



خلاصه مدیریتی

شهر شاهرود که در مرکز شهرستان شاهرود در غرب استان سمنان واقع شده است و یکی از مهمترین شهرهای این استان می باشد. آب و هوای این شهرستان به دلیل نزدیکی به استان گلستان نسبت سایر نقاط کویری استان سمنان معتدل تر می باشد و دارای تعداد قابل توجهی جنگل و جاذبه های طبیعی می باشد. شهرستان شاهرود حدود ۲۵ درصد کل جمعیت استان سمنان را در خود جای داده است و شهر شاهرود دومین شهر پر جمعیت استان سمنان محسوب می شود. ذخائر قابل توجه کرومیت و آهن، مس، سرب و روی به همراه صنایع مختلف همانند کارخانجات سیمان، آجر و سفال اقتصاد این شهرستان را رونق داده است. همچنین باغات کشاورزی و صیفی جات از توانمندیهای ممتاز این شهرستان به شمار می آید. در کنار این عوامل این شهرستان از قابلیت های گردشگری ممتازی برخوردار است. وجود ادارات کل مختلف دولتی و مراکز نظامی در کنار تعداد زیادی دانشگاه به اهمیت این شهر افزوده است.

این شهر نقش مهمی در آموزش عالی استان سمنان دارد. درصد شاخص دانشجویان در شهرستان شاهرود در حدود ۳۰ درصد کل دانشجویان استان سمنان می باشد. شهر شاهرود نقش مهمی در حمل و نقل استان سمنان بازی می کند. این شهر تقریباً در میانه راه تهران-مشهد می باشد به طوریکه فاصله آن از تهران ۴۰۰ کیلومتر و از مشهد ۵۰۰ کیلومتر می باشد. گذر میلیون ها زائر حضرت ثامن الحجج (ع) از شهرستان شاهرود در طول سال لزوم برنامه ریزی دقیق در این ارتباط را گوشزد می نماید. سالانه بالغ بر ۱۲ میلیون مسافر به قصد سفر زیارتی به شهر مشهد از استان سمنان میگذرند که میتوان با برنامه ریزی مناسب این مسافران به این شهر جذب نمود بدیهی است که وجود فرودگاه فعال، مرکزیت راه آهن شمال شرق و پایانه مسافری در این شهرستان از جمله ابزار توسعه گردشگری محسوب می گردد.

شاهرود در جهات مختلف گردشگری از جمله گردشگری عرفانی و طبیعی از قابلیت های منحصر بفردی برخوردار است. از اماکن تاریخی و مذهبی این شهرستان می توان به مسجد جامع شاهرود، آرامگاه بایزید بسطامی، مجموعه تاریخی بسطام و موزه شاهرود اشاره کرد. همچنین این شهرستان دارای جاذبه های طبیعی بسیار و منحصر به فردی چون مناطق حفاظت شده خوارتوران و جنگل النگ و جنگل ابر است که بخشی از جاذبه های طبیعی این شهرستان می باشد. بسیاری از جاذبه های گردشگری شهر شاهرود به علت عدم تبلیغات مناسب ناشناخته می باشند. با توجه به جاذبه های طبیعی، مذهبی و تاریخی این شهرستان فرصت های بسیار مناسبی برای رشد و شکوفایی اقتصادی و فرهنگی این منطقه مهیا است. البته برای تحقق این امر می بایست سرمایه گذاری خوبی در این منطقه صورت بگیرد.

متأسفانه آمار قابل توجهی در زمینه تعداد گردشگران شاهرود در این استان وجود ندارد و ممکن است روش ها و مراکز آمارهای مختلف، اعداد گوناگونی را بیان کنند. یکی از اصلی ترین منابع آماری در مورد آمار گردشگران در کشور ما، طرح آمارگیری از گردشگران ملی است که به بیان آمار تعداد مسافرت و اقامت های خانوارهای ایرانی در استان های کشور در بهار و تابستان می پردازد. البته این آمار تنها مختص به گردشگران داخلی و ایرانی می باشد.



آمار گردشگران استان سمنان به تفکیک اقامت شب^۱

نفر شب اقامت	تعداد سفر			فصل
	با اقامت شبانه	بدون اقامت شبانه	کل	
۱۱۸۷۴۳۷	۲۵۹۶۲۲	۳۱۹۸۹	۲۹۱۶۱۱	بهار ۹۱
۱۹۷۳۲۲۵	۶۲۲۸۹۴	۲۵۸۰۴	۶۴۸۶۹۸	تابستان ۹۱
۱۲۲۹۱۲۸	۲۴۰۳۱۳	۳۲۰۹۶	۲۷۲۴۱۰	بهار ۹۲
۱۹۲۰۳۶۸	۲۷۹۶۳۵	۲۱۴۹۳	۳۰۱۱۲۸	تابستان ۹۲

همان طور که مشاهده می شود، میزان نفر شب اقامت در بهار سال ۱۳۹۱ به حدود یک میلیون صد هزار نفر شب اقامت رسیده است. این عدد در تابستان همان سال به حدود دو میلیون نفر رسیده است. همچنین مطابق اطلاعات این طرح در بهار و تابستان سال ۱۳۹۲ بیش از ۵۰۰ هزار سفر به استان سمنان صورت گرفته است. علاوه بر این در فصل بهار و تابستان در حدود ۳ میلیون نفر شب اقامت در استان سمنان ثبت شده است. این امر نشان می دهد که استان سمنان هنوز نتوانسته است جاذبه ها و قابلیت های گردشگری خود را به درستی معرفی و شناسایی کند.

