دهکده ساحلی سرخرود..... ۱۳۱
- شکل ۷۷-۲ نمای سر در ورودی دهکده ساحلی سرخرود..... ۱۳۲
- شکل ۷۸-۲ نقشه راههای اصلی ارتباطی در درون دهکده ساحلی سرخرود..... ۱۳۳
- شکل ۷۹-۲ نقشه کلی دهکده ساحلی سرخرود..... ۱۳۴
- شکل ۸۰-۲ نمای کلی دهکده ساحلی سرخرود..... ۱۳۵



فهرست جداول

جدول ۱-۱ تقسیمات استانی مازندران.....	۲۹
جدول ۲-۱ طول و عرض جغرافیایی.....	۳۱
جدول ۳-۱ جمعیت و متوسط رشد سالانه.....	۴۵
جدول ۴-۱ جمعیت سرخرود در سال های مختلف.....	۴۶
جدول ۵-۱ طول خطوط راه آهن در استان مازندران.....	۴۷
جدول ۶-۱ انواع راه های استان مازندران.....	۴۸
جدول ۷-۱ مسافر و بار حمل شده از ایستگاه راه آهن.....	۵۶
جدول ۸-۱ تعداد مسافر و بار پروازهای استان.....	۵۶
جدول ۹-۱ آمار مسافران استان به تفکیک اقامت شب.....	۵۸
جدول ۱۰-۱ تعداد هتل های استان مازندران.....	۶۲
جدول ۱۱-۱ تعداد اتاق هتل های استان مازندران.....	۶۳
جدول ۱۲-۱ تعداد تخت هتل های استان مازندران.....	۶۴
جدول ۱۳-۱ میزان عرضه و تقاضا در سال های اخیر (نفر شب اقامت).....	۷۹
جدول ۱۴-۱ پیش بینی میزان عرضه و تقاضا در سال های آتی (نفر شب اقامت).....	۸۲
جدول ۱-۲ تحلیل منطقه برای ساخت هتل.....	۱۰۰
جدول ۲-۲ فواصل.....	۱۰۰
جدول ۳-۲ فاصله تا مراکز گردشگری.....	۱۰۱
جدول ۴-۲ تیپ ها و متراژ اتاق های اقامتی هتل طرح ۱.....	۱۰۸
جدول ۵-۲ مشخصات کلی مجموعه آپارتمان ها.....	۱۱۲
جدول ۶-۲ مشخصات کلی ویلاها.....	۱۱۷
جدول ۷-۲ مشخصات محوطه ورزشی.....	۱۳۳
جدول ۸-۲ مزایا و معایب محل برای ساخت طرح ۱.....	۱۳۶
جدول ۹-۲ مشخصات کلی مجموعه آپارتمان ها طرح ۱.....	۱۳۷
جدول ۱۰-۲ مساحت هر بلوک آپارتمانی تیپ A.....	۱۳۷
جدول ۱۱-۲ مساحت هر بلوک آپارتمانی تیپ B.....	۱۳۸
جدول ۱۲-۲ مجموع مساحت بخش آپارتمانی طرح ۱.....	۱۳۸
جدول ۱۳-۲ مشخصات کلی ویلاها.....	۱۳۹
جدول ۱۴-۲ مشخصات فنی و مساحت بخش های مختلف هتل طرح ۱.....	۱۳۹
جدول ۱۵-۲ تیپ ها و مساحت اتاق های اقامتی هتل طرح ۱.....	۱۴۰
جدول ۱۶-۲ مساحت استخر طرح ۱.....	۱۴۰
جدول ۱۷-۲ مساحت بخش تجاری طرح ۱.....	۱۴۰
جدول ۱۸-۲ مساحت بخش رستوران طرح ۱.....	۱۴۱



جدول ۱۹-۲	مساحت بخش پلاژ طرح ۱	۱۴۱
جدول ۲۰-۲	محوطه ورزشی طرح ۱	۱۴۱
جدول ۲۱-۲	متراژ تاسیسات و ورزش‌های دریایی هتل طرح ۱	۱۴۱
جدول ۲۲-۲	مساحت بخش‌های مختلف طرح ۱	۱۴۲
جدول ۲۳-۲	مشخصات فنی کلی طرح ۱	۱۴۳
جدول ۲۴-۲	مزایا و معایب محل برای ساخت طرح ۲	۱۴۵
جدول ۲۵-۲	مشخصات کلی مجموعه آپارتمان‌ها طرح ۲	۱۴۶
جدول ۲۶-۲	مساحت هر بلوک آپارتمانی تیپ A	۱۴۶
جدول ۲۷-۲	مساحت هر بلوک آپارتمانی تیپ B	۱۴۷
جدول ۲۸-۲	مجموع مساحت بخش آپارتمانی طرح ۲	۱۴۷
جدول ۲۹-۲	مشخصات کلی ویلاها طرح ۲	۱۴۸
جدول ۳۰-۲	مشخصات فنی و مساحت بخش‌های مختلف هتل طرح ۲	۱۴۸
جدول ۳۱-۲	مشخصات فنی و مساحت طبقات مختلف هتل طرح ۲	۱۴۹
جدول ۳۲-۲	تیپ‌ها و مساحت اتاق‌های اقامتی هتل طرح ۲	۱۴۹
جدول ۳۳-۲	مساحت استخر طرح ۲	۱۵۰
جدول ۳۴-۲	مساحت بخش‌های تجاری و رستوران طرح ۲	۱۵۰
جدول ۳۵-۲	مشخصات طبقات تجاری و رستوران طرح ۲	۱۵۰
جدول ۳۶-۲	مساحت بخش پلاژ طرح ۲	۱۵۱
جدول ۳۷-۲	محوطه ورزشی طرح ۲	۱۵۱
جدول ۳۸-۲	مساحت تاسیسات و ورزش‌های دریایی طرح ۲	۱۵۱
جدول ۳۹-۲	مساحت بخش‌های مختلف طرح ۲	۱۵۲
جدول ۴۰-۲	مشخصات فنی کلی طرح ۲	۱۵۳
جدول ۱-۳	خلاصه طرح ۱	۱۵۵
جدول ۲-۳	برنامه زمانبندی طرح ۱	۱۵۶
جدول ۳-۳	خلاصه شاخص‌های مالی طرح ۱	۱۵۶
جدول ۴-۳	مشخصات طرح ۱	۱۵۷
جدول ۵-۳	هزینه زمین طرح ۱	۱۵۷
جدول ۶-۳	هزینه طراحی طرح ۱	۱۵۷
جدول ۷-۳	هزینه جواز طرح ۱	۱۵۸
جدول ۸-۳	هزینه ساخت طرح ۱	۱۵۸
جدول ۹-۳	هزینه تجهیز بخش‌های مختلف هتل طرح ۱	۱۵۹
جدول ۱۰-۳	هزینه کل ساخت طرح ۱	۱۵۹
جدول ۱۱-۳	هزینه نیروی انسانی طرح ۱	۱۶۰
جدول ۱۲-۳	میانگین هزینه مواد در هتل‌ها با درجه‌بندی مختلف در منطقه	۱۶۰



جدول ۳-۱۳ هزینه مواد طرح ۱	۱۶۱
جدول ۳-۱۴ هزینه های هتلداری طرح ۱	۱۶۲
جدول ۳-۱۵ هزینه نگهداری طرح ۱	۱۶۲
جدول ۳-۱۶ سرمایه در گردش طرح ۱	۱۶۳
جدول ۳-۱۷ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۱	۱۶۴
جدول ۳-۱۸ قیمت فروش طرح ۱	۱۶۴
جدول ۳-۱۹ میزان درآمد از اجاره اتاق ها طرح ۱	۱۶۵
جدول ۳-۲۰ میزان درآمد کل اجاره اتاق ها با احتساب تخفیف ها و ضریب اشغال طرح ۱	۱۶۵
جدول ۳-۲۱ سود رستوران طرح ۱	۱۶۶
جدول ۳-۲۲ درآمد اجاره کاربری های طرح ۱	۱۶۶
جدول ۳-۲۳ درآمد بهره برداری طرح ۱	۱۶۶
جدول ۳-۲۴ شاخص های اقتصادی طرح ۱	۱۶۷
جدول ۳-۲۵ خلاصه طرح ۲	۱۶۹
جدول ۳-۲۶ برنامه زمانبندی طرح ۲	۱۷۰
جدول ۳-۲۷ خلاصه شاخص های مالی طرح ۲	۱۷۰
جدول ۳-۲۸ مشخصات طرح ۲	۱۷۱
جدول ۳-۲۹ هزینه زمین طرح ۲	۱۷۱
جدول ۳-۳۰ هزینه طراحی طرح ۲	۱۷۱
جدول ۳-۳۱ هزینه جواز طرح ۲	۱۷۲
جدول ۳-۳۲ هزینه ساخت طرح ۲	۱۷۲
جدول ۳-۳۳ هزینه تجهیز بخش های مختلف هتل طرح ۲	۱۷۳
جدول ۳-۳۴ هزینه کل ساخت طرح ۲	۱۷۳
جدول ۳-۳۵ هزینه نیروی انسانی طرح ۲	۱۷۴
جدول ۳-۳۶ میانگین هزینه مواد در هتل ها با درجه بندی مختلف در منطقه	۱۷۴
جدول ۳-۳۷ هزینه مواد طرح ۲	۱۷۵
جدول ۳-۳۸ هزینه های هتلداری طرح ۲	۱۷۶
جدول ۳-۳۹ هزینه نگهداری طرح ۲	۱۷۶
جدول ۳-۴۰ سرمایه در گردش طرح ۲	۱۷۷
جدول ۳-۴۱ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۲	۱۷۷
جدول ۳-۴۲ قیمت فروش طرح ۲	۱۷۸
جدول ۳-۴۳ میزان درآمد از اجاره اتاق ها طرح ۲	۱۷۸
جدول ۳-۴۴ میزان درآمد کل اجاره اتاق ها با احتساب تخفیف ها و ضریب اشغال طرح ۲	۱۷۸
جدول ۳-۴۵ درآمد رستوران طرح ۲	۱۷۹
جدول ۳-۴۶ درآمد اجاره کاربری های طرح ۲	۱۷۹



جدول ۳-۴۷ درآمد بهره برداری طرح ۲.....	۱۷۹
جدول ۳-۴۸ شاخص های اقتصادی طرح ۲.....	۱۸۰
جدول ۳-۴۹ مقایسه شاخص های اقتصادی دو طرح.....	۱۸۱
جدول ۴-۱۸۲ جدول هزینه های ساخت طرح ۱.....	۱۸۲
جدول ۴-۲۸۲ جدول درآمدهای طرح ۱.....	۱۸۲
جدول ۴-۳۸۳ جدول هزینه ها و درآمدهای بهره برداری طرح ۱.....	۱۸۳
جدول ۴-۴۸۳ جدول درآمدها و هزینه های طرح ۱.....	۱۸۳
جدول ۴-۵۸۴ جدول هزینه های ساخت طرح ۲.....	۱۸۴
جدول ۴-۶۸۴ جدول درآمدهای طرح ۲.....	۱۸۴
جدول ۴-۷۸۴ جدول هزینه ها و درآمدهای بهره برداری طرح ۲.....	۱۸۴
جدول ۴-۸۸۵ جدول درآمدهای و هزینه های طرح ۲.....	۱۸۵



فهرست نمودار

نمودار ۱-۱	توزیع ارزش افزوده فعالیت های اقتصادی مختلف (بر حسب درصد).....	۴۲
نمودار ۲-۱	هرم سنی جمعیت استان مازندران.....	۴۵
نمودار ۳-۱	انواع خطوط راه آهن.....	۴۷
نمودار ۴-۱	درصد انواع راه های استان مازندران.....	۴۸
نمودار ۵-۱	درصد استفاده مسافران از وسایل حمل و نقل جاده ای.....	۵۵
نمودار ۶-۱	درصد استفاده مسافران از انواع وسایل نقلیه برای سفر به استان.....	۵۷
نمودار ۷-۱	تعداد سفرها به استان.....	۵۹
نمودار ۸-۱	نمودار مسافرت ها به استان به تفکیک اقامت.....	۶۰
نمودار ۹-۱	درصد هتل های استان مازندران براساس درجه هتل ها.....	۶۲
نمودار ۱۰-۱	درصد تعداد اتاق هتل های استان مازندران براساس درجه هتل.....	۶۳
نمودار ۱۱-۱	درصد تعداد تخت هتل های استان مازندران.....	۶۴
نمودار ۱۲-۱	تقاضا در سال های اخیر (نفر شب اقامت).....	۷۷
نمودار ۱۳-۱	میزان عرضه در سال های اخیر (نفر شب اقامت).....	۷۸
نمودار ۱۴-۱	تعادل عرضه و تقاضا در سال های اخیر (نفر شب اقامت).....	۷۹
نمودار ۱۵-۱	پیش بینی تقاضا در سال های آتی (نفر شب اقامت).....	۸۰
نمودار ۱۶-۱	پیش بینی عرضه در سال های آتی (نفر شب اقامت).....	۸۱
نمودار ۱۷-۱	تعادل عرضه و تقاضا در آینده (نفر شب اقامت).....	۸۲
نمودار ۱۸-۱	مازاد تقاضا (نفر شب اقامت).....	۸۳



خلاصه مدیریتی

استان مازندران یکی از مقاصد اصلی گردشگری در ایران می باشد. گردشگری یکی از مهمترین بخش های اقتصاد استان مازندران می باشد. بخش های مرتبط با صنعت گردشگری نقش مهمی در اقتصاد استان مازندران بازی می کنند. اگرچه سهم این بخش در مقابل پتانسیل و قابلیت های این استان و ناچیز به نظر می رسد اما باید توجه داشت که سهم بخش گردشگری در مقایسه با بسیاری از استان های دیگر کشور بیشتر می باشد.

اما تمرکز گردشگران به جاذبه های محدود موجب تراکم بالای حضور گردشگران در فصول معین سال، سخت شدن آرایه خدمات به شهروندان و گردشگران و بروز برخی ناهنجاری ها به دلیل همین تراکم بالا می شود. همان طور که معمولا در فصل های بهار و تابستان شاهد تراکم بالای جمعیت و در استان مازندران و همین طور شلوغی جاده های منتهی به این استان می باشیم. از سویی دیگر استفاده از این جاذبه های طبیعی مستلزم تاسیس امکانات و زیرساخت هایی است که علاوه بر مدیریت و برنامه ریزی نیاز به هزینه های قابل توجهی دارد.

شهرستان محمود آباد یکی از مناطق اصلی گردشگری استان مازندران است. در این شهرستان، ساحل دریا به باریک ترین پهنای خود می رسد که از نظر توسعه توریسم ساحلی از اهمیت بسیار بالایی برخوردار است. به این دلیل پلاژهای ساحلی بسیار زیادی در این منطقه ساخته شده است.

از سوی دیگر، این شهرستان فاصله بسیار نزدیکی با تهران دارد. به نحوی که نزدیکترین نقطه استان مازندران به پایتخت محسوب می شود. این امر باعث رونق بیش از پیش گردشگری در این منطقه شده است. علاوه بر این این منطقه دارای مزیت های نسبی فراوانی چون جنگل ها و مزارع سرسبز، منابع عظیم دریایی و زیرزمینی و استعداد بالقوه جهانگردی می باشد که باعث شده است این منطقه، چهره متمایز و منحصر به فرد در مقایسه با مناطق دیگر شهرهای شمالی کشور داشته باشد. به همین خاطر گردشگری بیش از پیش در این منطقه گسترش یافته است.

جاذبه ها و قابلیت های بالا در عرصه گردشگری، باعث سرمایه گذاری های قابل توجه در زمینه گردشگری در این منطقه شده است. در دوران پهلوی تعداد قابل توجهی مجتمع های ویلایی در این محدوده ساخته شد. همین امر موجب گسترش گردشگری در سال های بعدی در شهرستان محمود آباد گردید و این منطقه را به یکی از اصلی ترین مقاصد گردشگری استان مازندران تبدیل نمود.

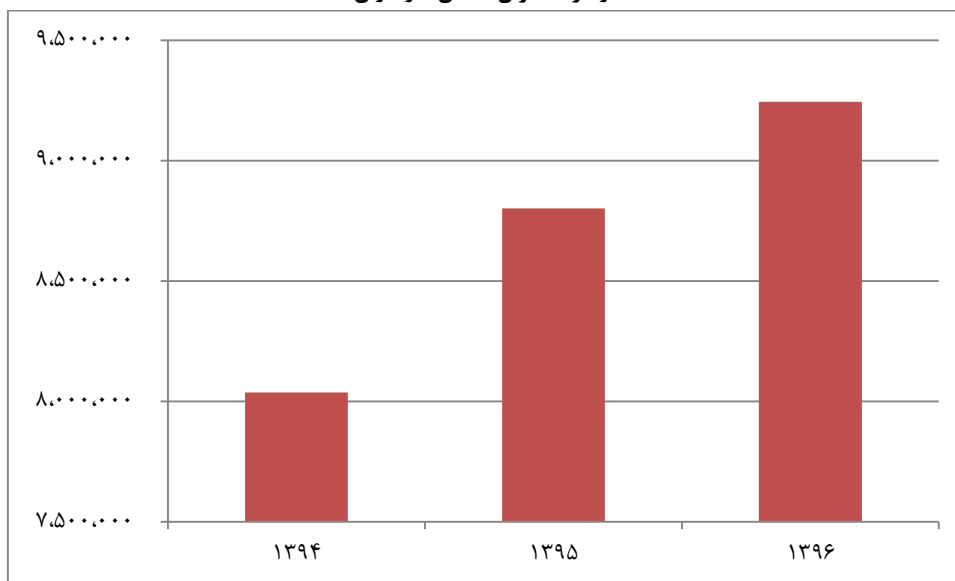
یکی از شهرهای اصلی شهرستان محمود آباد شهر سرخرود می باشد. سرخرود که مرکز بخش سرخرود، از توابع شهرستان محمود آباد می باشد، یکی از مراکز اصلی گردشگری محود آباد می باشد. قرارگیری سرخرود در کنار دریا، یکی از اصلی ترین عوامل توسعه گردشگری در این شهر است. این شهر کوچک که فاصله بسیار اندکی با دریای مازندران دارد، یکی از اصلی ترین مراکز ساحلی منطقه می باشد. همچنین عبور جاده کناره از وسط این شهر، قرارگیری در کنار تالاب سرخرود و جاذبه های طبیعی فراوان این منطقه مهمترین عوامل توسعه کالبدی این شهر در طی سال های اخیر است. در سال های اخیر گردشگری بیش از پیش در این شهر توسعه یافته است. مجتمع ها گردشگری بسیاری در سال های اخیر در سرخرود ساخته شده است که از نوع بهترین و لوکس ترین مجتمع های تفریحی و گردشگری استان مازندران می باشد. این امر باعث شده است که سرخرود بیش از پیش در کانون توجه بسیاری از سرمایه گذاران بخصوص در حوزه گردشگری قرار بگیرد. این عوامل دست به دست هم داده است تا زمینه مناسبی را برای سرمایه گذاری بیشتر در زمینه گردشگری را مهیا سازد.



یکی از مشکلات اصلی کشور ما در زمینه آمار گردشگری نبود آمار قابل اعتماد در زمینه گردشگری در سطح کشور است. بسیاری از آمارهای گردشگری نه براساس استانداردهای بین المللی و تعریف شده جمع آوری و گردآوری می شوند. بلکه براساس تعاریف اولیه تهیه و تدوین می شوند.

متأسفانه تعاریف گردشگر در این آمارها منطبق با نیازها تعریف نشده است. تعریف گردشگران بیشتر به مفهوم بازدیدکنندگان نزدیک می باشد. همچنین ثبات رویه ای در زمینه جمع آوری آمار گردشگران وجود ندارد و تعاریف و نحوه جمع آوری این آمارها، هر سال دستخوش تغییرات می گردد. با توجه به توضیحات بیان شده، آمار تعداد گردشگران استان مازندران ارائه شده است.

آمار گردشگران استان مازندران^۱



همان طور که در نمودار بالا نشان داده شده است، تعداد گردشگران در این استان بسیار بالا می باشد. همچنین تعداد گردشگران در سالهای اخیر رشد قابل توجهی یافته است. در چند سال اخیر میزان گردشگران این استان افزایش بسیار قابل توجهی پیدا کرده است که نشانه میزان تقاضای قابل ملاحظه برای سرمایه گذاری در زمینه گردشگری می باشد.

تعداد هتل ها و میزان ظرفیت هتل های استان نیز براساس آمارهای مرکز آمار بیان شده است. جدول زیر نشان می دهد که چه نوع هتل های و به چه نوع پراکندگی در استان مازندران وجود دارد و هتل ها با درجه بندی ها و ستاره های گوناگون چند درصد هتل های استان مازندران را تشکیل می دهند.

۱ - براساس آمار سازمان میراث فرهنگی، البته به دلیل در دسترس نبودن آمار بعضی از سالها، آمار گردشگران در این سالها جنبه تخمینی دارد.

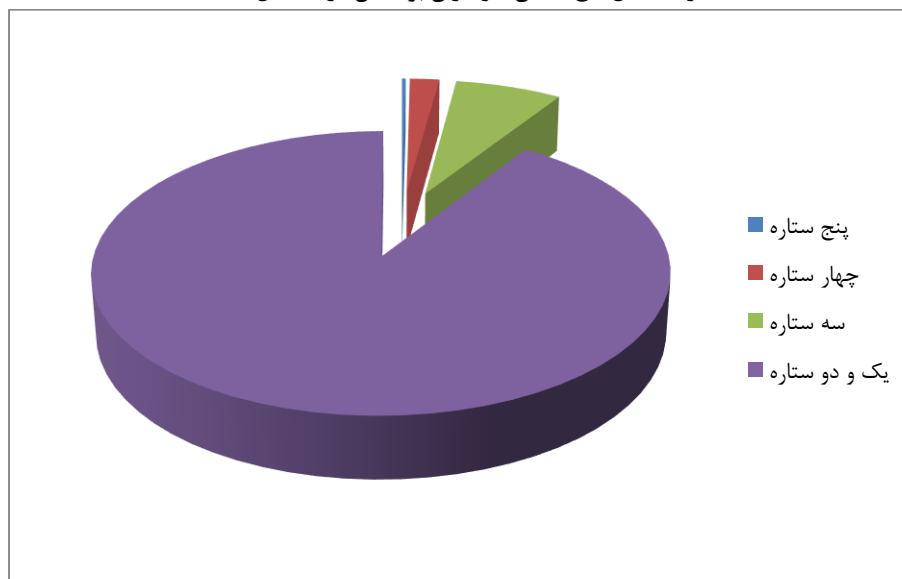


تعداد هتل های استان مازندران^۲

سال	درجه بندی هتل ها				جمع
	یک و دو ستاره	سه ستاره	چهار ستاره	پنج ستاره	
۱۳۸۹	۱۴۶	۱۸	۵	۱	۱۷۰
۱۳۹۰	۱۸۲	۱۸	۵	۱	۲۰۶
۱۳۹۱	۱۹۹	۲۳	۵	۱	۲۲۸
۱۳۹۲	۳۷۰	۲۱	۵	۱	۳۹۷
۱۳۹۳	۳۷۶	۲۵	۶	۱	۴۰۸
۱۳۹۴	۳۷۶	۲۷	۸	۱	۴۱۲
۱۳۹۵	۳۷۷	۲۹	۸	۱	۴۱۵

همانطور که مشاهده می شود در استان مازندران تعداد هتل های دو و یک ستاره ها به نسبت تعداد هتل های سه، چهار و پنج ستاره ها بسیار بیشتر می باشد. نمودار زیر درصد هتل های این استان را به تفکیک درجه بندی و ستاره های هتل را نشان می دهد.

درصد هتل های استان مازندران براساس درجه هتل ها^۲



در جدول و نمودار بالا نشان می دهد که تعداد بسیاری از هتل ها در استان مازندران را هتل های یک ستاره و دو ستاره تشکیل می دهند. به همین دلیل می توان گفت که کیفیت خدمات گردشگری ارائه شده برای مسافری معمولاً در حد پایینی می باشد و کمتر مراکز گردشگری را می توان یافت که خدمات با کیفیت بالا را ارائه دهد. به همین دلیل کمبود شدیدی در استان مازندران در زمینه تعداد هتل های با کیفیت بالا احساس می شود.

۲ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۳، بخش بازرگانی و هتلداری، مرکز آمار، آمار سازمان میراث فرهنگی

۳ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۳، بخش بازرگانی و هتلداری، مرکز آمار، آمار سازمان میراث فرهنگی



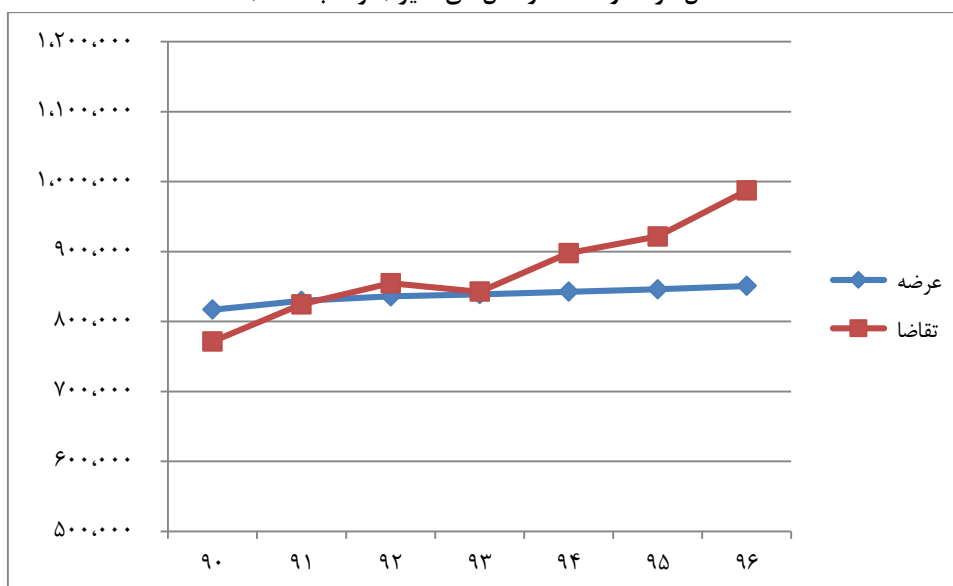
یکی از مهمترین بخش های مطالعات اقتصادی طرح، محاسبه عرضه و تقاضا و مقایسه آن ها با یکدیگر است، در صورتی که مطالعه بازار به درستی صورت گیرد و پتانسیل های گردشگری مناطق مختلف به درستی سنجیده شود، می توان اطمینان داشت که سرمایه گذاری صورت گرفته در زمینه به درستی تحقق می یابد و توان بازگشت سرمایه و سودآوری را خواهد داشت. بررسی تقاضا گردشگری یکی از مشکل ترین بخش های گزارش های اقتصادی می باشد. یکی از اصلی ترین بخش این مشکل ماهیت تقاضا برای خدمات گردشگری است.

یکی از مهمترین بخش های مطالعات اقتصادی طرح، محاسبه عرضه و تقاضا و مقایسه آن ها با یکدیگر است، در صورتی که مطالعه بازار به درستی صورت گیرد و پتانسیل های گردشگری مناطق مختلف به درستی سنجیده شود، می توان اطمینان داشت که سرمایه گذاری صورت گرفته در زمینه به درستی تحقق می یابد و توان بازگشت سرمایه و سودآوری را خواهد داشت. بررسی تقاضا گردشگری یکی از مشکل ترین بخش های گزارش های اقتصادی می باشد. یکی از اصلی ترین بخش این مشکلات ماهیت تقاضا برای خدمات گردشگری است. مطابق تعاریف موجود تقاضا مقدار خدمتی است که با توجه به قیمت و سایر عوامل در هر دوره توسط گردشگران خریداری می شود.

البته برآوردی دقیق تعداد گردشگرانی که در مراکز اقامتی سکنی می گزینند، مسئله مهمی می باشد. در این زمینه آمار قابل اتکا وجود ندارد. یکی از آمارهای موجود در زمینه گردشگران، آمارهای طرح آمارگیری از گردشگران ملی که توسط مرکز آمار منتشر می شود، به عنوان منبع اصلی آمار اتکا شده است. در زمینه کاربرد این منابع آماری چند نکته قابل توجه است. باید توجه داشت که آمار منتشره مرکز آمار در طرح آمارگیری گردشگران ملی تنها مربوط به دو فصل از سال و مختص استان مازندران می باشد. همچنین طبیعتا همه مسافرانی که وارد مازندران می شوند از هتل ها استفاده نمی کنند بلکه درصدی از آن ها به مکان های دیگر مانند مدارس و خانه ها مراجعت می کنند. برای همین برای محاسبه تقاضا، گردشگران انزلی، محاسبات آماری صورت پذیرفته است.

میزان عرضه نیز عامل بسیار مهمی در تصمیم گیری های اقتصادی برای سرمایه گذاری می باشد. میزان عرضه از تعداد واحدهای اقامتی در منطقه و ظرفیت اقامتی آن ها تشکیل می گردد. البته این محاسبات بر مبنای ظرفیت اسمی اقامتی بوده است. در این بخش میزان عرضه براساس میزان کل تخت های منطقه در تمامی روزهای سال به دست آمده است و به صورت نفر شب اقامت محاسبه و ارائه شده است.

تعداد عرضه و تقاضا در سال های اخیر (نفر شب اقامت)

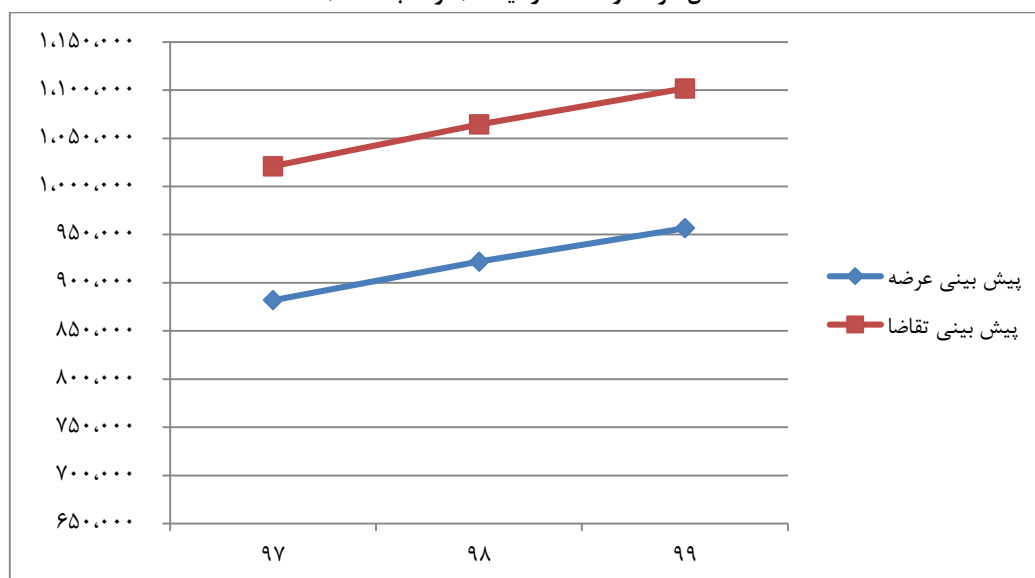




همانطور که مشاهده شد این آمار نشان دهنده پیشی گرفتن میزان تقاضا نسبت به عرضه در سال های اخیر در این منطقه می باشد. در سال های گذشته میزان تقاضا در این منطقه به عرضه نزدیک شده است. در سال های اخیر میزان تقاضا افزایش شدیدی داشته است و از عرضه پیشی گرفته است. بخصوص در دو سال اخیر میزان تقاضا بیشتر از عرضه شده است. بنابراین تقاضای بالایی برای واحدهای اقامتی گردشگری در این منطقه وجود دارد.

برای اینکه بررسی دقیق و جامعی نسبت به وضعیت خدمات گردشگری و سرمایه گذاری در این بخش داشته باشیم، نیازمندیم تا برآورد قابل توجهی از پیش بینی عرضه و تقاضا در آینده داشته باشیم. پیش بینی تقاضا در آینده بسیار مهم تر از بررسی میزان تقاضا در گذشته می باشد. ثبات روند افزایشی یا کاهشی در تصمیم گیری و مطالعه بازار بسیار مهم می باشد. محاسبه میزان عرضه در سال های آتی برای مقایسه با تقاضای آتی ضروری می باشد. با استفاده از اطلاعات موجود، میزان عرضه و تقاضا سال های آتی برحسب نفر شب اقامت در منطقه محاسبه شده است.

تبادل عرضه و تقاضا در آینده (نفر شب اقامت)



همانطور که در نمودار دیده می شود، با وجود افزایش عرضه در سال های اخیر، افزایش تقاضا از افزایش عرضه بالاتر می باشد و همچنین نرخ رشد قابل توجهی برای تقاضا گردشگران و تقاضا برای اقامت در این منطقه مشاهده می شود. این افزایش بیشتر افزایش ظرفیت اقامتی و تعداد هتل های این منطقه در سال های آینده خواهد بود و این موضوع نشان دهنده این است که افزایش میزان تقاضا با نرخ به مراتب بیشتری نسبت به افزایش میزان عرضه می باشد. افزایش تعداد گردشگران داخلی و بهبود توان معیشتی آنها زمینه برای سرمایه گذاری و ساخت هتل های جدید در منطقه فراهم کرده است. همچنین با ایجاد دیگر خدمات گردشگری و رفاهی در این منطقه ظرفیت این منطقه برای جذب بازدیدکنندگان و گردشگران این منطقه افزایش خواهد یافت.

به صورت کلی می توان بیان کرد مطالعات نشان می دهد که در سال های آینده تعداد مسافران و گردشگران سرخرود و منطقه اطراف آن افزایش قابل توجهی خواهد یافت. علاوه بر این ساخت و سازهای گردشگری در سرخرود و ایجاد خدمات تفریحی و گردشگری متنوع می تواند بخش بیشتری از مسافران استان مازندران را به سرخرود جذب نماید. چنانچه سرمایه گذاری های بیشتری در شهر سرخرود صورت گیرد و خدمات متنوع گردشگری و تفریحی در این شهر ایجاد گردد، تعداد گردشگران و بازدیدکنندگان این منطقه در سال های پیش رو افزایش بسیاری خواهد یافت. این عوامل نشانگر بازار قابل توجه و رو به رشدی

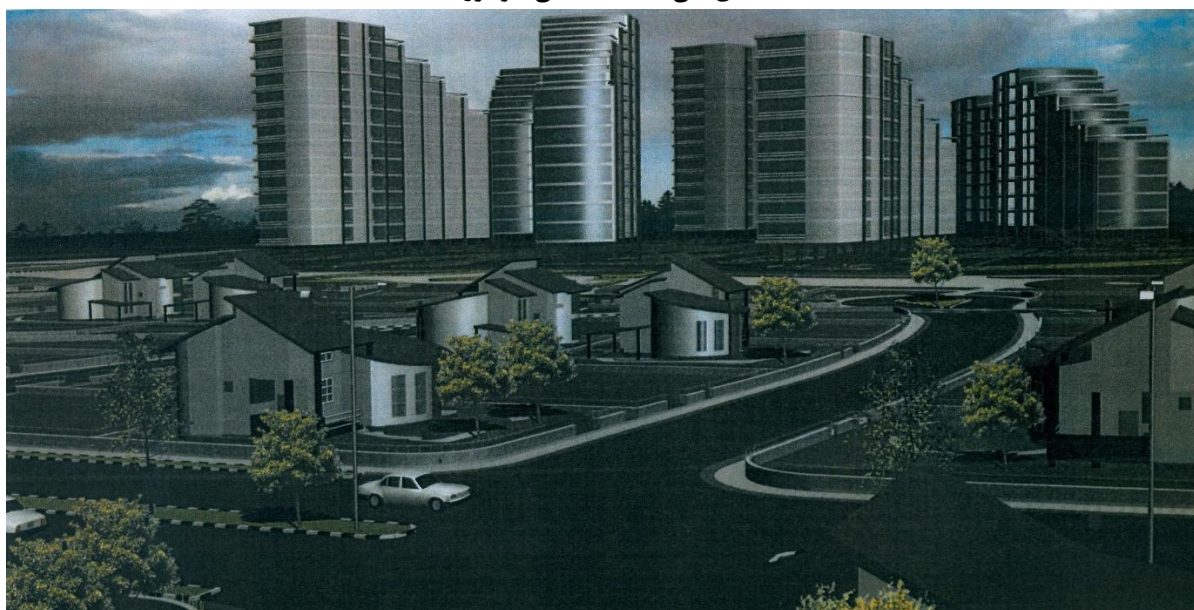


سرمایه گذاری در زمینه ساخت ساخت و سازها در زمینه سایر خدمات گردشگری در سرخورد است. زمین سرخورد مساحتی در حدود ۳۰۵ هزار متر دارد. این زمین در نوار ساحلی شهر سرخورد واقع شده است. این در نوار ساحلی این شهر واقع شده است. این منطقه یکی از بهترین منطقه های شهر سرخورد است که در سال های اخیر ساخت و سازهای زیادی در آن صورت گرفته است. این زمین می تواند تبدیل به یک مجموعه بزرگ گردشگری شامل کاربری های مختلف گردد. این زمین دارای خط ساحلی منحصر به فردی می باشد که متعلق به این زمین می باشد. این خط ساحل اختصاصی و طولانی می تواند یکی از مزایای منحصر به فرد این زمین تلقی شود و می تواند گردشگران و بازدیدکنندگان زیادی را به این مجموعه جذب نماید. در صورتی که کاربری های مناسب و خدمات گردشگری با کیفیت بالا در این مجموعه ایجاد شود، می تواند با استقبال گسترده ای رو به رو شود.

طرح های فنی مبتنی بر ساخت یک دهکده ساحلی با کاربری های مختلف به نام دهکده ساحلی سرخورد می باشد. دهکده ساحلی سرخورد شامل: یک هتل ۵ ستاره و یک مجموعه شامل کاربری های متنوع و گسترده در کنار این هتل می باشد. در هر دو طرح یک هتل ۵ ستاره با امکانات خاص ویژه در این مجموعه و در کنار ساحل اختصاصی مجموعه ساخته می شود. در کنار این مجموعه هتل ۵ ستاره کاربری های متنوع و مختلف دیگری قرار می گیرد. هدف این کاربری ها، فراهم کردن امکانات اقامتی برای مسافران و جذب گردشگران و بازدیدکنندگان سرخورد می باشد. البته ظرفیت، طراحی و مشخصات هتل در دو طرح فنی متفاوت می باشد. هر دو طرح بخش های اجزا زیر می باشند:

- ۱- هتل ۵ ستاره
- ۲- برج های مسکونی
- ۳- ویلاها با محوطه و فضای سبز اختصاصی
- ۴- بخش تجاری
- ۵- بخش رستوران
- ۶- سایر امکانات همانند بخش های ورزشی و پلاژهای ساحلی

نمای کلی دهکده ساحلی سرخورد





الف) طرح پیشنهادی اول

طرح اول شامل یک هتل ۵ ستاره در کنار یک مجموعه مسکونی به صورت آپارتمانی و ویلا می باشد. در کنار این مجموعه مسکونی، یک مجموعه تجاری نیز ساخته می شود. یک مجموعه رستوران و کافی شاپ نیز در این مجموعه قرار دارد. همچنین در این طرح یک مجموعه ورزشی و استخر نیز ایجاد خواهد شد. علاوه بر این پلاژهای ساحلی نیز برای آقایان و بانوان ساخته خواهد شد.

طرح اول توسط مهندسين مشاورين بخش فني پيشنهاد شده است. اين طرح توسط مهندسين مشاور معمار و شهرساز ره شهر و در سال ۱۳۸۳ ارائه شده است. اين طرح شامل بخش های زیر می باشد:

۱- هتل: اين هتل که یک هتل ۵ ستاره می باشد. اين هتل شامل اتاق های اقامتی، مجموعه ای از سالن ها، رستوران و فروشگاه می باشد. در کنار اين هتل یک استخر نیز ساخته می شود که دارای دو بخش سرپوشیده و روباز است و در دو طبقه ساخته می شود.

۲- آپارتمان ها: اين بخش شامل آپارتمان های اقامتی می باشد. اين آپارتمان ها به عنوان خانه تعطيلات به فروش می روند. سعی شده است که آپارتمان ها محوطه مشاع و فضای سبز قابل توجهی داشته باشند. اين آپارتمان ها در دو نوع متفاوت ساخته خواهند شد که هر نوع دارای تعدادی بلوک ساختمانی خواهد بود.

۳- ویلاها: اين بخش شامل تعداد زیادی ویلا است که در تپه ها و طراحی های مختلف می باشد. اين ویلا نیز به عنوان خانه های تعطيلات به فروش می روند. هر ویلا دارای فضای سبز اختصاصی می باشد.

۴- بخش تجاری: در اين دهکده ساحلی یک بخش تجاری در نظر گرفته شده است که دارای فضای روباز و سرپوشیده می باشد.

۵- بخش رستوران و کافی شاپ: در اين دهکده ساحلی یک بخش تجاری در نظر گرفته شده است که دارای فضای روباز و سرپوشیده می باشد.

۶- ساير امکانات: در اين مجموعه امکانات دیگری نیز برای رفاه حال مهمانان و اقامت کنندگان اين مجموعه قرار گرفته است. به عنوان مثال بخش ورزشی اين دهکده ساحلی شامل چندین زمین روباز است که به رشته های ورزشی مختلف اختصاص یافته است. همچنین در نوار ساحلی اين دهکده دو بخش محدوده برای شنای آقایان و بانوان در نظر گرفته شده است. در هر محدوده نیز یک پلاژ ساخته می شود.

نقشه کلی دهکده ساحلی سرخرود



در این طرح بخش‌های مختلف برای گردشگران، مهمانان و ساکنین هتل در نظر گرفته می‌شود. این مجموعه دارای کاربری‌های مختلفی همچون هتل، مسکونی، اقامتی، تجاری و خدماتی می‌باشد. در جدول زیر تعدادی از مزایا و معایب ساخت این طرح در نشان داده شده است.

مزایا و معایب ساخت طرح ۱

معایب	مزایا
<ul style="list-style-type: none"> مساحت بسیار کم هتل ۵ ستاره مساحت کم بخش تجاری مساحت کم رستوران ها و کافی شاپ 	<ul style="list-style-type: none"> وجود زمین و فضای سبز مناسب داشتن ساحل و نوار ساحلی اختصاصی آب و هوای مناسب در اکثر اوقات سال امکان تامین مالی بخشی از سرمایه‌گذاری های طرح از طریق پیش فروش وجود کاربری‌های متنوع در این مجموعه گردشگری ایجاد امکانات رفاهی و ورزشی در کنار واحدهای اقامتی و هتل



جداول زیر مشخصات فنی طرح سرخرود را نشان می دهد. جدول زیر مساحت بخش های مختلف این هتل را نشان می دهد.

مساحت بخش های مختلف طرح ۱

کاربری		بخش		مساحت	مساحت زیر بنا	مساحت عرصه
بخش آپارتمانی	تپ	تعداد بلوک	تعداد واحد		۸۴,۷۰۷	۴۷,۲۵۰
	آپارتمان های تپ اول	۴	۲۵۶	۴۲,۶۰۸		
	آپارتمان های تپ دوم	۳	۲۶۴	۴۲,۰۹۹		
بخش ویلایی	تپ	تعداد بلوک	زیربنای هر واحد		۲۶,۰۴۰	۶۵,۱۰۰
	ویلا تپ A	۹۰	۱۴۰	۱۲,۶۰۰		
	ویلا تپ B	۴۸	۱۸۰	۸,۶۴۰		
	ویلا تپ C	۲۰	۲۴۰	۴,۸۰۰		
بخش هتل	لابی			۵۶۵	۵,۶۰۰	۱۱,۷۵۰
	اتاق های اقامتی			۲۶۲۰		
	راهرو و خانه داری			۷۹۰		
	رستوران			۲۰۰		
	سالن ها			۵۷۰		
	فروشگاه			۳۳۰		
	سایر بخش های خدماتی			۵۲۵		
استخر	رو باز			۱۱۰۰	۳,۳۵۰	۳,۳۵۰
	سر پوشیده			۲۲۵۰		
تجاری	رو باز			۹۵۰	۱,۹۰۰	۵,۱۶۰
	سر پوشیده			۹۵۰		
رستوران	رو باز			۴۴۰	۲,۱۰۰	۵,۵۵۰
	سر پوشیده			۱,۶۶۰		
پلاژ	بانوان			۹۵۰	۱,۸۳۲	۳۴,۷۰۰
	آقایان			۸۸۲		
ورزشی	بدن سازی			۱,۰۵۰	۱,۰۵۰	۱۴,۵۰۰
	والیبال ساحلی			-		
	دوچرخه سواری			-		
	متفرقه			-		
معابر	معابر سواره			-	-	۷۳,۵۰۰
	معابر پیاده			-		
فضای سبز		فضای سبز		-	-	۴۵,۶۵۰
مجموع		مجموع		۱۲۶,۵۷۹	۱۲۶,۵۷۹	۳۰۶,۵۱۰



همان طور که مشاهده می شود، این مجتمع گردشگری دارای بخش های بسیار زیاد و متنوعی می باشد. برای اینکه برآورد جامعی از مساحت کلی این مجموعه گردشگری داشته باشیم، جدول زیر ارائه شده است. این جدول مساحت زیربنا، عرصه و مساحت های قابل فروش این طرح می باشد.

مشخصات فنی کلی طرح ۱

ردیف	بخش	تعداد واحد یا اتاق اقامتی	مساحت زیربنا	مساحت عرصه	مساحت قابل فروش
۱	آپارتمان	۵۲۰	۸۴,۷۰۷	۴۷,۲۵۰	۴۶,۰۹۱
۲	ویلا	۱۵۸	۲۶,۰۴۰	۶۵,۱۰۰	۲۶,۰۴۰
۳	هتل	۷۸	۵,۶۰۰	۱۱,۷۵۰	-
۴	استخر		۳,۳۵۰	۳,۳۵۰	-
۵	تجاری		۱,۹۰۰	۵,۱۶۰	۹۵۰
۶	رستوران		۲,۱۰۰	۵,۵۵۰	۱,۶۶۰
۷	پلاژ		۱,۸۳۲	۳۴,۷۰۰	-
۸	ورزشی		۱,۰۵۰	۱۴,۵۰۰	-
۹	معابر		-	۷۳,۵۰۰	-
۱۰	فضای سبز		-	۴۵,۶۵۰	-
	مجموع		۱۲۶,۵۷۹	۳۰۶,۵۱۰	۷۴,۷۴۱



ب) طرح پیشنهادی دوم

طرح دوم نیز همانند طرح اول می باشد. این طرح دارای همان اجزای طرح اول می باشد. این طرح نیز همانند طرح قبلی طرح ساخت یک دهکده ساحلی است که از بخش های هتل ۵ ستاره، آپارتمان ها، ویلاها، تجاری و رستوران و سایر امکانات تشکیل شده است.

۱- هتل: هتل ۵ ستاره، اصلی ترین بخش این مجتمع گردشگری می باشد. هتل این طرح نسبت به طرح اول دارای مساحت بیشتری می باشد. این هتل دارای اتاق های اقامتی بیشتری از طرح قبلی است. همچنین مساحت بخش های دیگری نسبت به طرح اول افزایش یافته است. در کنار هتل یک استخر همانند طرح قبلی ساخته می شود.

۲- آپارتمان ها: بخش دیگری از این مجتمع گردشگری آپارتمان ها اقامتی می باشد. تعداد آپارتمان های اقامتی در طرح دوم همانند تعداد آپارتمان های اقامتی در طرح اول می باشد.

۳- ویلاها: این طرح نیز دارای مجموعه ویلایی می باشد. مجموعه ویلایی طرح دوم مشخصات مشابه و یکسان با مجموعه ویلایی طرح اول دارد.

۴- تجاری و رستوران: همچنین در این طرح نیز یک مرکز تجاری و رستوران ها نیز وجود دارد. در طرح قبلی بخش تجاری و رستوران به صورت مجزا ساخته می شد. همچنین بخشی از فضای تجاری به صورت روباز و بخش دیگر به صورت سرپوشیده ساخته می شد. در مورد رستوران ها نیز این بخش ها به صورت روباز و سرپوشیده ساخته می شد. در این طرح بخش تجاری و رستوران در کنار در یک ساختمان بلند مرتبه ساخته می شوند. بدین صورت بخش رستوران و تجاری کاملاً به صورت سرپوشیده ساخته می شود و بر خلاف طرح قبلی این تجاری و رستوران به صورت روباز ساخته نمی شود. رستوران و کافی شاپ این طرح در طبقات انتهایی این مجموعه قرار دارد.

۵- سایر امکانات: سایر امکانات این طرح نیز همانند دو طرح قبلی ساخته می شود. بخش ورزشی این دهکده ساحلی شامل چندین زمین روباز است که به رشته های ورزشی مختلف اختصاص یافته است. همچنین در نوار ساحلی این دهکده دو بخش محدوده برای شنای آقایان و بانوان در نظر گرفته شده است. در هر محدوده نیز یک پلاژ ساخته می شود. بخش ورزشی و پلاژ همانند طرح اول و با همان مشخصات ساخته می شود.

این طرح نیز همانند طرح قبلی دارای یک مجتمع گردشگری می باشد که مساحت بخش های مختلف آن تغییر کرده است. در جدول زیر تعدادی از مزایا و معایب ساخت این طرح در نشان داده شده است.

مزایا و معایب ساخت طرح ۲

مزایا	معایب
<ul style="list-style-type: none"> وجود زمین و فضای سبز مناسب داشتن ساحل و نوار ساحلی اختصاصی آب و هوای مناسب در اکثر اوقات سال امکان تامین مالی بخشی از سرمایه گذاری های طرح از طریق پیش فروش وجود کاربری های متنوع در این مجموعه گردشگری مساحت بیشتر هتل ۵ ستاره مساحت بیشتر بخش تجاری و رستوران 	<ul style="list-style-type: none"> تعداد بیشتر بلند مرتله سازی نسبت به طرح اول



جدول زیر مشخصات فنی این طرح را نشان می دهد.

مساحت بخش های مختلف طرح ۲

مساحت عرصه		مساحت زیر بنا	مساحت	بخش		کاربری	
۴۷.۲۵۰		۸۴.۷۰۷		تعداد واحد	تعداد بلوک	تیپ	
			۴۲.۶۰۸	۲۵۶	۴	آپارتمان های تیپ اول	
			۴۲.۰۹۹	۲۶۴	۳	آپارتمان های تیپ دوم	
۶۵.۱۰۰	۳۱.۵۰۰	۲۶.۰۴۰		زیربنای هر واحد	تعداد بلوک	تیپ	
	۲۱.۶۰۰		۱۲.۶۰۰	۱۴۰	۹۰	ویلا تیپ A	
			۱۲.۰۰۰	۸.۶۴۰	۱۸۰	۴۸	ویلا تیپ B
					۴.۸۰۰	۲۴۰	۲۰
۱۶.۵۰۰		۱۱.۴۰۰	۴۲۵	لابی			
			۳.۸۴۰	اتاق های اقامتی			
			۳.۰۰۰	راهرو و خانه داری			
			۴۵۲	رستوران			
			۱.۳۳۰	سالن ها			
			۱۳۳	فروشگاه			
			۲.۲۲۰	سایر بخش های خدماتی			
۳.۳۵۰	۱۱۰۰	۳.۳۵۰	۱۱۰۰	رو باز			
	۲۲۵۰		۲۲۵۰	سرپوشیده			
۱۲.۰۰۰		۱۶.۰۰۰	۴.۲۰۰	تجاری			
			۶۰۰	کافی شاپ			
			۱.۲۰۰	رستوران			
			۴.۰۰۰	مشاعات			
			۶.۰۰۰	پارکینگ روباز			
۳۴.۷۰۰		۱.۸۳۲	۹۵۰	بانوان			
			۸۸۲	آقایان			
۱۴.۵۰۰	۱.۰۵۰	۱.۰۵۰	۱.۰۵۰	بدنسازی			
	۲.۴۰۰		-	والیبال ساحلی			
	۴.۸۰۰		-	دوچرخه سواری			
	۶.۲۵۰		-	متفرقه			
۶۷.۴۶۰	۴۹.۸۵۰	-	-	معابر سواره			
	۱۷.۶۱۰		-	معابر پیاده			
۴۵.۶۵۰		-	-	فضای سبز			
۳۰۶.۵۱۰		۱۴۴.۳۷۹	۱۴۴.۳۷۹	مجموع			

همان طور که مشاهده می شود، این مجتمع گردشگری دارای بخش های بسیار زیاد و متنوعی می باشد. برای اینکه برآورد جامعی از مساحت کلی این مجموعه گردشگری داشته باشیم، جدول زیر ارائه شده است.

مشخصات فنی کلی طرح ۲

ردیف	بخش	تعداد واحد یا اتاق اقامتی	مساحت زیربنا	مساحت عرصه	مساحت قابل فروش
۱	آپارتمان	۵۲۰	۸۴,۷۰۷	۴۷,۲۵۰	۴۶,۰۹۱
۲	ویلا	۱۵۸	۲۶,۰۴۰	۶۵,۱۰۰	۲۶,۰۴۰
۳	هتل	۱۲۱	۱۱,۴۰۰	۱۶,۵۰۰	-
۴	استخر		۳,۳۵۰	۳,۳۵۰	-
۵	تجاری		۱۶,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۴,۲۰۰
۶	رستوران و کافی شاپ				۱,۸۰۰
۷	پلاژ		۱,۸۳۲	۳۴,۷۰۰	-
۸	ورزشی		۱,۰۵۰	۱۴,۵۰۰	-
۹	معابر		-	۶۷,۴۶۰	-
۱۰	فضای سبز		-	۴۵,۶۵۰	-
	مجموع		۱۴۴,۳۷۹	۳۰۶,۵۱۰	۷۸,۱۳۱



جدول زیر نتایج مالی دو طرح را مقایسه می کند:

مقایسه شاخص های اقتصادی دو طرح

عنوان	شاخص های اقتصادی طرح ۱ ^۴ (ریال)	شاخص های اقتصادی طرح ۲ ^۵ (ریال)
درآمد فروش و پیش فروش ^۶	۴,۵۵۱,۵۲۲,۵۰۰,۰۰۰	۵,۱۱۹,۴۷۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه کل ساخت ^۷	۳,۷۶۰,۳۱۷,۴۰۰,۰۰۰	۴,۰۲۳,۸۱۱,۵۰۰,۰۰۰
درآمد سالیانه بهره برداری	۸۸,۳۶۲,۳۳۰,۰۰۰	۱۲۸,۱۰۷,۴۳۵,۰۰۰
هزینه سالیانه بهره برداری	۴۰,۵۸۷,۶۶۳,۰۰۰	۶۳,۰۱۶,۵۰۴,۲۰۰
سود سالانه بهره برداری	۴۷,۷۷۴,۶۶۷,۰۰۰	۶۵,۰۹۰,۹۳۰,۸۰۰
آورده با زمین ^۹	۱,۲۱۱,۵۰۴,۷۷۵,۹۵۲	۱,۱۸۲,۳۶۵,۱۲۲,۱۳۲
سرمایه در گردش ^{۱۰}	۶,۰۸۸,۱۴۹,۴۵۰	۹,۴۵۲,۴۷۵,۶۳۰
نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۰,۸۴٪	۲۴,۳۴٪
خالص ارزش حال (NPV)	۳۷۰,۷۰۵,۸۰۶,۴۶۴	۵۸۲,۲۰۶,۸۵۸,۷۷۸
دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۶ سال	۶ سال

دو طرح در جدول بالا با یکدیگر مقایسه شده اند. همان گونه که جدول بالا نشان می دهد، در طرح اول درآمد کل ناشی از فروش و پیش فروش کمتر از طرح دوم است. در مورد درآمدهای هلتداری سالیانه، همانطور که مشاهده می شود در طرح دوم این درآمدها بیشتر از طرح اول می باشد، در نتیجه سود سالیانه در طرح دوم بیشتر سود سالیانه طرح اول می باشد. بنابراین نرخ بازده داخلی در طرح دوم بسیار بیشتر از نرخ بازده داخلی در طرح اول است و سرمایه گذاری در طرح دوم گزینه مطلوبتری می باشد.

