

اداره کل امور اقتصادی و دارایی

استان خوزستان

تهیه و تدوین فرصت‌های سرمایه‌گذاری استان
گزارش مطالعات فرصت‌های سرمایه‌گذاری

«مجتمع گردشگری شیمبار»



(پیوست شماره ۱)

بنام خدا
فهرست مطلب

۱ (پیوست شماره ۱)
۴	۱- موقعیت طرح
۴	۱-۱- استان
۴	۲-۱- شهرستان
۵	۲- موقعیت پروژه
۵	۱-۲- دسترسی به زیرساخت‌ها
۶	۳- مشخصات فنی طرح
۶	۱-۳- معرفی پروژه
۷	۲-۳- نیازهای طرح
۷	۱-۲-۳- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز
۸	۲-۲-۳- تجهیزات و ماشین‌آلات
۹	۳-۲-۳- مواد اولیه
۹	۴-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی
۱۰	۴- مالکیت و مجوزهای قانونی
۱۰	۱-۴- مالکیت زمین
۱۰	۲-۴- مالکیت معنوی و امتیازها
۱۰	۳-۴- مجوزهای قانونی
۱۱	۵- بررسی بازار و رقابت
۱۱	۱-۵- معرفی بازار هدف
۱۲	۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون
۱۲	۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح
۱۳	۸- برنامه مالی پروژه
۱۳	۱-۸- برآورد هزینه‌ها
۱۴	۲-۸- برآورد درآمدها
۱۵	۳-۸- مدت زمان بهره‌برداری پروژه
۱۵	۴-۸- تحلیل نقطه سر به سر
۱۶	۵-۸- تحلیل هزینه - فایده
۱۶	۶-۸- انجام آنالیز حساسیت پروژه
۱۸	۷-۸- جمع‌بندی
۱۹	۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه
۱۹	۹- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین
۱۹	۱-۹- سرمایه ارزی موردنیاز
۱۹	۲-۹- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز
۲۰	۳-۹- زمان بازگشت سرمایه
۲۱	۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح
۲۲ (پیوست شماره ۲)

فهرست جداول و اشکال

۵	جدول (۱): مشخصات محل اجرای طرح
۵	جدول (۲): دسترسی به زیرساخت‌ها
۶	جدول (۳): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات محوطه سازی) مجتمع گردشگری
۶	جدول (۴): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات ساختمانی) مجتمع گردشگری
۶	جدول (۵): مشخصات خدمات قابل ارائه
۷	جدول (۶): سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان
۸	جدول (۷): تجهیزات اصلی مورد نیاز
۸	جدول (۸): تجهیزات جانبی
۹	جدول (۹): مشخصات مواد اولیه
۹	جدول (۱۰): مدیریت و منابع انسانی
۱۲	جدول (۱۱): جدول زمان‌بندی اجرای طرح
۱۳	جدول (۱۲): برآورد هزینه‌ها
۱۳	جدول (۱۳): برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)
۱۴	جدول (۱۴): برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی)
۱۴	جدول (۱۵): جزئیات هزینه‌های قبل از بهره‌برداری
۱۴	جدول (۱۶): درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره‌برداری
۱۵	جدول (۱۷): افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه
۱۵	جدول (۱۸): پیش‌بینی نقطه سر به سر فعالیت طرح
۱۶	جدول (۱۹): شاخص‌های بازدهی پروژه
۱۷	جدول (۲۰): جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی)
۱۸	جدول (۲۱): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه
۱۹	جدول (۲۲): نرخ ارز
۱۹	جدول (۲۳): سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز
۴	شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور
۴	شکل (۲): نقشه موقعیت شهرستان اندیکا در خوزستان
۴	شکل (۳): نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان
۵	شکل (۴): نقشه موقعیت پروژه
۵	شکل (۵): نقشه راه‌های دسترسی به پروژه
۶	شکل (۶): تصاویری محل احداث
۱۷	شکل (۷): نمودار درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی

۱- موقعیت طرح

۱-۱- استان

استان خوزستان در جنوب غربی ایران (در محدوده ۴۷ درجه و ۴۲ دقیقه تا ۵۰ درجه و ۳۹ دقیقه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ و ۲۹ درجه و ۵۸ دقیقه تا ۳۲ درجه و ۵۸ دقیقه شمالی از خط استوا) قرار دارد. مساحت این استان ۶۳،۲۳۸ کیلومتر مربع است و با جمعیتی معادل ۴،۹۹۴ هزار نفر در سال ۱۴۰۰، (بعد از استان‌های تهران، خراسان رضوی، اصفهان و فارس) پنجمین استان پرجمعیت ایران محسوب می‌شود. شهر اهواز مرکز استان خوزستان و در فاصله ۸۸۰ کیلومتری شهر تهران واقع شده است. این استان از شمال غربی با استان ایلام، از شمال با استان لرستان، از شمال شرقی و شرق با استان‌های چهارمحال و بختیاری و کهگیلویه و بویراحمد؛ از جنوب با خلیج فارس (به طول ۳۳۰ کیلومتر) و از غرب با کشور عراق (به طول ۳۳۰ کیلومتر) هم‌مرز است. موقعیت استقرار خوزستان در غرب رشته کوه‌های زاگرس وسعت جلگه آن و هم‌مرز بودن با عراق و خلیج فارس و دوری با سایر مراکز استان‌ها این استان را در یک وضعیت استراتژیکی قرار داده است.

۱-۲- شهرستان

بر اساس آخرین تقسیمات کشوری سال ۱۴۰۱ وزارت کشور این استان دارای ۲۹ شهرستان، ۷۰ بخش، ۱۴۵ دهستان و ۹۰ شهر و ۳ فرمانداری ویژه می‌باشد. آخرین تقسیمات سیاسی استان به شرح شکل (۳) آمده است. اندیکا یکی از شهرستان‌های استان خوزستان و مرکز آن شهر قلعه خواجه است. شهرستان اندیکا در شمال شرقی استان خوزستان و در فاصله ۲۵۵ کیلومتری شهر اهواز قرار دارد. این شهرستان در سال ۱۳۹۵، تعداد ۴۷ هزار و ۶۲۹ نفر جمعیت داشته است.

این شهرستان یکی از مناطق توریستی در خوزستان است که از نواحی اطراف با چهار محال بختیاری، دزفول، لالی و مسجد سلیمان همسایه است. اندیکا شامل مناطق مرتفع، کوهپایه‌های سرسبز، دره‌های عمیق و دشت‌های کوچک است. کمپ‌های عشایری در اندیکا توجه گردشگران را به خود جلب می‌کند. دفیینه‌هایی در آن است که ارزش تاریخی بالایی دارند. این منطقه با تاریخ چهل هزارساله و طبیعتی بکر و زیبا سخن زیادی برای گفتن دارد. گردشگران برای لذت بردن از این منطقه می‌توانند در ایام بهار به شهرستان سفر کنند. جاذبه‌های گردشگری اندیکا چشمه آب گرم بابا احمد یکی از این جاذبه‌های طبیعی است که چشمه‌ای گوگردی است و در نزدیکی یکی از امامزاده‌های شهر واقع شده است. شیمبار یا



شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور



شکل (۲): نقشه موقعیت شهرستان اندیکا در خوزستان



شکل (۳): نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان

شیرین بهار، جلگه‌ای سبز در شمال خوزستان، درست در مرز میان استان خوزستان و چهارمحال بختیاری است. دشت شیمبار خوزستان ادامه ارتفاعات صخره‌ای و مرتفع سلسله جبال زاگرس در خوزستان است و توسط ۴ کوه تاراز، لمر، کینو و منار احاطه شده. شیمبار از روستای سرحدنی شروع می‌شود و به دامنه کوه‌های دلا می‌رسد. قسمت زیادی از این منطقه با درختان بلوط و دشت‌های پر از شقایق پوشیده شده است و درختان بلوط، بادام کوهی، ارزن، بنه (پسته‌ی کوهی) دارد.

۲- موقعیت پروژه

شیمبار یا دشتی سرسبز در شمال‌شرق استان خوزستان و در مسیر جاده اندیکا به شهرکرد است. شیمبار در مسیر اصلی کوچ عشایر بختیاری از مناطق گرمسیری خوزستان به سوی کوهرنگ و مناطق سردسیری در استان چهارمحال و بختیاری است. این دشت در فاصله ۳۰ کیلومتری قلعه خواجه ۱۰۰ کیلومتری مسجدسلیمان و ۲۲۵ کیلومتری اهواز است.



شکل (۴): نقشه موقعیت پروژه

«مجتمع گردشگری شیمبار» در زمینی به مساحت ۳۷،۲۳۷ متر در مجاورت جنگل‌های شیمبار و در فاصله ۸ کیلومتری سرچشمه رود کارون و در فاصله ۳۶ کیلومتری مرکز شهرستان اندیکا (قلعه خواجه)، ۸۵ کیلومتری شهر مسجد سلیمان و ۲۱۹ کیلومتری شهر اهواز به مختصات زیر به اجرا در می‌آید.

جدول (۱): مختصات محل اجرای طرح

نقطه	X	Y
A	۳۵۷۸۶۸۵	۳۷۰۳۳۸
B	۳۵۷۸۷۳۴	۳۷۰۵۶۲
C	۳۵۷۸۶۵۸	۳۷۰۵۷۵
D	۳۵۷۸۵۸۶	۳۷۰۵۵۴
E	۳۵۷۸۵۳۰	۳۷۰۴۸۸
F	۳۵۷۸۵۰۳	۳۷۰۳۵۹

نزدیک‌ترین روستا به این محله روستای شلال و در فاصله ۱۵ کیلومتری قرار دارد.

