

اداره کل امور اقتصادی و دارایی

استان خوزستان

تهیه و تدوین فرصت‌های سرمایه‌گذاری استان
گزارش مطالعات فرصت‌های سرمایه‌گذاری

«بازارچه صنایع دستی الغدير اهواز»

(پیوست شماره ۱)

بنام خدا
فهرست مطلب

۴	۱- موقعیت طرح
۴	۱-۱- استان
۴	۱-۲- شهرستان
۵	۲- موقعیت پروژه
۵	۲-۱- دسترسی به زیرساخت‌ها
۶	۳- مشخصات فنی طرح
۶	۳-۱- محصول
۷	۳-۲- نیازهای طرح
۷	۳-۲-۱- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز
۷	۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین‌آلات
۸	۳-۲-۳- مواد اولیه
۸	۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی
۹	۴- مالکیت و مجوزهای قانونی
۹	۴-۱- مالکیت زمین
۹	۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها
۹	۴-۳- مجوزهای قانونی
۹	۵- بررسی بازار و رقابت
۹	۵-۱- معرفی بازار هدف
۱۰	۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون
۱۰	۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح
۱۱	۸- برنامه مالی پروژه
۱۱	۸-۱- برآورد هزینه‌ها
۱۳	۸-۲- برآورد درآمدها
۱۳	۸-۳- مدت زمان بهره‌برداری پروژه
۱۴	۸-۴- تحلیل نقطه سر به سر
۱۵	۸-۵- تحلیل هزینه - فایده
۱۵	۸-۶- انجام آنالیز حساسیت پروژه
۱۷	۸-۷- جمع‌بندی
۱۸	۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه
۱۸	۹- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین
۱۸	۹-۱- سرمایه ارزی موردنیاز
۱۸	۹-۲- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز
۱۹	۹-۳- زمان بازگشت سرمایه
۲۰	۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح
۲۱	(پیوست شماره ۲)

فهرست جداول و اشکال

جدول (۱):	مختصات محل اجرای طرح	۵
جدول (۲):	دسترسی به زیرساخت‌ها	۵
جدول (۳):	سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان	۷
جدول (۴):	تجهیزات اصلی مورد نیاز	۷
جدول (۵):	مدیریت و منابع انسانی	۸
جدول (۶):	هزینه‌های مدیریت و منابع انسانی	۸
جدول (۷):	مدیریت و منابع انسانی	۸
جدول (۸):	مشخصات فروشگاه‌های های فعال کشور	۹
جدول (۹):	جدول زمان‌بندی اجرای طرح	۱۰
جدول (۱۰):	برآورد هزینه‌ها	۱۱
جدول (۱۱):	برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)	۱۱
جدول (۱۲):	برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی)	۱۲
جدول (۱۳):	جزئیات هزینه‌های قبل از بهره‌برداری (مخارج پیش از تولید)	۱۲
جدول (۱۴):	درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره‌برداری	۱۳
جدول (۱۵):	افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه	۱۳
جدول (۱۶):	پیش‌بینی نقطه سر به سر فعالیت طرح	۱۴
جدول (۱۷):	شاخص‌های بازدهی پروژه	۱۵
جدول (۱۸):	جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات <i>IRR</i> ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی)	۱۶
جدول (۱۹):	خلاصه مباحث اقتصادی پروژه	۱۷
جدول (۲۰):	نرخ ارز	۱۸
جدول (۲۱):	سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز	۱۸
شکل (۱):	نقشه موقعیت استان در کشور	۴
شکل (۲):	نقشه موقعیت اهواز در خوزستان	۴
شکل (۳):	نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان	۴
شکل (۴):	نقشه موقعیت پروژه	۵
شکل (۵):	نقشه راه‌های دسترسی به پروژه	۵
شکل (۶):	تصاویر صنایع دستی اهواز	۶
شکل (۷):	نمودار درصد تغییرات <i>IRR</i> ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی	۱۶

۱- موقعیت طرح

۱-۱- استان

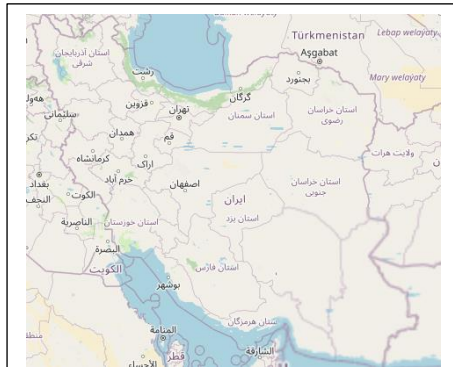
استان خوزستان در جنوب غربی ایران (در محدوده ۴۷ درجه و ۴۲ دقیقه تا ۵۰ درجه و ۳۹ دقیقه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ و ۲۹ درجه و ۵۸ دقیقه تا ۳۲ درجه و ۵۸ دقیقه شمالی از خط استوا) قرار دارد. مساحت این استان ۶۳،۲۳۸ کیلومتر مربع است و با جمعیتی معادل ۴،۹۹۴ هزار نفر در سال ۱۴۰۰، (بعد از استان‌های تهران، خراسان 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

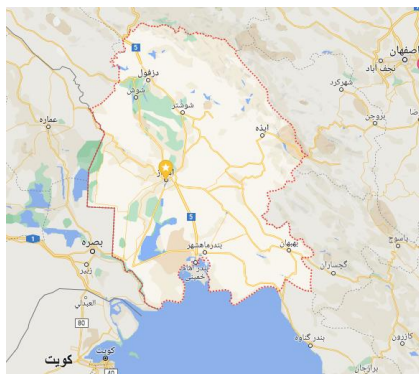
بر اساس آخرین تقسیمات کشوری سال ۱۴۰۱ وزارت کشور این استان دارای ۲۹ شهرستان، ۷۰ بخش، ۱۴۵ دهستان و ۹۰ شهر و ۳ فرمانداری ویژه می‌باشد. آخرین تقسیمات سیاسی استان به شرح شکل (۳) آمده است. شهرستان اهواز یکی از شهرستان‌های استان خوزستان به مرکزیت شهر اهواز می‌باشد. شهرستان اهواز با جمعیتی بالغ بر ۱،۴۲۰ هزار نفر، ۲۸ درصد جمعیت استان را در خود جای داده است. این شهرستان از شرق با شهرستان شوشتر، باوی و رامشیر، از غرب با شهرستان حمیدیه و هویزه، از شمال با شهرستان کرخه و از جنوب با شهرستان خرمشهر، کارون و بندر ماهشهر دارای مرز مشترک است.

رودخانه دز پس از گذشت از شهرستان دزفول وارد شهرستان اهواز و در محل بندقیر به رودخانه کارون متصل می‌گردد که پس از تلاقی دو رودخانه دز، کارون رودخانه کارون بزرگ را تشکیل و پس از گذشت شهرستان اهواز وارد شهرستان آبادان و خرمشهر می‌گردد. مجموعاً ۱۸۵ کیلومتر از مسیر رودخانه کارون، ۶۱ کیلومتر رودخانه کرخه و ۵ کیلومتر از مسیر رودخانه دز در محدوده شهرستان اهواز واقع گردیده است.

