

اداره کل امور اقتصادی و دارایی

استان خوزستان

تهیه و تدوین فرصت‌های سرمایه‌گذاری استان
گزارش مطالعات فرصت‌های سرمایه‌گذاری

«مجموعه آب درمانی گراب بهبهان»



(پیوست شماره ۱)

بنام خدا
فهرست مطلب

۱ (پیوست شماره ۱)
۴	۱- موقعیت طرح
۴	۱-۱- استان
۴	۱-۲- شهرستان
۵	۲- موقعیت پروژه
۵	۱-۲- دسترسی به زیرساخت‌ها
۶	۳- مشخصات فنی طرح
۶	۱-۳- معرفی پروژه
۸	۲-۳- نیازهای طرح
۸	۱-۲-۳- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز
۹	۲-۲-۳- تجهیزات
۱۰	۳-۲-۳- مواد اولیه
۱۰	۴-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی
۱۱	۴- مالکیت و مجوزهای قانونی
۱۱	۱-۴- مالکیت زمین
۱۱	۲-۴- مالکیت معنوی و امتیازها
۱۱	۳-۴- مجوزهای قانونی
۱۲	۵- بررسی بازار و رقابت
۱۲	۱-۵- معرفی بازار هدف
۱۳	۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون
۱۳	۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح
۱۴	۸- برنامه مالی پروژه
۱۴	۱-۸- برآورد هزینه‌ها
۱۶	۲-۸- برآورد درآمدها
۱۶	۳-۸- مدت زمان بهره‌برداری پروژه
۱۷	۴-۸- تحلیل نقطه سر به سر
۱۸	۵-۸- تحلیل هزینه - فایده
۱۸	۶-۸- انجام آنالیز حساسیت پروژه
۲۰	۷-۸- جمع‌بندی
۲۱	۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه
۲۱	۹- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین
۲۱	۱-۹- سرمایه ارزی موردنیاز
۲۱	۲-۹- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز
۲۲	۳-۹- زمان بازگشت سرمایه
۲۳	۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح
۲۴ (پیوست شماره ۲)

فهرست جداول و اشکال

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

۱- موقعیت طرح

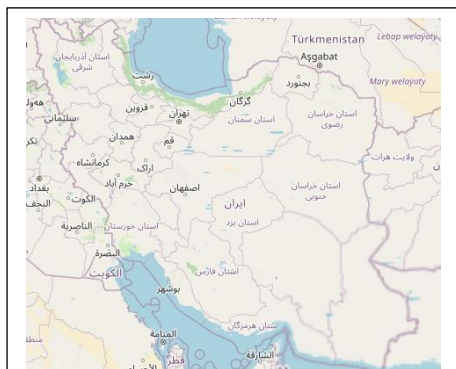
۱-۱- استان

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.

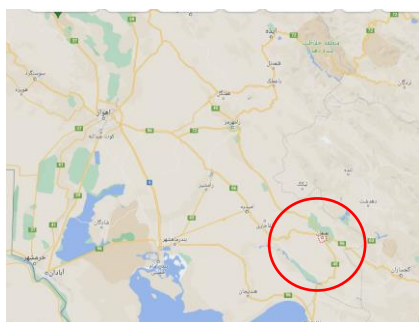
۱-۲- شهرستان

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 بهبهان در جنوب شرقی استان خوزستان قرار دارد. مرکز آن، شهر بهبهان است. شهرت بهبهان به خاطر لایه‌های گازی زیر زمینی و مناطق نفت خیز، زمین‌های وسیع کشاورزی و فرآورده‌های لبنی مرغوب است. شهرستان بهبهان از طرف شمال و شمال شرقی به استان کهگیلویه و بویراحمد و از جنوب به استان بوشهر محدود می‌شود. براساس سرشماری سال ۱۳۹۵، جمعیت شهر بهبهان ۱۸۰ هزار نفر بوده است. بهبهان در دشت و مجاورت رشته کوه زاگرس قرار دارد و از رودخانه‌های پرآب مارون و خیرآباد و زهره برخوردار است، دارای جایگاه اکولوژیک خاص و مناطق ویژه‌ای است.

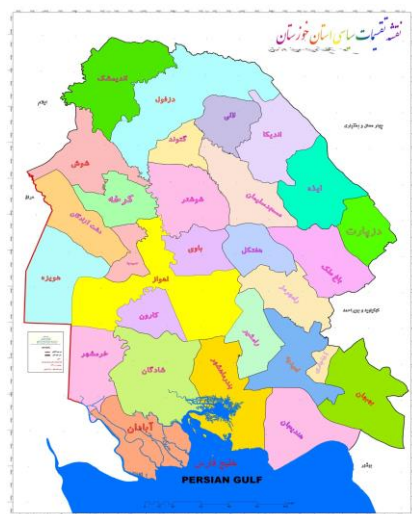
این شهرستان به دلیل شرایط خاص و مناسب آب و هوایی و وجود رودخانه‌های مارون و خیرآباد و همچنین داشتن خاک قابل کشت و حاصلخیز، امکانات مساعدی را برای گسترش بخش کشاورزی فراهم کرده است. انواع محصولات کشاورزی، غذایی و محصولات کشاورزی صنعتی در این منطقه به عمل می‌آید و مهمترین آن‌ها عبارت اند از: گندم، جو، برنج، پنبه، چغندر قند، کنجد، بزرک، انواع صیفی جات و خرما



شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور



شکل (۲): نقشه موقعیت بهبهان در خوزستان



شکل (۳): نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان

صنایع شهرستان بهبهان به دو دسته صنایع ماشینی و دستی تقسیم می‌شوند. صنایع ماشینی نیز شامل صنایع سبک (صنایع غذایی، چوب و وسایل حمل و نقل) و صنایع سنگین (صنایع مربوط به نفت و انواع معادن و سنگ‌های ساختمانی) می‌شود. پالایشگاه گاز بید بلند (فازهای ۱ و ۲)، واحدهای نفتی پازنان ۲ و رگ سفید ۲ در بخش زیدون، کارخانه سیمان، آجر ماشینی ملامین سازی، ظروف آلومینیوم، کابینت سازی، قند سازی، بسته‌بندی خرما و... از مهم‌ترین کارخانه‌های این منطقه محسوب می‌شوند. از منابع و معادن زیر زمینی این شهرستان می‌توان به نفت، گاز، سنگ‌های آهک، سنگ گچ، خاک رس، شن، ماسه و مواد اولیه برای تولید سیمان اشاره کرد. نیروگاه سیکل ترکیبی بهبهان نیز از منابع تأمین انرژی در این شهر است.

وجود زمین‌های حاصل خیز برای کشاورزی، پتانسیل کامل منطقه برای دامداری، غنی بودن از لحاظ معادن و منابع زیرزمینی و شکوفایی صنایع اعم از صنایع دستی و ماشینی سبک و سنگین، بازرگانی این منطقه را رونق بسیار بخشیده و برخی از مردم این شهرستان دارای شغل بازرگانی هستند.

بهبهان به دلیل موقعیت خاص جغرافیایی و طبیعی، دارای سدهای متعددی می‌باشد که همگی در شمال شهرستان احداث شده است و یکی از جاذبه‌های گردشگری و طبیعی این شهرستان نیز می‌باشند. مانند: سد تنظیمی آریوبرزن، سد انحرافی شهدا، سد بزرگ مارون

۲- موقعیت پروژه

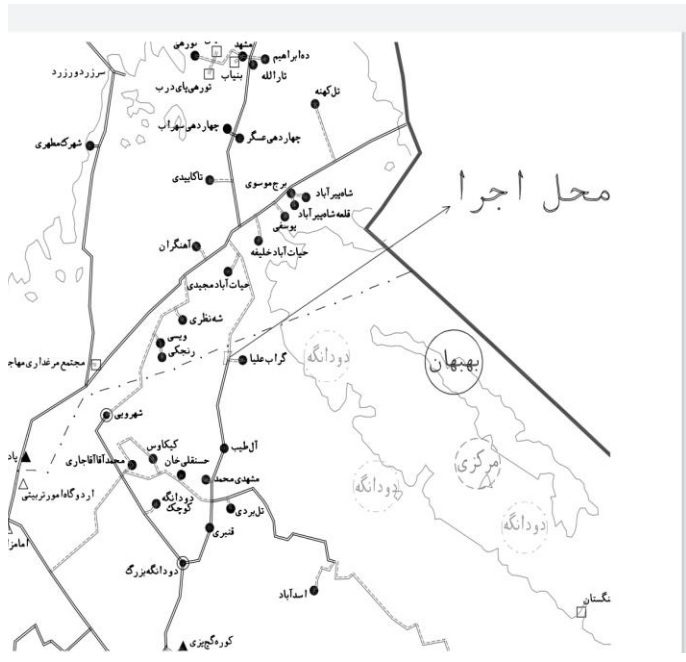
این طرح در زمینی به مساحت ۴.۶ هکتار در فاصله ۱۳۵۰ متری چشمه گراب و ۲۰ کیلومتری شهر بهبهان و ۱۷۷ کیلومتری شهر اهواز به مختصات زیر به اجرا در می‌آید.

جدول (۱): مختصات محل اجرای طرح

نقطه	X	Y
A	۴۲۲۷۸۶	۳۴۰۳۳۰۰
B	۴۲۲۹۸۸	۳۴۰۳۳۰۳
C	۴۲۲۸۵۰	۳۴۰۲۹۸۳
D	۴۲۲۷۶۴	۳۴۰۲۹۸۶



شکل (۴): نقشه موقعیت پروژه



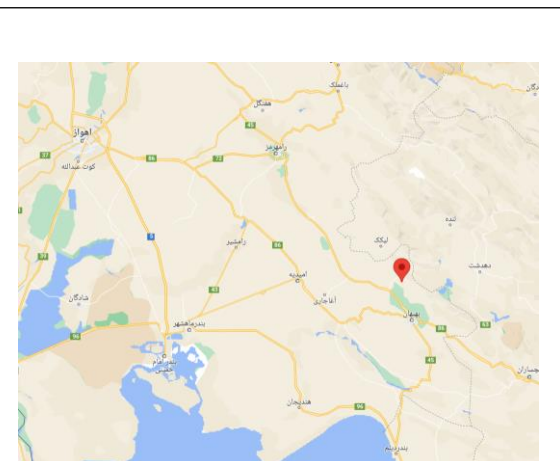
محل در فاصله ۱ کیلومتری روستای گراب قرار دارد. جمعیت این روستا در سال ۱۳۹۵ برابر با ۲۲۴ نفر و تعداد ۶۳ خانوار بوده است.

