

اداره کل امور اقتصادی و دارایی

استان خوزستان

تهیه و تدوین فرصت‌های سرمایه‌گذاری استان
گزارش مطالعات فرصت‌های سرمایه‌گذاری

«طرح شهرک گردشگری ساحلی سریم ماهشهر»



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

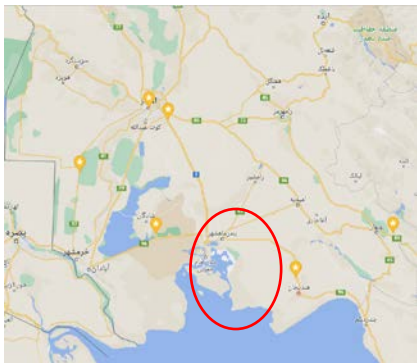
۱-۲- شهرستان

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 بندر ماهشهر یکی از شهرستان‌های استان خوزستان به مرکزیت شهر بندر ماهشهر می‌باشد. شهرستان ماهشهر با جمعیتی بالغ بر ۳۰۰ هزار نفر، ۶ درصد جمعیت استان را در خود جای داده است. این شهرستان از شرق با شهرستان هندریجان، امیدیه و رامشیر، از غرب با شهرستان شادگان، از شمال با شهرستان اهواز و از جنوب با خلیج فارس دارای مرز مشترک است. این شهر در ۱۸ کیلومتری بندر امام خمینی، ۹۵ کیلومتری آبادان و ۱۱۰ کیلومتری اهواز قرار دارد.

شهرستان بندر ماهشهر در منطقه خشک و فرا خشک جغرافیایی واقع شده و در حوزه وسیع و مستطح به مساحت ۵۹۱ هزار هکتار در ناحیه جلگه‌ای قرار دارد. افزایش سریع درجه حرارت در فصل بهار چهره طبیعت منطقه را خشک و خشن و ارزش مراتع را شدیداً کاهش می‌دهد. شهرستان بندر ماهشهر در بخش جلگه‌ای دشت خوزستان واقع شده و ناهمواری و پستی و بلندی زیادی نداشته و بیشتر به صورت مستطح می‌باشد. ماهشهر دارای آب و هوای گرم و مرطوب می‌باشد. دمای آن بین ۵۰ درجه در تابستان و صفر درجه در زمستان تغییر می‌کند. ماهشهر دارای آب و هوای شرجی شدید و آزاردهنده در تابستان می‌باشد به شکلی که رطوبت



شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور



شکل (۲): نقشه موقعیت ماهشهر در خوزستان



شکل (۳): نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان

نسبی تا ۱۰٪ می‌رسد. میزان بارندگی به طور میانگین در این منطقه ۱۹۵ میلیمتر می‌باشد. بندر ماهشهر به سبب داشتن خاک شور و قلیبی، پوشش گیاهی آن ضعیف است و به طور پراکنده درختان کُتار و گز در آنجا دیده می‌شود.

ماهشهر شهری بندری و صنعتی و محل شاهراه مسیرهای ترانزیت زمینی، دریایی و ریلی کالا از بندرگاه مهم و استراتژیک امام خمینی می‌باشد و مهم‌ترین صنایع ماهشهر پتروشیمی و کشتیرانی می‌باشد. وجود مرزهای آبی و نیز نزدیکی به کشورهای عراق و کویت این منطقه را به یک نقطه مهم صنعتی و واردات و صادرات تبدیل کرده است. فعالیت اقتصادی و توسعه بندر ماهشهر، بیشتر متکی به قابلیت بندرگاهی و مجاورت با سواحل و همچنین نزدیکی به منابع نفت و گاز جلگه خوزستان و فعالیت‌های وابسته به آن است. این شهر با احداث بندرگاه صادرات نفت و کالا و پس از آن احداث پتروشیمی بندرامام خمینی و نیز با ایجاد منطقه ویژه اقتصادی پتروشیمی (که در آن صنایع برای واردات کالا مشمول تسهیلات گمرکی می‌شوند) و احداث صنایع عظیم پتروشیمی، باعث شده این شهرستان یک شهرستان مهاجر پذیر و با تراکم بالا تبدیل باشد.

در این شهر کشت محصولات کشاورزی به شدت متکی به آبیاری است. از محصولات عمده آن گندم، جو، حبوبات، خرما، انگور، انار و انجیر است. صنایع دستی و کارگاهی خاصی در آن وجود ندارد.

۲- موقعیت پروژه

این طرح در زمینی به مساحت ۱۰۰ هکتار در فاصله ۶۰ کیلومتری شهر ماهشهر و ۱۷۰ کیلومتری شهر اهواز به مختصات زیر به اجرا در می‌آید.



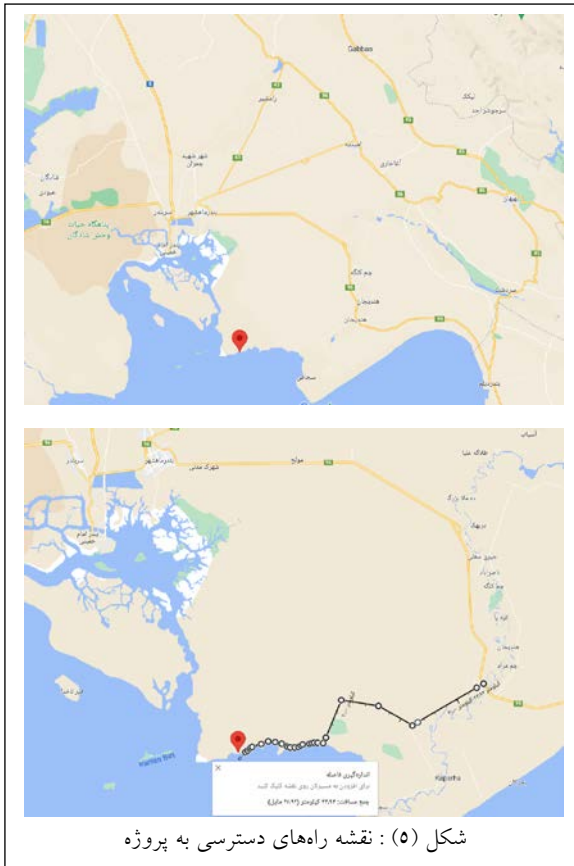
جدول (۱): مختصات محل اجرای طرح

نقطه	طول جغرافیایی	عرض جغرافیایی
A	۳۳۳۶۵۳۳.۶	۳۳۶۷۹۱.۲۶
B	۳۳۳۶۴۵۸.۵۶	۳۳۶۷۷۲.۵۸
C	۳۳۳۶۴۶۷.۷۹	۳۳۷۰۳۰.۲۴
D	۳۳۳۶۴۸۶.۱۳	۳۳۷۲۷۳.۱۷
E	۳۳۳۶۵۴۲.۱	۳۳۷۷۹۰.۹۶
F	۳۳۳۶۵۷۲.۶	۳۳۸۴۰۳.۹۲
G	۳۳۳۶۴۷۴.۸۱	۳۳۸۹۷۲.۹۱
H	۳۳۳۶۵۴۲.۳۸	۳۳۹۱۶۱.۷
I	۳۳۳۶۹۴۱.۷۴	۳۳۹۵۸۱.۶۲
J	۳۳۳۶۸۹۵.۹	۳۳۸۱۳۲.۱۵

محل در فاصله ۱۰۰ متری خلیج فارس قرار دارد. از مزایا طرح ماسه‌ای بودن ساحل، چشم انداز و وسعت مناسب، عدم وجود معارض عنوان شده است.