۴- مراجعه شود به جدول ۳-۲۴ شاخص های اقتصادی طرح ۱

۵- مراجعه شود به جدول ۳-۴۸ شاخص های اقتصادی طرح ۲

۶- مراجعه شود به جدول ۳-۱۷ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۱ و جدول ۳-۴۱ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۲

۷- مراجعه شود به جدول ۳-۱۰ هزینه کل ساخت طرح ۱ و جدول ۳-۳۴ هزینه کل ساخت طرح ۲

۸- مراجعه شود به جدول ۳-۲۳ درآمد بهره برداری طرح ۱ و جدول ۳-۴۷ درآمد بهره برداری طرح ۲

۹- مراجعه شود به جدول ۳-۲۴ شاخص های اقتصادی طرح ۱ و جدول ۳-۴۸ شاخص های اقتصادی طرح ۲

۱۰- مراجعه شود به جدول ۳-۱۶ سرمایه در گردش طرح ۱ و جدول ۳-۴۰ سرمایه در گردش طرح ۲

۱۱- مراجعه شود به جدول ۳-۲۴ شاخص های اقتصادی طرح ۱ و جدول ۳-۴۸ شاخص های اقتصادی طرح ۲



مقدمه

گزارش بسته سرمایه گذاری مهمانسرای جهانگردی سرخرود شامل ۳ فصل بوده که به ترتیب مطالعه بازار، مطالعات فنی و مطالعات مالی می باشد و هدف آن ارائه پیشنهادهای مناسب جهت بهینه سازی سود و سرمایه آن شرکت می باشد. در این گزارش ابتدا منطقه مهمانسرا از تمامی زوایا مورد بررسی قرار گرفته، سپس بررسی وضع موجود و مطابق آن بحث فنی و ارائه پیشنهادهای مرتبط آورده شده است و بعد از آن مطالعات مالی این طرح ها ارائه شده است.

فصل اول که مطالعات بازار این بسته سرمایه گذاری می باشد، شامل ۱۲ قسمت بوده که ابتدا تقسیمات استانی، موقعیت جغرافیایی، شرایط اقلیمی، اجتماعی و فرهنگی بررسی شده و سپس به بررسی وضعیت اقتصادی و اطلاعات آماری جمعیتی پرداخته شده است. سپس در این فصل به معرفی جاذبه های گردشگری، آمار گردشگری و ارزیابی و تحلیل گردشگری منطقه پرداخته شده است. مهمترین بخش این فصل تحلیل عرضه و تقاضا و پیش بینی مقدار عرضه و تقاضا در آینده می باشد که با توجه به آمار ارائه شده در بخش های قبلی ارائه شده است. این بخش مشخص می کند میزان تقاضا و عرضه آینده برای واحدهای گردشگری در منطقه مشخص شود.

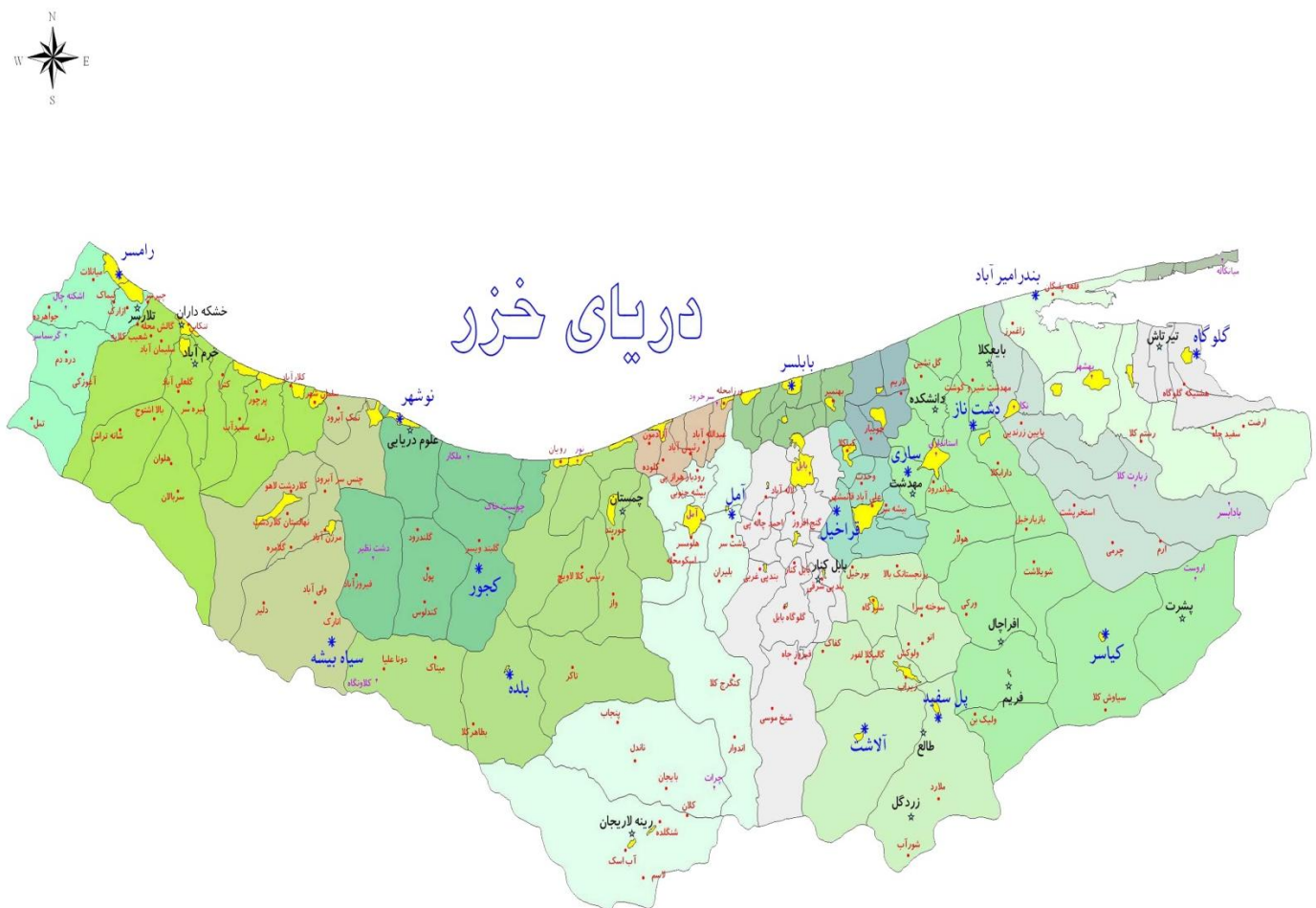
فصل دوم نیز دو بخش کلی را شامل می شود که در فصل اول به تحلیل وضع موجود فعلی مهمانسرای موجود می پردازد و وضعیت فعلی این مهمانسرا را بررسی می کند و سپس در بخش بعدی پیشنهادهایی در ارتباط با طرح های توسعه این مجموعه ارائه می دهد. در بخش اول وضع موجود از لحاظ مالی، ضریب اشغال، نقشه و نهایتا فعالیت هایی که تا کنون در آنجا صورت گرفته بررسی می گردد. سپس تحلیل منطقه برای ساخت کاربری های مختلف در آن بررسی می شود. در بخش دوم نیز طرح ها و همچنین تحلیل های مختلف در ارتباط با آن ها معرفی شده و متراژ طرح و مزایا و معایب آن عنوان بررسی می گردد. فصل سوم نیز محاسبات مالی مربوط به این طرح ها را ارائه می دهد و آن ها را با یکدیگر به مقایسه می گذارد. نهایتا فصل آخر جمع بندی گزارش بوده و راه کار بهینه و برنامه سودآور سرمایه گذاری مناسب را معرفی می کند.

۱- مطالعه بازار

۱-۱- تقسیمات استانی

براساس آخرین تقسیمات کشوری این استان دارای ۲۰ شهرستان، ۵۸ شهر، ۵۵ بخش و ۱۲۹ دهستان می باشد. رشته اصلی سلسله جبال البرز مانند سدی در جنوب استان مازندران کشیده شده و مانع ورود رطوبت دریای خزر به نواحی مرکزی ایران می گردد.

شکل ۱-۱ استان مازندران



استان مازندران یکی از پرجمعیت ترین مناطق از لحاظ تراکم جمعیتی و یکی از غنی ترین آنها از لحاظ منابع گوناگون زیرزمینی می باشد. این استان دارای ۲۲ شهرستان است. مازندران قدیمی ترین مردم را در جهان از نظر یک جا نشینی دارد.



جدول ۱-۱ تقسیمات استانی مازندران

مساحت	شهرستان
۳۰۷۴۰۴	شهرستان آمل
۱۵۷۸۰۱	شهرستان بابل
۲۴۶۰۵	شهرستان بابلسر
۱۴۱۶۰۲۷	شهرستان بهشهر
۲۸۵۰۵	شهرستان جویبار
۱۵۹۷۰۳	شهرستان چالوس
۷۲۹۰۸	شهرستان رامسر
۳۰۸۵۰۳	شهرستان ساری
۲۰۷۸	شهرستان سوادکوه
۲۱۴۰	شهرستان تنکابن
۹۹۰۲	شهرستان فریدون کنار
۴۵۸۰۵	شهرستان قائم شهر
۴۵۱۰۲۳	شهرستان گلوگاه
۲۶۲۰۸	شهرستان محمودآباد
۴۹۹۰۲	شهرستان میاندرو
۱۳۵۸۰۸	شهرستان نکا
۱۷۱۶۰۵	شهرستان نوشهر
۲۶۷۵	شهرستان نور

شهرستان محمودآباد یکی از شهرستان های استان مازندران است. مرکز این شهرستان شهر محمودآباد است. این شهرستان نزدیک ترین شهرستان ساحلی به پایتخت کشور است.

شکل ۱-۲ شهرستان محمود آباد



شهر سرخورد از توابع شهرستان محمود آباد در استان مازندران ایران می‌باشد. این شهر مرکز بخش سرخورد شهرستان محمود آباد می‌باشد. این شهر در ۶ کیلومتری غرب فریدون‌کنار و پانزده کیلومتری شرق محمودآباد در کنار دریای خزر و در انتهای مسیر رودخانه هراز به دریای خزر قرار دارد.



۲-۱- موقعیت جغرافیایی

استان مازندران با مساحتی حدود ۲۳۷۵۶ کیلومتر مربع، ۱/۴۶ درصد مساحت کل کشور را در بر می گیرد. حد شمالی آن دریای خزر، حد جنوبی آن استان های سمنان و تهران، حد غربی آن گیلان و حد شرقی آن استان گلستان می باشد. شهرستان محمود آباد در طول جغرافیایی ۵۲،۲۶ درجه شمالی و ۳۶،۴۰ درجه شرقی واقع در استان مازندران قرار دارد. شهرستان محمود آباد از شمال به دریای مازندران، از شرق به شهرستان بابلسر، از غرب به شهرستان نور و از جنوب به شهرستان آمل محدود است و از راه آمل به تهران متصل می شود.

جدول ۲-۱ طول و عرض جغرافیایی

شهرستان	طول شرقی				عرض شمالی			
	از		تا		از		تا	
	دقیقه	درجه	دقیقه	درجه	دقیقه	درجه	دقیقه	درجه
کل استان	۳۴	۵۰	۱۰	۵۴	۴۷	۳۵	۳۵	۳۶
سرخرود	۴۰	۳۶	۴۰	۳۶	۲۶	۵۲	۲۶	۵۲

شهر سرخرود مرکز بخش سرخرود از توابع شهرستان محمود آباد می باشد. در شرق این شهر، شهر فریدونکار و در غرب آن هم شهر محمود آباد قرار دارد. سرخرود در عرض جغرافیایی ۳۶ درجه و ۴۰ دقیقه و طول جغرافیایی ۵۲ درجه و ۲۶ دقیقه قرار دارد.



۱-۳- شرایط اقلیمی و آب و هوا

مازندران به خاطر جغرافیای گوناگون آن که شامل جلگه‌ها، علفزارها، بیشه‌ها و جنگل‌های هیرکانی با صدها گونه گیاهی منحصر به فرد در جهان است و آب و هواهای گوناگون از سواحل شنی با پست‌ترین نقطه، تا کوهستان‌های ناهموار و پوشیده از برف البرز با داشتن یکی از هفت آتشفشان معروف دنیا، کوه دماوند، شناخته شده است.

رشته کوه‌های البرز هم‌چون سدی بلند مازندران را به دو قسمت جلگه‌ای و کوهستانی تقسیم کرده است و به همین دلیل این استان از قسمت داخلی ایران جدا شده است. بخشی از البرز غربی و البرز شرقی و تمامی البرز مرکزی در این محدوده قرار دارد و شیب زمین از منطقه کوهستانی به سوی جلگه و دریا کاهش می‌یابد. رشته کوه‌های البرز دارای کوه‌های فرعی است که از جنوب به شمال و یا به موازات دریا کشیده شده است. از مرتفع‌ترین قلل مازندران می‌توان باده کوه، کوه چنگی و کوه سفید را در شهرستان ساری نام برد. بلندترین قله‌هایی که به موازات دریا کشیده شده است عبارتند از سیالان با ارتفاع ۴۱۲۵ متر از سطح دریا و تخت سلیمان با بیش از ۴۰۰۰ متر ارتفاع از سطح دریا در جنوب شرقی شهرستان تنکابن و قله شور، کلارآباد و سیاه سنگ در شهرستان نوشهر.

رشته اصلی سلسله جبال البرز مانند سدی در جنوب مازندران کشیده شده و مانع ورود رطوبت دریای خزر به نواحی مرکزی ایران می‌گردد. همین توقف اجباری رطوبت در دامنه‌های شمالی البرز بارندگی‌های فراوان ایجاد می‌کند که با توجه به جهت وزش باد، ناهمواری‌ها، دوری و نزدیکی به دریا و عرض جغرافیایی، دو نوع آب و هوا در استان قابل تشخیص می‌باشد:

۱-۳-۱ آب و هوای معتدل و مرطوب جلگه‌ای

جلگه غربی و بخشی از مناطق میانی استان دارای این نوع آب و هواست. باران تقریباً در تمام سال با بیش از ۱۱۰۰ میلیمتر و با شدت بیشتر در فصل پاییز می‌بارد و خشکی ممتد در آن به چشم نمی‌خورد.

۱-۳-۲ آب و هوای کوهستانی

در دامنه جنوبی و معتدل البرز به دلیل وجود ارتفاعات آب و هوای معتدل کوهستانی و در کوهستان‌های بلند آب و هوای سرد کوهستانی غالب است و اختلاف درجه حرارت بیشتر از سایر نقاط استان بوده و روزهای یخبندان نیز در آن دیده می‌شود.

شکل ۱-۳ طبیعت استان مازندران





۱-۳-۳ - بادهای استان

بادهای معروف محلی استان مازندران باد سورتوک، گیل وا، باد سام و باد دره‌ای می‌باشند. به طور کلی دو جریان هوا در این منطقه تأثیر می‌گذارد:

- جریان اول: هوایی که از شمال و شمال شرقی از سیبری به طرف مازندران می‌آید و این توده در زمستان باعث سردی هوا و ریزش برف و باران شده و در تابستان به ندرت وزیده و سبب خنکی هوا می‌گردد.
- جریان دوم: به بادهای غربی که از طرف اقیانوس اطلس و دریای مدیترانه وزیده که در زمستان باعث ریزش باران شده و در تابستان بر رطوبت هوا می‌افزاید و همچنین باعث شرجی شدن آن می‌گردد.

۱-۳-۴ - پوشش گیاهی

درختان جنگلی، درختچه‌ها، بوته‌ها، مراتع چرای دام و گیاهان خودرو، پوشش گیاهی استان مازندران را به وجود می‌آورد که تقریباً در همه قسمت‌های استان می‌روید. جنگل‌های وسیع و متراکم مازندران یکی از انبوه‌ترین و بارزترین جنگل‌های ایران است که مساحت آن حدود یک میلیون هکتار برآورد شده است و هرچه از جلگه به سمت ارتفاعات می‌رویم، جنگل‌ها انبوه‌تر می‌شود. از گونه‌های اصلی درختان جنگلی استان ممرز، مازو، آزاد، توسکا (عمدتاً در کنار رودها)، افرا، نمدار، شمشاد، نارون، شاه‌بلوط، راش و انجیلی هستند. علاوه بر آن درختان خودروی گردو، انار، ازگیل و بوته تمشک در جنگل‌ها می‌رویند. از رستنی‌های دیگر مازندران که عمده‌تاً در نواحی جلگه‌ای می‌رویند و کاربرد مصرفی و دارویی دارند، می‌توان به گل گاوزبان، گل پونه، گل ختمی، گل بنفشه (عمده‌تاً در بابل و ساری)، گون، خاکشیر، کاسنی، بارهنگ (تقریباً در بیشتر استان)، اسپند، اشکنه، اناریجه، اوجی، پرسیاوشان، شاطره، زلنگ و گزنه اشاره کرد.

شکل ۱-۴ پوشش گیاهی جنگل‌های استان مازندران





۱-۳-۵- پوشش جانوری

در استان مازندران جانورانی چون خوک وحشی، پلنگ، ببر، گربه وحشی، شغال، گرگ، خرس، خرگوش، آهو، بزکوهی و روباه یافت می شوند و پرندگان استان شامل قرقاول، شاهین، اردک، قو، کبک، تیهو، قمری، جغد، قوش، کرکس، حواصیل و کلاغ هستند و از خزندگان می توان به انواع مار و لاک پشت اشاره کرد. در کناره های ساحلی (به ویژه در شبه جزیره میانکاله) انواع پرندگان مهاجر از جمله اردک، غاز، پلیکان و چنگر در فصول سرد سال دیده می شوند. در آبگیرها و رودهای استان نیز انواع ماهی فراوان است.

شکل ۵-۱- گراز وحشی





۱-۴-۳- شرایط اجتماعی و فرهنگی

۱-۴-۱- تاریخچه

سرزمین مازندران که در گذشته «طبرستان» نامیده شد، قسمتی از سرزمین کهن ایرانیان است که بر طبق شواهد و یافته‌های باستان‌شناسی یکی از قدیم‌ترین سکونت‌گاه‌های بشری به‌شمار می‌رود. دربارهٔ وجه تسمیهٔ «طبرستان» (تبرستان) و «مازندران» اظهارنظرهای گوناگونی شده است. در بسیاری از متن‌های قدیم و جدید آمده است که تبرستان از نام «تپورستان» اخذ شده و تپورستان محل سکونت قوم «تپور» بوده است. تپورها یکی از قوم‌های باستانی بودند که در کنارهٔ جنوبی دریای خزر زندگی می‌کردند. برخی از دانشمندان از جمله مارکوارت و بارتولد، «تپوران» را مانند «آمارد»ها و «کاسپ»، انیرانی و از مردمان بومی مازندران، پیش از آمدن آریایی‌ها می‌دانند که در برابر ایرانیان مهاجر به کوهستان‌های بلند این سرزمین پناه بردند و به تدریج تمدن و فرهنگ و سپس دین ایشان را پذیرفتند. استرابن و برخی از دانشمندان غربی بارها از قوم تپور نام برده‌اند چنان که استرابن (۴۰ قبل از میلاد - ۴۰ میلادی) می‌گوید: «تپوران میان هیرکانیان و آریایی‌ها زندگی می‌کنند.»

هیرکانیان در حوزه‌ای که کمابیش برابر با شهرستان گرگان کنونی و آماردها در حوزه‌ای شامل بخش‌های آمل، نوشهر و شهنشوار (تنکابن کنونی) ساکن بودند، بنابراین می‌توان گفت که زیستگاه نخستین تپورها یعنی تپورستان (طبرستان)، در شهرستان‌های کنونی بهشهر، ساری، قائم‌شهر و بخش چهاردانگه بوده است. آریان (Arrianus) و برخی تاریخ نویسان در ذکر حوادث روزگار اقامت اسکندر در گرگان، از «تپور»ها نام برده‌اند. بطلمیوس (جغرافیدان قرن دوم میلادی) محل سکونت این قوم را در منطقه‌ای میان پارت (خراسان) و آریا ذکر کرده است.

طوایفی که در قدیم در سرزمین مازندران سکونت داشتند دو طایفه بودند. اول: طایفه مارد یا مازد که از ساحل غربی رود هراز یعنی از امل به طرف مغرب سکنی داشتند و اشتقاق اسم مازندران از همین طایفه است. دوم: طایفه تاپوری که در ناحیه شمال شرقی تا ساحل رودخانه ارس را برای سکونت اختیار کرده بودند و طبرستان از این طایفه اشتقاق یافته است. تمامی ساکنین مازندران از نسل و نژاد این دو طایفه بزرگ می‌باشد.

در حدود ۵۰۰ سال پیش، توده‌های گسترده‌ای از مردمان «هند - اروپایی» از شمال یعنی سرزمین دیرین خود به سوی جنوب کوچ کردند. از میان آریایی‌ها گروهی به سرزمین جنوب شرقی رسیدند، «آریاهای هند» و گروهی به سمت هندوکش و گروهی «آریاهای ایرانی» به سوی فلات ایران سرازیر شدند.

سرزمین خوارزم و کرانه‌ی شرقی دریای مازندران، نخستین منطقه‌ای بود که دسته‌ای از آریای‌های ایرانی از خاک ورگانا «گرگان» گذشته و به سرزمین مردها رسیدند. طبیعت سرسبز، درختان، جویبارهای روان، پرندگان و حیوانات گوناگون این سرزمین مورد پسند آنان قرار گرفت و در این منطقه سکونت اختیار کردند. آریایی‌ها تازه رسیده در دشت‌ها جای گرفتند و با بومیان به نبرد پرداخته آنان را به کوهستان‌های شمالی و مغرب راندند. آریاهای مردها را بربر «گریزان» و تور «زمخت و خشن» و دوا «پیر و اهریمن» می‌خواندند. چندی نگذشت که رطوبت هوا از یک سو و بیماری‌های بومی از سوی دیگر به آریایی‌ها روآور شد و تنبیل و مرگ و میر بر آنان چیره گشت و دیگر نتوانستند بدون همکاری و کمک بومیان در آن سرزمین به سر برند. از این جهت به علت نیاز به مردمان بومی، دست از درگیری با آنان برداشتند و در جریان زندگی، نوعی همسازی و سازگاری فرهنگی بومیان و آریایی‌ها پدید آمد و به تدریج با گذشت زمان و آمیزش نژادی و بستگی خونی و خویشاوندی سرانجام نژاد نوین آریا - مردی پدید آمد.

نخستین باری که در نوشته‌ای منسوب به روزگار پیش از اسلام به واژه طبرستان برمی‌خوریم، نامه «تنسر»؛ موبد موبدان در زمان اردشیر اول است که به شاه طبرستان نامه نوشته و او را که در فرمان‌برداری از اردشیر اول (بنیان‌گذار سلسلهٔ ساسانیان) تردید داشته به فرمان‌برداری خوانده و اندرزهایی به او داده است. به نوشتهٔ ابوالفدا (که خود ظاهراً از محمدبن جریر طبری اخذ



کرده) به دلیل آن که اهالی طبرستان در سرزمینی با جنگل‌های انبوه، غالباً از تبر برای شکستن هیزم استفاده می‌کردند، محل سکونت آن‌ها به تبرستان معروف شده است. ظهیرالدین مرعشی «طبر» را به معنای کوه و طبرستان را به معنای کوهستان آورده است. بارتولد نام طبرستان را تحریف‌شده تاپوران دانسته و به ضرب سکه‌هایی به این نام در دوره ساسانی و اوایل دوره اسلامی اشاره کرده است. در این میان رابینو نیز نظر مرعشی را نقل کرده و بر این عقیده است که ظاهراً از آغاز سده هفتم هجری قمری (سیزدهم میلادی)، هنگام حمله مغول، نام طبرستان متروک و مازندران متداول شده است. اما برخلاف نظر بسیاری از مورخان و جغرافیانویسان، نام مازندران قبل از حمله مغول هم متداول بوده به‌طوری که در سال ۵۹۹ قمری محمدبن علی بن سلیمان راوندی به دفعات نام مازندران را در ذکر وقایع به کار برده است.

درخصوص نام مازندران ابن اسفندیار استدلال می‌کند که چون این سرزمین درون کوه «موز»؛ کوهی از گیلان تا جاجرم (شهری در خراسان) واقع شده، این ولایت را «موز اندرون» دانسته یعنی سرزمینی که درون موز واقع شده است. ظهیرالدین مرعشی همچون ابن اسفندیار، نام مازندران را به سبب واقع شدن در داخل کوه موز و به قولی دیگر به سبب واقع شدن در دیواری که «مازیار بن قارن» از جاجرم به گیلان (گیلان) در قرن دوم هجری قمری ساخته، «ماز اندرون» دانسته است. با این وصف مازندران از نظر محدوده جغرافیایی در دوره پس از اسلام، گاه بخش بزرگی از طبرستان و گاه منطبق با آن بوده است. از مرزهایی که ابن اسفندیار برای طبرستان ذکر کرده، برمی‌آید که در اواخر سده ششم و اوایل سده هفتم هجری قمری، مازندران بخشی از سرزمین مازندران کنونی بوده است.

یاقوت حموی (۵۷۵-۶۲۶ هجری) نخستین مورخی است که نام مازندران را در اثرش آورده است و می‌گوید که نشانی از آن در کتاب‌های پیشین نیافته و نمی‌داند که این واژه از چه زمانی به کار رفته است. نیازی به گفتن نیست که پیش از یاقوت حموی و هم در روزگار او، واژه مازندران به همین گونه و به معنی سرزمین مشخصی بسیار رایج بوده است. کهن‌ترین جایی که واژه مازندران در آن به کار رفته است، شاهنامه فردوسی است. بسیاری از حادثه‌های شاهنامه در مازندران روی داده که مهم‌ترین آن‌ها «هفت خوان» رستم است. رستم برای یافتن و رهانیدن «کی کاووس»؛ پادشاه ایرانیان که در بند دیوان مازندران بود، از زابلستان به مازندران سفر کرد و پس از گذر از هفت مرحله پهلوانی، کاووس و بازماندگان سپاه ایران را آزاد ساخت.

مازندران هم به دلیل همه آنچه گفته شد و به سبب داشتن یک زبان مستقل، دارای فرهنگی سوا از استان‌های دیگر است. تاریخ تبرستان یا مازندران امروز پر از رخدادها و آمد و شد هایی است که هر کدام نه تنها در تاریخ و فرهنگ تبرستان، بلکه گاه بر فرهنگ کشور اثرگذار بود. رویدادهای سیاسی، اتفاقات فرهنگی، جریان‌های ادبی و رخدادهای تاریخی در کنار سبک و سیاق زندگی مردم تبرستان، فرهنگ‌هایی را خلق کرد که اگرچه امروز بسیاری از آن‌ها نادیده گرفته می‌شوند و حتی فراموش شده‌اند، اما هنوز ریشه‌هایی از آن‌ها را می‌توان در گفتار، زندگی، پوشش، مناسبت‌ها، جشن‌های محلی، بازی‌ها و سرگرمی‌ها، موسیقی و معماری مردم این استان و به ویژه در مناطق کوهستانی مازندران مشاهده کرد.

۱-۴-۲ - موسیقی مازندران

موسیقی مازندران که از بطن زندگی مردم این دیار برآمده، بیانگر حال و هوا و روحیات تبرستان نشینان است. مازنی‌ها برای بسیاری از فعالیت‌های روزانه خود ملودی‌هایی با اشعار مشخص داشتند که هر روز آن‌ها را در هنگام انجام فعالیت‌هایشان با خود زمزمه می‌کردند. «گهره سری»، «سیم‌حال»، «کیجا کرچال»، «چپون حال» و بسیاری از نغمات دیگر در کنار سبک‌های موسیقی مازنی مانند کتولی، نجما، امیری و طالب‌ها همراه با منظومه‌های عاشقانه‌ای که «طالب و زهره» سرآمد آن‌ها است و بسیاری دیگر از این منظومه‌ها مانند «شباباجی»، «تقی و معصومه»، «حسین مسکین»، «مینا و پلنگ» و ... مجموعه‌ای موسیقایی را تشکیل داده است که می‌توان آن‌ها را در قالب برنامه‌های مختلف فرهنگی برگزار کرد. بسیاری از این منظومه‌ها قابلیت نمایش شدن را دارد.

اگرچه موسیقی محلی در ایران و به ویژه در مازندران آنچنان که در گذشته بود جایگاه خود را در زندگی روزمره از دست داده است، اما هنوز این ظرفیت برای به کارگیری موسیقی تبری در گسترش فرهنگ و امکان تبدیل تهدید از بین رفتن فرهنگ موسیقایی به فرصت گسترش و ارتباط با دیگر موسیقی‌های نواحی موسیقی ایرانی وجود دارد. «احمد محسن پور» نوازنده کمانچه و پژوهشگر موسیقی مازندران در این باره معتقد است موقعیت موسیقی محلی ایران به دلیل کنش و واکنش‌های اجتماعی از جمله تغییرات در شیوه تولید و کمرنگ شدن روش زندگی مطلوب نیست و تقریباً کارکرد عینی خود را از دست داده است.

اگر چه ممکن است کارآیی ذهنی خود را حفظ کرده باشد. منظور محسن پور از کارکرد عینی قرار داشتن موسیقی در بخش‌های مختلف زندگی روزمره است. بازگرداندن موسیقی به زندگی نه به معنای کاربردی، بلکه به شکل نمادین برای استفاده‌های فرهنگی می‌تواند بهترین راه برای حفظ و گسترش موسیقی بومی مازندران و نغمات محلی باشد. اما روی دیگر این فعالیت که مورد بحث است استفاده گردشگری از این ظرفیت است. به لحاظ تازگی موسیقی مازندران برای اقوام مختلف و گوناگونی حالات موسیقی تبری و از همه مهم‌تر قابلیت به تصویر در آوردن این موسیقی‌ها به سبب ارتباط مستقیم آن با زندگی بومی مازندران، می‌توان با برگزاری برنامه‌های موسیقی همراه با اجرای نمایش مربوط به آن موسیقی از سوی بومیان منطقه با پوشش محلی برنامه‌های متنوعی را اجرا کرد.

برای مثال می‌توان قطعاتی را که با جشن ازدواج مازندرانی ارتباط دارد را در کنار اجرای نمایش یک مراسم عروسی محلی اجرا کرد. اتفاقی که چندی است در مازندران توسط موسسات فرهنگی-هنری مانند پارپیر یا انجمن سوادکوهی‌های مقیم تهران می‌افتد. از این دست ظرفیت‌ها در زمان‌های مختلف مانند نوروز و «تیرماسیزه شو» هم کاربردی است و می‌توان برای اجرای آن در اندازه‌های بزرگتر و تبدیل آن به یک فستیوال محلی برای جذب توره‌های یک روزه یا چند روزه (مانند مراسم گلابگیران در کاشان) استفاده کرد که این امر اهتمام مسئولان و تبلیغ درست و کافی در سطح کشور را می‌طلبد.

شکل ۱-۶ رسوم سنتی مازندران





۱-۴-۳ - صنایع دستی مازندران

بسیاری از ابزار و ملزومات زندگی گذشتگان اگرچه در عصر خودشان جنبه ای کاربردی داشتند، اما در عصر حاضر به عنوان کالاهایی نوستالژیک و تزئینی استفاده می شوند. در واقع بسیاری از کالاهایی که به عنوان صنایع دستی عرضه می شوند بنا به اقتضای موقعیت و نیاز طراحی و ساخته می شدند. برای ساخت این لوازم هم معمولاً از ابزار محیطی استفاده می شد. این مولفه سبب می شود که یک کالا به عنوان صنایع دستی معرف موقعیت و فرهنگ یک قوم باشد.

صنایع دستی مازندران شامل ظروف چوبی، جاجیم، گلیم، چادرشب، حوله، جوراب پشمی و بسیاری از کالاهای دیگر می شود. اهمیت به صنایع دستی و عرضه این کالاها در نمایشگاه های صنایع دستی و حمایت از تولیدکنندگان این کالاها به خصوص تولیدکنندگانی که همچنان به صورت سنتی در روستاها فعالیت می کنند تأثیری مستقیم بر وضعیت اشتغال به خصوص در روستاها دارد. صنایع دستی بخش مهمی از اقتصاد کشورهای توریستی را تشکیل می دهد. این توانایی در مازندران به لحاظ پیشینه تاریخی و موقعیت جغرافیایی به لحاظ کمی و کیفی در حد مطلوب و قابل توجهی وجود دارد.

شکل ۱-۷ صنایع دستی مازندران





۱-۴-۴ - بازی های مازندران

بازی های بومی محلی در تمام اقوام به عنوان یک سرگرمی در جمع های مختلف شکل می گرفت و اجرا می شد. شکل گیری بازی ها و سرگرمی های محلی نیز به نوعی با زندگی مردم ارتباط مستقیم داشت. به طوری که برخی از این بازی ها بر گرفته از فعالیت های روزمره مردم هستند. برخی از این بازی ها جنبه تفریحی داشتند و بعضی دیگر با هدف آمادگی جسمانی در کنار تفریح و سرگرمی انجام می شدند.

در مازندران نیز بازی های بومی و محلی زیادی وجود دارد که هر کدام دارای ریشه های مختص به خود هستند. بسیاری از این بازی ها در مجالس عروسی، مناسبت های آیینی و محافل شب نشینی به کار گرفته می شدند و تعداد زیادی از آن ها گروهی هستند و قابلیت به روز شدن و آموزش به نسل امروز را دارند. اقداماتی در زمینه احیای این بازی ها توسط هیات بازی های سنتی و بومی و محلی استان در حال انجام است که طبیعتاً همکاری نهادهایی مانند آموزش و پرورش و فرهنگ و ارشاد اسلامی می تواند کمک زیادی برای رسیدن به یک نقطه مطلوب در آموزش همگانی و بهره مندی از این بازی ها باشد.

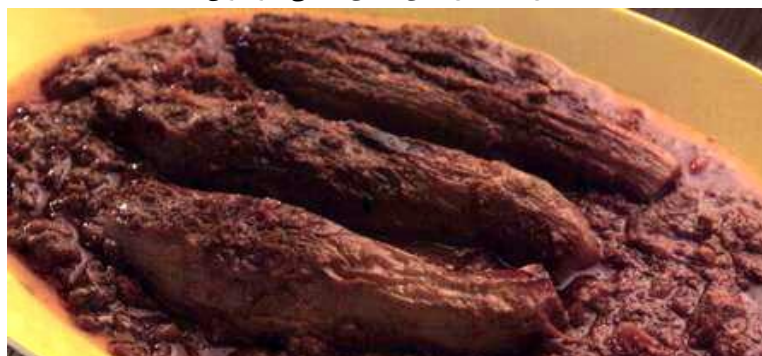
احیای این بازی ها که بخشی از فرهنگ استان محسوب می شوند علاوه بر این که نشاط و پویایی اجتماعی و مقابله با تهاجم فرهنگی را در پی دارد، می تواند زمینه ای برای برگزاری جشن های بومی و محلی با حضور مسافران و گردشگران باشد. آموزش این بازی ها به مسافران و برگزاری مسابقاتی از همین بازی های بومی و محلی در زمان حضور مسافران به ویژه در تابستان و تعطیلات نوروز زمینه مساعدی برای فعالیت های فرهنگی و ساختن فضایی پرنشاط است.

۱-۴-۵ - غذاهای مازندرانی

برای بسیاری از مسافران یکی از شاخص ها و اهداف اصلی گردشگری علاوه بر تفریح و دیدن جاذبه های گردشگری یک منطقه، خوردن غذاهای محلی منطقه های مختلف و آشنایی با ذایقه های گوناگون است. تنوع غذایی می تواند در کنار تمام مولفه های گردشگری یک امتیاز مثبت و مفید برای جذب گردشگر باشد. این تنوع در مازندران شامل انواع غذا، آش، شیرینی جات، تنقلات، حلواها، نان و ترشی های مختلف می شود. ارایه این خوراکی ها که به نوعی سوغاتی استان نیز می توانند محسوب شوند در رستوران ها و مراکز اقامتی مازندران هم می تواند موجب جذب گردشگر شود و هم تصویری مستقل از گردشگری مازندران در خاطره مسافران ثبت می کند.

البته این بخش ظرفیتی است که تا کنون کمتر به آن پرداخته شده است. چند جشنواره غذاهای بومی و محلی در نقاط مختلف استان برگزار شد، اما استمرار ارایه این محصولات در بسته بندی های استاندارد یا به صورت غذای گرم و بهداشتی در رستوران ها و اماکن اقامتی برای مسافران امری است که هنوز مغفول مانده است. نان های مختلفی به واسطه امکانات، ذایقه و شرایط زندگی مردم مازندران در نقاط مختلف استان پخت می شوند که گاه به صورت آزاد از سوی روستاییان، هنگام حضور مسافران فروخته می شوند. به همین شیوه بسیاری از محصولات غذایی دیگر مانند ترشی ها، آش و مرباهای مختلف هم عرضه می شوند.

شکل ۸-۱ تیل قاتق غذای سنتی مازندران





۱-۴-۶- آیین‌های مازندرانی

باورهای مذهبی و تاریخی سبب به وجود آمدن آیین‌هایی می‌شود که پس از مدتی به عنوان یک سنت سالانه برگزار می‌شود و قرن‌ها ادامه می‌یابد. این آیین‌ها که در واقع نوعی حرکت نمادین از یک باور یا رویداد هستند گاهی اوقات از قالب تفریحی و باور هم خارج می‌شوند و قابلیت کاربردی پیدا می‌کنند.

البته این کاربردی شدن بر اساس نیاز دوره‌های گذشته شکل می‌گرفت. مثلاً سنتی مانند «ورف چال» که امروز از پیشینه‌ای بیش از ششصد ساله برخوردار است، بر اساس نیاز مردم شکل می‌گرفت و پس از مدتی با فرهنگ مردم هم گره خورد. آیین‌های زیادی در مازندران وجود دارند که برگرفته از شیوه زندگی و اعتقادات این مردم هستند و می‌توانند برای اقوام دیگر و گردشگران خارجی جذابیت و تازگی داشته باشند.

«تیرماسیزه شو»، «جشن خرمن»، «عیدما»، «شب چله»، «باران برف» و برخی دیگر از آیین‌هایی که در اندازه‌های کوچک‌تر و محلی‌تر برگزار می‌شدند، هرکدام قابلیت تبدیل به یک جشنواره بزرگ فرهنگی و ثبت در تقویم فرهنگی استان را دارند. برگزاری جشن‌هایی از این دست مانند «جشن تتی» که از سوی موسسه فرهنگی هنری پارپیرار برگزار شد در چند دوره اخیر نشان داد که مازندرانی‌ها و غیر مازندرانی‌ها استقبال پرشوری از اجرای این برنامه‌ها می‌کنند. این علاقه بهترین فرصت و زمینه برای سرمایه‌گذاری روی برگزاری آیین‌های محلی مازندران است.

۱-۴-۷- معماری مازندران

بافت‌های تاریخی در شهرهایی که دارای پیشینه فرهنگی هستند و از قدمت برخوردارند را می‌توان به عنوان شناسنامه فرهنگی هر منطقه دانست. چرا که تمامی اجزای تشکیل دهنده یک بافت تاریخی بیانگر بخش‌های مختلفی از فرهنگ، هنر، معماری و حتی عقاید اقوام آن ناحیه است. موقعیت جغرافیایی تاثیرگذارترین عامل بر شکل ساخت بافت‌های شهری و روستایی و معماری بناهاست. بسته به شرایط اقلیمی هر منطقه بناهایی با شکل و معماری گوناگون طراحی می‌شد که سکونت در آن‌ها با کمترین مشکل مواجه باشد. در واقع معماری هر منطقه تحت تاثیر عوامل اقلیمی و فرهنگی موجود شکل می‌گیرد.

استان مازندران با توجه به دارا بودن شرایط آب و هوایی، جغرافیای جلگه‌ای و کوهستانی و فرهنگ‌های مختلف و همچنین بافت‌های تاریخی موجود در مناطق روستایی و ییلاقی استعداد لازم برای جذب گردشگران در این بخش و انجام اقدامات زیربنایی مانند ایجاد هتل‌های سنتی را داراست. هتل‌ها، اقامتگاه‌ها و مراکز گردشگری که با ظاهر و ساختی متأثر از معماری منطقه شکل گرفته باشند و بخشی از فرهنگ عامه استان اعم از پوشش مردمی، آیین‌های سنتی، صنایع دستی و غذاهای محلی را به گردشگران معرفی کنند.

این امر می‌تواند موجب جذب بیشتر گردشگران خارجی نیز باشد. باید در نظر داشت گردشگرانی که به ایران سفر می‌کنند دید متفاوتی نسبت به گردشگرانی که به کشورهای توریست پذیر دیگر سفر می‌کنند دارند. ایران با گستره فرهنگی و تاریخی پذیرای گردشگران فرهنگی است و همین امر باعث می‌شود تا برای اقامت، هتل‌های سنتی به جای استفاده از هتل‌های چند ستاره مدرن انتخاب شوند. گردشگرانی که به ایران سفر می‌کنند جویای فرهنگ و پیشینه تاریخی این کشور هستند. بر همین اساس علاقه مندند که در بستر تاریخی فرهنگی ایران زندگی کنند و هتل‌های سنتی نیز امکانی برای رسیدن به این هدف هستند. شاید این تصور وجود داشته باشد که هتل‌های سنتی برای گردشگران داخلی چندان جذاب نباشد. اما این تصور با توجه به گستره فرهنگی و جغرافیایی، تنوع آداب و رسوم و اقلیم آب و هوایی در سرتاسر ایران اشتباه است. میل گردشگران داخلی به حضور در هتل‌های سنتی شاید کمتر از گردشگران خارجی باشد، اما درصد قابل توجهی را تشکیل می‌دهد.



گستره ایران را می توان جهانی در یک مرز دانست. وقتی از استانی به استان دیگر و یا از شهری به شهر دیگر سفر می کنیم با تغییر گویش، فرهنگ و اندیشه مواجه خواهیم شد. همین امر باعث می شود گردشگران داخلی با ورود به شهری مثل یزد و یا استانی مانند مازندران میل به تجربه زندگی به سبک مردم این منطقه و آشنایی با آداب و رسوم و غذاهای بومی این مناطق را داشته باشند.

گسترش و ترویج این سبک اسکان و ساماندهی گردشگران با ایجاد هتل های سنتی و احیای خانه های قدیمی به شناساندن و احیای فرهنگ های بومی کمک خواهد کرد. آنچه در این میان مهم است اهمیت بخشیدن به ساخت هتل های سنتی به عنوان نیاز امروز گردشگری است. با توجه به آن که امکان ساخت هتل هایی با کیفیت و استانداردهای جهانی در کشور بسیار مشکل و با موانعی روبروست، سرمایه موجود و تمام نشدنی ما غنای فرهنگی ما برای راضی نگه داشتن و جذب گردشگران است.

۱-۴-۸- زبان و گویش

اهالی مازندران به زبان فارسی و گویش مازندرانی تکلم می کنند. گویش مازندرانی بازمانده زبان ایرانیان قدیم (پارسی میانه) است که دیرتر و کمتر از سایر زبان ها تحت تأثیر زبان های بیگانه ای چون عربی، مغولی و تاتاری قرار گرفته و تقریباً در همه جای استان متداول است ولی در شهرستان های غربی، مرکزی و شرقی استان، تفاوت هایی دارد. اشپولر از اوضاع طبرستان در قرن های نخستین اسلامی، با استفاده از منابع آن زمان اظهار می کند، لهجه های ایرانی این ناحیه برای سایر ایرانیان قابل فهم نبوده و به گفته ابن حوقل افراد این ناحیه با سرعت بالایی تکلم می کنند. تا قرن پنجم هجری قمری، پادشاهان طبرستان به خط پهلوی می نوشتند و سکه می زدند. دو کتیبه که به خط پهلوی در رسک واقع در دودانگه ساری و گنبد لاجیم واقع در سوادکوه به دست آمده است، مؤید این مطلب است.

۱-۴-۹- دین و مذهب

اولین اقوام بومی مازندران مانند کاسی ها، تیپوری ها و آماردها، عناصر طبیعت را می پرستیدند. سپس آیین دیوان یا پرستش روشنایی و خورشید در مازندران رواج یافت و پس از آن مردم این منطقه پیرو دین زرتشت شدند. دین زرتشتی تا پایان قرن سوم هجری در برخی از نقاط مازندران، حضور خود را حفظ کرد. با ورود اسلام به ایران؛ در حدود اواخر قرن اول و اوایل قرن دوم هجری، به تدریج دین اسلام در مازندران نیز نفوذ کرد. اسلام آوردن مردم مازندران بیشتر بر مینا و روش های صلح آمیز و کوشش های داعیان علوی زیدی بوده است. از میان مذاهب اسلامی، ابتدا مردم مازندران پیرو مذاهب سنت و جماعت شافعی و حنفی شدند. درباره چگونگی و علل گرایش و اسلام آوردن مردم مازندران باید گفت که نارضایتی مردم و ستم حکومت های محلی مازندران و اسلام آوردن برخی از حکام محلی کوچک، تأثیر عمده ای در این امر داشته است. در مرحله بعدی مردم مازندران در آغاز به شیعه زیدی و بعدها به شیعه دوازده امامی روی آوردند. استمرار و رشد و گسترش مذهب شیعه در اثر علاقه و اعتقاد قلبی مردم، شعارهای عدالت جویانه داعیان علوی و گرایش های شیعی حکام محلی یعنی سادات مرعشیان مازندران و پادوسبانان رویان و رستمدر (نور و کجور فعلی) ممکن گردید. امروزه بیشتر مردم مازندران شیعه اثنی عشری هستند و در میان آنان عده ای مسیحی و زرتشتی نیز در این استان سکونت دارند.

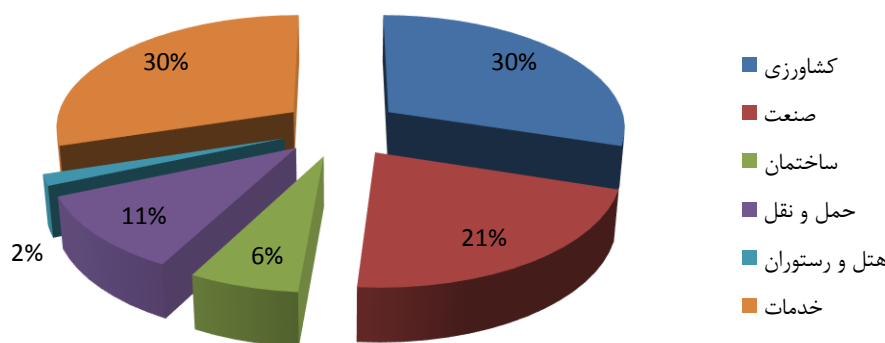


۱-۵- اقتصاد استان مازندران

اقتصاد مازندران مبتنی بر کشاورزی، صنعت و خدمات است. به گفته ابن اسفندیار مازندران از قدیم‌الایام برای افراد رانده شده از شاهان، محلی امن بود و به هیچ چیز از دیگر ولایات نیاز نداشت و هرچه در تمام دنیا موجود بود در آن حاصل می‌شد از جمله گیاهان تازه، آب‌های صاف، انواع نان و طعام و طیور. اشیاء در خصوص اوضاع اقتصادی می‌گوید که طبرستان دارای مزرعه‌های کشت برنج، باغ‌های سیب و گلابی، کتان، سیر، کارگاه‌های ابریشم‌بافی از ساری و آمل، مزرعه‌های کشت پنبه و صنایع چوب بود. در معادن آن آهن و گوگرد استخراج می‌کردند و صادرات قالی و صدور مواد غذایی از جمله روغن در آن رواج داشت. همچنین در این ناحیه، بازارهای هفتگی برپا بود که در آن به فروش محصولات خود می‌پرداختند.

مانند گذشته بخش کشاورزی و دامپروری نقش مهمی در اقتصاد مازندران دارد. همان گونه زیر مشاهده می‌کنیم قسمت عمده تولید ناخالص داخلی این استان امروزه متکی بر دو بخش کشاورزی و خدمات است. بخش کشاورزی در این استان همانند گذشته نقش بسیار پر رنگی دارد. در بسیاری از استان‌های کشور بخش کشاورزی نقش کمی در مقایسه با صنعت و خدمات دارد. در حالی که این بخش در استان مازندران یکی از اصلی‌ترین بخش‌های اصلی اقتصادی می‌باشد. بخش خدمات نیز نقش پر رنگی در اقتصاد این استان دارد. بخش صنعت نیز نقش مهمی در اقتصاد این استان بازی می‌کند.

نمودار ۱-۱ نمودار توزیع ارزش افزوده فعالیت‌های اقتصادی مختلف (بر حسب درصد) ^{۱۲}



نمودار بالا نشان می‌دهد که بخش‌های مرتبط با صنعت گردشگری نقش مهمی در اقتصاد این استان بازی می‌کنند. بخش هتل و رستوران حدود ۲ درصد اقتصاد این استان را تشکیل می‌دهد. اگرچه سهم این بخش در مقابل پتانسیل و قابلیت‌های این استان و ناچیز به نظر می‌رسد اما باید توجه داشت که سهم صنعت هتل و رستوران در مقایسه با بسیاری از استان‌های دیگر کشور بیشتر می‌باشد. علاوه بر این بخش حمل و نقل که به نوعی مرتبط با بخش گردشگری می‌باشد، نقش بسیار بالایی در اقتصاد این استان بازی می‌کند.

۱۲ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۲، بخش حساب‌های استانی، مرکز آمار



۱-۵-۱ کشاورزی

این استان یکی از قطب‌های اصلی کشاورزی ایران شمرده می‌شود. برنج و مرکبات از محصولات اصلی این استان محسوب می‌شود. گندم و جو (به‌ویژه در هزار جریب) محصول اصلی این ناحیه است. در ناحیه میان‌بند دامداری و تولید غلات رواج دارد. در ناحیه جلگه‌ای استان زراعت‌های آبی و دیمی و باغداری رونق فراوان دارد. کشت برنج که در فروردین و اردیبهشت آغاز می‌شود از محصولات اصلی نواحی جلگه‌ای است. محصولات عمده استان علاوه بر برنج و گندم، توتون، الیاف، پنبه، کنف، سویا، جو، آفتابگردان، چای، ابریشم، نیشکر و علوفه‌های دامی است. فرآورده‌های اصلی باغ‌های استان پرتقال، انار، کیوی، نارنج، لیمو و نارنگی است.

به نوشته ابن حوقل در کتاب صورة الارض؛ ابریشم طبرستان منحصر به فرد است و به دیگر نقاط صادر می‌شود. محمدحسن خان اعتمادالسلطنه از انتقال ماهانه هزار من شکر سفید بسیار مرغوب از مازندران به دارالخلافه در سال ۱۲۹۶ قمری (در زمان ناصرالدین شاه) خبر می‌دهد که نشان‌دهنده رونق این محصول در مازندران بوده است.

شکل ۱-۹ کشاورزی در استان مازندران





۱-۵-۲- دامداری

دامداری در استان شامل پرورش گاو، گوسفند به‌ویژه گوسفند زل، بز، گاومیش و پرورش طیور خانگی است. صید آبزیان، ماهیان خاویاری، ماهی آزاد، ماهی سفید، کفال، کپور، کیلکا در منابع آب استان به‌ویژه دریای خزر و رودها رونق فراوان دارد.

شکل ۱-۱۰ دامداری در استان مازندران



۱-۵-۳- صنایع کارخانه‌ای

صنایع کارخانه‌ای استان عمدتاً مشتمل بر حریربافی، چیت، پارچه، پنبه پاک کنی، برنج پاک کنی و صنایع چوب و کاغذ است که بیشتر در بهشهر، ساری، قائمشهر و آمل فعال است.

شکل ۱-۱۱ صنایع چوب و کاغذ استان مازندران





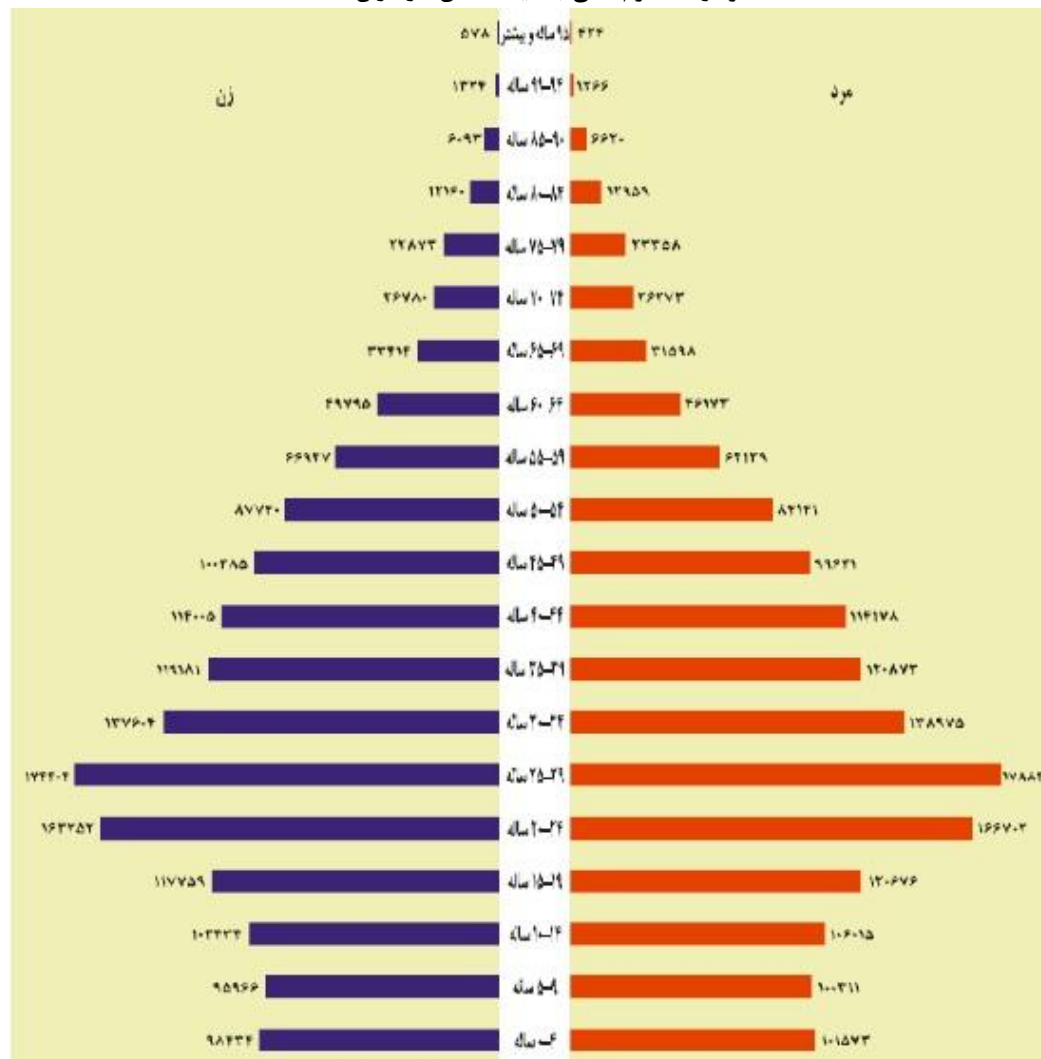
۱-۶- اطلاعات آماری جمعیتی شناختی (Demographic) مازندران

نخستین آمار رسمی از تعداد سکنه مازندران مربوط به سال ۱۳۲۰ خورشیدی است. مازندران در این سال حدود ۴۵۰/۰۰۰ نفر جمعیت داشته است و بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ این استان ۳۰۷۳۹۴۳ نفر جمعیت داشته است. جمعیت استان مازندران در سال ۱۳۹۵ به تعداد ۳,۲۸۳,۵۸۲ نفر رسیده است.