۱-۲- دسترسی به زیرساخت‌ها

در حال حاضر امکانات زیربنایی آب و برق، جاده و غیره فراهم است. نزدیک‌ترین بندر به این منطقه بندر امام خمینی در فاصله ۲۴۵ کیلومتری و نزدیک‌ترین ایستگاه راه آهن (ایستگاه نظامیه) در فاصله ۱۷۱ کیلومتری و نزدیک‌ترین فرودگاه (فرودگاه اهواز) در فاصله ۱۴۹ 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	-	پیش بینی نشده است
۴	مخابرات	-	پیش بینی نشده است
۵	راه اصلی	۹	جاده بهبهان- رامهرمز
۶	راه فرعی	۰.۰۸	جاده گراب به حیات آباد
۷	فرودگاه	۱۴۹	فرودگاه اهواز
۸	بندر	۸۲	بندر دیلم
۹	ایستگاه راه‌آهن	-	-



شکل (۵): نقشه راه‌های دسترسی به پروژه

۳- مشخصات فنی طرح

۳-۱- معرفی پروژه

منطقه آبگرم گراب در شهرستان بهبهان استان خوزستان واقع است این آبگرم به عنوان یک چشمه آبگرم طبیعی از غنای اکتوتوریستی ناشی از اثرات درمانی چشمه، حجم آب بالا، منظر بصری فوق العاده (به دلیل جریان مداوم آب طبیعی) برخوردار می باشد. این چشمه براساس معیارهایی از قبیل میزان آب دهی، درجه حرارت، خواص درمانی، دسترسی محلی، امکان استحصال زمین، احتمال سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی، وجود جاذبه‌های گردشگری طبیعی - تاریخی - فرهنگی، احتمال جذب توریست خارجی، معروفیت منطقه ای و امکانات استانی شناسای شده، انتخاب این چشمه در مراحل اولویت بندی ۹۰ چشمه گزینش شده است و در سال ۱۳۸۷ بین ۶۰ چشمه از مجموعه چشمه‌های آب درمانی کشور آنالیز شده است و در آن سال مقرر گردید که در هر استان یک چشمه آب درمانی وجود داشته باشد در صورتی که یک استان چشمه آب درمانی نداشته باشد از نزدیکترین چشمه استان مجاور خود استفاده کند.

این منطقه نمونه گردشگری می‌تواند به عنوان مهم‌ترین مرکز توریستی و دارای زیرساخت‌های مورد نیاز برای پذیرش گردشگر شامل راه مواصلاتی، هتل‌ها و مراکز اقامتی و ... و با توجه به همجواری با مرکز شهرستان یعنی شهر بهبهان و نزدیکی به رشته کوه‌های خائیز به عنوان یک جاذبه طبیعی گردشگری فرصتی بی نظیر برای رشد و توسعه این جاذبه طبیعی بوجود آورده است. منطقه مذکور بکر و فاقد زیرساخت‌های مورد نیاز بوده و در عین حال تاکنون از آلاینده‌های زیست محیطی در امان مانده است.

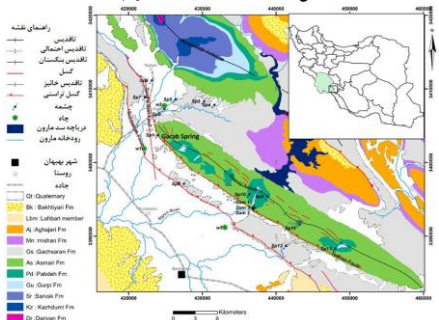
آبگرم معدنی این چشمه خاصیت درمانی دارد. شایان ذکر است؛ چشمه گراب در دامنه کوه از شکاف سنگ‌های مارنی و گچی متعلق به میوسن از زمین خارج می‌شود. آب این چشمه در ردیف آب‌های کلرور سدیم و سولفات کلسیم ولرم (Hypothermal) است. این چشمه بنا به آزمایشات صورت گرفته، جزو چشمه‌های ممتاز آب درمانی می‌باشد. وجود دو آسیاب قدیمی در پایین دست چشمه، نخلستان‌ها، کوه، مزارع کشاورزی، آداب و رسوم مردمی و ... از جمله جاذبه‌های طبیعی جنوب کشور می باشد که با برخورداری از یک طبیعت زیبا و اکوسیستم ویژه این منطقه است. نام این چشمه از دو کلمه گر و آب تشکیل شده و به معنی آب درمان، کچلی است. بیمارانی که در گذشته دچار عارضه‌ی قارچ‌های پوستی یا به تعبیری کچلی می‌شدند به کمک استحمام در این آب درمان می‌شد. ترکیبات گوگردی آب چشمه قابلیت جذب توسط پوست بدن را دارند. استحمام در آب‌های گوگردی برای تحمل دردهای رماتیسمی و عفونت‌های پوستی توصیه می‌شود. و در صورت ایجاد تاسیسات زیربنایی مورد نیاز می‌تواند به صورت تفرجگاه عمومی و محل گذران اوقات فراغت و قابلیت جذب گردشگران زیادی اعم از محلی، ملی و خارجی را دارا باشد.



شکل (۶): تصاویری محل احداث



شکل (۷): فاصله تا چشمه گراب



شکل (۸): موقعیت جغرافیایی تاقدیس خائیز در ایران و استان خوزستان و همچنین موقعیت چشمه

«مجموعه (فعلی) آب درمانی گراب بهبهان» به منظور ایجاد زیرساخت‌های گردشگری و ارائه خدمات آب درمانی در منطقه مورد توجه قرار گرفته است. این طرح با تکمیل زیر ساخت‌های (آب درمانی) نیمه کاره و ایجاد زیر ساخت‌های گردشگری جدیدی همچون اماکن تجاری (بازارچه، فروشگاه، رستوران، چایخانه، کافی شاپ)، اماکن ورزشی و تفریحی (زمین فوتبال کوچک، زمین والیبال و پارک بازی کودکان، پارک خانواده)، اماکن عمومی (پارکینگ، سرویس بهداشتی)، اماکن اقامت موقت (سکوهای استراحت، آلاچیق) تعریف شده است.