۲-۱- دسترسی به زیرساخت‌ها

در حال حاضر امکانات آب و برق و گاز وجود دارد. نزدیک‌ترین بندر به این منطقه بندر امام خمینی در فاصله ۳۱۳ کیلومتری و نزدیک‌ترین ایستگاه راه آهن (ایستگاه راه آهن اهواز) در فاصله ۲۱۷ کیلومتری و نزدیک‌ترین فرودگاه (فرودگاه شهید آسیایی) در فاصله ۸۶ کیلومتری واقع شده است.

جدول (۲): دسترسی به زیرساخت‌ها

ردیف	زیرساخت موردنیاز	فاصله تا محل پروژه (کیلومتر)	محل تأمین زیرساخت
۱	آب	۰	-
۲	برق	۰	شبکه برق
۳	گاز	-	-
۴	مخابرات	-	-
۵	راه اصلی	۹۳	جاده شوستر مسجد سلیمان
۶	راه فرعی	۰	جاده خوزستان چهار محال بختیاری
۷	فرودگاه	۸۶	فرودگاه شهید آسیایی مسجد سلیمان
۸	بندر	۳۱۳	بندر امام خمینی
۹	ایستگاه راه‌آهن	۲۱۷	ایستگاه راه آهن اهواز



شکل (۵): نقشه راه‌های دسترسی به پروژه

۳- مشخصات فنی طرح

۳-۱- معرفی پروژه

دشت شیمبار یکی از جاذبه‌های گردشگری خوزستان است که جنگل، آبشار، چشمه، تالاب و کوه را یکجا دارد. منطقه گردشگری شیمبار میان کوهستان قرار گرفته است و از دل آن رودی در جریان است، از این رو برای طبیعت‌گردان و کوهنوردان جذابیت زیادی دارد. این منطقه از توابع شهرستان آندیکا است. وسعت این منطقه بیش از ۵۰ هزار هکتار بوده و در مسیر کوچ عشایر بختیاری قرار گرفته است، عشایری که با شروع گرما از خوزستان راهی کوه‌رنگ در چهارمحال و بختیاری می‌شوند پوشش گیاهی بسیار متنوع است، از درختان توت، تمشک، بلوط، انگور و کلخنگ گرفته تا آفرا و بادام کوهی.

تالاب شیمبار که در منطقه‌ی حفاظت‌شده شیمبار توسط سازمان محیط زیست محافظت می‌شود، میزبان پرندگانی مانند چنگر، پلیکان، مرغ دریایی و چلچله است که در این تالاب دو هزار هکتاری زندگی می‌کنند.

کوه‌های دلا، قلندرون، دمه و چال‌منار این دشت سرسبز را فرا گرفته‌اند؛ به همین دلیل کوهنوردان زیادی به این جا سر می‌زنند و از دامنه‌ی کوه صعود می‌کنند.

تالاب گندیکال، رودخانه شیمبار، آبشار پل نگین، دشت جنگلی جلگه شیمبار، پل نگین، باقی مانده آسیاب آبی تنگ سنان، قلعه دختر، کوه قلندرون، قلعه کله قندی، قلعه آهنگری، شیرهای سنگی، کهریزهای عهد کهن، امامزاده صالح ابراهیم، امامزاده بابا زاهد، امامزاده محمد ابن حمام از جمله جاهای دیدنی شیمبار است.

«مجتمع گردشگری شیمبار» به منظور ایجاد زیرساخت‌های گردشگری و ارائه خدمات و تفریحات در مجاورت جنگل‌های حفاظت‌شده شیمبار مورد توجه قرار گرفته است. این طرح با توسعه و ایجاد زیرساخت‌های گردشگری همچون اماکن تجاری و تفریحی (کافی شاپ، رستوران، فروشگاه، خدمات فنی خودرو، اماکن ورزشی و تفریحی (پارک بازی کودکان، اتو کمپینگ و خدمات طبیعت گردی)، اماکن عمومی (نمازخانه، پارکینگ، سرویس بهداشتی)، اماکن اقامت موقت (سکوهای استراحت، آلاچیق) تعریف شده است.

کل کاربری‌های طرح با توجه به زیرساخت‌های موجود و مورد نیاز به شرح زیر خواهد بود.

جدول (۳): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات محوطه سازی) مجتمع گردشگری

نوع ساختمان/ کاربری	کل مساحت (متر مربع)	مبلغ هزینه (میلیون ریال)
پارک بازی کودکان	۱,۰۰۰	۲,۰۰۰
پارکینگ های خودرو	۱,۸۰۰	۹,۰۰۰
مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی) و غیره	۱,۲۵۰	۳,۷۰۰
محوطه آزاد و فضای سبز	۳۰,۷۶۷	۱۵,۳۸۴
محوطه سازی	۳۴,۶۴۹	۳۰,۰۰۰

جدول (۵): مشخصات خدمات قابل ارائه

انواع خدمات شهرک	حداکثر ظرفیت (مورد)	میانگین درصد بهره‌برداری از ظرفیت‌ها	ظرفیت عملی	درآمد سالانه (میلیون ریال)
اقامت موقت (آلاچیق، سکو)	۱۴,۶۱۷	۷۴٪	۱۰,۸۵۹	۲۴,۰۳۰
اقامت شبانه (سوئیت/ ویلا)	۳,۷۳۲	۷۵٪	۲,۸۰۱	۱۱۲,۰۴۰
پارکینگ خودرو/ اورودی	۱۸,۶۶۰	۷۴٪	۱۳,۸۶۰	۰
اجاره ماهیانه کاربری/ زیرساخت	۸۴	۱۴۳٪	۱۲۰	۲۷,۳۶۰
انواع خدمات تفریحی	۱۶۷,۹۴۰	۷۴٪	۱۲۴,۶۰۰	۰
اتو کمپینگ و خدمات طبیعت گردی	۴۶۷	۷۴٪	۳۴۶	۱۲۴,۶۰۵

جدول (۴): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات ساختمانی) مجتمع گردشگری

نوع ساختمان/ کاربری	کل مساحت (متر مربع)	مبلغ هزینه (میلیون ریال)
اماکن اقامت شبانه	۷۸۰	۹۳,۶۰۰
اماکن اقامت موقت	۵۹۴	۴,۹۳۲
اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی مورد نیاز	۴۸۹	۲۸,۶۲۰
اماکن تجاری	۷۲۵	۷۷,۸۰۰
ساختمان‌ها	۲,۵۸۸	۲۰۴,۹۵۲

۳-۲- نیازهای طرح

۳-۲-۱- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز

کلیه زیر ساخت‌های «مجتمع گردشگری شیمبار» پس از اجرای طرح به شرح زیر خواهد بود.
جدول (۶): سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان

طبقه	شرح	تعداد	مساحت واحد (متر مربع)	مساحت کل (متر مربع)	قیمت واحد ساخت	مبلغ کل (میلیون ریال)
اماکن اقامت موقت	آلاچیق های اقامتی بزرگ	۱۰	۱۵	۱۵۰	۱۰	۱,۵۰۰
	آلاچیق های اقامتی کوچک	۲۵	۱۲	۳۰۰	۱۰	۳,۰۰۰
	سکو استراحت	۱۲	۱۲	۱۴۴	۳	۴۳۲
اماکن اقامت شبانه	پارکینگ های خودرو	۶۰	۳۰	۱,۸۰۰	۵	۹,۰۰۰
	ویلاهای اقامتی	۱۲	۶۵	۷۸۰	۱۲۰	۹۳,۶۰۰
	ساختمان مدیریت و پشتیبانی و رزرواسیون	۱	۱۲۰	۱۲۰	۱۲۰	۱۴,۴۰۰
	نمازخانه	۱	۴۸	۴۸	۱۱۰	۵,۲۸۰
	رستوران اقامتگاه	۱	۱۲۰	۱۲۰	۱۱۰	۱۳,۲۰۰
اماکن تجاری	کافی شاپ	۱	۵۰	۵۰	۱۱۰	۵,۵۰۰
	رستوران	۱	۳۶۰	۳۶۰	۱۱۰	۳۹,۶۰۰
	فروشگاه	۳	۴۹	۱۴۷	۱۰۰	۱۴,۷۰۰
	خدمات فنی خودرو (تعمیرگاه، آپاراتی و تعویض روغن)	۱	۴۸	۴۸	۱۰۰	۴,۸۰۰
	محل پذیرایی رستوران	۱	۵۰	۵۰	۲	۱۰۰
اماکن ورزشی و تفریحی	پارک بازی کودکان	۱	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۲	۲,۰۰۰
	اتو کمپینگ و خدمات طبیعت گردی	۱	۲۲۰	۲۲۰	۱۲	۲,۶۴۰
اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی مورد نیاز	مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش)	۱	۱,۲۰۰	۱,۲۰۰	۳	۳,۶۰۰
	سرویس بهداشتی	۱	۶۵	۶۵	۶۰	۳,۹۰۰
	اطلاعات و انتظامات	۱	۱۲	۱۲	۸۰	۹۶۰
	کانکس سرایداری مجموعه	۱	۱۲	۱۲	۸۰	۹۶۰
	ساختمان تاسیسات گاز	۰	۲۰	۰	۶۰	۰
	ساختمان تاسیسات برق	۰	۲۰	۱۲	۴۰	۴۸۰
	محوطه آزاد و فضای سبز	۱	۳۰,۷۶۷	۳۰,۷۶۷	۰,۵	۱۵,۳۸۴
	جمع	-	-	۳۷,۲۳۷	-	۲۳۴,۹۵۲

۲-۲-۳- تجهیزات

بر اساس زیرساخت‌های موجود و زیرساخت‌های جدید پیش‌بینی شده در طرح حاضر، کل تجهیزات مورد نیاز به شرح زیر قابل پیش‌بینی است. تمامی تجهیزات در داخل کشور قابل تأمین می‌باشد.