۲-۱- دسترسی به زیرساخت‌ها

در حال حاضر زیر ساخت‌های برق و گاز در محل اجرای طرح وجود ندارد. جاده دسترسی فعلی به منطقه گردشگری به صورت خاکی است و این منطقه را از شهر هندیجان به ماهشهر متصل می‌کند. پیش بنی شده به منظور سهولت دسترسی به شهرک گردشگری ساحلی سریم جاده‌ای به طول ۴۵ کیلومتر احداث شود تا از مسیری در مجاورت خوریا ماهشهر شهرک را به جاده ماهشهر - هندیجان متصل نماید. در شرایط فعلی نزدیک ترین بندر به این منطقه بندر سجافی در فاصله ۲۳ کیلومتری و نزدیک‌ترین ایستگاه راه آهن (راه اهن بندر امام خمینی) در فاصله ۱۳۶ کیلومتری و نزدیکترین فرودگاه (فرودگاه ماهشهر) در فاصله ۱۲۶ کیلومتری واقع شده است.



جدول (۲): دسترسی به زیرساخت‌ها

ردیف	زیرساخت موردنیاز	فاصله تا محل پروژه	محل تأمین زیرساخت
۱	آب	۰	خلیج فارس
۲	برق	۰	شبکه برق
۳	گاز	-	-
۴	مخابرات	-	-
۵	راه اصلی	۴۵	جاده لالی
۶	راه فرعی	۰	جاده خاکی
۷	فرودگاه	۱۲۶	فرودگاه ماهشهر
۸	بندر	۱۴۵	بندر امام خمینی (۱۴۵) بندر سجافی (۲۳)
۹	ایستگاه راه‌آهن	۱۳۶	راه آهن بندر امام خمینی

۳- مشخصات فنی طرح

۳-۱- معرفی پروژه

با توجه به شرایط منطقه به لحاظ مجاورت آن با خلیج فارس، کاربری‌های «شهرک گردشگری ساحلی سریم ماهشهر» بایستی با دقت تعریف گردد. البته به منظور برخورداری از توجیه اقتصادی کافی بایستی تمامی کاربری‌های ممکن مورد بررسی قرار گیرد به نحوی که شهرک جاذبه لازم را به منظور جذب گردشگر بین المللی، ملی و محلی را داشته باشد. مهم‌ترین مزیت محل انتخابی شنی بودن ساحل، چشم انداز زیبا از خلیج فارس، آب و هوای مناسب و وجود طبیعت بکر است. طبیعت زیبای ماهشهر، خوریات ماهشهر، خور موسی، آثار تاریخی متعدد، وجود انواع گردشگری پرنده و دلفین و فلامینگو و گردشگری خرید از دیگر مواردی است که در شهرستان ماهشهر مورد توجه قرار می‌گیرد.

درحقیقت شنی بودن ساحل مورد نظر، پاک‌ی آب و هوا، امکان صید ماهی در دریا، دور بودن از آلودگی‌های صوتی و محیطی، فراوانی گردشگری خرید باعث می‌شود که جاذبه کافی طبیعی برای جذب گردشگر به وجود آید.

اجرای «شهرک گردشگری ساحلی سریم ماهشهر» به منظور ایجاد زیرساخت‌های گردشگری در منطقه مورد توجه قرار گرفته است. این طرح با ایجاد زیر ساخت‌های گردشگری همچون اماکن تجاری (بازارچه، فروشگاه، رستوران، چایخانه، کافی شاپ)، اماکن ورزشی و تفریحی (زمین ورزش‌های ساحلی، قایق سواری و پارک بازی کودکان)، اماکن عمومی (پارکینگ، سرویس بهداشتی)، اماکن اقامتی (۲ هتل ۵ ستاره، پرستیتژ روم، پلاژ و سکوی استراحت، آلاچیق و ...) می‌پردازد. اجرای موارد مذکور در زمینی به وسعت

۱۰۰ هکتار مورد با ضریب اشغال زمین معادل ۲۸ درصد توجه قرار گرفته است. کاربری‌های طرح با توجه به زیر ساخت‌هایی به شرح زیر قابل تعریف و بهره‌برداری است.

جدول (۳): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات محوطه سازی) شهرک

نوع ساختمان/ کاربری	کل مساحت (مترمربع)
زمین‌های ورزشی	۱۸,۱۳۰
محوطه آزاد و فضای سبز	۷۲۰,۷۵۴
ساحل شنی تفریحات ساحلی	۱۳,۰۰۰
پارکینگ‌های خودرو	۳۴,۵۰۰
پیست اسکیت	۱,۲۵۶
پیست کاتونینگ	۳,۵۰۰
پارک بازی کودکان	۵,۵۰۰
پارک خانواده	۲۰,۰۰۰
استخر / دریاچه ساحلی	۶,۶۰۰
مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش)	۱۱۸,۰۰۰
مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی) و غیره	
پیست دوچرخه سواری	۱۰,۰۰۰
پلاژهای شنای بانوان و آقایان	۶,۰۰۰
اسکله صیادی و تفریحات دریایی	۱۶۰
محوطه سازی	۹۵۷,۴۰۰

جدول (۴): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات ساختمانی) شهرک

نوع ساختمان/ کاربری	کل مساحت (مترمربع)
اماکن اقامتی	۲۵,۷۸۰
اماکن تفریحی و سرگرمی	۱,۹۷۰
اماکن ورزشی	۱,۴۴۰
اماکن تجاری	۷,۳۹۴
اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی	۶,۰۱۶
جمع ساختمان‌ها	۴۲,۶۰۰

جدول (۵): مشخصات خدمات قابل ارائه

انواع خدمات شهرک	حداکثر ظرفیت (خدمت)	میانگین درصد بهره‌برداری از ظرفیت‌ها	ظرفیت عملی	درآمد سالانه (میلیون ریال)
اقامت موقت (آلاچیق، سکو و پلاژ)	۸۳,۹۷۰	۸۸٪	۷۳,۹۸۲	۷۴۴,۱۸۸
اقامت شبانه (هتل، سویت، ویلا)	۶۶,۵۵۴	۸۸٪	۵۸,۳۶۲	۷,۶۶۱,۰۴۰
پارکینگ خودرو	۵۰۷,۵۹۰	۸۳٪	۴۲۳,۳۳۶	۱۰۶,۵۸۳
انواع خدمات ورزشی انفرادی	۳۳,۶۱۰	۸۶٪	۲۸,۹۳۵	۴۹,۹۳۳
اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت	۱,۱۱۶	۱۰۰٪	۱,۱۱۶	۳۲۰,۴۰۰
انواع خدمات تفریحی ساحلی و دریایی	۷,۶۷۹,۸۵۴	۲۲٪	۱,۶۷۱,۰۱۲	۳,۶۲۶,۵۲۴
انواع خدمات ورزشی گروهی	۶,۰۲۴	۶۱٪	۳,۶۵۲	۱۰,۹۵۶

۲-۳- نیازهای طرح

۱-۲-۳- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز

برای شهرک «گردشگری ساحلی سریم ماهشهر» در طرح حاضر زیر ساخت‌های لازم به شرح زیر در زمینی به مساحت ۱۰۰ هکتار در نظر گرفته شده است. مهمترین کاربری شهرک شامل هتل ۵ ستاره بزرگسازان، هتل ۵ ستاره خانواده و پرستیز روم (با امکانات یک هتل VIP) می‌باشد. دیگر کاربری‌های شهرک گردشگری به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول (۶): سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان

کاربری	شرح زیرساخت/ اجزای زیرساخت/ کاربری	تعداد	مساحت واحد (مترمربع)	مساحت کل (مترمربع)	قیمت واحد ساخت	مبلغ کل (میلیون ریال)	
اماکن اقامتی	آلاچیق‌های اقامتی بزرگ	۲۰	۱۲	۲۴۰	۳۰	۷,۲۰۰	
	آلاچیق‌های اقامتی کوچک	۳۰	۸	۲۴۰	۲۰	۴,۸۰۰	
	هتل ۵ ستاره بزرگسازان	۱	۹,۰۰۰	۹,۰۰۰	۳۵۰	۳,۱۵۰,۰۰۰	
	Deluxe Double Room with Direct Sea View	۲۰	۶۴	۱,۲۸۰			
	Deluxe Room	۴۸	۶۴	۳,۰۷۲			
	Deluxe Room - Disability Access	۱۰	۶۴	۶۴۰			
	Honeymoon Design Room	۲۰	۶۴	۱,۲۸۰			
	Design Suite	۱۵	۱۲۰	۱,۸۰۰			
	King Suite	۱۲	۴۶	۵۵۲			
	Residential Villa	۸	۴۶	۳۶۸			
	پارکینگ‌های خودرو	۱,۲۰۰	۲۰	۲۴,۰۰۰	۷	۱۶۸,۰۰۰	
	سکوهای استراحت	۱۰۰	۸	۸۰۰	۱۵	۱۲,۰۰۰	
	پلاژهای اسکان	۲۲۰	۳۰	۶,۶۰۰	۱۵	۹۹,۰۰۰	
	پارکینگ‌های خودرو	۱۲۰	۲۰	۲,۴۰۰	۱۰	۲۴,۰۰۰	
Prestige room	۱۰	۵۰۰	۵,۰۰۰	۱۵۰	۷۵۰,۰۰۰		
هتل ۵ ستاره خانواده (اتاق سه و چهار تخته)	۶۰	۶۵	۳,۹۰۰	۳۰۰	۱,۱۷۰,۰۰۰		
پارکینگ‌های خودرو	۷۰	۳۰	۲,۱۰۰	۵	۱۰,۵۰۰		
سالن ورزشی سرپوشیده	۱	۱,۴۴۰	۱,۴۴۰	۱۸۰	۲۵۹,۲۰۰		
زمین فوتبال گل کوچک	۳	۴۵۰	۱,۳۵۰	۳۰	۴۰,۵۰۰		
زمین والیبال	۳	۳۶۰	۱,۰۸۰	۲۵	۲۷,۰۰۰		
زمین ورزش چمنی	۱	۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۱۵۰	۱۸۰,۰۰۰		
زمین ورزشی چند منظوره	۳	۷۵۰	۲,۲۵۰	۳۰	۶۷,۵۰۰		
زمین تنیس و بدمینتون	۲	۷۲۵	۱,۴۵۰	۳۰	۴۳,۵۰۰		
پلاژهای شنای بانوان و آقایان	۱	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۲۰	۱۲۰,۰۰۰		
پیست اسکیت	۱	۱,۲۵۶	۱,۲۵۶	۱۵	۱۸,۸۴۰		
پیست کاتونینگ	۱	۳,۵۰۰	۳,۵۰۰	۲۰	۷۰,۰۰۰		
پارک بازی کودکان	۱	۵,۵۰۰	۵,۵۰۰	۱۰	۵۵,۰۰۰		
اماکن ورزشی	اسکله دریایی	۱	۱۶۰	۱۶۰	۲۷۰	۴۳,۲۰۰	
	ماهیگیری از روی اسکله	۲۵					
	پلاژهای روی اسکله	۱۵					
	فود کورت و فروشگاه روی اسکله	۳					
	استخر/ دریاچه ساحلی	۱	۶,۶۰۰	۶,۶۰۰	۵۰	۳۳۰,۰۰۰	
	اسکله اختصاصی تفریحات دریایی	۱	۷۰	۷۰	۱۷۰	۱۱,۹۰۰	
	اماکن تفریحی و سرگرمی	چتر پاراسل	۵	۴۰۰	۴۰۰	۱۲۰	۴۸,۰۰۰
		جت اسکی	۵				
		شاتل	۳				
		فلای بورد	۲				
بنانا		۵					
پارک آبی		۱	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۶۰	۶۰,۰۰۰	
کشتی تفریحی		۳	۵۰۰	۵۰۰	۱۲۰	۶۰,۰۰۰	
ماهیگیری با شناور ثابت		۱					
گشت با قایق تفریحی		۳۰					
سایر خدمات		۳۰					
کیبل اسکی	۱۰						
پیست دوچرخه سواری	۱	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۳۰	۳۰۰,۰۰۰		
ساحل شنی تفریحات ساحلی	۱	۱۳,۰۰۰	۱۳,۰۰۰	۵	۶۵,۰۰۰		
فروشگاه	۴	۱۲۰	۴۸۰	۱۵۰	۷۲,۰۰۰		
بازارچه محلی (صنایع دستی، فرش و...)	۷۲	۱۵	۱,۰۸۰	۴۰	۴۳,۲۰۰		
رستوران	۲	۷۰۰	۱,۴۰۰	۳۵۰	۳۵۰,۰۰۰		
محل پذیرایی رستوران	۱	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۲۰	۳۰,۰۰۰		
کافی شاپ	۳	۵۰	۱۵۰	۱۵۰	۲۲,۵۰۰		
محل پذیرایی کافی شاپ	۱	۳۰۰	۳۰۰	۲۰	۶,۰۰۰		
فود کورت	۳	۱۲۰	۳۶۰	۱۵۰	۵۴,۰۰۰		
چایخانه	۱	۳۰۰	۳۰۰	۱۵۰	۴۵,۰۰۰		
رستوران سنتی، ایتالیایی، ترکی، آسیایی و بین المللی	۵	۶۰۰	۳,۰۰۰	۱۰۰	۳۰۰,۰۰۰		
سالن اجتماعات	۳	۲۰۸	۶۲۴	۱۸۰	۱۱۲,۳۲۰		

کاربری	شرح زیرساخت/ اجزای زیرساخت/ کاربری	تعداد	مساحت واحد (مترمربع)	مساحت کل (مترمربع)	قیمت واحد ساخت	مبلغ کل (میلیون ریال)
اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی	پارک خانواده	۱	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۴	۸۰,۰۰۰
	پارکینگ‌های خودرو	۳۰۰	۲۰	۶,۰۰۰	۶	۳۶,۰۰۰
	مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش)	۱	۲۵,۰۰۰	۲۵,۰۰۰	۱۵	۳۷۵,۰۰۰
	مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی)	۱	۹۱,۲۰۰	۹۱,۲۰۰	۱۵	۱,۳۶۸,۰۰۰
	سرویس بهداشتی	۶	۸۵	۵۱۰	۱۰۰	۵۱۰,۰۰۰
	محوطه آزاد و فضای سبز	۱	۷۲۰,۷۵۴	۷۲۰,۷۵۴	۲	۱,۴۴۱,۵۰۸
	ساختمان مدیریت و پشتیبانی مرکزی	۱	۱,۲۰۰	۱,۲۰۰	۲۰۰	۲۴۰,۰۰۰
	کانتکس نگهداری	۴	۲۰	۸۰	۱۲۰	۴۸۰,۰۰۰
	ساختمان سرایداری شهرک	۴	۸۵	۳۴۰	۱۲۰	۴۰۸,۰۰۰
	انبارهای تاسیسات و پشتیبانی	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰	۱۰۰	۳۰۰,۰۰۰
	مسجد و پایگاه بسیج	۱	۳۰۰	۳۰۰	۱۵۰	۴۵۰,۰۰۰
	درمانگاه ساحلی	۱	۳۰۰	۳۰۰	۲۰۰	۶۰۰,۰۰۰
	کانتکس نیروی انتظامی	۲	۱۸	۳۶	۱۵۰	۵۴۰,۰۰۰
	ساختمان تاسیسات گاز	۱	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰,۰۰۰
	ساختمان تاسیسات برق	۱	۱۵۰	۱۵۰	۱۰۰	۱۵۰,۰۰۰
جمع		-	-	-	-	۱۲,۳۰۷,۴۶۸

۲-۲-۳- تجهیزات و ماشین‌آلات

بر اساس شرایط محل برای شهرک گردشگری، تجهیزات مورد نیاز به شرح زیر می‌باشد. تمامی تجهیزات در داخل کشور قابل تأمین می‌باشند.