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

جدول (۳): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات محوطه سازی) مجموعه آب درمانی

کل مساحت (متر مربع)	نوع ساختمان/ کاربری
۸۱۰	زمین‌های ورزشی
۲۸,۲۳۹	محوطه آزاد و فضای سبز
۱,۰۰۰	پارکینگ‌های خودرو
۱,۰۰۰	پارک بازی کودکان
۱,۵۰۰	پارک خانواده
۱,۳۲۵	مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی) و غیره
۳۴,۰۲۴	محوطه سازی

جدول (۴): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات ساختمانی)

کل مساحت (متر مربع)	نوع ساختمان/ کاربری
۷۵۵	اماکن اقامتی
۱,۰۰۰	خدمات آب درمانی
۴۴۱	اماکن تجاری تکمیلی
۳۵۵	اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی مورد نیاز
۲,۵۵۱	ساختمان‌ها

جدول (۵): مشخصات خدمات قابل ارائه

درآمد سالانه (میلیون ریال)	ظرفیت عملی	میانگین درصد بهره‌برداری از ظرفیت‌ها	حداکثر ظرفیت (مورد)	انواع خدمات شهرک
۱۳,۲۵۹	۹,۶۴۲	۷۸٪	۱۲,۴۴۰	اقامت موقت (آلاچیق، سکو)
۳۰,۱۲۵	۱,۲۰۵	۷۷٪	۱,۵۵۵	اقامت شبانه (سوئیت)
۱,۸۰۸	۱۳,۲۵۵	۷۷٪	۱۷,۱۰۵	پارکینگ خودرو
۶۵,۱۶۸	۴۳,۴۴۵	۷۸٪	۵۵,۹۸۰	خدمات آب درمانی
۱۳,۵۶۰	۲۰۴	۱۰۰٪	۲۰۴	اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت
۰	۲۸۹,۴۰۰	۷۸٪	۳۷۳,۲۰۰	انواع خدمات تفریحی
۰	۹۶۴	۷۷٪	۱,۲۴۴	انواع خدمات ورزشی گروهی

۲-۳- نیازهای طرح

۱-۲-۳- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز

کلیه زیر ساخت‌های «مجموعه آب درمانی گراب بهبهان» پس از اجرای طرح حاضر به شرح زیر خواهد بود.

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

مبلغ کل (میلیون ریال)	قیمت واحد ساخت	مساحت کل (مترمربع)	مساحت واحد (مترمربع)	تعداد	شرح	طبقه
۱,۵۰۰	۱۰	۱۵۰	۱۵	۱۰	آلاچیق‌های اقامتی بزرگ	اماکن اقامت موقت
۱,۲۰۰	۱۰	۱۲۰	۱۲	۱۰	آلاچیق‌های اقامتی کوچک	
۲,۰۰۰	۲	۱,۰۰۰	۲۰	۵۰	پارکینگ‌های خودرو	
۴۸۰	۳	۱۶۰	۸	۲۰	سکوه‌های استراحت	
۴۵۰	۳	۱۵۰	۳۰	۵	پارکینگ‌های خودرو (رایگان/ اقامتی)	
۱۱۰,۰۰۰	۱۱۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱	ساختمان آب درمانی	ساختمان آب درمانی موجود
۳۵,۷۵۰	۱۱۰	۳۲۵	۶۵	۵	سوئیت (اقامت شبانه)	
۲۲,۰۰۰	۱۱۰	۲۰۰	۲۰۰	۱	ساختمان مدیریت و پشتیبانی و رزرواسیون	
۳,۳۰۰	۱۱۰	۳۰	۳۰	۱	نمازخانه	
۲,۲۰۰	۱۱۰	۲۰	۲۰	۱	درمانگاه	
۱۹,۳۵۰	۱۱۰	۱۷۵	۱۷۵	۱	رستوران	
۵,۵۰۰	۱۱۰	۵۰	۵۰	۱	کافی شاپ	
۲,۴۰۰	۱۰۰	۲۴	۱۲	۲	کانکس فروشگاه	اماکن تجاری تکمیلی
۱,۲۰۰	۱۰۰	۱۲	۱۲	۱	کانکس/ دکه فست فود	
۵۰۰	۱۰	۵۰	۵۰	۱	محل پذیرایی کافی شاپ	
۱,۰۰۰	۱۰	۱۰۰	۱۰۰	۱	محل پذیرایی رستوران	
۳,۶۰۰	۲۰	۱۸۰	۱۵	۱۲	بازارچه هفتگی (غرفه‌های صنایع دستی و...)	
۴,۵۰۰	۱۰	۴۵۰	۴۵۰	۱	زمین فوتبال گل کوچک	اماکن ورزشی مورد نیاز
۳,۶۰۰	۱۰	۳۶۰	۳۶۰	۱	زمین والیبال	
۱۰,۰۰۰	۱۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱	پارک بازی کودکان	
۴,۵۰۰	۳	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۱	پارک خانواده	اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی مورد نیاز
۱,۳۷۵	۵	۲۷۵	۲۷۵	۱	مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش)	
۹,۰۰۰	۱۰	۹۰۰	۹۰۰	۱	مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی)	
۵,۱۰۰	۶۰	۸۵	۸۵	۱	سرویس بهداشتی	
۲,۰۰۰	۱۰۰	۲۰	۲۰	۱	کانکس نگهداری	
۱۴,۱۲۰	۱	۲۸,۲۳۹	۲۸,۲۳۹	۱	محوطه آزاد و فضای سبز	
۲۶۶,۵۲۵	-	۳۶,۰۰۰	-	-	جمع	