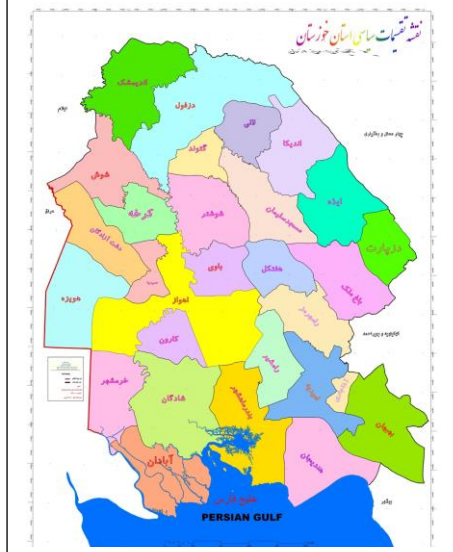
از نظر صنعتی شهرستان اهواز شاه‌رگ حیاتی استان خوزستان محسوب می‌شود و در آن کارخانه‌های و کارگاه‌های بزرگ صنایع غذایی، معدنی، فلزی، شیمیایی



شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور



شکل (۲): نقشه موقعیت اهواز در خوزستان



تأسیس شده است. در بخش صنعت در این شهرستان، پنج شهرک صنعتی (اهواز ۱ الی ۵) وجود دارد. مراکز حساس و حیاتی صنعتی از جمله شرکت ملی حفاری ایران، مجتمع فولاد، گروه ملی صنعتی فولاد، شرکت لوله سازی، شرکت‌های نفت و گاز، کشت و صنعت‌های شمال شرق، دهخدا و صنایع جانبی نیشکر در محدوده شهرستان اهواز واقع شده است. همچنین معادن ماسه سنگی و ماسه بادی (صنعتی) و منابع غنی نفت و گاز در حوزه شهرستان اهواز در حال بهره‌برداری است و بسیاری از واحدهای بهره‌برداری و تأسیسات مدیریت مناطق نفتخیز جنوب اعم از تأسیسات اکتشافی، حفاری و تولید نفت و گاز در شهرستان اهواز استقرار یافته‌اند. رونق کشاورزی و صنایع در منطقه سبب رونق بازرگانی شده و انواع تولیدات صنعتی از قبیل فولاد، ورق آهنی، لوله، پروفیل، قطعات صنعتی، چرم مصنوعی، مخازن تحت فشار و مبدل‌های حرارتی، انواع آهن‌آلات، نفت و انواع فرآورده‌های نفتی، محصولات بهداشتی و شوینده، محصولات غذایی، تولیدات کشاورزی مانند گندم، جو، تره بار، خرما و فرآورده‌های شیلاتی از مهم‌ترین صادرات این منطقه به سایر استان‌ها و یا خارج از کشور محسوب می‌شود.

۲- موقعیت پروژه

موقعیت محل بازارچه در شهر اهواز به مشخصات زیر و به مساحتی حدود ۲,۰۸۱ متر مربع واقع شده است.

جدول (۱): مختصات محل اجرای طرح

نقاط	طول جغرافیایی	عرض جغرافیایی
a	۲۸۰,۷۴۰.۰۶	۳,۴۶۶,۹۹۷.۴۴
b	۲۸۰,۷۸۶.۵۶	۳,۴۶۶,۹۷۷.۹۷
c	۲۸۰,۷۷۰.۷۸	۳,۴۶۶,۹۴۰.۷۰
d	۲۸۰,۷۴۹.۴۱	۳,۴۶۶,۹۴۸.۸۳
e	۲۸۰,۷۴۳.۵۱	۳,۴۶۶,۹۳۹.۲۲
f	۲۸۰,۷۳۹.۵۳	۳,۴۶۶,۹۴۱.۰۴
g	۲۸۰,۷۴۱.۷۳	۳,۴۶۶,۹۴۶.۴۹
h	۲۸۰,۷۴۱.۹۹	۳,۴۶۶,۹۴۷.۱۴
i	۲۸۰,۷۳۷.۱۴	۳,۴۶۶,۹۵۷.۵۴
j	۲۸۰,۷۲۴.۱۳	۳,۴۶۶,۹۵۲.۴۰
n	۲۸۰,۷۳۰.۱۶	۳,۴۶۶,۹۶۷.۵۷
m	۲۸۰,۷۳۱.۴۴	۳,۴۶۶,۹۷۰.۹۶



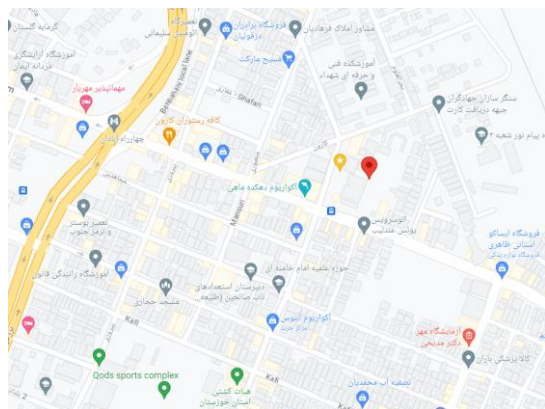
شکل (۴): نقشه موقعیت پروژه

۲-۱- دسترسی به زیرساخت‌ها

در حال حاضر زیر ساخت‌های آب و برق و گاز در این محل وجود دارد. به لحاظ دسترسی به راه‌های مواصلاتی نیز در موقعیت مناسب قرار دارد. فاصله محل انتخابی تا بزرگراه آیت الله بهبهانی معادل ۴۵۰ متر و فاصله آن تا بندر امام خمینی ۱۰۸ کیلومتر است. فرودگاه اهواز نیز در فاصله ۸.۱ کیلومتری محل قرار دارد.

جدول (۲): دسترسی به زیرساخت‌ها

ردیف	زیرساخت مورد نیاز	فاصله تا محل پروژه (کیلومتر)	محل تأمین زیرساخت
۱	آب	۰	موجود
۲	برق	۰	
۳	گاز	۰	
۴	مخابرات	۰	
۵	راه اصلی	۰.۴۵	بزرگراه آیت الله بهبهانی
۶	راه فرعی	۰.۰۸	خیابان امام خمینی
۷	فرودگاه	۸.۱	فرودگاه اهواز
۸	بندر	۱۰۸	بندر امام خمینی
۹	ایستگاه راه آهن	۳.۵	راه آهن اهواز



شکل (۵): نقشه راه‌های دسترسی به پروژه

۳- مشخصات فنی طرح

۳-۱- محصول



شکل (۶): تصاویر صنایع دستی اهواز

بازارهای سنتی یک فضای عمومی جهت مبادله و داد و ستد، و دارای نقش اجتماعی، اقتصادی و مذهبی می‌باشد. موقعیت مکانی اکثر بازارها در شهرها نزدیک به مکان‌های تاریخی، مسجدها، کاروان‌سراها است و به این جهت اکثر این بازار محل رفت و آمدند. علاوه بر رفت و آمد ساکنین همان منطقه، بازارها خود دارای جذابیت گردشگری نیز می‌باشند و پذیرای مسافران و توریست‌ها هستند.