جدول (۷): تجهیزات اصلی مورد نیاز

ردیف	نام ماشین/ تجهیز	سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح	
		تعداد	قیمت خرید
۱	ست تجهیزات و اثاثیه هتل	۱۳۳	۱۵,۰۰۰
۲	سیستم‌های کنترل و حراست، مانیتورینگ و ثبت اطلاعات، گیت‌های نگهداری، و ست تجهیزات و علائم راهنمایی و رانندگی پارکینگ	۱	۳۵,۰۰۰
۳	سیستم صدور قبض و بلیط	۱	۲۰,۰۰۰
۴	تجهیزات پلاژهای ساحلی و دریاچه ساحلی (پلاژها، سرسره‌های آبی، فواره‌ها، تخت‌های پلاژ)	۴۱۱	۱,۶۰۰
۵	تجهیزات بدنسازی و تجهیزات ورزشی سالن بدنسازی	۱	۱۰۵,۰۰۰
۶	سایر تجهیزات سالن بدنسازی (کف پوش، نیمکت‌های تماشاچیان، اسکوربرد، بالابر هیدرولیکی، کف شور سالن ورزشی، جارو برقی و تشک‌ها و ...)	۱	۱۴,۳۷۰
۷	تجهیزات زمین‌های ورزشی شامل (تور، ستون‌ها و میله‌های نصب تور، نورافکن، میزهای تنیس، پرچم، اسکوربرد، نیمکت‌های ذخیره، نیم‌کت‌های تماشاچیان و ...)	۱۲	۴,۷۳۵
۸	تجهیزات فلزی پارک بازی کودکان و بزرگسالان (انواع سرسره، الکلنگ، تاب بازی و سایر وسائل ورزشی کودکان و بزرگسالان)	۶۰	۱۰۰
۹	تجهیزات پلی اتیلنی پارک بازی کودکان	۵	۲,۵۰۰
۱۰	کف پوش‌های پارک بازی کودکان	۹۱۷	۳
۱۱	تجهیزات بیست اسکیت	۱	۳,۶۰۰
۱۲	ترامپولین	۵	۶۰۰
۱۳	دروازه و تورهای ورزشی (هندبال، والیبال، تنیس، فوتبال و ...)	۱۲	۱۰
۱۴	ماشین‌های کاتونینگ کودکان و بزرگسالان	۱۰	۱,۳۵۰
۱۵	پارک آبی	۳	۲,۰۰۰
۱۶	قایق‌های بادی	۳۰	۲۴۰
۱۷	ماشین دیرفت تریک	۳	۵۵۰
۱۸	پدال کارت دو نفره	۳	۱۰۰
۱۹	تجهیزات درمانگاه	۱	۶,۰۰۰
۲۰	سایر تجهیزات پارکی (المان‌های شهری، میز شطرنج، سطل‌های زباله، ایخوری‌ها، نیمکت‌های سنگی و بتنی پارکی، آب سرد کن و جایگاه شستشوی ظروف، چراغ‌های چمنی و پارکی، علائم و هشدارها، تابلوهای راهنما، گل‌دان‌های پارکی و ...)	۵۰	۱۰۰
۲۱	سایر تجهیزات اصلی	۱	۶۱,۲۹۰
جمع			
			۳,۰۹۸,۰۰۰

جدول (۸) : تجهیزات جانبی

ردیف	نام ماشین / تجهیز / ابزار و ...	واحد سنجش	نوع تجهیز	سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح	
				تعداد	قیمت خرید واحد (میلیون ریال)
۱	انشعاب برق / بهای دیماند	kw	تاسیسات	۶,۰۰۰	۷
۲	خط انتقال برق داخلی	m	تاسیسات	۴,۵۰۰	۲۰
۳	تجهیزات برقی سیستم روشنایی، تابلوها و ...	عدد	تاسیسات	۱۰۰	۱۵۰
۴	تجهیزات پمپاژ و تصفیه آب	عدد	تاسیسات	۱	۵۰۰,۰۰۰
۵	سیستم امنیتی، آتششانی، و اعلام حریق	کپسول	تاسیسات	۱	۳۵۰,۰۰۰
۶	انشعاب گاز	-	تاسیسات	۱	۵۰,۰۰۰
۷	کامپونت	دستگاه	وسایط نقلیه	۱	۱۵,۰۰۰
۸	وانت	دستگاه	وسایط نقلیه	۱	۷,۰۰۰
۹	ماشین آتش نشانی	دستگاه	وسایط نقلیه	۱	۵۰,۰۰۰
۱۰	آمیولانس	دستگاه	وسایط نقلیه	۱	۲۵,۰۰۰
۱۱	سواری	دستگاه	وسایط نقلیه	۱	۳۰,۰۰۰
۱۲	ابزارآلات و تجهیزات	دستگاه	تجهیزات و ابزارآلات	۱	۶۰,۰۰۰
۱۳	وسائل اداری (رایانه، میز و صندلی اداری، تجهیزات شبکه و سرور - به تعداد پرسنل پشتیبانی)	Set	تجهیزات اداری	۲۹	۲,۵۰۰
۱۴	سایر تاسیسات جانبی	-	تاسیسات	۱	۲۰۰,۵۰۰
جمع				-	۱,۵۳۱,۰۰۰

۳-۲-۳- مواد اولیه

به غیر از هتل‌های ۵ ستاره عمده کاربری‌های نظیر (رستوران‌ها، کافی شاپ، چایخانه، فروشگاه‌ها، غرفه‌های بازارچه) در دوران بهره‌برداری به صورت اجاره به افراد دارای صلاحیت واگذار می‌شود. بنابراین مواد اولیه مورد نیاز شهرک گردشگری ساحلی سریم ماهشهر، مربوط به هتل‌های ۵ ستاره می‌باشد.

جدول (۹) : مشخصات مواد اولیه مورد نیاز

ردیف	شرح / عنوان	مقدار در حداکثر ظرفیت عملی (نفر)	هزینه مواد اولیه در حداکثر ظرفیت عملی (میلیون ریال)
۱	مواد غذایی مورد نیاز هتل ۵ ستاره بزرگسالان، هتل ۵ ستاره و پرستیز روم‌ها	۴۴۹,۱۴۰	۱,۸۷۴,۸۷۰

۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی

تعداد اشتغال طرح حاضر معادل ۲۵۲ نفر می‌باشد. مشخصات نیروی انسانی مورد نیاز طرح به شرح جدول زیر است.