۲-۲-۳- تجهیزات

بر اساس زیرساخت‌های موجود و زیرساخت‌های جدید پیش بینی شده در طرح حاضر، کل تجهیزات مورد نیاز به شرح زیر قابل پیش بینی 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	۵	۱,۱۷۰	۵,۸۵۰
۳	سیستم صدور قبض و بلیط	۱	۴۰۰	۴۰۰
۴	تجهیزات آب درمانی	۱	۳,۵۰۰	۳,۵۰۰
۵	تجهیزات زمین‌های ورزشی شامل (تور، ستون‌ها و میله‌های نصب تور، میزهای تنیس، پرچم و...)	۳	۴۶۷	۱,۴۰۱
۶	تجهیزات فلزی پارک بازی کودکان و بزرگسالان (انواع سرسره، الکلنگ، تاب بازی و سایر وسایل ورزشی کودکان و بزرگسالان)	۲۰	۶۰	۱,۲۰۰
۷	تجهیزات درمانگاه	۱	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
۸	سایر تجهیزات پارکی (المان‌های شهری، میز شطرنج، سطل‌های زباله، ابخوری، نیمکت‌های بتنی پارکی، تجهیزات شستشوی ظروف، پارکی و ...)	۱۲	۳۰	۳۶۰
۹	سایر تجهیزات اصلی - داخلی	۱	۱۸۹	۱۸۹
جمع				۱۴,۰۰۰

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 دیمانند	kw	تاسیسات	۰	۳	۳۰۰
۳	تجهیزات برقی سیستم روشنایی	عدد	تاسیسات	۱۲	۱۰	۱۲۰
۴	تجهیزات پمپاژ و انتقال و تصفیه آب	عدد	تاسیسات	۱	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰
۵	سیستم امنیتی، آشنشانی، و اعلام حریق	کپسول	تاسیسات	۵	۳۰	۱۵۰
۶	ابزارآلات و تجهیزات کارگاهی	دستگاه	تجهیزات و ابزارآلات آزمایشگاهی و کارگاهی	۱	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰
۷	وسایل اداری (رایانه، میز و صندلی اداری، تجهیزات شبکه و سرور - به تعداد پرسنل پشتیبانی)	Set	تجهیزات اداری	۳	۵۰۰	۱,۵۰۰
۸	سایر تاسیسات جانبی	-	تاسیسات	۱	۳۳۰	۳۳۰
جمع					-	۵,۹۰۰

۳-۲-۳- مواد اولیه

به غیر از سوئیت‌ها عمده کاربری‌های نظیر (رستوران، کافی شاپ، چایخانه، فروشگاه‌ها و غرفه‌های بازارچه) 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 ظرفیت اسمی	هزینه مواد اولیه در حداکثر ظرفیت اسمی (میلیون ریال)
۱	مواد غذایی مورد نیاز سوئیت	۲,۴۱۲	۲,۸۹۴

۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی

به دلیل تنوع بالای خدمات مورد نیاز در مجموعه‌های گردشگری و به منظور ارائه خدمات به صورت تخصصی در هر زیرساخت، بسیاری از کاربری‌های (نظیر رستوران، کافی شاپ، کانکس‌های فروشگاه‌ها و غرفه‌های بازارچه) به صورت واگذاری به بخش خصوصی پیش بینی شده است. میزان اشتغال این کاربری‌ها بالغ بر ۲۵ نفر پیش بینی شده است. تعداد اشتغال مربوط به بخش پشتیبانی و مدیریت کل مجموعه آب درمانی گراب بالغ بر ۱۰ نفر و جمعا کل اشتغال طرح معادل ۳۵ نفر پیش بینی 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	۲	۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۲	ماهر	۱	۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	غیر ماهر	۷	۸۵,۷۱۴,۲۸۶

تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز:	۱	نفر
تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز:	۷	نفر
تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز:	۲	نفر
جمع	۱۰	نفر

۴- مالکیت و مجوزهای قانونی

۴-۱- مالکیت زمین

پروژه آب درمانی گراب به دلیل اینکه آثار و پیامدهای مطلوبی بر فضای اجتماعی و اقتصادی منطقه دارد یکی از اولویت‌ها و واگذاری اداره کل میراث فرهنگی است. اجرای این طرح در زمینی به مساحت ۳۶۰۰۰ مترمربع و احداث ساختمانی با زیر بنایی معادل ۲۵۵۱ متر مربع صورت گرفته است. در حال حاضر بالغ بر ۷۸ میلیارد ریال از هزینه‌های طرح انجام شده است. در حال حاضر بهره‌برداری و واگذاری طرح از سوی میراث فرهنگی استان در حال پیگیری است. بدیهی است؛ مالکیت طرح و شرایط بهره‌برداری از آن مطابق شرایطی خواهد بود که اعلام خواهد شد. شایان ذکر است؛ اداره کل میراث فرهنگی در راستای برون سپاری از طریق اعمال ماده ۲۷ موافقت اولیه برای واگذاری این پروژه به بخش خصوصی را اخذ نموده است و پس از تهیه اسناد مزایده توسط شرکت مشاور و تأیید آن‌ها توسط کمیسیون، از طریق آگهی عمومی و دیگر شرایط مصرح در قانون به مزایده گذاشته خواهند شد.