بسیاری از بازارها به عنوان مکانی مناسب برای عرضه صنایع دستی آن شهر به حساب می‌آیند و معمولاً رونق بازارها به رونق و شکوفایی صنایع دستی آن شهر بستگی دارد. صنایع دستی اهواز نمادی از فرهنگ و هنر مردم خوزستان است و تمدن این منطقه را نشان می‌دهد. از جمله زیباترین صنایع دستی اهواز گلیم بافی، خراطی، قلم زنی، بوریا بافی، عبایافی، حصیربافی، سبذبافی، نمذبافی، قالی و قالیچه بافی می‌باشد که بر زیبایی‌های این شهر افزوده است. به همین دلیل بازارها و بازارچه‌های^۱ چندی برای فروش این هنرهای دستی در شهر اهواز به وجود آمده‌اند.

بازارچه الغدیر یکی از بازارچه‌های اهواز است که به منظور تمرکز و تسهیل فروش صنایع دستی استان به وجود آمده است. این بازارچه با ۴۰ غرفه صنایع دستی و دو گالری نمایش در مساحتی حدود دو هزار متر مربع در شهرستان اهواز بنا شده است.

از جمله صنایعی که در بازارچه الغدیر بیشتر به چشم می‌خورد، صنایع دستی و هنرهای وابسته به آن منطقه می‌باشد. با توجه به موقعیت‌های مکانی این بازارچه، توجه توریست‌ها و سرمایه‌داران و اکثر مصرف‌کنندگان هنرهای بومی و صنایع دستی به این مکان، جا دارد اهمیت بیشتری در بهره‌برداری و مدیریت آن داده شود. به همین منظور طرح حاضر به منظور مدیریت و بهره‌برداری بهتر بازارچه الغدیر تعریف شده است.

سرمایه‌گذار در راستای اجرای طرح حاضر می‌تواند بازارچه صنایع دستی الغدیر اهواز را به صورت قرارداد رهن و اجاره ماهیانه بهره‌برداری نماید. سرمایه‌گذار پس از انعقاد قرارداد، می‌تواند فضای بازارچه را به واجدین شرایط به صورت اجاره واگذار نماید. البته سرمایه‌گذار به منظور بهره‌برداری از بازارچه و ارائه خدمات متنوع آموزشی و پشتیبانی از فعالین بازارچه، سرمایه‌گذار بایستی نسبت به سرمایه‌گذاری تکمیلی در بازارچه اقدام نماید.

^۱ - در تعریف بازارچه‌ها معمولاً از بخش‌های مختلفی مثل تیمچه‌ها و راه‌های اصلی و فرعی متشکل شده است و همچنین اصناف مختلفی در آن بازار مشغول به فعالیت‌های تجاری می‌باشند.

۳-۲- نیازهای طرح

۳-۲-۱- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز

هزینه‌های سرمایه‌گذاری اولیه سرمایه‌گذار به شرح جدول زیر آورده شده است.

جدول (۳): سرمایه‌گذاری اولیه طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان

شرح / نام مستخدانات	توضیحات	سرمایه‌گذاری انجام شده طرح		سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح		جمع هزینه (میلیون ریال)
		مقدار / مترائز انجام شده	هزینه انجام شده (ریال)	مقدار / مترائز / قیمت واحد خرید / ساخت (به ریال)	هزینه انجام شده (میلیون ریال) / نیاز (میلیون ریال)	
ساخت و ساز	هزینه رهن محل بازارچه الغدير توسط سرمایه‌گذار (به مدت ۵ سال)	۰	۰	۲۴,۰۲۶,۹۱۰	۰	۵۰,۰۰۰
	هزینه‌های عملیات ساختمانی جهت تغییرات مورد نیاز سرمایه‌گذار	۰	۰	۴۰,۰۰۰	۰	۴۰,۰۰۰
جمع		-	-	-	-	۹۰,۰۰۰

۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین‌آلات

بر اساس شرایط موجود، تجهیزات مورد نیاز به شرح زیر در نظر گرفته شده است. تمامی تجهیزات در داخل کشور قابل تامین می‌باشد.

جدول (۴): تجهیزات اصلی مورد نیاز

ردیف	نام ماشین / تجهیز	سرمایه‌گذاری انجام شده طرح		سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح		جمع هزینه (میلیون ریال)
		تعداد	مبلغ کل (میلیون ریال)	تعداد	قیمت خرید داخلی	
۱	تکمیل تجهیزات گرمایش و سرمایش بازارچه	۰	۰	۲	۴۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰
۲	خرید تجهیزات اداری بخش آموزش	۰	۰	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۳	خرید تجهیزات بخش بازرگانی و تامین مواد اولیه	۰	۰	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۴	خرید تجهیزات مربوط به انجام تبلیغات محیطی و نصب بیلборدهای تبلیغاتی	۰	۰	۱	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰
۵	تجهیزات تسهیل حمل و نقل داخلی بازارچه	۰	۰	۱	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
۶	تجهیزات ایمنی، بهداشت، دوربین‌های مدار بسته و سیستم اطفای حریق	۰	۰	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۷	خرید مبلمان و صندلی‌های استراحت و انتظار مراجعین	۰	۰	۱	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰
۸	خرید تجهیزات عمومی رفاهی و تفریحی مورد نیاز	۰	۰	۱	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۹	تهیه و تکمیل تجهیزات روشنایی و نورپردازی	۰	۰	۱	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
۱۰	معماری داخلی، کارهای چوبی و تزئینی، موکت و فرش‌های کف سالن‌ها، خرید المان‌ها و انجام کارهای حجمی و ...	۰	۰	۱	۶۵,۰۰۰	۶۵,۰۰۰
۱۱	سایر تجهیزات اصلی - داخلی	۰	۰	۱	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰
جمع						۲۰۰,۰۰۰

۳-۲-۳- مواد اولیه

در طرح حاضر تامین و تدارک مورد نیاز در زمان بهره‌برداری از بازارچه به شرح جدول زیر در نظر گرفته شده است.
جدول (۵): مدیریت و منابع انسانی

ردیف	شرح / عنوان	مقدار مصرف در ظرفیت اسمی	هزینه مواد اولیه در حداکثر ظرفیت اسمی (میلیون ریال)
۱	تهیه مواد مورد نیاز بازرگانی مواد (میلیون ریال)	۶۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰
۲	خدمات پیمانکاری مشاوران، استادان دوره های آموزشی (نفر ماه)	۳۶	۹,۰۰۰
	جمع	-	۶۰۹,۰۰۰

جدول (۶): هزینه‌های مدیریت و منابع انسانی

ردیف	شرح / عنوان	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶	۱۴۰۷	۱۴۰۸
۱	تهیه مواد مورد نیاز بازرگانی مواد (میلیون ریال)	۳۶۰,۰۰۰	۴۲۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰
۲	خدمات پیمانکاری مشاوران، استادان دوره های آموزشی (نفر ماه)	۹,۰۰۰	۹,۰۰۰	۹,۰۰۰	۹,۰۰۰	۹,۰۰۰
	جمع	۳۶۹,۰۰۰	۴۲۹,۰۰۰	۴۸۹,۰۰۰	۶۰۹,۰۰۰	۶۰۹,۰۰۰

۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی

تعداد اشتغال بازارچه الغدیر در بخش مدیریت و پشتیبانی آن بالغ بر ۹ نفر می‌باشد. مشخصات نیروی انسانی مورد نیاز به شرح جدول زیر است.