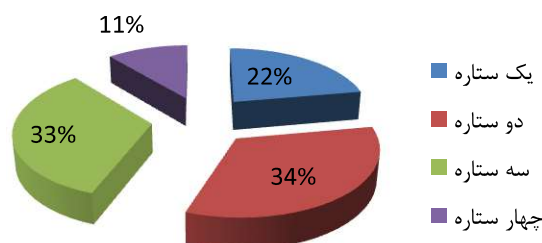
با توجه به تعداد کمتر گردشگران داخلی نسبت به سایر استانهای کشور سرمایه گذاری کمتری در زمینه هتل های استان سمنان صورت گرفته است. همچنین میزان این هتل ها و ظرفیت آنها در سالهای اخیر رشد قابل توجهی را نشان نمی دهد. جدول زیر تعداد هتلهای استان سمنان به تفکیک ستاره را نشان می دهد.

تعداد هتل های استان سمنان^۲

تعداد هتل ها					
سال	یک ستاره	دو ستاره	سه ستاره	چهار ستاره	پنج ستاره
۱۳۹۰	۲	۳	۳	۱	۰
۱۳۹۱	۲	۳	۳	۱	۰
۱۳۹۲	۲	۳	۳	۱	۰

همان طور که در جدول مشخص است در طول سالهای اخیر هیچ هتلی در این استان ساخته نشده، همین طور میبینیم که هیچ هتل ۵ ستاره ای در این استان نیست و تنها یک هتل ۴ ستاره در سرتاسر این استان قرار دارد که نشان دهنده ضعف این استان در ارائه خدمات با کیفیت گردشگری و هتل های با کیفیت می باشد. نمودار زیر درصد هتل های استان را به تفکیک ستاره نشان می دهد.

درصد هتل های استان به تفکیک درجه بندی^۳



۱ - طرح آماری از گردشگران ملی سال ۱۳۹۲، مرکز آمار

۲ - سالنامه آماری استان سمنان سال ۹۱، فصل رستوران و هتلداری

۳ - سالنامه آماری استان سمنان سال ۹۱، فصل رستوران و هتلداری



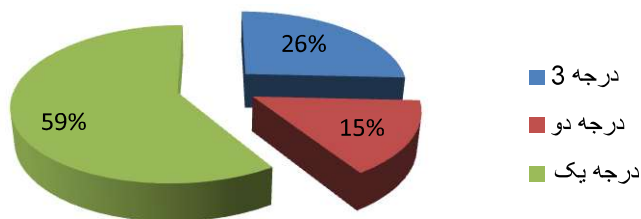
در نمودار های بالا، که نشان دهنده درصد اتاق های هتل های با درجه متفاوت است هم مشاهده میکنیم که هتل های دو ستاره و سه ستاره بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. علاوه بر هتل های استان سمنان، تعداد کمتری نیز مسافرخانه در این استان مشغول به فعالیت می باشد. جدول زیر تعداد مهمانپذیرهای استان و دسته بندی آنها را نشان می دهد.

تعداد مهمانخانه ها و تعداد اتاق و تخت مهمانپذیر ها^۴

درجه ۳	درجه دو	درجه یک	مجموع	
۳	۲	۴	۹	تعداد مهمانپذیر
۳۳	۱۹	۷۵	۱۲۷	تعداد اتاق ها
۸۶	۵۱	۱۹۷	۳۳۴	تعداد تخت ها

همان طور که در جدول بالا مشخص است که درصد بالایی از تخت های مهمان پذیر ها به مهمان پذیر های درجه یک تعلق دارد. نمودار زیر دسته بندی انواع مهمانخانه استان سمنان را نشان می دهد.

درصد تخت های انواع درجات مهمان پذیر های استان سمنان^۵



یکی از مهمترین بخش ها، مطالعه بازار گردشگری شامل محاسبه عرضه و تقاضا و مقایسه آن ها با یکدیگر می باشد. 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 تقاضای گردشگری یکی از متصور ترین بخش ها در این زمینه می باشد. یکی از اصلی ترین بخش این متصور ماهیت تقاضای گردشگری برای خدمات گردشگری و نبود آمارهای قابل اطمینان در زمینه گردشگری است. برای این منظور گردشگرانی که هر ساله به سمنان سفر می کنند و نیاز به اقامت دارند به عنوان تقاضای بازار گردشگری شناخته می شود. این آمار از دو بخش گردشگران داخلی و خارجی تشکیل شده است. در زمینه گردشگران داخلی به 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 می باشد. این آمار تنها مختص به دو فصل بهار و تابستان می باشد و در زمینه گردآوری آمار فصل های پاییز و زمستان مطالعه ای صورت نگرفته است. بنابراین برای تخمین میزان اقامت در این فصول