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 قرارداد ذکر شده است را می‌طلبد. این پروژه گردشگری همانند سایر طرح‌ها باید با حداقل اثرات زیست محیطی و کاهش کیفیت آب به اجرا درآید. شایان ذکر است؛ ضوابط نرخ گذاری خدمات آب درمانی توسط «وزارت میراث فرهنگی، اداره کل 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) 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 نرخ‌نامه‌های ابلاغی می‌باشند و در صورت تخلف 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 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	۳۰۸,۶۲۶
۲	سرمایه در گردش	۱,۸۴۶
۳	هزینه سالیانه تولید	۴۹,۰۸۷
۴	استهلاک سالیانه سرمایه‌گذاری	۲۳,۰۱۷
۵	برآورد کل سرمایه موردنیاز	۳۱۰,۴۷۲

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

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه خرید زمین	۰
۲	محوطه سازی و بهبود زمین	۵۱,۰۴۵
۳	عملیات عمرانی و احداث ساختمان‌ها	۲۱۵,۴۸۰
۴	ماشین‌آلات و تجهیزات تولیدی	۱۴,۰۰۰
۵	تجهیزات خدماتی و جانبی	۶,۶۰۰
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	۱۰,۵۰۲
	جمع	۳۰۸,۶۲۶

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	۱۶
۲	کالای در جریان ساخت	۰
۳	کالای ساخته شده	۰
۴	حساب‌های دریافتی	۰
۵	موجودی نقد و تنخواه	۱,۸۳۰
۶	(حساب‌های پرداختی تجاری)	۰
	جمع	۱,۸۴۶

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	-	۳,۰۰۰
۳	هزینه‌های مطالعات، مشاوره، تحقیق و توسعه، مسافرت و بازدید و شرکت در نمایشگاه‌های داخلی و ...	یک و نیم در هزارم هزینه‌های سرمایه‌گذاری پروژه	۳۳۰
۴	هزینه‌های بیمه دارایی‌ها	معادل ۲ در هزار دارایی‌های ثابت استهلاک پذیر	۶۰۰
۵	هزینه کارشناسی تامین مالی، انعقاد قرارداد فاینانس و ...	هزینه کارشناسی ۰.۵ در هزار، سایر موارد ۲.۵ در هزار	۷۱۰
۶	هزینه‌های نقشه کشی و نظارت عالی	معادل ۲ در هزار هزینه‌های پیمانی	۴۱۰
۷	سایر	هزینه‌های آموزش پرسنل	معادل ۷ روز حقوق پرسنل
		حقوق و دستمزد دوران ساخت	معادل حقوق و دستمزد تعداد ۳ نفر طی ۱۲ ماه
		سایر هزینه‌ها تسهیل دسترسی‌های خارج از پلن (جاده سازی موقت و ...)	۵.۷٪
	جمع	-	۱۱,۰۰۰

۸-۲- برآورد درآمدها

بر اساس بررسی‌های انجام شده و با توجه به برنامه دوران بهره‌برداری، مبلغ کل درآمدهای طرح در سال ۱۴۰۴ به قیمت‌های ثابت سال ۱۴۰۲ معادل ۹۳ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت خدمات دهی افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۱۲۴ 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)	۲.۵	۲.۵	۲.۵	۲.۵	۹.۹	۱۱.۹	۱۳.۳	۱۳.۳	۱۳.۳
۲	اقامت شبانه (سوئیت)	۵.۷	۶	۶	۶	۲۳	۲۷.۱	۳۰.۱	۳۰.۱	۳۰.۱
۳	پارکینگ خودرو	۰.۳	۰.۳	۰.۳	۰.۳	۱.۴	۱.۶	۱.۸	۱.۸	۱.۸
۴	خدمات آب درمانی	۱۲.۲	۱۲.۲	۱۲.۲	۱۲.۲	۴۸.۹	۵۸.۷	۶۵.۲	۶۵.۲	۶۵.۲
۵	اجاره ماهیانه کاربری / زیر ساخت	۲.۵	۳	۳	۳	۱۰	۱۲.۲	۱۳.۶	۱۳.۶	۱۳.۶
	جمع	۲۳	۲۳	۲۳	۲۳	۹۳	۱۱۲	۱۲۴	۱۲۴	۱۲۴

۸-۳- مدت زمان بهره‌برداری پروژه

شروع دوران بهره‌برداری از طرح از فروردین سال ۱۴۰۴ 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	۱۴۰۴ /
پایان دوران بهره‌برداری (مورد بررسی)	۱۲	۱۴۰۸ /

مدت ساخت و ساز (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 ۱۴۰۶ به بعد) محاسبه می‌گردد.

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

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

$$\text{نقطه سر به سر ریالی} = \frac{33,573}{1 - \frac{15,514}{123,919}} = \text{میلیون ریال } 38,378$$

$$\text{نسبت سر به سر} = \frac{38,378}{123,919} = 31\%$$

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

ردیف	شرح	بهره‌برداری ۱۴۰۴	بهره‌برداری ۱۴۰۵	بهره‌برداری ۱۴۰۶	بهره‌برداری ۱۴۰۷	بهره‌برداری ۱۴۰۸
۱	درآمد فروش	۹۲,۹۴۷	۱۱۱,۵۶۷	۱۲۳,۹۱۹	۱۲۳,۹۱۹	۱۲۳,۹۱۹
۲	هزینه‌های متغیر	۱۳,۰۱۶	۱۴,۵۱۵	۱۵,۵۱۴	۱۵,۵۱۴	۱۵,۵۱۴
۳	حاشیه سود	۷۹,۹۳۰	۹۷,۰۵۲	۱۰۸,۴۰۵	۱۰۸,۴۰۵	۱۰۸,۴۰۵
۴	نسبت حاشیه سود	۸۶	۸۷	۸۷	۸۷	۸۷
۵	هزینه‌های ثابت	۳۲,۵۴۴	۳۳,۱۶۲	۳۳,۵۷۳	۳۳,۵۷۳	۳۳,۴۲۳
۶	ارزش فروش در سر به سر	۳۷,۸۴۴	۳۸,۱۲۱	۳۸,۳۷۸	۳۸,۳۷۸	۳۸,۲۰۶
۷	نسبت سر به سر	۴۰.۷	۳۴.۲	۳۱.۰	۳۱.۰	۳۰.۸