جدول (۷) : تجهیزات اصلی مورد نیاز

ردیف	نام ماشین / تجهیز	سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح		جمع هزینه (میلیون ریال)
		تعداد	قیمت خرید داخلی	
۱	ست تجهیزات و اثاثیه هتل	۱۲	۱,۳۰۰	۱۵,۶۰۰
۲	سیستم صدور قبض و بلیط	۱	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
۳	تجهیزات رستوران اقامت گاه	۱	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰
۴	کمپر	۶	۴۲,۰۰۰	۲۵۲,۰۰۰
۵	تجهیزات فلزی پارک بازی کودکان و بزرگسالان (انواع سرسره، الاکلنگ، تاب بازی و سایر وسایل ورزشی کودکان و بزرگسالان)	۶	۱۵۰	۹۰۰
۶	سایر تجهیزات پارکی (المان های شهری، میز شطرنج، سطل های زباله، ابنخوری، نیمکت های بتنی پارکی، تجهیزات شستشوی ظروف، پارکی و ...)	۱۰	۴۰	۴۰۰
۷	سایر تجهیزات اصلی - داخلی	۱	۵,۵۰۰	۵,۵۰۰
جمع				۲۷۶,۹۰۰

جدول (۸) : تجهیزات جانبی

ردیف	نام ماشین / تجهیز / ابزار و ...	واحد سنجش	نوع تجهیز	سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح		جمع هزینه (میلیون ریال)
				تعداد	قیمت خرید واحد (میلیون ریال)	
۱	انشعاب برق / بهای دیماند	kw	تاسیسات	۱۰۰	۳	۳۰۰
۲	انواع کابل برق	m	تاسیسات	۱,۰۰۰	۵	۵,۰۰۰
۳	تجهیزات برقی سیستم روشنایی	عدد	تاسیسات	۳۴۹	۵۰	۱,۷۴۶
۴	هزینه تابلوها و تجهیزات برقی مربوطه	عدد	تاسیسات	۱۵	۵۰۰	۷,۵۰۰
۵	تجهیزات پمپاژ و انتقال و تصفیه آب	عدد	تاسیسات	۱	۲,۵۰۰	۲,۵۰۰
۶	مسیر انتقال فاضلاب انسانی	m	تاسیسات	۱۰۰	۵	۵۰۰
۷	چاه دفع فاضلاب انسانی (سه حلقه)	m	تاسیسات	۳	۳۵۰	۱,۰۵۰
۸	سیستم امنیتی، آتشنشانی، و اعلام حریق	کپسول	تاسیسات	۲۰	۳۰	۶۰۰
۹	لوله کشی گاز	m	تاسیسات	۷۰۰	۵	۳,۵۰۰
۱۰	انشعاب گاز	-	تاسیسات	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۱۱	کولر گازی	Set	تاسیسات	۲۰	۸۰۰	۱۶,۰۰۰
۱۲	ابزارآلات و تجهیزات کارگاهی	دستگاه	تجهیزات و ابزارآلات آزمایشگاهی و کارگاهی	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۱۳	وسایل اداری (رایانه، میز و صندلی اداری، تجهیزات شبکه و سرور - به تعداد پرسنل پشتیبانی)	Set	تجهیزات اداری	۴	۵۰۰	۲,۰۰۰
۱۴	سایر تاسیسات جانبی	-	تاسیسات	۱	۱,۰۰۴	۱,۰۰۴
جمع				-	-	۴۷,۷۰۰

۳-۲-۳- مواد اولیه

به غیر از سوئیت‌ها عمده کاربری‌های نظیر (رستوران، کافی شاپ و فروشگاه‌ها) در دوران بهره‌برداری به صورت اجاره به افراد دارای صلاحیت واگذار می‌شود. مشخصات مواد (عمدتاً غذایی پرسنل پذیرش شده در سوئیت‌ها) به شرح جدول زیر است.

جدول (۹): مشخصات مواد اولیه

ردیف	شرح / عنوان	مقدار مصرف در حداکثر ظرفیت	هزینه مواد اولیه در حداکثر ظرفیت (میلیون ریال)
۱	مواد غذایی مورد نیاز ویلایی	۵,۵۳۸	۶,۶۴۶

۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی

به دلیل تنوع بالای خدمات مجموعه‌های گردشگری و به منظور ارائه خدمات به صورت تخصصی در هر زیرساخت، بسیاری از کاربری‌ها (نظیر رستوران، کافی شاپ و فروشگاه) به صورت واگذاری به بخش خصوصی پیش بینی شده است. میزان اشتغال این کاربری‌ها بالغ بر ۷ نفر پیش بینی شده است. تعداد اشتغال مربوط به بخش پشتیبانی و مدیریت کل مجتمع گردشگری شیمبار بالغ بر ۱۰ نفر و جمعا کل اشتغال طرح معادل ۱۷ نفر پیش‌بینی می‌گردد. مشخصات نیروی انسانی بخش مدیریت و پشتیبانی طرح به شرح جدول زیر است.

جدول (۱۰): مدیریت و منابع انسانی

ردیف	سطح مهارت	تعداد	میانگین حقوق پایه (ریال)
۱	متخصص	۴	۱۱۲,۵۰۰,۰۰۰
۲	ماهر	۰	۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	غیر ماهر	۶	۸۵,۰۰۰,۰۰۰

تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز:	۰	نفر
تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز:	۶	نفر
تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز:	۴	نفر
جمع	۱۰	نفر

۴- مالکیت و مجوزهای قانونی

۴-۱- مالکیت زمین

اجرای این طرح در زمینی به مساحت ۳۷,۲۳۷ مترمربع و احداث ساختمانی با زیر بنایی معادل ۲,۵۸۸ متر مربع صورت گرفته است. در حال حاضر بالغ بر ۱۰۰ میلیارد ریال از هزینه‌های طرح انجام شده و به منظور بهره‌برداری ضروری است سرمایه‌گذاران نسبت به رفع مشکلات حقوقی، پرداخت بدهی‌های طرح، تکمیل عملیات ساختمانی و تاسیساتی طرح اقدام نمایند.

قسمتی از قطعه مورد استعلام در حدوده پلاک اصلی ۱۴۵ بخش ۲ شهرستان اندیکا موسوم به بردگی واقع گردیده و براساس بررسی به عمل آمده، به مساحت ۳۷۲۳۷ مترمربع جزو اراضی ملی موضوع ماده یک قانون ملی شدن جنگل‌های کشور و متعلق به دولت می‌باشد. قسمتی دیگر قطعه در محدوده پلاک اصلی ۱۲۲ بخش ۲ شهرستان اندیکا موسوم به شیمبار واقع گردیده و براساس بررسی به عمل آمده، به مساحت ۱۷۶۳ مترمربع جزو اراضی ملی موضوع ماده یک قانون ملی شدن جنگل‌های کشور و متعلق به دولت می‌باشد. لذا هرگونه اقدام در خصوص اراضی مورد استعلام ملزم به اخذ مجوز می‌باشد.

۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها

مدیریت دوران بهره‌برداری، مطابق استانداردها و ضوابط وضع شده، (ضمن نیاز به دانش و تجربه لازم در این خصوص) شرایط خاصی است که از طرف «وزارت میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی» اعلام شده است. این پروژه گردشگری همانند سایر طرح‌ها باید با حداقل اثرات زیست محیطی و کاهش کیفیت آب به اجرا درآید. شلیان ذکر است؛ ضوابط نرخ گذاری خدمات گردشگری، هر ساله توسط «وزارت میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی» مشخص می‌شود.

۴-۳- مجوزهای قانونی

اخذ مجوز و فعالیت گردشگری مربوط به «مراکز گردشگری ساحلی و دریایی» و مراکز مشابه مطابق «قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی» (مصوب ۱۳۷۰ و اصلاحیه‌های بعدی آن) و «آیین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری تاسیسات گردشگری و نظارت بر آنها» (مصوب ۱۳۷۳) و دستورالعمل نظارت بر تاسیس و فعالیت مراکز اطلاعات گردشگران (مصوب ۱۴۰۰) است. در حال حاضر اداره کل میراث فرهنگی، اداره کل گردشگری و صنایع دستی استان‌ها (تحت مدیریت و نظارت وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی)، تنها دستگاه اجرایی و مرجع تشخیص ایجاد و صدور مجوز انواع تاسیسات گردشگری و همچنین اصلاح، تکمیل، تجهیز و بهره‌برداری این تاسیسات می‌باشد.

متقاضی سرمایه‌گذاری جهت ایجاد، اصلاح و یا تکمیل تاسیسات گردشگری بایستی به صورت الکترونیک به سامانه (پنجره واحد خدمات الکترونیک (سما ۱) مربوط به «وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی» مراجعه نماید و مدارک مربوطه را ارائه نماید. «اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان‌ها» مراجعه نماید. شهرداری‌ها و سایر مراجع صادر کننده پروانه ساختمان تاسیسات گردشگری موظفند ضمن رعایت ضوابط مربوط به خود، مقررات اعلام شده توسط سازمان را نیز رعایت نمایند. این مراجع قبل از اعلام موافقت سازمان (اداره کل) مجاز به صدور پروانه احداث ساختمان تاسیسات گردشگری نمی‌باشند. دارنده مجوز ایجاد، اصلاح و یا تکمیل تاسیسات گردشگری مکلف است؛ طرح مربوط را براساس برنامه زمانبندی شده مورد تأیید سازمان به پایان برساند و به طور مرتب پیشرفت کار را به سازمان اطلاع دهد.

دارنده مجوز احداث تاسیسات گردشگری موظف است؛ پس از اتمام عملیات ساختمانی و تجهیز واحد مربوط، مراتب را جهت دریافت پروانه بهره‌برداری موقت به اطلاع سازمان برساند. سازمان باید نسبت به صدور پروانه فعالیت موقت (صرفاً برای یک دوره یک ساله و در صورت تأیید عملکرد به صورت سه ساله) اقدام نماید. در این مدت دارنده مجوز باید نسبت به اخذ گواهینامه استاندارد کیفیت خدمات گردشگری اقدام و سازمان (اداره کل) برای واحدهایی که موفق به اخذ گواهینامه مذکور شده اند، پروانه بهره‌برداری (فعالیت) صادر نماید.

