



گزارش توجیه فنی و اقتصادی  
 طرحهای سیاحتی - احداث هتل

سازمان منطقه آزاد ارس

۱- مشخصات درخواست کننده :

نام و نام خانوادگی : \_\_\_\_\_ شماره شناسنامه / پاسپورت : \_\_\_\_\_

محل صدور : \_\_\_\_\_ شماره کد ملی : \_\_\_\_\_ نام پدر : \_\_\_\_\_

تاریخ تولد : \_\_\_\_\_ تابعیت : \_\_\_\_\_ تحصیلات : \_\_\_\_\_

نام و مشخصات شریک / شرکا :

نام شریک	نام پدر	شماره شناسنامه	شماره کد ملی	تابعیت	درصد سهم الشراکه

شخص  
حقوقی

نوع شرکت مورد نظر :

نام مورد نظر برای شرکت در شرف تاسیس :

نام و مشخصات موسسین :

نام و مشخصات مدیرعامل و اعضای هیات مدیره :

نام	تابعیت	درصد سهم الشراکه

نام	سمت

شخص  
حقوقی



۴- مشخصات هتل مورد نظر شما جهت احداث در منطقه آزاد ارس :

۴-۱) نوع هتل مورد نظر :

<input type="checkbox"/> هتل ۵ ستاره	<input type="checkbox"/> هتل ۴ ستاره
<input type="checkbox"/> هتل ۳ ستاره	<input type="checkbox"/> هتل آپارتمان
<input type="checkbox"/> مهمانسرا	<input type="checkbox"/> هتل

۴-۲) مشخصات هتل :

کل مساحت زمین مورد نیاز : [ ] متر مربع

مساحت زیر بنا : [ ] متر مربع

تعداد طبقات : [ ]

تعداد اطاق : [ ]

تعداد تخت : [ ]

۴-۳) سایر مشخصات هتل :


۴-۴) ظرفیت پذیرش مهمان :

شرح	درصد اشغال تخت ها	تعداد تخت اشغال شده (A)	تعداد مسافر در ماه (B)	تعداد ماه در سال	تعداد مسافر در سال (C)
ماه های پر مسافر	%				
ماه های کم مسافر	%				
جمع					

A = تعداد تخت اشغال شده = (تعداد کل تخت) × (درصد اشغال تخت ها)

B = تعداد مسافر در ماه = (تعداد تخت اشغال شده) × (عدد ۳۰)

C = تعداد مسافر در سال = (تعداد مسافر در ماه) × (تعداد ماه در سال)



سازمان منطقه آزاد ارس

گزارش توجیه فنی و اقتصادی  
 طرحهای سیاحتی - احداث هتل

۵/۲- منابع تامین مالی :

ردیف	شرح	مبلغ - ریال
۱	آورده ریالی سهامداران / اشرا	
۲	وامهای ریالی (نقل از جدول ۵/۳)	
۳	وامهای ارزی (نقل از جدول ۵/۳)	
	جمع	

۵/۱- پیش بینی شروع و خاتمه پروژه :

ردیف	شرح	تاریخ	
		سال	روز
۱	تاریخ شروع پروژه		
۲	تاریخ اتمام پروژه (شروع بهره برداری)		
	مدت زمان لازم		

۵/۳- منابع تامین مالی (وام های ریالی) :

ردیف	شرح وام	نوع وام	اصل مبلغ - ریال	مدت استفاده از وام (سال)	درصد بهره	مبلغ بهره	مبلغ اصل و بهره
۱							
۲							
۳							
	جمع						

۵/۴- منابع تامین مالی (وام های ارزی) :

ردیف	شرح وام	نوع وام	اصل مبلغ - دلار	مدت استفاده از وام (سال)	درصد بهره	مبلغ بهره - دلار	مبلغ اصل و بهره - دلار
۱							
۲							
۳							
	جمع						



سازمان منطقه آزاد ارس

گزارش توجیه فنی و اقتصادی  
 طرحهای سیاحتی - احداث هتل

۶- کل سرمایه گذاری :

ردیف	شرح	مبلغ - ریال
۱	سرمایه گذاری ثابت طرح ( نقل از جدول شماره ۷ )	
۲	سرمایه در گردش ( نقل از جدول شماره ۱۶ )	
	جمع کل سرمایه گذاری - ریال	

۷- هزینه استهلاک :

نرخ استهلاک	مبلغ - ریال
۷%	
۱۰%	
۱۰%	
۱۰%	
۱۰%	
۱۰%	
۱۰%	
۱۰%	
۱۰%	
۱۰%	

۷- سرمایه گذاری ثابت طرح :