۴ - سالنامه آماری استان سمنان سال ۹۱، فصل رستوران و هتلداری

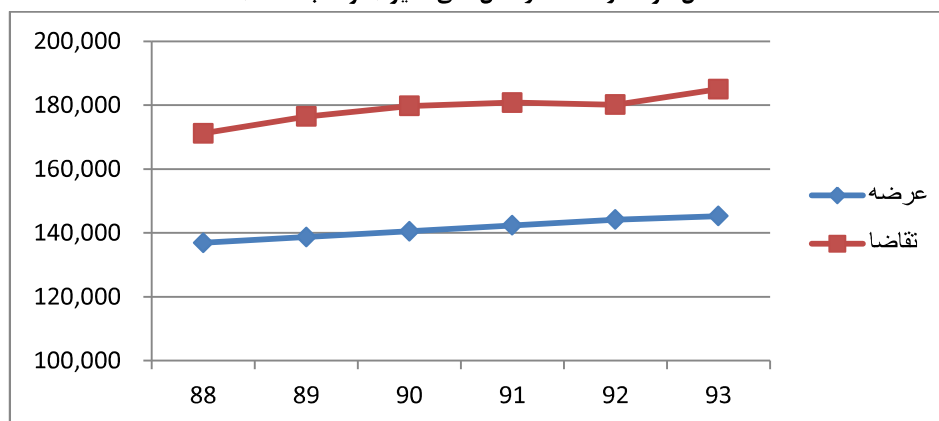
۵ - سالنامه آماری استان سمنان سال ۹۱، فصل رستوران و هتلداری



درصدی از میزان اقامت فصل های بهار و تابستان به میزان کل اقامت افزوده شده است. همچنین طبیعتا همه مسافرانی که وارد سمنان 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. درصد عمده ای از این مسافرین و نفر شب اقامت های محاسبه شده در این آمار در هتل ها سکونت نمی گزینند. همچنین باید توجه داشت که این آمار مربوط به کل استان می باشد و گردشگران و اقامت شهر شاهرود مورد نظر از گردشگران و اقامت در کل استان می باشد. بنابراین با استفاده از تخمین های اماری سعی شده است تا تخمین مناسبی از تعداد گردشگران این شهرستان که تقاضای اقامت در این شهرستان را دارند، شناسایی می شوند.

تعداد تخت های تمام اقامتگاههای 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 آنها 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

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



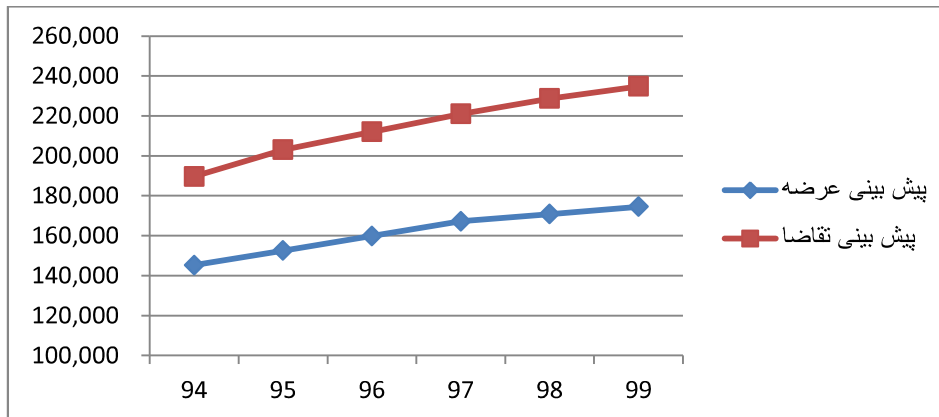
همانطور که این آمارها نشان می دهد بیشتر بودن تقاضا نسبت به عرضه در چندین سال اخیر مشهود می باشد. با توجه به این نمودار مشاهده می شود که در طی سالهای ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۳ همواره میزان تقاضا در شهر شاهرود بیشتر از عرضه بوده است. حجم بالایی از مسافرین مشهد مقدس از این جاده عبور می کنند و نیاز به اقامت و توقف شبانه اکثرا آنها را به محدوده شاهرود می رساند. بنابراین تقاضای بالایی برای اقامت در این منطقه وجود دارد که غالبا بدون پاسخ می ماند. ضریب بالای اشغال مهمانسرای ایرانگردی و جهانگردی شاهرود در سالهای اخیر نمایانگر میزان تقاضای بالای اقامت در شاهرود می باشد.

پیش بینی میزان تقاضا برای کالا یا خدمات یکی از مهمترین مراحل در مورد 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 کالایی 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.

اگر چه استفاده از روند سالهای گذشته برای تخمین تقاضا و عرضه آتی یکی از راهکارها می باشد اما علاوه بر این میزان پیش بینی های عرضه خدمات گردشگری متکی بر اطلاعاتی است که در زمینه ساخت و سازهای گردشگری در سالهای آینده باشد. یکی از مهمترین این اطلاعات، تعداد جوازهایی است که هر ساله برای ساخت هتل داده می شود. با استفاده از این اطلاعات میزان عرضه اتاق ها و تخت های اماکن اقامتی و گردشگری در سالهای آینده محاسبه شده است.