جدول (۷): مدیریت و منابع انسانی

ردیف	سطح مهارت	تعداد	میانگین حقوق پایه (ریال)
۱	متخصص	۶	۱۳۸,۰۰۰,۰۰۰
۲	ماهر	۱	۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	غیر ماهر	۲	۸۵,۰۰۰,۰۰۰

تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز:	۱	نفر
تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز:	۲	نفر
تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز:	۶	نفر
جمع	۹	نفر

۴- مالکیت و مجوزهای قانونی

۴-۱- مالکیت زمین

در حال حاضر مالکیت بازارچه صنایع دستی الغدیر اهواز در اختیار اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی خوزستان قرار دارد. بدیهی است؛ سرمایه‌گذاران با قبول اجرای طرح و انعقاد قرارداد می‌توانند نسبت به بهره‌برداری از بازارچه اقدام نمایند.

۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها

شرایط و ضوابط انتخاب شرکت مجری عبارتند از: دارا بودن توان ساماندهی و اجرای بازارچه موقت، شناخت نسبی از وضعیت تولیدی و بازرگانی صنایع دستی، امکان برگزاری بازارچه بر اساس اساسنامه و آگهی آخرین تغییرات ثبتی شرکت، اقرار شرکت به عدم شمول قانون منع مداخله کارمندان دولت در معاملات دولتی، بیمه نمودن کالاهای بازارچه و انجام بیمه بی‌نام (حداقل به تعداد ۲ نفر، داشتن استطاعت مالی کافی (گردش مالی حساب در سه سال اخیر، اموال و دارایی‌های بلاوارث متقاضی، ارائه تضمین مناسب به شرکت‌کنندگان توسط مجری جهت حفظ حقوق مشارکت‌کنندگان در بازارچه معادل ارزش ریالی هزینه‌ها و اموال عرضه شده.

۴-۳- مجوزهای قانونی

صدور مجوز برگزاری بازارچه‌های موقت صنایع دستی در هر استان بر عهده ادارات کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری آن استان می‌باشد؛ بدیهی است؛ سرمایه‌گذار در طول قرارداد می‌بایست نسبت به ایجاد شرایط لازم این سازمان اقدام نماید.

۵- بررسی بازار و رقابت

۵-۱- معرفی بازار هدف

باتوجه به این که مهر اصالت ملی بر ۵۶ اثر از صنایع دستی استان خوزستان دریافت شده، و این رقم در مقایسه با دیگر استان‌ها یک رکورد در سطح کشور است، توجه به صنایع دستی این استان و اهواز روزبه‌روز بیشتر شده است. در جدول زیر نمونه‌هایی از مراکز و فروشگاه‌های صنایع دستی اهواز آمده است:

جدول (۸) : مشخصات فروشگاه‌های صنایع دستی فعال اهواز

نام	آدرس	شماره تماس
هنرکده سیمرغ اهواز	اهواز، گلستان، بلوار خوش، بین بوستان (آبان) و آذر	۰۹۱۷۷۰۴۶۵۶۷
صنایع دستی جامعی اهواز	شعبه ۱: اهواز، خیابان مسلم شعبه ۲: خیابان سیروس، بین مسلم و سعدی	۰۶۱۳۲۲۳۵۹۴۳
فروشگاه دنیای فیروزه‌ای	اهواز، زیتون کارمندی، خیابان حجت نبش خیابان زمزم	۰۶۱۳۴۴۴۵۵۵۳
گالری صنایع دستی آرامیس	اهواز، گلستان، خیابان دی بین شهرپور و فروردین	-
گالری صنایع دستی بیستون اهواز	اهواز، کیانپارس، نبش خیابان ۷	۰۶۱۳۳۹۲۲۲۲۵
صنایع دستی ترنج اهواز	اهواز، بازار امام، بین خیابان حافظ و سعدی	۰۶۱۳۲۲۲۷۶۵۴
دهکده سحرآمیز اهواز	اهواز، پاداشهر، بلوار جوادالائمه بین خیابان ۱۵ و ۱۶ غربی	-
سایه روشن اهواز	اهواز، زیتون کارمندی، مجتمع مهزیار،	-
فروشگاه صنایع دستی خورشید خانم اهواز	اهواز، گلستان، کوی سعدی نبش شیراز شرقی	-
فروشگاه صنایع دستی کلبه هنر	اهواز، طالقانی، بین خیابان علم الهدی و موسوی	-
صنایع دستی لوتوس	اهواز، کیانپارس، خیابان میهن شرقی	۰۶۱۳۳۳۷۹۴۱۴
صنایع دستی چوب سی انتا اهواز	شعبه ۱: کیانپارس، مرکز خرید امام رضا شعبه ۲: کیانپارس، بین خیابان الهام و سروش غربی	-
فروشگاه صنایع دستی هنر خاک اهواز	اهواز، زیتون کارمندی، خیابان زمزم بین حجت و فردوسی	۰۶۱۳۴۴۳۷۳۴۱
صنایع دستی گل‌ها	کیانپارس، بازار مرو	۰۶۱۳۳۹۱۲۵۴۶
صنایع دستی قصر فیروزه	کیانپارس، نبش خیابان ۶ غربی	۰۶۱۳۳۹۱۱۲۵۱
صنایع دستی گنجینه اهواز	اهواز، پاداشهر، خیابان ۱۰ پاداد	-

۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون ندارد دارد

در حال حاضر بازارچه صنایع دستی الغدیر در شهر اهواز ایجاد شده است و عملیات تکمیلی زیادی به منظور بهره‌برداری بهتر آن پیش‌بینی نشده است.

۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح

اجرای مراحل طرح تا شروع فعالیت سرمایه‌گذار به مدت ۱۲ ماه برنامه‌ریزی شده است و بهره‌برداری و مدیریت سرمایه‌گذار از ابتدای سال ۱۴۰۴ پیش‌بینی شده است. در جدول (۹) برنامه زمان‌بندی طرح ارائه شده است.

جدول (۹): جدول زمان‌بندی اجرای طرح

۱۴۰۴				۱۴۰۳				۱۴۰۲				فعالیت/عملیات اجرایی /سال
۴	۳	۲	۱	۴	۳	۲	۱	۴	۳	۲	۱	فصل
												انجام مطالعات پیش از سرمایه‌گذاری
								■	■			جذب سرمایه‌گذار و شروع
								■				تکمیل مجوزهای لازم و اقدام برای تامین مالی
								■				تامین خدمات مهندسی
								■				انتخاب مجری طرح (سرمایه‌گذار)
					■	■	■					اجرای عملیات تکمیلی و تغییرات مورد نیاز
				■	■							خرید اثاثیه و تجهیزات تکمیلی
				■								استخدام و آموزش کارکنان
■	■	■	■									شروع فعالیت (بهره‌برداری)

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، ماشین‌آلات و تجهیزات، 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 تولیدی عبارت است از مجموعه امکانات، موجودی‌ها و کار در جریان تکمیل و نیز نقدینگی جهت به کارگیری و بهره‌برداری از سرمایه‌گذاری ثابت به منظور حفظ، تداوم و استمرار عملیات مورد نیاز است. تعیین مبنای میزان موجودی‌ها، کار در جریان ساخت و مطالبات بستگی به شرایط فرآیندهای تأمین، تولید و فروش 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 (۱۰): برآورد هزینه‌ها