جدول ۱-۳ جمعیت و متوسط رشد سالانه^{۱۳}

سال	جمعیت	متوسط رشد سالانه (درصد)
۱۳۷۵	۲,۶۰۲,۰۰۸	۱,۳۵
۱۳۸۵	۲,۹۲۲,۴۳۲	۱,۱۶
۱۳۹۰	۳,۰۷۳,۹۴۳	۱,۰۲
۱۳۹۵	۳,۲۸۳,۵۸۲	۱,۰۱

نمودار ۱-۲ هرم سنی جمعیت استان مازندران^{۱۴}



۱۳ - سرشماری آماری سال ۱۳۹۵ و سالنامه آماری استان مازندران ۱۳۹۲، بخش جمعیت

۱۴ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۲، بخش جمعیت



شهر سرخرود یکی از شهرهای کوچک استان مازندران است که جمعیت چندان ندارد. جمعیت شهر سرخرود در سال‌های مختلف در جدول زیر آورده شده است.

جدول ۱-۴ جمعیت سرخرود در سال‌های مختلف^{۱۵}

شهر	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
سرخرود	۳۷۷۲	۶۶۲۰	۵۹۲۱	۶۶۹۹

۷-۱- حمل و نقل استان مازندران

در استان مازندران موضوع راه از شاخصه‌های برجسته و پتانسیل بالایی برخوردار است. این استان به جهت موقعیت ویژه جغرافیایی و شرایط خاص طبیعی و نیز ظرفیت‌های گسترده‌ای که در بخش‌های مختلف کشاورزی، گردشگری، صنعت و خدمات دارد، یک استان استراتژیک محسوب می‌شود. استان مازندران با حدود ۷ هزار هکتار اراضی کشاورزی و باغی دارد که بیش از ۷۰ نوع محصول در آن تولید می‌شود و به لحاظ قابلیت‌های گردشگری حدود هزار جاذبه طبیعی، تفریحی، تاریخی، ورزشی و زیارتی در سطح استان وجود دارد که هر یک در صورت تجهیز به امکانات دسترسی، خدماتی و اقامتی می‌توانند در جذب گردشگر و ارتقاء سطح درآمد این حوزه و در نتیجه در رشد اقتصادی استان نقش آفرین باشند. به جهت ذخایر دریایی و قابلیت‌های شیلاتی نیز مازندران از توان بالقوه بالایی بهره‌مند است و در بخش بازرگانی و خدمات هم با عنایت به توانمندی‌های نهفته در دو محور کشاورزی و توریسم، ظرفیت‌های مطلوبی وجود دارد.

بدیهی است یکی از مهم‌ترین عوامل فعالیت یافتن همه این پتانسیل‌ها بدون شک توسعه بخش حمل است. به بیان دیگر تمام آنچه که در سطح استان برای پیمودن مسیر رشد و تعالی ظرفیت محسوب می‌شود نیازمند راه دسترسی و نظام قدرتمند و مجهز حمل و نقل می‌باشد، از قبیل کشاورزی و صنایع وابسته، شیلات، گردشگری و خدمات و بازرگانی که با وجود این پتانسیل عظیم می‌بایست با سرعت قابل قبولی راه توسعه و رشد را طی کنند.

در استان مازندران با این ویژگی‌ها که تقریباً همه شرایط و فاکتورهای توسعه در آن مهیاست، بحث حمل و نقل به عنوان بستر توسعه، یک مسأله بسیار جدی و حایز اهمیت می‌باشد، خوشبختانه با بهره‌مندی از تمام راه‌های ارتباطی ممکن (زمینی، هوایی، ریلی و دریایی)، یک منطقه ممتاز با موقعیت ویژه و منحصر بفرد در بین استان‌های کشور به شمار می‌آید. علاوه بر این ارتباط مازندران با مرکز کشور از طریق سه محوری هراز، فیروزکوه و چالوس امتیاز دیگری در حوزه حمل و نقل استان محسوب می‌شود.

مازندران با دارا بودن بیش از ۱۰ هزار کیلومتر راه زمینی، ۴۰۰ کیلومتر راه ریلی، فرودگاه‌های ساری، نوشهر و رامسر به عنوان راه‌های هوایی، همچنین با داشتن بنادر و مناطق ویژه اقتصادی همچون مجتمع بزرگ بندری امیر آباد، اسکله نفتی نکاء، بندر تجاری مسافری نوشهر، بندر چند منظوره فریدونکنار و بندر ماهیگیری بابلسر در قالب راه دریایی در ۳۳۸ کیلومتر نوار ساحلی، استانی است که در حوزه راه پتانسیل بالایی دارد و این ظرفیت شگرف به عنوان زیربنای توسعه باید نقشی اساسی در شکوفایی استعدادها و قابلیت‌های منطقه و رشد اقتصادی آن ایفا کند.

۱۵ - سرشماری آماری سال ۱۳۹۵ و سالنامه آماری استان مازندران ۱۳۹۲، بخش جمعیت



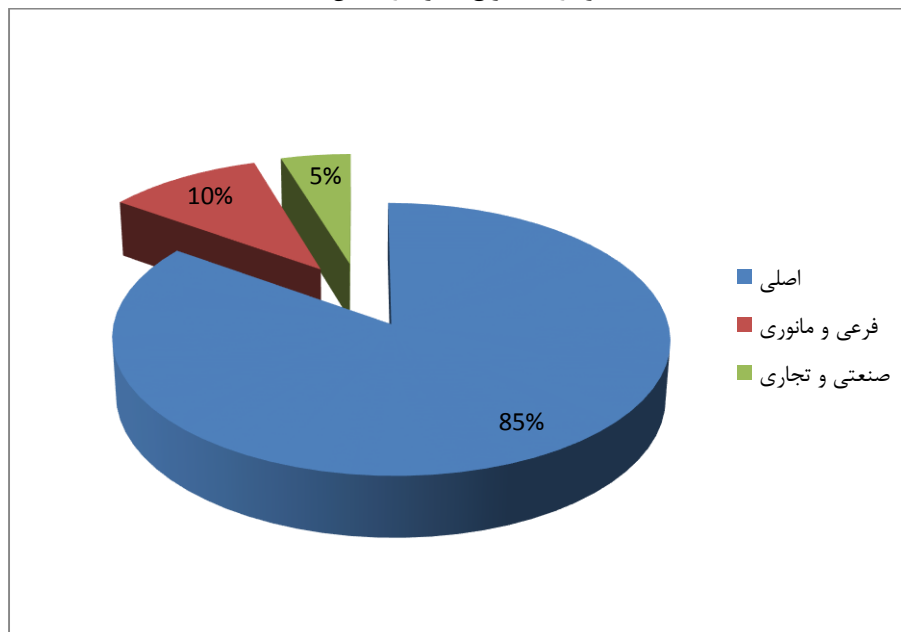
اگر چه استان مازندران با این میزان راه زمینی، سه فرودگاه، اتصال به شبکه سراسری راه آهن و قرار داشتن در کریدور شمال- جنوب، سهم قابل ملاحظه‌ای در حمل و نقل دارد اما سیستم حمل و نقل استان هنوز به کمیت و کیفیتی که پاسخگوی ظرفیت‌های موجود باشد، نرسیده است. درجدول زیر انواع خطوط راه آهن و طول آن‌ها و تعداد ایستگاه‌های راه آهن نشان داده شده است. همان طور که مشخص است در طول این سال‌ها خطوط راه آهن افزایش قابل توجهی نیافته است.

جدول ۵-۱ طول خطوط راه آهن در استان مازندران^{۱۶}

تعداد ایستگاه	طول خطوط (کیلومتر)			سال
	صنعتی و تجاری	فرعی و مانوری	اصلی	
۲۷	۲۹	۴۲	۴۰۳	۱۳۸۹
۲۷	۲۹	۴۲	۴۰۳	۱۳۹۰
۲۷	۲۹	۴۲	۴۰۳	۱۳۹۱
۲۷	۲۲	۴۹	۴۰۲	۱۳۹۲
۲۷	۲۲	۴۹	۴۰۲	۱۳۹۳

نمودار زیر نشان‌دهنده درصد انواع خطوط راه آهن در استان مازندران است. با توجه به نمودار می‌بینیم که درصد بالایی از خطوط راه آهن استان به ریل‌های اصلی اختصاص دارد و ریل‌های تجاری و مانوری درصد کمی از این خطوط را در بر می‌گیرد که این نشان‌دهنده این است که بیشتر استفاده خطوط راه آهن این استان، از طریق ریل‌های اصلی با کاربرد حمل انسان است و کمتر از راه آهن برای مصارف تجاری استفاده می‌شود.

نمودار ۳-۱ انواع خطوط راه آهن^{۱۷}



۱۶ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۱، بخش حمل و نقل و ارتباطات، مرکز آمار
۱۷ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۱، بخش حمل و نقل و ارتباطات، مرکز آمار



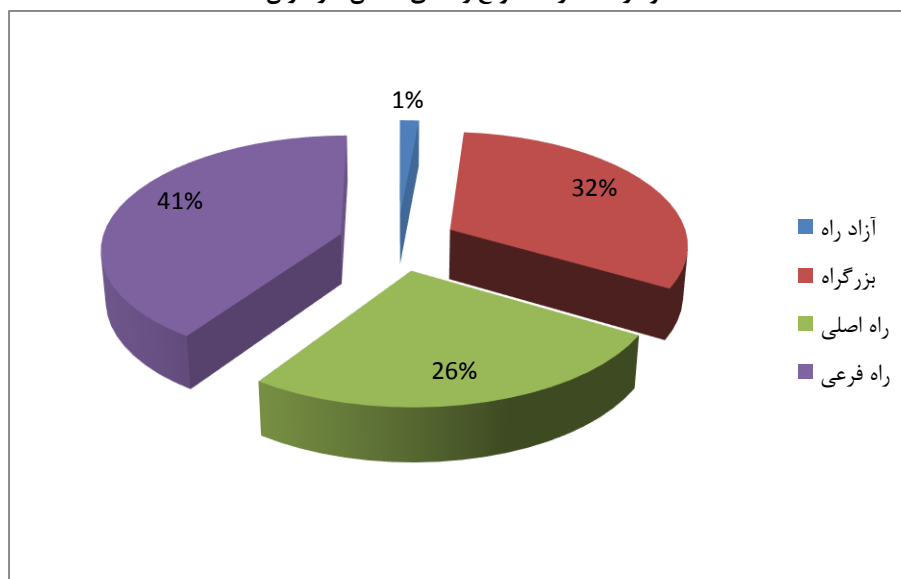
در جدول زیر طول جاده‌ها و راه‌های زمینی استان مازندران نشان داده شده است. مشاهده می‌شود که در بین راه‌های فرعی بیشترین بخش راه‌های استان را تشکیل می‌دهند. همان طور که مشخص است علی رغم حجم بالای سفرهای به این استان و کم و بیش ترافیک‌های سنگین در این جاده‌ها، در این چند سال از طرف دولت سرمایه‌گذاری روی ساخت و توسعه راه‌های این استان صورت نگرفته است.

جدول ۱-۶ انواع راه‌های استان مازندران^{۱۸}

سال	جمع	آزاد راه	بزرگراه	راه اصلی	راه فرعی
۱۳۸۹	۲,۳۳۵	۱۶	۵۸۴	۴۶۷	۱,۲۵۱
۱۳۹۰	۲,۳۴۶	۱۶	۶۰۰	۴۷۹	۱,۲۵۱
۱۳۹۱	۲,۴۴۷	۳۶	۶۲۸	۵۶۴	۱,۲۱۸
۱۳۹۲	۲,۴۴۷	۳۶	۶۶۷	۵۴۲	۱,۲۰۱
۱۳۹۳	۲,۴۴۷	۳۶	۷۸۲	۶۳۷	۹۹۲

نمودار زیر نشان‌دهنده درصد انواع راه‌های زمینی استان مازندران است، که بخش زیادی از آن به راه‌های فرعی و بزرگراه‌ها اختصاص دارد.

نمودار ۱-۴ درصد انواع راه‌های استان مازندران^{۱۹}



همان گونه که در نمودار بالا نشان داده شده است، درصد عمده راه‌های این استان را راه‌های فرعی تشکیل می‌دهند. البته بزرگراه‌ها و راه‌های اصلی نیز سهم قابل توجهی در راه‌های این استان دارند.

۱۸ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۱، بخش حمل و نقل و ارتباطات، مرکز آمار

۱۹ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۱، بخش حمل و نقل و ارتباطات، مرکز آمار



۸-۱- جاذبه های گردشگری

در این قسمت جاذبه های گردشگری این منطقه بررسی شده است. البته این بررسی و معرفی جاذبه ها با محوریت سرخرود بیان شده است.

۱-۸-۱ جاذبه های گردشگری طبیعی

۱-۱-۸-۱ تالاب سرخرود

تالاب بسیار زیبای سرخرود که از جمله جاذبه های گردشگری استان مازنداران است که جزئی از سرمایه های زیست محیطی منطقه به حساب می آید. این تالاب چندین سال است که میزبان پرندگان مهاجر مناطق سردسیر است که برای گذراندن زمستانی گرم به این منطقه مهاجرت می کنند. اکثر این پرندگان قوه هستند و از منطقه سبیری با گذشتن از مسیری ۵ هزار کیلومتری به این تالاب می آیند.

وسعت تالاب حدوداً ۶۰ هکتار است که در فصل زمستان به طور کامل با پرندگان مهاجر پوشیده می شود. اوج حضور این پرندگان در اواخر آذر ماه است. این پرندگان که از انواع مختلف قوهای فریاد کش، گنگ و کوچک است. البته انواع مختلفی از مرغابی ها و اردک های مهاجر نیز در این فصل از سال به این تالاب مهاجرت می کنند. همچنین تک درنای سبیری از زیستگاه زادآوری سبیری از مسیر روسیه، قزاقستان و آذربایجان به این تالاب مازندران مهاجرت کرده و حدود چهار ماه از سال را با تغذیه در محدوده دامگاه های سنتی از باران و سرخرود و فریدونکنار زمستان گذرانی می کند.

ورود این پرندگان مهاجر همچنان ادامه دارد به طوری که در میانه های زمستان و زمانی که تقریباً همه ی پرندگان مهاجر به این تالاب می رسند تعداد پرندگان مهاجر از ۵۰۰۰ عدد نیز می گذرد. این گنجینه ای عظیم از پرندگان همه ساله تعداد زیادی از دوستداران محیط زیست را برای تماشا به طرف خود جلب می کند.

شکل ۱-۱۲ تالاب سرخرود



۱-۸-۲- جنگل تشبندان

در سمت شرق جاده ی آمل - محمودآباد، بوده و به جنگل تشبندان معروف می باشد. این جنگل که به چند قسمت تقسیم می گردد: ترسخی (کراتی)، قلعه ی جنگل بائوده، کیجاوزان (نهر و جنگل)، آقا شهر و قبرستان آن، وزونره (نهر و جنگل)؛ که بخشی از این جنگل ها بعد از انقلاب از بین رفته است و بعنوان زمین کشاورزی از آن استفاده می نمایند.

شکل ۱-۱۳ جنگل تشبندان



۱-۸-۳- جنگل پیترسر

جنگل بونده تا شیرکلا (پیترسر)، که از روستای بونده تا برنجه در قسمت غربی مسیر جاده ی آمل - محمودآباد تا روستاهای شهرستان نور واقع شده است. بخشی از آن بعد از انقلاب در اختیار طرح جنگل های آستان قدس رضوی واقع شده است. درختان این جنگل ها درختان متنوعی مانند: ممرز، بلوط، زبان کنجشک، انجیل، توسکا، افرا، شیردار، گردو، نارون (ملج یا اوجا)، راش، ولیک، کرات، لرگ، آل، میرس و ازار می باشد. از بوته های آن ها می توان به: تلی، تمشک، تم لوار، لَلَه، پلم، چماز، گزنا، سرخاب، واش، شالدم، اوجی، پتیک اشاره کرد.

شکل ۱-۱۴ جنگل پیترسر





۴-۱-۸-۱- باغ پرندگان فریدون کنار

باغ پرندگان شهر فریدونکنار در پارک لاله این شهر و در جوار دریای خزر واقع شده است. این پارک نخستین باغ پرندگان شمال کشور است که و با حضور پرندگانی چون مرغابی های هوایی، غازهای وحشی، پلیکان، قو، مرغ وحشی و خوتکا و برخی از پرندگانی که از نواحی سیبری به ایران مهاجرت می کنند شکل گرفته است.

شکل ۱-۱۵ باغ پرندگان فریدون کنار



۵-۱-۸-۱- دریاچه آزادمون

این دریاچه زیبا در روستای آزادمون که از توابع بخش مرکزی شهرستان محمودآباد در استان مازندران ایران است واقع شده است.

شکل ۱-۱۶ دریاچه آزادمون





۱-۸-۲- جاذبه های تاریخی و گردشگری

۱-۸-۲-۱- تپه های باستانی قلاکتی

دو تپه باستانی در ضلع جنوب شهر خیابان به طرف آمل معروف به قلاکتی (قلا بن ۱ و ۲) که قدمت بسیار دارد، با منظره مزارع و نقاط سرسبز و روح افزار از مراکز تفریحی منحصر به فرد شهر محسوب می شود. این تپه ها در ازمنه قدیم و در دوران پادشاهان دوره اسلامی و حتی دوران قدیمی تر بعنوان جایگاه استقرار مرزداران جهت نگهبانی از سرحدات شمالی ایران بوده است. ارتفاع متناسب این تپه ها بدلیل افزایش زوایای دید و اشراف شدن بر منطقه بوده است. این تپه ها که در جای جای استان مازندران نمونه های مشابه آن موجود است، ممکن است که بعنوان عامل برقراری ارتباط نیز ایفای نقش می کرده است. به هر حال به نظر می آید که سابقه و قدمت تاریخی سرخرود بیشتر از شهر محمود آباد فعلی است.

شکل ۱-۱۷ تپه های باستانی



۱-۸-۲-۲- امام زاده فضل خشت سر

امام زاده فضل خشت سر در جاده نور و روستای خشت سر، با فاصله ۵ کیلومتر از مرکز شهر محمود آباد واقع شده است.

شکل ۱-۱۸ امام زاده فضل خشت سر





۱-۸-۲-۳- امامزاده قاسم

امامزاده قاسم در مرکز شهر، محمودآباد واقع شده است. این امامزاده در کنار شهرداری این شهر قرار دارد.

شکل ۱-۱۹ امامزاده قاسم





۹-۱- گردشگری

در بخش‌های قبلی جاذبه‌های طبیعی و تاریخی استان مازندران و بویژه سرخورد ذکر شد. همان طور که بیان شد استان مازندران یکی از اصلی‌ترین مقاصد گردشگری ایران می‌باشد. این استان سالانه پذیرای حجم بسیار زیادی از گردشگران است که از نقاط مختلف کشور به این استان مسافرت می‌کنند. علت این امر سواحل و جنگل‌های زیبا و جاذبه‌های متنوع طبیعی این استان می‌باشد.

این مناطق دیدنی و تفریحی در واقع توانایی‌های و فرصت‌هایی برای جذب گردشگران داخلی و خارجی و شکوفایی اقتصاد مازندران می‌باشند. اگرچه وجود منابع طبیعی مانند جنگل و دریا به تنهایی تعداد چشمگیری از مسافران استان را به خود اختصاص می‌دهند و همین دو نکته می‌تواند برای جذب گردشگران داخلی و خارجی کافی باشد، اما نبود برخی زیرساخت‌ها و وجود بعضی محدودیت‌ها در ارائه خدمات به گردشگران خارجی تا حدودی این امکان را کمرنگ می‌کند. علی‌رغم تعداد بسیار زیاد گردشگران در این استان، هنوز هم بسیاری از الزامات و استانداردهای گردشگری در این استان وجود ندارد. گردشگری در استان مازندران توسعه کمی یافته است. مسافران بیشتر به دنبال اقامت در ویلاها و املاک شخصی هستند و مجتمع‌ها و امکانات گردشگری کمتر توسعه یافته است.

در این میان شهرستان محمود آباد یکی از مناطق اصلی گردشگری استان مازندران است. این شهرستان یکی از مقاصد اصلی گردشگران در استان مازندران می‌باشد. محمود آباد در سال‌های گذشته یکی از بنادر استان مازندران بوده است و به عنوان یکی از کانون‌های حمل و نقل کالاهای تجاری ایران و روسیه ایفای نقش می‌کرد که با توسعه بنا در نوشهر و انزلی از اهمیت آن کاسته شد. هم اکنون محمود آباد تبدیل به یکی از اصلی‌ترین شهرهای گردشگری این استان شده است. در این شهرستان، ساحل دریا به باریک‌ترین پهنای خود می‌رسد. که از نظر توسعه توریسم ساحلی از اهمیت بسیار بالایی برخوردار است. به این دلیل پلاژهای ساحلی بسیار زیادی در این منطقه ساخته شده است.

از سوی دیگر، این شهرستان فاصله بسیار نزدیکی با تهران دارد. به نحوی که نزدیکترین نقطه استان مازندران به پایتخت محسوب می‌شود. این امر باعث رونق بیش از پیش گردشگری در این منطقه شده است. علاوه بر این این منطقه دارای مزیت‌های نسبی فراوانی چون جنگل‌ها و مزارع سرسبز، منابع عظیم دریایی و زیرزمینی و استعداد بالقوه جهانگردی می‌باشد که باعث شده است این منطقه، چهره متمایز و منحصر به فرد در مقایسه با مناطق دیگر شهرهای شمالی کشور داشته باشد. به همین خاطر گردشگری بیش از پیش در این منطقه گسترش یافته است.

جاذبه‌ها و قابلیت‌های بالا در عرصه گردشگری، باعث سرمایه‌گذاری‌های قابل توجه در زمینه گردشگری در این منطقه شده است. در دوران پهلوی تعداد قابل توجهی مجتمع‌های ویلایی در این محدوده ساخته شد. در این دوران ساخت شهرک‌های ساحلی شروع شد که عمدتاً برای کارکنان ارگان مختلف بودند. همین امر موجب گسترش گردشگری در سال‌های بعدی در شهرستان محمود آباد گردید و این منطقه را به یکی از اصلی‌ترین مقاصد گردشگری استان مازندران تبدیل نمود.

یکی از شهرهای اصلی شهرستان محمود آباد شهر سرخورد می‌باشد. سرخورد که مرکز بخش سرخورد، از توابع شهرستان محمود آباد می‌باشد، یکی از مراکز اصلی گردشگری محود آباد می‌باشد. قرارگیری سرخورد در کنار دریا، یکی از اصلی‌ترین عوامل توسعه گردشگری در این شهر است. این شهر کوچک که فاصله بسیار اندکی با دریای مازندران دارد، یکی از اصلی‌ترین مراکز ساحلی منطقه می‌باشد. همچنین عبور جاده کناره از وسط این شهر، قرارگیری در کنار تالاب سرخورد و جاذبه‌های طبیعی فراوان این منطقه مهمترین عوامل توسعه کالبدی این شهر در طی سال‌های اخیر است. در سال‌های اخیر گردشگری بیش از پیش در این شهر توسعه یافته است. مجتمع‌ها گردشگری بسیاری در سال‌های اخیر در سرخورد ساخته شده است که از نوع بهترین و لوکس‌ترین مجتمع‌های تفریحی و گردشگری استان مازندران می‌باشد. این امر باعث شده است که سرخورد بیش



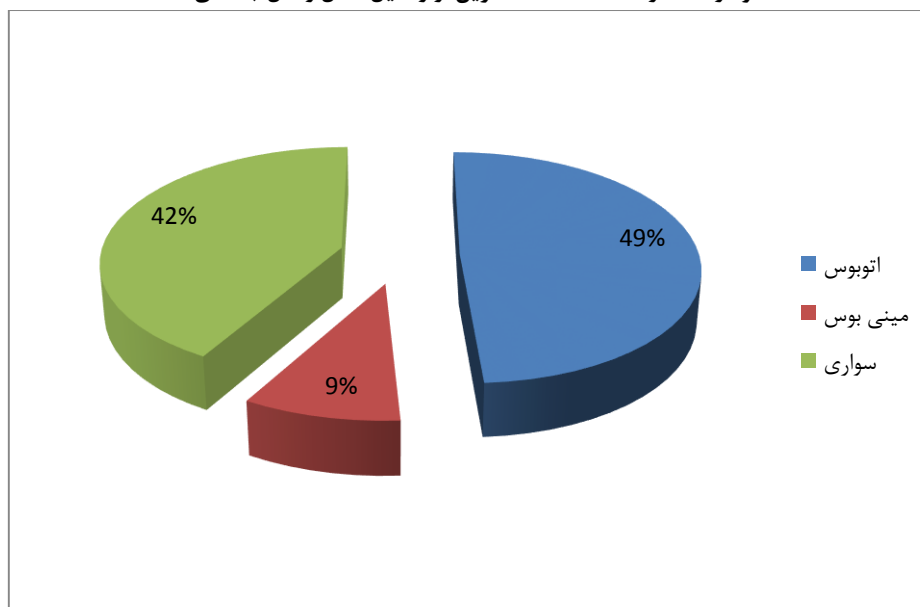
از پیش در کانون توجه بسیاری از سرمایه گذاران بخصوص در حوزه گردشگری قرار بگیرد. این عوامل دست به دست هم داده است تا زمینه مناسبی را برای سرمایه گذاری بیشتر در زمینه گردشگری را مهیا سازد.

۱-۹-۱- آمار مسافری

در این بخش به بررسی آمار تعداد مسافری استان پرداخته می شود. این آمار براساس تعریف مرکز آمار از مسافری می باشد. در این تعریف تمرکز بر تعداد مسافرینی است که به استان سفر کردند. البته تعداد مسافری، بسیار متفاوت از تعداد گردشگران استان می باشند. تعدادی از مسافری ممکن است تنها از استان عبور کنند تا به مقاصد دیگری برسند. همچنین تعدادی از مسافری به دلایلی دیگری مانند دید و بازدید اقوام به این استان سفر می کنند.

با این حال این آمار یکی از معتبرترین آمارهایی است که در زمینه گردشگری در کشور ما منتشر می شود و می تواند بازگو کننده تعدادی از حقایق در مورد گردشگران این استان باشد. نمودار زیر نشان دهنده درصد استفاده مسافری از وسایل نقلیه متفاوت است، بنظر می رسد که حجم عمده مسافرانی که با وسایل نقلیه مختلف از راه زمینی به این استان سفر می کنند. این مسافری تقریباً به صورت برابر از حمل و نقل عمومی و ماشین های سواری بصورت استفاده می کنند. این بدان معنی است که تقریباً نیمی از مسافری وسایل نقلیه شخصی برای مسافرت به این استان استفاده می کنند، در حالی که نیمی دیگر از وسایل نقلیه عمومی به منظور مسافرت استفاده می کنند.

نمودار ۱-۵ درصد استفاده مسافری از وسایل حمل و نقل جاده ای^{۲۰}



۲۰ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۳، بخش حمل و نقل و ارتباطات، مرکز آمار



جدول ۱-۷ مسافر و بار حمل شده از ایستگاه راه آهن^{۲۱}

سال	تعداد مسافر (هزار نفر)
۱۳۸۹	۱,۶۲۲
۱۳۹۰	۱,۷۷۵
۱۳۹۱	۱,۵۰۵
۱۳۹۲	۱,۰۶۶
۱۳۹۳	۱,۱۳۲

در جدول بالا تعداد مسافر و مقدار بار حمل شده توسط قطار را مشاهده می کنیم. مشاهده می شود که در طول سال های گذشته هر سال بیش از یک میلیون نفر برای مسافرت به این استان از قطار استفاده کردند که این نشان دهنده اهمیت ویژه قطار و خط راه آهن در این استان می باشد.

علاوه بر مسافرت هایی که از طریق زمینی صورت می پذیرد. تعدادی از مسافرت ها نیز از طریق هوایی انجام می شود. جدول زیر تعداد پروازهای صورت گرفته در این استان به همراه تعداد مسافران را به این استان نشان می دهد.

جدول ۱-۸ تعداد مسافر و بار پروازهای استان^{۲۲}

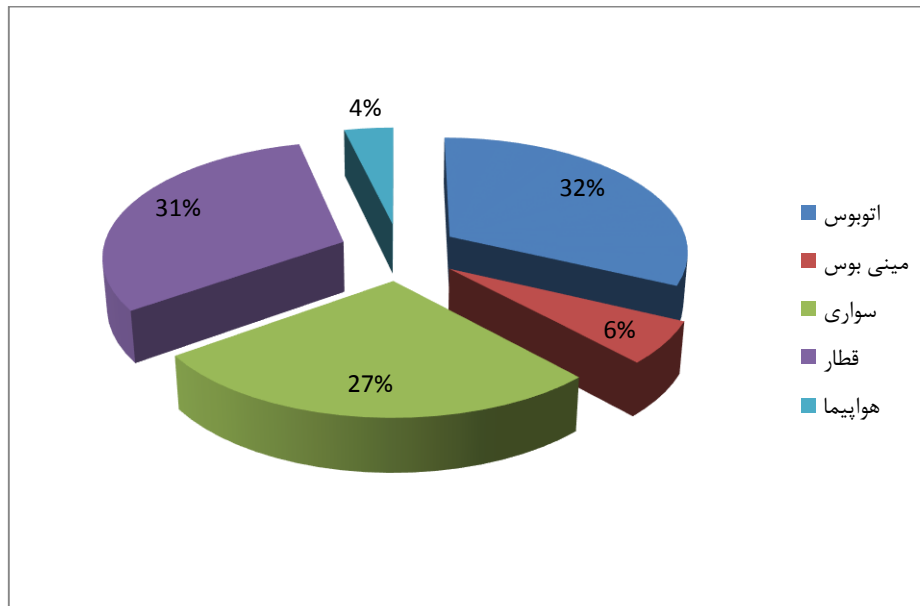
سال	تعداد پرواز		تعداد مسافر	
	ورودی	خروجی	ورودی	خروجی
۱۳۸۹	۱,۰۳۳	۱,۰۳۳	۸۵,۸۴۲	۸۷,۰۰۵
۱۳۹۰	۱,۱۴۵	۱,۱۴۵	۹۳,۵۲۷	۹۲,۳۵۸
۱۳۹۱	۱,۲۲۹	۱,۲۲۹	۱۱۴,۲۱۲	۱۰۶,۸۰۰
۱۳۹۲	۱,۵۴۹	۱,۵۴۹	۱۳۲,۸۰۹	۱۲۹,۶۴۶
۱۳۹۳	۱,۷۰۲	۱,۷۰۲	۱۳۸,۰۳۰	۱۳۴,۶۴۷

نمودار زیر نشان دهنده درصد مسافران برحسب انواع مختلف وسایل نقلیه به استان مازندران می باشد که مشخص می کند برای سفر به این استان راه های زمینی بسیار پر کاربردتر می باشند.

۲۱ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۳، بخش حمل و نقل و ارتباطات، مرکز آمار

۲۲ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۳، بخش حمل و نقل و ارتباطات، مرکز آمار

نمودار ۱-۶ درصد استفاده مسافران از انواع وسایل نقلیه برای سفر به استان^{۲۳}



در نمودار بالا مشاهده می‌کنیم که عمده مسافرت‌هایی که به استان مازندران انجام می‌گیرد از طریق مسیرهای زمینی می‌باشد که خود نشانگر اهمیت راه‌ها و جاده‌های این استان است. در این میان قطار، اتوبوس و خودروهای سواری بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. از طرف دیگر به دلیل کم بودن تعداد فرودگاه‌ها، امکانات و زیرساخت‌های مسافرت هوایی و تعداد کم پروازهای این استان، حجم کمتری از مسافرت‌ها از طریق مسیرهای هوایی صورت می‌گیرد.

۲۳ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۳، بخش حمل و نقل و ارتباطات، مرکز آمار



۱-۹-۲ - آمار گردشگران استان

یکی از مشکلات اصلی کشور ما در زمینه آمار گردشگری نبود آمار قابل اعتماد در زمینه گردشگری در سطح کشور است. بسیاری از آمارهای گردشگری نه براساس استانداردهای بین المللی و تعریف شده جمع آوری و گردآوری می شوند. بلکه براساس تعاریف اولیه تهیه و تدوین می شوند. به عنوان مثال بسیاری از آمارهای گردشگران داخلی در واقع منعکس کننده تعداد مسافران می باشد، مسافرانی که لزوما در مراکز اقامتی یا هتل ها اقامت نمی کنند. تنها حدود ۲۴ درصد مسافرت ها به قصد تفریح صورت می گیرد. بنابراین عمده مسافرت ها در ایران غیر تفریحی می باشد که این امر بر کیفیت و نوع اقامت در مسافرت ها تاثیر می گذارد.

علاوه بر این فرهنگ داخلی کشور ما باعث شده است که بسیاری از مسافرت ها مبتنی بر اقامتگاه های خانوادگی باشد. تعداد قابل توجهی از مسافران در زمان مسافرت در خانه اقوام و آشنایان اقامت می کنند. مطابق آمار مرکز آمار تعداد بسیاری قابل توجهی از مسافران داخلی از مسافران در هتل ها اقامت نمی کنند، درصد عمده مسافران در خانه اقوام اقامت می کنند. ویلاها و آپارتمان های شخصی و اجاره ای و چادرها نیز در رقابت با اقامتگاه های رسمی درصد قابل توجهی از مسافران را به خود اختصاص می دهند.

با توجه به توضیحات بیان شده در سطور بالا تعداد گردشگران استان مازندران در جدول زیر بیان شده است. در این بخش با توجه به طرح ملی گردشگری به بررسی آماری گردشگران استان مازندران پرداخته شده است. این طرح که یکی از طرح های آماری است که توسط مرکز آمار کشور تهیه شده که در آن، به بررسی آمار مسافران استان های کشور به تفکیک تعداد سفرها و تعداد سفرهای که منجر به اقامت در هر استان می شود، پرداخته شده است. همچنین آمار تعداد اقامت های انجام شده در هر استان در دو فصل بهار و تابستان محاسبه شده است.

جدول ۹-۱ آمار مسافران استان به تفکیک اقامت شب^{۲۴}

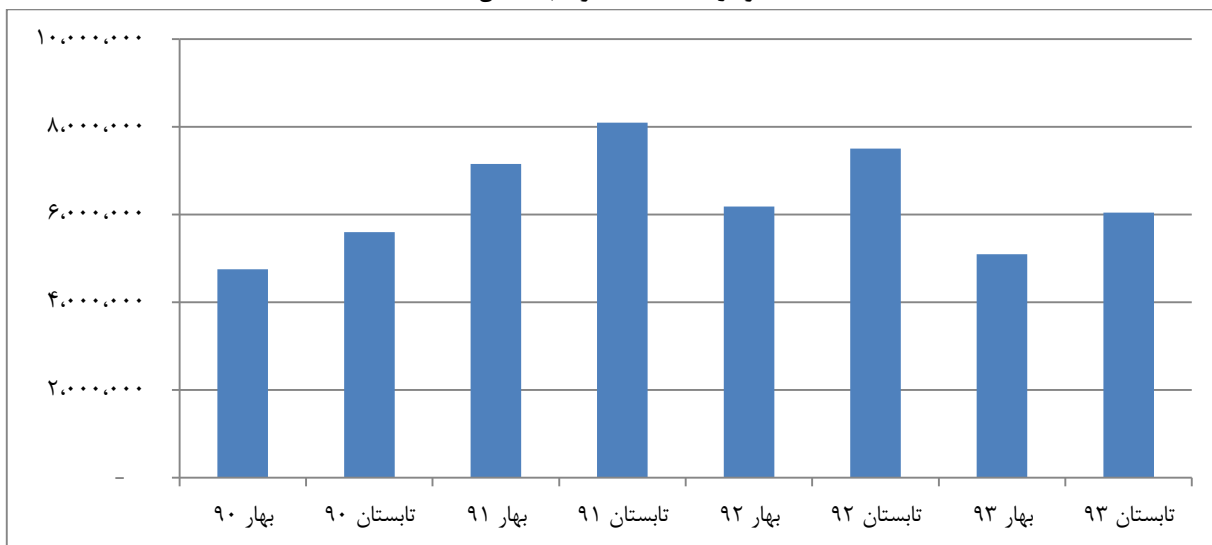
فصل	کل	بدون اقامت شب	با اقامت شب	نفر اقامت شب
بهار ۹۰	۴,۷۵۵,۲۳۴	۱,۷۱۷,۰۷۲	۳,۰۳۸,۱۶۳	۱۱,۱۹۰,۴۴۲
تابستان ۹۰	۵,۵۹۷,۷۹۱	۱,۶۱۰,۳۲۳	۳,۹۸۷,۴۶۸	۱۴,۴۱۰,۳۱۸
بهار ۹۱	۷,۱۵۱,۱۰۴	۳,۲۶۲,۰۰۱	۳,۸۸۹,۱۰۳	۱۲,۹۷۷,۹۹۹
تابستان ۹۱	۸,۰۹۵,۵۹۹	۲,۷۸۹,۳۲۷	۵,۳۰۶,۲۷۲	۱۸,۰۵۶,۸۶۴
بهار ۹۲	۶,۱۸۴,۶۱۱	۲,۸۳۰,۰۳۰	۳,۳۵۴,۵۸۱	۱۳,۰۰۳,۹۴۸
تابستان ۹۲	۷,۵۰۳,۹۶۰	۲,۶۷۷,۹۴۴	۴,۸۲۶,۰۱۶	۲۰,۰۲۵,۱۴۹
بهار ۹۳	۵,۰۹۵,۴۹۴	۲,۰۹۶,۰۴۸	۲,۹۹۹,۴۴۵	۱۱,۷۳۳,۱۳۹
تابستان ۹۳	۶,۰۴۲,۶۸۷	۲,۰۸۷,۹۴۱	۳,۹۵۴,۷۴۶	۱۴,۹۵۴,۲۵۷



همان طور که در جدول بالا نشان داده شده است، تعداد گردشگران و تعداد سفرها به این استان بسیار بالا می باشد. همان گونه که این آمارها نشان می دهد در بهار سال ۱۳۹۲ تعداد اقامت شب در استان مازندران بیش از ۱۳ میلیون نفر شب اقامت بوده است و در فصل تابستان این تعداد اقامت شب به حدود ۲۰ میلیون نفر شب اقامت رسیده است. به بیان دیگر در مجموع دو فصل بهار و تابستان اقامت شب در این استان در حدود ۳۳ میلیون نفر شب اقامت می باشد که در مقایسه با سایر استانهای کشور بسیار بالا می باشد. در سال ۱۳۹۳ نیز با وجود اینکه تعداد گردشگران کمی کاهش یافته است، تعداد گردشگران همچنان بالا بوده است. در این سال بیش از ۱۱ میلیون نفر شب اقامت در فصل بهار در استان مازندران اقامت شده است و این میزان به بیش از ۱۴ میلیون نفر شب اقامت در سال ۱۳۹۳ رسیده است.

از سوی دیگر این جدول بیانگر رشد قابل توجه گردشگری در این استان می باشد در بهار سال ۱۳۹۲ نسبت به بهار سالهای قبل این استان اقامت های بیشتری داشته است اما بیشترین رشد در تابستان رخ داده است، در تابستان این سال افزایش اقامت در این استان نسبت به سال قبل حدود ۲ میلیون نفر می رسد. در مجموع می توان گفت که میزان اقامت شب در سال ۱۳۹۲ در دو فصل بهار و تابستان نسبت به مدت مشابه در سال قبل بیش از ۳ میلیون نفر شب رشد داشته است.

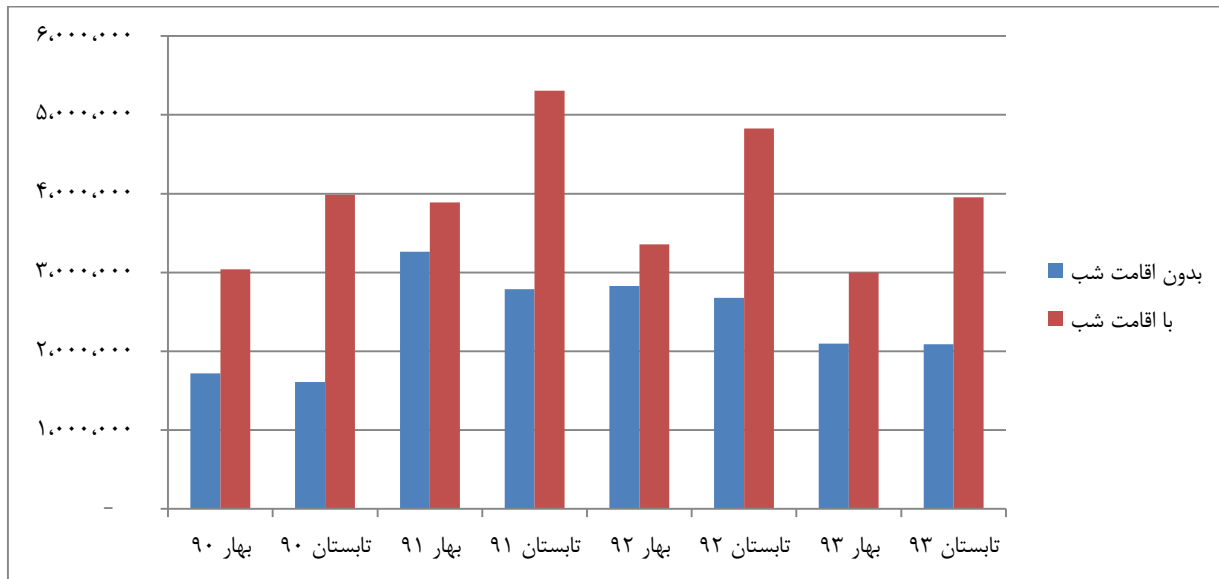
نمودار ۱-۷ تعداد سفرها به استان^{۲۵}



نمودار بالا تعداد کل مسافرت های انجام شده به این استان، را نشان می دهد. همان گونه که مشاهده می کنیم تعداد مسافرت ها در سال های اخیر افزایش یافته است. همان گونه که مشاهده می شود در فصل تابستان نسبت به فصل بهار میزان مسافرت ها در استان مازندران به طرز معناداری بیشتر می باشد.

۲۵ - طرح آماری گیری از گردشگران ملی، سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۳، مرکز آمار

نمودار ۸-۱ نمودار مسافرت‌ها به استان به تفکیک اقامت^{۲۶}



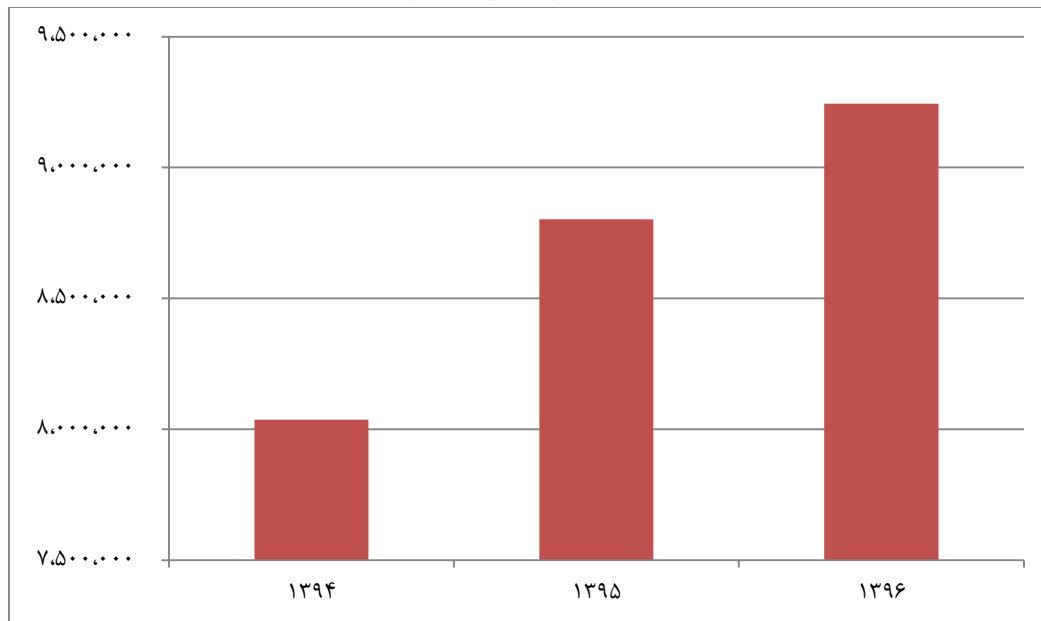
نمودار بالا مسافران این استان به تفکیک اقامت شب، را نشان می‌دهد. مشاهده می‌شود که اکثریت این مسافران در این استان اقامت می‌کنند. البته درصد قابل توجهی از مسافران نیز بدون اقامت شبانه این استان را ترک می‌کنند. همان گونه که مشاهده می‌شود در فصل تابستان نسبت به فصل بهار میزان اقامت شبانه در استان مازندران به طرز معناداری بیشتر می‌باشد. البته همان گونه که مشاهده می‌شود در تابستان سال ۱۳۹۳ تعداد مسافرت‌های بدون اقامت به شدت افزایش پیدا کرده است و از درصد مسافرت‌های با اقامت در این استان پیشی گرفته است.

۲۶ - طرح آمارگیری از گردشگران ملی، سال ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۳، مرکز آمار



متأسفانه تعاریف گردشگر در این آمارها منطبق با نیازها تعریف نشده است. تعریف گردشگران بیشتر به مفهوم بازدیدکنندگان نزدیک می باشد. همچنین ثبات رویه ای در زمینه جمع آوری آمار گردشگران وجود ندارد و تعاریف و نحوه جمع آوری این آمارها، هر سال دستخوش تغییرات می گردد. با توجه به توضیحات بیان شده، آمار تعداد گردشگران استان مازندران ارائه شده است.

آمار گردشگران استان مازندران^{۲۷}



همان طور که در نمودار بالا نشان داده شده است، تعداد گردشگران در این استان بسیار بالا می باشد. همچنین تعداد گردشگران در سال های اخیر رشد قابل توجهی یافته است. در چند سال اخیر میزان گردشگران این استان افزایش بسیار قابل توجهی پیدا کرده است که نشانه میزان تقاضای قابل ملاحظه برای سرمایه گذاری در زمینه گردشگری می باشد.

۲۷ - براساس آمار سازمان میراث فرهنگی، البته به دلیل در دسترس نبودن آمار بعضی از سالها، آمار گردشگران در این سالها جنبه تخمینی دارد.

۱-۹-۳ - آمار هتل‌ها و مراکز اقامتی

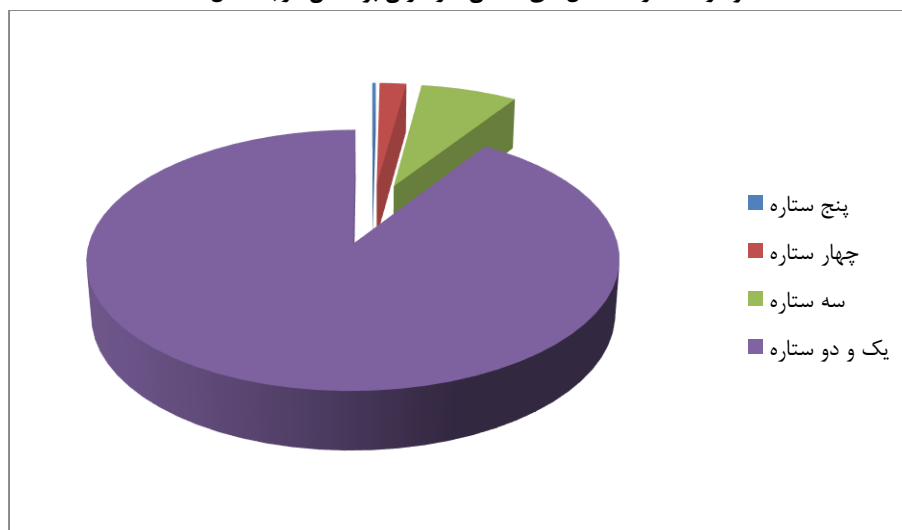
با توجه به آمارهای مختلفی که موجود می‌باشد، تعداد هتل‌ها و میزان ظرفیت هتل‌های استان براساس آمارهای مرکز آمار بیان شده است که آمارهای قابل اعتمادتر می‌باشد. براساس این آمارها میزان هتل‌ها و ظرفیت آن‌ها در این استان را به تفکیک درجه‌بندی مشخص شده است. نمودارها و جداول زیر نشان می‌دهد که چه نوع هتل‌های و به چه نوع پراکندگی در استان مازندران وجود دارد و هتل‌ها با درجه‌بندی‌ها و ستاره‌های گوناگون چند درصد هتل‌های استان مازندران را تشکیل می‌دهند.

جدول ۱-۱۰ تعداد هتل‌های استان مازندران^{۲۸}

سال	درجه‌بندی هتل‌ها				جمع
	یک و دو ستاره	سه ستاره	چهار ستاره	پنج ستاره	
۱۳۸۹	۱۴۶	۱۸	۵	۱	۱۷۰
۱۳۹۰	۱۸۲	۱۸	۵	۱	۲۰۶
۱۳۹۱	۱۹۹	۲۳	۵	۱	۲۲۸
۱۳۹۲	۳۷۰	۲۱	۵	۱	۳۹۷
۱۳۹۳	۳۷۶	۲۵	۶	۱	۴۰۸
۱۳۹۴	۳۷۶	۲۷	۸	۱	۴۱۲
۱۳۹۵	۳۷۷	۲۹	۸	۱	۴۱۵

همانطور که مشاهده می‌شود در استان مازندران تعداد هتل‌های دو و یک ستاره‌ها به نسبت تعداد هتل‌های سه، چهار و پنج ستاره‌ها بسیار بیشتر می‌باشد. نمودار زیر درصد هتل‌های این استان را به تفکیک درجه‌بندی و ستاره‌های هتل را نشان می‌دهد.

نمودار ۱-۹ درصد هتل‌های استان مازندران براساس درجه هتل‌ها^{۲۹}



۲۸ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۳، بخش بازرگانی و هتلداری، مرکز آمار، آمار سازمان میراث فرهنگی
۲۹ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۳، بخش بازرگانی و هتلداری، مرکز آمار، آمار سازمان میراث فرهنگی

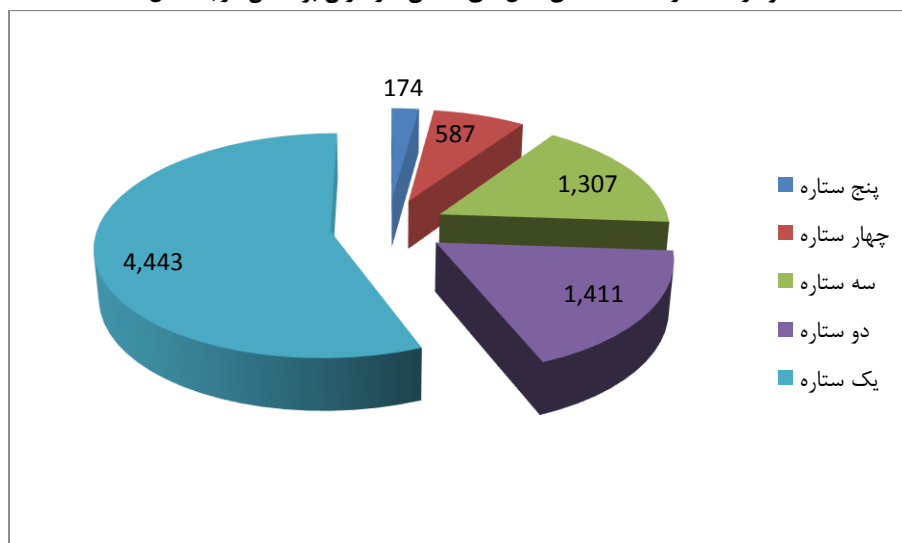


از جدول زیر و نمودار زیر کاملاً مشخص است که تعداد بسیاری زیادی از هتل‌ها در استان مازندران را هتل‌های یک ستاره و دو ستاره تشکیل می‌دهند. به همین دلیل می‌توان گفت که کیفیت خدمات گردشگری ارائه شده برای مسافری معمولاً در حد پایینی می‌باشد و کمتر مراکز گردشگری را می‌توان یافت که خدمات با کیفیت بالا را ارائه دهد. به همین دلیل کمبود شدیدی در استان مازندران در زمینه تعداد هتل‌های با کیفیت بالا احساس می‌شود. جدول زیر تعداد اتاق‌های هتل‌های استان مازندران را برحسب درجه آن‌ها نشان می‌دهد.

جدول ۱۱-۱ تعداد اتاق هتل‌های استان مازندران^{۳۰}

سال	تعداد اتاق هتل‌ها				
	جمع	پنج ستاره	چهار ستاره	سه ستاره	دو ستاره
۱۳۸۹	۴,۲۷۱	۱۷۴	۴۳۶	۸۱۰	۷۳۴
۱۳۹۰	۴,۵۰۰	۱۷۴	۴۳۶	۸۱۰	۸۱۶
۱۳۹۱	۶,۲۳۸	۱۷۴	۵۹۸	۱,۲۷۳	۱,۰۰۲
۱۳۹۲	۶,۵۸۶	۱۷۴	۵۸۷	۱,۲۰۱	۱,۰۸۳
۱۳۹۳	۷,۹۲۲	۱۷۴	۵۸۷	۱,۳۰۷	۱,۴۱۱

نمودار ۱۰-۱ درصدتعداد اتاق هتل‌های استان مازندران براساس درجه هتل^{۳۱}



همان طور که در جدول و نمودار مشخص است، تعداد اتاق‌های استان مازندران نسبت به تعداد گردشگران این استان و میزان بالای اقامت شب در این استان، عدد بسیار کوچکی می‌باشد. این امر نشان می‌دهد که ظرفیت این استان برای ارائه خدمات گردشگری به گردشگران خود بسیار محدود می‌باشد. همچنین می‌توان گفت که درصد بسیار زیادی از این اتاق‌های ارائه شده در این استان در هتل‌های یک ستاره قرار دارند و هتل‌های ۴ و ۵ ستاره درصد بسیار کمی از اتاق‌های و امکانات گردشگری این استان را تشکیل می‌دهند.

۳۰ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۳، بخش بازرگانی و هتلداری، مرکز آمار

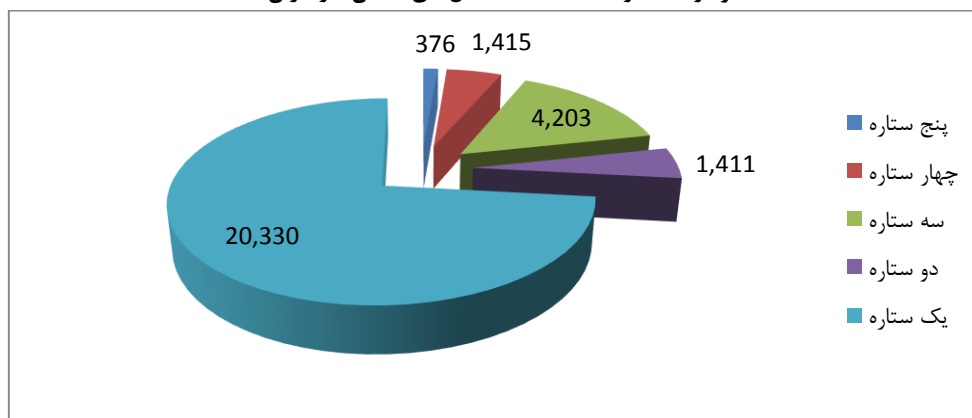
۳۱ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۱، بخش بازرگانی و هتلداری، مرکز آمار

جدول زیر تعداد تخت های استان مازندران را نشان می دهد.