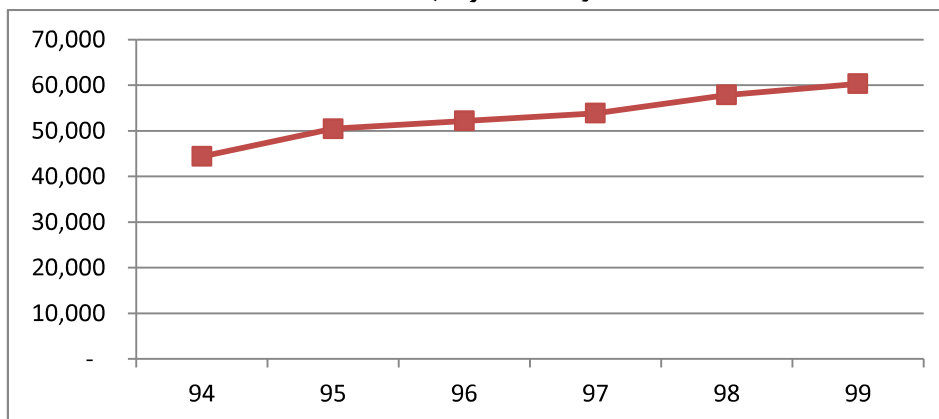


تعادل عرضه و تقاضا در آینده (نفر شب اقامت)



همانطور که در نمودار دیده می شود، با وجود افزایش عرضه در سالهای اخیر، مشاهده می شود که افزایش تقاضا از افزایش عرضه بالاتر می باشد و همچنین با توجه به افزایش ظرفیت هتل ها و همزمان رشد گردشگر مشاهده می شود که هر سال مازاد تقاضا بیشتر می شود و این موضوع نشان دهنده این است که نرخ رشد گردشگران از نرخ رشد هتل ها به مراتب بیشتر است.

مازاد تقاضا (نفر شب اقامت)



با توجه به عرضه و تقاضا به طور کلی می توان بیان کرد که مطالعات عرضه و تقاضا نشان داده است که در سالهای آینده تعداد مسافران و گردشگران شهر شاهرود افزایش قابل توجهی نشان خواهد داد. گردشگرانی که در شاهرود سکنی می گزینند عموماً مسافرینی هستند که از مسافرت های جاده ای عازم شهر مشهد می باشند. این تعداد مسافران در سالهای آتی با افزایش حجم مسافران مشهد افزایش می یابند. در صورت معرفی قابلیت های گردشگری منطقه شاهرود و افزایش استراحتگاه ها در شهر شاهرود، تعداد مسافرانی که در این شهر اقامت می کنند، به طرز چشمگیری افزایش خواهد یافت. علاوه بر این در سالهای گذشته تلاشی برای معرفی جاذبه های طبیعی و پتانسیل های اکوتوریسم شاهرود صورت گرفته است. در صورت ادامه این فعالیت ها تعداد قابل توجهی گردشگر از داخل یا حتی خارج از کشور در این منطقه اقامت خواهند داشت. این عوامل نشانگر بازار قابل توجه و رو به رشدی برای ارائه خدمات گردشگری و سرمایه گذاری در زمینه ساخت هتل در شهر شاهرود را فراهم ساخته است.



مهمانسرای جهانگردی شاهرود یکی از مجموعه هایی می باشد که بعد از انقلاب اسلامی به سازمان سرمایه گذاری ایرانگردی و جهانگردی انتقال یافته است. این مجموعه براساس رتبه بندی سازمان گردشگری در ردیف مهمانسراها قرار می گیرد. تعداد اتاق های این مهمانسرا 15 عدد بوده و شامل 42 تخت می شود. تعداد پرسنل مهمانسرا 12 نفر می باشد.

مشخصات مهمانسرای ایرانگردی و جهانگردی

مکان	مساحت بنا		تعداد اتاق	ظرفیت تالار	سالن همایش
	عرصه	اعیان			
خیابان بلوار-پارک بلوار	۵,۵۳۴	۱,۱۷۰	۱۵	ندارد	ندارد

مالکیت عرصه و اعیان این مجموعه کاملاً متعلق به شرکت سرمایه گذاری ایرانگردی و جهانگردی می باشد. سند زمین این مجموعه نیز به نام شرکت سرمایه گذاری ایرانگردی و جهانگردی صادر شده است. در سالهای گذشته قسمتی از پارک بلوار به مجموعه اضافه گردیده است و شهرداری شاهرود سند مالکیت این بخش را به نام شرکت سرمایه گذاری ایرانگردی و جهانگردی صادر کرده است. وضعیت مالی کلی این مهمانسرا در سالهای اخیر مطابق جدول زیر می باشد:

وضعیت فعلی مهمانسرا

عنوان	سال	مقدار
سود و زیان (میلیون ریال)	۹۳	۱۵۰۶
ضریب اشغال به درصد (میانگین ۱۲ ماهه)	۹۱	۹۳٪
	۹۲	۸۶٪
	۹۳	۹۵٪

همانطور که ملاحظه میشود، میزان سود مجموعه در سالهای اخیر روندی صعودی داشته است و توانسته است که نسبتاً رشد مطلوبی داشته باشد. از سوی دیگر میزان ضریب اشغال نیز همواره در سطح بالایی بوده است که این امر افزایش سود در طی سالهای اخیر را تأیید می کند.