• بر مبنای محاسبات کامفار

بر مبنای محاسبات نرم افزار کامفار نقطه سر به سر ریالی با احتساب هزینه‌های عملیاتی و غیرعملیاتی در حد ۳۸.۳۷ میلیارد ریال می‌باشد و در ۳۱ 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 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 ۶,۴۳۹ میلیون 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 ۲۰.۷ 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	۵۲۶,۵۶۱	میلیون ریال
ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره‌برداری	۵۳۳,۰۰۰	میلیون ریال
خالص ارزش فعلی (NPV)	۶,۴۳۹	میلیون ریال
نسبت درآمد به هزینه (B/C)	۱.۰۱	-
نرخ بازده داخلی (IRR)	۲۰.۷٪	درصد
شاخص سود آوری (PI)	۰.۰۲	ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)	۳.۸۹	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 ۳.۸۹ 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 ۲۰.۷ درصد به ۲۷ درصد افزایش خواهد یافت. بالعکس در صورت ۲۰ درصد کاهش در درآمد فروش، نرخ بازدهی داخلی طرح به ۱۴ 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٪	۱۴٪	۲۹٪	۲۲٪
-۴٪	۱۹٪	۲۲٪	۲۱٪
۰٪	۲۰.۷٪	۲۰.۷٪	۲۰.۷٪
۴٪	۲۲٪	۱۹٪	۲۰٪
۲۰٪	۲۷٪	۱۵٪	۱۹٪

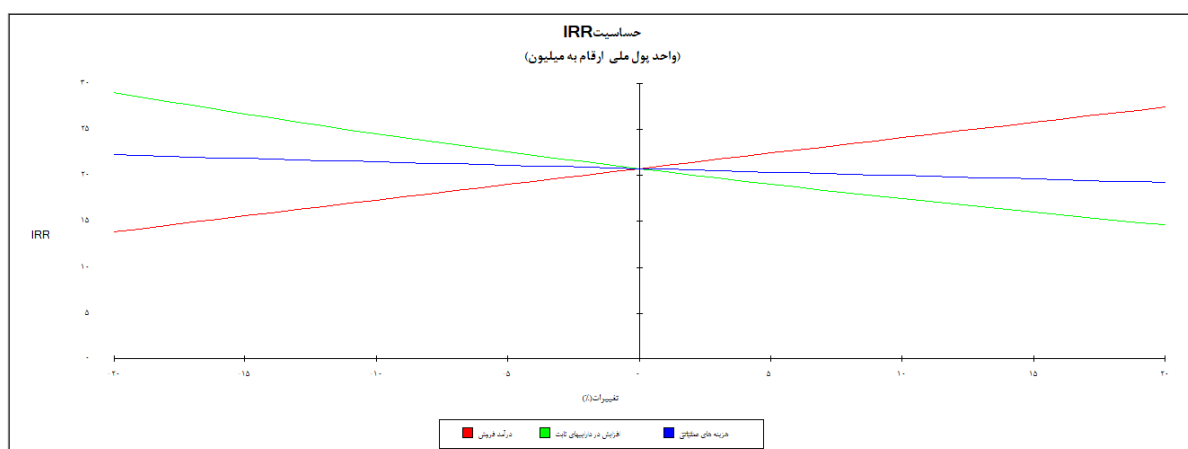
ب) دارایی‌های ثابت طرح

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 ۲۰.۷ درصد به ۱۵ درصد کاهش خواهد یافت. بر عکس در صورت کاهش ۲۰ درصدی در هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح افزایش و به ۲۹ 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 ۱۹ درصد کاهش خواهد یافت. در حالت معکوس در صورتی که مجموع هزینه‌های عملیاتی طرح ۲۰ درصد کاهش یابد، نرخ بازدهی داخلی طرح به مقدار ۲۲ 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 (۹): 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

طرح فعلی در زمینی به مساحت ۳.۶ هکتار و با انجام عملیات ساختمانی در زیر بنایی به مساحت ۲,۵۵۱ مترمربع شامل: ۴۴۱ مترمربع اماکن تجاری (رستوران، کافی شاپ، رستوران سنتی، فروشگاه‌ها، بازارچه صنایع دستی و سالن اجتماعات)، ۳۵۵ مترمربع اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی، ۷۵۵ مترمربع اماکن اقامتی (آلاچیق، کلبه، سکوی نشیمن و استراحت)، ۱,۰۰۰ مترمربع اماکن ورزشی سرپوشیده و نیز انجام عملیات محوطه سازی جمعاً ۳۴,۰۲۴ مترمربع شامل: ۲۸,۲۳۹ مترمربع محوطه آزاد و فضای سبز، ۸۱۰ مترمربع زمین‌های ورزشی، ۱,۵۰۰ مترمربع پارک خانواده، ۱,۳۲۵ مترمربع مسیره‌های تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش) مسیره‌های تردد خودرو (خیابان کشی) و غیره است. کل سرمایه‌گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۲۶۷ میلیارد ریال و کل سرمایه‌گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۳۱ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره‌برداری نیز بالغ بر ۱۱ میلیارد ریال برآورد می‌شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۳۰۹ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۲ میلیارد ریال است. کل سرمایه‌گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.