جدول ۱۲-۱ تعداد تخت های استان مازندران^{۳۲}

سال	تعداد تخت هتل ها				
	جمع	پنج ستاره	چهار ستاره	سه ستاره	دو ستاره
۱۳۸۹	۱۷,۸۴۳	۳۷۶	۱,۲۶۱	۲,۸۰۷	۷۳۴
۱۳۹۰	۱۸,۸۲۵	۳۷۶	۱,۲۶۱	۲,۸۰۷	۸۱۶
۱۳۹۱	۳۲,۶۷۷	۳۷۶	۱,۲۷۰	۳,۵۴۳	۱,۰۰۲
۱۳۹۲	۳۴,۱۷۵	۳۷۶	۱,۴۱۵	۴,۱۰۳	۱,۰۸۳
۱۳۹۳	۲۷,۷۳۵	۳۷۶	۱,۴۱۵	۴,۲۰۳	۱,۴۱۱

نمودار ۱۱-۱ درصد تعداد تخت های استان مازندران^{۳۲}



همان طور که در جدول و نمودار مشخص است، تعداد تخت های استان مازندران نسبت به تعداد گردشگران این استان و میزان بالای اقامت شب در این استان، عدد بسیار کوچک و ناچیزی می باشد. این امر نشان می دهد که ظرفیت این استان برای ارائه خدمات گردشگری به گردشگران خود بسیار محدود می باشد.

از سوی دیگر روند تعداد تخت ها نشان دهنده رشد ظرفیت های گردشگری است که نشان دهنده رشد سرمایه گذاری در زمینه گردشگری می باشد. همچنین می توان گفت که درصد بسیار زیادی از این تخت های ارائه شده در این استان در هتل های یک ستاره قرار دارند و هتل های ۴ و ۵ ستاره درصد بسیار کمی از تخت ها و امکانات گردشگری این استان را تشکیل می دهند. بنابراین کمبود زیادی در زمینه خدمات گردشگری با کیفیت بالا در این استان احساس می شود.

همانطور که مشاهده می شود، تعداد مراکز اقامتی با کیفیت در استان مازندران بسیار اندک می باشد و هر چه کیفیت اقامتگاه ها پایینتر می آید تعداد تخت ها و اتاق های آنها افزایش می یابد. این امر نشان دهنده این است که در زمینه ارائه خدمات گردشگری با کیفیت بالا در این استان در سال های اخیر سرمایه گذاری چندانی صورت نگرفته است. کمبود هتل های با کیفیت و خدمات گردشگری و امکانات رفاهی مناسب در این استان مشهود می باشد. بسیاری از مسافرانی که به استان مازندران سفر می کنند، بصورت خانوادگی سفر می کنند، از این رو خدمات رفاهی و بهداشتی اهمیت زیادی برای اقامت این مسافران دارد. از این رو شاید ساخت هتل هایی با کیفیت و درجه بالاتر در منطقه ضروری باشد.

۳۲ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۱، بخش بازرگانی و هتلداری، مرکز آمار

۳۳ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۱، بخش بازرگانی و هتلداری، مرکز آمار



۱-۹-۴ - معرفی هتل های موجود در منطقه

۱-۹-۴-۱ - هتل مروارید دریا

هتل سه ستاره مروارید خزر، در یکی از بهترین مناطق ساحلی دریای خزر با فضایی بینظیر در جاده ساحلی محمودآباد - نور ساخته شده است و دسترسی آسانی به جاده های هراز و چالوس دارد. این هتل دارای فضاهای اقامتی مدرن و متنوع با دکوراسیونی مجلل و معماری منحصر بفرد همراه با تمامی امکانات رفاهی و اقامتی گوناگون مطابق با سلیقه های متفاوت با چشم انداز طلوع و غروب خورشید می باشد. هتل مروارید خزر دارای امکاناتی نظیر انواع رستوران ایرانی، محلی، روم سرویس، کافی شاپ، فست فود، خشکشویی، زمین تنیس، باشگاه بلیارد، فضای بازی، صندوق امانات و بزرگترین اسکله تفریحی شمال کشور آماده استقبال از مسافران و میهمانان خود می باشد و همچنین تعطیلات آرامش بخشی در کنار دریای نیلگون خزر برای مسافران می باشد.

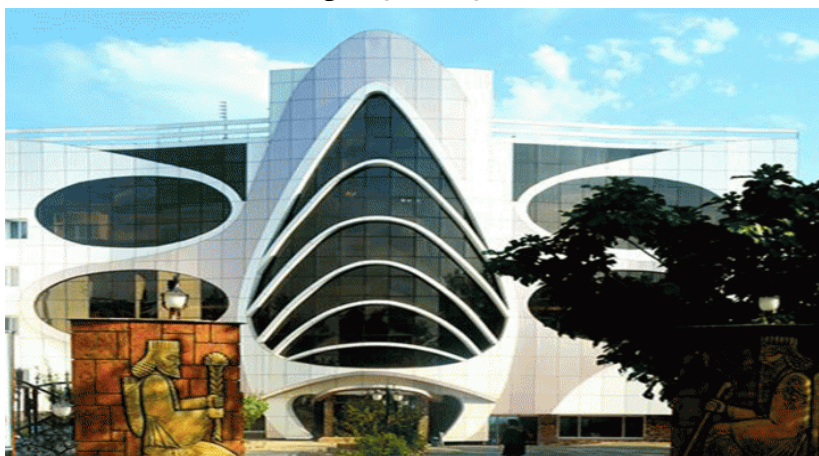
شکل ۲۰-۱ هتل مروارید خزر



۱-۹-۴-۲ - هتل ماهان

هتل ماهان در نزدیکی محمودآباد می باشد. این هتل سه ستاره ماهان در فاصله ۷ کیلومتری از شهر محمودآباد و ۲۵ کیلومتری از فریدونکنار قرار گرفته است که دسترسی به این دو شهر را به آسانی امکان پذیر ساخته است. این هتل در سال ۱۳۹۳ در خیابان ساحلی به بهره برداری رسید. این هتل دارای ۴ طبقه و ۲۸ باب سوئیت می باشد.

شکل ۲۱-۱ هتل ماهان



۱-۹-۴-۳- هتل ارم

هتل ارم (همیاران) فریدونکنار اقامتگاهی هتل سه ستاره است. این هتل با چشم انداز زیبایی از دریا و داشتن امکانات مناسب در ساحل دریای این شهر شمالی کشور واقع شده است. این هتل با ۳۰ سوئیت با ظرفیت های مختلف و امکانات رفاهی خوب آماده ارائه بهترین خدمات اقامتی به مسافرین گرامی است. تالار و رستوران هتل نیز آماده برگزاری از جشن ها، سمینارها و ملاقات های کاری است. این هتل در سال ۱۳۹۱ به بهره برداری رسید. نمای اکثر این اتاق ها رو به دریا است.

شکل ۱-۲۲ هتل ارم



۱-۹-۴-۴- هتل ترنج

هتل آپارتمان ساحلی ترنج محمودآباد می باشد. این هتل یک مجموعه بسیار شیک و زیبا با اتاق و سوئیت و آپارتمان های دو الی هفت تخته است. این هتل مجهز به تمامی سیستم های گرمایی و سرمایی و الکترونیکی از قبیل کولر، شوفاژ، سیستم صوتی و تصویری و تلفن سانترال و آشپزخانه مجهز، است. همه واحدهای مشرف به دریا و چند متری ساحل دریای زیبا و نیلگون خزر قرار دارد.

شکل ۱-۲۳ هتل ترنج



۱-۹-۴-۵- هتل دلمون

هتل آپارتمان دلمون محمودآباد می باشد. این هتل در ۸ طبقه ساخته شده و با ۲۲ واحد اقامتی و واحدهای VIP با چشم انداز زیبا رو به دریا و جنگل در منطقه زیبا و خوش آب و هوا محمود آباد بنا شده است. این هتل خدماتی نظیر سالن پذیرایی، اینترنت رایگان تور مسافرتی به نقاط مختلف و حمام آفتاب مجزا آقایان و بانوان را برای مهمانان خود تدارک دیده است.

شکل ۱-۲۴ هتل دلمون



۱-۹-۴-۶- هتل اکسین

هتل آپارتمان اکسین در نزدیکی محمودآباد می باشد. این هتل در ۸ بابلسر و منطقه دریاسر واقع شده است. هتل آپارتمان اکسین محمودآباد در سال ۱۳۹۲ با زیربنایی حدود ۳۸۰۰ مترمربع افتتاح شد. این هتل مشتمل بر ۲۴ باب واحد اقامتی است، که در ۴ طبقه پراکنده شده اند.

شکل ۱-۲۵ هتل اکسین





۱-۹-۴-۷- هتل میلاد

هتل آپارتمان میلاد با متراژی حدود ۱۷۰۰ متر مربع در کنار ساحل زیبای دریا خزر قرار دارد. این هتل در تاریخ ۱۳۹۱ تاسیس شده است و دارای ۱۸ واحد، ۲۷ اتاق و ۵۴ تخت بوده که نیمی از این واحدها یک خوابه و نیمی دیگر دو خوابه می باشد. هر طبقه این هتل شامل ۴ واحد بوده، ۲ واحد یک خوابه روبروی هم و ۲ واحد دو خوابه روبروی هم می باشد. لابی هتل در طبقه هم کف قرار گرفته که شامل نمازخانه زنانه و مردانه سرویس های زنانه و مردانه، پذیرش، آسانسور، پارکینگ مجزا، در ساحل دریا امکان استفاده از جت اسکی، قایق سواری، اسکی روی آب وجود دارد. این هتل دارای امکاناتی مانند واحدهای دارای فرنیش و دارای گاز رومیزی استیل ۴ شعله یخچال فریزر ۱۳ فوت اسپیت های ۲ منظوره هم سرمایش و هم گرمایش، تلوزیون فلت ۲۲ اینچ، هود، مبلمان، واحدها دارای نورگیر عالی و دید رو به دریا در طبقات است.

شکل ۱-۲۶ هتل میلاد





۸-۴-۹-۱- هتل کیش مهر

هتل آپارتمان کیش مهر فریدونکنار از هتل های دو ستاره استان مازندران است که در حد فاصل شهرهای محمود آباد و بابلسر واقع شده است. ساخت این هتل در سال ۱۳۹۳ شروع شد و در فروردین ۱۳۹۵ به بهره برداری رسید. این هتل عضو گروه هتل های پارس است. این هتل در محوطه ای بزرگ قرار دارد که دارای یک ساختمان اصلی ۴ طبقه است. ۴۰ باب سوئیت نیز در ساختمان های دو طبقه به صورت مجزا در این محوطه پراکنده هستند. از نکات بازر هتل آپارتمان کیش مهر دسترسی آسان به ساحل دریای خزر می باشد.

شکل ۱-۲۷ هتل کیش مهر



۹-۴-۹-۱- هتل الف

این هتل در محمود آباد می باشد. هتل سه ستاره الف در چهار هزار متر زمین و ۴ طبقه هتل و رستوران و فروشگاه واقع در مازندران بین محمود آباد و سرخرود است. این هتل دارای ۲۵ سوئیت و اتاق است.

شکل ۱-۲۸ هتل الف





۱-۹-۴-۱۰- هتل آنا

متل ساحلی سه ستاره آنا فریدونکنار که بعد از پارک لاله قرار دارد دارای سوئیت‌های تمیز و مجهز به آشپزخانه و لوازم موردنیاز، پارکینگ اختصاصی، اینترنت بی سیم پرسرعت و سیستم سرمایشی و گرمایش است. این هتل نزدیک به دریا است و چشم‌انداز زیبایی هم دارد.

شکل ۱-۲۹ متل آنا



۱-۹-۴-۱۱- متل شهر قصه

متل دو ستاره شهر قصه محمودآباد یکی از بهترین هتل‌ها برای اقامت است. این متل دارای امکاناتی مثل، فضای سبز برای پیاده روی، باشگاه بیلارد، وسایل ورزشی، وسایل بازی کودکان و رستورانی با غذاهای لذیذ شمال است. از این گذشته امکان قایق سواری در دریا نیز فراهم است.

شکل ۱-۳۰ متل شهر قصه





۱-۹-۴-۱۲- هتل فانوس دریا

هتل دو ستاره فانوس دریا یکی از هتل های این منطقه است. این هتل چهل سال قدمت و سابقه دارد. این هتل دارای امکاناتی مثل ساحل اختصاصی به همراه امکانات تفریحی (اسکی روی آب، جت اسکی، غریق نجات، طرح سالمسازی دریا) می باشد.

شکل ۱-۳۱ هتل فانوس دریا



۱-۹-۴-۱۳- هتل درنای سفید

هتل درنای سفید فریدونکنار یکی از هتل های فریدونکنار در استان مازندران است که در بلوار ساحلی این شهر واقع شده است. این هتل یک ستاره از ۱۲ باب اتاق ساخته و از امکاناتی همانند چاپخانه سنتی، کافی شاپ، اعلان حریق، فضای سبز، صبحانه، تلفن، تلویزیون، یخچال، سرویس فرنگی، مبلمان، صندوق امانات و حمام برخوردار است.

شکل ۱-۳۲ هتل درنای سفید





۱-۹-۴-۱۴- هتل یاس

هتل یاس در فریدونکار می باشد. هتل آپارتمان یاس در سال ۱۳۹۳ افتتاح شده است. این هتل در ۶۰ متری ساحل زیبای و چشم انداز ویژه کاملاً مشرف به رشته کوه البرز احداث گردیده است.

شکل ۱-۳۳ هتل یاس



۱-۹-۴-۱۵- هتل افق

این هتل در فریدونکار می باشد. هتل ساحلی افق فریدونکنار در نزدیکی دریا واقع است. این هتل دارای حیاط، فضای سبز و پارکینگ است. این هتل ساحلی چشم انداز زیبایی به دریا دارد.

شکل ۱-۳۴ هتل افق





۱-۹-۴-۱۶- هتل اسپانو

هتل ساحلی اسپانو واقع در محمودآباد کیلومتر ۷ جاده بابلسر می باشد. این هتل یک هتل آپارتمان می باشد.

شکل ۱-۳۵ هتل اسپانلو



۱-۹-۴-۱۷- متل نخل

مجموعه توریستی اقامتی متل نخل در ساحل فریدونکنار منطقه خوش آب و هوای شمال کشور واقع شده است. این هتل دارای گواهینامه استاندارد کیفیت خدمات گردشگری بوده و از محوطه‌ای زیبا، حیاط گل کاری شده، محیطی دنج و دلپذیر و کارکنان مجرب و آموزش دیده برخوردار می باشد.

شکل ۱-۳۶ متل نخل





۱-۱۰-۱- ارزیابی و تحلیل وضع گردشگری

استان مازندران یکی از اصلی ترین استان های کشور در زمینه جاذبه های طبیعی نظیر جنگل ها و دریا می باشد، از این رو یکی از پرگردشگرترین استان های کشور می باشد و هر سال تعداد زیادی مسافر و گردشگر را به خود جذب می کند. از این رو فرصت های بسیاری برای سرمایه گذاری و بهره برداری در زمینه اقتصادی در این استان وجود دارد.

از طرف دیگر مشکلات و کمبودها در زمینه ارائه خدمات رفاهی و مراکز تفریحی موجب می شود که مسافران و گردشگرانی که به دلیل جاذبه های طبیعی به این استان سفر می کنند، نتواند خدمات گردشگری و اقامتی مناسب را از هتل ها و مراکز اقامتی این استان دریافت کنند. در نتیجه این امر موجب می شود که این استان نتواند از قابلیت های گردشگری خود به درستی استفاده نماید و ظرفیت های گردشگری استان به درستی توسعه نیابد.

همانطور که بررسی شد شهر سرخرود یکی از مقاصد گردشگری در استان مازندران می باشد. این شهر کوچک که فاصله بسیار اندکی با دریای مازندران دارد، یکی از اصلی ترین مراکز ساحلی منطقه می باشد. همچنین عبور جاده کناره از وسط این شهر، قرارگیری در کنار تالاب سرخرود و جاذبه های طبیعی فراوان این منطقه مهمترین عوامل توسعه این شهر در طی سال های اخیر است. در سال های اخیر گردشگری و جاذبه های تفریحی در این شهر، بیش از پیش توسعه یافته است. این امر باعث شده است که سرخرود در کانون توجه بسیاری از سرمایه گذاران در حوزه گردشگری قرار بگیرد.

به منظور ارزیابی قابلیت های توسعه گردشگری سرخرود و ارائه راهکارهای توسعه گردشگری بسیار ضروری است. در این راستا قوتها، ضعفها، فرصتها و تهدیدها (SWOT) گردشگری سرخرود بررسی شده است. در این بخش مهمترین نقاط قوت، ضعف، فرصتها و تهدیدهای حوزه گردشگری، شناسایی شده است.

۱-۱۰-۱-۱- نقاط قوت

- ✓ وضعیت مناسب آب و هوای منطقه
- ✓ نوار ساحلی طولانی و مناسب
- ✓ طبیعت زیبا و نزدیک بودن منطقه به جنگل و دریا
- ✓ وجود تالاب و رودخانه در این شهر
- ✓ وجود پارک های جنگلی و جنگل های حفاظت شده
- ✓ نزدیکی به جاده ها و مراکز حمل و نقل کافی استان

۱-۱۰-۱-۲- نقاط ضعف

- ✓ نامناسب بودن خدمات و امکانات بسیاری از مراکز اقامتی
- ✓ کمبود مراکز تفریحی و رفاهی در این منطقه
- ✓ تعداد کم هتل های با امکانات با کیفیت و ستاره های بالا
- ✓ حضور کم گردشگران خارجی
- ✓ ماهیت فصلی حضور گردشگران در استان



۱-۱۰-۳ - فرصت‌ها

- ✓ تردد زیاد گردشگران در این منطقه در طول سال
- ✓ تعداد قابل توجه شهرک‌ها و پلاژهای ساحلی در منطقه
- ✓ نیاز بالا در منطقه به ارائه خدمات و امکانات رفاهی
- ✓ امکان استفاده از طبیعت زیبا و ساحلی در منطقه
- ✓ امکان جذب گردشگران خارجی از طریق ارائه خدمات رفاهی و تفریحی مناسب

۱-۱۰-۴ - تهدیدها

- ✓ کمبود هتل‌های با کیفیت بالا در منطقه
- ✓ ناشناخته بودن منطقه برای تعدادی از گردشگران
- ✓ میزان اقامت کم گردشگران استان مازندران در این منطقه
- ✓ عدم رعایت مسائل زیست محیطی توسط برخی مسافران
- ✓ ساخت و ساز بی رویه و از بین بردن پوشش گیاهی و طبیعی منطقه
- ✓ سرمایه‌گذاری کم در بخش هتل و مراکز اقامتی



۱۱-۱- عرضه و تقاضا

مطالعه بازار گردشگری شامل محاسبه عرضه و تقاضا و مقایسه آن‌ها با یکدیگر می‌باشد که مهمترین بخش توجیه اقتصادی طرح را شامل می‌شود. در صورتی که مطالعه بازار به درستی صورت گیرد و پتانسیل‌های گردشگری مناطق مختلف به درستی سنجیده شود، می‌توان اطمینان داشت که سرمایه‌گذاری صورت گرفته در این زمینه به درستی تحقق می‌یابد و توان بازگشت سرمایه و سودآوری را خواهد داشت. می‌توان گفت که مطالعه بازار در زمینه گردشگری در ایران تا کنون مناسب نبوده برای مثال شهری مانند مشهد دارای ۵۰۰ هتل بوده که اکثر هتل‌ها در مشهد خالی می‌باشد. تهران نیز با وجود جمعیت زیاد به دلیل ساخت و ساز بیش از حد هتل اکثر هتل‌های آن خالی می‌باشد. بنابراین نکته بسیار مهم در ساخت هتل بررسی بازار آن منطقه می‌باشد. میزان رفت و آمد گردشگران و همچنین تعداد هتل‌ها برای پاسخگویی به نیاز گردشگران نشانگر وضعیت بازار خواهد بود.

۱-۱۱-۱- تقاضا

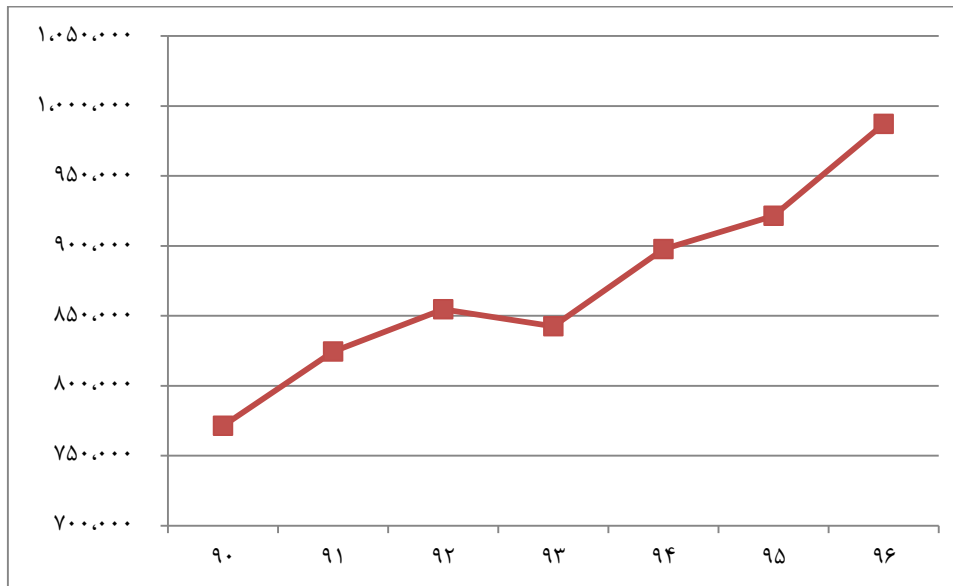
بررسی تقاضای گردشگری یکی از مهمترین بخش‌های گزارش‌های اقتصادی می‌باشد. یکی از اصلی‌ترین بخش این متصویر ماهیت تقاضا برای خدمات گردشگری است. مطابق تعاریف موجود تقاضا مقدار خدمتی است که با توجه به قیمت و سایر عوامل در هر دوره توسط گردشگران خریداری می‌شود. مقدار تقاضا برای هتلداری، به عوامل مختلفی بستگی دارد عواملی مثل قیمت خدمات، درآمد گردشگران، قیمت هتل‌های دیگر، تبلیغات، انتظارات و... می‌تواند بر تقاضای هتل اثر بگذارد. تخمین این مقدار تقاضا معضلات خاص خود را دارد. زیرا تقاضا برای خدمات گردشگران بسیار متفاوت از تقاضا برای کالا و سایر خدمات است. تجربه نیز نشان می‌دهد که میزان تقاضا برای گردشگری نیز بسیار متفاوت می‌باشد. به عنوان مثال در یک سال هتل‌ها با کمبود مسافر رو به رو می‌شوند و اکثر اتاق‌های آن خالی می‌باشد، در حالی که در سال قبل همین منطقه ظرفیت هتل‌های یک منطقه کاملاً تکمیل بوده است.

تعداد گردشگران که هر ساله به منطقه سفر می‌کنند و نیاز به اقامت دارند به عنوان تقاضای بازار گردشگری شناخته می‌شود. این آمار بیشتر مبتنی بر تعداد گردشگران است. در زمینه گردشگران به آمارهای طرح آمارگیری از گردشگران ملی که توسط مرکز آمار منتشر می‌شود، به عنوان منبع اصلی آمار اتکا شده است.

در زمینه کاربرد این منابع آماری چند نکته قابل توجه است. باید توجه داشت که آمار منتشره مرکز آمار در طرح آمارگیری گردشگران ملی تنها مربوط به دو فصل از سال می‌باشد. این آمار تنها مختص به دو فصل بهار و تابستان می‌باشد و در زمینه گردآوری آمار فصل‌های پائیز و زمستان مطالعه‌ای صورت نگرفته است. بنابراین برای تخمین میزان اقامت در این فصول درصدی از میزان اقامت فصل‌های بهار و تابستان به میزان کل اقامت افزوده شده است. همچنین طبیعتاً همه مسافرانی که وارد مازندران می‌شوند از هتل‌ها استفاده نمی‌کنند بلکه درصدی از آن‌ها به مکان‌های دیگر مانند مدارس و خانه‌ها مراجعت می‌کنند. درصد عمده‌ای از این مسافران و نفر شب اقامت‌های محاسبه شده در این آمار در هتل‌ها سکونت نمی‌گزینند. همچنین باید توجه داشت که این آمار مربوط به کل استان می‌باشد و گردشگران و اقامت شهرستان نوشهر متفاوت از گردشگران و اقامت در کل استان می‌باشد.

برای محاسبه میزان نفر شب اقامت در منطقه با توجه به اطلاعات موجود و بررسی‌های میدانی، میزان اقامت شب این گردشگران تخمین زده شده است. بنابراین با استفاده از این عامل میزان اقامت، با استفاده از تخمین‌های آماری میزان نفر اقامت شب در اماکن اقامتی منطقه تخمین زده شده است.

نمودار ۱-۱۲ تقاضا در سال های اخیر (نفر شب اقامت)



میزان کل نفر شب اقامت در سرخرود در سال های اخیر روند صعودی داشته است. همان گونه میزان اقامت در سال های اخیر افزایش بسیار قابل توجهی داشته است. در این سال ها میزان تقاضا در هر سال افزایش قابل توجهی داشته است. میزان رشد تقاضا در بعضی از سال ها بیشتر و در بعضی از سال ها کمتر بوده است. البته در سال ۱۳۹۳ میزان تقاضا برای اقامت در این منطقه کاهش داشته است. این امر نشان می دهد که تقاضا برای اقامت گردشگری در این منطقه و در شهر سرخرود توسعه قابل توجهی یافته است. در سال های اخیر گردشگری در این ناحیه بیش از پیش رونق گرفته است. ساخت و سازهای با اهداف گردشگری بیش از پیش در این منطقه رونق گرفته است.

۱-۱۱-۲- عرضه

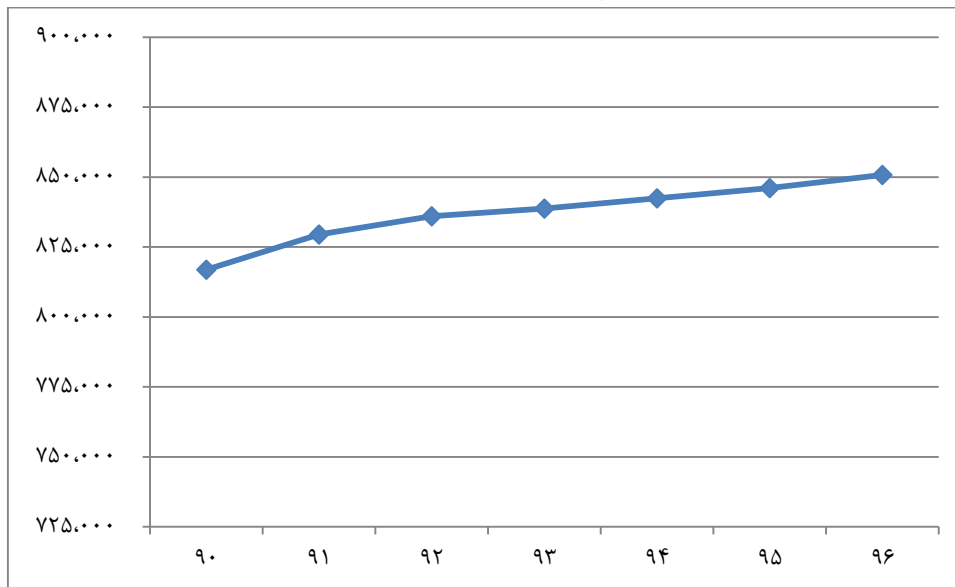
عرضه عبارت است از آرایه خدمات به بازار برای برآوردن تقاضا. در زمینه بخش گردشگری عرضه به دو حالت ارائه خدمات گردشگری همانند اجاره اتاق، خدمات اتاق، خدمات سرو غذا و ... می باشد. در این بخش برای محاسبه عرضه گردشگری مهم ترین مسئله و تاکید اصلی بر روی بررسی میزان اتاق ها و تخت های هتل های منطقه که قابل ارائه به گردشگران است، می باشد. به بیان دیگر می توان گفت: مقدار عرضه خدمات اجاره اتاق یا تخت است که هتلداران حاضرند در قیمت های مختلف در اختیار گردشگران قرار دهند.

بدین منظور باید میزان تخت های در دسترس برای اجاره به گردشگران را محاسبه کرد. البته در محاسبه عرضه گردشگری نیز باید به نکاتی توجه داشت. اولین نکته این است که اقامتگاه ها با کیفیت ها و دسته بندی های مختلف بتوانند نیاز اقامتی گردشگران را در این منطقه پوشش دهند. اما تمامی این اقامتگاه ها به عنوان میزان عرضه در این منطقه ارزیابی می شود. نکته دیگر اینست که در محاسبه میزان عرضه گردشگری ظرفیت کامل امکانات گردشگری منطقه مورد توجه قرار می گیرد. در واقع تعداد تخت های تمام اقامتگاه های موجود که می توان برای استفاده گردشگران در نظر گرفت به عنوان میزان عرضه در نظر گرفته می شود. مشخص است که هتل ها یا مسافرخانه ها در تمام سال نمی توانند به صورت کامل از ظرفیت خود استفاده کنند. میزان اتاق ها و تخت های در دسترس نیز همواره کمتر از ظرفیت اسمی آن ها خواهد بود. همچنین محاسبات خود را بر مبنای ضرایب اشغال و میزان ضریب اشغال توفیق انجام می دهند. اما در این بخش میزان عرضه براساس میزان کل تخت های منطقه در تمامی



روزهای سال به دست آمده است که ظرفیت کل نفر شب اقامت می باشد. طبق آمار به دست آمده میزان عرضه در سال های گذشته به صورت نمودار زیر می باشد:

نمودار ۱-۱۳ میزان عرضه در سال های اخیر (نفر شب اقامت)



همان گونه که در نمودار مشاهده می شود، میزان عرضه خدمات اقامتی گردشگری در این منطقه در سال های اخیر روند صعودی داشته است. در شهر سرخرود مجموعه اقامتی وجود ندارد، بنابراین برای اینکه تخمینی دقیقتری از میزان عرضه در این منطقه وجود داشته باشد، میزان واحدهای اقامتی در محدوده وسیعتری برای تخمین عرضه در نظر گرفته شده است. در این سال ها این منطقه پذیرای تعداد زیادی از گردشگران بوده است و ساخت و سازهای با اهداف گردشگری بیش از پیش در این منطقه رونق گرفته است. البته در شهر سرخرود ساخت و سازها گردشگری در زمینه املاک و ویلاهای شخصی بوده است، با این وجود، مجتمع های اقامتی زیادی در این منطقه ساخته شده اند که پذیرایی تعداد زیادی از گردشگران این منطقه می باشد. گسترش گردشگری و سرمایه گذاری های انجام شده در محدوده گردشگری نشان می دهد که این منطقه زمینه مناسبی برای سرمایه گذاری در زمینه گردشگری در این منطقه و بویژه شهر سرخرود وجود دارد.

۱-۱۱-۳- تعادل عرضه و تقاضا

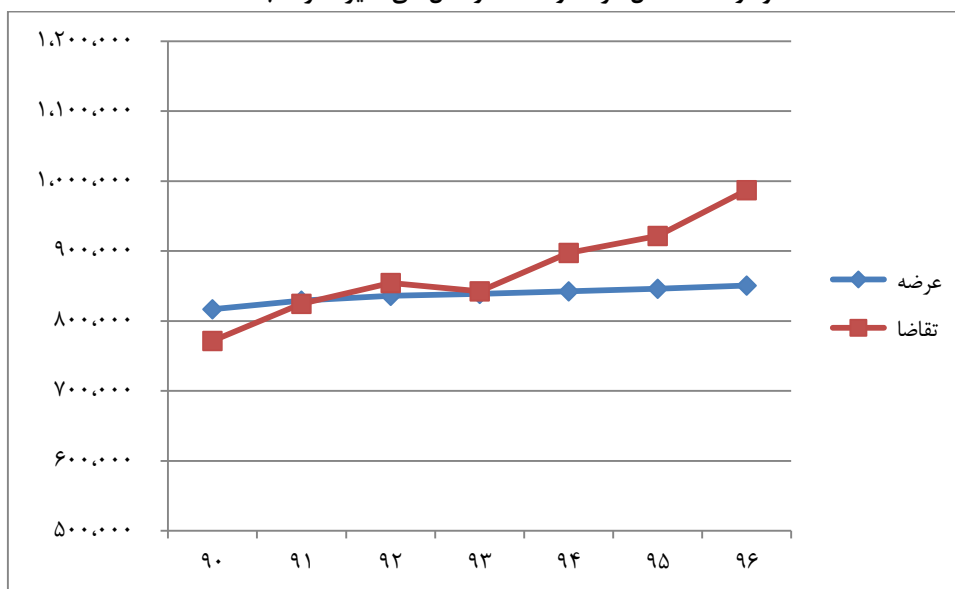
یکی از اصول مهمی که در فعالیت های اقتصادی همواره مورد توجه فعالان اقتصادی و تصمیم گیران قرار می گیرد، موضوع عرضه و تقاضا است. در واقع صعود و نزول هر فعالیت اقتصادی در بازار در شرایط طبیعی، معلولی از ارتباط میان عرضه و تقاضا است. از همین رو پیش از ورود به هر بازاری چه تولیدی و چه خدماتی اولین چیزی که مورد توجه قرار می گیرد این است که آیا تقاضا برای کالا یا خدماتی که قرار است عرضه شود وجود دارد یا خیر؟ یا اینکه امکان به وجود آوردن تقاضا برای کالا و خدمات قابل عرضه وجود دارد؟ پاسخگویی به این دو سوال متضمن بررسی های اقتصادی و نگاه دقیق به بازار است که می تواند فعالیت های اقتصادی را تضمین یا محکوم به شکست کند.

قسمت اصلی مطالعه بازار پس از محاسبه عرضه و تقاضا، تحلیل این آمار می باشد که از طریق مقایسه میزان عرضه و تقاضا صورت می گیرد. تفسیر اختلاف این دو مشخص کننده نیاز و یا کمبودهای بازار می باشد. چنانچه تقاضا از عرضه بیشتر باشد نیاز به ساخت هتل می باشد و چنانچه عرضه از تقاضا بیشتر شود سرمایه گذاری برای احداث هتل به صرفه نبوده و دارای توجیه اقتصادی نمی باشد. جدول زیر نشان دهنده میزان عرضه و تقاضای خدمات گردشگری برای اقامت در منطقه در سال های اخیر می باشد.

جدول ۱-۱۳ میزان عرضه و تقاضا در سال های اخیر (نفر شب اقامت)

سال	۹۰	۹۱	۹۲	۹۳	۹۴	۹۵	۹۶
عرضه	۸۱۶,۸۹۷	۸۲۹,۴۵۸	۸۳۵,۹۸۷	۸۳۸,۷۷۰	۸۴۲,۴۲۰	۸۴۶,۰۷۰	۸۵۰,۸۱۵
تقاضا	۷۷۱,۴۱۸	۸۲۴,۵۱۷	۸۵۴,۶۲۸	۸۴۲,۴۱۷	۸۹۷,۶۱۸	۹۲۱,۴۸۷	۹۸۷,۱۴۸

نمودار ۱-۱۴ تعادل عرضه و تقاضا در سال های اخیر (نفر شب اقامت)



همانطور که مشاهده شد این آمار نشان دهنده پیشی گرفتن میزان تقاضا نسبت به عرضه در سال های اخیر در این منطقه می باشد. در سال های گذشته میزان تقاضا در این منطقه به عرضه نزدیک شده است. در سال های اخیر میزان تقاضا افزایش شدیدی داشته است و از عرضه پیشی گرفته است. بخصوص در دو سال اخیر میزان تقاضا بیشتر از عرضه شده است. بنابراین تقاضای بالایی برای واحدهای اقامتی گردشگری در این منطقه وجود دارد.

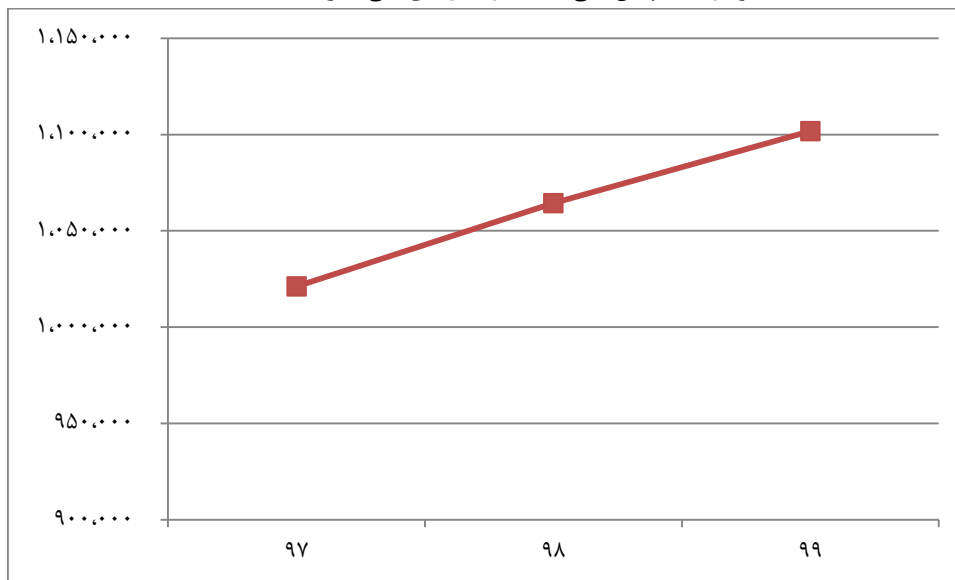


۱-۱۱-۴- پیش بینی تقاضای آتی

پیش بینی میزان تقاضا برای کالا یا خدمات یکی از مهمترین مراحل تصمیم گیری در مورد ساخت کالا یا ارائه خدمات می باشد. پیش بینی تقاضا در آینده بسیار مهم تر از میزان آن در گذشته می باشد. ثبات روند افزایشی یا کاهشی در تصمیم گیری و مطالعه بازار بسیار مهم می باشد. این امر نشان می دهد که ارائه خدمات یا ساخت کالاهایی که در حال حاضر سود آور می باشد، در آینده نیز سود آور است یا نه؟ در واقع این امر هسته اصلی تصمیم گیری اقتصادی را تشکیل می دهد. با توجه به نمودارهای به دست آمده از سال های اخیر، میزان رشد این خدمات در آینده قابل محاسبه می باشد. در صورتی که این میزان رو به کاهش باشد احتیاج به سرمایه گذاری در آن زمینه نخواهد بود و چنانچه این میزان رو به افزایش باشد شرایط برای سرمایه گذاری مساعد ارزیابی می شود.

با توجه به میزان نفر شب اقامت در سال های اخیر و با توجه به پیش بینی ها برای افزایش گردشگران و میزان مسافران در سال های اخیر میزان تقاضا برای خدمات اقامت گردشگری در سال های آینده به دست آورده شده است:

نمودار ۱-۱۵ پیش بینی تقاضا در سال های آتی (نفر شب اقامت)



همان طور که در نمودار بالا مشخص شده است، میزان تقاضا برای اقامت در این منطقه با نرخ بالایی در حال افزایش می باشد. این افزایش تقاضا زمینه مناسبی را برای گسترش واحدهای اقامتی فراهم می کند. همچنین این امر تقاضا برای سایر خدمات گردشگری به نحو قابل توجهی افزایش خواهد داد.

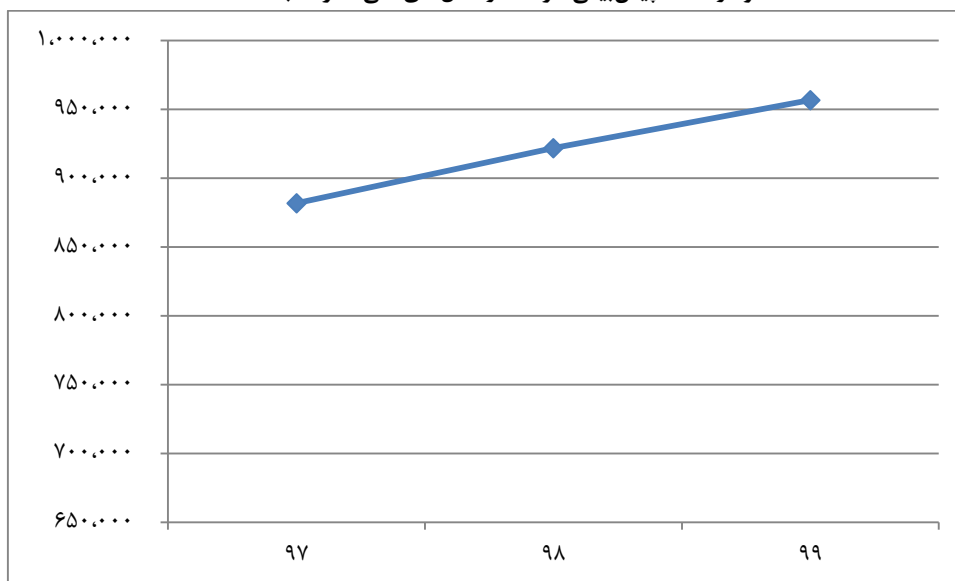


۱-۱۱-۵- پیش بینی عرضه آتی

محاسبه میزان عرضه در سال های آتی برای مقایسه با تقاضای آتی ضروری می باشد. بسیار ضروری است که قبل از اقدام نسبت به هر سرمایه گذاری، نسبت به بررسی و شناسایی رقبا اقدام گردد. بررسی میزان عرضه در آینده و پیش بینی آن به سرمایه گذاران دیدی می دهد که میزان رقبا خود در سال های آینده را شناسایی کنند و بررسی کنند که چه سهمی از بازار در آینده برای آن باقی خواهد ماند.

اگر چه استفاده از روند سال های گذشته عرضه برای تخمین عرضه آتی یکی از راهکارها می باشد اما علاوه بر این میزان پیش بینی عرضه خدمات گردشگری در این گزارش متکی بر اطلاعات که در زمینه ساخت و سازهای گردشگری در سال های آینده می باشد. با محاسبه تعداد سال های مورد نیاز برای ساخت هتل، تقریب مناسبی برای تعداد هتل های ساخته شده در سال یا همان تعداد جواز بدست می آید که بخش مهمی از این اطلاعات می باشد. با استفاده از این اطلاعات میزان عرضه اتاق ها و تخت های اقامتی گردشگری در سال های آینده محاسبه شده است. با استفاده از این اطلاعات میزان ظرفیت نفر شب اقامت در منطقه محاسبه شده است. نمودار زیر میزان عرضه خدمات گردشگری در سال های آینده را نشان می دهد:

نمودار ۱-۱۶ پیش بینی عرضه در سال های آتی (نفر شب اقامت)



همان طور که مشاهده می شود، در سال های آتی این منطقه شاهد ساخت و سازهای با محوریت گردشگری خواهد بود. این بدین معنی است که قابلیت های گردشگری در این منطقه و شهر سرخرود در حال توسعه و افزایش خواهد بود و در آینده سرمایه گذاری های در ساخت و احداث خدمات هتلداری در این منطقه و سرخرود صورت خواهد گرفت.

۱۱-۶- تعادل عرضه و تقاضا در آینده

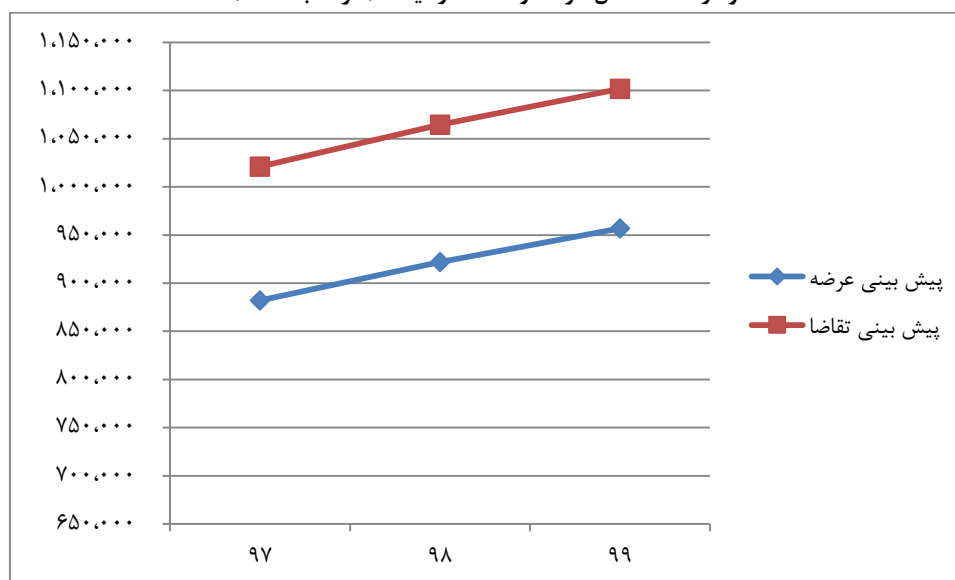
در بخش های گذشته میزان تعادل عرضه و تقاضا محاسبه شد و مورد تحلیل قرار گرفت اما پیش بینی شیب افزایش یا کاهش عرضه و مقایسه آن با شیب افزایش یا کاهش تقاضا بسیار مهم خواهد بود. مقایسه پیش بینی میزان عرضه و تقاضا مشخص می کند که چه میزان سرمایه گذاری سودآور است یا نه؟ از مقایسه میزان تقاضا و عرضه پیش بینی شده مشخص می شود که چه میزان مازاد تقاضا یا مازاد عرضه وجود دارد و آیا این میزان می تواند سرمایه گذاری جدید را توجیه سازد. به بیان دیگر انجام سرمایه گذاری بستگی به نتیجه این مقایسه دارد. جدول زیر میزان پیش بینی عرضه و تقاضای موجود و همچنین میزان مازاد تقاضای موجود در این منطقه را مورد بررسی قرار می دهد که زمینه برای سرمایه گذاری جدید در این عرضه وجود می آورند.

جدول ۱۴-۱ پیش بینی میزان عرضه و تقاضا در سال های آتی (نفر شب اقامت)

سال	۹۷	۹۸	۹۹
عرضه	۸۸۱،۹۲۵	۹۲۱،۹۴۰	۹۵۶،۶۸۵
تقاضا	۱،۰۲۱،۱۰۴	۱،۰۶۴،۳۸۸	۱،۱۰۱،۷۳۲
مازاد تقاضا	۱۳۹،۱۷۹	۱۴۲،۴۴۸	۱۴۵،۰۴۷

جدول بالا پیش بینی میزان عرضه و تقاضا برای خدمات گردشگری در منطقه را نشان می دهد. همان طور که این جدول نشان می دهد مازاد قابل توجهی تقاضا در منطقه وجود دارد.

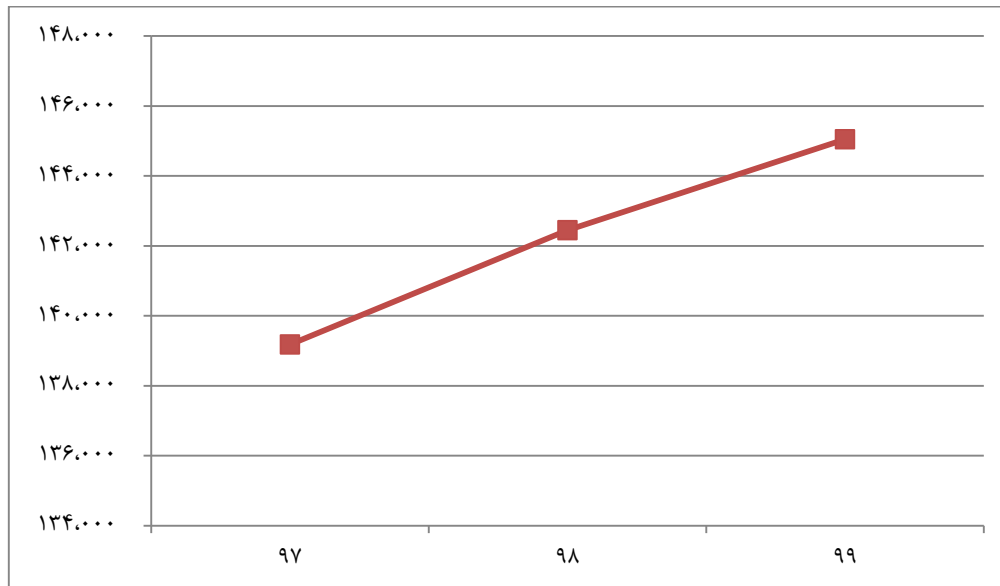
نمودار ۱۷-۱ تعادل عرضه و تقاضا در آینده (نفر شب اقامت)



همانطور که در نمودار دیده می شود، با وجود افزایش عرضه در سال های اخیر، افزایش تقاضا از افزایش عرضه بالاتر می باشد و همچنین نرخ رشد قابل توجهی برای تقاضا گردشگران و تقاضا برای اقامت در این منطقه مشاهده می شود. این افزایش بیشتر افزایش ظرفیت اقامتی و تعداد هتل های این منطقه در سال های آینده خواهد بود و این موضوع نشان دهنده این است که افزایش میزان تقاضا با نرخ به مراتب بیشتری نسبت به افزایش میزان عرضه می باشد.



نمودار ۱-۱۸ مازاد تقاضا (نفر شب اقامت)



کمبود عرضه نشانگر خلا و ظرفیت مورد نیاز در هر سال می باشد در واقع این مقدار نشانگر ظرفیت قابل توجه تامین نشده در این منطقه در سال های جاری خواهد بود. افزایش تعداد گردشگران داخلی و بهبود توان معیشتی آنها زمینه برای سرمایه گذاری و ساخت هتل های جدید در منطقه فراهم کرده است. همچنین با ایجاد دیگر خدمات گردشگری و رفاهی در این منطقه ظرفیت این منطقه برای جذب بازدیدکنندگان و گردشگران این منطقه افزایش خواهد یافت.

به صورت کلی می توان بیان کرد مطالعات نشان می دهد که در سال های آینده تعداد مسافران و گردشگران سرخرود و منطقه اطراف آن افزایش قابل توجهی خواهد یافت. در سال های آینده، تعداد گردشگران سرخرود و مناطق اطراف آن هر ساله افزایش قابل توجهی خواهد یافت. علاوه بر این ساخت و سازهای گردشگری در سرخرود و ایجاد خدمات تفریحی و گردشگری متنوع می تواند بخش بیشتری از مسافران استان مازندران را به سرخرود جذب نماید. چنانچه سرمایه گذاری های بیشتری در شهر سرخرود صورت گیرد و خدمات متنوع گردشگری و تفریحی در این شهر ایجاد گردد، تعداد گردشگران و بازدیدکنندگان این منطقه در سال های پیش رو افزایش بسیاری خواهد یافت. این عوامل نشانگر بازار قابل توجه و رو به رشدی سرمایه گذاری در زمینه ساخت و سازها در زمینه سایر خدمات گردشگری در سرخرود است که زمینه مناسبی را برای سرمایه گذاری در زمینه گردشگری در شهر سرخرود فراهم کرده است.



۲- مطالعات فنی

۲-۱- بررسی وضعیت زمین

زمین سرخرود در نوار ساحلی خط سرخرود واقع شده است. زمین این مجموعه متعلق به سازمان سرمایه گذاری ایرانگردی و جهانگردی می باشد. سند زمین این زمین نیز به نام سازمان ایرانگردی و جهانگردی صادر شده است. مساحت این زمین در حدود ۳۰۶ هزار متر مربع می باشد. زمین سرخرود در نوار ساحلی نزدیک سرخرود قرار گرفته است. این زمین از یک طرف به خیابان شیلات و از یک طرف دیگر به خیابان گلشهر محصور شده است.

شکل ۱-۲ خیابان شیلات و محدوده غربی زمین سرخرود



در سمت غرب خیابان شیلات، ساختمان شیلات قرار گرفته است. ساختمان شیلات نیز به موازات این زمین قرار گرفته است.

شکل ۲-۲ ساختمان شیلات در کنار زمین





شکل ۳-۲ خیابان شیلات و محدوده غربی زمین



شکل ۴-۲ محدوده غربی زمین



شکل بالا تصویر از بخش‌های غربی و ساحلی این زمین را نشان می‌دهد. در سمت غربی زمین تعدادی اشجار واقع شده است.

شکل ۵-۲ نمای داخلی زمین از سمت غربی



شکل ۶-۲ نمای داخلی زمین از سمت غربی و درختان آن



متأسفانه شهرداری سرخرود در کنار این زمین اقدام به تخلیه زباله های شهری می نماید. چندین ماه پیش این زباله ها در داخل زمین تخلیه می شد که با هماهنگی های صورت گرفته، اکنون شهرداری زباله های شهری در کنار این زمین تخلیه می کند.

شکل ۷-۲ زباله های تخلیه شده در سمت غربی زمین



شکل ۸-۲ تخلیه زباله و کانکس شهرداری در سمت غربی زمین



شکل ۹-۲ منتهی الیه سمت غربی زمین



شکل ۱۰-۲ پارک در سمت غربی زمین



در سمت غربی این زمین یک پارک قرار گرفته است. این پارک در انتهای خیابان شیلات قرار گرفته است و به بلوار اصلی شهر منتهی می گردد. پارک پردیس یکی از پارکهای صالی شهر سرخرود می باشد.

شکل ۱۱-۲ محدود جنوب غربی زمین





در محدوده جنوب شرقی زمین، مرز محدوده بالایی این زمین می باشد که به ساختمان های مسکونی منتهی می گردد. در این محدوده منازل مسکونی و تعدادی ویلاهای شهری قرار گرفته است.

شکل ۲-۱۲ محدوده جنوب شرقی زمین



محدوده شرقی این زمین به یکی از خیابانهای اصلی شهر سرخرود یعنی خیابان گلشهر منتهی می شود. در این محدوده یک نیم دیوار توسط معارضین این زمین کشیده شده است.

شکل ۲-۱۳ خیابان گلشهر در سمت شرقی زمین





تصویر زیر سمت شرقی محدوده زمین را که به موازات خیابان گلشهر می باشد، را نشان می دهد.

شکل ۲-۱۴ سمت شرقی زمین



در سال های اخیر ساخت و سازهای زیادی در شهر سرخرود انجام شده است. محدوده خیابان گلشهر یکی از خیابان های شهر سرخرود است که در آن ساخت و سازهای بسیاری صورت گرفته است. تصاویر زیر نشان می دهد که ساخت و ساز و بلندمرتبه سازی زیادی در محدوده شرقی زمین و خیابان گلشهر در حال انجام است.

شکل ۲-۱۵ ساخت و سازها در محدود شرقی زمین





شکل ۱۶-۲ ساخت و سازها در محدود شرقی زمین



یکی از مزایایی اصلی این زمین خط ساحلی قابل توجه این زمین می باشد که طول آن حدود ۷۰۰ متر می باشد. تصاویر زیر بخش های از این خط ساحلی را نشان می دهد.