کلیه متقاضیان تاسیسات گردشگری موظفند حداقل یک ماه قبل از اتمام مدت اعتبار پروانه بهره‌برداری نسبت به تمدید پروانه اقدام نمایند. سازمان (اداره کل) مکلف است در صورت انقضای مدت اعتبار پروانه بهره‌برداری (فعالیت) و عدم ایفای تعهدات مربوط از سوی متقاضی از ادامه فعالیت واحد جلوگیری نماید. بهره‌برداران تاسیسات گردشگری موظف به رعایت نرخ نامه‌های ابلاغی می‌باشند و در صورت تخلفی با آنها برخورد خواهد شد. سازمان باید ظرف شش ماه پس از صدور پروانه بهره‌برداری موقت نسبت به درجه بندی و صدور پروانه بهره‌برداری جهت تاسیسات گردشگری اقدام کند.

۱ - این سامانه با هدف مکانیزه شدن فرآیند صدور مجوزهای سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به صورت آنلاین راه اندازی شده است. در این سامانه پس از ثبت نام اولیه و با توجه به نیاز متقاضی فرآیند شروع می‌گردد و در واقع کلیه تعاملات سازمان با متقاضیان از زمان ثبت تقاضا برای اخذ مجوز تا صدور مجوز و در صورت نیاز تمدید مجوزهای صادر شده از طریق این سامانه صورت می‌گیرد در ضمن مجموعه عملیات نظارتی سازمان نیز از همین طریق اعمال می‌شود.

۵- بررسی بازار و رقابت

۵-۱- معرفی بازار هدف

ایران کشور وسیعی است و تعداد شهرهای با جاذبه گردشگری خوبی دارد. از طرفی ایران در زمینه گردشگری کشوری ارزان محسوب می‌شود. میزان گردشگری ورودی ایران بین سال‌های ۲۰۱۳ تا ۲۰۱۸ بین ۴.۷ تا ۵.۲ میلیون گردشگر بوده است. امید به گشایش‌های سیاسی در سال‌های ۲۰۱۹ و ۲۰۲۰ باعث شد؛ تعداد گردشگر ورودی ایران به یکباره به ۷.۳ و ۹.۱ میلیون ورودی برسد. تجربه ای که پس از آن به علت از بین رفتن امید به گشایش سیاسی و بیماری کرونا به شدت کاهش یافت و به ۱.۵ میلیون ورودی رسید.

با این وجود در مقایسه با سایر کشورهای جهان و حتی کشورهای منطقه جایگاه مناسبی ندارد. به طور میانگین تعداد گردشگران ایران در حدود بین ۴.۷ تا ۹ میلیون بوده است. این در حالی است که کشورهای منطقه آمار ورودی بالاتری دارند به عنوان مثال عربستان در همین سال‌ها بین ۱۷ تا ۲۳ میلیون گردشگر ورودی داشته و رویای رسیدن به ۷۰ میلیون گردشگر را در سر می‌پروراند.

بررسی وضعیت گردشگری در حوزه جغرافیایی کشور نشان از نامناسب بودن جایگاه گردشگری خوزستان نسبت به سایر استان‌های کشور است. مطابق آمارهای سال ۱۳۹۹ از حدود ۱۶،۹۰۰ عدد اماکن اقامتی کشور (هتل، متل، مهمانپذیر، بوم گردی، مجتمع گردشگری، خانه مسافر و ...) سهم استان خوزستان فقط ۱۱۹ مرکز اقامتی (معادل ۰.۷ درصد) است. این در حالی است که سهم استان‌های مازندران (۴۶۰۸ مرکز)، خراسان رضوی (۲۴۴۷ مرکز) و اصفهان (۱۰۵۲ مرکز) گیلان (۲۶۶۵)، فارس (۸۶۴ مرکز)، تهران (۵۶۱ مرکز) است. از مجموع ۴۵۵،۷۰۴ تخت مراکز اقامتی، سهم استان خوزستان تنها ۷،۴۱۳ (معادل ۱.۶ درصد) تخت اقامتی است. این وضعیت در خصوص تأسیسات گردشگری به شدت اسف بار تر است. تعداد کل تأسیسات گردشگری (شامل واحدهای پذیرایی بین راهی، مراکز سرگرمی، سفره خانه‌های سنتی) کل کشور تا سال ۱۳۹۹ بالغ بر ۲۰،۰۸۰ واحد و سهم استان خوزستان تنها ۱۱۷ واحد (معادل ۰.۶ درصد) است.

این در حالی است که خوزستان یکی از مبادی مهم گردشگران ورودی است. همین طور به علت خصوصیات منابع آبی و گستره رود کارون، ساحل گسترده خلیج فارس و طبیعت بکر استان و نیز وجود اماکن تاریخی فراوان، مقصد بسیاری از گردشگران داخلی است. بنابراین با توجه به ضعف‌های موجود در زیرساخت‌های گردشگری و نیز حجم قابل توجه گردشگران، سرمایه‌گذاری در زیر ساخت‌ها و تأسیسات گردشگری این استان به علت استقبال گردشگران محلی، ملی و خارجی اهمیت دارد.

۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون ■ دارد □ ندارد

این طرح به منظور تکمیل زیرساخت‌های گردشگری مجتمع گردشگری تعریف شده است. ساختمان طرح فعلی دارای پیشرفت فیزیکی بالغ بر ۱۵ درصد است. در حال حاضر شکل مالکیت و بهره‌برداری طرح از سوی اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان در حال پیگیری است. در طرح حاضر توسعه و ایجاد زیرساخت‌های جدید پیش بینی شده است. علاوه بر این خرید اثاثیه و تجهیز زیر ساخت‌های فعلی و توسعه‌ای مد نظر است. در موارد مذکور هنوز فعالیتی انجام نشده است.

۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح

اجرای عملیات ساخت و ساز پروژه به مدت ۲۴ ماه برنامه‌ریزی شده است. بهره‌برداری از طرح از ابتدای سال ۱۴۰۵ پیش‌بینی شده است. در جدول (۱۱) برنامه زمان‌بندی اجرای طرح ارائه شده است.

جدول (۱۱): جدول زمان‌بندی اجرای طرح

۱۴۰۵				۱۴۰۴				۱۴۰۳				۱۴۰۲				فعالیت/عملیات اجرایی /سال
۳	۳	۲	۱	۴	۳	۲	۱	۴	۳	۲	۱	۴	۳	۲	۱	فصل
																انجام مطالعات پیش از سرمایه گذاری
																جذب سرمایه گذار و شروع
																تکمیل مجوزهای لازم و اقدام برای تامین مالی
																تامین خدمات مهندسی
																انتخاب مجری طرح (پیمانکاران)
																تجهیز کارگاه
																عملیات ساخت و ساز
																خرید اثاثیه و تجهیزات ساختمان ها
																عملیات محوطه سازی
																تاسیسات
																استخدام و آموزش کارکنان
																شروع فعالیت (بهره برداری)

۸- برنامه مالی پروژه

۸-۱- برآورد هزینه‌ها

به طور کلی سرمایه‌گذاری طرح با توجه به مراحل اجرا و بهره‌برداری به دو صورت سرمایه‌گذاری ثابت و سرمایه در گردش اولیه است و سرمایه لازم در دوران قبل از بهره‌برداری و ایجاد طرح از طریق سرمایه ثابت و سرمایه لازم در دوران بهره‌برداری از طریق سرمایه در گردش تامین می‌شود. سرمایه‌گذاری ثابت طرح شامل هزینه‌های سرمایه‌گذاری در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان، تجهیزات اصلی و جانبی، تأسیسات، تجهیزات اداری و مخارج پیش از تولید است. این نوع از هزینه‌ها در ابتدای طرح و قبل از بهره‌برداری صورت گرفته و در طول عمر طرح با توجه به عمر مفید آن‌ها مستهلک می‌شوند. سرمایه در گردش شامل سرمایه مورد نیاز در دوران بهره‌برداری از طرح است. سرمایه در گردش یک واحد گردشگری عبارت است از مجموعه امکانات، موجودی‌ها و نقدینگی جهت حفظ، تداوم و استمرار عملیات مورد نیاز است. تعیین مبنای میزان موجودی‌ها و مطالبات بستگی به شرایط فرآیندهای تامین و کسب درآمد و محیط کسب و کار دارد. در این بخش ارزیابی و برآورد سرمایه‌گذاری مورد نیاز انجام طرح (بر مبنای قیمت سال پایه ۱۴۰۲) برآورد و محاسبه شده است.

جدول (۱۲): برآورد هزینه‌ها

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه‌گذاری ثابت	۶۰۸,۷۲۱
۲	سرمایه در گردش	۲,۶۴۸
۳	هزینه سالیانه تولید	۹۳,۸۶۶
۴	استهلاک سالیانه سرمایه‌گذاری	۵۴,۰۲۱
۵	برآورد کل سرمایه موردنیاز	۶۱۱,۳۶۹

جدول (۱۳): برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه خرید زمین	۰
۲	محوطه‌سازی و بهبود زمین	۳۰,۰۸۴
۳	عملیات عمرانی و احداث ساختمان‌ها	۲۰۴,۹۵۲
۴	ماشین‌آلات و تجهیزات تولیدی	۲۷۶,۹۰۰
۵	تجهیزات خدماتی و جانبی	۴۷,۷۰۰
۶	تجهیزات حفاظتی و محیط زیستی	۰
۷	هزینه‌های سربار	۰
۸	مخارج پیش از تولید به شرح جدول (۱۵)	مطالعات پیش از سرمایه‌گذاری
		مدیریت و سازماندهی پروژه
		تحصیل تکنولوژی
۹	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	۲۸,۰۸۶
	جمع	۶۰۸,۷۲۱

اقلام عمده در تعیین سرمایه در گردش عبارتند از:

در بین اقلام سرمایه در گردش متعارف، موجودی نقد (تنخواه گردان) آن قسمت از سرمایه در گردش است که جهت پرداخت هزینه‌های جاری طرح مورد نیاز است. دوره پوشش موجودی نقد نیز مدت زمانی است که جهت پوشش هزینه‌های عملیاتی منظور می‌شود. در طرح حاضر این دوره معادل ۳۰ روز در نظر گرفته شده است.