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه‌گذاری ثابت	۳۱۹,۰۰۰
۲	سرمایه در گردش	۵۸,۳۹۱
۳	هزینه سالیانه تولید	۶۸۲,۵۳۵
۴	استهلاک سالیانه سرمایه‌گذاری	۲۵,۷۰۰
۵	برآورد کل سرمایه مورد نیاز	۳۷۷,۳۹۱

جدول (۱۱): برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)	
۱	هزینه خرید زمین	۵۰,۰۰۰	
۲	محوطه سازی و بهبود زمین	۰	
۳	عملیات عمرانی و احداث ساختمان‌ها	۴۰,۰۰۰	
۴	ماشین‌آلات و تجهیزات تولیدی	۲۰۰,۰۰۰	
۵	تجهیزات خدماتی و جانی	۰	
۶	تجهیزات حفاظتی و محیط زیستی	۰	
۷	هزینه‌های سربار	۰	
۸	مخارج پیش از تولید به شرح جدول (۱۳)	مطالعات پیش از سرمایه‌گذاری	۴۷۰
		مدیریت و سازماندهی پروژه	۷,۷۹۸
		تحصیل تکنولوژی	۷۳۲
۹	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	۲۰,۰۰۰	
	جمع	۳۱۹,۰۰۰	

اقدام عمده در تعیین سرمایه در گردش عبارتند از:

- مواد اولیه (داخلی و خارجی): به منظور جلوگیری از وقفه در جریان تولید با توجه به نوع صنعت، میزان تولید، منبع و نحوه تأمین مواد، فاصله زمانی لازم از مرحله سفارش تا مرحله دریافت مواد، زمان تحویل و حمل آن، میزان مواد اولیه، کمکی و بسته‌بندی مورد نیاز به عنوان یکی از اقلام سرمایه در گردش و مدت زمان ذخیره آن برای یک دوره، تعیین می‌گردد. در طرح حاضر دوره پوشش موجودی مواد در نظر نگرفته شده است.

- کالای ساخته شده و در جریان ساخت: با در نظر گرفتن مراحل و روش تولید، مدت زمان لازم برای ساخت کالا و نگهداری آن در انبار بررسی شده و هزینه‌های مربوط به آن به عنوان سرمایه در گردش منظور می‌شود. در طرح حاضر دوره پوشش برای کالای در جریان ساخت و کالای ساخته شده لحاظ نشده است.

- مطالبات وجوه مورد انتظار از کالای به فروش رفته که وصول آن‌ها در کوتاه مدت اتفاق می‌افتد. مدت زمان کسب وجوه مورد انتظار باید معین شود. در طرح حاضر با توجه به شرایط بازار ایران نقدی در نظر گرفته شده است.

- تنخواه گردان جهت پرداخت هزینه‌های جاری شرکت مدت زمانی به عنوان موجودی نقدی یا تنخواه گردان در محاسبه سرمایه در گردش براساس هزینه‌های تولید (بدون در نظر گرفتن هزینه‌های تولید مواد اولیه و استهلاک) منظور می‌شود. در طرح حاضر معادل ۶۰ روز در نظر گرفته شده است.

جدول (۱۲): 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	۳,۷۵۱
۶	(حساب‌های پرداختی تجاری)	۰
	جمع	۳,۷۵۱

جدول (۱۳): جزئیات هزینه‌های قبل از بهره‌برداری (مخارج پیش از تولید)

ردیف	شرح	توضیحات / مشخصات	هزینه انجام شده (میلیون ریال)	هزینه مورد نیاز (میلیون ریال)	جمع هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه های ثبتی	-	۰	۵۰۰	۵۰۰
۲	هزینه اخذ مجوزها / پروانه تولید	-	۰	۰	۰
۳	هزینه‌های مطالعات، مشاوره، تحقیق و توسعه، مسافرت و بازدید و شرکت در نمایشگاه‌های داخلی و ...	یک و نیم در هزارم هزینه های سرمایه گذاری پروژه	۰	۴۷۰	۴۷۰
۴	هزینه کارشناسی تامین مالی، انعقاد قرارداد فاینانس و ...	هزینه کارشناسی ۰.۵ در هزار ، سایر موارد ۲.۵ در هزار	۰	۷۴۰	۷۴۰
۵	هزینه های نقشه کشی و نظارت عالی	معادل ۱ در هزار هزینه های پیمانی	۰	۲۴۰	۲۴۰
۶	سایر	هزینه های آموزش پرسنل	۰	۴۹۲	۴۹۲
		حقوق و دستمزد دوران ساخت	۰	۵,۹۵۰	۵,۹۵۰
		سایر هزینه‌ها تسهیل دسترسی های خارج از پلن (جاده سازی موقت و ...)	۰	۶۰۸	۶۰۸
	جمع	-	۰	۹,۰۰۰	۹,۰۰۰

۸-۲- برآورد درآمدها

بر اساس بررسی‌های انجام شده و با توجه به برنامه خدمات بهره‌بردار، مبلغ کل درآمد طرح در سال ۱۴۰۴ به قیمت‌های ثابت سال ۱۴۰۲ معادل ۵۶۲ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۸۵۰ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت.

جدول (۱۴): 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	خدمات تهیه و تامین مواد اولیه	۲۲.۵	۲۲.۵	۲۲.۵	۲۲.۵	۹۰.۰	۹۰.۰	۹۰.۰	۹۰.۰	۹۰.۰
۲	درآمد حاصل از اجاره فود کورت و قهوه خانه سنتی	۱۰۸.۰	۱۰۸.۰	۱۰۸.۰	۱۰۸.۰	۴۳۲.۰	۵۰۴.۰	۵۷۶.۰	۷۲۰.۰	۷۲۰.۰
۳	درآمد حاصل از فروشگاههای صنایع دستی	۰.۹	۰.۹	۰.۹	۰.۹	۳.۶	۳.۶	۳.۶	۳.۶	۳.۶
۴	درآمد حاصل از تبلیغات محیطی	۰.۴	۰.۴	۰.۴	۰.۴	۱.۶	۲۱.۶	۲۱.۶	۲۱.۶	۲۱.۶
۵	درآمد حاصل از برگزاری دوره های آموزشی، برگزاری رویدادها	۲.۳	۲.۳	۲.۳	۲.۳	۹.۰	۹.۰	۹.۰	۹.۰	۹.۰
۶	درآمد حاصل از غرفه های فروش داخل لابی	۰.۹	۰.۹	۰.۹	۰.۹	۳.۶	۳.۶	۳.۶	۳.۶	۳.۶
۷	درآمد فضای کار اشتراکی صنایع دستی بازارچه (جهت دانشجویان، کارآموزان و فارغ از تحصیلات و ...)	۰.۵	۰.۵	۰.۵	۰.۵	۲.۲	۲.۲	۲.۲	۲.۲	۲.۲
	جمع	۱۴۰	۱۴۰	۱۴۰	۱۴۰	۵۶۲	۶۳۴	۷۰۶	۸۵۰	۸۵۰

۸-۳- مدت زمان بهره‌برداری پروژه

دوران آماده سازی و گذار طرح معادل ۱۲ ماه و شروع این دوران از فروردین سال ۱۴۰۳ در نظر گرفته شده است. بهره برداری سرمایه گذار (شروع قرارداد) از ابتدای سال ۱۴۰۴ و مدت زمان بهره‌برداری سرمایه گذار از پروژه نیز معادل ۵ سال در نظر گرفته شده است.