شکل ۱۷-۲ محدوده ساحلی زمین





شکل ۲-۱۸ محدوده ساحلی زمین

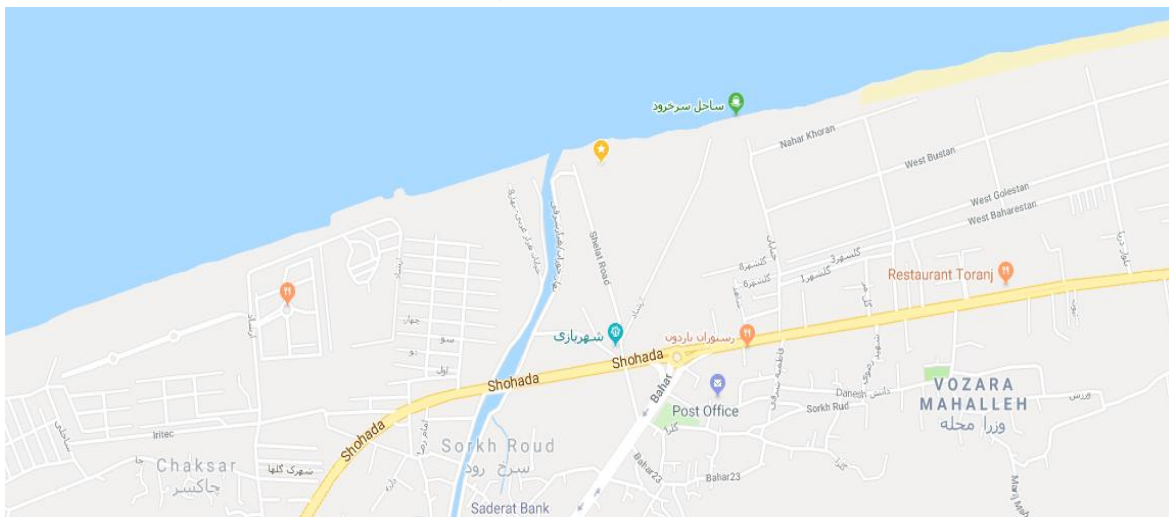


این زمین در یکی از مناطق شهر سرخرود قرار گرفته است. قرار گرفتن در نزدیکی جاده اصلی و داشتن خط ساحلی به طول ۷۰۰ متر یکی از مزایای اصلی این زمین می باشد. همچنین این زمین در کنار خیابان گلشهر قرار گرفته است که یکی از مناطق اصلی شهر سرخرود است و ساخت و سازهای متنوعی در سالهای اخیر در آن انجام شده است. ساخت و سازهای و بلندمرتبه سازهای که در کنار زمین کاملاً مشهود است. بنابراین به نظر می رسد که این زمین قابلیت بسیار زیادی برای ساخت و ساز و سرمایه گذاری در آینده دارد.

۱-۱-۲ محل پروژه و مشخصات زمین

این زمین در نوار ساحلی شهر سرخرود واقع شده است. این نوار در سواحل جنوبی دریای خزر و در ۸ کیلومتری شهر فریدونکار و در ۱۹ کیلومتری شهر محمود آباد واقع شده است.

شکل ۱۹-۲ محل زمین



شکل زیر محل زمین از نمای بالا را نشان می‌دهد. این شکل نشان می‌دهد که زمین به چه صورت واقع شده است. همچنین نشان می‌دهد که این زمین به وسیله جاده و دریا محدوده شده است و همسایه‌های زمین را نشان می‌دهد.

شکل ۲۰-۲ محل زمین از نمای بالا





۲-۱-۲- شرایط منطقه

این زمین در نوار ساحلی شهر سرخرود واقع شده است. شهر سرخرود یکی از شهرهای استان مازندران ایران است. این شهر مرکز بخش سرخرود از شهرستان محمودآباد است. این شهر در ۶ کیلومتری غرب فریدون کنار و پانزده کیلومتری شرق محمودآباد در کنار دریای خزر و در انتهای مسیر رودخانه هراز به دریای خزر قرار دارد. جمعیت بومی این شهر در حدود هفت هزار نفر است.

شکل ۲-۲۱ خیابان شیلات در کنار زمین



این زمین در یکی نقاط مرکزی شهر سرخرود و در کنار خط ساحلی این شهر قرار گرفته است. این زمین از یک سو به خیابان شیلات محدود می شود که یکی از خیابان های اصلی این شهر است و ساختمان شیلات سرخرود در آن واقع شده است.

شکل ۲-۲۲ ساختمان شیلات در کنار زمین





در ابتدای خیابان شیلات یک پارک کوچک قرار گرفته است که پارک پردیس نامیده می شود.

شکل ۲-۲۳ پارک پردیس در خیابان شیلات



در سمت شرقی این زمین به خیابان گلشهر محدود می باشد. خیابان گلشهر یکی از خیابان اصلی ساحلی شهر سرخرود است. این خیابان یکی از اصلی ترین خیابان های ساحلی شهر سرخرود است در سال های اخیر که در آن ساخت و سازهای گسترده ای در حال انجام است.

شکل ۲-۲۴ خیابان گلشهر



شکل ۲-۲۵ ساخت و سازهای در خیابان گلشهر



شکل ۲-۲۶ ساخت و سازهای در خیابان گلشهر



شکل ۲-۲۷ ساخت و سازهای در خیابان گلشهر



شکل ۲-۲۸ ساخت و سازهای در خیابان گلشهر



در محوطه پشتی این زمین خانه‌های مسکونی و تعدادی ویلا قرار گرفته است. این ساختمان‌ها به خیابان امام رضا و میدان معلم که یکی از اصلی‌ترین میدان‌های این شهر می‌باشد، محدود می‌گردند.

شکل ۲-۲۹ خیابان امام رضا شهر سرخرود



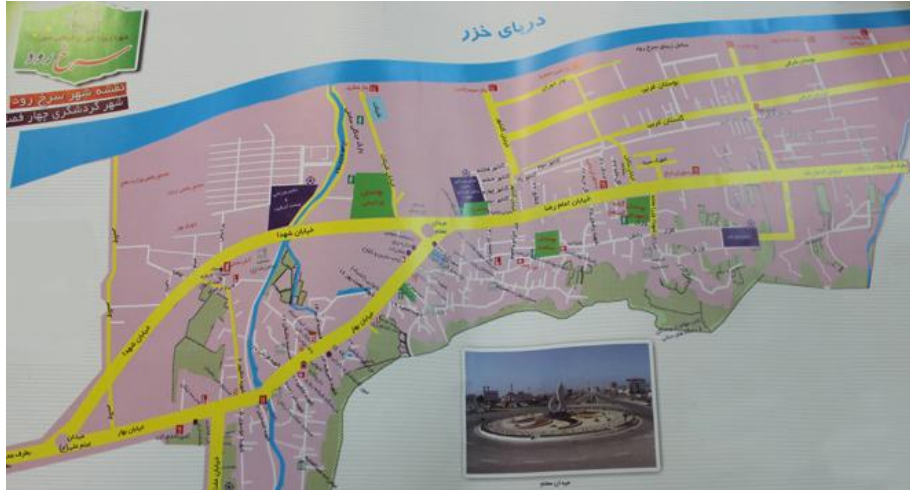
شکل ۲-۳۰ میدان معلم شهر سرخرود





شهر سرخرود یکی از شهرهای ساحلی استان مازندران است که در سالهای اخیر رشد قابل توجهی داشته است. این شهر که مشاحت کمی دارد، دارای نوار ساحلی قابل توجهی می باشد. سرخرود از سال ۱۳۸۱ تبدیل به شهر شده است. برای همین دارای بافت نوساز می باشد. این شهر دارای خیابانهای عریض و ساختمانهای نوساز می باشد.

شکل ۲-۳۱ نقشه شهر سرخرود



این شهر این شهر به تازگی شاهد ساخت و سازهای گسترده ای در بخشهای مختلف خود بوده است و بخصوص ساخت و سازهای برجها و ساختمانهای بلند مرتبه در این شهر مشهود است.

شکل ۲-۳۲ ساخت و سازهای برج مسکونی در شهر سرخرود



این ساخت و سازها بخصوص ساخت برجهای ساحلی چهره شهر سرخرود را تغییر داده است.



شکل ۲-۳۳ چهره نوار ساحلی شهر سرخرود



ساخت و سازهای گسترده و رویکرد مثبت شهرداری سرخرود به بلند مرتبه سازی در این شهر، این امکان را فراهم می آورد که در سال های آینده حجم ساخت و سازها در سرخرود افزایش قابل توجهی یابد و این شهر به یکی از مراکز عمده گردشگری مازندران تبدیل گردد.



۳-۱-۲- تحلیل منطقه

این منطقه در نوار ساحلی شهر سرخورد واقع شده است. در سال‌های اخیر در این منطقه ساخت و ساز رونق گرفته است و تعدادی زیادی برج و ساختمان‌های بلند مرتبه در این محدوده در حال ساخت هستند. این زمین در موقعیت بسیار مناسبی برای ساخت و ساز واقع شده است. این زمین دارای نوار ساحلی بسیار طولانی می‌باشد که امکان دید دریا را برای ساختمان‌های که در این زمین ساخته می‌شود، فراهم می‌آورد. همچنین این زمین در نزدیکی جاده اصلی و در امتداد ساحل دریای مازندران قرار گرفته است.

خیابان گلشهر نیز یکی از خیابان‌های اصلی و پر اهمیت شهر سرخورد به حساب می‌آید و ساخت و سازهای زیادی در آن صورت پذیرفته است و همچنین این زمین در این منطقه که از خیابان‌های مهم شهر سرخورد می‌باشد، از مزیت‌های این زمین به شمار می‌رود.

جدول ۱-۲ تحلیل منطقه برای ساخت هتل

دسترسی					شرایط
خیلی ضعیف	ضعیف	متوسط	خوب	خیلی خوب	
				✓	دید
				✓	دسترسی با ماشین
			✓		دسترسی با تاکسی
		✓			دید محیط اطراف
				✓	دید از داخل مجموعه
		✓			کیفیت محیط اطراف
		✓			موقعیت طبیعی و فضای سبز
				✓	امنیت
			✓		تمیزی
			✓		جاذبیت توریستی
		✓			همسایگی به امکانات خرید
	✓				همسایگی به امکانات تفریحی

فاصله زمین تا مراکز مختلف حمل و نقل به شرح زیر می‌باشد:

جدول ۲-۲ فواصل

فاصله (کیلومتر)	محل
۵۸	راه آهن
۲۲	ترمینال
۸۹	فرودگاه
۷۰	مرکز استان



در زیر فاصله بخشی از مراکز گردشگری تا هتل مشخص شده اند:

جدول ۲-۳ فاصله تا مراکز گردشگری

فاصله (کیلومتر)	محل
۱۹	محمود آباد
۱۳	خزر شهر
۲۰	بابلسر
۶	بازار ماهی فریدونکار

این عوامل نشان می دهد که این مجموعه علی رغم دوری نسبی از مرکز شهر، فاصله نسبتا مناسبی از مراکز گردشگری و شهرهای استان مازندران دارد. همچنین قرارگیری تعداد زیادی از مجتمع های اقامتی و ساحلی در نزدیکی این زمین فرصت مناسبی برای ارائه و توسعه خدمات گردشگری در این منطقه فراهم می سازد.



۲-۲- طرح های پیشنهادی

در این بخش دو طرح پیشنهادی مورد ارزیابی قرار می گیرد. هر دو طرح به تفصیل تشریح شده است و مزایا و معایب هر کدام بیان شده است. هر دو طرح مبتنی بر ساخت یک دهکده ساحلی به نام دهکده ساحلی سرخرود می باشد. دهکده ساحلی سرخرود شامل: یک هتل ۵ ستاره و یک مجموعه شامل کاربری های متنوع و گسترده در کنار این هتل می باشد. در هر دو طرح یک هتل ۵ ستاره با امکانات خاص ویژه در این مجموعه و در کنار ساحل اختصاصی مجموعه ساخته می شود.

در کنار این مجموعه هتل ۵ ستاره کاربری های متنوع و مختلف دیگری قرار می گیرد. هدف این کاربری ها، فراهم کردن امکانات اقامتی برای مسافران و جذب گردشگران و بازدیدکنندگان سرخرود می باشد. البته ظرفیت، طراحی و مشخصات هتل در دو طرح فنی متفاوت می باشد. هر دو طرح بخش های اجزا زیر می باشند:

۱- هتل ۵ ستاره

۲- برج های مسکونی شامل آپارتمان های اقامتی

۳- ویلاها با محوطه و فضای سبز اختصاصی

۴- بخش تجاری

۵- بخش رستوران

۶- سایر امکانات همانند بخش های ورزشی و پلاژهای ساحلی

طرح اول شامل یک هتل ۵ ستاره در کنار یک مجموعه مسکونی به صورت آپارتمانی و ویلا می باشد. در کنار این مجموعه مسکونی، یک مجموعه تجاری نیز ساخته می شود. یک مجموعه رستوران و کافی شاپ نیز در این مجموعه قرار دارد. همچنین در این طرح یک مجموعه ورزشی و استخر نیز ایجاد خواهد شد. علاوه بر این پلاژهای ساحلی نیز برای آقایان و بانوان ساخته خواهد شد.

طرح اول توسط مهندسین مشاورین بخش فنی پیشنهاد شده است. این طرح توسط مهندسین مشاور معمار و شهرساز ره شهر و در سال ۱۳۸۳ ارائه شده است. این طرح شامل بخش های زیر می باشد:

۱- هتل: این هتل که یک هتل ۵ ستاره می باشد. این هتل شامل اتاق های اقامتی، مجموعه ای از سالن ها، رستوران و فروشگاه می باشد. در کنار این هتل یک استخر نیز ساخته می شود که دارای دو بخش سرپوشیده و روباز است و در دو طبقه ساخته می شود.

۲- آپارتمان ها: این بخش شامل آپارتمان های اقامتی می باشد. این آپارتمان ها به عنوان خانه تعطیلات به فروش می روند. سعی شده است که آپارتمان ها محوطه مشاع و فضای سبز قابل توجهی داشته باشند. این آپارتمان ها در دو نوع متفاوت ساخته خواهند شد که هر نوع دارای تعدادی بلوک ساختمانی خواهد بود.

۳- ویلاها: این بخش شامل تعداد زیادی ویلا است که در تیپ ها و طراحی های مختلف می باشد. این ویلا نیز به عنوان خانه های تعطیلات به فروش می روند. هر ویلا دارای فضای سبز اختصاصی می باشد.

۴- بخش تجاری: در این دهکده ساحلی یک بخش تجاری در نظر گرفته شده است که دارای فضای روباز و سرپوشیده می باشد.

۵- بخش رستوران و کافی شاپ: در این دهکده ساحلی یک بخش تجاری در نظر گرفته شده است که دارای فضای روباز و سرپوشیده می باشد.

۶- سایر امکانات: در این مجموعه امکانات دیگری نیز برای رفاه حال مهمانان و اقامت کنندگان این مجموعه قرار گرفته است. به عنوان مثال بخش ورزشی این دهکده ساحلی شامل چندین زمین روباز است که به رشته های ورزشی مختلف



اختصاص یافته است. همچنین در نوار ساحلی این دهکده دو بخش محدوده برای شنای آقایان و بانوان در نظر گرفته شده است. در هر محدوده نیز یک پلاژ ساخته می شود.

طرح دوم نیز همانند طرح اول می باشد. این طرح دارای همان اجزای طرح اول می باشد. این طرح نیز همانند طرح قبلی طرح ساخت یک دهکده ساحلی است که از بخش های هتل ۵ ستاره، آپارتمان ها، ویلاها، تجاری و رستوران و سایر امکانات تشکیل شده است.

۱- هتل: هتل ۵ ستاره، اصلی ترین بخش این مجتمع گردشگری می باشد. هتل این طرح نسبت به طرح اول دارای مساحت بیشتری می باشد. این هتل دارای اتاق های اقامتی بیشتری از طرح قبلی است. همچنین مساحت بخش های دیگری نسبت به طرح اول افزایش یافته است. در کنار هتل یک استخر همانند طرح قبلی ساخته می شود.

۲- آپارتمان ها: بخش دیگری از این مجتمع گردشگری آپارتمان ها اقامتی می باشد. تعداد آپارتمان های اقامتی در طرح دوم همانند تعداد آپارتمان های اقامتی در طرح اول می باشد.

۳- ویلاها: این طرح نیز دارای مجموعه ویلایی می باشد. مجموعه ویلایی طرح دوم مشخصات مشابه و یکسان با مجموعه ویلایی طرح اول دارد.

۴- تجاری و رستوران: همچنین در این طرح نیز یک مرکز تجاری و رستوران ها نیز وجود دارد. در طرح قبلی بخش تجاری و رستوران به صورت مجزا ساخته می شد. همچنین بخشی از فضای تجاری به صورت روباز و بخش دیگر به صورت سرپوشیده ساخته می شد. در مورد رستوران ها نیز این بخش ها به صورت روباز و سرپوشیده ساخته می شد. در این طرح بخش تجاری و رستوران در کنار در یک ساختمان بلند مرتبه ساخته می شوند. بدین صورت بخش رستوران و تجاری کاملاً به صورت سرپوشیده ساخته می شود و بر خلاق طرح قبلی این تجاری و رستوران به صورت روباز ساخته نمی شود. رستوران و کافی شاپ این طرح در طبقات انتهایی این مجموعه قرار دارد.

۵- سایر امکانات: سایر امکانات این طرح نیز همانند دو طرح قبلی ساخته می شود. بخش ورزشی این دهکده ساحلی شامل چندین زمین روباز است که به رشته های ورزشی مختلف اختصاص یافته است. همچنین در نوار ساحلی این دهکده دو بخش محدوده برای شنای آقایان و بانوان در نظر گرفته شده است. در هر محدوده نیز یک پلاژ ساخته می شود. بخش ورزشی و پلاژ همانند طرح اول و با همان مشخصات ساخته می شود.

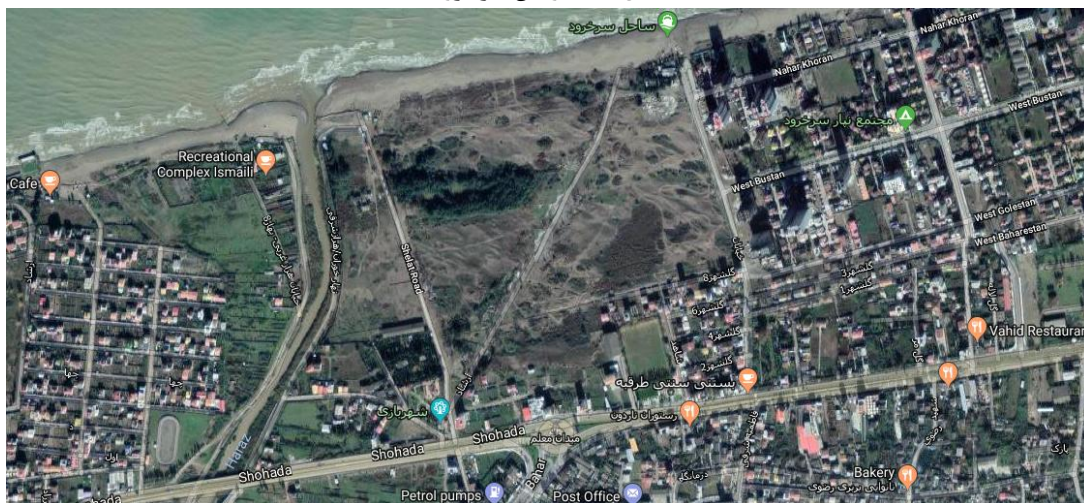
در این بخش این دو طرح با یکدیگر مقایسه می شوند. در این بخش به مسائل و دسته بندی های کلی کاربری های مربوطه و بررسی عوامل کلی موفقیت و شکست آن ها می پردازد. سپس مترائها و شرایط هر مجموعه بررسی شده است و مشخصات فنی و طرح های طراحی شده تشریح شده است. در نهایت به بررسی شرایط فنی و محلی هر طرح می پردازیم. در این بخش سودآوری و موفقیت هر طرح، با توجه به وضعیت محل و مزایا و معایب هر طرح را بررسی و جمع بندی می کنیم.



۲-۱- زمین مجموعه

زمین این مجموعه مساحتی در حدود ۳۰۵ هزار متر دارد. این زمین در نوار ساحلی شهر سرخرود واقع شده است. این در نوار ساحلی این شهر واقع شده است. در پشت محوطه این زمین میدان معلم واقع شده است که یکی از اصلی ترین میدان های شهر سرخرود است. این زمین از یک سو به خیابان شیلات محدود می شود که در کنار ساختمان شیلات این شهر واقع شده است. از سوی دیگر این زمین در کنار خیابان گلشهر واقع شده است که یکی از خیابان های اصلی شهر سرخرود است. این منطقه یکی از بهترین منطقه های شهر سرخرود است که در سال های اخیر ساخت و سازهای زیادی در آن صورت گرفته است.

شکل ۲-۳۴ زمین سرخرود



وسعت زیاد این زمین، بستر مناسبی را برای سرمایه گذاری و توسعه فراهم آورده است. این زمین می تواند تبدیل به یک مجموعه بزرگ گردشگری شامل کاربری های مختلف گردد. علاوه بر وسعت زیاد، این زمین دارای قابلیت ها و مزیت های قابل توجهی دیگری نیز می باشد. این زمین دارای خط ساحلی منحصر به فردی می باشد که متعلق به این زمین می باشد. این خط ساحل اختصاصی و طولانی می تواند یکی از مزایایی منحصر به فرد این زمین تلقی شود و می تواند گردشگران و بازدیدکنندگان زیادی را به این مجموعه جذب نماید. در صورتی که کاربری های مناسب و خدمات گردشگری با کیفیت بالا در این مجموعه ایجاد شود، می تواند با استقبال گسترده ای رو به رو شود.



۲-۲-۲- طرح اول

طرح اول، طرح دهکده ساحلی سرخرود نام دارد. طرح دهکده ساحلی سرخرود، توسط مهندسين مشاورين بخش فنى پيشنهاد شده است. اين طرح توسط مهندسين مشاور معمار و شهرساز ره شهر و در سال ۱۳۸۳ ارائه شده است. اين طرح شامل بخش‌های زیر می‌باشد:

۱- هتل: اين هتل که یک هتل ۵ ستاره می‌باشد. اين هتل شامل اتاق‌های اقامتی، مجموعه‌ای از سالن‌ها، رستوران و فروشگاه می‌باشد. در کنار اين هتل یک استخر نیز ساخته می‌شود که دارای دو بخش سرپوشیده و روباز است و در دو طبقه ساخته می‌شود.

۲- آپارتمان‌ها: اين بخش شامل آپارتمان‌های اقامتی می‌باشد. اين آپارتمان‌ها به عنوان خانه تعطيلات به فروش می‌روند. سعی شده است که آپارتمان‌ها محوطه مشاع و فضای سبز قابل توجهی داشته باشند. اين آپارتمان‌ها در دو نوع متفاوت ساخته خواهند شد که هر نوع دارای تعدادی بلوک ساختمانی خواهد بود.

۳- ویلاها: اين بخش شامل تعداد زیادی ویلا است که در تپه‌ها و طراحی‌های مختلف می‌باشد. اين ویلا نیز به عنوان خانه‌های تعطيلات به فروش می‌روند. هر ویلا دارای فضای سبز اختصاصی می‌باشد.

۴- بخش تجاری: در اين دهکده ساحلی یک بخش تجاری در نظر گرفته شده است که دارای فضای روباز و سرپوشیده می‌باشد.

۵- بخش رستوران و کافی شاپ: در اين دهکده ساحلی یک بخش تجاری در نظر گرفته شده است که دارای فضای روباز و سرپوشیده می‌باشد.

۶- بخش پلاژ: در نوار ساحلی اين دهکده دو بخش محدوده برای شنای آقایان و بانوان در نظر گرفته شده است. در هر محدوده نیز یک پلاژ ساخته می‌شود.

۷- سایر امکانات: در اين مجموعه امکانات دیگری نیز برای رفاه حال مهمانان و اقامت‌کنندگان اين مجموعه قرار گرفته است. به عنوان مثال بخش ورزشی اين دهکده ساحلی شامل چندین زمین روباز است که به رشته‌های ورزشی مختلف اختصاص یافته است.

شکل ۲-۳ نقشه کلی دهکده ساحلی سرخرود



شکل بالا نقشه کلی این مجموعه نشان می دهد. همان گونه که این شکل نشان می دهد که این مجموعه دارای بخش های مختلفی می باشد. بخشی از آن بلوک های آپارتمانی است که در دو تیپ مختلف ساخته می شود. بخشی نیز ویلاهای مختلف است که در سه تیپ مختلف ساخته می شود.

هتل این مجموعه در نزدیک ورودی و در بالای آپارتمان ها قرار دارد. در کنار این هتل یک مجموعه تجاری قرار دارد. دو رستوران نیز در نزدیکی این مجموعه تجاری واقع شده است. در نوار ساحلی این مجموعه نیز دو پلاژ مختص به آقایان و بانوان ساخته شده است. یک مسیر دوچرخه سواری نیز در این مجموعه طراحی شده است. برای تمامی بخش های این مجموعه نیز مسیرهای دسترسی با خودرو و فضای سبز تعبیه شده است. شکل زیر نمای کلی این مجموعه را نشان می دهد.



شکل ۲-۳۶ نمای کلی دهکده ساحلی سرخرود



شکل بالا نمای کلی این مجموعه را نشان می دهد. این شکل دو بخش ویلایی و آپارتمانی این مجموعه را تشریح کرده است. این شکل همچنین نشان می دهد که چگونه فضاهای سبز و مسیرها و جاده های درون این دهکده ساحلی را نشان می دهد.



۲-۲-۱- هتل

۲-۲-۱-۱- الزامات هتل ۵ ستاره

هتل مکانی است عمومی برای اقامت مسافران به نحوی که از منافع اتاق ها و ویلاها و محوطه هتل در طول مدت اقامت بهره مند شده و مالک هتل موظف به ارائه خدماتی در طول اقامت آنان باشد، که بر حسب نوع خدمات ارائه شده سازمان ایرانگردی اقدام به درجه بندی آن میکند. در این بخش به توضیح هتل های ۵ ستاره می پردازیم:

این نوع هتل ها در ردیف اول قرار دارند. قوانین و استاندارد مربوط به هتل پنج ستاره و کیفیت آن همواره باید ثابت نگه داشته بشود. ارائه رتبه پنج ستاره مستلزم داشتن بعضی و نه همه موارد زیر می باشد :

معماری و دکوراسیون زیبا و منحصر به فرد، نگه داری و خانه داری منحصر به فرد و مستمر، دارای بیش از ۱۰۰ اتاق، هال ورودی، اتاق مهمان، فضای عمومی تزئین شده با کارهای هنری، مفروش شده با کیفیت بالا، لابی بسیار زیبا، دفتر پذیرش بسیار منظم در فضای کافی و آرام، دارای نگهبان و سرویس ۲۴ ساعته، پرسنل آموزش دیده و متعهد، تزئین اتاق ها با استفاده از اشیاء عتیقه، دارای ۳ تلفن (کنار تخت، روی میز و داخل حمام)، تمیز کردن اتاق بصورت دو مرتبه در روز، سرویس حمام زیبا و مدرن، دارای رستوران عالی و غذاهای متنوع و سرویس غذا دهی، امکانات رستوران جذاب، سرویس حمل و نقل، مغازه و فروشگاه پوشاک، یخچال در داخل اتاق ها با انواع نوشیدنی.

کارکنان در هتل ۵ ستاره : بسیار مرتب و یونیفرم پوشیده با لباس های شیک، مؤدب و آگاه و کارآمد و روابط عمومی خوب، نسبت به رفع نیازهای مهمانان متعهد هستند و بسیار عالی سرویس می دهند. دارای مدیر حرفه ای و متخصص، سازگاری و هماهنگی سرویس ها، تداوم نگهداری و خانه داری بی عیب و نقص اجزاء اصلی و اساسی برای حفظ درجه ۵ ستاره می باشند.

۲-۲-۱-۲- هتل ۵ ستاره

هتل ۵ ستاره یکی از اصلی ترین بخش های این مجموعه می باشد که در کنار مجموعه آپارتمان ها طراحی شده است. ساختمان این هتل در کنار ساحل قرار گرفته است. به همین دلیل مجموعه هتل دید اختصاصی نسبت به ساحل دریا دارد و مهمانان هتل می توانند از این ساحل استفاده کنند.

این هتل در ۷ طبقه طراحی شده است. این هتل دارای بخش های مختلفی می باشد. این هتل دارای لابی، رستوران، فروشگاه و سایر بخش ها می باشد. سالن ها هتل در دو بخش سالن های بانوان و آقایان طراحی شده است. این هتل با حدود ۸۳ اتاق طراحی شده است که از آنجا که تعداد ۵ اتاق به خانه داری اختصاص یافته است، این هتل دارای ۷۸ اتاق برای اقامت مهمانان می باشد. جدول زیر نوع و مساحت اتاق های مختلف این هتل را نشان می دهد.

جدول ۴-۲ تیپ ها و متراژ اتاق های اقامتی هتل طرح ۱

ردیف	نوع	مساحت هر اتاق	تعداد اتاق ها	مساحت کل
۱	یک خوابه	۲۸	۱۰	۲۸۰
۲	دو خوابه	۳۰	۳۲	۹۵۰
۳	سه خوابه	۳۴	۱۹	۶۴۰
۴	سوییت	۴۴	۱۷	۷۵۰
۵	خانه داری	۲۵	۵	۱۲۵
مجموع اقامتی			۸۳	۲۶۲۰



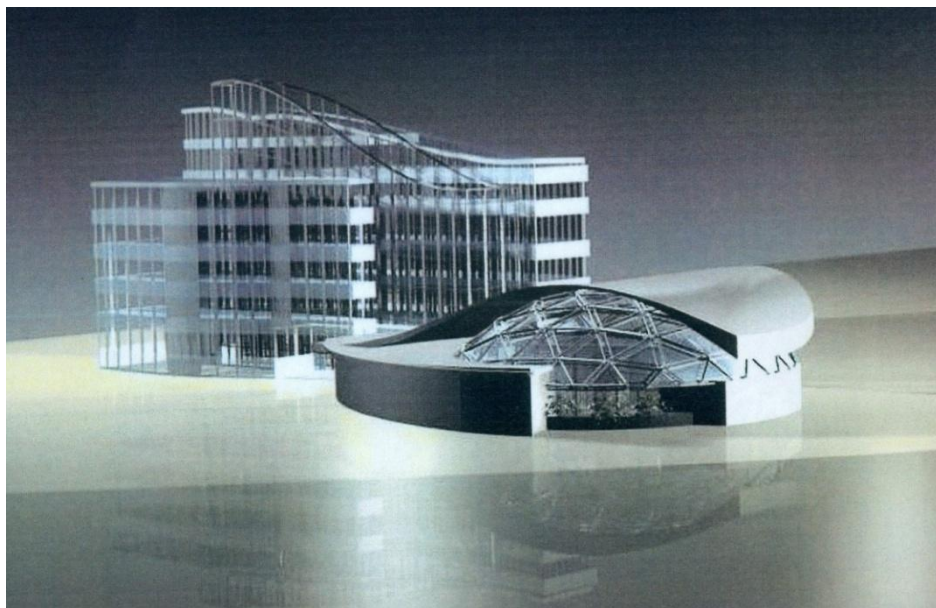
شکل های زیر نمای هتل و جانمایی آن در این مجموعه را نشان می دهد. در کنار این هتل یک مجموعه استخر نیز ساخته می شود.

شکل ۲-۳۷ جانمایی هتل و استخر در دهکده ساحلی سرخرود

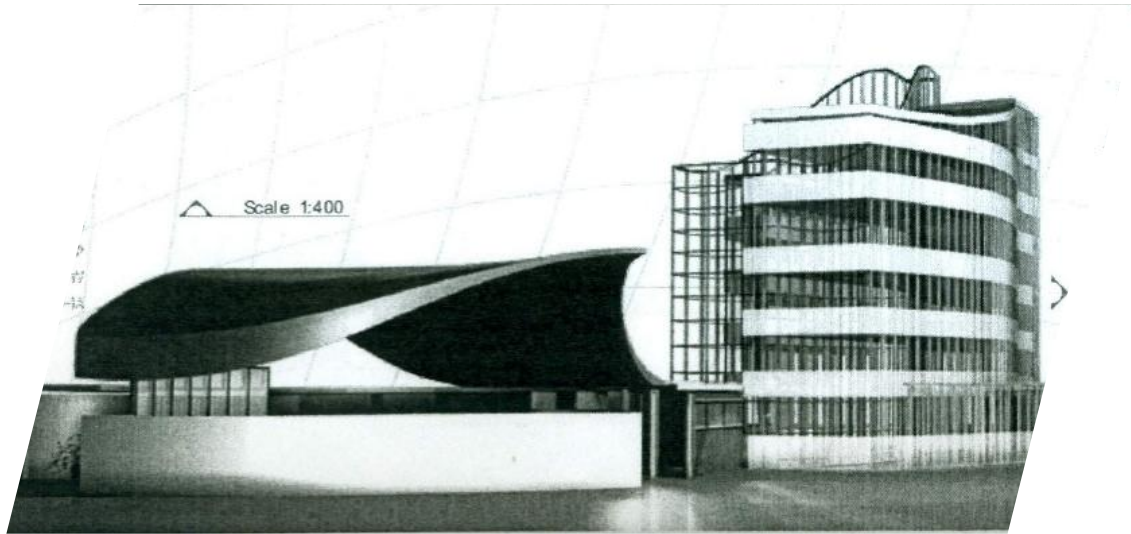


همان گونه که شکل بالا نشان می دهد، مجموعه هتل و استخر در کنار ساحل و در کنار ورودی این مجموعه جانمایی شده اند. به گونه ای که در کنار ورودی این مجموعه قرار دارند.

شکل ۲-۳۸ نمای مجموعه هتل و استخر



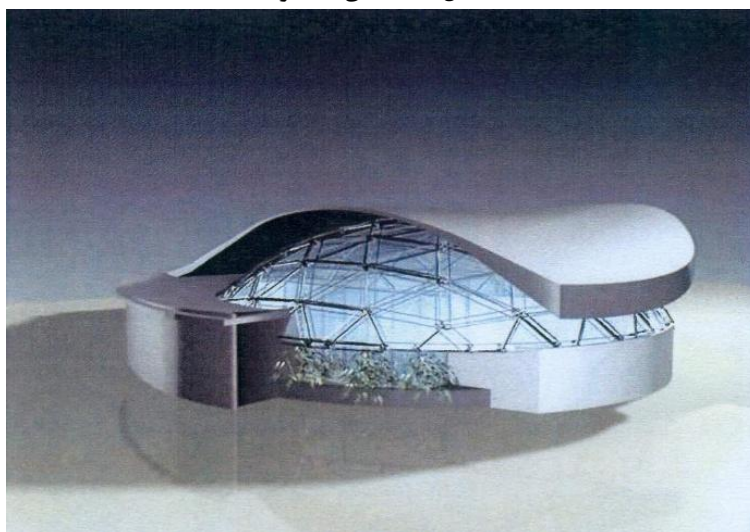
شکل ۲-۳۹ نمای مجموعه هتل و استخر



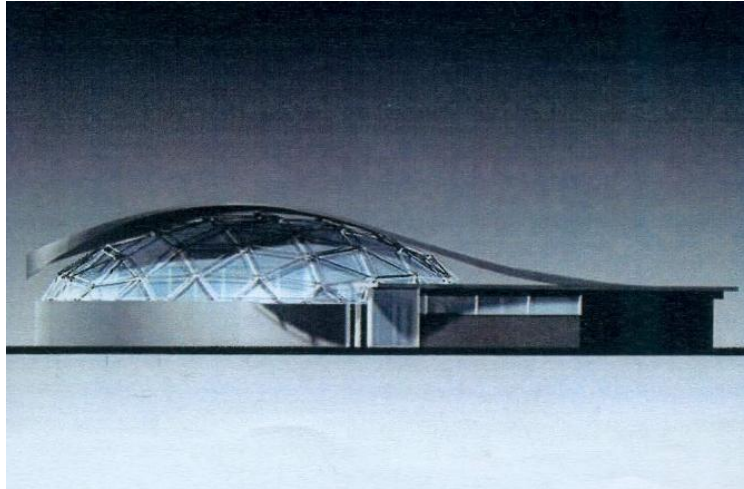
شکل ۲-۴۰ نمای رو به رو مجموعه هتل و استخر



شکل ۲-۴۱ نمای استخر



شکل ۲-۴۲ نمای استخر از رو به رو



همان گونه که مشاهده شد، هتل در کنار استخر ساخته می شود. ساختمان هتل یک ساختمان هفت طبقه می باشد. در کنار این ساختمان یک استخر قرار گرفته است که به صورت گنبدی می باشد.



۲-۲-۲-۲ آپارتمان‌ها

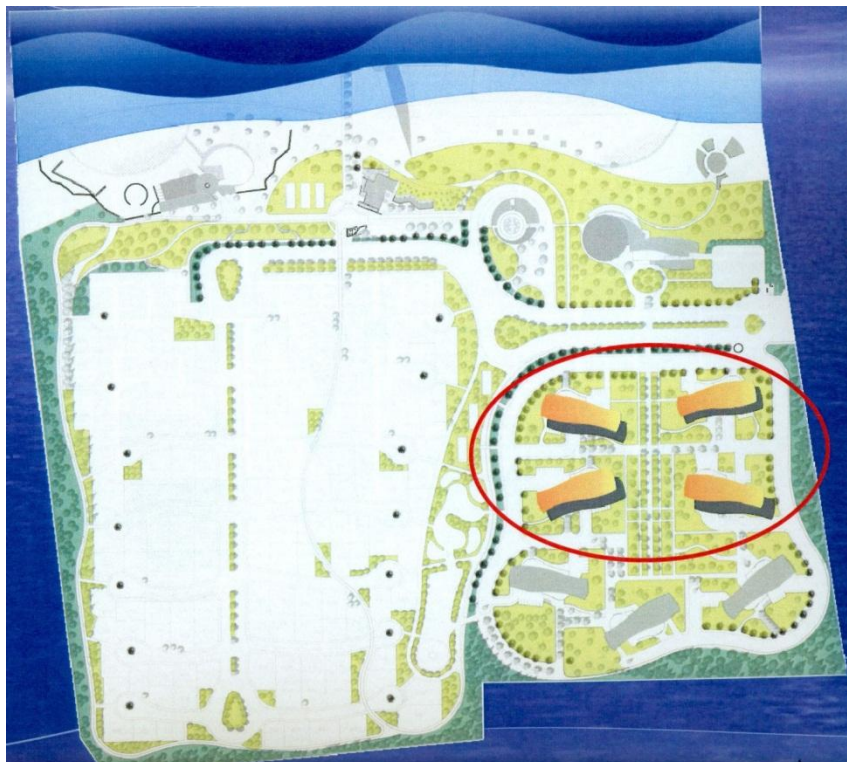
در دهکده ساحلی سرخرود یک مجموعه آپارتمانی در نظر گرفته شده است. این مجموعه آپارتمان‌ها در پشت مجموعه هتل ساخته می‌شود اما به گونه‌ای طراحی شده است که آپارتمان‌ها دید به دریا داشته باشند. آپارتمان‌ها در دو تیپ ساخته می‌شوند. تیپ اول که در ۴ بلوک در پشت مجموعه هتل قرار گرفته اند و تیپ دوم که در ۳ بلوک در پشت تیپ‌های اول قرار گرفته است. جدول زیر مشخصات هر تیپ را تشریح می‌کند.

جدول ۵-۲ مشخصات کلی مجموعه آپارتمان‌ها

ردیف	نوع	در هر بلوک			مجموع هر تیپ	
		تعداد طبقات	تعداد اتاق‌ها	مساحت کل	تعداد بلوک‌ها	تعداد اتاق‌ها
۱	تیپ A	۱۱	۶۴	۱۰,۶۵۲	۴	۲۵۶
۲	تیپ B	۱۳	۸۸	۱۴,۰۳۳	۳	۲۶۴
	مجموع				۷	۵۲۰
						۸۴,۷۰۷

این مجموعه آپارتمان‌ها برای اقامت و فروش به مسافران و گردشگرانی که قصد خرید خانه تعطیلات در سرخرود دارند، ساخته می‌شود. البته این واحدها می‌توانند به عنوان خانه‌های مسکونی نیز مورد استفاده قرار بگیرند اما با توجه به طبیعت و وضعیت گردشگری سرخرود، طبیعی است که اکثر این واحدها به عنوان خانه دوم به فروش می‌رسند. شکل و نماهای زیر جانمایی و مجموعه آپارتمان‌ها را نشان می‌دهد.

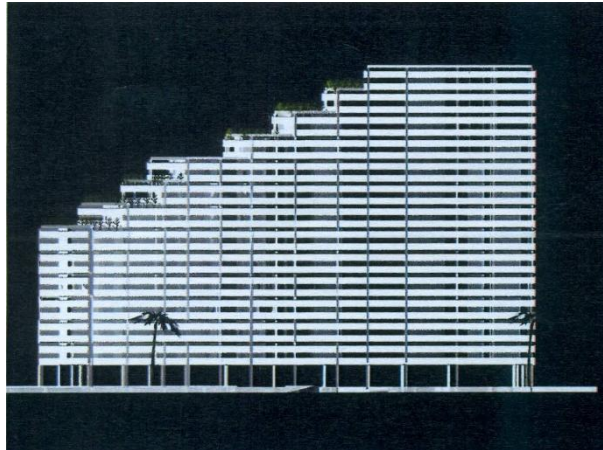
شکل ۲-۴۳ جانمایی آپارتمان‌های تیپ اول





همان گونه که شکل بالا نشان می دهد، آپارتمان های تیپ اول در پشت مجموعه هتل و در کنار ورودی این مجموعه جانمایی شده اند. به گونه ای که در کنار ورودی این مجموعه قرار دارند.

شکل ۲-۴۴ یک بلوک آپارتمانی از رو به رو



شکل ۲-۴۵ نمای یک بلوک آپارتمانی

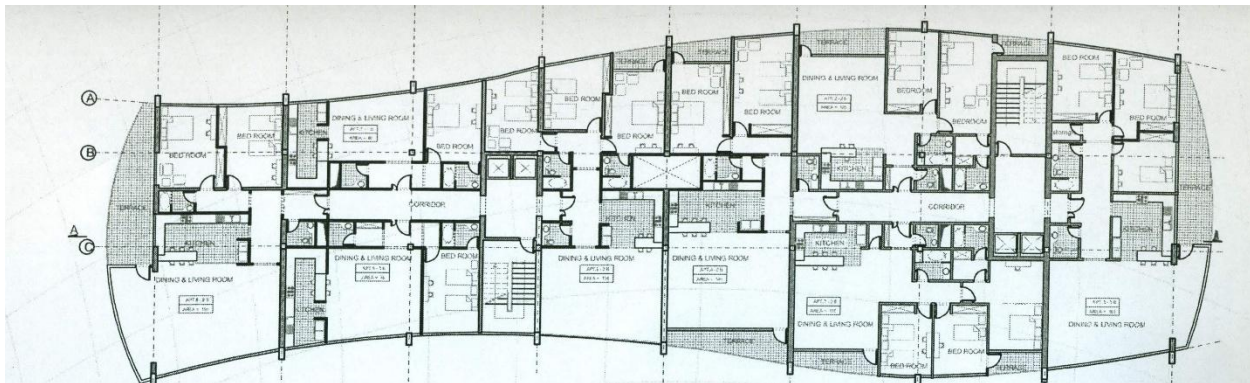


شکل ۲-۴۶ نمای یک بلوک آپارتمانی

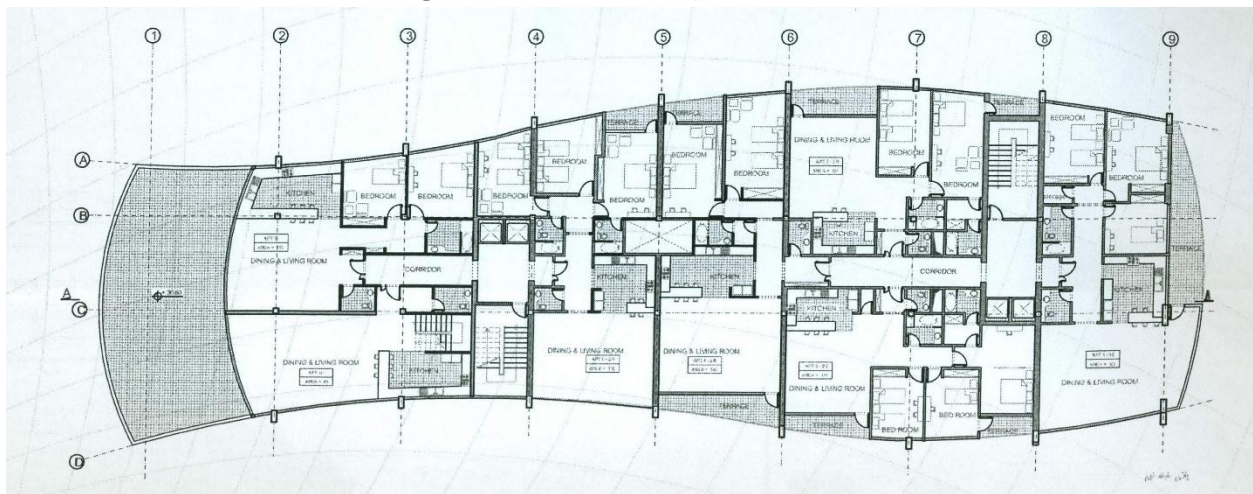


طراحی این آپارتمان ها به گونه ای سعی شده است که بیشتر واحدها دید دریا داشته باشد. در طبقات بالایی این آپارتمان ها به صورت پلکانی می باشند تا واحدهای که در طبقات بالا قرار دارند، هم دید به دریا داشته باشند و هم دارای یک بالکن اختصاصی باشند.

شکل ۲-۴۷ پلان طبقه اول تا هشتم یک بلوک آپارتمانی تیپ B



شکل ۲-۴۸ پلان طبقه نهم یک بلوک آپارتمانی تیپ B

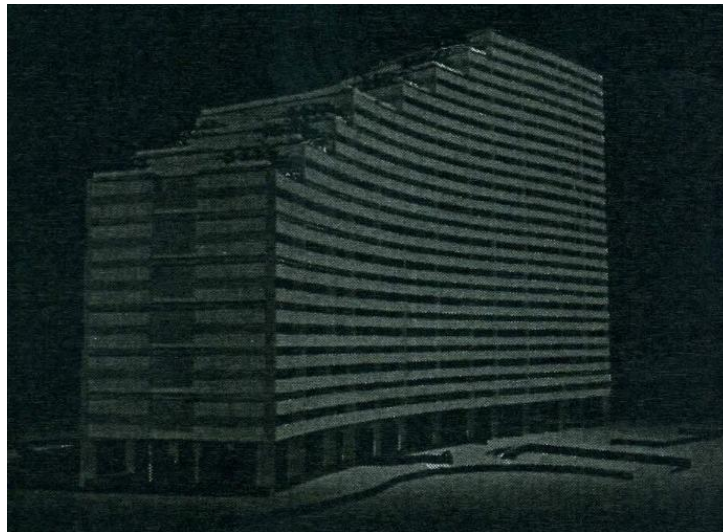


همان گونه که مشاهده می شود در این بخش پلان های طبقات مختلف یک بلوک آپارتمانی تیپ B ارائه شده است. همان طور که نشان داده شده است طبقات اول تا هشتم طراحی مشابهی دارند. در هر طبقه تعداد ۹ آپارتمان با مشخصات مشابهی قرار دارد. از طبقه نهم طبقات حالت پلکانی پیدا می کنند در این حالت یک آپارتمان از میزان این آپارتمان ها کاسته می شود تا طبقات بالاتر دید مناسبتری به دریا پیدا کنند.

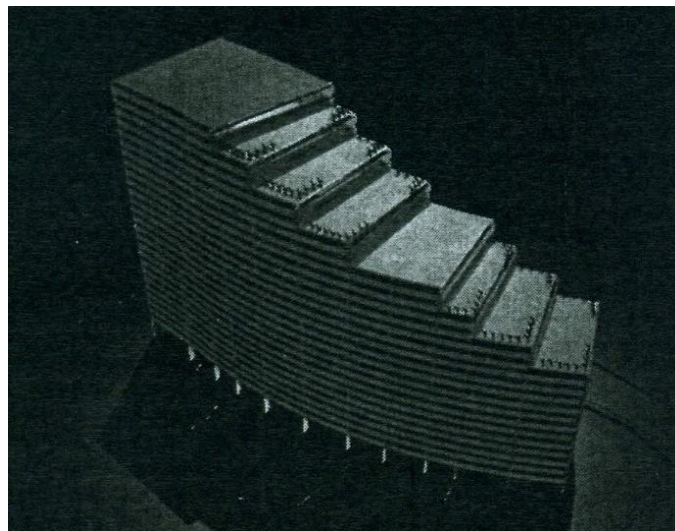
از آنجا که دو تیپ طراحی مشابهی دارند، تقریباً نقشه و پلان های مشابه دارند و بلوک های آپارتمانی تیپ A نیز به همین صورت پلکانی می باشند. در این آپارتمان ها نیز طبقات اول تا پنجم هر کدام دارای ۸ آپارتمان هستند و به تدریج از تعداد آپارتمان ها در طبقات بالاتر کاسته می شود.



شکل ۴۹-۲ نمای یک بلوک آپارتمانی



شکل ۵۰-۲ نمای یک بلوک آپارتمانی





شکل ۵۱-۲ نمای مجموعه آپارتمانی دهکده سرخرود



همان گونه که مشاهده می شود در این بخش نمای و پلان های تیپ های مختلف مجموعه آپارتمانی ارائه شد. هر دو تیپ طراحی تقریباً مشابهی دارند و به صورت پلکانی می باشند.



۲-۲-۳- ویلاها

یک مجموعه ویلایی نیز در این دهکده ساحلی در نظر گرفته شده است. این مجموعه ویلایی که بخش عمده این دهکده ساحلی است، شامل ویلاهای با مشخصات و مساحت های متفاوت است. در این مجموعه تعدادی ویلا به همراه فضای سبز اختصاصی و راه دسترسی به هر ویلا طراحی شده است. هر ویلا مسیر دسترسی اختصاصی با اتومبیل را دارد. همچنین هر ویلا قطعه زمینی مختص به خود قرار گرفته است. در این طرح ویلاهای مختلف در تیپ های مختلفی در نظر گرفته شده است. جدول زیر مشخصات تیپ های مختلف ویلا مختلف را نشان می دهد.

جدول ۶-۲ مشخصات کلی ویلاها

ردیف	نوع	هرویلا		مجموع هر تیپ		
		مساحت زیربنا	قطعه زمین اختصاصی هر ویلا	تعداد	مساحت زیربنا	مساحت عرصه
۱	تیپ A	۱۴۰	۳۵۰	۹۰	۱۲,۶۰۰	۳۱,۵۰۰
۲	تیپ B	۱۸۰	۴۵۰	۴۸	۸,۶۴۰	۲۱,۶۰۰
۳	تیپ C	۲۴۰	۶۰۰	۲۰	۴,۸۰۰	۱۲,۰۰۰
		مجموع		۱۵۸	۲۶,۰۴۰	۶۵,۱۰۰

مجموعه ویلا در کنار مجموعه هتل و آپارتمان ها قرار گرفته است و مساحت عرصه آن از مساحت عرصه این دو مجموعه بیشتر می باشد. شکل های زیر نماهای ویلاهای مختلف و چگونگی جانمایی آن ها در این مجموعه را نشان می دهد.



شکل ۵۲-۲: جانمایی ویلاها و مسیرهای ارتباطی در دهکده ساحلی



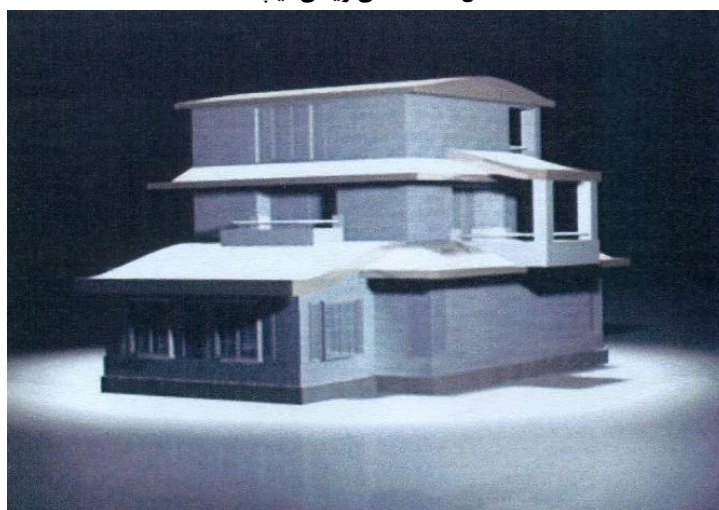
همان طور که شکل بالا نشان می دهد که ویلاهای تیپ های گوناگون به صورت مختلفی در این مجموعه پخش شده اند همچنین مسیرهای ارتباطی مختلفی برای این ویلاها در نظر گرفته شده است و مسیرهای ارتباطی راه دسترسی با اتومبیل به تمامی این مجموعه را برقرار می سازد. علاوه بر این یک مسیر دوچرخه سواری نیز در این مجموعه در نظر گرفته شده است.

شکل ۵۳-۲ جانمایی ویلاهای تیپ C (۶۰۰ متری)



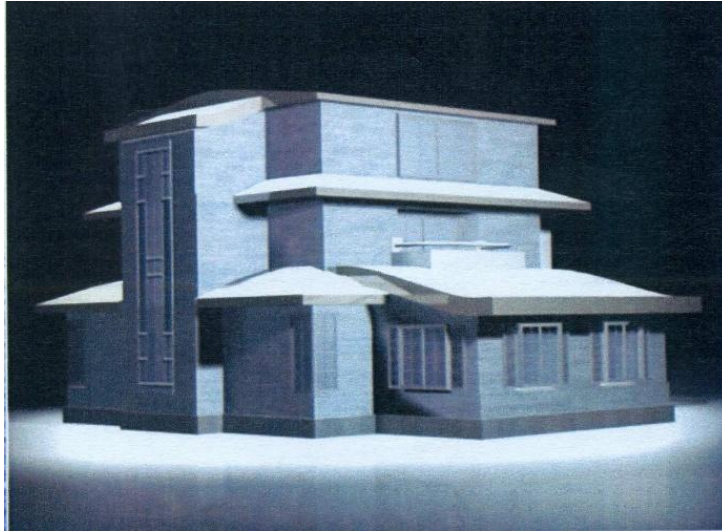
همان طور که شکل بالا نشان می دهد که ویلاهای تیپ C عموماً در کناره محوطه ویلا قرار گرفته اند. شکل های زیر نماهای مختلف یک واحد ویلایی تیپ C را نشان می دهد.

شکل ۵۴-۲ نمای ویلای تیپ C





شکل ۲-۵۵ نمای ویلای تیپ C



شکل ۲-۵۶ نمای ویلای تیپ C



همان گونه که شکل های بالا نشان می دهد این ویلاها در ۳ طبقه ساخته می شود. هر کدام از یک ویلایی تیپ C دارای زمین اختصاصی به مساحت ۶۰۰ متر مربع می باشند.



شکل ۲-۵۷ جانمایی ویلاهای تیپ B (۴۵۰ متری)



همان طور که شکل بالا نشان می دهد که ویلاهای تیپ B در محوطه ویلا پراکنده شده است. شکل های زیر نماهای مختلف یک واحد ویلایی تیپ B را نشان می دهد.

شکل ۲-۵۸ نمای ویلایی تیپ B



شکل ۵۹-۲ نمای ویلایی تیپ B



شکل ۶۰-۲ نمای ویلایی تیپ B



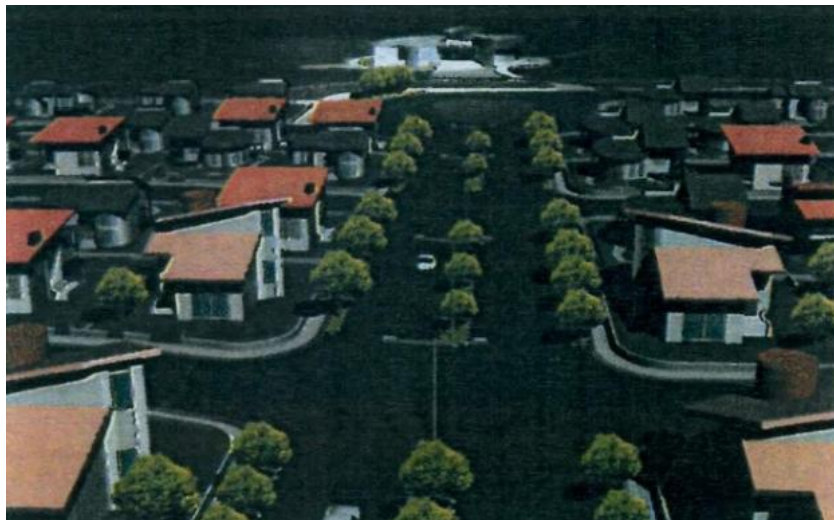
همان گونه که شکل های بالا نشان می دهد این ویلاها در ۲ طبقه ساخته می شود. هر کدام از یک ویلایی تیپ B دارای زمین اختصاصی به مساحت ۶۰۰ متر مربع می باشند.