جدول (۱۰) : مدیریت و منابع انسانی

ردیف	سطح مهارت	تعداد	میانگین حقوق پایه (ریال)
۱	متخصص	۴۱	۱۵۳,۹۰۲,۴۳۹
۲	ماهر	۲۰	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	غیر ماهر	۱۹۱	۸۸,۵۲۶,۴۴۸

تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز:	۲۰	نفر
تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز:	۱۹۱	نفر
تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز:	۴۱	نفر
جمع	۲۵۲	نفر

۴- مالکیت و مجوزهای قانونی

۴-۱- مالکیت زمین

اجرای این طرح در زمینی به مساحت ۱۰۰ هکتار مد نظر قرار گرفته است. مشخصات و موقعیت پهنه منتخب ۴ در بند ۲ مشخص شده است. به منظور احداث شهرک گردشگری ساحلی، سندی تحت عنوان جواز تاسیس و پروانه فعالیت (مطابق با شرایط و ضوابط آمده در بند ۳-۴) در اختیار سرمایه‌گذاران قرار خواهد گرفت. این مدارک به معنای مالکیت سرمایه‌گذاران بر اراضی واگذار شده نمی‌باشد. بر اساس مجوزهای مذکور صرفاً حق بهره‌برداری از اراضی تا زمان فعالیت مستمر به بهره‌برداران داده می‌شود.^۱

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 که در قانون ذکر شده است را می‌طلبد. پروژه‌های گردشگری ساحلی نیز همانند سایر طرح‌ها باید با حداقل اثرات زیست محیطی و کاهش کیفیت آب دریا باشد. ضوابط درجه بندی و نرخ گذاری تاسیسات گردشگری نیز بر عهده کمیسیون مربوطه است که توسط «وزارت میراث فرهنگی، اداره کل گردشگری و صنایع دستی» مشخص شده است.

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^۲) 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 - مطابق ماده ۶ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی سازمان زمین شهری، شهرداری‌ها، سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور و سایر وزارتخانه‌ها و سازمان‌های ذی ربط موظفند زمین مورد نیاز برای احداث تاسیسات ایرانگردی را با معرفی وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی به قیمت منطقه‌ای یا تمام شده به گونه‌ای که موجب تقلیل در آمد عمومی نشود به متقاضیان واگذار نمایند. بدیهی است اراضی مزبور صرفاً برای منظور فوق واگذار و قابل انتقال به غیر نمی‌باشد و هر گونه تغییر کاربری آن و یا عدم اجرای پروژه در مهلت مقرر موجب برگشت به مالکیت دولت خواهد شد و متقاضی که هیچ گونه ادعایی را ندارد.

۲ - 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 بالایی 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. تجربه‌ای 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 کشوری‌های 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.

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	۱۸,۱۷۷,۳۰۰
۲	سرمایه در گردش	۱۲۹,۹۳۰
۳	هزینه سالیانه تولید	۴,۲۹۶,۲۰۵
۴	استهلاک سالیانه سرمایه‌گذاری	۱,۴۷۴,۸۰۶
۵	برآورد کل سرمایه مورد نیاز	۱۸,۳۰۷,۲۳۰

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

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)	
۱	هزینه خرید زمین	۰	
۲	محوطه‌سازی و بهبود زمین	۴,۸۹۹,۵۴۸	
۳	عملیات عمرانی و احداث ساختمان‌ها	۷,۴۰۷,۹۲۰	
۴	تجهیزات	۳,۰۹۸,۰۰۰	
۵	تجهیزات خدماتی و جانبی	۱,۵۳۱,۰۰۰	
۶	تجهیزات حفاظتی و محیط زیستی	۰	
۷	هزینه‌های سربار	۰	
۸	مخارج پیش از تولید به شرح جدول (۱۵)	مطالعات پیش از سرمایه‌گذاری	۲۶,۶۷۰
		مدیریت و سازماندهی پروژه	۳۲۹,۰۵۶
		تحصیل تکنولوژی	۳۸,۲۷۴
۹	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	۸۴۶,۸۳۲	
جمع		۱۸,۱۷۷,۳۰۰	

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	۵۲,۰۸۰
۲	کالای در جریان ساخت	۰
۳	کالای ساخته شده	۰
۴	حساب‌های دریافتی	۰
۵	موجودی نقد و تنخواه	۷۷,۸۵۰
۶	(حساب‌های پرداختی تجاری)	۰
	جمع	۱۲۹,۹۳۰

جدول (۱۵): جزئیات هزینه‌های قبل از بهره‌برداری (مخارج پیش از تولید)

ردیف	شرح	توضیحات / مشخصات	جمع هزینه (میلیون ریال)
۱	تأسیس شرکت، ثبت	-	۱,۰۰۰
۲	هزینه اخذ مجوزها / پروانه تولید	-	۵,۰۰۰
۳	هزینه‌های مطالعات، مشاوره، تحقیق و توسعه، مسافرت و بازدید	یک و نیم در هزارم هزینه‌های سرمایه‌گذاری پروژه	۲۶,۶۷۰
۴	هزینه‌های بیمه دارایی‌ها	معادل ۲ در هزار دارایی‌های ثابت استهلاک پذیر	۳۵,۵۷۰
۵	هزینه کارشناسی تأمین مالی، انعقاد قرارداد فاینانس و ...	هزینه کارشناسی ۰.۵ در هزار، سایر موارد ۲.۵ در هزار	۴۲,۶۸۰
۶	هزینه‌های نقشه کشی و نظارت عالی	معادل ۲ در هزار هزینه‌های پیمانگی	۳۰,۸۱۰
۷	سایر هزینه‌ها تسهیل دسترسی‌های خارج از پلن (جاده سازی موقت و ...)	هزینه‌های آموزش پرسنل	۷,۴۶۴
		حقوق و دستمزد دوران ساخت	۱۶۵,۹۶۷
		سایر هزینه‌ها تسهیل دسترسی‌های خارج از پلن (جاده سازی موقت و ...)	۷۸,۸۳۹
	جمع	-	۳۹۴,۰۰۰

۲-۸- برآورد درآمدها

بر اساس بررسی‌های انجام شده و با توجه به برنامه دوران بهره‌برداری، مبلغ کل درآمدهای طرح در سال ۱۴۰۶ به قیمت‌های ثابت سال ۱۴۰۲ معادل ۷,۵۴۷ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت خدمات دهی افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۱۲,۵۷۷ 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 و پلاژ)	۱۱۱.۶	۱۱۱.۶	۱۱۱.۶	۱۱۱.۶	۴۴۶.۵	۵۵۸.۱	۶۶۹.۸	۷۴۴.۲	۷۴۴.۲
۲	اقامت شبانه (هتل، سویت، ویلا)	۱,۱۴۹.۱	۱,۱۴۹	۱,۱۴۹	۱,۱۴۹	۴,۵۹۷	۵,۷۴۵.۸	۶,۸۹۵.۰	۷,۶۶۱.۰	۷,۶۶۱.۰
۳	پارکینگ خودرو	۱۶.۰	۱۶.۰	۱۶.۰	۱۶.۰	۶۳.۹	۷۹.۹	۹۵.۹	۱۰۶.۶	۱۰۶.۶
۴	انواع خدمات ورزشی انفرادی	۷.۰	۷.۰	۷.۰	۷.۰	۲۸.۲	۳۵.۲	۴۲.۲	۴۶.۹	۴۶.۹
۵	اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت	۴۸.۱	۴۸	۴۸	۴۸	۱۹۲	۲۴۰.۳	۲۸۸.۲	۳۲۰.۴	۳۲۰.۴
۶	انواع خدمات تفریحی ساحلی و دریایی	۵۴۴.۰	۵۴۴	۵۴۴	۵۴۴	۲,۱۷۶	۲,۷۱۹.۹	۳,۲۶۳.۹	۳,۶۲۶.۵	۳,۶۲۶.۵
۷	انواع خدمات ورزشی گروهی	۱.۶	۱.۶	۱.۶	۱.۶	۶.۶	۸.۲	۹.۹	۱۱.۰	۱۱.۰
۸	رزرو سالن اجتماعات (همایش، رویداد، جشن و ...)	۹.۱	۹.۱	۹.۱	۹.۱	۳۶.۵	۴۵.۵	۵۴.۶	۶۰.۷	۶۰.۷
	جمع	۱,۸۸۷	۱,۸۸۷	۱,۸۸۷	۱,۸۸۷	۷,۵۴۷	۹,۴۳۳	۱۱,۳۱۹	۱۲,۵۷۷	۱۲,۵۷۷

۸-۳- مدت زمان بهره‌برداری پروژه

شروع دوران بهره‌برداری از طرح از فروردین سال ۱۴۰۶ در نظر گرفته شده است. مدت زمان بررسی طرح نیز معادل ۵ سال در نظر گرفته شده است.