جدول (۱۴): برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	موجودی مواد	۰
۲	کالای در جریان ساخت	۰
۳	کالای ساخته شده	۰
۴	حساب‌های دریافتی	۰
۵	موجودی نقد و تنخواه	۲,۶۴۸
۶	(حساب‌های پرداختی تجاری)	۰
	جمع	۲,۶۴۸

جدول (۱۵): جزئیات هزینه‌های قبل از بهره‌برداری

ردیف	شرح	توضیحات / مشخصات	جمع هزینه (میلیون ریال)	
۱	تأسیس شرکت، ثبت	-	۳۰	
۲	هزینه اخذ مجوزها / پروانه تولید	-	۳۰۰	
۳	هزینه‌های مطالعات، مشاوره، تحقیق و توسعه، مسافرت و بازدید	یک و نیم در هزارم هزینه‌های سرمایه‌گذاری پروژه	۸۸۰	
۴	هزینه‌های بیمه دارایی‌ها	معادل ۲ در هزار دارایی‌های ثابت استهلاک پذیر	۱,۱۸۰	
۵	هزینه کارشناسی تأمین مالی، انعقاد قرارداد فاینانس و ...	هزینه کارشناسی ۰.۵ در هزار، سایر موارد ۲.۵ در هزار	۱,۴۱۰	
۶	هزینه‌های نقشه کشی و نظارت عالی	معادل ۲ در هزار هزینه‌های پیمانی	۱,۰۲۰	
۷	سایر	هزینه‌های آموزش پرسنل	۰	
		حقوق و دستمزد دوران ساخت	معادل حقوق و دستمزد تعداد ۴ نفر طی ۲۴ ماه	۱۴,۹۱۸
		سایر هزینه‌ها تسهیل دسترسی‌های خارج از پلن (جاده سازی موقت و ...)	٪۶.۴	۱,۲۶۲
	جمع	-	۲۱,۰۰۰	

۸-۲- برآورد درآمدها

بر اساس بررسی‌های انجام شده و با توجه به برنامه دوران بهره‌برداری، مبلغ کل درآمدهای طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت‌های ثابت سال ۱۴۰۲ معادل ۲۲۳ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت خدمات دهی افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۲۸۸ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت.

جدول (۱۶): درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره‌برداری

ردیف	موضوع	فصل ۱	فصل ۲	فصل ۳	فصل ۴	جمع سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵
۱	اقامت موقت (آلاچیق، سکو)	۴.۵	۴.۵	۴.۵	۴.۵	۱۸.۰	۲۱.۶	۲۴.۰	۲۴.۰	۲۴.۰
۲	اقامت شبانه (سوئیت/ویلا)	۲۱.۰	۲۱	۲۱	۲۱	۸۴	۱۰۰.۸	۱۱۲.۰	۱۱۲.۰	۱۱۲.۰
۳	اجاره ماهیانه کاربری/زیر ساخت	۶.۸	۶.۸	۶.۸	۶.۸	۲۷.۴	۲۷.۴	۲۷.۴	۲۷.۴	۲۷.۴
۴	اتو کمپینگ و خدمات طبیعت گردی	۲۳.۴	۲۳	۲۳	۲۳	۹۴	۱۱۲.۳	۱۲۴.۶	۱۲۴.۶	۱۲۴.۶
	جمع	۵۶	۵۶	۵۶	۵۶	۲۲۳	۲۶۲	۲۸۸	۲۸۸	۲۸۸

۸-۳- مدت زمان بهره‌برداری پروژه

شروع دوران بهره‌برداری از طرح از فروردین سال ۱۴۰۵ در نظر گرفته شده است. مدت زمان بررسی طرح نیز معادل ۵ سال در نظر گرفته شده است.

جدول (۱۷): افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه

شرح	ماه	سال
زمان بررسی طرح	۱	۱۴۰۲
شروع دوران ساخت طرح	۱	۱۴۰۳
شروع دوران بهره‌برداری	۱	۱۴۰۵
پایان دوران بهره‌برداری (مورد بررسی)	۱۲	۱۴۰۹

مدت ساخت‌وساز (ماه)	دوران بهره‌برداری اولیه (ماه)	دوران بهره‌برداری طرح (مدت (سال))
۲۴	۱۲	۵

۸-۴- تحلیل نقطه سر به سری

از دید اقتصادی تحلیل نقطه سر به سر تکنیک مهمی است که جهت مطالعه روابط بین هزینه‌ها، درآمد و سود به کار می‌رود و طبق تعریف نقطه سر به سر نقطه‌ای است که در آن بهره‌برداری از طرح نه سود و نه زیان ایجاد می‌کند. به عبارت دیگر تحلیل نقطه سر به سری، نقطه‌ای را تعیین می‌کند که در آن درآمد فروش برابر با هزینه‌های تولید است و بدین ترتیب جهت تجزیه و تحلیل این موضوع که تغییر حجم محصول چه اثری بر سود خواهد داشت مورد استفاده قرار می‌گیرد. در ادامه نقطه سر به سر برای ۱۰۰ درصد ظرفیت عملی (سال ۱۴۰۴ به بعد) محاسبه می‌گردد.

$$\text{نقطه سر به سر ریالی} = \frac{\text{کل هزینه‌های ثابت}}{1 - \frac{\text{کل هزینه‌های متغیر}}{\text{فروش}}} = \frac{F_C}{S - V_C} = \text{نقطه سر به سر مقداری}$$

$F_C =$ بهای فروش یک واحد $S =$ تعداد فروش $Q =$ هزینه‌های متغیر یک واحد $V_C =$ هزینه‌های ثابت

$$\text{نقطه سر به سر ریالی} = \frac{66,807}{1 - \frac{27,059}{287,990}} = 73,735 \text{ میلیون ریال}$$

$$\text{نسبت سر به سر} = \frac{73,735}{287,990} = 25.6\%$$

جدول (۱۸): پیش‌بینی نقطه سر به سر فعالیت طرح

ردیف	شرح	بهره برداری ۱۴۰۵	بهره برداری ۱۴۰۶	بهره برداری ۱۴۰۷	بهره برداری ۱۴۰۸	بهره برداری ۱۴۰۹
۱	درآمد فروش	۲۲۳,۰۲۲	۲۶۲,۱۴۷	۲۸۷,۹۹۰	۲۸۷,۹۹۰	۲۸۷,۹۹۰
۲	هزینه‌های متغیر	۲۲,۲۷۱	۲۵,۱۴۵	۲۷,۰۵۹	۲۷,۰۵۹	۲۷,۰۵۹
۳	حاشیه سود	۲۰۰,۷۵۱	۲۳۷,۰۰۱	۲۶۰,۹۳۱	۲۶۰,۹۳۱	۲۶۰,۹۳۱
۴	نسبت حاشیه سود	۹۰	۹۰	۹۱	۹۱	۹۱
۵	هزینه‌های ثابت	۶۵,۳۸۹	۶۶,۲۴۰	۶۶,۸۰۷	۶۶,۸۰۷	۶۶,۶۰۷
۶	ارزش فروش در سربر	۷۲,۶۴۳	۷۳,۲۶۸	۷۳,۷۳۵	۷۳,۷۳۵	۷۳,۵۱۴
۷	نسبت سر به سر	۳۲.۶	۲۷.۹	۲۵.۶	۲۵.۶	۲۵.۵

● بر مبنای محاسبات کامفار

بر مبنای محاسبات نرم افزار کامفار نقطه سر به سر ریالی با احتساب هزینه‌های عملیاتی و غیرعملیاتی در حد ۷۳.۷۳۵ میلیارد ریال می‌باشد و در ۲۵.۶ درصد ظرفیت عملی به دست خواهد آمد.

در فرمول فوق‌الذکر نقطه سر به سر از رابطه بین هزینه‌های ثابت و تفاوت قیمت فروش واحد و هزینه‌های متغیر واحد تعیین می‌شود. با توجه به رابطه نقطه سر به سر سه نتیجه عملی از تحلیل آن حاصل می‌گردد:

- هر قدر هزینه‌های ثابت بالاتر باشد نقطه سربه سر نیز بالاتر خواهد بود.
- هر قدر تفاوت بین قیمت فروش واحد و هزینه‌های عملیاتی متغیر بیشتر باشد نقطه سربه سر پایین‌تر خواهد بود و در این حالت هزینه‌های ثابت از طریق تفاوت بین قیمت فروش واحد و هزینه‌های متغیر واحد سریع‌تر جذب می‌شود.
- یک نقطه سربه سر بالا نامتناسب است، زیرا شرکت را در مقابل تغییرات سطح تولید (فروش) آسیب‌پذیر می‌سازد.

۵-۸- تحلیل هزینه - فایده

در تحلیل پروژه‌ها یکی از متداول‌ترین روش‌ها نسبت منافع به مخارج (*Cost Ratio-Benefit*) است در این روش نسبت ارزش کنونی منافع احتمالی به ارزش کنونی مخارج بدست می‌آید. در صورتی که این نسبت بزرگ‌تر از یک باشد، طرح دارای توجیه اقتصادی جهت اجرا می‌باشد. از لحاظ این شاخص طرح حائز شرایط مطلوب می‌باشد.