شکل ۶۱-۲ نمای مسیر اتومبیل رو بین ویلاها



شکل ۶۲-۲ نمای محوطه ویلاها



شکل ۶۳-۲ نمای محوطه و مسیر ویلاها



شکل ۲-۶۴ نمای تعدادی از فضای سبز و تعداد از ویلاها



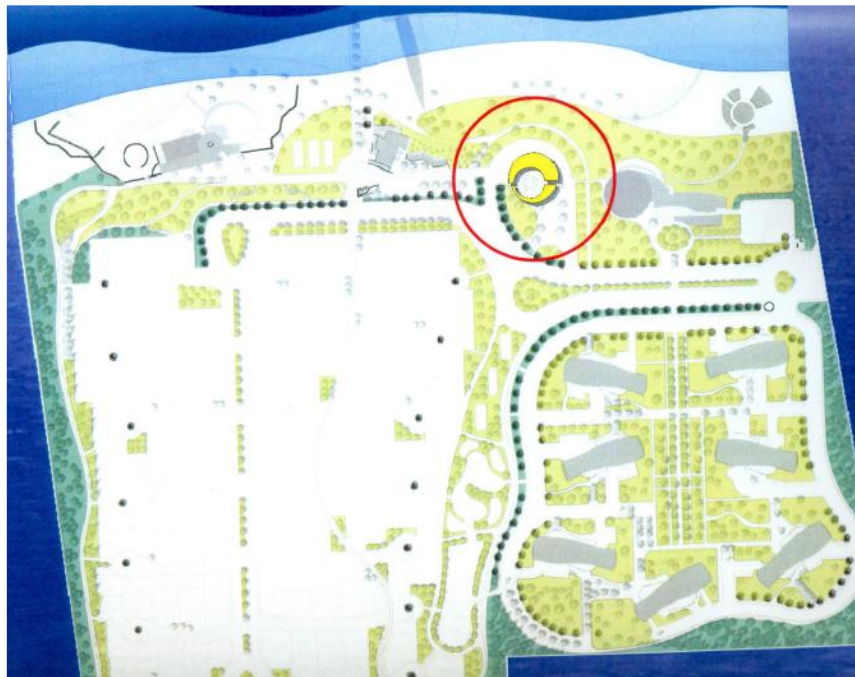
شکل های بالا نماهای مجموعه ویلای را نشان می دهد. همان گونه که در این شکل نمایش داده شده است، هر ویلا محدوده فضای سبز و زمین ویژه خود را در اختیار دارد. همچنین هر ویلا مسیر دسترسی اختصاصی دارد.



۴-۲-۲-۲- تجاری

در دهکده ساحلی سرخرود یک مجموعه تجاری نیز در نظر گرفته شده است. این مجموعه تجاری که در کنار هتل و روبه دریا قرار گرفته است، به ساکنین مجموعه آپارتمانی و ویلاها خدمات رسانی می کند. این مجموعه تجاری می تواند مورد استفاده مهمانان هتل نیز قرار گیرد. علاوه بر این، بازدیدکنندگان از این دهکده ساحلی نیز می توانند از این مجموعه تجاری خرید نمایند.

شکل ۲-۶۵ جانمایی مجموعه تجاری

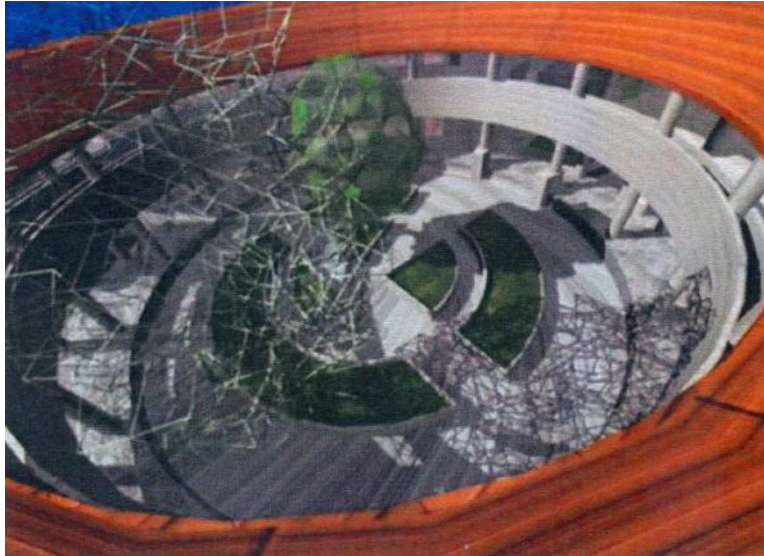


همان طور که شکل بالا نشان می دهد که مجموعه تجاری در کنار دریا واقع شده است. مکان این مجموعه تجاری بین هتل و رستوران قرار دارد. این مجموعه تجاری در دو طبقه ساخته می شود که دارای فضای روباز و سرپوشیده می باشد.

شکل ۲-۶۶ نمای مجموعه تجاری



شکل ۲-۶۷ نمای مجموعه تجاری



شکل های بالا مجموعه تجاری را در زوایایی مختلف را نشان می دهد. همانگونه که در اشکال بالا مشخص شده است، این مجموعه در دو طبقه قرار گرفته است که در وسط این مجموعه فضای بازی قرار دارد که در آن در فضای سبز قرار می گیرد.



۲-۲-۵- رستوران و کافی شاپ

در دهکده ساحلی سرخرود یک فضا برای رستوران و کافی شاپ در نظر گرفته شده است. این رستوران که در کنار دریا قرار گرفته است، محیط تفریحی ویژه‌ای با دید دریا برای این دهکده ساحلی فراهم می‌کند. این رستوران به ارائه خدمات به ساکنین آپارتمان‌ها و ویلاها و مهمانان هتل می‌پردازد.

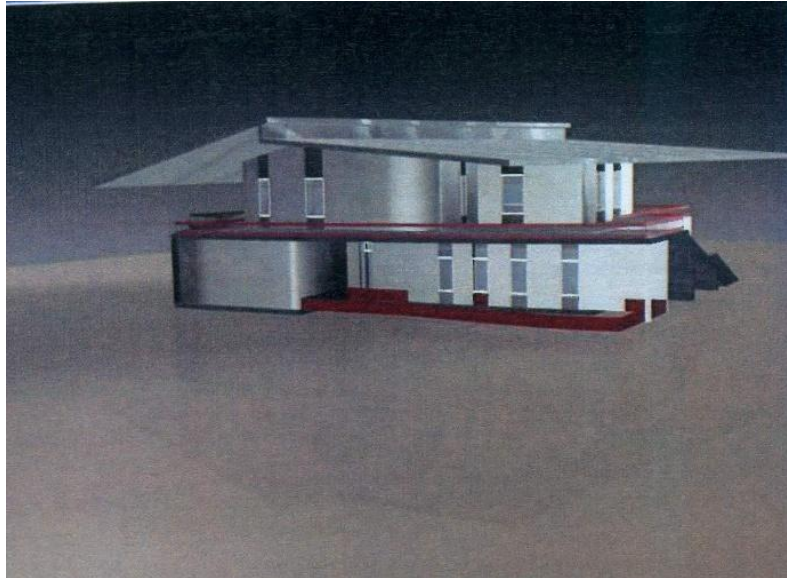
شکل ۲-۶۸ جانمایی رستوران



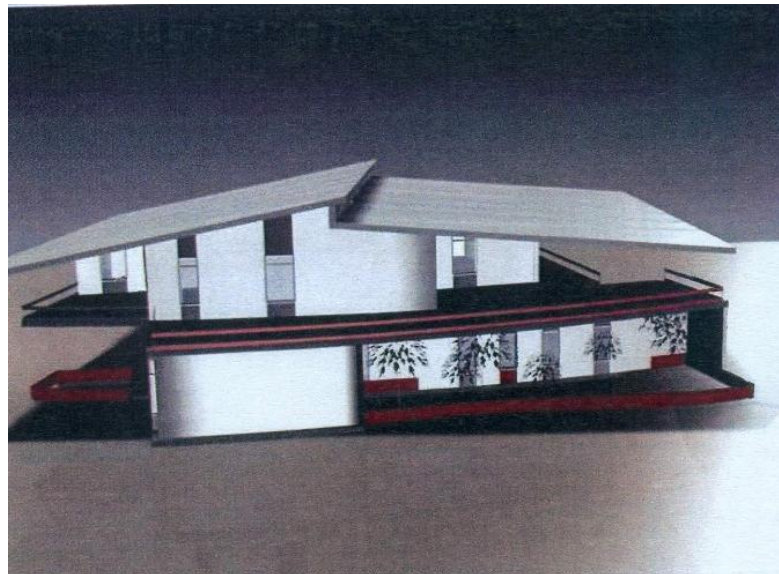
همان طور که شکل بالا نشان می‌دهد که رستوران این مجموعه در کنار دریا واقع شده است. مکان این رستوران بین ساختمان تجاری و پلاژ قرار دارد. این رستوران در دو ساختمان ساخته می‌شود که یک ساختمان برای رستوران و یک ساختمان برای غذاهای فست فود در نظر گرفته شده است.



شکل ۶۹-۲ نمای رستوران



شکل ۷۰-۲ نمای رستوران



شکل های بالا نمای رستوران و ساختمان غذاهای آماده این مجموعه را نشان می دهد.



۶-۲-۲-۲ بخش پلاژ

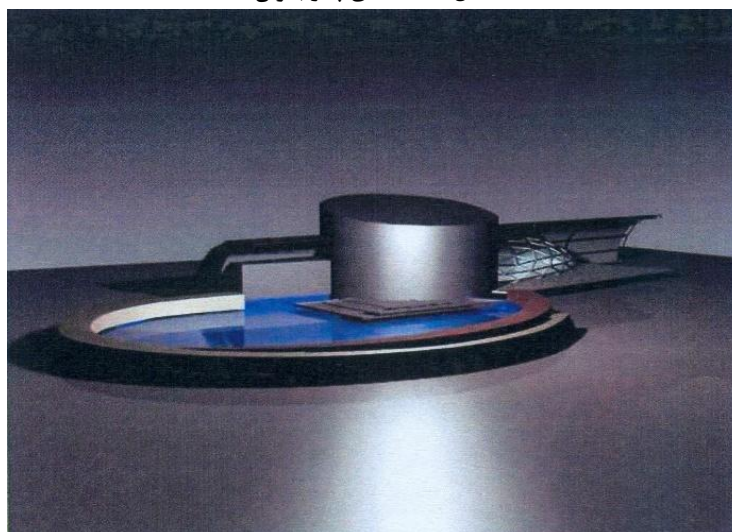
این مجموعه با داشتن نواری ساحلی، مزیت بسیار قابل توجهی برای جذب و تفریح مهمانان و ساکنین را دارا می باشد. بنابراین برای فراهم آوردن امکان تفریحات ساحلی، شنا و ورزش های دریایی باید طراحی دقیقی صورت پذیرد، تا همه ساکنین این مجموعه بتوانند از حداکثر این امکانات استفاده نمایند. در نوار ساحلی این دهکده، دو پلاژ ساحلی طراحی شده است. یک پلاژ برای آقایان که در نزدیکی هتل قرار گرفته است و یک پلاژ برای بانوان که در منتهی الیه دیگر نوار ساحلی و در بالای مجموعه ویلاها قرار گرفته است.

شکل ۷۱-۲ جانمای پلاژ بانوان



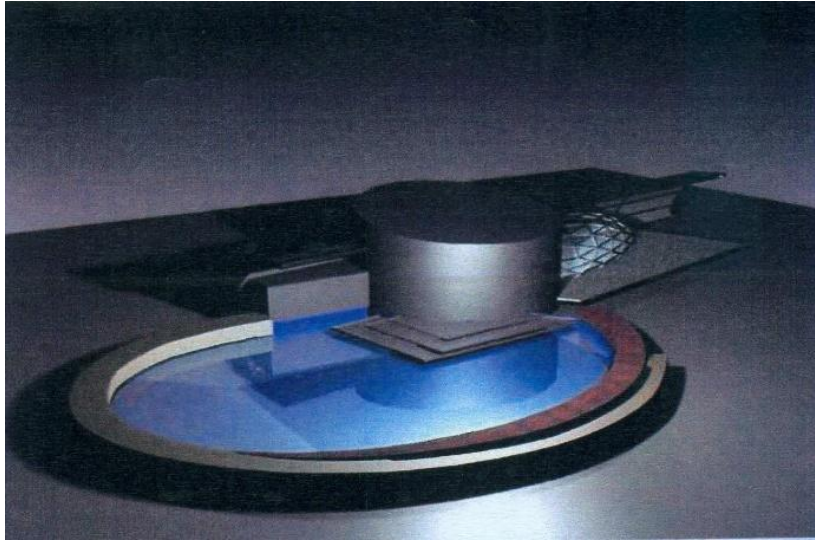
همان طور که شکل بالا نشان می دهد که پلاژ بانوان در نوار ساحلی این دهکده ساحلی و در بالای محوطه ویلاها قرار گرفته است.

شکل ۷۲-۲ نمای پلاژ بانوان

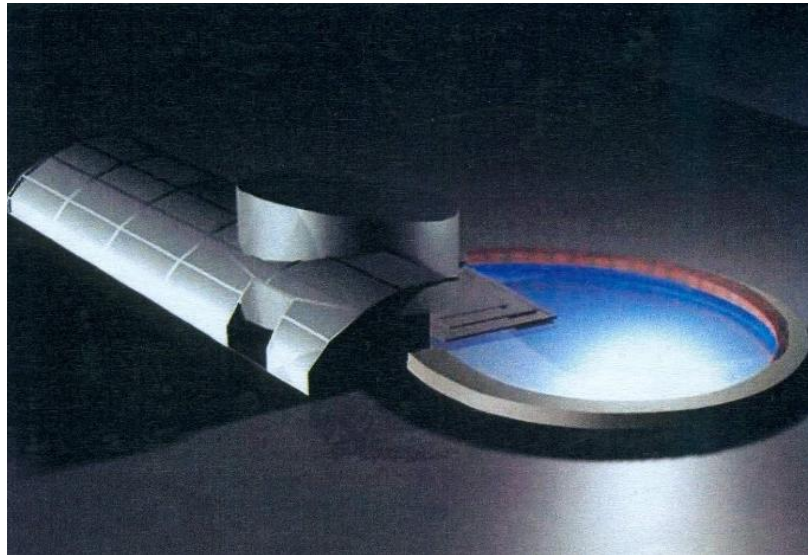




شکل ۲-۷۳ نمای پلاژ بانوان



شکل ۲-۷۴ نمای پلاژ بانوان



شکل های بالا نمای پلاژ بانوان این مجموعه را نشان می دهد.



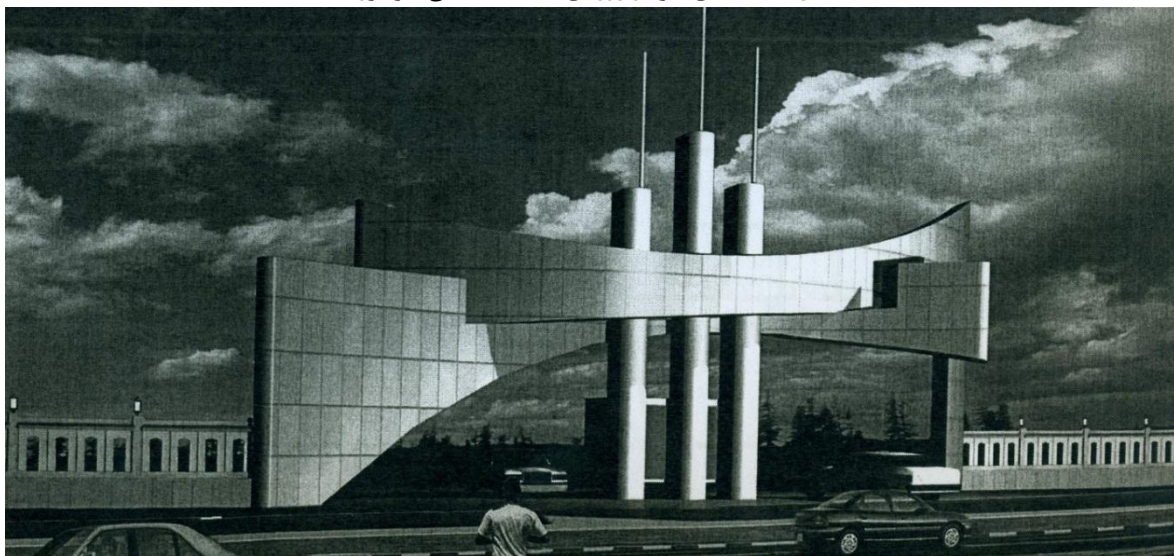
۷-۲-۲- سایر امکانات دهکده سرخرود

این دهکده ساحلی یک مجموعه بسیار وسیع است که کاربری‌ها و ساختمان‌های متنوع را در برمی‌گیرد. ایجاد امکانات رفاهی می‌تواند به جاذبه‌های تفریحی و گردشگری این مجموعه بیفزاید و امکانات تفریحی و رفاهی مورد نیاز مالکین و ساکنین آپارتمان‌ها و مجموعه ویلاها را فراهم سازد. همچنین می‌تواند تعداد بیشتری از گردشگران و بازدیدکنندگان به این مجموعه و هتل آن جذب نماید. بخش گسترده‌ای از سایت دهکده ساحلی سرخرود به عنوان فضای سبز در نظر گرفته شده است که در کنار این مجموعه امکانات ورزشی ایجاد خواهد شد. یکی از بخش‌های اصلی این دهکده ساحلی که در نگاه اول توجه هر گردشگر را به خود جذب می‌کند. سر در ورودی این دهکده ساحلی است. شکل‌های زیر نمای سر در ورودی این دهکده ساحلی را نشان می‌دهد.

شکل ۷۵-۲ نمای سر در ورودی دهکده ساحلی سرخرود

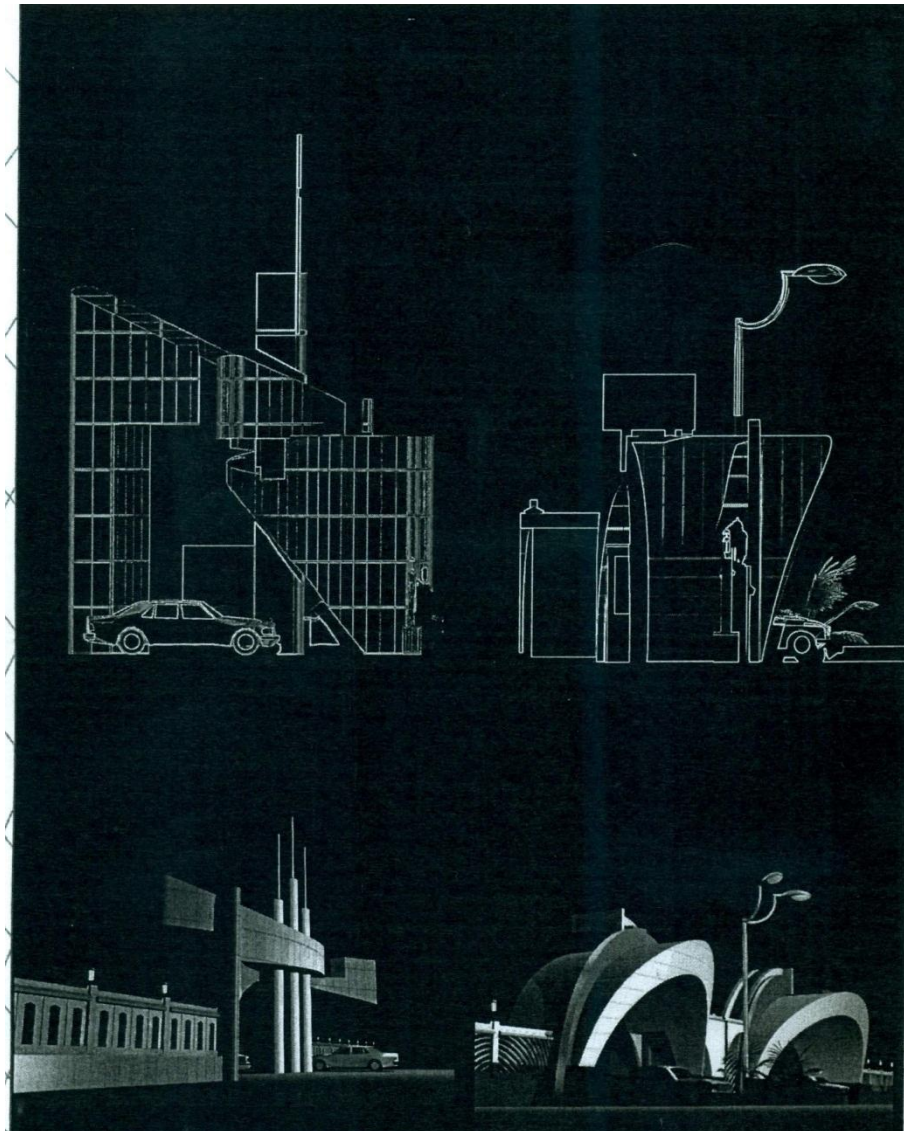


شکل ۷۶-۲ نمای سر در ورودی دهکده ساحلی سرخرود





شکل ۷۷-۲ نمای سر در ورودی دهکده ساحلی سرخرود



در این مجموعه یک مسیر اختصاصی سواره نیز برای حرکت اتومبیل‌ها در این مجموعه نیز طراحی شده است. این مسیر به منظور حفظ حریم ساکنین بخش‌های مختلف و با توجه به اینکه ساکنین واحدهای ویلایی و آپارتمان‌ها اقامت بیشتری نسبت به مهمانان هتل در این مجموعه دارند، طراحی شده است. ورودی مجموعه به گونه‌ای طراحی شده است که مسافران هتل و سایر بخش‌های اقامتی از هم جدا می‌شوند و این عامل باعث می‌شود که تداخلی در حریم‌های خصوصی مهمانان هتل و مالکین مجموعه‌های اقامتی ایجاد نشود.



شکل ۷۸-۲ نقشه راه‌های اصلی ارتباطی در درون دهکده ساحلی سرخرود



شکل بالا نمای مسیرهای ارتباطی این دهکده ساحلی را نشان می‌دهد. همان گونه که این شکل نشان می‌دهد، این مسیرهای ارتباطی به گونه‌ای طراحی شده‌اند که دسترسی لازم به هتل، بخش تجاری و رستوران را فراهم سازد. هر بلوک آپارتمانی دو مسیر ویژه دارد تا مالکین و ساکنین این آپارتمان‌ها به آنها دسترسی پیدا کنند. برای هر کدام از ویلاها یک مسیر اختصاصی در نظر گرفته شده است.

در این دهکده ساحلی یک بخش ورزشی نیز در نظر گرفته شده است. این مجموعه ورزشی امکانات متنوعی برای مالکین و ساکنین آپارتمان‌ها و ویلاها را فراهم می‌سازد. این بخش شامل زمین‌های روباز است که به فعالیت‌های مختلف ورزشی اختصاص یافته است. جدول زیر مشخصات محوطه فضای سبز این مجموعه را نشان می‌دهد.

جدول ۷-۲ مشخصات محوطه ورزشی

ردیف	نوع	مساحت
۱	بدنسازی	۱,۰۵۰
۲	والیبال ساحلی	۲,۴۰۰
۳	دوچرخه سواری	۴,۸۰۰
۴	متفرقه	۶,۲۵۰
مجموع		۱۴,۵۰۰

یک مسیر اختصاصی دو چرخه سواری در این دهکده ساحلی طراحی شده است. در طرفین این مسیر پوشش سبز طراحی شده است. این مسیر عمدتاً در اطراف محوطه ویلاها قرار دارد. همچنین بخشی از این مسیر نیز در کنار ساحل دریا طراحی شده است.

شکل ۲-۷۹ نقشه کلی دهکده ساحلی سرخرود



شکل بالا نقشه کلی این مجموعه نشان می‌دهد. همان گونه که این شکل نشان می‌دهد که این مجموعه دارای بخش‌های مختلفی می‌باشد. بخشی از آن بلوک‌های آپارتمانی است که در دو تیپ مختلف ساخته می‌شود. بخشی نیز ویلاهای مختلف است که در سه تیپ مختلف ساخته می‌شود.

هتل این مجموعه در نزدیک ورودی و در بالای آپارتمان‌ها قرار دارد. در کنار این هتل یک مجموعه تجاری قرار دارد. دو رستوران نیز در نزدیکی این مجموعه تجاری واقع شده است. در نوار ساحلی این مجموعه نیز دو پلاژ مختص به آقایان و بانوان ساخته شده است. یک مسیر دوچرخه سواری نیز در این مجموعه طراحی شده است. برای تمامی بخش‌های این مجموعه نیز مسیرهای دسترسی با خودرو و فضای سبز تعبیه شده است. شکل زیر نمای کلی این مجموعه را نشان می‌دهد.



شکل ۲-۸۰ نمای کلی دهکده ساحلی سرخرود



شکل بالا نمای کلی این مجموعه را نشان می دهد. این شکل دو بخش ویلایی و آپارتمانی این مجموعه را تشریح کرده است. این شکل همچنین نشان می دهد که چگونه فضاهای سبز و مسیرها و جاده های درون این دهکده ساحلی را نشان می دهد.



۸-۲-۲-۲- جمع بندی برای ساخت طرح ۱

هدف از این طرح ایجاد یک مجتمع گردشگری می باشد که شامل بخش های مختلف می باشد که برای اسکان مسافری و اقامت ساکنین در نظر گرفته شده است. این مجتمع گردشگری شامل یک هتل ۵ ستاره، آپارتمان های اقامتی، واحدهای ویلایی، رستوران، پلاژ و سایر امکانات می باشد. همچنین این مجموعه دارای قسمت های مختلف و بخش ورزشی و رفاهی می باشد. هتل ۵ ستاره، اصلی ترین بخش این مجتمع گردشگری می باشد. این هتل می تواند کیفیت خدمات گردشگری و هتلداری در سرخورد که - یکی از اصلی ترین مناطق گردشگری استان مازندران می باشد - را ارتقا دهد. این هتل در کنار نوار ساحلی این مجتمع گردشگری وجود دارد.

بخش دیگری از این مجتمع گردشگری آپارتمان ها اقامتی می باشد. با توجه به وضعیت گردشگری سرخورد، طبیعی است که اکثر این واحدها به عنوان خانه دوم به فروش می رسند. این مجموعه آپارتمانی در ۲ تیپ مختلف و در ۷ بلوک طراحی شده است. در این مجموعه تعدادی ویلا به همراه فضای سبز اختصاصی و راه دسترسی به هر ویلا طراحی شده است. این ویلا در سه تیپ مختلف و با فضاهای متنوع طراحی شده اند. هر ویلا قطعات زمین خاص خود را دارد و هر ویلا مسیر دسترسی اختصاصی با اتومبیل را دارد.

جدول ۸-۲ مزایا و معایب محل برای ساخت طرح ۱

مزایا	معایب
<ul style="list-style-type: none"> وجود زمین و فضای سبز مناسب داشتن ساحل و نوار ساحلی اختصاصی آب و هوای مناسب در اکثر اوقات سال امکان تامین مالی بخشی از سرمایه گذاری های طرح از طریق پیش فروش وجود کاربری های متنوع در این مجموعه گردشگری ایجاد امکانات رفاهی و ورزشی در کنار واحدهای اقامتی و هتل 	<ul style="list-style-type: none"> مساحت بسیار کم هتل ۵ ستاره مساحت کم بخش تجاری مساحت کم رستوران ها و کافی شاپ

طرح رو به رو مزایا و قابلیت های زیادی برای سرمایه گذاری در بخش گردشگری در سرخورد دارد. یک هتل ۵ ستاره در این شهر گردشگری، می تواند گردشگران زیادی را به خود جذب نماید. به خصوص که این هتل از یک محدوده ساحل اختصاصی و امکانات ورزشی و تفریحی های دریایی بهره مند می باشد.

بخش دیگر این طرح آپارتمان ها و ویلاها می باشند که در کنار این طرح در نظر گرفته شده است. فروش و واگذاری این واحدهای اقامتی منبع اصلی درآمد این طرح می باشد. بخشی از واگذاری آپارتمان ها و ویلاها می تواند به صورت پیش فروش باشد. از این طریق بخشی از سرمایه گذاری های طرح برای ساخت این مجموعه گردشگری تامین مالی می شود.

۲-۲-۲-۹- مساحت کاربری های طرح ۱

در این بخش مشخصات و متراژ بخش‌های مختلف این مجموعه گردشگری تشریح شده است. این بخش مشخصات فنی هر کدام از کاربری و متراژهای ساخت و ساز در آن بخش را بیان می‌کند. بعد از تشریح و ارائه مشخصات هر کدام از این کاربریها، مشخصات کلی فنی این مجتمع گردشگری ارائه می‌شود. در این بخش اطلاعات کلی و متراژهای اصلی ساخت و ساز در این مجتمع گردشگری بیان می‌شود.

در این بخش ابتدا مشخصات فنی بخش اقامتی و متراژهای آپارتمان‌های اقامتی بیان می‌شود. این مجتمع آپارتمانی در دو تیپ ساخته می‌شود. هر تیپ آپارتمان در چندین بلوک ساخته می‌شوند. جدول زیر مشخصات آپارتمان‌های اقامتی و متراژهای آن را نشان می‌دهد.

جدول ۹-۲ مشخصات کلی مجموعه آپارتمان‌ها طرح ۱

ردیف	نوع	در هر بلوک			مجموع هر تیپ	
		تعداد طبقات	تعداد اتاق‌ها	مساحت کل	تعداد بلوک‌ها	تعداد اتاق‌ها
۱	تیپ A	۱۱	۶۴	۱۰,۶۵۲	۴	۲۵۶
۲	تیپ B	۱۳	۸۸	۱۴,۰۳۳	۳	۲۶۴
		مجموع			۷	۵۲۰
					۸۴,۷۰۷	

همان گونه که در جدول بالا مشاهده می‌شود، دو تیپ آپارتمانی مختلف در این مجموعه وجود دارد. تیپ A در ۴ بلوک ساخته می‌شود. هر بلوک دارای ۱۱ طبقه می‌باشد و ۶۴ آپارتمان در هر تیپ قرار دارد. پارکینگ در طبقه همکف واقع شده است. جدول زیر مشخصات یک بلوک آپارتمانی از تیپ A را نشان می‌دهد.

جدول ۲-۱۰ مساحت هر بلوک آپارتمانی تیپ A

طبقه	کاربری	درصد مساحت مفید	درصد مشاعات	مساحت زیربنا	تعداد اتاق‌ها	مساحت پارکینگ	مساحت مشاعات	مساحت مفید
همکف	پارکینگ	٪۱۰۰	-	۱۰۱۲۷	-	۱۰۱۲۷	-	-
۱	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱۰۱۲۷	۸	-	۲۰۲۵۴	۳۰۳۸۱
۲	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱۰۱۲۷	۸	-	۲۰۲۵۴	۳۰۳۸۱
۳	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱۰۱۲۷	۸	-	۲۰۲۵۴	۳۰۳۸۱
۴	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱۰۱۲۷	۸	-	۲۰۲۵۴	۳۰۳۸۱
۵	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱۰۱۲۷	۸	-	۲۰۲۵۴	۳۰۳۸۱
۶	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱۰۱۲۷	۸	-	۲۰۲۵۴	۳۰۳۸۱
۷	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱۰۰۰۰	۷	-	۶۰۰	۴۰۰
۸	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۸۹۰	۵	-	۵۳۴	۳۵۶
۹	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۸۱۰	۵	-	۴۸۶	۳۴۲
۱۰	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۶۷۰	۴	-	۴۰۲	۲۶۸
۱۱	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۵۲۰	۳	-	۳۱۲	۲۰۸
مجموع				۱۰۰۶۵۲	۶۴	۱۰۱۲۷	۳۸۱۰	۵۰۷۱۵



تیپ B در ۳ بلوک ساخته می شود. هر بلوک دارای ۱۱ طبقه می باشد و ۸۸ آپارتمان در هر تیپ قرار دارد. پارکینگ در طبقه همکف واقع شده است. جدول زیر مشخصات یک بلوک آپارتمانی از تیپ B را نشان می دهد.

جدول ۱۱-۲ مساحت هر بلوک آپارتمانی تیپ B

طبقه	کاربری	درصد مساحت مفید	درصد مشاعات	مساحت زیربنا	تعداد اتاق ها	مساحت پارکینگ	مساحت مشاعات	مساحت مفید
همکف	پارکینگ	٪۱۰۰	-	۱،۱۲۷	-	۱،۱۲۷	-	-
۱	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۳،۶۰۶	۵،۴۰۹
۲	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۳،۶۰۶	۵،۴۰۹
۳	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۳،۶۰۶	۵،۴۰۹
۴	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۳،۶۰۶	۵،۴۰۹
۵	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۳،۶۰۶	۵،۴۰۹
۶	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۳،۶۰۶	۵،۴۰۹
۷	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۳،۶۰۶	۵،۴۰۹
۸	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۳،۶۰۶	۵،۴۰۹
۹	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۰۰۰	۷	-	۴۰۰	۶۰۰
۱۰	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۸۹۰	۵	-	۳۵۶	۵۳۴
۱۱	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۸۱۰	۵	-	۳۲۴	۴۸۶
۱۲	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۶۷۰	۴	-	۲۶۸	۴۰۲
۱۳	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۵۲۰	۳	-	۲۰۸	۳۱۲
مجموع				۱۴،۰۳۳	۸۸	۱،۱۲۷	۵،۱۶۲	۷،۷۴۳

جدول زیر مساحت مفید، مشاعات و میزان پارکینگ کل واحدهای آپارتمانی را نشان می دهد.

جدول ۱۲-۲ مجموع مساحت بخش آپارتمانی طرح ۱

ردیف	عنوان	تیپ A	تیپ B	کل
۱	آپارتمان مفید (قابل فروش)	۲۲،۸۶۰	۲۳،۲۳۱	۴۶،۰۹۱
۲	مشاعات	۱۵،۲۴۰	۱۵،۴۸۷	۳۰،۷۲۷
۳	پارکینگ	۴،۵۰۸	۳،۳۸۱	۷،۸۸۹
	مجموع	۴۲،۶۰۸	۴۲،۰۹۹	۸۴،۷۰۷

علاوه بر متراژ مفید که مربوط به متراژ کل این مجموعه می باشد، هر طبقه از واحدهای اقامتی، فضای برای راهرو و فضای دسترسی در نظر گرفته شده است. همچنین در طبقات و بخش های از ساختمان، فضای مشاعی برای استفاده ساکنین در نظر گرفته شده است. به مجموعه این فضاها مشاعات گفته می شود.



علاوه بر واحدهای آپارتمانی که یک مجموعه از ویلاها نیز برای در این مجموعه گردشگری طراحی شده است که ویلاها نیز در تیپهای مختلف در نظر گرفته شده است. جدول زیر مشخصات کلی این مجموعه ویلاها را نشان می‌دهد.

جدول ۲-۱۳ مشخصات کلی ویلاها

ردیف	نوع	هرویلا		مجموع هر تیپ		
		مساحت زیربنا	قطعه زمین اختصاصی هر ویلا	تعداد	مساحت زیربنا	مساحت عرصه
۱	تیپ A	۱۴۰	۳۵۰	۹۰	۱۲,۶۰۰	۳۱,۵۰۰
۲	تیپ B	۱۸۰	۴۵۰	۴۸	۸,۶۴۰	۲۱,۶۰۰
۳	تیپ C	۲۴۰	۶۰۰	۲۰	۴,۸۰۰	۱۲,۰۰۰
		مجموع		۱۵۸	۲۶,۰۴۰	۶۵,۱۰۰

همان گونه که در جدول بالا مشاهده می‌شود، در این مجموعه اقامتی، سه تیپ ویلا مختلف وجود دارد که مساحت زیربنای مختلفی از ۱۴۰ تا ۲۴۰ مترمربع دارند. این ویلاها تیپ‌ها مختلفی دارند. همچنین ویلاها دارای مسیر دسترسی جداگانه در نظر گرفته شده است که این مسیرهای اختصاصی امکان دسترسی به هر ویلا را فراهم می‌سازد. علاوه بر این هر ویلا مقدار مشخصی زمین و فضای سبز در اختیار دارد که برای هر تیپ ویلا متفاوت است. قطعه زمین این ویلاها از ۳۵۰ تا ۶۰۰ متر متفاوت می‌باشد.

در کنار این بخش‌ها، یک هتل ۵ ستاره نیز ساخته می‌شود. این هتل ۵ ستاره در ۷ طبقه طراحی شده است تا پذیرای مهمانان و مسافران این مجموعه می‌باشد. این هتل دارای بخش‌های مختلفی می‌باشد. جدول زیر بخش‌های مختلف این هتل را به شرح زیر نشان می‌دهد.

جدول ۲-۱۴ مشخصات فنی و مساحت بخش‌های مختلف هتل طرح ۱

ردیف	بخش‌های هتل	متراژ
۱	لابی	۵۶۵
۲	اتاق‌های اقامتی	۲۶۲۰
۳	خانه داری	۱۲۵
۴	راهرو و دسترسی اقامتی	۶۶۵
۵	رستوران	۲۰۰
۶	سالن‌ها	۵۷۰
۷	آشپزخانه	۱۸۰
۸	فروشگاه	۳۳۰
۹	تاسیسات	۱۳۰
۱۰	خدماتی	۲۱۵
مجموع		۵,۶۰۰



همان گونه در جدول بالا مشاهده می شود، این هتل دارای بخش های مختلف می باشد. این هتل دارای بخش های مختلفی شامل بخش اقامتی، لابی، فروشگاه، رستوران و کافی شاپ و سایر بخش ها می باشد. در این هتل اتاق های متنوعی وجود دارد که در مترای و انواع مختلفی می باشند. جدول زیر انواع تیپ ها و مساحت اتاق های هتل این طرح را نشان می دهد.

جدول ۲-۱۵ تیپ ها و مساحت اتاق های اقامتی هتل طرح ۱

ردیف	نوع	مساحت هر اتاق	تعداد اتاق ها	مساحت کل
۱	یک خوابه	۲۸	۱۰	۲۸۰
۲	دو خوابه	۳۰	۳۲	۹۵۰
۳	سه خوابه	۳۴	۱۹	۶۴۰
۴	سوئیت	۴۴	۱۷	۷۵۰
۵	خانه داری	۲۵	۵	۱۲۵
مجموع کل				۲۰۷۴۵
مجموع اقامتی				۲۶۲۰

در کنار این هتل یک مجموعه استخر نیز ساخته می شود. این استخر در دو بخش سرپوشیده و روباز ساخته می شود. جدول زیر مشخصات استخر را نشان می دهد.

جدول ۲-۱۶ مساحت استخر طرح ۱

ردیف	بخش	طبقه	مترای
۱	رو باز	-	۱۱۰۰
۲	سرپوشیده	۱	۱۳۹۰
۳		۲	۸۶۰
مجموع			۳۳۵۰

جداول بالا مشخصات هتل، انواع اتاق های اقامتی و استخر را بیان کردند. علاوه بر بخش هتل، این مجتمع شامل یک بخش تجاری نیز می باشد. در این بخش مشخصات بخش تجاری در جدول آورده شده است.

جدول ۲-۱۷ مساحت بخش تجاری طرح ۱

ردیف	بخش	طبقه	مترای
۱	سرپوشیده	۱	۹۵۰
۲	رو باز	-	۹۵۰
مجموع			۱۹۰۰



علاوه بر این یک مجموعه رستوران نیز ساخته می شود. این رستوران در دو فضای سرپوشیده و روباز ساخته می شود. جدول زیر مشخصات این رستوران را نشان می دهد.

جدول ۲-۱۸ مساحت بخش رستوران طرح ۱

ردیف	بخش	طبقه	متراژ
۱	روپاز	-	۴۴۰
۲	سرپوشیده	۱	۸۳۰
۳		۲	۸۳۰
مجموع			
			۲۱۰۰

این مجموعه گردشگری نوار ساحلی گسترده ای می باشد که در این بخش یک مجموعه پلاژ طراحی شده است. این پلاژ در دو بخش بانوان و آقایان طراحی شده است.

جدول ۲-۱۹ مساحت بخش پلاژ طرح ۱

ردیف	بخش	متراژ
۱	بانوان	۹۵۰
۲	آقایان	۸۸۲
مجموع		۱۸۳۲

همچنین یک بخش ورزشی نیز در این مجموعه گردشگری ساخته می شود. این بخش شامل چندین زمین روباز و یک مسیر دوچرخه سواری است.

جدول ۲-۲۰ محوطه ورزشی طرح ۱

ردیف	نوع	مساحت
۱	بدنسازی	۱۰۵۰
۲	والیبال ساحلی	۲۰۴۰۰
۳	دوچرخه سواری	۴۰۸۰۰
۴	متفرقه	۶۰۲۵۰
مجموع		۱۴۰۵۰۰

علاوه بر این بخش ها امکانات و تاسیسات دیگری، نیز در این مجتمع گردشگری طراحی شده است. برای ایجاد دسترسی به بخش های مختلف این مجموعه معابر مختلفی در نظر گرفته شده است. همچنین فضای سبز برای کل این مجموعه در نظر گرفته شده است.

جدول ۲-۲۱ مترای تاسیسات و ورزش های دریایی هتل طرح ۱

ردیف	عنوان	بخش	متراژ
۱	معابر	معابر سواره	۵۶,۱۰۰
۲		معابر پیاده	۱۷,۴۰۰
۳	فضای سبز		۴۵,۶۵۰
مجموع			۱۱۹,۱۵۰

در مجموع ساخت و سازهای زیاد و متنوعی در این مجموعه صورت می گیرد. این ساخت و سازها در بخش های متنوع و مختلفی صورت می گیرد که هر کدام دارای مشخصات و مترائهای مختلفی می باشد. در ساختمان های احداثی، مشاعاتی در نظر گرفته شده است. در هر بخش درصدی از سخت و ساز اختصاص به راه و محوطه سازی دارد. جدول زیر مساحت کاربری ها و بخش های مختلف این مجموعه را نشان می دهد.

جدول ۲-۲۲ مساحت بخش های مختلف طرح ۱

کاربری		بخش		مساحت	مساحت زیر بنا	مساحت عرصه
		تعداد بلوک	تعداد واحد			
بخش آپارتمانی	آپارتمان های تیپ اول	۴	۲۵۶	۴۲,۶۰۸	۸۴,۷۰۷	۴۷,۲۵۰
	آپارتمان های تیپ دوم	۳	۲۶۴	۴۲,۰۹۹		
	تیپ	تعداد بلوک	زیربنای هر واحد			
بخش ویلایی	ویلای تیپ A	۹۰	۱۴۰	۱۲,۶۰۰	۲۶,۰۴۰	۶۵,۱۰۰
	ویلای تیپ B	۴۸	۱۸۰	۸,۶۴۰		
	ویلای تیپ C	۲۰	۲۴۰	۴,۸۰۰		
	تیپ	تعداد بلوک	زیربنای هر واحد			
بخش هتل	لابی			۵۶۵	۵,۶۰۰	۱۱,۷۵۰
	اتاق های اقامتی			۲۶۲۰		
	راهرو و خانه داری			۷۹۰		
	رستوران			۲۰۰		
	سالن ها			۵۷۰		
	فروشگاه			۳۳۰		
	سایر بخش های خدماتی			۵۲۵		
استخر	رو باز			۱۱۰۰	۳,۳۵۰	۳,۳۵۰
	سر پوشیده			۲۲۵۰		
تجاری	رو باز			۹۵۰	۱,۹۰۰	۵,۱۶۰
	سر پوشیده			۹۵۰		
رستوران	رو باز			۴۴۰	۲,۱۰۰	۵,۵۵۰
	سر پوشیده			۱,۶۶۰		
پلاژ	بانوان			۹۵۰	۱,۸۳۲	۳۴,۷۰۰
	آقایان			۸۸۲		
ورزشی	بدن سازی			۱,۰۵۰	۱,۰۵۰	۱۴,۵۰۰
	والیبال ساحلی			-		
	دوچرخه سواری			-		
	متفرقه			-		
معابر	معابر سواره			-	-	۷۳,۵۰۰
	معابر پیاده			-		
فضای سبز	فضای سبز			-	-	۴۵,۶۵۰
مجموع				۱۲۶,۵۷۹	۱۲۶,۵۷۹	۳۰۶,۵۱۰



همان طور که مشاهده می شود، این مجتمع گردشگری دارای بخش های بسیار زیاد و متنوعی می باشد. این مجتمع گردشگری از بخش های آپارتمانی، ویلایی، هتل، استخر، تجاری، رستوران، پلاژ، ورزشی و معابر و فضای سبز تشکیل شده است. این بخش ها هر کدام دارای زیربخش های بسیار متنوعی هستند، که در این قسمت معرفی شده اند. برای اینکه برآورد جامعی از مساحت کلی این مجموعه گردشگری داشته باشیم، جدول زیر ارائه شده است. این جدول مساحت زیربنا، عرصه و متراژهای قابل فروش این طرح می باشد.

جدول ۲-۲۳ مشخصات فنی کلی طرح ۱

ردیف	بخش	تعداد واحد یا اتاق اقامتی	مساحت زیربنا	سطح اشغال	مساحت عرصه	مساحت قابل فروش
۱	آپارتمان	۵۲۰	۸۴,۷۰۷	۷,۸۸۹	۴۷,۲۵۰	۴۶,۰۹۱
۲	ویلا	۱۵۸	۲۶,۰۴۰	۲۶,۰۴۰	۶۵,۱۰۰	۲۶,۰۴۰
۳	هتل	۷۸	۵,۶۰۰	۸۰۰	۱۱,۷۵۰	-
۴	استخر		۳,۳۵۰	۳,۳۵۰	۳,۳۵۰	-
۵	تجاری		۱,۹۰۰	۱,۹۰۰	۵,۱۶۰	۹۵۰
۶	رستوران		۲,۱۰۰	۱,۲۷۰	۵,۵۵۰	۱,۶۶۰
۷	پلاژ		۱,۸۳۲	۱,۸۳۲	۳۴,۷۰۰	-
۸	ورزشی		۱,۰۵۰	۱,۰۵۰	۱۴,۵۰۰	-
۹	معابر		-	-	۷۳,۵۰۰	-
۱۰	فضای سبز		-	-	۴۵,۶۵۰	-
	مجموع		۱۲۶,۵۷۹	۴۴,۱۳۱	۳۰۶,۵۱۰	۷۴,۷۴۱



۲-۲-۳ طرح دوم

این طرح دارای بخش‌های همانند طرح اول می‌باشد. بخش‌های مختلف این طرح همانند طرح اول می‌باشد اما مساحت‌های بعضی از بخش‌ها نسبت به طرح اول مسافزایش یافته است. بخش آپارتمان‌ها و ویلاها همانند طرح اول می‌باشد. مساحت بخش هتل به نحو قابل توجهی افزایش یافته است. بخش تجاری و رستوران و کافی شاپ نیز در یک ساختمان قرار گرفته است. مساحت بخش تجاری نیز افزایش یافته است. سایر امکانات مانند بخش پلاژها و زمین‌های ورزشی همانند طرح اول می‌باشد.

۲-۳-۱-۲ جمع بندی برای ساخت طرح ۲

هدف از این طرح ایجاد یک مجتمع گردشگری می‌باشد که شامل بخش‌های مختلف می‌باشد که برای اسکان مسافران و اقامت ساکنین در نظر گرفته شده است. این مجتمع گردشگری شامل یک هتل ۵ ستاره، آپارتمان‌های اقامتی، واحدهای ویلایی، تجاری و رستوران، پلاژ و سایر امکانات می‌باشد. همچنین این مجموعه دارای قسمت‌های مختلف و بخش ورزشی و رفاهی می‌باشد.

هتل ۵ ستاره، اصلی‌ترین بخش این مجتمع گردشگری می‌باشد. این هتل می‌تواند کیفیت خدمات گردشگری و هتلداری در سرخورد که - یکی از اصلی‌ترین مناطق گردشگری استان مازندران می‌باشد - را ارتقا دهد. این هتل در کنار نوار ساحلی این مجتمع گردشگری وجود دارد. هتل این طرح نسبت به طرح اول دارای مساحت بیشتری می‌باشد. این مجموعه اتاق‌های اقامتی و بخش‌های دیگری نسبت به هتل طرح اول دارد.

بخش دیگری از این مجتمع گردشگری آپارتمان‌ها اقامتی می‌باشد. با توجه به وضعیت گردشگری سرخورد، طبیعی است که اکثر این واحدها به عنوان خانه دوم به فروش می‌رسند. همانند طرح اول این مجموعه آپارتمانی در ۲ تیپ مختلف و در ۷ بلوک طراحی شده است.

در این مجموعه تعدادی ویلا به همراه فضای سبز اختصاصی و راه دسترسی به هر ویلا طراحی شده است. این ویلا در سه تیپ مختلف و با فضاهای متنوع طراحی شده‌اند. هر ویلا قطعات زمین خاص خود را دارد و هر ویلا مسیر دسترسی اختصاصی با اتومبیل را دارد. مساحت ویلاها در این طرح همانند طرح اول است.

همچنین در این طرح یک مرکز تجاری نیز وجود دارد. این مرکز تجاری به ارائه خدمات به ساکنین مجموعه و بازدیدکنندگان از این مجموعه می‌پردازد. همچنین وجود یک مرکز تجاری در کنار این مجموعه می‌تواند بر جذابیت‌های این مجموعه بیفزاید و اشخاصی بیشتری را ترغیب به سرمایه‌گذاری و خرید واحدهای اقامتی در این مجموعه نماید. در این طرح بخش تجاری در کنار رستوران ساخته می‌شود و مساحت بخش تجاری بیشتر از طرح اول است.



جدول ۲-۲۴ مزایا و معایب محل برای ساخت طرح ۲

مزایا	معایب
<ul style="list-style-type: none"> وجود زمین و فضای سبز مناسب داشتن ساحل و نوار ساحلی اختصاصی آب و هوای مناسب در اکثر اوقات سال امکان تامین مالی بخشی از سرمایه گذاری های طرح از طریق پیش فروش وجود کاربری های متنوع در این مجموعه گردشگری مساحت بیشتر هتل ۵ ستاره مساحت بیشتر بخش تجاری و رستوران 	<ul style="list-style-type: none"> تعداد بیشتر بلند مرتله سازی نسبت به طرح اول

طرح رو به رو مزایا و قابلیت های زیادی برای سرمایه گذاری در بخش گردشگری در سرخرود دارد. یک هتل ۵ ستاره در این شهر گردشگری، می تواند گردشگران زیادی را به خود جذب نماید. به خصوص که این هتل از یک محدوده ساحل اختصاصی و امکانات ورزش ها و تفریح های دریایی بهره مند می باشد. در این طرح نسبت به طرح قبلی مساحت بخش هتل بسیار بیشتر از مساحت طرح هتل اول می باشد.

بخش دیگر این طرح آپارتمان ها و ویلاها می باشند که در کنار این طرح در نظر گرفته شده است. فروش و واگذاری این واحدهای اقامتی منبع اصلی درآمد این طرح می باشد. بخشی از واگذاری آپارتمان ها و ویلاها می تواند به صورت پیش فروش باشد. از این طریق بخشی از سرمایه گذاری های طرح برای ساخت این مجموعه گردشگری تامین مالی می شود.

۲-۳-۲-۲ مساحت کاربری های طرح ۲

در این بخش مشخصات و مساحت بخش های مختلف این مجموعه گردشگری تشریح شده است. این بخش مشخصات فنی هر کدام از کاربری و متراژهای ساخت و ساز در آن بخش را بیان می کند. بعد از تشریح و ارائه مشخصات هر کدام از این کاربری ها، مشخصات کلی فنی این مجتمع گردشگری ارائه می شود. در این بخش اطلاعات کلی و متراژهای اصلی ساخت و ساز در این مجتمع گردشگری بیان می شود.

در این بخش ابتدا مشخصات فنی بخش اقامتی و متراژهای آپارتمان های اقامتی بیان می شود. این مجتمع آپارتمانی در دو تیپ ساخته می شود. هر تیپ آپارتمان در چندین بلوک ساخته می شوند. جدول زیر مشخصات آپارتمان های اقامتی و متراژهای آن را نشان می دهد.

جدول ۲-۲۵ مشخصات کلی مجموعه آپارتمان ها طرح ۲

ردیف	نوع	در هر بلوک			مجموع هر تیپ	
		تعداد طبقات	تعداد اتاق ها	مساحت کل	تعداد بلوک ها	مساحت کل
۱	تیپ A	۱۱	۶۴	۱۰،۶۵۲	۴	۴۲،۶۰۸
۲	تیپ B	۱۳	۸۸	۱۴،۰۳۳	۳	۴۲،۰۹۹
	مجموع				۷	۸۴،۷۰۷

همان گونه که در جدول بالا مشاهده می شود، دو تیپ آپارتمانی مختلف در این مجموعه وجود دارد. تیپ A در ۴ بلوک ساخته می شود. هر بلوک دارای ۱۱ طبقه می باشد و ۶۴ آپارتمان در هر تیپ قرار دارد. پارکینگ در طبقه همکف واقع شده است. جدول زیر مشخصات یک بلوک آپارتمانی از تیپ A را نشان می دهد.

جدول ۲-۲۶ مساحت هر بلوک آپارتمانی تیپ A

طبقه	کاربری	درصد مساحت مفید	درصد مشاعات	مساحت زیربنا	تعداد اتاق ها	مساحت پارکینگ	مساحت مشاعات	مساحت مفید
همکف	پارکینگ	٪۱۰۰	-	۱،۱۲۷	-	۱،۱۲۷	-	-
۱	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۲،۲۵۴	۳،۳۸۱
۲	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۲،۲۵۴	۳،۳۸۱
۳	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۲،۲۵۴	۳،۳۸۱
۴	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۲،۲۵۴	۳،۳۸۱
۵	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۲،۲۵۴	۳،۳۸۱
۶	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۲،۲۵۴	۳،۳۸۱
۷	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۰۰۰	۷	-	۶۰۰	۴۰۰
۸	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۸۹۰	۵	-	۵۳۴	۳۵۶
۹	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۸۱۰	۵	-	۴۸۶	۳۴۲
۱۰	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۶۷۰	۴	-	۴۰۲	۲۶۸
۱۱	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۵۲۰	۳	-	۳۱۲	۲۰۸
	مجموع			۱۰،۶۵۲	۶۴	۱،۱۲۷	۳،۸۱۰	۵،۷۱۵



تیپ B در ۳ بلوک ساخته می شود. هر بلوک دارای ۱۱ طبقه می باشد و ۸۸ آپارتمان در هر تیپ قرار دارد. پارکینگ در طبقه همکف واقع شده است. جدول زیر مشخصات یک بلوک آپارتمانی از تیپ B را نشان می دهد.

جدول ۲-۲۷ مساحت هر بلوک آپارتمانی تیپ B

طبقه	کاربری	درصد مساحت مفید	درصد مشاعات	مساحت زیربنا	تعداد اتاق ها	مساحت پارکینگ	مساحت مشاعات	مساحت مفید
همکف	پارکینگ	٪۱۰۰	-	۱،۱۲۷	-	۱،۱۲۷	-	-
۱	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۳،۶۰۶	۵،۴۰۹
۲	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۳،۶۰۶	۵،۴۰۹
۳	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۳،۶۰۶	۵،۴۰۹
۴	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۳،۶۰۶	۵،۴۰۹
۵	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۳،۶۰۶	۵،۴۰۹
۶	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۳،۶۰۶	۵،۴۰۹
۷	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۳،۶۰۶	۵،۴۰۹
۸	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۱۲۷	۸	-	۳،۶۰۶	۵،۴۰۹
۹	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۱،۰۰۰	۷	-	۴۰۰	۶۰۰
۱۰	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۸۹۰	۵	-	۳۵۶	۵۳۴
۱۱	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۸۱۰	۵	-	۳۲۴	۴۸۶
۱۲	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۶۷۰	۴	-	۲۶۸	۴۰۲
۱۳	مسکونی	٪۶۰	٪۴۰	۵۲۰	۳	-	۲۰۸	۳۱۲
مجموع				۱۴،۰۳۳	۸۸	۱،۱۲۷	۵،۱۶۲	۷،۷۴۳

جدول زیر مساحت مفید، مشاعات و میزان پارکینگ کل واحدهای آپارتمانی را نشان می دهد.