ردیف	شرح	مبلغ - ریال
۱	خرید زمین ( نقل از جدول شماره ۸ )	
۲	ساختمان و محوطه سازی ( نقل از جدول شماره ۹ )	
۳	اثاثه و لوازم جهت تجهیز اتاق های هتل ( نقل از جدول شماره ۱۰ )	
۴	اثاثه و لوازم جهت تجهیز فضای عمومی داخل هتل ( نقل از جدول شماره ۱۱ )	
۵	اثاثه و لوازم جهت تجهیز فضای عمومی محوطه هتل ( نقل از جدول شماره ۱۲ )	
۶	تاسیسات عمومی ( نقل از جدول شماره ۱۳ )	
۷	وسایل اداری ( نقل از جدول شماره ۱۴ )	
۸	وسایط نقلیه ( نقل از جدول شماره ۱۵ )	
۹	هزینه های بهره وام ( تا زمان تکمیل سرمایه گذاری )	
	جمع	

				۱۰%
--	--	--	--	-----

				هزینه های پیش بینی نشده ( ۵ درصد جمع ارقام بالا )
--	--	--	--	---

				جمع
--	--	--	--	-----

				جمع
--	--	--	--	-----

انتقال به ردیف ۶ جدول شماره ۱۶

انتقال به ردیف ۱ جدول شماره ۶



سازمان منطقه آزاد ارس

گزارش توجیه فنی و اقتصادی  
طرحهای سیاحتی - احداث هتل

۸- بهای خرید زمین :

بهای کل - ریال	بهای هر متر مربع - ریال	مترائز - متر مربع	نوع و محل زمین
			جمع

انتقال به ردیف ۱ جدول شماره ۷



سازمان منطقه آزاد ارس

گزارش توجیه فنی و اقتصادی  
 طرحهای سیاحتی - احداث هتل

۹- قیمت تمام شده ساختمان و محوطه سازی :

بهای کل (ریال)	بهای هر متر مربع (ریال)	مساحت مورد نیاز (متر مربع)	مساحت هر واحد (متر مربع)	تعداد	شرح	قیمت تمام شده ساختمان و محوطه سازی :
					۱- اتاق ۱ تخته	اتاقهای پذیرائی
					۲- اتاق ۲ تخته	
					۳- سوئیت	
					۴- دوبلکس	
					۵- کانا	
					۶- سایر انواع اتاق	محوطه های عمومی
					۷- پذیرش و لابی و کافی شاپ	
					۸- بالکن ها	
					۹- راه پله ها - آسانسور - راهرو ها	
					۱۰- رستوران هتل	
					۱۱- رستوران کارکنان	
					۱۲- آشپزخانه هتل	
					۱۳- آشپزخانه کارکنان	
					۱۴- نماز خانه	
					۱۵- انبار ها	
					۱۶- سردخانه	
					۱۷- اتاق پرشک	



سازمان منطقه آزاد ارس

گزارش توجیه فنی و اقتصادی  
 طرح‌های سیاحتی - احدات هتل

بهای کل (ریال)	بهای هر متر مربع (ریال)	مساحت مورد نیاز متر مربع	مساحت هر واحد متر مربع	تعداد	شرح	
					۱۸- سالن کنفرانس	
					۱۹- محل بازی کودکان	
					۲۰- خشکشویی	
					۲۱- آرایشگاه	محوطه های عمومی
					۲۲- مغازه ها	
					۲۳- سینما و تئاتر	
					۲۴- پارکینگ مرکزی	
					۲۵- سایر محوطه های عمومی	
					۲۶- مرکز شنا ( شامل اسبخر سرپوشیده و سرباز ، محل رختکن ، سونا ، اتاقهای ماساژ ، حمام بخار ، جاکوزی ، و غیره )	
					۲۷- زمین تنیس - رولاز	امکانات ورزشی
					۲۸- تنیس رومیزی - رولاز و سرپوشیده	
					۲۹- سایر امکانات ورزشی	
جمع قیمت تمام شده ساختمان						
محوطه سازی						
جمع کل						

















سازمان منطقه آزاد ارس

گزارش توجیه فنی و اقتصادی  
طرحهای سیاحتی - احداث هتل

۱۶- هزینه ها :