جدول (۱۵): افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه

شرح	ماه	سال
زمان بررسی طرح	۱	۱۴۰۲
شروع دوران ساخت طرح	۱	۱۴۰۳
شروع دوران بهره‌برداری	۱	۱۴۰۴
پایان دوران بهره‌برداری (مورد بررسی)	۱۲	۱۴۰۸

مدت ساخت و ساز / تجهیز تا بهره‌برداری از طرح (ماه)	دوران بهره‌برداری اولیه (ماه)	دوران بهره‌برداری طرح (مدت سال)
۱۲	۱۲	۵

۴-۸- تحلیل نقطه سر به سر

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 سر، 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.

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

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

$$\text{نسبت سرمایه‌گذاری به اشتغال} = \frac{377,391}{9} = 41,932 \text{ میلیون ریال}$$

$$\text{نقطه سر به سر ریالی} = \frac{42,829}{1 - \frac{399,706}{561,960}} = 148,336 \text{ میلیون ریال}$$

$$\text{نسبت سر به سر} = \frac{148,336}{561,960} = 26.4\%$$

جدول (۱۶): پیش‌بینی نقطه سر به سر فعالیت طرح (میلیون ریال)

ردیف	شرح	بهره برداری ۱۴۰۴	بهره برداری ۱۴۰۵	بهره برداری ۱۴۰۶	بهره برداری ۱۴۰۷	بهره برداری ۱۴۰۸
۱	درآمد فروش	۵۶۱,۹۶۰	۶۳۳,۹۶۰	۷۰۵,۹۶۰	۸۴۹,۹۶۰	۸۴۹,۹۶۰
۲	هزینه‌های متغیر	۳۹۹,۷۰۶	۴۶۰,۲۱۰	۵۲۰,۷۱۴	۶۴۱,۷۲۲	۶۴۱,۷۲۲
۳	حاشیه سود	۱۶۲,۲۵۴	۱۷۳,۷۵۰	۱۸۵,۲۴۶	۲۰۸,۲۳۸	۲۰۸,۲۳۸
۴	نسبت حاشیه سود	۲۹	۲۷	۲۶	۲۴	۲۴
۵	هزینه‌های ثابت	۴۲,۸۲۹	۴۳,۰۴۵	۴۳,۲۶۱	۴۳,۶۹۳	۴۳,۶۹۳
۶	ارزش فروش در سرسِر	۱۴۸,۳۳۶	۱۵۷,۰۵۷	۱۶۴,۸۶۴	۱۷۸,۳۴۰	۱۷۸,۳۴۰
۷	نسبت سر به سر	۲۶.۴	۲۴.۸	۲۳.۴	۲۱.۰	۲۱.۰

● بر مبنای محاسبات کامفار

بر مبنای محاسبات نرم افزار کامفار نقطه سر به سر ریالی با احتساب هزینه‌های عملیاتی و غیرعملیاتی در حد ۱۴۸.۳ میلیارد ریال می‌باشد و در ۲۶.۴ درصد ظرفیت عملی به دست خواهد آمد.

در فرمول فوق الذکر 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 سر به سر نیز بالاتر خواهد بود.
- هر قدر تفاوت بین قیمت فروش واحد و هزینه‌های عملیاتی متغیر بیشتر باشد نقطه سر به 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 سر به سر بالا نامناسب 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 جریان نقدی آتی = NPV

خالص ارزش فعلی طرح در نرخ تنزیل ۲۰ درصد، بالغ بر ۲۸۰ 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 کلیه‌ی منافع طرح، معادل ارزش فعلی مخارج آن می‌شود. با توجه به محاسبات انجام شده نرخ بازدهی داخلی طرح ۴۳.۵ درصد برآورد می‌شود و در مقایسه با حداقل سود مورد انتظار (*Minimum Attractive Rate of return*)، مطلوب می‌باشد.

جدول (۱۷): شاخص‌های بازدهی پروژه

شاخص / معیار	مقدار	واحد سنجش
ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره‌برداری	۲,۵۱۳,۵۵۱	میلیون ریال
ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره‌برداری	۲,۷۹۴,۰۷۰	میلیون ریال
خالص ارزش فعلی (NPV)	۲۸۰,۵۱۸	میلیون ریال
نسبت درآمد به هزینه (B/C)	۱.۱۱	-
نرخ بازده داخلی (IRR)	۴۳.۵٪	درصد
شاخص سود آوری (PI)	۰.۶۵	ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)	۳.۳۶	سال

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 بازایافت 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 ۳.۳۶ سال (برابر با سال ۱۴۰۶) 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 (۱۸) 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 ۴۳.۵ درصد به ۸۲ درصد افزایش خواهد یافت. بالعکس در صورت ۲۰ درصد کاهش در درآمد فروش، نرخ بازدهی داخلی طرح به ۰ درصد تنزل می‌یابد.

۱- The period of time required to recover the project investment from net income, measured in years

جدول (۱۸): 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٪	۰٪	۵۵٪	۷۳٪
-۴٪	۳۵٪	۴۶٪	۵۰٪
۰٪	۴۳.۵٪	۴۳.۵٪	۴۳.۵٪
۴٪	۵۱٪	۴۲٪	۳۷٪
۲۰٪	۸۲٪	۳۵٪	۱۱٪

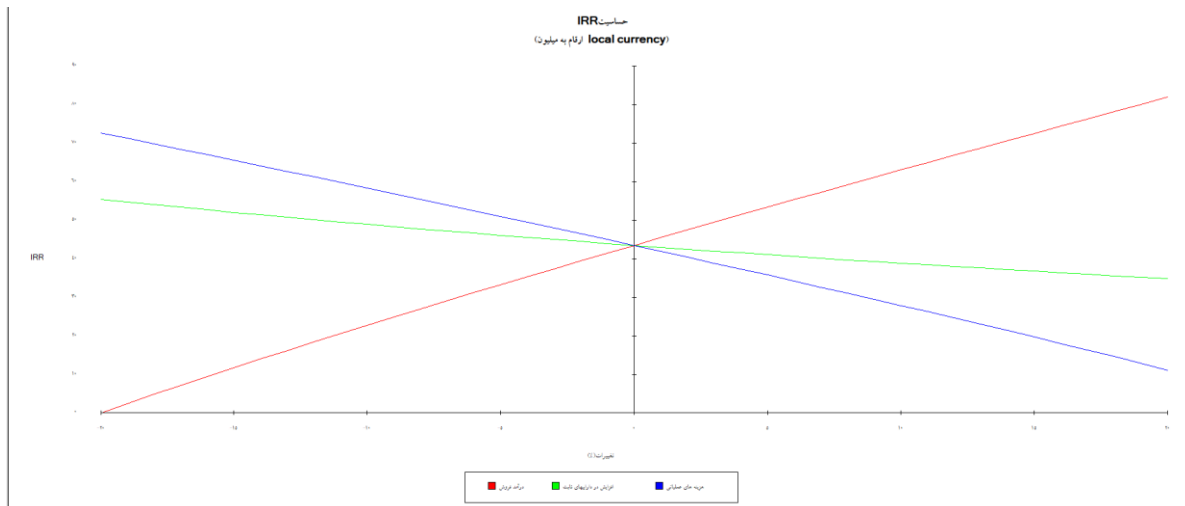
ب) دارایی‌های ثابت طرح

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 ۴۳.۵ درصد به ۳۵ درصد کاهش خواهد یافت. بر عکس در صورت کاهش ۲۰ درصدی در هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح افزایش و به ۵۵ 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 ۱۱ درصد کاهش خواهد یافت. در حالت معکوس در صورتی که مجموع هزینه‌های عملیاتی طرح ۲۰ درصد کاهش یابد، نرخ بازدهی داخلی طرح به مقدار ۷۳ 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 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.