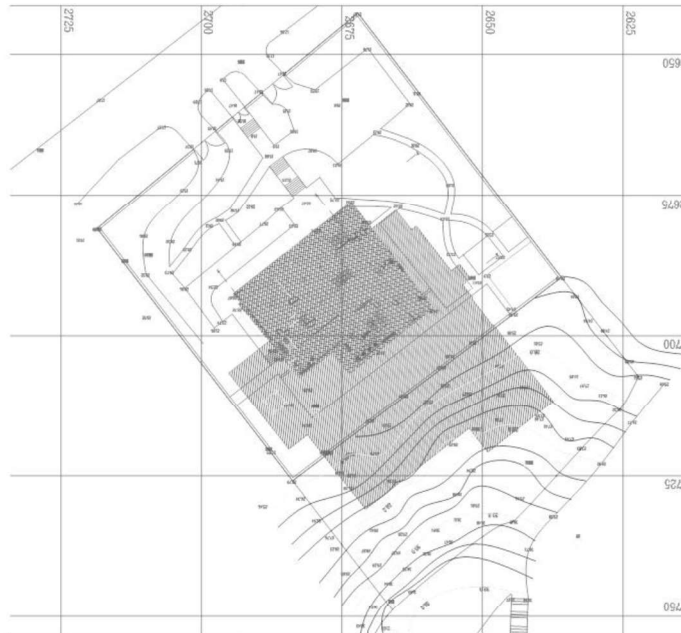
همانطور که در جدول نشان می دهد در سالهای اخیر سود روند افزایشی داشته است و ضرایب اشغال مجموعه نیز در حد بسیار بالایی می باشند. اما نکته بسیار مهمی که وجود دارد حجم بسیار بالای دارایی های غیر مولد در این مجموعه است. این دارایی های غیر مولد که زمین بزرگ مجموعه می باشد، با استفاده از طرحهای سرمایه گذاری مناسب و سیاست های درست توانایی افزایش سود دهی و نرخ بازدهی مناسب را دارا می باشد.

در همین راستا و در جهت افزایش استفاده از دارایی های غیر مولد مجموعه، دو طرح به منظور ساخت هتل شاهرود ارائه شده است. طرح اول مبتنی بر ساخت یک هتل ۳ ستاره است. در حالی که در طرح دوم ساخت یک هتل ۴ ستاره مدنظر می باشد. در هر دو طرح یک بنای جدید در کنار بنای فعلی هتل ساخته خواهد شد که این دو بنا با یکدیگر ادغام خواهد شد و یک هتل واحد را تشکیل خواهند داد.

طرح اول (هتل ۳ ستاره) توسط مهندسین مشاور معماری در سال ۱۳۹۱ تهیه و طراحی شده است. شرکت مهندسان مشاور «طرح» براساس مطالعات عمرانی و شهر سازی این طرح را تهیه کرده اند. طرح دوم با تغییراتی برای ایجاد الزامات هتل ۴ ستاره در طرح اول همراه شده است.



نقشه بنای موجود و طرح گسترش آن



در این نقشه وضع موجود مهمانسرا نشان داده شده است. هاشور های پر رنگ تر وضعیت بنای فعلی را نشان می دهد که تقریباً در مرکز زمین مهمانسرا واقع شده است. بنای احداثی که گسترش مهمانسرای فعلی محسوب می شود با هاشور های کم رنگ تر مشخص شده است. این بنا در بخش شمالی زمین واقع شده است. همچنین این بنا سطح زیربنای بیشتری را نسبت به بنای فعلی اشغال خواهد کرد.

طرح جنوبی هتل شاهرود





طرح شمالی هتل شاهرود



این طرح ها، نماهای جنوبی و شمالی از هتل شاهرود را بعد از اتمام ساخت را نشان می دهند. همانگونه که ملاحظه می شود. بعد از اتمام طرح دو ساختمان مجزا وجود خواهد داشت که از طریق راهروهای طبقه ای اول به یکدیگر متصل خواهد شد.

الف) طرح اول (هتل ۳ ستاره)

مشخصات فنی و مترائز طرح براساس طرح فنی تهیه شده توسط مشاور شرکت می باشد. این طرح فنی توسط مهندسین مشاور معماری در سال ۱۳۹۱ تهیه و طراحی شده است. شرکت مهندسان مشاور «طرح» براساس مطالعات عمرانی و شهر سازی این طرح را تهیه کرده اند.

این طرح مشتمل بر دو بنا می باشد. بنای فعلی هتل که حدود دو طبقه می باشد. طبقه همکف این بنا بعد از ساخت ساختمان جدید هتل از طریق طبقه همکف در آن ادغام خواهد شد. طبقه همکف به لابی، تالار، آشپزخانه و دیگر بخش ها اختصاص دارد. بنای دیگر یک ساختمان ۶ طبقه می باشد. در این ساختمان طبقات اول تا چهارم به اتاقهای هتل اختصاص دارند. در طبقه پنجم نیز یک رستوران در نظر گرفته شده است. جدول زیر مشخصات بنای قدیمی و جدید را نشان می دهد.



متراژ بخش های مختلف طرح هتل ۳ ستاره

طبقات	بخش	ساختمان قدیمی	بنای جدید	مساحت احداث	مساحت کل
۱-	پشتیبانی	-	۳۷۰	۴۳۵	۴۳۵
	مشاعات	-	۶۵		
همکف	پشتیبانی	-	۳۸۰	۱۹۰۰	۱۹۰۰
	مشاعات	-	۲۱۹		
	تالار و آشپزخانه	-	۶۵۷		
	لابی	-	۳۹۰		
	تریا	-	۱۴۹		
	ورودی و اداری	-	۱۰۵		
۱	اداری و پشتیبانی	۳۰	۲۵	۶۲۰	۱۱۴۰
	مشاعات	۱۰۶	۱۷۴		
	اقامتی	۳۸۴	۴۲۱		
۲	پشتیبانی	-	۲۵	۶۲۰	۶۲۰
	مشاعات	-	۱۷۴		
	اقامتی	-	۴۲۱		
۳	پشتیبانی	-	۲۵	۶۲۰	۶۲۰
	مشاعات	-	۱۷۴		
	اقامتی	-	۴۲۱		
۴	پشتیبانی	-	۲۵	۶۲۰	۶۲۰
	مشاعات	-	۱۷۴		
	اقامتی	-	۴۲۱		
۵	رستوران	-	۴۳۲	۶۲۰	۶۲۰
	مشاعات	-	۱۸۸		
مجموع			۵۴۳۵	۵۴۳۵	۵۹۵۵