شرح اقلام هزینه	هزینه سالانه (ریال)			سرمایه در گردش (ریال)		
۱ حقوق و مزایا و هزینه های جانبی سالانه پرسنل ایرانی (نقل از جدول شماره ۱۷)						
۲ حقوق و مزایا و هزینه های جانبی سالانه پرسنل خارجی (نقل از جدول شماره ۱۸)						
۳ هزینه مصرف انرژی (نقل از جدول شماره ۱۹)						
۴ هزینه خرید مواد و لوازم مصرفی سالانه (نقل از جدول شماره ۲۰)						
۵ سایر هزینه ها (نقل از جدول شماره ۲۱)						
۶ هزینه استهلاک دارائیهای ثابت (نقل از جدول شماره ۷)						
جمع						

انتقال به ردیف ۲ جدول شماره ۲۸

--	--	--	--

سرمایه در گردش برای ۶ ماه

انتقال به ردیف ۲ جدول شماره ۶









سازمان منطقه آزاد ارس

گزارش توجیه فنی و اقتصادی  
طرحهای سیاحتی - احداث هتل

۱۹- هزینه های مصرف انرژی :

ردیف	نام انرژی	واحد شمارش	مصرف سالانه	بهای واحد - ریال	مبلغ - ریال
۱	آب	متر مکعب			
۲	برق	کیلو وات			
۳	گازوئیل	لیتر			
۴	گاز	متر مکعب			
۵	بنزین	لیتر			
۶	نفت	لیتر			
۷					
				جمع	

انتقال به ردیف ۳ جدول شماره ۱۶

گزارش توجیه فنی و اقتصادی  
 طرحهای سیاحتی - احداث هتل



سازمان منطقه آزاد ارس

۲۰- هزینه خرید مواد و لوازم مصرفی سالانه :

مبلغ ریالی		مبلغ ارزی		واحد شمارش	مقدار مصرف در سال	شرح مواد و لوازم مصرفی	ردیف
مبلغ - ریال	بهای واحد - ریال	مبلغ - دلار	بهای واحد - دلار				
جمع							

معادل ریالی مبلغ مواد دلاری

کل مبلغ - ریال

انتقال به ردیف ۴ جدول شماره ۲۰



گزارش توجیه فنی و اقتصادی  
 طرحهای سیاحتی - احداث هتل

سازمان منطقه آزاد ارس

۲۱- سایر هزینه ها :

ردیف	شرح هزینه	مبلغ ریالی	مبلغ ارزی
۱	نگهداری ساختمان و تاسیسات		
۲	نگهداری اثاثه و تجهیزات هتل		
۳	تلفن		
۴	هزینه سفر و فوق العاده ماموریت		
۵	هزینه چاپ و مطبوعات		
۶	هزینه اینترنت		
۷			
۸			
۹			
۱۰			
۱۱			
۱۲			
۱۳			
۱۴			
۱۵			
۱۶			
۱۷			
۱۸			
۱۹			
۲۰			
	جمع		

--	--	--	--

معادل ریالی

--	--	--	--

جمع کل - ریال

انتقال به ردیف ۵ جدول شماره ۱۶

گزارش توجیه فنی و اقتصادی  
 طرحهای سیاحتی - احداث هتل



سازمان منطقه آزاد ارس

۲۲- درآمدها :

ردیف	نوع درآمد	مبلغ - ریال
۱	درآمد اتاق ( نقل از جدول شماره ۲۳ )	
۲	درآمد رستوران و کافی شاپ ( نقل از جدول شماره ۲۴ )	
۳	درآمد اجاره فروشگاهها ( نقل از جدول شماره ۲۵ )	
۴	درآمد سالن کنفرانس ( نقل از جدول شماره ۲۶ )	
۵	درآمدهای جانبی شامل تلفن و خشکشویی و..... ( نقل از جدول شماره ۲۷ )	
۶		
۷		
۸		
۹		
۱۰		
۱۱		
۱۲		
۱۳		
۱۴		
	جمع	

انتقال به ردیف ۱ جدول شماره ۲۸



سازمان منطقه آزاد ارس

گزارش توجیه فنی و اقتصادی  
 طرحهای سیاحتی - احداث هتل

۲۳- درآمد اتاق :

درصد اشغال اتاق ها	تعداد ماه در سال	
(C) %	(A)	ماههای پر مسافر
(D) %	(B)	ماههای کم مسافر

جمع کل درآمد در سال (ریال) (K)	ماههای کم مسافر		ماههای پر مسافر		تعداد اتاق (F)	نرخ روزانه - ریال (E)	نوع اتاق
	درآمد سالانه (J)	درآمد ماهانه (I)	درآمد سالانه (H)	درآمد ماهانه (G)			
							اتاق ۱ تخته
							اتاق ۲ تخته
							سوئیت
							دولکس
							کابانا
							جمع