جدول (۱۷): افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه

دوران بهره‌برداری طرح	دوران بهره‌برداری	مدت ساخت‌وساز	سال	ماه	شرح
مدت (سال)	اولیه (ماه)	(ماه)	۱۴۰۲	۱	زمان بررسی طرح
۵	۱۲	۳۶	۱۴۰۳	۱	شروع دوران ساخت طرح
			۱۴۰۶	۱	شروع دوران بهره‌برداری
			۱۴۱۰	۱۲	پایان دوران بهره‌برداری (مورد بررسی)

۸-۴- 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 ۱۴۰۹ به بعد) محاسبه می‌گردد.

$$\text{نقطه سر به سر} = \frac{\text{کل هزینه‌های ثابت}}{\text{کل هزینه‌های متغیر} - \text{فروش}} = \frac{F_c}{S - V_c}$$

F_c = بهای فروش یک واحد S = تعداد فروش Q = هزینه‌های متغیر یک واحد V_c = هزینه‌های ثابت

$$\text{نقطه سر به سر ریالی} = \frac{۱,۸۷۴,۳۰۱}{۱ - \frac{۲,۴۴۴,۹۱۱}{۱۲,۵۷۷,۳۴۴}} = \frac{۲,۳۲۶,۵۶۲}{۱۲,۵۷۷,۳۴۴} = ۱۸.۵\%$$

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

ردیف	شرح	بهره برداری ۱۴۰۶	بهره برداری ۱۴۰۷	بهره برداری ۱۴۰۸	بهره برداری ۱۴۰۹	بهره برداری ۱۴۱۰	بهره برداری ۱۴۱۱	بهره برداری ۱۴۱۲
۱	درآمد فروش	۷,۵۴۶,۵۸۰	۹,۴۳۳,۰۷۸	۱۱,۳۱۹,۴۳۶	۱۲,۵۷۷,۳۴۴	۱۲,۵۷۷,۳۴۴	۱۲,۵۷۷,۳۴۴	۱۲,۵۷۷,۳۴۴
۲	هزینه‌های متغیر	۱,۵۳۹,۱۷۹	۱,۸۷۸,۸۲۸	۲,۲۱۸,۴۷۷	۲,۴۴۴,۹۱۱	۲,۴۴۴,۹۱۱	۲,۴۴۴,۹۱۱	۲,۴۴۴,۹۱۱
۳	حاشیه سود	۶,۰۰۷,۴۰۱	۷,۵۵۴,۲۵۰	۹,۱۰۰,۹۶۰	۱۰,۱۳۲,۴۳۳	۱۰,۱۳۲,۴۳۳	۱۰,۱۳۲,۴۳۳	۱۰,۱۳۲,۴۳۳
۴	نسبت حاشیه سود	۸۰	۸۰	۸۰	۸۱	۸۱	۸۱	۸۱
۵	هزینه‌های ثابت	۱,۷۹۹,۴۴۷	۱,۸۲۷,۵۱۸	۱,۸۵۵,۵۸۷	۱,۸۷۴,۳۰۱	۱,۸۳۸,۴۷۶	۱,۸۳۱,۲۲۶	۱,۸۳۱,۲۲۶
۶	ارزش فروش در سربر	۲,۲۶۰,۴۹۰	۲,۲۸۲,۰۴۲	۲,۳۰۷,۹۱۰	۲,۳۲۶,۵۶۲	۲,۲۸۲,۰۹۲	۲,۲۷۳,۰۹۳	۲,۲۷۳,۰۹۳
۷	نسبت سر به سر	۳۰.۰	۲۴.۲	۲۰.۴	۱۸.۵	۱۸.۱	۱۸.۱	۱۸.۱

● بر مبنای محاسبات کامفار

بر مبنای محاسبات نرم افزار کامفار نقطه سر به سر ریالی با احتساب هزینه‌های عملیاتی و غیرعملیاتی در حد ۲,۳۲۷ میلیارد ریال می‌باشد و در ۱۸.۵ 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 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.

۸-۵- 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 ۷,۲۰۸ 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 ۲۹ 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	۲۳,۹۹۶,۸۷۳	میلیون ریال
ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره‌برداری	۳۱,۲۰۵,۳۰۱	میلیون ریال
خالص ارزش فعلی (NPV)	۷,۲۰۸,۴۲۸	میلیون ریال
نسبت درآمد به هزینه (B/C)	۱.۳۰	-
نرخ بازده داخلی (IRR)	۲۹%	درصد
شاخص سودآوری (PI)	۰.۴۸	ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)	۲.۸۵	سال پس از بهره‌برداری - برابر با سال ۱۴۰۸

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 ۲.۸۵ سال (برابر با سال ۱۴۰۸) برآورد می‌شود.

۸-۶- 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 ۲۹ درصد به ۳۵ درصد افزایش خواهد یافت. بالعکس در صورت ۲۰ درصد کاهش در درآمد فروش، نرخ بازدهی داخلی طرح به ۲۲ 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٪	۲۲٪	۳۵٪	۳۰٪
-۴٪	۲۸٪	۳۰٪	۲۹٪
۰٪	۲۹.۰٪	۲۹.۰٪	۲۹.۰٪
۴٪	۳۰٪	۲۸٪	۲۹٪
۲۰٪	۳۵٪	۲۵٪	۲۸٪