در مجموع متراژ هتل در حدود ۵،۹۵۵ متر مربع خواهد بود که حدود ۵۴۳۵ متر مربع ساختمان جدید احداث خواهد شد. مابقی این بنا هم اکنون موجود می باشد. از این مقدار در هر طبقه ۱۴ اتاق اقامتی ایجاد خواهد شد که مجموع اتاقهای اقامتی به حدود ۵۶ عدد خواهد رسید.



مساحت و تعداد اتاقهای هتل ۳ ستاره

ردیف	عنوان	مقدار
۱	مساحت احداث	۵۴۳۵
۲	تعداد اتاقهای بنای جدید	۵۶
۳	مساحت کل	۵۹۵۵
۴	تعداد کل اتاقهای درون بنا	۷۰
۵	تعداد کل واحدها ^۶	۷۱

این طرح بیشتر بر ساخت هتل ۳ ستاره برای جذب گردشگران طبقه متوسط جامعه تاکید دارد. در این بخش هدف جذب مسافرانی است که از جاده های این منطقه در حال مسافرت به مشهد مقدس می باشند و به دنبال اقامت اقتصادی هستند. همچنین با توجه به تعداد بالای دانشجویان در شهرستان شاهرود، بخشی از مهمانان این هتل دانشجویان و خانواده های آنان خواهد بود.

در طرح اول که هدف ساخت هتل ۳ ستاره خواهد بود، استقبال خوبی از جانب گردشگران و مهمانان این مجموعه پیش بینی شده است. در جدول زیر استقبال گروههای مختلف گردشگران از این هتل نشان داده شده است.

ارزیابی استقبال مسافران از هتل ۳ ستاره

استقبال					دسته بندی مسافران	
عالی	خوب	متوسط	ضعیف	خیلی ضعیف	دسته	هدف
	✓				مسافران تجاری	تجاری
✓					شرکت در کنگره ها	
	✓				شرکت در سمینار یا کنفرانس	
	✓				کارمندان	
✓					فعالان اقتصادی	
	✓				توریستی شخصی	تفریحی
	✓				گروه های توریستی	
	✓				مسافران سواری	مسافران بین راه
	✓				دانشجویان و خانواده های آنها	مسافران دانشگاهی

جدول زیر تعدادی از مزایا و معایب این هتل ۳ ستاره را نشان می دهد. طبق گزارش مرکز آمار کشور، در سال ۱۳۹۱ بالغ بر ۱۴ میلیون مسافر از طریق خودرو سواری و بیش از ۷ میلیون مسافر از طریق اتوبوس به مشهد مقدس سفر کرده اند. از این جمعیت بخش قابل توجهی در استراحتگاه های بین راهی اقامت می کنند. یک هتل ۳ ستاره از آنجا که هزینه اقامت در آن اقتصادی و مقرون به صرفه می باشد، می تواند بخش قابل توجهی از این جمعیت را جذب خود کند. از سوی دیگر حدود ۳۰ هزار دانشجو سالانه در شهرستان شاهرود تحصیل می کنند، ساخت یک هتل ۳ ستاره می تواند جمعیت قابل توجهی از این دانشجویان و خانواده های آنها را به این مجموعه جذب نماید.

۶ تعداد کل واحدها شامل تعداد کل اتاقهای هتل که در هتل وجود دارد به علاوه یک عدد سوئیتی که در خارج از بنای هتل واقع شده است، می باشد.



مزایا و معایب ساخت هتل ۳ ستاره

مزایا	معایب
<ul style="list-style-type: none"> • فضای سبز قابل توجه و آب و هوای مناسب • نزدیکی به کوه ها و جاده سلامتی • هزینه اقتصادی اقامت برای مسافران مشهد مقدس • هزینه اقتصادی اقامت برای دانشجویان و خانواده های آنها • هزینه اقامت مناسب برای تورهای طبیعت گردی • نزدیکی به راه آهن • نزدیکی به میدان آزادی و اماکن خرید 	<ul style="list-style-type: none"> • دور بودن از فرودگاه • دور بودن از دانشگاه • دور بودن از مراکز صنعتی • کیفیت پایین خدمات نسبت به هتل ۴ ستاره

(ب) طرح دوم (هتل ۴ ستاره)

طرح دوم نیز مبتنی بر طرح فنی اول است که توسط مهندسين مشاور معماری در سال ۱۳۹۱ تهیه و طراحی شده است. طرح دوم با تغییراتی برای ایجاد الزامات هتل ۴ ستاره در طرح اول همراه شده است.