انتقال به ریف ۱ جدول شماره ۲۳

$$G = F \times C \times E \times ۲ \cdot$$

$$H = G \times A$$

$$I = F \times D \times E \times ۲ \cdot$$

$$J = I \times B$$

$$K = H + J$$

درآمد ماهانه در ماههای پر مسافر  
 درآمد سالانه در ماههای پر مسافر  
 درآمد ماهانه در ماههای کم مسافر  
 درآمد سالانه در ماههای کم مسافر  
 جمع کل درآمد در سال

گزارش توجیه فنی و اقتصادی  
طرحهای سیاحتی - احداث هتل



سازمان منطقه آزاد ارس

۲۴- پیش بینی درآمد رستوران و کافی شاپ :

۲۴/۱- پیش بینی درآمد رستوران - صبحانه :

درآمد سالانه حاصل از سرو صبحانه	سود هر وعده صبحانه	جمع کل استفاده کننده گان از صبحانه در سال	تعداد مراجعه کننده خارج از هتل در سال	مسافرین مستقر در هتل		
				تعداد مسافر استفاده کننده از صبحانه مستقر در هتل ( * )	درصد استفاده کنندگان	جمع کل مسافرین در سال (انتقال از جدول شماره ۲-۳)

\* در صورتیکه هزینه صبحانه بصورت جداگانه از قیمت اتاق دریافت گردد .

۲۴/۲- پیش بینی درآمد رستوران - شام و نهار :

درآمد سالانه حاصل از سرو صبحانه	سود هر وعده نهار و شام	جمع کل استفاده کننده گان از شام و نهار در سال	تعداد مراجعه کننده خارج از هتل در سال	مسافرین مستقر در هتل		
				تعداد مسافر استفاده کننده از شام و نهار مستقر در هتل	درصد استفاده کنندگان	جمع کل مسافرین در سال (انتقال از جدول شماره ۲-۳)

۲۴/۳- پیش بینی درآمد کافی شاپ :

درآمد سالانه حاصل از کافی شاپ	سود هر سرویس کافی شاپ	جمع کل استفاده کننده گان از کافی شاپ در سال	تعداد مراجعه کننده خارج از هتل در سال	مسافرین مستقر در هتل		
				تعداد مسافر استفاده کننده از کافی شاپ مستقر در هتل	درصد استفاده کنندگان	جمع کل مسافرین در سال (انتقال از جدول شماره ۲-۳)

جمع کل درآمد رستوران و کافی شاپ

--	--	--	--

انتقال به ردیف ۲ جدول شماره ۲۳



گزارش توجیه فنی و اقتصادی  
 طرحهای سیاحتی - احداث هتل

سازمان منطقه آزاد ارس

۲۵- درآمد اجاره فروشگاهها :

مبلغ اجاره سالانه				متوسط نرخ اجاره در ماه (* )				تعداد فروشگاه	نوع فروشگاه
								جمع	

انتقال به ردیف ۳ جدول شماره ۲۲

\* چنانچه در نظر باشد از فروشگاههای هتل همانند دیگر امکانات با مدیریت یکپارچه بهره برداری شود ، در اینصورت به جای متوسط نرخ اجاره در ماه ، باید متوسط خالص درآمد ماهیانه در ستون سوم جدول فوق الذکر درج گردد .

۲۶- درآمد سالن کنفرانس :

مبلغ درآمد سالانه				متوسط نرخ استفاده در هر نوبت				پیش بینی تعداد دفعات استفاده در سال	تعداد سالن	نوع سالن
									جمع	

انتقال به ردیف ۴ جدول شماره ۲۲

۲۷- پیش بینی درآمد های جانبی :

کل درآمد های جانبی در سال ( ریال )	پیش بینی درآمد جانبی هر مسافر در روز ( ریال )	جمع کل مسافری در سال ( انتقال از جدول شماره ۴=۳ )

انتقال به ردیف ۵ جدول شماره ۲۲



گزارش توجیه فنی و اقتصادی  
طرحهای سیاحتی - احداث هتل



سازمان منطقه آزاد ارس

۲۸- سود و زیان :

مبلغ - ریال				نوع درآمد
				درآمدها ( نقل از جدول شماره ۲۲ )
				کسر میشود : هزینه ها ( نقل از جدول شماره ۱۶ )
				سود ( زیان )





سازمان منطقه آزاد ارس

گزارش توجیه فنی و اقتصادی  
طرحهای سیاحتی - احداث هتل

کلیه اطلاعات مندرج در این گزارش بر اساس بررسی و مطالعات کامل جمع آوری و ارائه گردیده و مورد تایید میباشد .

نام درخواست کننده :

امضا

تاریخ :