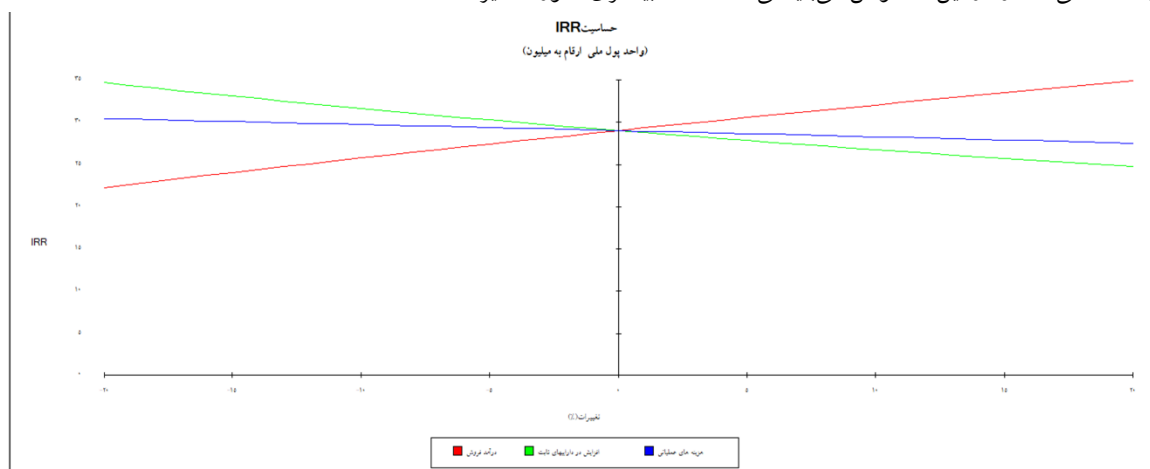
ب) دارایی‌های ثابت طرح

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 ۲۹ درصد به ۲۵ 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 ۲۸ درصد کاهش خواهد یافت. در حالت معکوس در صورتی که مجموع هزینه‌های عملیاتی طرح ۲۰ درصد کاهش یابد، نرخ بازدهی داخلی طرح به مقدار ۳۰ 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 ۱۰۰ هکتار و با انجام عملیات ساختمانی جمعا معادل ۴۲,۶۰۰ مترمربع شامل: ۷,۳۹۴ مترمربع اماکن تجاری (رستوران، کافی شاپ، رستوران سنتی، فروشگاه‌ها، بازارچه صنایع دستی و سالن اجتماعات)، ۱,۹۷۰ مترمربع اماکن تفریحی و سرگرمی (ساختمان‌های ارائه ورزش‌های ساحلی و دریایی)، ۶,۰۱۶ مترمربع اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی، ۲۵,۷۸۰ مترمربع اماکن اقامتی (آلاچیق، کلبه، سکوی نشیمن و استراحت)، ۱,۴۴۰ مترمربع اماکن ورزشی سرپوشیده و نیز انجام عملیات محوطه سازی جمعا ۹۵۷,۴۰۰ مترمربع شامل: ۷۲۰,۷۵۴ مترمربع محوطه آزاد و فضای سبز، ۱۸,۱۳۰ مترمربع زمین‌های ورزشی، ۱,۲۵۶ مترمربع پیست اسکیت، ۳۴,۵۰۰ مترمربع پارکینگ‌های خودرو، ۳,۵۰۰ مترمربع پیست کاتونینگ، ۱۳,۰۰۰ مترمربع ساحل شنی تفریحات ساحلی، ۱,۲۵۶ مترمربع پیست اسکیت، ۵,۵۰۰ مترمربع پارک بازی کودکان، ۱۰,۰۰۰ مترمربع پیست دوچرخه سواری، ۶,۶۰۰ مترمربع استخر / دریاچه ساحلی، ۶,۰۰۰ مترمربع پلاژهای شنای بانوان و آقایان، ۲۰,۰۰۰ مترمربع پارک خانواده، ۱۱۸,۰۰۰ مترمربع مسیرهای تردد افراد (جدول‌بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی) و غیره است. کل سرمایه گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۱۲,۳۰۷ میلیارد ریال و کل سرمایه گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۵,۴۷۶ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره‌برداری نیز بالغ بر ۳۹۴ میلیارد ریال برآورد می‌شود. با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۱۸,۱۷۷ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۱۳۰ میلیارد ریال است. کل سرمایه گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.

فروش طرح در سال ۱۴۰۶ به قیمت‌های ثابت معادل ۷,۵۴۷ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۱۲,۵۷۷ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۶ معادل ۳,۶۸۲ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۷,۲۶۴ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالانه طرح بالغ بر ۶,۲۷۷ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۵۷.۰ درصد پیش بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۲۹.۰ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۲.۸۵ 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 ۷,۲۰۸ 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 (۲۱) : خلاصه مباحث اقتصادی پروژه

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)	نام خدمات قابل ارائه	ظرفیت اسمی و واحد آن
شهرک گردشگری ساحلی سریم ماهشهر	خدمات گردشگری (-)	خدمات گردشگری	معادل ۶۶,۵۵۴ اقامت شبانه (هتل، سویت، ویلا)، ۸۳,۹۷۰ اقامت موقت (آلاچیق، سکو و پلاژ)، ۷,۳۷۹,۸۵۴ انواع خدمات تفریحی ساحلی و دریایی، ۳۳,۶۱۰ انواع خدمات ورزشی انفرادی، ۶,۰۲۴ انواع خدمات ورزشی گروهی، ۵۰۷,۵۹۰ پارکینگ خودرو، ۱,۱۱۶ اجاره ماهیانه کاربری
طول دوره اجرا (ماه)	کل سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز (نفر)
۳۶	۱۸,۱۷۷,۳۰۰	۱۲۹,۹۳۰	۲۵۲
نرخ بازده داخلی IRR (درصد)	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C
۲۹.۰٪	۷,۲۰۸,۴۲۸	۱۸,۳۰۷,۲۳۰	۱.۳
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)
۲.۸۵	۵.۲۶	۰.۴۸	۳۴
حداکثر فروش سالانه (میلیون ریال)	میانگین سود سالانه (میلیون ریال)	میانگین حاشیه سود فروش (درصد)	میانگین گردش دارایی‌ها
۱۲,۵۷۷,۳۴۴	۶,۲۹۱,۸۲۰	۵۷.۰٪	۰.۴۰

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 داخلی 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

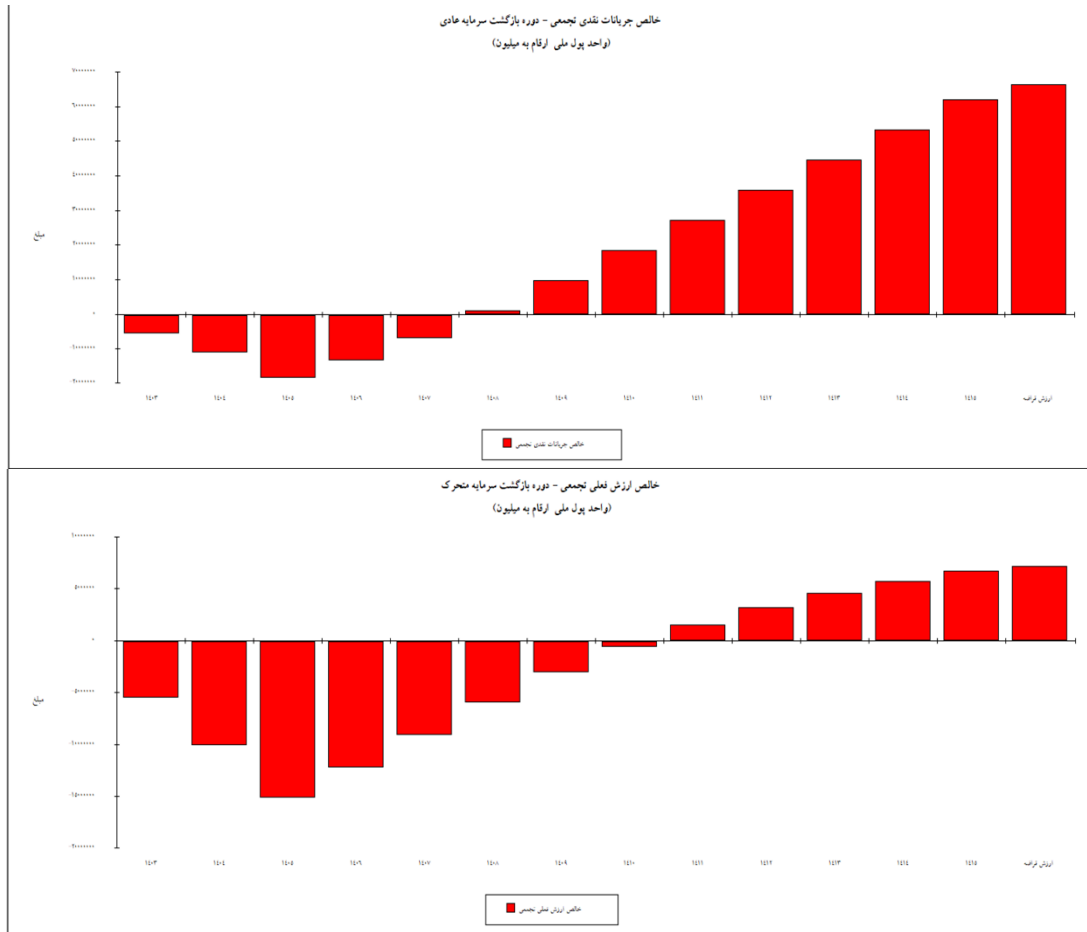
ردیف	سال	میزان ارز مورد نیاز
۱	سال اول	۰
۲	سال دوم	۰
۳	سال سوم	۰
۴	سال چهارم	۰
۵	سال پنجم	۰

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.