مترائز بخش های مختلف طرح هتل ۴ ستاره

طبقات	بخش	ساختمان قدیمی	بنای جدید	مساحت احداث	مساحت کل
-۱	پشتیبانی	-	۲۶۰	۸۵۰	۸۵۰
	مشاعات	-	۱۱۰		
	مجموعه ورزشی		۴۸۰		
همکف	پشتیبانی	-	۳۸۰	۱۹۰۰	۱۹۰۰
	مشاعات	-	۲۱۹		
	کافی شاپ		۲۶۵		
	آشپزخانه	-	۲۲۰		
	لابی	-	۵۶۲		
	تریا	-	۱۴۹		
	ورودی و اداری	-	۱۰۵		
۱	اداری و پشتیبانی	۳۰	۲۵	۶۲۰	۱۱۴۰
	مشاعات	۱۰۶	۱۷۴		
	اقامتی	۳۸۴	۴۲۱		
۲	پشتیبانی	-	۲۵	۶۲۰	۶۲۰
	مشاعات	-	۱۷۴		
	اقامتی	-	۴۲۱		
۳	پشتیبانی	-	۲۵	۶۲۰	۶۲۰
	مشاعات	-	۱۷۴		
	اقامتی	-	۴۲۱		
۴	پشتیبانی	-	۲۵	۶۲۰	۶۲۰
	مشاعات	-	۱۷۴		
	اقامتی	-	۴۲۱		
۵	رستوران	-	۴۳۲	۶۲۰	۶۲۰
	مشاعات	-	۱۸۸		
۶	تالار پذیرایی	-	۴۴۲	۶۲۰	۶۲۰
	مشاعات	-	۱۷۸		
مجموع				۶۴۷۰	۶۹۹۰

در مجموع مترائز هتل در حدود ۶،۹۹۰ متر مربع خواهد بود که حدود ۶،۴۷۰ متر مربع ساختمان جدید احداث خواهد شد. مابقی این بنا هم اکنون موجود می باشد. از این مقدار در هر طبقه ۱۴ اتاق اقامتی ایجاد خواهد شد که مجموع اتاقهای اقامتی به حدود ۵۶ عدد خواهد رسید.



مساحت و تعداد اتاقهای هتل ۴ ستاره

ردیف	عنوان	مقدار
۱	مساحت احداث	۶۹۹۰
۲	تعداد اتاقهای بنای جدید	۵۶
۳	مساحت کل	۶۴۷۰
۴	تعداد کل اتاقهای درون بنا	۷۰
۵	تعداد کل واحدها ^۷	۷۱

طرح دوم مبتنی بر ساخت یک هتل ۴ ستاره می باشد. این طرح بیشتر بر ساخت هتل ۴ ستاره برای جذب گردشگران طبقه بالای جامعه و گردشگران خارجی تاکید دارد. علاوه بر این مسافرانی که برای فعالیت های تجاری یا صنعتی به این شهر مسافرت می کنند، در این هتل اقامت می کنند.

هدف این طرح همانند طرح قبلی (هتل ۳ ستاره) افزایش ظرفیت خدمات رسانی به همراه ارتقا کیفیت و افزایش خدمات مهمانسرای ایرانگردی و جهانگردی شاهرود می باشد. به این منظور یک بنای جدید در کنار این مجموعه ایجاد می شود. این امر باعث می شود تا ظرفیت جذب مهمانان در مجموعه افزایش قابل توجهی پیدا کند. همچنین برای ارتقا سطح خدمات در فضای موجود امکانات کاربری جدیدی به مجموعه اضافه خواهد شد.

در طرح دوم سطح خدمات و کیفیت آنها در هتل به نحو چشمگیری ارتقا می یابد. بنابراین امکانات و خدماتی با کیفیت بالاتری از طرح قبلی برای مهمانان در نظر گرفته شده است. این اقدامات باعث می شود تا گردشگران و مهمانانی از طبقات بالاتر جامعه و با امکانات مالی بیشتر، نسبت به اقامت در این مجموعه تمایل پیدا کنند.

ارزیابی استقبال مسافران از هتل ۴ ستاره

استقبال					دسته بندی مسافران	
عالی	خوب	متوسط	ضعیف	خیلی ضعیف	دسته	هدف
		✓			مسافران تجاری	تجاری
	✓				شرکت در کنگره ها	
	✓				شرکت در سمینار یا کنفرانس	
			✓		کارمندان	
✓					فعالان اقتصادی	
	✓				توریستی شخصی	تفریحی
		✓			گروه های توریستی	
			✓		مسافران سواری	مسافران بین راه
			✓		دانشجویان و خانواده های آنها	مسافران دانشگاهی

جدول بالا نشان می دهد که این هتل از سوی طبقه متوسط و مسافران بین راهی چندان مورد استقبال قرار نمی گیرد. در واقع تمرکز این هتل بیشتر بر مسافرینی از طبقه بالای جامعه می باشد. این هتل قطعا جذابیت بالایی برای فعالین اقتصادی، شرکت

۷ تعداد کل واحدها شامل تعداد کل اتاقهای هتل که در هتل وجود دارد به علاوه یک عدد سوئیتی که در خارج از بنای هتل واقع شده است، می باشد.



کنندگان در سینماها دارد. علاوه بر این مسافرین تجاری نیز اقامت در این هتل ها را به اقامت به هتل های درجه پایین ترجیح می دهند. اما برخلاف طرح هتل ۳ ستاره که می تواند بخش قابل توجهی از این مسافران طبقه متوسط را پوشش دهد، یک هتل ۴ ستاره چندان برای این مسافران جاذبه ندارد.