معیار خالص ارزش فعلی طرح (*Net Present Value*) یکی از دیگر روش‌های ارزیابی است که به صورت رابطه‌ی زیر محاسبه می‌شود:

ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره‌برداری - ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره‌برداری = NPV

ارزش فعلی ارزش اسقاط دارایی‌های ثابت + سرمایه‌گذاری اولیه - ارزش فعلی جریان‌های نقدی آتی = NPV

خالص ارزش فعلی طرح در نرخ تنزیل ۲۰ درصد، بالغ بر ۱۲۳.۷۴ میلیارد ریال می‌باشد که مثبت بودن آن نشان دهنده‌ی توجیه‌پذیری اقتصادی طرح است.

یکی از دیگر روش‌های بررسی و ارزیابی طرح‌های سرمایه‌گذاری، روش نرخ بازگشت داخلی و یا نرخ بازدهی داخلی (*Internal Rate of Return*) است. در حقیقت نرخ بازدهی داخلی نرخ سود یا نرخ تنزیلی است که در آن ارزش فعلی کلیه منافع طرح، معادل ارزش فعلی مخارج آن می‌شود. با توجه به محاسبات انجام شده نرخ بازدهی داخلی طرح ۲۶.۹ درصد برآورد می‌شود و در مقایسه با حداقل سود مورد انتظار (*Minimum Attractive Rate of return*)، مطلوب می‌باشد.

جدول (۱۹): شاخص‌های بازدهی پروژه

شاخص / معیار	مقدار	واحد سنجش
ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره‌برداری	۶۷۲,۳۵۰	میلیون ریال
ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره‌برداری	۷۹۶,۰۹۴	میلیون ریال
خالص ارزش فعلی (NPV)	۱۲۳,۷۴۴	میلیون ریال
نسبت درآمد به هزینه (B/C)	۱.۱۸	-
نرخ بازده داخلی (IRR)	۲۶.۹٪	درصد
شاخص سود آوری (PI)	۰.۲۲	ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)	۲.۷۹	سال - برابر با سال ۱۴۰۷

شاخص سودآوری (*Profitability Index*) نشان می‌دهد که در ازای هر یک واحد پول که برای طرح سرمایه‌گذاری می‌گردد، چه مقدار سود اقتصادی در طول عمر طرح بدست خواهد آمد.

دوره بازگشت سرمایه (*Project Investment Payback Period*) عبارتست از مدت زمان کسب سرمایه اولیه پروژه از محل عایدات آن. به عبارت دیگر دوره بازگشت سرمایه نشان دهنده مدت زمانی است که طول می‌کشد تا سرمایه‌گذاری اولیه مورد بازیافت قرار گیرد. این معیار سرعت بازگشت پول و قدرت محافظت پروژه را در مقابل ریسک نشان دهد. دوره بازگشت (ساده) طرح با توجه به محاسبات برابر با ۲.۷۹ سال پس از بهره‌برداری (برابر با سال ۱۴۰۷) برآورد می‌شود.

۶-۸- انجام آنالیز حساسیت پروژه

در تحلیل حساسیت طرح‌ها (*Sensitivity Analysis*)، درصد تغییرات نرخ بازدهی داخلی طرح (IRR) نسبت به تغییر در برخی پارامترها و متغیرهای اساسی طرح سنجیده می‌شود. در این طرح تحلیل بر اساس متغیرهای عمده‌ای چون درآمد فروش هزینه‌های ثابت طرح و هزینه‌های عملیاتی طرح صورت می‌گیرد. در جدول (۲۰) نتایج تحلیل حساسیت صورت گرفته در خصوص متغیرهای درآمد فروش، دارایی‌های ثابت و هزینه‌های عملیاتی آمده است.

الف) درآمد فروش

تغییرات در درآمد فروش عمدتاً ناشی از تغییر در دو متغیر میزان فروش برنامه‌ریزی شده و قیمت فروش محصول است. نتایج تحلیل حساسیت طرح در خصوص درآمد فروش نشان می‌دهد؛ ۲۰ درصد افزایش درآمد فروش طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح از ۲۶.۹ درصد به ۳۴ درصد افزایش خواهد یافت. بالعکس در صورت ۲۰ درصد کاهش در درآمد فروش، نرخ بازدهی داخلی طرح به ۲۰ درصد تنزل می‌یابد.

جدول (۲۰): جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی)

درصد تغییرات	درآمد فروش	هزینه‌های سرمایه‌گذاری	هزینه‌های عملیاتی
-۲۰٪	۲۰٪	۳۵٪	۲۸٪
-۴٪	۲۶٪	۲۸٪	۲۷٪
۰٪	۲۶.۹٪	۲۶.۹٪	۲۶.۹٪
۴٪	۲۸٪	۲۶٪	۲۷٪
۲۰٪	۳۴٪	۲۱٪	۲۶٪

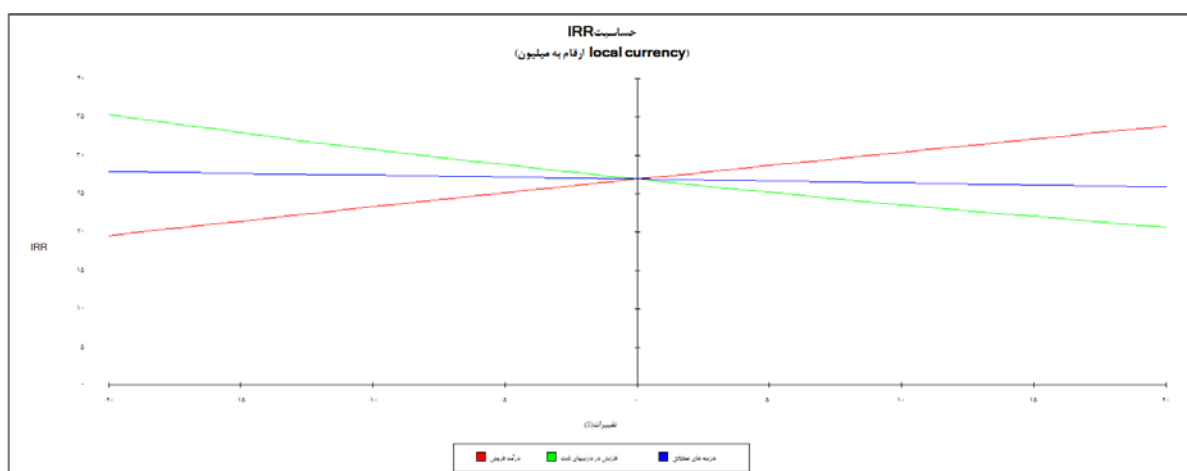
ب) دارایی‌های ثابت طرح

تغییر در دارایی‌های ثابت طرح، ناشی از تغییر در هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری اولیه طرح است. نتایج تحلیل حساسیت طرح در قبال تغییرات هزینه‌های ثابت طرح صورت گرفته است و نشان می‌دهد؛ در صورت ۲۰ درصد افزایش پیش‌بینی نشده در هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی از ۲۶.۹ درصد به ۲۱ درصد کاهش خواهد یافت. بر عکس در صورت کاهش ۲۰ درصدی در هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح افزایش و به ۳۵ درصد خواهد رسید.

ج) هزینه‌های عملیاتی طرح

هزینه‌های عملیاتی طرح یکی دیگر از مواردی است که تحلیل حساسیت طرح در خصوص تغییرات آن بسیار ضروری می‌باشد و می‌بایستی تغییرات پیش‌بینی نشده و احتمالی آن را مورد بررسی قرار داد.

تغییر در هزینه‌های عملیاتی طرح عمدتاً ناشی از تغییرات در مقادیر هزینه مواد اولیه، هزینه ملزومات، تغییر در هزینه نیروی انسانی و نهایتاً تغییر در سایر هزینه‌های سربار طرح‌ها می‌باشد. تغییر این پارامترها می‌تواند در اثر تغییر ضرائب فنی تولید محصول و یا تغییر در بهای خرید آن‌ها حادث شود. تحلیل حساسیت صورت گرفته در خصوص طرح حاضر حاکی است؛ در صورت ۲۰ درصد افزایش در هزینه‌های عملیاتی طرح نرخ بازدهی طرح به ۲۶ درصد کاهش خواهد یافت. در حالت معکوس در صورتی که مجموع هزینه‌های عملیاتی طرح ۲۰ درصد کاهش یابد، نرخ بازدهی داخلی طرح به مقدار ۲۸ درصد افزایش خواهد یافت. در نهایت نتایج تحلیل حساسیت طرح نشان می‌دهد؛ طرح حاضر نسبت به تغییرات در درآمد فروش (تغییر در مقدار فروش و یا قیمت فروش) حساسیت بسیار بالایی از خود نشان می‌دهد و در این خصوص می‌بایستی ملاحظات بیشتری صورت گیرد.



شکل (۷): نمودار درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی

همان‌گونه که ملاحظه می‌شود، شیب منحنی تغییرات IRR نسبت به تغییرات درآمد فروش در مقایسه سایر آیتم‌ها بیشتر است و شیب منحنی تغییرات IRR نسبت به تغییرات در دارایی‌های ثابت کمتر است که نشان دهنده حساسیت بیشتر نرخ بازدهی داخلی طرح نسبت به درآمد فروش و حساسیت کمتر آن نسبت به هزینه‌های عملیاتی و دارایی‌های ثابت است.