۹-۳- زمان بازگشت سرمایه

دوره‌ی 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 ۲.۸۵ سال پس از بهره برداری (برابر با پایان سال ۱۴۰۸) برآورد می‌شود.



دوره بازگشت متحرک (دینامیک) طرح نیز بالغ بر ۵.۲۶ سال پس از بهره برداری 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 متقاضیان، 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 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، نوع تکنولوژی و امکان صادر شدن 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 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 :	شهرک گردشگری ساحلی سریم ماهشهر
۲- بخش :	گردشگری
۳- خدمات/ تولیدات	خدمات گردشگری
۴- محل اجرای طرح	خوزستان- شهرستان ماهشهر - سریم
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تاسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...):	<p>اجرای طرح در زمینی به مساحت ۲۲ هکتار و با انجام عملیات ساختمانی جمعاً معادل ۴۲,۶۰۰ مترمربع شامل: ۷,۳۹۴ مترمربع اماکن تجاری (رستوران، کافی شاپ، رستوران سنتی، فروشگاه‌ها، بازارچه صنایع دستی و سالن اجتماعات)، ۱,۹۷۰ مترمربع اماکن تفریحی و سرگرمی (ساختمان‌های ارائه ورزشهای ساحلی و دریایی)، ۶,۰۱۶ مترمربع اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی، ۲۵,۷۸۰ مترمربع اماکن اقامتی (آلاچیق، کلبه، سکوی نشیمن و استراحت)، ۱,۴۴۰ مترمربع اماکن ورزشی سرپوشیده و نیز انجام عملیات محوطه سازی جمعاً ۹۵۷,۴۰۰ مترمربع شامل: ۷۲۰,۷۵۴ مترمربع محوطه آزاد و فضای سبز، ۱۸,۱۳۰ مترمربع زمین‌های ورزشی، ۱,۲۵۶ مترمربع پیست اسکیت، ۳۴,۵۰۰ مترمربع پارکینگ‌های خودرو، ۳,۵۰۰ مترمربع پیست کاتونینگ، ۱۳,۰۰۰ مترمربع ساحل شنی تفریحات ساحلی، ۱,۲۵۶ مترمربع پیست اسکیت، ۵,۵۰۰ مترمربع پارک بازی کودکان، ۱۰,۰۰۰ مترمربع پیست دوچرخه سواری، ۶,۶۰۰ مترمربع استخر / دریاچه ساحلی، ۶,۰۰۰ مترمربع پلاژهای شنای بانوان و آقایان، ۲۰,۰۰۰ مترمربع پارک خانواده، ۱۱۸,۰۰۰ مترمربع مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی) و غیره است. کل سرمایه گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۱۲,۳۰۷ میلیارد ریال و کل سرمایه گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۵,۴۷۶ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره‌برداری نیز بالغ بر ۳۹۴ میلیارد ریال برآورد می‌شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۱۸,۱۷۷ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۱۳۰ میلیارد ریال است. کل سرمایه گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.</p> <p>فروش طرح در سال ۱۴۰۶ به قیمت‌های ثابت معادل ۷,۵۴۷ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۱۲,۵۷۷ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۶ معادل ۳,۶۸۲ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۷,۲۶۴ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ ۶,۷۲۷ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۵۷.۰ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۲۹.۰ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۲.۸۵ 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 ۷,۲۰۸ میلیارد ریال می‌باشد.</p>
۶- ظرفیت تولید سالانه :	<p>معادل ۶۶,۵۵۴ اقامت شبانه (هتل، سویت، ویلا)، ۸۳,۹۷۰ اقامت موقت (آلاچیق، سکو و پلاژ)، ۷,۶۷۹,۸۵۴ انواع خدمات تفریحی ساحلی و دریایی، ۳۳,۶۱۰ انواع خدمات ورزشی انفرادی، ۶,۰۲۴ انواع خدمات ورزشی گروهی، ۵۰۷,۵۹۰ پارکینگ خودرو، ۱,۱۱۶ اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت</p>

وضعیت پروژه	
۷-	دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل: درصد ۱۰۰٪
۸-	فروش: ۱۲,۵۷۷ 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): ۳۶ 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 - در حال حاضر زمین در ساحل سریم مشخص شده است. محل مذکور به مساحت ۱۰۰ هکتار بوده و بر اساس معیارهای مکان‌سنجی این منطقه برای احداث طرح محل مناسبی می‌باشد. البته به منظور تسهیل دسترسی به محل ضروری است جاده دسترسی جدیدی به شهرک گردشگری به طول ۴۵ کیلومتر احداث شود. دسترسی فعلی از طریق جاده خاکی است که در حاشیه ساحل زیبای خلیج فارس تا شهر هندیجان احداث شده است.
-	مجوزهای قانونی (جواز تاسیس، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟
-	به منظور استقرار در سریم بایستی نسبت به اخذ مجوزهای قانونی از اداره کل میراث فرهنگی، اداره کل 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 احداث این شهرک گردشگری ساحلی منعقد نشده است.
-	تسهیلات زیربنایی (برق‌رسانی، آب‌رسانی، مخابرات، سوخت، جاده و غیره) فراهم شده است؟
-	در حال حاضر هیچ‌کدام از تاسیسات برق، آب و گاز در محل وجود ندارد. تنها جاده دسترسی نیز راه خاکی است که از شهر هندیجان به محل مورد نظر وجود دارد.
-	فهرستی از دانش فنی، ماشین‌آلات، تجهیزات و همچنین شرکت‌های فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است؟
-	به منظور اجرای طرح حاضر کلیه تجهیزات مورد نیاز از بازار داخل تأمین می‌شود. البته ممکن است به منظور ارتقای استانداردهای خدمات دهی در بخش اماکن اقامتی، بخشی از سیستم‌ها و تاسیسات از خارج کشور و از طریق برندهای معتبر اروپایی و یا ژاپنی تأمین شود.
-	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	
۴۰,۲۵۷,۰۳۷	۰	۴۰,۲۵۷,۰۳۷	۴۵۱,۵۳۱	۱۸,۱۷۷,۳۰۰	سرمایه ثابت
۲۸۷,۷۵۴	۰	۲۸۷,۷۵۴	۴۵۱,۵۳۱	۱۲۹,۹۳۰	سرمایه در گردش
۴۰,۵۴۴,۷۹۰	۰	۴۰,۵۴۴,۷۹۰	-	۱۸,۳۰۷,۲۳۰	کل سرمایه‌گذاری
- ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات خارجی: یورو ۰					
- ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات داخلی: یورو ۱۰,۲۵۱,۷۸۸					
- ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی: یورو ۰					
- ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی: یورو ۰					
سال	۱۴۰۳	در	یورو	۱۵,۹۶۴,۴۱۴	- خالص ارزش فعلی:
			درصد	٪۲۹.۰	- نرخ بازگشت داخلی:
			سال	۲.۸۵	- دوره بازگشت سرمایه:
			درصد	٪۲۰	- حداقل نرخ سود مورد انتظار:

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 ماهشهر - سریم
- تلفن برقراری تماس:	+۹۸ ۹۱۶ ۳۱۳ ۴۹۸۵ فاکس:
- پست الکترونیکی:	gharib.t@gmail.com وب سایت:
- 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)