مزایا و معایب طرح ۲ (هتل ۴ ستاره)

مزایا	معایب
<ul style="list-style-type: none"> فضای سبز قابل توجه و آب و هوای مناسب نزدیکی به کوه ها و جاده سلامتی نزدیکی به راه آهن نزدیکی به میدان آزادی و اماکن خرید 	<ul style="list-style-type: none"> وجود هتل ۴ ستاره در شهر دور بودن از فرودگاه هزینه بالای اقامت برای دانشجویان و خانواده های آنها هزینه بالای اقامت برای مسافران مشهد مقدس هزینه بالای اقامت برای تورهای طبیعت گردی تعداد بسیار کم گردشگران خارجی در شاهرود دور بودن از دانشگاه دور بودن از مراکز صنعتی

بعد از بررسی طرح و مزایای دو طرح که از دیدگاه فنی بیان شد. به بررسی طرح ۱ (ساخت هتل ۳ ستاره) و طرح ۲ (ساخت هتل ۴ ستاره) ساخت هتل شاهرود از دیدگاه مالی با استفاده از شاخص های حسابداری و شاخصهای اقتصاد مهندسی پرداخته شده است. در این بخش هزینه های ساخت و احداث دو طرح، در کنار درآمدهای بهره برداری آن محاسبه شده است. باید خاطر نشان کرد که دوره ساخت دو طرح ۲ سال و دوره بهره برداری ۱۸ سال در نظر گرفته شده است. جدول زیر شاخص های مالی اصلی دو طرح را جمع بندی و مقایسه می کند.



جمع بندی مالی و مقایسه شاخص های دو طرح^۸

عنوان	شاخصهای طرح ۱	شاخصهای طرح ۲
هزینه دوران ساخت ^۹	۱۶۲,۰۱۴,۲۹۰,۶۴۳	۱۹۹,۴۲۸,۸۱۴,۱۰۰
دوران بهره برداری		
درآمد سالیانه هتلداری ^{۱۰}	۴۹,۷۷۰,۴۳۶,۸۰۰	۴۹,۰۲۴,۸۸۶,۴۰۰
هزینه سالیانه هتلداری ^{۱۱}	۱۸,۴۳۱,۳۸۵,۰۰۰	۲۳,۳۲۸,۸۳۲,۵۰۰
سود سالانه هتلداری ^{۱۲}	۳۱,۳۳۹,۰۵۱,۸۰۰	۲۵,۶۹۶,۰۵۳,۹۰۰
آورده		
آورده با زمین	۱۶۴,۷۷۸,۹۹۸,۳۹۳	۲۰۲,۹۳۸,۱۳۸,۹۷۵
سرمایه در گردش ^{۱۳}	۲,۷۶۴,۷۰۷,۷۵۰	۳,۴۹۹,۳۲۴,۸۷۵
شاخص های مالی ^{۱۴}		
نرخ بازدهی داخلی (IRR)	٪۱۵,۲۱	٪۸,۸۸
خالص ارزش حال (NPV)	۳۸,۸۱۶,۰۴۸,۱۳۲	(۲۸,۵۱۹,۵۱۵,۰۴۹)
دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۸ سال	۱۱ سال

از مقایسه شاخصهای مالی و اقتصادی دو طرح ۱ (هتل ۳ ستاره) و طرح ۲ (هتل ۴ ستاره) در این جدول مشخص می شود که میزان سرمایه گذاری برای ساخت طرح ۲ بیشتر از سرمایه گذاری مورد نیاز برای طرح ۱ می باشد. سود سالیانه طرح ۲ نیز کمتر از طرح ۱ می باشد. بنابراین طرح ۱ نرخ بازگشت سرمایه بیشتری نسبت به طرح ۲ دارد. همچنین طرح ۱ نسبت به طرح ۲ از دوره بازگشت سرمایه کمتری برخوردار می باشد.

۸ - جزییات کامل محاسبات مالی و هزینه و درآمد طرحها (که در جدول بالا کلیات آن ذکر شده است) در بخش مطالعات مالی آمده است.

۹ - مراجعه شود به جدول ۳-۹ هزینه کل ساخت طرح ۱ و جدول ۳-۳۰ هزینه کل ساخت طرح ۲ جدول ۳-۳۰ هزینه کل ساخت طرح ۲

۱۰ - مراجعه شود به جدول ۳-۲۰ درآمد بهره برداری طرح ۱ (هتل ۳ ستاره) و جدول ۳-۴۱ درآمد بهره برداری طرح ۲ (هتل ۴ ستاره)

۱۱ - مراجعه شود به جدول ۳-۱۳ هزینه های هتلداری طرح ۱ و جدول ۳-۳۴ هزینه های هتلداری طرح ۲

۱۲ - مراجعه شود به جدول ۳-۲۰ درآمد بهره برداری طرح ۱ (هتل ۳ ستاره) و جدول ۳-۴۱ درآمد بهره برداری طرح ۲ (هتل ۴ ستاره)

۱۳ - مراجعه شود به جدول ۳-۱۴ سرمایه در گردش طرح ۱ و جدول ۳-۳۵ سرمایه در گردش طرح ۲

۱۴ - مراجعه شود به جدول ۳-۲۱ شاخص های اقتصادی طرح ۱ (هتل ۳ ستاره) و جدول ۳-۴۲ شاخص های اقتصادی طرح ۲ (هتل ۴ ستاره)