۸-۷- جمع‌بندی

سرمایه‌گذار در راستای اجرای طرح حاضر می‌تواند بازارچه صنایع دستی الغدیر اهواز را به صورت قرارداد ۵ ساله رهن (۵۰ میلیارد ریال) و اجاره ماهیانه (۱۰۰۰ میلیون ریال) بهره‌برداری نماید. سرمایه‌گذار پس از انعقاد قرارداد، فضای بازارچه را به واجدین شرایط به صورت اجاره‌وگذار می‌نماید. به منظور بهره‌برداری از بازارچه و ارائه خدمات متنوع آموزشی و پشتیبانی از فعالین بازارچه، سرمایه‌گذار بایستی نسبت به سرمایه‌گذاری تکمیلی بازارچه اقدام نماید. سرمایه‌گذاری تکمیلی در ساختمان بالغ بر ۴۰ میلیارد ریال و سرمایه‌گذاری در تجهیزات بالغ بر ۲۲۰ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره‌برداری نیز بالغ بر ۹ میلیارد ریال برآورد می‌شود؛ با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۳۱۹ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۵۸ میلیارد ریال است. کل سرمایه‌گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.

فروش طرح در سال ۱۴۰۴ به قیمت‌های ثابت معادل ۵۶۲ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۸۵۰ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۴ معادل ۱۱۹ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۱۶۵ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالانه طرح بالغ بر ۱۰۰ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۲۰ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۴۳.۵ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۳.۳۶ سال برآورد می‌گردد. همچنین خالص ارزش فعلی جزیانات نقدی طرح (NPV) مثبت بوده و با در نظر گرفتن نرخ بهره انتظاری ۲۰ درصد برابر با ۲۸۱ 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 مطلوب برخوردار بوده و با توجه به نتایج مالی به دست آمده، اجرای آن توصیه می‌گردد. مباحث اقتصادی طرح به شرح زیر خلاصه شده است.

جدول (۱۹): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)	نام خدمات قابل ارائه	ظرفیت اسمی و واحد آن
بازارچه صنایع دستی الغدیر اهواز	-	مدیریت بهره‌برداری بازارچه	-
طول دوره اجرا (ماه)	کل سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز (نفر)
۱۲	۳۱۹,۰۰۰	۵۸,۳۹۱	۹
نرخ بازده داخلی IRR (درصد)	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C
۴۳.۵٪	۲۸۰,۵۱۸	۳۷۷,۳۹۱	۱.۱
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)	دوره بازگشت سرمایه دینامیک (سال)	نسبت NPV / شاخص بازدهی (ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری)	میانگین بازده سرمایه‌گذاری (ROI)
۳.۳۶	۴.۳۳	۰.۶۵	۲۸
حداکثر فروش سالانه (میلیون ریال)	میانگین سود سالانه (میلیون ریال)	میانگین حاشیه سود فروش (درصد)	میانگین گردش دارایی‌ها
۸۴۹,۹۶۰	۱۰۳,۰۳۰	۲۰.۰٪	۰.۸۴

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

نرخ ارز در زمان ارزیابی به شرح جدول (۲۰) بوده است.

جدول (۲۰): نرخ ارز

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

- نرخ ارز بازار آزاد - مورخه ۱۴۰۲/۰۴/۲۹

۹- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین

۹-۱- سرمایه ارزی موردنیاز

طرح نیاز ارزی ندارد و کل سرمایه ثابت طرح ریالی است.

جدول (۲۱): سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز

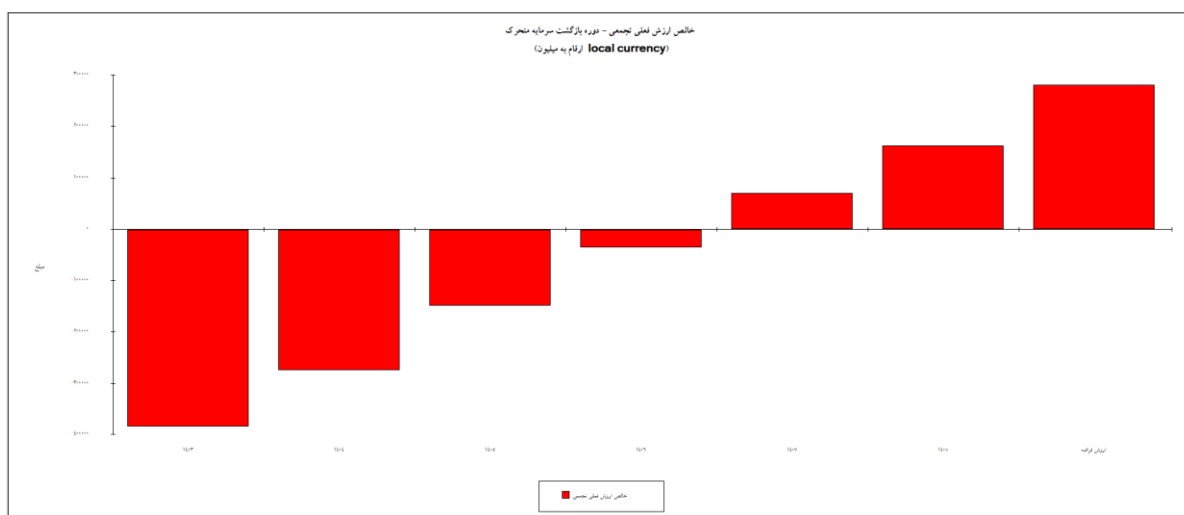
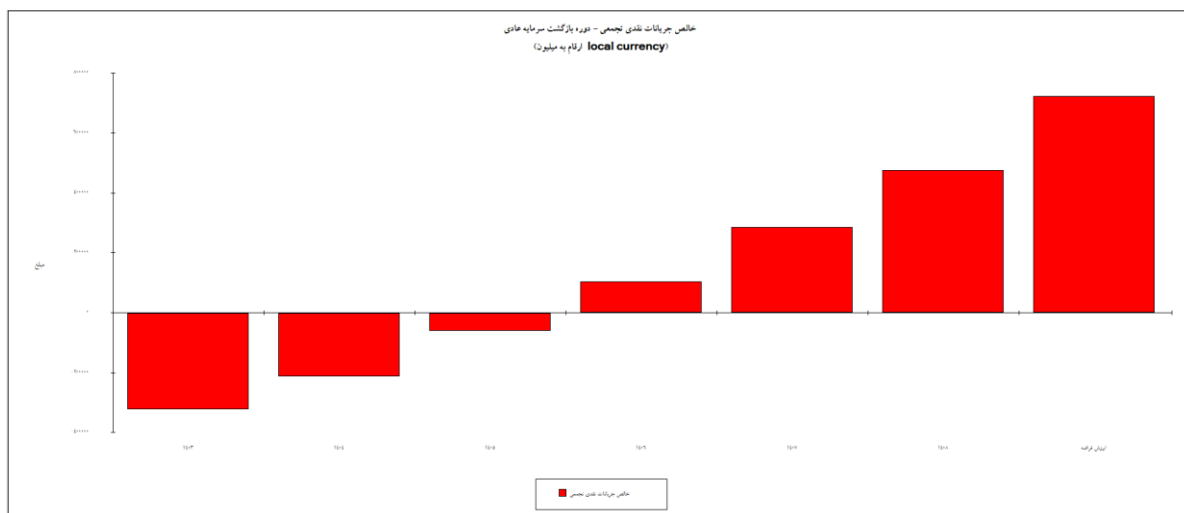
ردیف	سال	میزان ارز مورد نیاز
۱	سال اول	۰
۲	سال دوم	۰
۳	سال سوم	۰
۴	سال چهارم	۰
۵	سال پنجم	۰