۷-۸- جمع‌بندی

اجرای طرح در زمینی به مساحت ۳۷,۲۳۷ مترمربع و با انجام عملیات ساختمانی جمعاً معادل ۲,۵۸۸ مترمربع شامل: ۷۲۵ مترمربع اماکن تجاری (رستوران، کافی شاپ و فروشگاه‌ها)، ۴۸۹ مترمربع اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی، ۷۸۰ مترمربع اماکن اقامتی (آلاچیق، سکوی نشیمن و استراحت)، ۵۹۴ مترمربع اماکن اقامت موقت (ویلاهی) و نیز انجام عملیات محوطه‌سازی جمعاً معادل ۳۴,۸۱۷ مترمربع شامل: ۱,۸۰۰ مترمربع پارکینگ‌های خودرو، ۱,۰۰۰ مترمربع پارک بازی کودکان، ۳۰,۷۶۷ مترمربع محوطه آزاد و فضای سبز، ۱,۲۵۰ مترمربع مسیرهای تردد افراد (جدول‌بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان‌کشی) و غیره است. کل سرمایه‌گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۲۳۵ میلیارد ریال و کل سرمایه‌گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۳۵۳ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره‌برداری نیز بالغ بر ۲۱ میلیارد ریال برآورد می‌شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۶۰۹ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۳ میلیارد ریال است. کل سرمایه‌گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.

فروش طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت‌های ثابت معادل ۲۲۳ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۲۸۸ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۵ معادل ۱۳۵ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۱۹۴ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالانه طرح بالغ ۱۵۶ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۵۸.۹ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (*IRR*) طرح نیز، ۲۶.۹ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (*PBP*) نیز حداکثر ۲.۷۹ سال برآورد می‌گردد. همچنین خالص ارزش فعلی جریانات نقدی طرح (*NPV*) مثبت بوده و با در نظر گرفتن نرخ بهره انتظاری ۲۰ درصد برابر با ۱۲۴ میلیارد ریال می‌باشد.

وضعیت نقدینگی طرح و نیز پرداخت سود سهام به سهامداران از محل وجوه شرکت نیز مناسب می‌باشد. بنابراین در صورت تحقق مفروضات و پیش‌بینی‌های صورت گرفته، طرح مورد بررسی از سودآوری نسبتاً مطلوب برخوردار بوده و با توجه به نتایج مالی به دست آمده، اجرای آن توصیه می‌گردد. نتایج اقتصادی طرح به شرح زیر خلاصه شده است.

جدول (۲۱) : خلاصه مباحث اقتصادی پروژه

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)	نام خدمات قابل ارائه	ظرفیت اسمی و واحد آن
مجتمع گردشگری شیمبار	خدمات گردشگری (-)	خدمات گردشگری (اقامت)، اتوکمپینگ، طبیعت گردی، پذیرایی و تفریحات	معادل ۳,۷۳۲ اقامت شبانه (سوئیت/ویلا)، ۱۴,۶۱۷ اقامت موقت (آلاچیق، سکو)، ۴۶۷ اتوکمپینگ و خدمات طبیعت گردی، ۸۴ اجاره ماهیانه کاربری، ۱۸,۶۶۰ پارکینگ خودرو، ۱۶۷,۹۴۰ انواع خدمات تفریحی
طول دوره اجرا (ماه)	کل سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز (نفر)
۲۴	۶۰۸,۷۲۱	۲,۶۴۸	۱۰
نرخ بازده داخلی <i>IRR</i> (درصد)	خالص ارزش فعلی <i>NPV</i> (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه <i>B/C</i>
۲۶.۹٪	۱۲۳,۷۴۴	۶۱۱,۳۶۹	۱.۲
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)	دوره بازگشت سرمایه دینامیک (سال)	نسبت <i>NPV</i> / شاخص بازدهی (ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری)	میانگین بازده سرمایه‌گذاری (<i>ROI</i>)
۲.۷۹	۴۸۹	۰.۲۲	۲۷
حداکثر فروش سالانه (میلیون ریال)	میانگین سود سالانه (میلیون ریال)	میانگین حاشیه سود فروش (درصد)	میانگین گردش دارایی‌ها
۲۸۷,۹۹۰	۱۵۲,۸۹۵	۵۸.۹٪	۰.۲۷

۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه

نرخ ارز در زمان ارزیابی به شرح جدول (۲۲) لحاظ شده است. در بخش گردشگری عمده هزینه‌های سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها و تاسیسات است و این اقلام عمدتاً از منابع داخلی در کشور تأمین می‌شود. بنابراین تغییرات نرخ ارز به صورت مستقیم باعث افزایش هزینه‌های دوران ساخت نمی‌شود. در دوران بهره‌برداری نیز هزینه‌های عمدتاً مربوط به نیروی انسانی است و بنابراین مصارف ارزی چندانی ندارد. درآمد حاصل از گردشگری به دو بخش ملی و خارجی قابل تقسیم است. در بخش گردشگری داخلی نرخ‌ها تابع مقررات نظارتی است که از سوی وزارت میراث فرهنگی و گردشگری تعیین می‌شود. در بخش گردشگران خارجی درآمدها به نوعی ارزی بوده و گونه صادرات خدمات گردشگری محسوب می‌شود. بدیهی است؛ کاهش ارزش پول ملی به نوعی باعث ارزان شدن نرخ‌ها شده و استقبال این قبیل گردشگران را افزایش می‌دهد.

جدول (۲۲): نرخ ارز

واحد سنجش	قیمت واحد	ارز
ریال	۴۱۳,۲۰۴	دلار (USD)
ریال	۴۵۱,۵۳۱	یورو

- نرخ ارز بانک مرکزی، سامانه معاملات ارزی (ETS) مورخه ۱۴۰۲/۰۵/۲۵

۹- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین

۹-۱- سرمایه ارزی موردنیاز

کل سرمایه ثابت طرح به صورت ریالی است.

جدول (۲۳): سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز

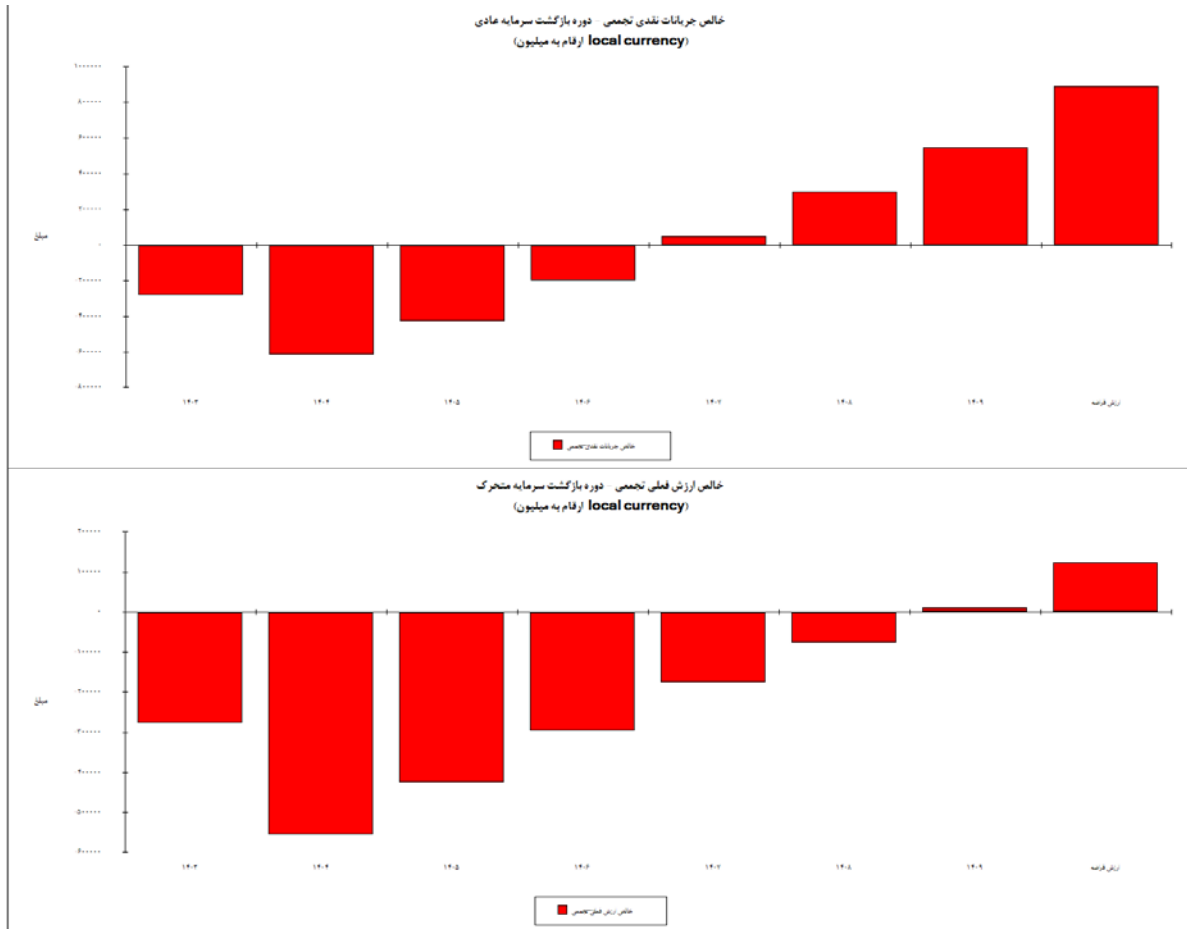
ردیف	سال	میزان ارز مورد نیاز
۱	سال اول	۰
۲	سال دوم	۰
۳	سال سوم	۰
۴	سال چهارم	۰
۵	سال پنجم	۰

۹-۲- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز

مشارکت در طرح حاضر و تأمین مالی آن به صورت ایجاد یک شرکت در داخل کشور پیش‌بینی شده است. کل منابع مالی مورد نیاز از طریق آورده سرمایه‌گذار پیش‌بینی شده و به منظور اجرای طرح تسهیلات بانک‌های داخلی لحاظ نشده است.

۳-۹- زمان بازگشت سرمایه

دوره بازگشت سرمایه مدت زمانی است که سرمایه‌گذاری اولیه طرح از محل وجوه نقد سالانه طرح جبران می‌شود. دوره بازگشت (ساده) طرح با توجه به محاسبات کامفار برابر با ۲.۷۹ سال پس از بهره برداری (برابر با پایان سال ۱۴۰۷) برآورد می‌شود.



دوره بازگشت متحرک طرح نیز بالغ بر ۴.۸۹ سال برآورد شده است.

۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح

حمایت‌های مالی واحدهای تولیدی شامل اعطای تسهیلات بانکی و نحوه بازپرداخت آن‌ها، همچنین معافیت‌های مالیاتی است که در صورت مناسب بودن آن‌ها تسهیل در اجرای طرح می‌شوند و شرایط را برای سرمایه‌گذاری مهیا می‌کند. در ادامه به برخی از این شرایط پرداخته می‌شود.

یکی از تسهیلات بانکی مهم برای واحدهای تولیدی، پرداخت وام بانکی بلند مدت تا ۷۰ درصد سرمایه‌گذاری ثابت توسط بانک‌های دولتی کشور است. این مقدار برای مناطق محروم در صورت استفاده از ماشین‌آلات خارجی تا ۹۰ درصد هم قابل افزایش می‌باشد. نرخ سود تسهیلات ریالی بلند مدت در بخش صنعت ۲۳ درصد است که در صورت خوش‌حسابی قسمتی از سود تسهیلات قابل بازپرداخت می‌باشد. مدت زمان بازپرداخت تسهیلات بانکی بلند مدت با توجه به ماهیت طرح تولیدی، نوع تکنولوژی و امکان صادر شدن محصول تا حداکثر ۸ سال می‌باشد که امکان استفاده از دوره تنفس یک الی دو ساله بازپرداخت اقساط نیز وجود دارد.

یکی دیگر از تسهیلات بانک مهم، وام‌های بانکی کوتاه مدت (۶ الی ۱۲ ماهه) برای استفاده به عنوان سرمایه در گردش مورد نیاز برای انجام فرآیندهای تولید است که شبکه بانکی تا ۷۰ درصد آن را تأمین می‌کند. اخذ تسهیلات کوتاه مدت تا این میزان، منوط به جلب اعتماد بانک‌های عامل و سابقه مطلوب در انجام بازپرداخت تسهیلات دریافتی قبلی است.

در بخش مالیات‌ها: مطابق تبصره ۳ ماده ۱۳۲ قانون مالیات‌های مستقیم: «کلیه تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی دارای پروانه بهره‌برداری از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری هر سال از پرداخت ۵۰ درصد مالیات متعلق معاف هستند.» همچنین مطابق با ماده ۸- قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی: «کلیه تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی، دفاتر خدمات مسافرتی و سایر تأسیسات مشابه از هر نظر اعم از سوخت، آب و برق، عوارض، مالیات، وام بانکی و غیره مشمول تعرفه‌ها، مقررات و دستورالعمل‌های بخش صنایع می‌باشند.»

(پیوست شماره ۲)

خلاصه طرح

Summary Sheet

معرفی پروژه	
۱- عنوان طرح :	مجتمع گردشگری شیمبار
۲- بخش :	گردشگری
۳- خدمات / تولیدات	خدمات گردشگری (اقامت، طبیعت گردی، پذیرایی و تفریحات)
۴- محل اجرای طرح	خوزستان - شهرستان اندیکا - شیمبار
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تاسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...):	<p>اجرای طرح در زمینی به مساحت ۳۷,۲۳۷ مترمربع و با انجام عملیات ساختمانی جمعاً معادل ۲,۵۸۸ مترمربع شامل: ۷۲۵ مترمربع اماکن تجاری (رستوران، کافی شاپ و فروشگاه‌ها)، ۴۸۹ مترمربع اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی، ۷۸۰ مترمربع اماکن اقامتی (آلاچیق، سکوی نشیمن و استراحت)، ۵۹۴ مترمربع اماکن اقامت موقت (ویلايي) و نیز انجام عملیات محوطه‌سازی جمعاً معادل ۳۴,۸۱۷ مترمربع شامل: ۱,۸۰۰ مترمربع پارکینگ‌های خودرو، ۱,۰۰۰ مترمربع پارک بازی کودکان، ۳۰,۷۶۷ مترمربع محوطه آزاد و فضای سبز، ۱,۲۵۰ مترمربع مسیرهای تردد افراد (جدول‌بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان‌کشی) و غیره است. کل سرمایه‌گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۲۳۵ میلیارد ریال و کل سرمایه‌گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۳۵۳ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره‌برداری نیز بالغ بر ۲۱ میلیارد ریال برآورد می‌شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۶۰۹ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۳ میلیارد ریال است. کل سرمایه‌گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.</p> <p>فروش طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت‌های ثابت معادل ۲۲۳ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۲۸۸ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۵ معادل ۱۳۵ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۱۹۴ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالانه طرح بالغ بر ۱۵۶ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۵۸.۹ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (<i>IRR</i>) طرح نیز، ۲۶.۹ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (<i>PBP</i>) نیز حداکثر ۲.۷۹ سال پس از بهره‌برداری برآورد می‌گردد. همچنین خالص ارزش فعلی جریانات نقدی طرح (<i>NPV</i>) مثبت بوده و با در نظر گرفتن نرخ بهره انتظاری ۲۰ درصد برابر با ۱۲۴ میلیارد ریال می‌باشد.</p>
۶- ظرفیت تولید سالانه :	معادل ۳,۷۳۲ اقامت شبانه (سوئیت / ویلا)، ۱۴,۶۱۷ اقامت موقت (آلاچیق، سکو)، ۴۶۷ اتو کمپینگ و خدمات طبیعت گردی، ۸۴ اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت، ۰، ۱۸,۶۶۰ پارکینگ خودرو/ورودی، ۱۶۷,۹۴۰ انواع خدمات تفریحی

وضعیت پروژه	
۷-	دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل: ۱۰۰٪ درصد
۸-	فروش: ۲۸۸ میلیارد ریال
-	بازار داخلی پیش بینی شده: ۲۰ درصد
-	بازار خارجی پیش بینی شده: ۸۰ درصد
۹-	کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیت‌های تجاری): ۲۴ ماه
۱۰-	وضعیت طرح:
-	امکان‌سنجی طرح در دسترس است؟
-	بلی - امکان‌سنجی طرح از جنبه‌های مختلف ارزیابی صورت گرفته است و نتایج امکان‌سنجی در شاخص‌های بازار، فنی مهندسی و مالی و اقتصادی مطلوب می‌باشد.
-	زمین مورد نیاز تهیه شده است؟
-	بله - محل مناسبی جهت اجرای طرح تعریف شده است.
-	مجوزهای قانونی (جواز تاسیس، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟
-	به منظور انجام فعالیت و ارائه خدمات گردشگری بایستی نسبت به اخذ مجوزهای قانونی از «اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان» اقدام گردد.
-	قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است؟
-	خیر - تا کنون هیچ‌گونه قرارداد مشارکتی برای اجرای طرح تهیه نشده است. این طرح ویژگی‌های لازم را به منظور جذب منابع مالی سهامداران را دارد.
-	با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است؟
-	خیر تا کنون توافق و یا قراردادی به منظور انجام عملیات پیمانکاری اجرای طرح منعقد نشده است.
-	تسهیلات زیربنایی (برق‌رسانی، آبرسانی، مخابرات، سوخت، جاده و غیره) فراهم شده است؟
-	در محل اجرای طرح امکانات زیربنایی دسترسی به جاده فراهم است.
-	فهرستی از دانش فنی، ماشین‌آلات، تجهیزات و همچنین شرکت‌های فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است؟
-	به منظور اجرای طرح حاضر تجهیزات مورد نیاز از بازار داخل تامین می‌شود و تامین آن پس از اجرای عملیات ساخت و ساز اهمیت پیدا می‌کند.
-	قرارداد خرید ماشین‌آلات، تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است؟
-	خیر

ساختار مالی					
۱۱- ساختار مالی:					
کل مبلغ به یورو	پول خارجی مورد نیاز	پول داخلی مورد نیاز			شرح
		معادل به یورو	نرخ برابری (یورو به ریال)	میلیون ریال	
۱,۳۴۷,۹۰۵	۰	۱,۳۴۷,۹۰۵	۴۵۱,۵۳۱	۶۰۸,۶۲۱	سرمایه ثابت
۵,۸۶۵	۰	۵,۸۶۵	۴۵۱,۵۳۱	۲,۶۴۸	سرمایه در گردش
۱,۳۵۳,۷۷۰	۰	۱,۳۵۳,۷۷۰	-	۶۱۱,۲۶۹	کل سرمایه‌گذاری
<p>- ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات خارجی: ۰ یورو</p> <p>- ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات داخلی: ۷۱۸,۸۸۸ یورو</p> <p>- ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی: ۰ یورو</p> <p>- ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی: ۰ یورو</p> <p>- خالص ارزش فعلی: ۲۷۴,۰۵۳ یورو در ۱۴۰۳ سال</p> <p>- نرخ بازگشت داخلی: ۲۶.۹٪ درصد</p> <p>- دوره بازگشت سرمایه: ۲.۷۹ سال</p> <p>- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۰٪ درصد</p>					

اطلاعات کلی طرح	
۱۲- نوع طرح:	<input checked="" type="checkbox"/> تأسیس <input type="checkbox"/> توسعه و تکمیل
- خلاصه وضعیت شرکت / طرح:	
- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی):	-
- فعالیت جاری:	-
- آدرس:	خوزستان - شهرستان اندیکا - شیمبار
- تلفن برقراری تماس:	۹۸۹۱۶۳۳۳۴۹۸۵ + فاکس:
- پست الکترونیکی:	gharib.t@gmail.com
- ساختار قانونی پیشنهادی:	<input checked="" type="checkbox"/> خصوصی <input type="checkbox"/> دولتی

لطفاً مستندات زیر را در صورت امکان ارائه فرمایید.	
مطالعه امکان‌سنجی طرح	<input checked="" type="checkbox"/>
مجوزهای قانونی (جواز تأسیس، مجوز سرمایه‌گذاری خارجی و غیره)	<input type="checkbox"/>