جدول ۲-۲۸ مجموع مساحت بخش آپارتمانی طرح ۲

ردیف	عنوان	تیپ A	تیپ B	کل
۱	آپارتمان مفید (قابل فروش)	۲۲،۸۶۰	۲۳،۲۳۱	۴۶،۰۹۱
۲	مشاعات	۱۵،۲۴۰	۱۵،۴۸۷	۳۰،۷۲۷
۳	پارکینگ	۴،۵۰۸	۳،۳۸۱	۷،۸۸۹
	مجموع	۴۲،۶۰۸	۴۲،۰۹۹	۸۴،۷۰۷

علاوه بر متراژ مفید که مربوط به متراژ کل این مجموعه می باشد، هر طبقه از واحدهای اقامتی، فضای برای راهرو و فضای دسترسی در نظر گرفته شده است. همچنین در طبقات و بخش های از ساختمان، فضای مشاعی برای استفاده ساکنین در نظر گرفته شده است. به مجموعه این فضاها مشاعات گفته می شود.



علاوه بر واحدهای آپارتمانی که یک مجموعه از ویلاها نیز برای در این مجموعه گردشگری طراحی شده است که ویلاها نیز در تیپهای مختلف در نظر گرفته شده است. جدول زیر مشخصات کلی این مجموعه ویلاها را نشان می‌دهد.

جدول ۲-۲۹ مشخصات کلی ویلاها طرح ۲

ردیف	نوع	هرویلا		مجموع هر تیپ	
		مساحت زیربنا	قطعه زمین اختصاصی هر ویلا	تعداد	مساحت زیربنا
۱	تیپ A	۱۴۰	۳۵۰	۹۰	۱۲,۶۰۰
۲	تیپ B	۱۸۰	۴۵۰	۴۸	۸,۶۴۰
۳	تیپ C	۲۴۰	۶۰۰	۲۰	۴,۸۰۰
		مجموع		۱۵۸	۲۶,۰۴۰
				۶۵,۱۰۰	

همان گونه که در جدول بالا مشاهده می‌شود، در این مجموعه اقامتی، سه تیپ ویلا مختلف وجود دارد که مساحت زیربنای مختلفی از ۱۴۰ تا ۲۴۰ مترمربع دارند. این ویلاها تیپ‌ها مختلفی دارند. همچنین ویلاها دارای مسیر دسترسی جداگانه در نظر گرفته شده است که این مسیرهای اختصاصی امکان دسترسی به هر ویلا را فراهم می‌سازد. علاوه بر این هر ویلا مقدار مشخصی زمین و فضای سبز در اختیار دارد که برای هر تیپ ویلا متفاوت است. قطعه زمین این ویلاها از ۳۵۰ تا ۶۰۰ متر متفاوت می‌باشد.

در کنار این بخش‌ها، یک هتل ۵ ستاره نیز ساخته می‌شود. این هتل ۵ ستاره در ۶ طبقه طراحی شده است تا پذیرای مهمانان و مسافران این مجموعه می‌باشد. این هتل دارای بخش‌های مختلفی می‌باشد. جدول زیر بخش‌های مختلف این هتل را به شرح زیر نشان می‌دهد.

جدول ۲-۳۰ مشخصات فنی و مساحت بخش‌های مختلف هتل طرح ۲

ردیف	بخش‌های هتل	متراژ
۱	لابی	۴۲۵
۲	اتاق‌های اقامتی	۳,۸۴۰
۳	خانه داری	۱۵۰
۴	مشاعات	۲,۸۵۰
۵	رستوران	۴۵۲
۶	سالن‌ها	۱,۳۳۰
۷	آشپزخانه	۸۰
۸	فروشگاه	۱۳۳
۹	اداری	۵۴
۱۰	خدماتی	۱۸۶
۱۱	پارکینگ	۱,۹۰۰
مجموع		۱۱,۴۰۰



همان گونه در جدول بالا مشاهده می شود، این هتل دارای بخش های مختلف می باشد. این هتل دارای بخش های مختلفی شامل بخش اقامتی، لابی، فروشگاه، رستوران و کافی شاپ و سایر بخش ها می باشد. در این هتل اتاق های متنوعی وجود دارد که در متراژ و انواع مختلفی می باشند. در جدول زیر جانمایی طبقات مختلف این هتل نشان داده شده است.

جدول ۲-۳۱ مشخصات فنی و مساحت طبقات مختلف هتل طرح ۲

طبقه	زیر بنا	بخش های هتل	مساحت
۱	۱,۹۰۰	پارکینگ	۱,۹۰۰
۲	۱,۹۰۰	لابی	۴۲۵
		خدماتی	۱۸۶
		رستوران	۴۵۲
		فروشگاه	۱۳۳
		آشپزخانه	۸۰
		اداری	۵۴
		مشاعات	۵۷۰
۳	۱,۹۰۰	اتاق ها	۱,۲۷۶
		خانه داری	۵۰
		مشاعات	۵۷۰
۴	۱,۹۰۰	اتاق ها	۱,۲۷۹
		خانه داری	۵۰
		مشاعات	۵۷۰
۵	۱,۹۰۰	اتاق ها	۱,۲۸۳
		خانه داری	۵۰
		مشاعات	۵۷۰
۶	۱,۹۰۰	سالن ها	۱,۳۳۰
		مشاعات	۵۷۰

همان گونه در جدول بالا مشاهده می شود، این هتل در ۶ طبقه ساخته می شود که طبقه اول به پارکینگ اختصاص دارد. در طبقه دوم لابی و رستوران قرار گرفته است و طبقه آخر به سالن ها اختصاص یافته است. جدول زیر انواع تیپ ها و مساحت اتاق های هتل این طرح را نشان می دهد.

جدول ۲-۳۲ تیپ ها و مساحت اتاق های اقامتی هتل طرح ۲

ردیف	نوع	مساحت هر اتاق	تعداد اتاق ها	مساحت کل
۱	یک خوابه	۲۷	۲۶	۷۰۲
۲	دو خوابه	۲۹,۷	۶۰	۱,۷۸۳
۳	سه خوابه	۳۴	۲۰	۶۸۰
۴	سوییت	۴۵	۱۵	۶۷۵
۵	خانه داری	۲۵	۶	۱۵۰
مجموع کل				۳,۹۹۰
مجموع اقامتی				۳,۸۴۰



در کنار این هتل یک مجموعه استخر نیز ساخته می شود. این استخر در دو بخش سرپوشیده و روباز ساخته می شود. جدول زیر مشخصات استخر را نشان می دهد.

جدول ۲-۳۳ مساحت استخر طرح ۲

ردیف	بخش	طبقه	متراژ
۱	رو باز	-	۱۱۰۰
۲	سرپوشیده	۱	۱۳۹۰
۳	ورزشی	۲	۸۶۰
مجموع			۳۳۵۰

جداول بالا مشخصات هتل، انواع اتاق های اقامتی و استخر را بیان کردند. در این مجتمع تجاری در کنار مجموعه رستوران ها ساخته می شود و رستوران ها در طبقه آخر این مجموعه قرار دارد تا دید مناسبی نسبت به دریا داشته باشد.

جدول ۲-۳۴ مساحت بخش های تجاری و رستوران طرح ۲

ردیف	طبقه	بخش	مساحت
۱	-	پارکینگ روباز	۶,۰۰۰
۲	۱-۳	تجاری	۴,۲۰۰
۳	۱-۴	مشاعات تجاری	۲,۴۰۰
۴	۴	کافی شاپ	۶۰۰
۵	۵	رستوران	۱,۲۰۰

جدول بالا مشخصات کلی بخش های تجاری و رستوران را نشان می دهد. در جدول زیر مشخصات طبقات مختلف این ساختمان را نشان می دهد.

جدول ۲-۳۵ مشخصات طبقات تجاری و رستوران طرح ۲

ردیف	طبقه	زیر بنا	بخش	مساحت
۱	-		پارکینگ روباز	۶,۰۰۰
۲	۱	۲,۰۰۰	تجاری	۱,۲۰۰
۳			مشاعات	۸۰۰
۴	۲	۲,۰۰۰	تجاری	۱,۲۰۰
۵			مشاعات	۸۰۰
۶	۳	۲,۰۰۰	تجاری	۱,۲۰۰
۷			مشاعات	۸۰۰
۸	۴	۲,۰۰۰	تجاری	۶۰۰
۹			کافی شاپ	۶۰۰
۱۰			مشاعات	۸۰۰
۱۱	۵	۲,۰۰۰	رستوران	۱۲۰۰
۱۲			مشاعات	۸۰۰
مجموع				۱۶,۰۰۰



این مجموعه گردشگری نوار ساحلی گسترده ای می باشد که در این بخش یک مجموعه پلاژ طراحی شده است. این پلاژ در دو بخش بانوان و آقایان طراحی شده است.

جدول ۲-۳۶ مساحت بخش پلاژ طرح ۲

ردیف	بخش	مترائ
۱	بانوان	۹۵۰
۲	آقایان	۸۸۲
	مجموع	۱۸۳۲

همچنین یک بخش ورزشی نیز در این مجموعه گردشگری ساخته می شود. این بخش شامل چندین زمین روباز و یک مسیر دوچرخه سواری است.

جدول ۲-۳۷ محوطه ورزشی طرح ۲

ردیف	نوع	مساحت
۱	بدنسازی	۱,۰۵۰
۲	والیبال ساحلی	۲,۴۰۰
۳	دوچرخه سواری	۴,۸۰۰
۴	متفرقه	۶,۲۵۰
	مجموع	۱۴,۵۰۰

علاوه بر این بخش ها امکانات و تاسیسات دیگری، نیز در این مجتمع گردشگری طراحی شده است. برای ایجاد دسترسی به بخش های مختلف این مجموعه معابر مختلفی در نظر گرفته شده است. همچنین فضای سبز برای کل این مجموعه در نظر گرفته شده است.

جدول ۲-۳۸ مساحت تاسیسات و ورزش های دریایی طرح ۲

ردیف	عنوان	بخش	مترائ
۱	معابر	معابر سواره	۴۹,۸۵۰
۲		معابر پیاده	۱۷,۶۱۰
۳	فضای سبز		۴۵,۶۵۰
	مجموع		۱۱۳,۱۱۰

در مجموع ساخت و سازهای زیاد و متنوعی در این مجموعه صورت می گیرد. این ساخت و سازها در بخش های متنوع و مختلفی صورت می گیرد که هر کدام دارای مشخصات و مترائ های مختلفی می باشد. در ساختمان های احداثی، مشاعاتی در نظر گرفته شده است. در هر بخش درصدی از سخت و ساز اختصاص به راه و محوطه سازی دارد. جدول زیر مساحت کاربری ها و بخش های مختلف این مجموعه را نشان می دهد.



جدول ۲-۳۹ مساحت بخش های مختلف طرح ۲

مساحت عرصه		مساحت زیر بنا	مساحت	بخش		کاربری	
۴۷.۲۵۰		۸۴.۷۰۷		تعداد واحد	تعداد بلوک	تیپ	
			۴۲.۶۰۸	۲۵۶	۴	آپارتمان های تیپ اول	
			۴۲.۰۹۹	۲۶۴	۳	آپارتمان های تیپ دوم	
۶۵.۱۰۰	۳۱.۵۰۰	۲۶.۰۴۰		زیربنای هر واحد	تعداد بلوک	تیپ	
	۲۱.۶۰۰		۱۲.۶۰۰	۱۴۰	۹۰	ویلا تیپ A	
			۱۲.۰۰۰	۸.۶۴۰	۱۸۰	۴۸	ویلا تیپ B
					۴.۸۰۰	۲۴۰	۲۰
۱۶.۵۰۰		۱۱.۴۰۰	۴۲۵	لابی		بخش هتل	
			۳.۸۴۰	اتاق های اقامتی			
			۳.۰۰۰	راهرو و خانه داری			
			۴۵۲	رستوران			
			۱.۳۳۰	سالن ها			
			۱۳۳	فروشگاه			
			۲.۲۲۰	سایر بخش های خدماتی			
۳.۳۵۰	۱۱۰۰	۳.۳۵۰	۱۱۰۰	رو باز		استخر	
	۲۲۵۰		۲۲۵۰	سرپوشیده			
۱۲.۰۰۰		۱۶.۰۰۰	۴.۲۰۰	تجاری		تجاری و رستوران	
			۶۰۰	کافی شاپ			
			۱.۲۰۰	رستوران			
			۴.۰۰۰	مشاعات			
			۶.۰۰۰	پارکینگ روباز			
۳۴.۷۰۰		۱.۸۳۲	۹۵۰	بانوان		پلاژ	
			۸۸۲	آقایان			
۱۴.۵۰۰	۱.۰۵۰	۱.۰۵۰	۱.۰۵۰	بدنسازی		ورزشی	
	۲.۴۰۰		-	والیبال ساحلی			
	۴.۸۰۰		-	دوچرخه سواری			
	۶.۲۵۰		-	متفرقه			
۶۷.۴۶۰	۴۹.۸۵۰	-	-	معابر سواره		معابر	
	۱۷.۶۱۰		-	معابر پیاده			
۴۵.۶۵۰		-	-	فضای سبز		فضای سبز	
۳۰۶.۵۱۰		۱۴۴.۳۷۹	۱۴۴.۳۷۹	مجموع			

همان طور که مشاهده می شود، این مجتمع گردشگری دارای بخش های بسیار زیاد و متنوعی می باشد. این مجتمع گردشگری از بخش های آپارتمانی، ویلایی، هتل، استخر، تجاری، رستوران، پلاژ، ورزشی و معابر و فضای سبز تشکیل شده است. این بخش ها هر کدام دارای زیربخش های بسیار متنوعی هستند، که در این قسمت معرفی شده اند.



برای اینکه برآورد جامعی از مساحت کلی این مجموعه گردشگری داشته باشیم، جدول زیر ارائه شده است. این جدول مساحت زیربنا، عرصه و مساحت‌های قابل فروش این طرح می‌باشد.

جدول ۲-۴۰ مشخصات فنی کلی طرح ۲

ردیف	بخش	تعداد واحد یا اتاق اقامتی	مساحت زیربنا	سطح اشغال	مساحت عرصه	مساحت قابل فروش
۱	آپارتمان	۵۲۰	۸۴,۷۰۷	۷,۸۸۹	۴۷,۲۵۰	۴۶,۰۹۱
۲	ویلا	۱۵۸	۲۶,۰۴۰	۲۶,۰۴۰	۶۵,۱۰۰	۲۶,۰۴۰
۳	هتل	۱۲۱	۱۱,۴۰۰	۱,۹۰۰	۱۶,۵۰۰	-
۴	استخر		۳,۳۵۰	۳,۳۵۰	۳,۳۵۰	-
۵	تجاری		۱۶,۰۰۰	۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۴,۲۰۰
۶	رستوران و کافی شاپ					۱,۸۰۰
۷	پلاژ		۱,۸۳۲	۱,۸۳۲	۳۴,۷۰۰	-
۸	ورزشی		۱,۰۵۰	۱,۰۵۰	۱۴,۵۰۰	-
۹	مغایر		-	-	۶۷,۴۶۰	-
۱۰	فضای سبز		-	-	۴۵,۶۵۰	-
	مجموع		۱۴۴,۳۷۹	۴۴,۰۶۱	۳۰۶,۵۱۰	۷۸,۱۳۱



۳- مطالعات مالی

این بخش به بررسی و تحلیل مالی دو طرح عنوان شده در فصل قبل می پردازد. در این بخش دو سناریو ارائه شده در بخش فنی، تجزیه و تحلیل مالی می شوند و نتایج مالی هر دو طرح ارائه می شود.

۳-۱- طرح ۱

۳-۱-۱- خلاصه طرح ۱

اعدادی که در جدول زیر آورده شده است به کلیات طرح پرداخته اند و نحوه محاسبات و جزییات طرح مورد نظر در ادامه این بخش آورده شده است. این جدول تنها با هدف دادن دید کلی به خواننده راجع به طرح ارائه شده است. جزییات هزینه ها و درآمدهای طرح در بخش زیر آورده شده است.



جدول ۱-۳ خلاصه طرح ۱

عنوان	شرح	مقدار	واحد
معرفی پروژه	زمین	۳۰۶,۵۰۱	مترمربع
	مساحت فروش	۴۶,۰۹۱	مترمربع
		۲۶,۰۴۰	
		۹۵۰	
		۱۶۶۰	
	سایر بخش ها	۳۰,۷۲۷	متر مربع
		۷,۸۸۹	
		۲۶۲۰	
		۲۹۸۰	
		۳,۳۵۰	
		۱,۸۳۲	
		۱,۰۵۰	
		۹۵۰	
		۴۴۰	
	ساخت کل	۱۲۶,۵۷۹	مترمربع
		۱۷۹,۹۳۱	
هزینه احداث	زمین، بنای فعلی و جواز ^{۳۴}	۸۶۸,۰۳۵,۴۰۰,۰۰۰	ریال
	طراحی ^{۳۵}	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
	ساخت و تجهیز ^{۳۶}	۲,۸۸۷,۲۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
	هزینه کل ساخت ^{۳۷}	۳,۷۶۰,۳۱۷,۴۰۰,۰۰۰	
درآمد فروش و پیش فروش	قیمت فروش هر متر مربع آپارتمان	۴۷,۵۰۰,۰۰۰	ریال
	قیمت فروش هر متر مربع ویلا	۷۷,۵۰۰,۰۰۰	
	قیمت فروش هر متر مربع تجاری	۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	
	قیمت فروش هر متر مربع رستوران	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	
	درآمد کل پیش فروش	۱,۶۸۲,۹۶۹,۰۰۰,۰۰۰	
	درآمد کل فروش	۲,۸۶۸,۵۵۳,۵۰۰,۰۰۰	
	درآمد کل فروش و پیش فروش	۴,۵۵۱,۵۲۲,۵۰۰,۰۰۰	
درآمد دوره بهره برداری هتل	درآمد سالیانه بهره برداری ^{۳۸}	۸۸,۳۶۲,۳۳۰,۰۰۰	ریال
	هزینه سالیانه بهره برداری ^{۳۹}	۴۰,۵۸۷,۶۶۳,۰۰۰	
	سود سالانه بهره برداری ^{۴۰}	۴۷,۷۷۴,۶۶۷,۰۰۰	

جدول بالا اطلاعات کلی ساخت و بهره‌برداری طرح ۱ را نشان می‌دهد. برنامه زمانبندی این پروژه به شرح زیر است.

۳۴- مراجعه شود به جدول ۴-۳ هزینه زمین طرح ۱ و جدول ۶-۳ هزینه جواز طرح ۱

۳۵- مراجعه شود به جدول ۵-۳ هزینه طراحی طرح ۱

۳۶- مراجعه شود به جدول ۷-۳ هزینه ساخت طرح ۱ و جدول ۸-۳ هزینه تجهیز بخش های مختلف هتل طرح ۱

۳۷- مراجعه شود به جدول ۱۰-۳ هزینه کل ساخت طرح ۱

۳۸- مراجعه شود به جدول ۲۳-۳ درآمد بهره‌برداری طرح ۱

۳۹- مراجعه شود به جدول ۲۳-۳ درآمد بهره‌برداری طرح ۱

۴۰- مراجعه شود به جدول ۲۳-۳ درآمد بهره‌برداری طرح ۱



جدول ۲-۳ برنامه زمانبندی طرح ۱

بخش	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم
ویلاها					
آپارتمان ها					
تجاری					
هتل					
رستوران					
سایر بخش ها					

جدول زیر خلاصه شاخص های مالی طرح را نشان می دهد.

جدول ۳-۳ خلاصه شاخص های مالی طرح ۱

محدوده	عنوان	مقدار (ریال)
دوران ساخت	درآمد فروش و پیش فروش ^{۴۱}	۴,۵۵۱,۵۲۲,۵۰۰,۰۰۰
	هزینه کل ساخت ^{۴۲}	۳,۷۶۰,۳۱۷,۴۰۰,۰۰۰
دوران بهره برداری	درآمد سالیانه هتلداری ^{۴۳}	۸۸,۳۶۲,۳۳۰,۰۰۰
	هزینه سالیانه هتلداری ^{۴۴}	۴۰,۵۸۷,۶۶۳,۰۰۰
	سود سالانه هتلداری ^{۴۵}	۴۷,۷۷۴,۶۶۷,۰۰۰
آورده	آورده با زمین	۱,۲۱۱,۵۰۴,۷۷۵,۹۵۲
سرمایه در گردش ^{۴۶}	سرمایه در گردش	۶,۰۸۸,۱۴۹,۴۵۰
شاخص های مالی	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۰,۸۴٪
	خالص ارزش حال (NPV)	۳۷۰,۷۰۵,۸۰۶,۴۶۴
	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۶ سال

۴۱- مراجعه شود به جدول ۱۷-۳ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۱

۴۲- مراجعه شود به جدول ۱۰-۳ هزینه کل ساخت طرح ۱

۴۳- مراجعه شود به جدول ۲۳-۳ درآمد بهره برداری طرح ۱

۴۴- مراجعه شود به جدول ۲۳-۳ درآمد بهره برداری طرح ۱

۴۵- مراجعه شود به جدول ۲۳-۳ درآمد بهره برداری طرح ۱

۴۶- مراجعه شود به جدول ۱۶-۳ سرمایه در گردش طرح ۱



۳-۱-۲- مشخصات کلی پروژه

طرح پیش رو طرح یک دهکده ساحلی در سرخورد است که شامل یک هتل ۵ ستاره، آپارتمان ها و ویلاها و بخش تجاری، رستوران، تفریحی و سایر موارد م باشد که در زمینی به مساحت ۳۰۶،۵۰۱ مترمربع واقع می شود.

جدول ۴-۳ مشخصات طرح ۱

عنوان	توضیح
محل پروژه	سرخورد
عنوان پروژه	دهکده ساحلی سرخورد
کاربر ها	گردشگری - مسکونی - تجاری - خدماتی
زمین	۳۰۶،۵۰۱ مترمربع
دوران ساخت و بهره برداری	۲۰ سال

۳-۱-۳- هزینه های ساخت

در این بخش به بررسی مجموع هزینه های دوران ساخت هتل می پردازیم. به بیان دیگر این بخش مشخص می کند که برای ساخت هتل و مجموعه تجاری چه هزینه های باید انجام شود. این بخش شامل ۵ ردیف هزینه ای تحت عناوین هزینه زمین، جواز، طراحی، ساخت و تجهیز می شود.

۳-۱-۳-۱- هزینه زمین

زمین این مجموعه در حدود ۳۰۶،۵۰۱ متر مربع می باشد. ارزش این زمین با توجه به نوع کاربری آن و وسعت آن محاسبه شده است. (از آنجا که این زمین وسعت زیادی دارد، ارزش هر متر مربع آن در مقایسه با ارزش هر متر مربع زمین های اطراف آن کمتر می باشد) همچنین باید اشاره نمود که این زمین دارای معارضینی نیز می باشد.

جدول ۵-۳ هزینه زمین طرح ۱

عنوان	متراژ	هزینه هر متر	هزینه کل (ریال)
زمین	۳۰۶،۵۰۱	۲،۳۰۰،۰۰۰	۷۰۴،۹۵۲،۳۰۰،۰۰۰

۳-۱-۳-۲- هزینه طراحی و مهندسی

هزینه های طراحی و مهندسی، هزینه هایی است که برای طراحی پرداخت خواهد شد. از آنجا که بخش عمده طراحی این طرح، قبلاً انجام شده است، هزینه های طراحی کمتر از هزینه های طراحی طرح دوم می باشد. هزینه های طراحی در جدول زیر بیان شده است.

جدول ۶-۳ هزینه طراحی طرح ۱

عنوان	هزینه کل (ریال)
طراحی	۵،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰



۳-۳-۱-۳ هزینه جواز

بخش مهمی از هزینه‌های طرح، هزینه جواز احداث آن می‌باشد. جواز ساخت مجموعه جدید با توجه به سطح کل آن، مساحت مفید و کاربری آن تعیین می‌گردد. این هزینه‌ها نیز در جدول زیر محاسبه شده است.

جدول ۳-۷ هزینه جواز طرح ۱

عنوان	هزینه کل (ریال)
جواز	۱۶۳,۰۸۳,۱۰۰,۰۰۰

۳-۳-۱-۴ هزینه ساخت

هزینه‌های ساخت یک مجموعه براساس نوع کاربری هایی است که این مجموعه در خود دارد. هزینه ساخت بسته به نوع کاربری که احداث می‌شود و اهمیت و کیفیتی که برای بخش‌های مختلف آن در نظر گرفته شده است، متفاوت می‌باشد. به عنوان مثال هزینه ساخت مشاعات با توجه به کاربری‌های بسیار متفاوت می‌باشد. با توجه به این نکات در این بخش هزینه ساخت کاربری‌های مختلف طرح با توجه به کیفیت و اهمیت هر کدام از آن‌ها بیان شده و هزینه کلی ساخت به دست آمده است. این اطلاعات براساس تجارب سازندگان در این حوزه و شرایط ساخت و ساز در منطقه به دست آمده است.

جدول ۳-۸ هزینه ساخت طرح ۱

عنوان	متراژ	هزینه هر متر	هزینه کل (ریال)
آپارتمان‌ها	۷۶,۸۱۸	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۳۶,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰
پارکینگ آپارتمان‌ها	۷,۸۸۹	۹,۰۰۰,۰۰۰	۷۱,۰۰۱,۰۰۰,۰۰۰
ویلاها	۲۶,۰۴۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۳۹۰,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
محوطه سازی ویلاها	۴۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
رستوران روباز	۴۴۰	۶,۰۰۰,۰۰۰	۲,۶۴۰,۰۰۰,۰۰۰
رستوران سرپوشیده	۱,۶۶۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
تجاری روباز	۹۵۰	۷,۰۰۰,۰۰۰	۶,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰
تجاری سرپوشیده	۹۵۰	۲۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
ساختمان هتل ۵ ستاره	۵,۶۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
معابر	۷۳,۵۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۷۳,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
فضای سبز عمومی	۴۵,۶۵۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۹۱,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
پلاژ	۱,۸۳۲	۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۳۲,۹۷۶,۰۰۰,۰۰۰
ورزشی	۱۴,۵۰۰	۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۶۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
استخر	۳,۳۵۰	۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مجموع			۲,۷۷۲,۴۲۷,۰۰۰,۰۰۰

۳-۳-۱-۵ هزینه تجهیز

در زمینه احداث هتل باید توجه کرد که علاوه بر هزینه‌های ساخت نیاز به هزینه‌های دیگری تحت عنوان هزینه‌های تجهیز نیز می‌باشد. از آنجایی که هتل و مجموعه‌های اطراف آن نیازمندی تجهیزات گوناگون جهت آماده‌سازی و پذیرایی از مهمانان هستند، در زمینه احداث هتل این هزینه‌ها را باید در نظر گرفت. این هزینه‌ها می‌تواند شامل خرید تجهیزات اقامت در مجموعه



اقامتی و اتاق های هتل یا هزینه تجهیزات جانبی همانند تلویزیون باشد، علاوه بر این گاهی هزینه های زیبا سازی نما و تجهیز لابی هتل ها نیز در این هزینه ها وارد می شود.

جدول ۹-۳ هزینه تجهیز بخش های مختلف هتل طرح ۱

عنوان	متراژ	هزینه هر متر	هزینه کل (ریال)
اتاق های اقامتی هتل	۲,۷۴۵	۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۹۶۰,۰۰۰,۰۰۰
سالن های هتل	۵۷۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۸۵۰,۰۰۰,۰۰۰
لابی هتل	۵۶۵	۹,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۸۵,۰۰۰,۰۰۰
رستوران هتل	۲۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
فروشگاه هتل	۳۳۰	۷,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰
ورزشی	۱۴,۵۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۵۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
استخر	۳,۳۵۰	۷,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰
مجموع کل			۱۱۴,۸۵۵,۰۰۰,۰۰۰

۳-۱-۳-۶- هزینه کل

براساس بخش های بالا میزان هزینه های صورت گرفته برای بخش های مختلف هتل، مشخص شده است. مجموع این عناوین هزینه ای، هزینه کل ساخت و احداث دهکده ساحلی را مشخص می کنند. از مجموع هزینه های زمین، ساخت، تجهیز و طراحی و جواز هزینه کل محاسبه شده است.

جدول ۱۰-۳ هزینه کل ساخت طرح ۱

عنوان	مقدار هزینه کل (ریال)
زمین ^{۴۷}	۷۰۴,۹۵۲,۳۰۰,۰۰۰
طراحی ^{۴۸}	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جواز ^{۴۹}	۱۶۳,۰۸۳,۱۰۰,۰۰۰
ساخت ^{۵۰}	۲,۷۷۲,۴۲۷,۰۰۰,۰۰۰
تجهیز ^{۵۱}	۱۱۴,۸۵۵,۰۰۰,۰۰۰
مجموع	۳,۷۶۰,۳۱۷,۴۰۰,۰۰۰

۴۷ - مراجعه شود به جدول ۵-۳ هزینه زمین طرح ۱

۴۸ - مراجعه شود به جدول ۶-۳ هزینه طراحی طرح ۱

۴۹ - مراجعه شود به جدول ۶-۳ هزینه جواز طرح ۱

۵۰ - مراجعه شود به جدول ۷-۳ هزینه ساخت طرح ۱

۵۱ - مراجعه شود به جدول ۹-۳ هزینه تجهیز بخش های مختلف هتل طرح ۱



۳-۱-۴- هزینه های هتلداری

بخش دیگری از هزینه ها، هزینه هایی هستند که برای اداره و بهره برداری سالانه از هتل نیاز است. بدیهی است که این هزینه ها تنها مختص به هتل و سالن ها و بخش های آن می شوند. میزان این هزینه ها در هر سال محاسبه شده است که به این معنی است که در طول سالیان بهره برداری، هر ساله هزینه ها به همین صورت می باشد. این هزینه ها براساس استانداردها و ضوابط موجود هتلداری محاسبه شده اند. به صورت کلی هزینه های هتلداری شامل هزینه های استهلاک، نیروی انسانی، مواد و سایر هزینه ها می شود. در این بخش نحوه محاسبه و میزان هر کدام از این هزینه ها بیان شده است.

۳-۱-۴-۱- هزینه نیروی انسانی

یکی از اصلی ترین هزینه های هر هتل، هزینه های نیروی انسانی و پرسنل می باشد. این هزینه ها بخش مهمی از هزینه های هر هتل را تشکیل می دهند. تعداد نیروی انسانی مورد نیاز برای هتل براساس تعداد ستاره ها و درجه هتل و میزان متراژ بخش های مختلف آن بخصوص بخش اقامتی تعیین شده است. علاوه بر این استاندارد های داخلی مربوط به تعداد کارکنان براساس درجه اتاق ها مد نظر قرار گرفته است. برای تخمین دقیق تر تعداد کارکنان، تعداد کارکنان هتل های ۵ ستاره بررسی شده است. در مجموع تعداد نیروی انسانی براساس متراژ هتل و همچنین تعداد نیروی مورد نیاز در یک هتل ۵ ستاره با میانگین حقوق حدوداً ۴ میلیون تومان در نظر گرفته شده است. این میزان حقوق براساس میانگین حقوق کارکنان بخش های مختلف و پرداختی به آنان در کل سال در نظر گرفته شده است.

جدول ۳-۱۱ هزینه نیروی انسانی طرح ۱

عنوان	تعداد پرسنل	حقوق ماهانه هر نفر	حقوق کل ماهانه	مقدار حقوق سالانه (ریال)
نیروی انسانی	۶۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۳-۱-۴-۲- هزینه مواد

یکی دیگر از سر فصل های اصلی هزینه های هتلداری، هزینه های مواد به کار رفته بخصوص در بخش اقامتی هتل می باشد. این هزینه ها معمولاً برای بخش اقامتی و به ازای هر اتاق به دست می آید. با توجه به تجارب و آمار به دست آمده از مجموعه هتلداری میزان هزینه برای هریک از اتاق ها به صورت میانگین به دست آمده که هزینه مواد کل هتل را پوشش می دهد. جدول زیر میزان هزینه های مواد مصرفی با توجه به درجه هتل برای هر اتاق را نشان می دهد. لازم به ذکر است که هزینه مواد دیگر بخش ها از درآمد همان بخش کسر شده و در جدول زیر محاسبه نگردیده است. همان گونه که در این جدول مشاهده می شود، میزان و هزینه مصرف شده برای مواد در هر اتاق بستگی به درجه و نوع اتاق ها دارد.

جدول ۳-۱۲ میانگین هزینه مواد در هتل ها با درجه بندی مختلف در منطقه

ردیف	نوع هتل	قیمت مواد به ازای هر اتاق به صورت ماهانه (ریال)
۱	۳	۱,۵۰۰,۰۰۰
۲	۴	۲,۰۰۰,۰۰۰
۳	۵	۲,۵۰۰,۰۰۰



با توجه به تعداد اتاق‌های در نظر گرفته شده برای بخش اقامتی، میزان مواد مصرفی لازم برای این هتل تخمین زده است و هزینه‌های آن‌ها نیز به صورت سالانه و ماهانه محاسبه شده است. در نتیجه براساس اطلاعات مندرج در جدول بالا هزینه سالانه مواد مصرفی برای بخش اقامتی هتل به صورت زیر خواهد بود.

جدول ۳-۱۳ هزینه مواد طرح ۱

نوع هتل	قیمت مواد (ماهانه)	تعداد اتاق‌ها	هزینه ماهانه	هزینه سالانه (ریال)
۵	۲,۵۰۰,۰۰۰	۷۸	۱۹۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰

۳-۴-۱-۳- هزینه استهلاک

هزینه استهلاک یکی از اصلی‌ترین بخش‌های مربوط به هزینه‌های هتلداری است. این بخش از هزینه‌ها درصد قابل توجهی از هزینه‌های هتلداری را تشکیل می‌دهد. هزینه استهلاک براساس ارزش کلی ساختمان هتل و همچنین طول عمر آن محاسبه می‌شود. طول عمر بنا نیز بستگی به میزان مصرف و استفاده از بناها دارد. البته طول عمر بنا رابطه معناداری و معکوسی با هزینه‌های تعمیرات و نگهداری دارد.

هزینه‌های تعمیرات و نگهداری نیز در هر بخش متفاوت می‌باشد. هزینه‌های تعمیرات و نگهداری در بخش اقامتی و راهرو و دسترسی‌ها بسیار بالا می‌باشد. همچنین معمولاً طول عمر این بناها کوتاه می‌باشد. از سوی دیگر در بخش‌هایی همانند پشتیبانی و اداری که تماس قابل توجهی با مهمانان ندارند، هزینه‌های تعمیر و نگهداری بسیار کم می‌باشد. معمولاً طول عمر این بناها نیز زیاد می‌باشد. بخش‌هایی نیز مانند سالن کنفرانس و ورزشی عمر بنای مابین بخش‌های پربازدید و داخلی همانند اداری دارند و هزینه‌های تعمیرات نگهداری متوسطی دارند. با توجه به طول عمر هر بخش، میزان ضریب استهلاک سالانه ای برای آن در نظر گرفته شده است و از طریق میانگین گیری وزنی ضریب استهلاک کل بنا مشخص شده است.

می‌توان بیان کرد که هزینه‌های استهلاک به صورت سالانه از ارزش ساختمان کسر می‌گردد. از آنجایی که ساختمان این هتل نوساز و با کیفیت بالا می‌باشد، طول عمر زیادی دارد. همچنین در این ساختمان بخش‌هایی هستند مانند بخش‌های اداری و پشتیبانی که عمر بیشتری دارند. براین اساس و با توجه به میانگین وزنی و طول بنا هزینه استهلاک محاسبه شده است. بنابراین با توجه به محاسبات انجام شده طول بنا، به صورت کلی هزینه‌های استهلاک با توجه به ارزش ساختمان هتل به ۳,۸۳۱,۶۶۳,۰۰۰ ریال می‌رسد.

۳-۴-۱-۴- سایر هزینه‌ها

در سر فصل هزینه‌های هتلداری علاوه بر بخش‌های بالا، بخشی به عنوان سایر هزینه‌ها در نظر گرفته شده است. این بخش از هزینه‌ها شامل تمامی هزینه‌های دیگری که در سرفصل‌های قبلی محاسبه نشده اند، می‌باشد. به عنوان مثال بخشی از هزینه‌ها همیشه غیر قابل پیش‌بینی می‌باشد، همچنین می‌توان به هزینه‌هایی مانند هزینه‌های آب، برق، گاز و .. اشاره کرد. بنابراین سعی شده با توجه به نسبت‌هایی که برای هزینه‌های هتل‌های ۵ ستاره در نظر گرفته شده است این میزان نیز تخمین زده شود. برآوردی که برای این هزینه‌ها در نظر گرفته شده ۵,۶۱۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال می‌باشد.



۳-۴-۵- مجموع هزینه های هتلداری طرح ۱

با توجه به سرفصل هایی که هزینه های استاندارد هتلداری، هزینه های هتل مورد نظر در طرح موجود در فصل های مختلف حساب شده است. هر کدام از این هزینه ها براساس استانداردها و شرایط موجود هتل های منطقه حساب شده است. همچنین هزینه های متوسط و معمول هتل براساس ستاره و میزان متراژ بخش اقامتی و تعداد اتاق ها و متراژ بخش های مختلف محاسبه شده است.

از مجموع این هزینه ها، هزینه های کلی هتلداری در سال به دست می آید. هزینه های زیر برای اداره یک هتل ۵ ستاره با حدود ۸۷ اتاق و سایر مشخصات بیان شده بالا، مورد نیاز می باشد.

جدول ۳-۱۴ هزینه های هتلداری طرح ۱

ردیف	عنوان	هزینه ماهانه	مقدار هزینه سالانه (ریال)
۱	سایر هزینه ها	۴۶۸,۰۰۰,۰۰۰	۵,۶۱۶,۰۰۰,۰۰۰
۲	هزینه مواد ^{۵۲}	۱۹۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	هزینه نیروی انسانی ^{۵۳}	۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	استهلاک	۳۱۹,۳۰۵,۲۵۰	۳,۸۳۱,۶۶۳,۰۰۰
	مجموع	۳,۳۸۲,۳۰۵,۲۵۰	۴۰,۵۸۷,۶۶۳,۰۰۰

۳-۱-۵- هزینه های نگهداری دهکده ساحلی

بخش دیگری از هزینه ها، هزینه هایی هستند که برای حفاظت و نگهداری از دهکده ساحلی مورد نیاز است. بدیهی است که این مجموعه دهکده ساحلی نیاز به نگهداری، حراست، نظارت و مراقبت از معابر و فضای سبز و مدیریت دارد. برای انجام این امور نیاز به تعدادی نیروی انسانی است که در دوشیفت (روزانه و شبانه) انجام فعالیت کنند.

جدول ۳-۱۵ هزینه نگهداری طرح ۱

عنوان	تعداد پرسنل	تعداد شیفت ها	حقوق کل ماهانه	مقدار حقوق سالانه (ریال)
نیروی انسانی	۶	۲	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰

البته این هزینه ها تنها در دوران ساخت و سال های اولیه پس از ساخت مورد نیاز است. بعد از اینکه مجموعه ویلاها و برج های مسکونی دهکده ساحلی ساخته شد و به فروش رفت، ساکنین این مجموعه ها اقدام به تاسیس مجمع مالکین می نمایند و بعد از آن هزینه های نگهداری این مجموعه بر عهده این مجمع خواهد بود که سهم هر کدام از مالکین به صورت شارژ سالانه پرداخت خواهد شد.

۵۲ - مراجعه شود به جدول ۳-۱۳ هزینه مواد طرح ۱

۵۳ - مراجعه شود به جدول ۳-۱۱ هزینه نیروی انسانی طرح ۱



۳-۱-۶- سرمایه در گردش

در هر طرح اقتصادی بخشی از هزینه های سالیانه به عنوان سرمایه در گردش شناخته می شود. سرمایه در گردش در این بخش برای بهره برداری از هتل مورد بهره برداری مورد نیاز می باشد. بنابراین به منظور تداوم و استمرار عملیاتی ارائه خدمات گردشگری، بخشی از هزینه های بهره برداری به عنوان سرمایه در گردش شناخته می شود. جدول زیر مشخصات سرمایه در گردش این طرح را نشان می دهد.

جدول ۳-۱۶ سرمایه در گردش طرح ۱

ردیف	عنوان	مقدار (ریال)
۱	مجموع درآمدهای دوران بهره برداری	۸۸,۳۶۲,۳۳۰,۰۰۰
۲	سرمایه در گردش نسبت به کل درآمدهای دوران بهره برداری	۶,۸۹٪
۳	مجموع هزینه های بهره برداری	۴۰,۵۸۷,۶۶۳,۰۰۰
۴	نسبت سرمایه در گردش نسبت به کل هزینه های دوران بهره برداری	۱۵٪
۵	میزان سرمایه در گردش	۶,۰۸۸,۱۴۹,۴۵۰



۷-۱-۳ - درآمدها

درآمدها در این طرح به صورت های گوناگون می باشد. بخشی از درآمدها ناشی از فروش واحدهای قابل فروش این مجموعه می باشد. این واحدها شامل آپارتمان ها، ویلاها، تجاری و رستوران می باشد. بخشی از مجموعه طرح ۱ اختصاص به واحدهای اختصاص دارد که به صورت فروش و پیش فروش درآمد زایی می کنند و درآمد آنها در این بخش تشریح شده است. بخش دیگر مرتبط با درآمدهای متعلق به بخش درآمدهای بهره برداری می باشد. این بخش درآمدها ناشی از بخش اقامتی هتل و همچنین درآمد ناشی از سایر بخش های هتل همچون درآمد فروشگاه و تالار می باشد. درآمد بخش اقامتی با توجه به تعداد اتاق های آن ها و قیمتی که برای هر اتاق در انواع مختلف مجموعه به دست می آید، حساب شده است. میزان ضریب اشغال در نظر گرفته برای هتل با توجه به قابلیت های این هتل جدید و منطقه مورد نظر به دست آمده است. درآمد دیگر مجموعه هتل مانند تالارها با توجه به تقاضایی که در منطقه به دست آمده است، محاسبه شده است.

۱-۷-۱-۳ - درآمدهای فروش

درآمد حاصل از فروش و پیش فروش در جدول زیر به تفکیک بیان شده است. جدول زیر زمانبندی تحقق این درآمدها را نشان می دهد.

جدول ۱۷-۳ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۱

عنوان	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	مجموع درآمد
درآمدهای فروش			۱۰۲۸۶،۲۷۰،۷۶۹،۲۳۱	۱۰۷،۱۸۹،۲۳۰،۷۶۹	۱۲۲،۹۲۴،۴۵۸،۳۳۳	۱،۳۵۲،۱۶۹،۰۴۱،۶۶۷	۲،۸۶۸،۵۵۳،۵۰۰،۰۰۰
درآمدهای پیش فروش	۲۵۷،۵۶۷،۷۳۳،۴۹۸	۶۱۱،۲۶۷،۳۶۵،۴۹۳	۲۹۰،۳۳۹،۷۱۹،۹۸۹	۵۲۳،۷۹۴،۱۸۱،۰۲۱			۱،۶۸۲،۹۶۹،۰۰۰،۰۰۰
مجموع							۴،۵۵۱،۵۲۲،۵۰۰،۰۰۰

جدول زیر قیمت واحدهای آپارتمان ها و ویلاها را نشان می دهد. همچنین نشان می دهد که درآمد کل فروش این واحدهای آپارتمانی و ویلایی به چه صورت است.

جدول ۱۸-۳ قیمت فروش طرح ۱

ردیف	محصول	واحد	قیمت	متراژ قابل فروش
۱	آپارتمان ها	قیمت هر مترمربع	۴۷،۵۰۰،۰۰۰	۴۶،۰۹۱
۲	ویلاها	قیمت هر مترمربع	۷۷،۵۰۰،۰۰۰	۲۶،۰۴۰
۳	تجاری	قیمت هر مترمربع	۱۷۰،۰۰۰،۰۰۰	۹۵۰
۴	رستوران	قیمت هر مترمربع	۱۱۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۶۶۰

جزئیات درآمدها و نحوه تحقق آنها در بخش پیوست و در جداول جریان نقدینگی آورده شده است.



۳-۱-۲-۲- درآمد های بهره برداری

۳-۱-۲-۷-۱- درآمد کرایه اتاق ها

درآمد حاصل از اتاق ها با توجه به قیمت اتاق هتل های با شرایط مشابه در نظر گرفته شده است. این میزان درآمد با توجه به قیمت متوسط اتاق های هتل با درجات مختلف در منطقه محاسبه شده است. با توجه به قیمت مصوب برای هر درجه درآمد هر اتاق محاسبه شده است. در این بخش فرض می کنیم تمامی اتاق ها در هر شب سال اجاره می روند و هتل در هر سال تمامی ظرفیت اسمی خود را اجاره می دهد.

جدول ۳-۱۹ میزان درآمد از اجاره اتاق ها طرح ۱

تعداد اتاق ها	قیمت اجاره یک اتاق	درآمد کل اجاره تمامی اتاق ها در هر شب	درآمد کل اجاره بدون احتساب ضریب اشغال و تخفیفات (ریال)
۷۸	۵,۸۰۰,۰۰۰	۴۵۲,۴۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۱۲۶,۰۰۰,۰۰۰

همان طور که بیان شد در جدول قبل فرض کردیم که هتل می تواند تمامی اتاق های خود را در هر شب اجاره دهد. اما مشخص است که یک هتل نمی تواند تمامی ظرفیت اسمی اتاق های خود را مورد استفاده قرار دهد. به همین دلیل مفهومی به عنوان ضریب اشغال مطرح می شود. بنابراین درآمد کل اجاره برابر است میزان درآمد کل اجاره سالانه ضرب در ضریب اشغال هر سال. به عبارت دیگر میزان درآمد کل هر سال به اندازه ضریب اشغال کاهش می یابد.

عامل دیگری که در کاهش درآمد سالانه موثر است میزان تخفیفات برای اجاره اتاق های هتل می باشد. معمولاً یک هتل موفق نمی شود در تمامی سال اتاق های خود را نرخ مصوب (تابلو) اجاره دهد بنابراین یک هتل معمولاً اقدام به دادن تخفیف هایی به مسافری خود می کند. بنابراین برای محاسبه میزان درآمد یک هتل باید کاهش درآمد حاصل از ضریب اشغال را نیز محاسبه کرد. بنابراین میزان درآمد کل بعد از احتساب ضریب اشغال و تخفیفات به دست می آید.

جدول ۳-۲۰ میزان درآمد کل اجاره اتاق ها با احتساب تخفیف ها و ضریب اشغال طرح ۱

درآمد کل اجاره بدون احتساب ضریب اشغال و تخفیفات	ضریب اشغال	درآمد با احتساب ضریب اشغال	میزان تخفیفات	درآمد در کل سال (ریال)
۱۶۵,۱۲۶,۰۰۰,۰۰۰	٪۶۵	۱۰۷,۳۳۱,۹۰۰,۰۰۰	٪۳۰	۷۵,۱۳۲,۳۳۰,۰۰۰



۳-۱-۲-۲-۲- درآمد رستوران

بخش دیگری که در درآمدهای هتلداری محاسبه می شود درآمد حاصل از رستوران می باشد. در این بخش به جای محاسبه درآمد بصورت ناخالص، میزان سود محاسبه شده است. برای این منظور سود هر پرس محاسبه شده است. این میزان با توجه به گنجایش رستوران، سود متوسط حاصل از هر پرس غذا، ضریب اشغال رستوران به دست می آید. برای محاسبه سود رستوران، در مرحله اول ابتدا با توجه به متراژ کل رستوران، تعداد پرس غذا در هر روز به دست می آید. در مرحله بعدی با توجه به تعداد پرس های روزانه و میانگین سودی که از هر پرس غذا به دست می آید، میزان سود رستوران محاسبه شده است. درآمد رستوران ابتدا برای هر روز محاسبه شده است و سپس این درآمد برای هر سال محاسبه شده است.

جدول ۳-۲۱ سود رستوران طرح ۱

سود در هر پرس	تعداد پرس روزانه	سود روزانه	سود ماهانه	سود کل سالانه (ریال)
۵۰,۰۰۰	۳۳۵	۱۶,۷۵۰,۰۰۰	۵۰۲,۵۰۰,۰۰۰	۶,۰۳۰,۰۰۰,۰۰۰

۳-۱-۲-۲-۳ درآمد اجاره کاربری های درون هتل

علاوه بر بخش اقامتی و رستوران داری خدمات گردشگری دیگری نیز در نظر گرفته شده است. در این طرح علاوه بر بخش اقامتی و رستوران، بخش های دیگر خدماتی برای هتل در نظر گرفته شده است. در این جدول درآمد اجاره تالار در سال و درآمد کرایه فروشگاه های هتل بیان شده است.

جدول ۳-۲۲ درآمد اجاره کاربری های طرح ۱

عنوان	درآمد اجاره در هر روز	تعداد روزهای اجاره در هر ماه	درآمد ماهیانه	درآمد سالیانه (ریال)
تالار	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
فروشگاه			۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مجموع			۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

۳-۱-۲-۲-۴ درآمد کل بهره برداری

از مجموع هزینه ها و درآمدهای هتل، درآمد کل بهره برداری به دست آمده است. باید توجه داشت که درآمد بهره برداری به صورت سالانه محاسبه شده است و بیانگر این است که در هر سال این هتل چه درآمدی را نصیب شرکت می کند.

جدول ۳-۲۳ درآمد بهره برداری طرح ۱

عنوان	بخش	مقدار در آمد (ریال)	مقدار هزینه (ریال)	مقدار سود (ریال)
درآمد بهره برداری بخش جدید	درآمد اجاره اتاق ها ^{۵۴}	۷۵,۱۳۲,۳۳۰,۰۰۰	۴۰,۵۸۷,۶۶۳,۰۰۰	۴۷,۷۷۴,۶۶۷,۰۰۰
	سود رستوران ^{۵۵}	۶,۰۳۰,۰۰۰,۰۰۰		
	درآمد اجاره کاربری ها ^{۵۶}	۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
مجموع		۸۸,۳۶۲,۳۳۰,۰۰۰	۴۰,۵۸۷,۶۶۳,۰۰۰	۴۷,۷۷۴,۶۶۷,۰۰۰

۵۴- مراجعه شود به جدول ۳-۲۰ میزان درآمد کل اجاره اتاق ها با احتساب تخفیف ها و ضریب اشغال طرح ۱

۵۵- مراجعه شود به جدول ۳-۲۱ سود رستوران طرح ۱

۵۶- مراجعه شود به جدول ۳-۲۲ درآمد اجاره کاربری های طرح ۱



۳-۱-۸- جمع بندی شاخص های اقتصادی طرح ۱

جدول ۳-۲۴ شاخص های اقتصادی طرح ۱

مقدار (ریال)	عنوان	
۴,۵۵۱,۵۲۲,۵۰۰,۰۰۰	درآمد فروش و پیش فروش ^{۵۷}	دوران ساخت
۳,۷۶۰,۳۱۷,۴۰۰,۰۰۰	هزینه کل ^{۵۸}	
۸۸,۳۶۲,۳۳۰,۰۰۰	درآمد سالیانه بهره برداری ^{۵۹}	دوران بهره برداری
۴۰,۵۸۷,۶۶۳,۰۰۰	هزینه سالیانه بهره برداری ^{۶۰}	
۴۷,۷۷۴,۶۶۷,۰۰۰	سود سالانه بهره برداری ^{۶۱}	
۱,۲۱۱,۵۰۴,۷۷۵,۹۵۲	آورده با زمین	آورده ^{۶۲}
۶,۰۸۸,۱۴۹,۴۵۰	سرمایه در گردش	سرمایه در گردش ^{۶۳}
۲۰,۸۴٪	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	شاخص های مالی
۳۷۰,۷۰۵,۸۰۶,۴۶۴	خالص ارزش حال (NPV)	
۶ سال	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	

همان گونه که جدول بالا نشان می دهد، در این طرح هزینه کل ساخت در حدود ۳۷۶۰ میلیارد ریال می باشد. میزان کل سرمایه گذاری برای طرح حدود ۱۲۱۱ میلیارد ریال است. از آنجا که بخشی از درآمد به صورت پیش فروش می باشد، بخشی از هزینه های سرمایه گذار از این طریق تامین می شود، در نتیجه میزان آورده کمتر از هزینه کل سرمایه گذاری طرح می باشد. میزان درآمدهای سالیانه هتلداری در حدود ۸۸ میلیارد ریال می باشد و همچنین هتل سالانه هزینه ای در حدود ۴۰ میلیارد ریال در بردارد. در نتیجه سود سالانه این هتل در حدود ۴۷ میلیارد ریال می باشد. دوره بازگشت سرمایه پروژه در حدود ۶ سال می باشد. همچنین نرخ بازدهی داخلی طرح در حدود ۲۰,۸۴٪ است.

۵۷- مراجعه شود به جدول ۳-۱۷ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۱

۵۸- مراجعه شود به جدول ۳-۱۰ هزینه کل ساخت طرح ۱

۵۹- مراجعه شود به جدول ۳-۲۳ درآمد بهره برداری طرح ۱

۶۰- مراجعه شود به جدول ۳-۲۳ درآمد بهره برداری طرح ۱

۶۱- مراجعه شود به جدول ۳-۲۳ درآمد بهره برداری طرح ۱

۶۲- مراجعه شود به جدول ۳-۱۷ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۱ و جدول ۳-۷ هزینه ساخت طرح ۱ و جدول ۳-۱۶ سرمایه در گردش طرح ۱

۶۳- مراجعه شود به جدول ۳-۱۶ سرمایه در گردش طرح ۱



۲-۳- طرح ۲

۳-۲-۱- خلاصه طرح ۲

اعدادی که در جدول زیر آورده شده است به کلیات طرح پرداخته اند و نحوه محاسبات و جزییات طرح مورد نظر در ادامه این بخش آورده شده است. این جدول تنها با هدف دادن دید کلی به خواننده راجع به طرح ارائه شده است. جزییات هزینه‌ها و درآمدهای طرح در بخش زیر آورده شده است.