۹-۲- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز

مشارکت در طرح حاضر و تأمین مالی آن به صورت ایجاد یک شرکت بهره بردار 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 ۲.۳۶ سال پس از بهره برداری (برابر با پایان سال ۱۴۰۶) برآورد می‌شود.



دوره بازگشت متحرک طرح نیز بالغ بر ۳.۳۳ 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^۱: 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.»

۱ - دستورالعمل موضوع ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی تبصره (۳) ماده ۱۳۹ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۸۰/۱۱/۲۷ (معافیت موضوع بند (ل) ماده ۱۳۹ اصلاحی قانون

(پیوست شماره ۲)

خلاصه طرح

Summary Sheet

معرفی پروژه	
۱- عنوان طرح :	بازارچه صنایع دستی الغدیر اهواز
۲- بخش :	گردشگری
۳- خدمات / تولیدات	کالاها و خدمات فرهنگی، صنایع دستی
۴- محل اجرای طرح	خوزستان- شهرستان اهواز - خیابان امام خمینی شرقی-نیش یوسفی-جنب بانک کشاورزی و، اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی خوزستان
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تاسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...):	<p>سرمایه گذار در راستای اجرای طرح حاضر می‌تواند بازارچه صنایع دستی الغدیر اهواز را به صورت قرارداد ۵ ساله رهن (۵۰ میلیارد ریال) و اجاره ماهیانه (۱۰۰۰ میلیون ریال) بهره برداری نماید. سرمایه گذار پس از انعقاد قرارداد، فضای بازارچه را به واجدین شرایط به صورت اجاره واگذار می‌نماید. به منظور بهره برداری از بازارچه و ارائه خدمات متنوع آموزشی و پشتیبانی از فعالین بازاچه، سرمایه گذار بایستی نسبت به سرمایه گذاری تکمیلی بازارچه اقدام نماید. سرمایه‌گذاری تکمیلی در ساختمان بالغ بر ۴۰ میلیارد ریال و سرمایه گذاری در تجهیزات بالغ بر ۲۲۰ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره‌برداری نیز بالغ بر ۹ میلیارد ریال برآورد می‌شود؛ با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۳۱۹ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۵۸ میلیارد ریال است. کل سرمایه‌گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.</p> <p>درآمد طرح در سال ۱۴۰۴ به قیمت‌های ثابت معادل ۵۶۲ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۸۵۰ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۴ معادل ۱۱۹ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۱۶۵ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ بر ۱۰۰ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۲۰ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۴۳.۵ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۳.۳۶ 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 ۲۸۱ میلیارد ریال می‌باشد.</p>
۶- ظرفیت تولید سالانه :	-

وضعیت پروژه	
۷-	دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل: ۱۰۰٪ درصد
۸-	فروش: ۸۵۰ میلیارد ریال
-	بازار داخلی پیش بینی شده: ۱۰۰ درصد
-	بازار خارجی پیش بینی شده: ۰ درصد
۹-	کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیت‌های تجاری): ۱۲ 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 بازارچه صنایع دستی غدیر اهواز با ۴۰ غرفه صنایع دستی و دو گالری نمایش در مساحتی حدود دو هزار متر مربع در شهرستان اهواز بنا شده است.
-	مجوزهای قانونی (جواز تاسیس، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟
-	بله
-	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 بازسازی و نوسازی محل و خرید تجهیزات آن منعقد نشده است.
-	تسهیلات زیربنایی (برقرسانی، آب‌رسانی، مخابرات، سوخت، جاده و غیره) فراهم شده است؟
-	با توجه به استقرار این بازارچه در شهرستان اهواز امکانات و دسترسی‌های لازم وجود دارد.
-	فهرستی از دانش فنی، ماشین‌آلات، تجهیزات و همچنین شرکت‌های فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است؟
-	دانش فنی انجام عملیات تکمیل بازارچه در کشور وجود دارد و شرکتهای متعددی این موضوع را به صورت پیمانکاری انجام خواهند داد.
-	قرارداد خرید ماشین‌آلات، تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است؟
-	خیر

ساختار مالی					
۱۱- ساختار مالی:					
شرح	میلیون ریال	پول داخلی مورد نیاز		پول خارجی مورد نیاز	کل مبلغ به یورو
		معادل به یورو	نرخ برابری (یورو به ریال)		
سرمایه ثابت	۳۱۹,۰۰۰	۷۰۶,۴۸۵	۴۵۱,۵۳۱	۰	۷۰۶,۴۸۵
سرمایه در گردش	۵۸,۳۹۱	۱۲۹,۳۱۹	۴۵۱,۵۳۱	۰	۱۲۹,۳۱۹
کل سرمایه‌گذاری	۳۷۷,۳۹۱	۸۳۵,۸۰۴	-	۰	۸۳۵,۸۰۴
- ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات خارجی:	۰	یورو	۰	یورو	۰
- ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات داخلی:	۴۴۲,۹۳۷	یورو	۴۴۲,۹۳۷	یورو	۴۴۲,۹۳۷
- ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی:	۰	یورو	۰	یورو	۰
- ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی:	۰	یورو	۰	یورو	۰
- خالص ارزش فعلی:	۶۲۱,۲۶۰	یورو	۶۲۱,۲۶۰	در	۱۴۰۳
- نرخ بازگشت داخلی:	۴۳.۵٪	درصد	۴۳.۵٪	سال	۱۴۰۳
- دوره بازگشت سرمایه:	۲.۳۶	سال	۲.۳۶	سال	۱۴۰۳
- حداقل نرخ سود مورد انتظار:	۲۰٪	درصد	۲۰٪	سال	۱۴۰۳

اطلاعات کلی طرح	
۱۲- نوع طرح:	<input type="checkbox"/> تأسیس <input checked="" type="checkbox"/> توسعه و تکمیل
- خلاصه وضعیت شرکت / طرح:	
- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی):	
- فعالیت جاری:	
- آدرس:	خوزستان- شهرستان اهواز - خیابان امام خمینی شرقی-نبش یوسفی- جنب بانک کشاورزی اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی خوزستان
- تلفن برقراری تماس:	+۹۸ ۹۱۶ ۳۱۳ ۴۹۸۵
- 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.	
<input checked="" type="checkbox"/>	مطالعه امکان‌سنجی طرح
<input type="checkbox"/>	مجوزهای قانونی (جواز تأسیس، مجوز سرمایه‌گذاری خارجی و غیره)