جدول ۳-۲۵ خلاصه طرح ۲

عنوان	شرح	مقدار	واحد
معرفی پروژه	زمین	۳۰۶,۵۰۱	مترمربع
	مساحت فروش	۴۶,۰۹۱	مترمربع
		۲۶,۰۴۰	
		۴,۲۰۰	
		۱,۸۰۰	
	سایر بخش ها	۳۰,۷۲۷	متر مربع
		۷,۸۸۹	
		۳,۸۴۰	
		۷۵۶۰	
		۳,۳۵۰	
		۱,۸۳۲	
		۱,۰۵۰	
		۴,۰۰۰	
		۶,۰۰۰	
	ساخت کل	۱۴۴,۳۷۹	مترمربع
		۱۶۱,۹۵۱	
هزینه احداث	زمین، بنای فعلی و جواز ^{۶۴}	۸۶۵,۸۱۷,۵۰۰,۰۰۰	ریال
	طراحی ^{۶۵}	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
	ساخت و تجهیز ^{۶۶}	۳,۱۵۲,۹۹۴,۰۰۰,۰۰۰	
	هزینه کل ساخت ^{۶۷}	۴,۰۲۳,۸۱۱,۵۰۰,۰۰۰	
درآمد فروش و پیش فروش	قیمت فروش هر متر مربع آپارتمان	۴۷,۵۰۰,۰۰۰	ریال
	قیمت فروش هر متر مربع ویلا	۷۷,۵۰۰,۰۰۰	
	قیمت فروش هر متر مربع تجاری	۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	
	قیمت فروش هر متر مربع رستوران	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	
	درآمد کل پیش فروش	۱,۶۸۲,۹۸۸,۰۰۰,۰۰۰	
	درآمد کل فروش	۳,۴۳۶,۴۸۲,۰۰۰,۰۰۰	
	درآمد کل فروش و پیش فروش	۵,۱۱۹,۴۷۰,۰۰۰,۰۰۰	
درآمد دوره بهره برداری هتل	درآمد سالیانه بهره برداری ^{۶۸}	۱۲۸,۱۰۷,۴۳۵,۰۰۰	ریال
	هزینه سالیانه بهره برداری ^{۶۹}	۶۳,۰۱۶,۵۰۴,۲۰۰	
	سود سالانه بهره برداری ^{۷۰}	۶۵,۰۹۰,۹۳۰,۸۰۰	

۶۴- مراجعه شود به جدول ۳-۲۹ هزینه زمین طرح ۲ و جدول ۳-۳۱ هزینه جواز طرح ۲ جدول ۳-۳۱ هزینه جواز طرح ۲

۶۵- مراجعه شود به جدول ۳-۳۰ هزینه طراحی طرح ۲ جدول ۳-۳۰ هزینه طراحی طرح ۲

۶۶- مراجعه شود به جدول ۳-۳۲ هزینه ساخت طرح ۲ جدول ۳-۳۲ هزینه ساخت طرح ۲ و جدول ۳-۳۳ هزینه تجهیز بخش های مختلف هتل طرح ۲ جدول ۳-۳۳ هزینه تجهیز بخش های مختلف هتل طرح ۲

۶۷- مراجعه شود به جدول ۳-۳۴ هزینه کل ساخت طرح ۲

۶۸- مراجعه شود به جدول ۳-۴۷ درآمد بهره برداری طرح ۲

۶۹- مراجعه شود به جدول ۳-۴۷ درآمد بهره برداری طرح ۲

۷۰- مراجعه شود به جدول ۳-۴۷ درآمد بهره برداری طرح ۲



جدول بالا اطلاعات کلی ساخت و بهره برداری طرح ۲ را نشان می دهد. برنامه زمانبندی این پروژه به شرح زیر است.

جدول ۲۶-۳ برنامه زمانبندی طرح ۲

بخش	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم
ویلاها					
آپارتمان ها					
تجاری					
هتل					
رستوران					
سایر بخش ها					

جدول زیر خلاصه های مالی طرح ۲ را نشان می دهد.

جدول ۲۷-۳ خلاصه شاخص های مالی طرح ۲

محدوده	عنوان	مقدار (ریال)
دوران ساخت	درآمد فروش و پیش فروش ^{۷۱}	۵,۱۱۹,۴۷۰,۰۰۰,۰۰۰
	هزینه کل ساخت ^{۷۲}	۴,۰۲۳,۸۱۱,۵۰۰,۰۰۰
دوران بهره برداری	درآمد سالیانه هتلداری ^{۷۳}	۱۲۸,۱۰۷,۴۳۵,۰۰۰
	هزینه سالیانه هتلداری ^{۷۴}	۶۳,۰۱۶,۵۰۴,۲۰۰
	سود سالانه هتلداری ^{۷۵}	۶۵,۰۹۰,۹۳۰,۸۰۰
آورده	آورده با زمین	۱,۱۸۲,۳۶۵,۱۲۲,۱۳۲
سرمایه در گردش ^{۷۶}	سرمایه در گردش	۹,۴۵۲,۴۷۵,۶۳۰
شاخص های مالی	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۴,۳۴٪
	خالص ارزش حال (NPV)	۵۸۲,۲۰۶,۸۵۸,۷۷۸
	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۶ سال

۷۱- مراجعه شود به جدول ۴۱-۳ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۲

۷۲- مراجعه شود به جدول ۳۴-۳ هزینه کل ساخت طرح ۲ جدول ۳۴-۳ هزینه کل ساخت طرح ۲

۷۳- مراجعه شود به جدول ۴۷-۳ درآمد بهره برداری طرح ۲

۷۴- مراجعه شود به جدول ۴۷-۳ درآمد بهره برداری طرح ۲ جدول ۴۷-۳ درآمد بهره برداری طرح ۲

۷۵- مراجعه شود به جدول ۴۷-۳ درآمد بهره برداری طرح ۲ جدول ۴۷-۳ درآمد بهره برداری طرح ۲

۷۶- مراجعه شود به جدول ۴۰-۳ سرمایه در گردش طرح ۲ جدول ۴۰-۳ سرمایه در گردش طرح ۲



۲-۲-۳- مشخصات کلی پروژه

طرح پیش رو طرح یک دهکده ساحلی در سرخورد همانند طرح قبل است که شامل یک هتل ۵ ستاره، آپارتمان ها و ویلاها و بخش تجاری و رستوران و سایر موارد می باشد که در زمینی به مساحت ۳۰۶،۵۰۱ مترمربع واقع می شود.

جدول ۲۸-۳ مشخصات طرح ۲

عنوان	توضیح
محل پروژه	سرخورد
عنوان پروژه	دهکده ساحلی سرخورد
کاربری ها	گردشگری- مسکونی- تجاری - خدماتی
زمین	۳۰۶،۵۰۱ مترمربع
دوران ساخت و بهره برداری	۲۰ سال

۳-۲-۳- هزینه های ساخت

در این بخش به بررسی مجموع هزینه های دوران ساخت هتل می پردازیم. به بیان دیگر این بخش مشخص می کند که برای ساخت هتل و مجموعه تجاری چه هزینه های باید انجام شود. این بخش شامل ۵ ردیف هزینه ای تحت عناوین هزینه زمین، جواز، طراحی، ساخت و تجهیز می شود.

۱-۳-۲-۳- هزینه زمین

زمین این مجموعه در حدود ۳۰۶،۵۰۱ متر مربع می باشد. ارزش این زمین با توجه به نوع کاربری آن و وسعت آن محاسبه شده است. (از آنجا که این زمین وسعت زیادی دارد، ارزش هر متر مربع آن در مقایسه با ارزش هر متر مربع زمین های اطراف آن کمتر می باشد) همچنین باید اشاره نمود که این زمین دارای معارضینی نیز می باشد.

جدول ۲۹-۳ هزینه زمین طرح ۲

عنوان	مترائ	هزینه هر متر	هزینه کل (ریال)
زمین	۳۰۶،۵۰۱	۲،۳۰۰،۰۰۰	۷۰۴،۹۵۲،۳۰۰،۰۰۰

۲-۳-۲-۳- هزینه طراحی و مهندسی

هزینه های طراحی و مهندسی، هزینه هایی است که برای طراحی طرح معماری این مجموعه پرداخت خواهد شد. این هزینه ها با توجه به طرح تعیین شده است.

جدول ۳۰-۳ هزینه طراحی طرح ۲

عنوان	هزینه کل (ریال)
طراحی	۵،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰



۳-۳-۲-۳ هزینه جواز

بخش مهمی از هزینه‌های طرح، هزینه جواز احداث آن می‌باشد. جواز ساخت مجموعه جدید با توجه به سطح کل آن، مساحت مفید و کاربری آن تعیین می‌گردد. این هزینه‌ها نیز در جدول زیر محاسبه شده است.

جدول ۳-۳-۱ هزینه جواز طرح ۲

عنوان	هزینه کل (ریال)
جواز	۱۶۰,۸۶۵,۲۰۰,۰۰۰

۴-۳-۲-۳ هزینه ساخت

هزینه‌های ساخت یک مجموعه براساس نوع کاربری‌هایی است که این مجموعه در خود دارد. هزینه ساخت بسته به نوع کاربری که احداث می‌شود و اهمیت و کیفیتی که برای بخش‌های مختلف آن در نظر گرفته شده است، متفاوت می‌باشد. به عنوان مثال هزینه ساخت مشاعات با کاربری‌های مفید و اصلی بسیار متفاوت می‌باشد. با توجه به این نکات در این بخش هزینه ساخت کاربری‌های مختلف طرح با توجه به کیفیت و اهمیت هر کدام از آن‌ها بیان شده و هزینه کلی ساخت به دست آمده است. این اطلاعات براساس تجارب سازندگان در این حوزه و شرایط ساخت و ساز در منطقه به دست آمده است.

جدول ۳-۳-۲ هزینه ساخت طرح ۲

عنوان	متراژ	هزینه هر متر	هزینه کل (ریال)
آپارتمان‌ها	۷۶,۸۱۸	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۳۶,۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰
پارکینگ آپارتمان‌ها	۷,۸۸۹	۹,۰۰۰,۰۰۰	۷۱,۰۰۱,۰۰۰,۰۰۰
ویلاها	۲۶,۰۴۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۳۹۰,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
محوطه سازی ویلاها	۱۳,۲۲۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۶,۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰
رستوران	۳,۴۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
تجاری	۶,۶۰۰	۲۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۵,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
پارکینگ روباز	۶,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
ساختمان هتل ۵ ستاره	۹,۵۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
معابر	۶۷,۴۶۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۶۷,۴۶۰,۰۰۰,۰۰۰
فضای سبز عمومی	۴۵,۶۵۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۹۱,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
پلاژ	۱,۸۳۲	۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۳۲,۹۷۶,۰۰۰,۰۰۰
ورزشی	۱۴,۵۰۰	۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۶۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
استخر	۳,۳۵۰	۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۶۰,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مجموع			۲,۹۸۱,۷۳۷,۰۰۰,۰۰۰



۳-۲-۳- هزینه تجهیز

در زمینه احداث هتل باید توجه کرد که علاوه بر هزینه‌های ساخت نیاز به هزینه‌های دیگری تحت عنوان هزینه‌های تجهیز نیز می‌باشد. از آنجایی که هتل و مجموعه‌های اطراف آن نیازمندی تجهیزات گوناگون جهت آماده سازی و پذیرایی از مهمانان هستند، در زمینه احداث هتل این هزینه‌ها را باید در نظر گرفت. این هزینه‌ها می‌تواند شامل خرید تجهیزات اقامت در مجموعه اقامتی و اتاق‌های هتل یا هزینه تجهیزات جانبی همانند تلویزیون باشد، علاوه بر این گاهی هزینه‌های زیباسازی نما و تجهیز لابی هتل‌ها نیز در این هزینه‌ها وارد می‌شود.

جدول ۳-۳ هزینه تجهیز بخش‌های مختلف هتل طرح ۲

عنوان	مترائز	هزینه هر متر	هزینه کل (ریال)
رستوران هتل	۴۵۲	۷,۰۰۰,۰۰۰	۳,۱۶۴,۰۰۰,۰۰۰
اتاق‌ها	۳,۸۴۰	۸,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۷۲۰,۰۰۰,۰۰۰
سالن‌ها	۱,۳۳۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۶,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰
لابی	۴۲۵	۹,۰۰۰,۰۰۰	۳,۸۲۵,۰۰۰,۰۰۰
فروشگاه هتل	۱۳۳	۶,۰۰۰,۰۰۰	۷۹۸,۰۰۰,۰۰۰
ورزشی	۱۴,۵۰۰	۷,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
استخر	۲,۲۵۰	۸,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر بخش های استخر	۱,۱۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰	۶,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مجموع			۱۷۱,۲۵۷,۰۰۰,۰۰۰

۳-۲-۳-۶ هزینه کل

براساس بخش‌های بالا میزان هزینه‌های صورت گرفته برای بخش‌های مختلف هتل، مشخص شده است. مجموع این عناوین هزینه‌ای، هزینه کل ساخت و احداث هتل و مجموعه تجاری را مشخص می‌کنند. از مجموع هزینه‌های زمین، ساخت، تجهیز و طراحی و جواز هزینه کل محاسبه شده است.

جدول ۳-۴ هزینه کل ساخت طرح ۲

عنوان	مقدار هزینه کل (ریال)
زمین ^{۷۷}	۷۰۴,۹۵۲,۳۰۰,۰۰۰
طراحی ^{۷۸}	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جواز ^{۷۹}	۱۶۰,۸۶۵,۲۰۰,۰۰۰
ساخت ^{۸۰}	۲,۹۸۱,۷۳۷,۰۰۰,۰۰۰
تجهیز ^{۸۱}	۱۷۱,۲۵۷,۰۰۰,۰۰۰
مجموع	۴,۰۲۳,۸۱۱,۵۰۰,۰۰۰

۷۷ - مراجعه شود به جدول ۲۹-۳ هزینه زمین طرح ۲

۷۸ - مراجعه شود به جدول ۳۰-۳ هزینه طراحی طرح ۲

۷۹ - مراجعه شود به جدول ۳۱-۳ هزینه جواز طرح ۲

۸۰ - مراجعه شود به جدول ۳۲-۳ هزینه ساخت طرح ۲

۸۱ - مراجعه شود به جدول ۳۳-۳ هزینه تجهیز بخش‌های مختلف هتل طرح ۲



۳-۲-۴- هزینه های هتلداری

بخش دیگری از هزینه ها، هزینه هایی هستند که برای اداره و بهره برداری سالانه از هتل نیاز است. بدیهی است که این هزینه ها تنها مختص به هتل و سالن ها و مجموعه های مرتبط با آن می شوند. میزان این هزینه ها در هر سال محاسبه شده است که به این معنی است که در طول سالیان بهره برداری، هر ساله هزینه ها به همین صورت می باشد. این هزینه ها براساس استانداردها و ضوابط موجود هتلداری محاسبه شده اند. به صورت کلی هزینه های هتلداری شامل هزینه های استهلاک، نیروی انسانی، مواد و سایر هزینه ها می شود. در این بخش نحوه محاسبه و میزان هر کدام از این هزینه ها بیان شده است.

۳-۲-۴-۱- هزینه نیروی انسانی

یکی از اصلی ترین هزینه های هر هتل، هزینه های نیروی انسانی و پرسنل می باشد. این هزینه ها بخش مهمی از هزینه های هر هتل را تشکیل می دهند. تعداد نیروی انسانی مورد نیاز برای هتل براساس تعداد ستاره ها و درجه هتل و میزان متراژ بخش های مختلف آن بخصوص بخش اقامتی تعیین شده است. علاوه بر این استانداردهای داخلی مربوط به تعداد کارکنان براساس درجه اتاق ها مد نظر قرار گرفته است.

برای تخمین دقیق تر تعداد کارکنان، تعداد کارکنان هتل های ۵ ستاره بررسی شده است. در مجموع تعداد نیروی انسانی براساس متراژ هتل و همچنین تعداد نیروی مورد نیاز در یک هتل ۵ ستاره با میانگین حقوق حدوداً ۴ میلیون تومان در نظر گرفته شده است. این میزان حقوق براساس میانگین حقوق کارکنان بخش های مختلف و پرداختی به آنان در کل سال در نظر گرفته شده است.

جدول ۳-۳ هزینه نیروی انسانی طرح ۲

عنوان	تعداد پرسنل	حقوق ماهانه هر نفر	حقوق کل ماهانه	مقدار حقوق سالانه (ریال)
نیروی انسانی	۹۵	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۳-۲-۴-۲- هزینه مواد

هزینه مواد یکی دیگر از سر فصل های اصلی، هزینه های هتلداری، هزینه های مواد به کار رفته بخصوص در بخش اقامتی هتل می باشد. این هزینه ها معمولاً برای بخش اقامتی و به ازای هر اتاق به دست می آید. با توجه به تجارب و آمار به دست آمده از مجموعه هتلداری میزان هزینه برای هریک از اتاق ها به صورت میانگین به دست آمده که هزینه مواد کل هتل را پوشش می دهد. جدول زیر میزان هزینه های مواد مصرفی با توجه به درجه هتل برای هر اتاق را نشان می دهد. لازم به ذکر است که هزینه مواد دیگر بخش ها از درآمد همان بخش کسر شده و در جدول زیر محاسبه نگردیده است. همان گونه که در این جدول مشاهده می شود، میزان و هزینه مصرف شده برای مواد در هر اتاق بستگی به درجه و نوع اتاق ها دارد.

جدول ۳-۳ میانگین هزینه مواد در هتل ها با درجه بندی مختلف در منطقه

ردیف	نوع هتل	قیمت مواد به ازای هر اتاق به صورت ماهانه (ریال)
۱	۳	۱,۵۰۰,۰۰۰
۲	۴	۲,۰۰۰,۰۰۰
۳	۵	۲,۵۰۰,۰۰۰



با توجه به تعداد اتاق‌های در نظر گرفته شده برای بخش اقامتی، میزان مواد مصرفی لازم برای این هتل تخمین زده است و هزینه‌های آنها نیز به صورت سالانه و ماهانه محاسبه شده است. در نتیجه براساس اطلاعات مندرج در جدول بالا هزینه سالانه مواد مصرفی برای بخش اقامتی هتل به صورت زیر خواهد بود.

جدول ۳-۳۷ هزینه مواد طرح ۲

نوع هتل	قیمت مواد (ماهانه)	تعداد اتاق‌ها	هزینه ماهانه	هزینه سالانه (ریال)
۵	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱۲۱	۳۰۲,۵۰۰,۰۰۰	۳,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰

۳-۴-۲-۳ هزینه استهلاک

هزینه استهلاک یکی از اصلی‌ترین بخش‌های مربوط به هزینه‌های هتلداری است. این بخش از هزینه‌ها درصد قابل توجهی از هزینه‌های هتلداری را تشکیل می‌دهد. هزینه استهلاک براساس ارزش کلی ساختمان هتل و همچنین طول عمر آن محاسبه می‌شود. طول عمر بنا نیز بستگی به میزان مصرف و استفاده از بناها دارد. البته طول عمر بنا رابطه معناداری و معکوسی با هزینه‌های تعمیرات و نگهداری دارد.

هزینه‌های تعمیرات و نگهداری نیز در هر بخش متفاوت می‌باشد. هزینه‌های تعمیرات و نگهداری در بخش اقامتی و راهرو و دسترسی‌ها بسیار بالا می‌باشد. همچنین معمولاً طول عمر این بناها کوتاه می‌باشد. از سوی دیگر در بخش‌هایی همانند پشتیبانی و اداری که تماس قابل توجهی با مهمانان ندارند، هزینه‌های تعمیر و نگهداری بسیار کم می‌باشد. معمولاً طول عمر این بناها نیز زیاد می‌باشد. بخش‌هایی نیز مانند بخش ورزشی عمر بنای مابین بخش‌های پربازدید و داخلی همانند اداری دارند و هزینه‌های تعمیرات نگهداری متوسطی دارند. با توجه به طول عمر هر بخش، میزان ضریب استهلاک سالانه ای برای آن در نظر گرفته شده است و از طریق میانگین گیری وزنی ضریب استهلاک کل بنا مشخص شده است.

می‌توان بیان کرد که هزینه‌های استهلاک به صورت سالانه از ارزش ساختمان کسر می‌گردد. از آنجایی که ساختمان این هتل نوساز و با کیفیت بالا می‌باشد، طول عمر زیادی دارد. همچنین در این ساختمان بخش‌هایی هستند مانند بخش‌های اداری و پشتیبانی که عمر بیشتری دارند. راین اساس و با توجه به میانگین وزنی و طول بنا هزینه استهلاک محاسبه شده است. بنابراین با توجه به محاسبات انجام شده طول بنا، به صورت کلی هزینه‌های استهلاک با توجه به ارزش ساختمان هتل به ۵,۰۷۴,۵۰۴,۲۰۰ ریال می‌رسد.

۳-۴-۲-۴ سایر هزینه‌ها

در سر فصل هزینه‌های هتلداری علاوه بر بخش‌های بالا، بخشی به عنوان سایر هزینه‌ها در نظر گرفته شده است. این بخش از هزینه‌ها شامل تمامی هزینه‌های دیگری که در سرفصل‌های قبلی محاسبه نشده اند، می‌باشد. به عنوان مثال بخشی از هزینه‌ها همیشه غیر قابل پیش‌بینی می‌باشد، همچنین می‌توان به هزینه‌هایی مانند هزینه‌های آب، برق، گاز و .. اشاره کرد. بنابراین سعی شده با توجه به نسبت‌هایی که برای هزینه‌های هتل‌های ۵ ستاره در نظر گرفته شده است این میزان نیز تخمین زده شود. برآوردی که برای این هزینه‌ها در نظر گرفته شده ۸,۷۱۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال می‌باشد.



۳-۲-۵- مجموع هزینه های هتلداری طرح ۲

با توجه به سرفصل هایی که هزینه های استاندارد هتلداری، هزینه های هتل مورد نظر در طرح موجود در فصل های مختلف حساب شده است. هر کدام از این هزینه ها براساس استانداردها و شرایط موجود هتل های منطقه حساب شده است. همچنین هزینه های متوسط و معمول هتل براساس ستاره و میزان متراژ بخش اقامتی و تعداد اتاق ها و متراژ بخش های مختلف محاسبه شده است.

از مجموع این هزینه ها، هزینه های کلی هتلداری در سال به دست می آید. هزینه های زیر برای اداره یک هتل ۵ ستاره با حدود ۱۲۱ اتاق و سایر مشخصات بیان شده بالا، مورد نیاز می باشد.

جدول ۳-۳۸ هزینه های هتلداری طرح ۲

ردیف	عنوان	هزینه ماهانه	مقدار هزینه سالانه (ریال)
۱	سایر هزینه ها	۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰	۸,۷۱۲,۰۰۰,۰۰۰
۲	هزینه مواد ^{۸۲}	۳۰۲,۵۰۰,۰۰۰	۳,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	هزینه نیروی انسانی ^{۸۳}	۳,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	استهلاک	۴۲۲,۸۷۵,۳۵۰	۵,۰۷۴,۵۰۴,۲۰۰
	مجموع	۵,۲۵۱,۳۷۵,۳۵۰	۶۳,۰۱۶,۵۰۴,۲۰۰

۳-۲-۵- هزینه های نگهداری دهکده ساحلی

بخش دیگری از هزینه ها، هزینه هایی هستند که برای حفاظت و نگهداری از دهکده ساحلی مورد نیاز است. بدیهی است که این مجموعه دهکده ساحلی نیاز به نگهداری، حراست، نگهداری و مراقبت از معابر و فضای سبز و مدیریت دارد. برای انجام این امور نیاز به تعدادی نیروی انسانی است که در دوشیفت (روزانه و شبانه) انجام فعالیت کنند.

جدول ۳-۳۹ هزینه نگهداری طرح ۲

عنوان	تعداد پرسنل	تعداد شیفت ها	حقوق کل ماهانه	مقدار حقوق سالانه (ریال)
نیروی انسانی	۶	۲	۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰

البته این هزینه ها تنها در دوران ساخت و سال های اولیه پس از ساخت مورد نیاز است. بعد از اینکه مجموعه ویلاها و برج های مسکونی دهکده ساحلی ساخته شد و به فروش رفت، ساکنین این مجموع ها اقدام به تاسیس مجمع مالکین می نمایند و بعد از آن هزینه های نگهداری این مجموعه بر عهده این مجمع خواهد بود که سهم هر کدام از مالکین به صورت شارژ سالانه پرداخت خواهد شد.

۸۲ - مراجعه شود به جدول ۳-۳۷ هزینه مواد طرح ۲

۸۳ - مراجعه شود به جدول ۳-۳۵ هزینه نیروی انسانی طرح ۲

۳-۲-۶- سرمایه در گردش

در هر طرح اقتصادی بخشی از هزینه های سالیانه به عنوان سرمایه در گردش شناخته می شود. سرمایه در گردش در این بخش برای بهره برداری از هتل مورد بهره برداری مورد نیاز می باشد. بنابراین به منظور تداوم و استمرار عملیاتی ارائه خدمات گردشگری، بخشی از هزینه های بهره برداری به عنوان سرمایه در گردش شناخته می شود. جدول زیر مشخصات سرمایه در گردش این طرح را نشان می دهد.

جدول ۳-۴۰ سرمایه در گردش طرح ۲

ردیف	عنوان	مقدار (ریال)
۱	مجموع درآمدهای دوران بهره برداری	۱۲۸,۱۰۷,۴۳۵,۰۰۰
۲	سرمایه در گردش نسبت به کل درآمدهای دوران بهره برداری	۷,۳۸٪
۳	مجموع هزینه های بهره برداری	۶۳۰,۱۶,۵۰۴,۲۰۰
۴	نسبت سرمایه در گردش نسبت به کل هزینه های دوران بهره برداری	٪۱۵
۵	میزان سرمایه در گردش	۹,۴۵۲,۴۷۵,۶۳۰

۳-۲-۷- درآمدها

درآمدها در این طرح به صورت های گوناگون می باشد. بخشی از درآمدها ناشی از فروش کاربری های مختلف شامل آپارتمان ها، ویلاها، تجاری و رستوران این مجموعه می باشد. بخشی از واحدها به صورت فروش و پیش فروش درآمدزایی می کنند و درآمد آن ها در این بخش تشریح شده است.

بخش دیگر مرتبط با درآمدهای متعلق به بخش درآمدهای بهره برداری می باشد. این بخش درآمدها ناشی از اجاره اتاق ها و بخش اقامتی و همچنین درآمد ناشی از سایر بخش های هتل همچون درآمد تالار و فروشگاه می باشد. درآمد بخش اقامتی با توجه به تعداد اتاق های آن ها و قیمتی که برای هر اتاق در انواع مختلف مجموعه به دست می آید، حساب شده است. میزان ضریب اشغال در نظر گرفته برای هتل با توجه به قابلیت های این هتل جدید و منطقه مورد نظر به دست آمده است. درآمد دیگر مجموعه هتل مانند تالارها با توجه به تقاضایی که در منطقه به دست آمده است، محاسبه شده است.

۳-۲-۷-۱- درآمدهای فروش

درآمد حاصل از فروش و پیش فروش واحدهای مختلف در جدول زیر بیان شده است. جدول زیر زمانبندی تحقق این درآمدها را نشان می دهد.

جدول ۳-۴۱ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۲

عنوان	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	مجموع درآمد
درآمدهای فروش	-		۱,۳۰۰,۴۸۶,۱۵۳,۸۴۶	۱۰۸,۳۷۳,۸۴۶,۱۵۴	۱۶۸,۹۶۸,۵۰۰,۰۰۰	۱,۸۵۸,۶۵۳,۵۰۰,۰۰۰	۳,۴۳۶,۴۸۲,۰۰۰,۰۰۰
درآمدهای پیش فروش	-	۲۵۷,۵۶۷,۷۳۳,۴۹۸	۶۱۱,۲۶۸,۷۰۱,۸۷۳	۲۹۰,۳۴۶,۰۱۹,۲۶۰	۵۲۳,۸۰۵,۵۴۵,۳۷۰		۱,۶۸۲,۹۸۸,۰۰۰,۰۰۰
مجموع							۵,۱۱۹,۴۷۰,۰۰۰,۰۰۰



جدول زیر قیمت واحدهای آپارتمانها، ویلاها، رستوران و تجاری را نشان می دهد. همچنین نشان می دهد که درآمد کل فروش این واحدهای آپارتمانی، مالکیت زمانی و تجاری تجاری به چه صورت است.

جدول ۳-۴ قیمت فروش طرح ۲

ردیف	محصول	واحد	قیمت	متراژ قابل فروش
۱	آپارتمانها	قیمت هر مترمربع	۴۷,۵۰۰,۰۰۰	۴۶,۰۹۱
۲	ویلاها	قیمت هر مترمربع	۷۷,۵۰۰,۰۰۰	۲۶,۰۴۰
۳	تجاری	قیمت هر مترمربع	۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۲۰۰
۴	رستوران	قیمت هر مترمربع	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۰

جزئیات درآمدها و نحوه تحقق آنها در بخش پیوست و در جداول جریان نقدینگی آورده شده است.

۳-۲-۷-۲-۳ درآمدهای بهره برداری

۳-۲-۷-۲-۳-۱ درآمد کرایه اتاقها

درآمد حاصل از اتاقها با توجه به قیمت اتاق هتل های با شرایط مشابه در نظر گرفته شده است. این میزان درآمد با توجه به قیمت متوسط اتاق های هتل با درجات مختلف در منطقه محاسبه شده است. با توجه به قیمت مصوب برای هر درجه درآمد هر اتاق محاسبه شده است. در این بخش فرض می کنیم تمامی اتاقها در هر شب سال اجاره می روند و هتل در هر سال تمامی ظرفیت اسمی خود را اجاره می دهد.

جدول ۳-۴ میزان درآمد از اجاره اتاقها طرح ۲

تعداد اتاقها	قیمت اجاره یک اتاق	درآمد کل اجاره تمامی اتاقها در هر شب	درآمد کل اجاره بدون احتساب ضریب اشغال و تخفیفات (ریال)
۱۲۱	۵,۸۰۰,۰۰۰	۷۰۱,۸۰۰,۰۰۰	۲۵۶,۱۵۷,۰۰۰,۰۰۰

همان طور که بیان شد در جدول قبل فرض کردیم که هتل می تواند تمامی اتاق های خود را در هر شب اجاره دهد. اما مشخص است که یک هتل نمی تواند تمامی ظرفیت اسمی اتاق های خود را مورد استفاده قرار دهد. به همین دلیل مفهومی به عنوان ضریب اشغال مطرح می شود. بنابراین درآمد کل اجاره برابر است میزان درآمد کل اجاره سالانه ضرب در ضریب اشغال هر سال. به عبارت دیگر میزان درآمد کل هر سال به اندازه ضریب اشغال کاهش می یابد. عامل دیگری که در کاهش درآمد سالانه موثر است میزان تخفیفات برای اجاره اتاق های هتل می باشد. معمولاً یک هتل موفق نمی شود در تمامی سال اتاق های خود را نرخ مصوب (تابلو) اجاره دهد بنابراین یک هتل معمولاً اقدام به دادن تخفیف هایی به مسافرین خود می کند. بنابراین برای محاسبه میزان درآمد یک هتل باید کاهش درآمد حاصل از ضریب اشغال را نیز محاسبه کرد. بنابراین میزان درآمد کل بعد از احتساب ضریب اشغال و تخفیفات به دست می آید.

جدول ۳-۴ میزان درآمد کل اجاره اتاقها با احتساب تخفیفها و ضریب اشغال طرح ۲

درآمد کل اجاره بدون احتساب ضریب اشغال و تخفیفات	ضریب اشغال	درآمد با احتساب ضریب اشغال	میزان تخفیفات	درآمد در کل سال (ریال)
۲۵۶,۱۵۷,۰۰۰,۰۰۰	٪۶۵	۱۶۶,۵۰۲,۰۵۰,۰۰۰	٪۳۰	۱۱۶,۵۵۱,۴۳۵,۰۰۰



۲-۲-۷-۲-۳- درآمد رستوران

بخش دیگری که در درآمدهای هتلداری محاسبه می شود درآمد حاصل از رستوران می باشد. در این بخش میزان بجای محاسبه درآمد بصورت ناخالص، میزان سود محاسبه شده است. برای این منظور سود هر پرس محاسبه شده است. این میزان با توجه به گنجایش رستوران، سود متوسط حاصل از هر پرس غذا، ضریب اشغال رستوران به دست می آید. برای محاسبه سود رستوران، در مرحله اول ابتدا با توجه به متراژ کل رستوران، تعداد پرس غذا در هر روز به دست می آید. در مرحله بعدی با توجه به تعداد پرس های روزانه و میانگین سودی که از هر پرس غذا به دست می آید، میزان سود رستوران محاسبه شده است. درآمد رستوران ابتدا برای هر روز محاسبه شده است و سپس این درآمد برای هر سال محاسبه شده است.

جدول ۳-۴۵ درآمد رستوران طرح ۲

سود در هر پرس	تعداد پرس روزانه	سود روزانه	سود ماهانه	سود کل سالانه (ریال)
۵۰,۰۰۰	۳۴۲	۱۷,۱۰۰,۰۰۰	۵۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۶,۱۵۶,۰۰۰,۰۰۰

۲-۲-۷-۲-۳- درآمد اجاره کاربری های درون هتل

علاوه بر بخش اقامتی و رستوران داری خدمات گردشگری دیگری نیز در نظر گرفته شده است. در این طرح علاوه بر بخش اقامتی و رستوران، بخش های دیگر خدماتی برای هتل در نظر گرفته شده است. در این هتل سالن همایش در نظر گرفته شده است که می تواند علاوه بر ارائه خدمت به مسافرین هتل، محل برگزاری همایش های مختلف داخلی و بین المللی در هتل باشد. مجموعه هتل نیز می تواند با برگزاری همایش های مختلف در این سالن درآمد زایی برای هتل ایجاد کند.

جدول ۳-۴۶ درآمد اجاره کاربری های طرح ۲

عنوان	درآمد اجاره در هر روز	تعداد روزهای اجاره در هر ماه	درآمد ماهیانه	درآمد سالیانه (ریال)
تالار	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
فروشگاه			۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مجموع			۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۲-۲-۷-۲-۴- درآمد کل بهره برداری

از مجموع هزینه ها و درآمدهای هتل، درآمد کل بهره برداری به دست آمده است. باید توجه داشت که درآمد بهره برداری به صورت سالانه محاسبه شده است و بیان گر این است که در هر سال این هتل چه درآمدی را نصیب شرکت می کند.

جدول ۳-۴۷ درآمد بهره برداری طرح ۲

عنوان	بخش	مقدار در آمد (ریال)	مقدار هزینه (ریال)	مقدار سود (ریال)
درآمد بهره برداری بخش جدید	درآمد اجاره اتاق ها ^{۸۴}	۱۱۶,۵۵۱,۴۳۵,۰۰۰	۶۳,۰۱۶,۵۰۴,۲۰۰	۶۵,۰۹۰,۹۳۰,۸۰۰
	درآمد رستوران ^{۸۵}	۶,۱۵۶,۰۰۰,۰۰۰		
	درآمد اجاره کاربری ها ^{۸۶}	۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
مجموع		۱۲۸,۱۰۷,۴۳۵,۰۰۰	۶۳,۰۱۶,۵۰۴,۲۰۰	۶۵,۰۹۰,۹۳۰,۸۰۰

۸۴- مراجعه شود به جدول ۳-۴۴ میزان درآمد کل اجاره اتاق ها با احتساب تخفیف ها و ضریب اشغال طرح ۲ جدول ۳-۴۴ میزان درآمد کل اجاره اتاق ها با احتساب تخفیف ها و ضریب اشغال طرح ۲

۸۵- مراجعه شود به جدول ۳-۴۵ درآمد رستوران طرح ۲ جدول ۳-۴۵ درآمد رستوران طرح ۲

۸۶- مراجعه شود به جدول ۳-۴۶ درآمد اجاره کاربری های طرح ۲



۳-۲-۸- جمع بندی شاخص های اقتصادی طرح ۲

جدول ۳-۴۸ شاخص های اقتصادی طرح ۲

مقدار (ریال)	عنوان	
۵,۱۱۹,۴۷۰,۰۰۰,۰۰۰	درآمد فروش و پیش فروش ^{۸۷}	دوران ساخت
۴,۰۲۳,۸۱۱,۵۰۰,۰۰۰	هزینه کل ^{۸۸}	
۱۲۸,۱۰۷,۴۳۵,۰۰۰	درآمد سالیانه بهره برداری ^{۸۹}	دوران بهره برداری
۶۳,۰۱۶,۵۰۴,۲۰۰	هزینه سالیانه بهره برداری ^{۹۰}	
۶۵,۰۹۰,۹۳۰,۸۰۰	سود سالانه بهره برداری ^{۹۱}	
۱,۱۸۲,۳۶۵,۱۲۲,۱۳۲	آورده با زمین	آورده ^{۹۲}
۹,۴۵۲,۴۷۵,۶۳۰	سرمایه در گردش	سرمایه در گردش ^{۹۳}
۲۴,۳۴٪	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	شاخص های مالی
۵۸۲,۲۰۶,۸۵۸,۷۷۸	خالص ارزش حال (NPV)	
۶ سال	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	

همان گونه که جدول بالا نشان می دهد، در این طرح هزینه کل ساخت در حدود ۴۰۲۳ میلیارد ریال می باشد. درآمد حاصل از فرش و پیش فروش در حدود ۵۱۱۹ میلیارد ریال می باشد. میزان کل سرمایه گذاری برای طرح حدود ۱۱۸۲ میلیارد ریال است. از آنجا که بخشی از درآمد به صورت پیش فروش می باشد، بخشی از هزینه های سرمایه گذاری این طرح از این طریق تامین می شود، در نتیجه میزان آورده کمتر از هزینه کل سرمایه گذاری طرح می باشد. میزان درآمدهای سالیانه هتلداری در حدود ۱۲۸ میلیارد ریال می باشد و همچنین هتل سالانه هزینه ای در حدود ۶۳ میلیارد ریال در بردارد. در نتیجه سود سالانه این هتل در حدود ۶۵ میلیارد ریال می باشد. نرخ بازگشت پروژه در حدود ۶ سال می باشد. همچنین نرخ بازدهی داخلی طرح در حدود ۲۴,۳۴٪ است.

۸۷- مراجعه شود به جدول ۳-۴۱ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۲

۸۸- مراجعه شود به جدول ۳-۳۴ هزینه کل ساخت طرح ۲

۸۹- مراجعه شود به جدول ۳-۴۷ درآمد بهره برداری طرح ۲ جدول ۳-۴۷ درآمد بهره برداری طرح ۲

۹۰- مراجعه شود به جدول ۳-۴۷ درآمد بهره برداری طرح ۲

۹۱- مراجعه شود به جدول ۳-۴۷ درآمد بهره برداری طرح ۲

۹۲- مراجعه شود به جدول ۳-۴۱ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۲ و جدول ۳-۳۳ هزینه تجهیز بخش های مختلف هتل طرح ۲ و جدول ۳-۴۰ سرمایه در گردش طرح ۲

۹۳- مراجعه شود به جدول ۳-۴۰ سرمایه در گردش طرح ۲

۳-۳- جمع بندی

نتایج مالی دو طرح در جدول زیر آورده شده است:

جدول ۳-۴۹ مقایسه شاخص های اقتصادی دو طرح

عنوان	شاخص های اقتصادی طرح ۹۴	شاخص های اقتصادی طرح ۹۵
درآمد فروش و پیش فروش ^{۹۶}	۴,۵۵۱,۵۲۲,۵۰۰,۰۰۰	۵,۱۱۹,۴۷۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه کل ساخت ^{۹۷}	۳,۷۶۰,۳۱۷,۴۰۰,۰۰۰	۴,۰۲۳,۸۱۱,۵۰۰,۰۰۰
درآمد سالیانه بهره برداری	۸۸,۳۶۲,۳۳۰,۰۰۰	۱۲۸,۱۰۷,۴۳۵,۰۰۰
هزینه سالیانه بهره برداری	۴۰,۵۸۷,۶۶۳,۰۰۰	۶۳,۰۱۶,۵۰۴,۲۰۰
سود سالانه بهره برداری	۴۷,۷۷۴,۶۶۷,۰۰۰	۶۵,۰۹۰,۹۳۰,۸۰۰
آورده ^{۹۹}	۱,۲۱۱,۵۰۴,۷۷۵,۹۵۲	۱,۱۸۲,۳۶۵,۱۲۲,۱۳۲
سرمایه در گردش ^{۱۰۰}	۶,۰۸۸,۱۴۹,۴۵۰	۹,۴۵۲,۴۷۵,۶۳۰
نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۰,۸۴٪	۲۴,۳۴٪
خالص ارزش حال (NPV)	۳۷۰,۷۰۵,۸۰۶,۴۶۴	۵۸۲,۲۰۶,۸۵۸,۷۷۸
دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۶ سال	۶ سال

دو طرح در جدول بالا با یکدیگر مقایسه شده اند. همان گونه که جدول بالا نشان می دهد، در طرح اول درآمد کل ناشی از فروش و پیش فروش کمتر از طرح دوم است. در مورد درآمدهای هتلداری سالیانه، همانطور که مشاهده می شود در طرح دوم این درآمدها بیشتر از طرح اول می باشد، در نتیجه سود سالیانه در طرح دوم بیشتر سود سالیانه طرح اول می باشد. در طرح دوم درآمدهای فروش و پیش فروش به میزان قابل توجهی بیش از هزینه های ساخت طرح می باشد. همچنین سود سالیانه هتلداری بیشتر از سود سالیانه هتلداری در طرح دوم می باشد. این امر باعث می شود که نرخ بازدهی داخلی این طرح به نحو قابل توجهی نسبت به طرح اول بیشتر باشد و دوره بازگشت سرمایه کوتاه تری نسبت به طرح اول داشته باشد. از طرف دیگر، در طرح اول درآمدهای فروش و پیش فروش کمتر از طرح دوم می باشد. همچنین سود سالیانه هتلداری کمتر از سود سالیانه هتلداری در طرح دوم می باشد. این امر باعث می شود که نرخ بازدهی داخلی این طرح نسبت به طرح دوم کمتر باشد. بنابراین نرخ بازده داخلی در طرح دوم بسیار بیشتر از نرخ بازده داخلی در طرح اول است و سرمایه گذاری در طرح دوم گزینه مطلوبتری می باشد.

۹۴- مراجعه شود به جدول ۳-۲۴ شاخص های اقتصادی طرح ۱ جدول ۳-۲۴ شاخص های اقتصادی طرح ۱

۹۵- مراجعه شود به جدول ۳-۴۸ شاخص های اقتصادی طرح ۲ جدول ۳-۴۸ شاخص های اقتصادی طرح ۲

۹۶- مراجعه شود به جدول ۳-۱۷ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۱ جدول ۳-۱۷ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۱ و جدول ۳-۴۱ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۲ جدول ۳-۴۱ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۲

۹۷- مراجعه شود به جدول ۳-۱۰ هزینه کل ساخت طرح ۱ و جدول ۳-۳۴ هزینه کل ساخت طرح ۲ جدول ۳-۳۴ هزینه کل ساخت طرح ۲

۹۸- مراجعه شود به جدول ۳-۲۳ درآمد بهره برداری طرح ۱ و جدول ۳-۴۷ درآمد بهره برداری طرح ۲

۹۹- مراجعه شود به جدول ۳-۲۴ شاخص های اقتصادی طرح ۱ و جدول ۳-۴۸ شاخص های اقتصادی طرح ۲ جدول ۳-۴۸ شاخص های اقتصادی طرح ۲

۱۰۰- مراجعه شود به جدول ۳-۱۶ سرمایه در گردش طرح ۱ و جدول ۳-۴۰ سرمایه در گردش طرح ۲

۱۰۱- مراجعه شود به جدول ۳-۲۴ شاخص های اقتصادی طرح ۱ و جدول ۳-۴۸ شاخص های اقتصادی طرح ۲

۴- پیوست ها

پیوست شماره ۱: جداول جریان نقدینگی طرح ۱

جدول ۱-۴ جدول هزینه های ساخت طرح ۱

ردیف	عنوان	سال					مجموع
		۱	۲	۳	۴	۵	
۱	زمین	۷۰۴,۹۵۲,۳۰۰,۰۰۰					۷۰۴,۹۵۲,۳۰۰,۰۰۰
۲	جواز	۱۶۳,۰۸۳,۱۰۰,۰۰۰					۱۶۳,۰۸۳,۱۰۰,۰۰۰
۳	طراحی	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰					۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	ساخت و تجهیز	۱۵۵,۲۹۸,۰۰۰,۰۰۰	۴۳۴,۶۵۰,۹۶۰,۰۰۰	۴۹۴,۹۸۰,۹۹۰,۰۰۰	۹۳۳,۵۶۱,۵۳۰,۰۰۰	۸۶۸,۷۹۰,۵۲۰,۰۰۰	۲,۸۸۷,۲۸۲,۰۰۰,۰۰۰
۵	مجموع	۱,۰۲۸,۳۳۳,۴۰۰,۰۰۰	۴۳۴,۶۵۰,۹۶۰,۰۰۰	۴۹۴,۹۸۰,۹۹۰,۰۰۰	۹۳۳,۵۶۱,۵۳۰,۰۰۰	۸۶۸,۷۹۰,۵۲۰,۰۰۰	۳,۷۶۰,۳۱۷,۴۰۰,۰۰۰

جدول ۲-۴ جدول درآمدهای طرح ۱

ردیف	عنوان	سال					مجموع
		۲	۳	۴	۵	۶	
۱	فروش		۱,۲۸۶,۲۷۰,۷۶۹,۲۳۱	۱۰۷,۱۸۹,۲۳۰,۷۶۹	۱۲۲,۹۲۴,۴۵۸,۳۳۳	۱,۳۵۲,۱۶۹,۰۴۱,۶۶۷	۲,۸۶۸,۵۵۳,۵۰۰,۰۰۰
۲	پیش فروش	۲۵۷,۵۶۷,۷۳۳,۴۹۸	۶۱۱,۲۶۷,۳۶۵,۴۹۳	۲۹۰,۳۳۹,۷۱۹,۹۸۹	۵۲۳,۷۹۴,۱۸۱,۰۲۱		۱,۶۸۲,۹۶۹,۰۰۰,۰۰۰
۳	مجموع						۴,۵۵۱,۵۲۲,۵۰۰,۰۰۰



جدول ۳-۴ جدول هزینه ها و درآمدهای بهره برداری طرح ۱

ردیف	عنوان	سال		
		۷	۶	۵
۱	ضریب اشغال	%۶۵	%۵۵	%۴۵
۲	درآمد کرایه اتاق ها	۷۵,۱۳۲,۳۳۰,۰۰۰	۶۳,۵۷۳,۵۱۰,۰۰۰	۵۲,۰۱۴,۶۹۰,۰۰۰
۳	درآمد رستوران	۶,۰۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۱۲۵,۵۰۰,۰۰۰	۴,۲۲۱,۰۰۰,۰۰۰
۴	درآمد اجاره سالن و فروشگاه	۷,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	مجموع درآمدهای بهره برداری	۸۸,۳۶۲,۳۳۰,۰۰۰	۷۴,۸۱۹,۰۱۰,۰۰۰	۶۱,۲۷۵,۶۹۰,۰۰۰
۶	سایر هزینه ها	۵,۶۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۴,۷۷۳,۶۰۰,۰۰۰	۳,۹۳۱,۲۰۰,۰۰۰
۷	هزینه مواد	۲,۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۸۹,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۳۸,۰۰۰,۰۰۰
۸	هزینه نیروی انسانی	۲۸,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۹	هزینه استهلاک	۳,۸۳۱,۶۶۳,۰۰۰	۳,۸۳۱,۶۶۳,۰۰۰	۳,۸۳۱,۶۶۳,۰۰۰
۱۰	مجموع هزینه های بهره برداری	۴۰,۵۸۷,۶۶۳,۰۰۰	۳۹,۳۹۴,۲۶۳,۰۰۰	۳۸,۲۰۰,۸۶۳,۰۰۰
۱۱	هزینه نگهداری از دهکده ساحلی	۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰

جدول ۴-۴ جدول درآمدها و هزینه های طرح ۱

ردیف	عنوان	سال					
		۱	۲	۳	۴	۵	۶
۱	هزینه های ساخت	۱,۰۲۸,۳۳۳,۴۰۰,۰۰۰	۴۳۴,۶۵۰,۹۶۰,۰۰۰	۴۹۴,۹۸۰,۹۹۰,۰۰۰	۹۳۳,۵۶۱,۵۳۰,۰۰۰	۸۶۸,۷۹۰,۵۲۰,۰۰۰	
۲	ضریب اشغال					%۴۵	%۵۵
۳	مجموع درآمدهای بهره برداری					۶۱,۲۷۵,۶۹۰,۰۰۰	۷۴,۸۱۹,۰۱۰,۰۰۰
۴	مجموع هزینه های بهره برداری					۳۸,۲۰۰,۸۶۳,۰۰۰	۳۹,۳۹۴,۲۶۳,۰۰۰
۵	هزینه های نگه داری			۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	مجموع درآمدهای فروش	۲۵۷,۵۶۷,۷۳۳,۴۹۸	۱,۸۹۷,۵۳۸,۱۳۴,۷۲۳	۱,۸۹۷,۵۳۸,۱۳۴,۷۲۳	۳۹۷,۵۲۸,۹۵۰,۷۵۸	۶۴۶,۷۱۸,۶۳۹,۳۵۵	۱,۳۵۲,۱۶۹,۰۴۱,۶۶۷
۷	سود کل	(۱,۰۲۸,۳۳۳,۴۰۰,۰۰۰)	(۱۷۷,۰۸۳,۲۲۶,۵۰۲)	۱,۳۹۶,۷۹۷,۱۴۴,۷۲۳	(۵۴۱,۷۹۲,۵۷۹,۲۴۲)	(۲۰۰,۰۰۹,۵۲۲,۵۵۹)	۱,۳۸۶,۷۲۹,۶۳۳,۲۵۱
۸	تجمیعی سود کل	(۱,۰۲۸,۳۳۳,۴۰۰,۰۰۰)	(۱,۲۰۵,۴۱۶,۶۲۶,۵۰۲)	۱۹۱,۳۸۰,۵۱۸,۲۲۱	(۳۵۰,۴۱۲,۰۶۱,۰۲۱)	(۵۵۰,۴۲۱,۵۸۳,۵۸۰)	۸۳۶,۳۰۸,۰۴۹,۶۷۱

پیوست شماره ۲: جداول جریان نقدینگی طرح ۲

جدول ۴-۵ جدول هزینه های ساخت طرح ۲

ردیف	عنوان	سال					مجموع
		۱	۲	۳	۴	۵	
۱	زمین	۷۰۴,۹۵۲,۳۰۰,۰۰۰					۷۰۴,۹۵۲,۳۰۰,۰۰۰
۲	جواز	۱۶۰,۸۶۵,۲۰۰,۰۰۰					۱۶۰,۸۶۵,۲۰۰,۰۰۰
۳	طراحی	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰					۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	ساخت و تجهیز	۱۳۷,۶۲۳,۲۰۰,۰۰۰	۴۲۲,۰۳۹,۶۸۰,۰۰۰	۵۷۰,۲۲۶,۰۹۰,۰۰۰	۱,۰۶۳,۹۳۳,۳۱۰,۰۰۰	۹۵۹,۱۷۱,۷۲۰,۰۰۰	۳,۱۵۲,۹۹۴,۰۰۰,۰۰۰
۵	مجموع	۱,۰۰۸,۴۴۰,۷۰۰,۰۰۰	۴۲۲,۰۳۹,۶۸۰,۰۰۰	۵۷۰,۲۲۶,۰۹۰,۰۰۰	۱,۰۶۳,۹۳۳,۳۱۰,۰۰۰	۹۵۹,۱۷۱,۷۲۰,۰۰۰	۴,۰۲۳,۸۱۱,۵۰۰,۰۰۰

جدول ۴-۶ جدول درآمدهای طرح ۲

ردیف	عنوان	سال					مجموع
		۲	۳	۴	۵	۶	
۱	فروش		۱,۳۰۰,۴۸۶,۱۵۳,۸۴۶	۱۰۸,۳۷۳,۸۴۶,۱۵۴	۱۶۸,۹۶۸,۵۰۰,۰۰۰	۱,۸۵۸,۶۵۳,۵۰۰,۰۰۰	۳,۴۳۶,۴۸۲,۰۰۰,۰۰۰
۲	پیش فروش	۲۵۷,۵۶۷,۷۳۳,۴۹۸	۶۱۱,۲۶۸,۷۰۱,۸۷۳	۲۹۰,۳۴۶,۰۱۹,۲۶۰	۵۲۳,۸۰۵,۵۴۵,۳۷۰		۱,۶۸۲,۹۸۸,۰۰۰,۰۰۰
۳	مجموع						۵,۱۱۹,۴۷۰,۰۰۰,۰۰۰

جدول ۴-۷ جدول هزینه ها و درآمدهای بهره برداری طرح ۲

ردیف	عنوان	سال		
		۵	۶	۷
۱	ضریب اشغال	%۴۵	%۵۵	%۶۵
۲	درآمد کرایه اتاق ها	۸۰,۶۸۹,۴۵۵,۰۰۰	۹۸,۶۲۰,۴۴۵,۰۰۰	۱۱۶,۵۵۱,۴۳۵,۰۰۰
۳	درآمد رستوران	۴,۳۰۹,۲۰۰,۰۰۰	۵,۲۳۲,۶۰۰,۰۰۰	۶,۱۵۶,۰۰۰,۰۰۰
۴	درآمد اجاره سالن ها	۳,۷۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۵۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	مجموع درآمدهای بهره برداری	۸۸,۷۷۸,۶۵۵,۰۰۰	۱۰۸,۴۴۳,۰۴۵,۰۰۰	۱۲۸,۱۰۷,۴۳۵,۰۰۰
۶	سایر هزینه ها	۶۰,۹۸,۴۰۰,۰۰۰	۷,۴۰۵,۲۰۰,۰۰۰	۸,۷۱۲,۰۰۰,۰۰۰
۷	هزینه مواد	۲,۵۴۱,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۸۵,۵۰۰,۰۰۰	۳,۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰
۸	هزینه نیروی انسانی	۴۵,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۹	هزینه استهلاک	۵,۰۷۴,۵۰۴,۲۰۰	۵,۰۷۴,۵۰۴,۲۰۰	۵,۰۷۴,۵۰۴,۲۰۰
۱۰	مجموع هزینه های بهره برداری	۵۹,۳۱۳,۹۰۴,۲۰۰	۶۱,۱۶۵,۲۰۴,۲۰۰	۶۳,۰۱۶,۵۰۴,۲۰۰
۱۱	هزینه نگهداری از دهکده ساحلی	۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰



جدول ۴-۸ جدول درآمدهای و هزینه های طرح ۲

ردیف	عنوان	سال					
		۱	۲	۳	۴	۵	۶
۱	هزینه های ساخت	۱,۰۰۸,۴۴۰,۷۰۰,۰۰۰	۴۲۲,۰۳۹,۶۸۰,۰۰۰	۵۷۰,۲۲۶,۰۹۰,۰۰۰	۱,۰۶۳,۹۳۳,۳۱۰,۰۰۰	۹۵۹,۱۷۱,۷۲۰,۰۰۰	
۲	ضریب اشغال					%۴۵	%۵۵
۳	مجموع درآمدهای بهره برداری					۸۸,۷۷۸,۶۵۵,۰۰۰	۱۰۸,۴۴۳,۰۴۵,۰۰۰
۴	مجموع هزینه های بهره برداری					۵۹,۳۱۳,۹۰۴,۲۰۰	۶۱,۱۶۵,۲۰۴,۲۰۰
۵	هزینه های نگه داری			۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰
۶	مجموع درآمدهای فروش		۲۵۷,۵۶۷,۷۳۳,۴۹۸	۱,۹۱۱,۷۵۴,۸۵۵,۷۱۹	۳۹۸,۷۱۹,۸۶۵,۴۱۴	۶۹۲,۷۷۴,۰۴۵,۳۷۰	۱,۸۵۸,۶۵۳,۵۰۰,۰۰۰
۷	سود کل	(۱,۰۰۸,۴۴۰,۷۰۰,۰۰۰)	(۱۶۴,۴۷۱,۹۴۶,۵۰۲)	۱,۳۳۵,۷۶۸,۷۶۵,۷۱۹	(۶۷۰,۹۷۳,۴۴۴,۵۸۶)	(۲۳۷,۷۲۵,۴۱۲,۱۴۷)	۱,۹۰۵,۲۹۳,۸۹۷,۹۹۱
۸	تجمیعی سود کل	(۱,۰۰۸,۴۴۰,۷۰۰,۰۰۰)	(۱,۱۷۲,۹۱۲,۶۴۶,۵۰۲)	۱۶۲,۸۵۶,۱۱۹,۲۱۷	(۵۰۸,۱۱۷,۳۲۵,۲۷۰)	(۷۴۵,۸۴۲,۷۳۷,۵۱۶)	۱,۱۵۹,۴۵۱,۱۶۰,۴۷۵

تهران، کوی نصر، خیابان ۲۹، پلاک ۷، واحد ۴
تلفکس: ۰۲۱-۸۸۲۸۱۵۹۲