فروش طرح در سال ۱۴۰۴ به قیمت‌های ثابت معادل ۹۳ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۱۲۴ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۴ معادل ۱ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۹۱ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ بر ۷۲ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۴۹.۶ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۲۰.۷ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۳.۸۹ سال پس از شروع بهره‌برداری برآورد می‌گردد. همچنین خالص ارزش فعلی جریانات نقدی طرح (NPV) مثبت بوده و با در نظر گرفتن نرخ بهره انتظاری ۲۰ درصد برابر با ۶ 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
مجموعه آب درمانی گراب بهبهان	خدمات گردشگری (-)	خدمات گردشگری	معادل ۱,۵۵۵ اقامت شبانه (سونیت)، ۱۲,۴۴۰ اقامت موقت (آلاچیق، سکو)، ۳۷۳,۲۰۰ انواع خدمات تفریحی، ۵۵,۹۸۰ خدمات آب درمانی، ۱,۲۴۴ انواع خدمات ورزشی گروهی، ۱۷,۱۰۵ پارکینگ خودرو، ۲۰۴ اجاره ماهیانه کاربری/زیر ساخت
طول دوره اجرا (ماه)	کل سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز (نفر)
۱۲	۳۰۸,۶۲۶	۱,۸۴۶	۱۰
نرخ بازده داخلی IRR (درصد)	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C
۲۰.۷٪	۶,۴۳۹	۲۳۲,۷۶۷	۱.۰
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)
۳.۸۹	۵.۹۲	۰.۰۲	۲۰
حداکثر فروش سالیانه (میلیون ریال)	میانگین سود سالانه (میلیون ریال)	میانگین حاشیه سود فروش (درصد)	میانگین گردش دارایی‌ها
۱۸۷,۹۴۶	۶۷,۹۲۹	۴۹.۶٪	۰.۳۰

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

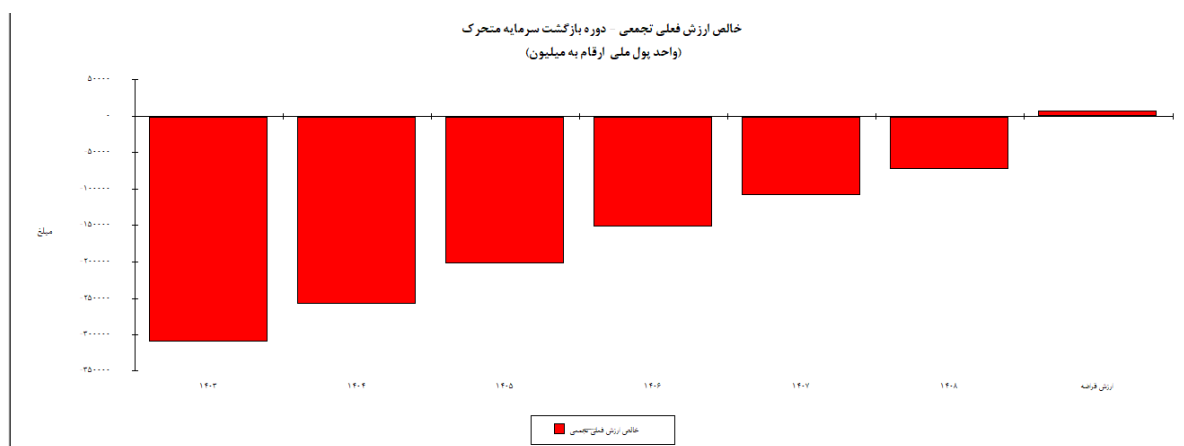
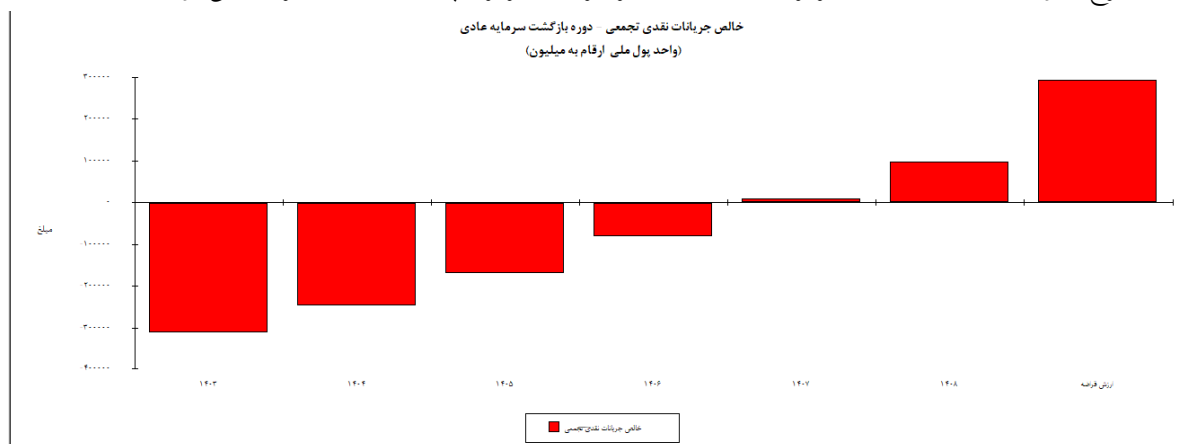
ردیف	سال	میزان ارز مورد نیاز
۱	سال اول	۰
۲	سال دوم	۰
۳	سال سوم	۰
۴	سال چهارم	۰
۵	سال پنجم	۰

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 ۳.۸۹ سال از بهره برداری (برابر با پایان سال ۱۴۰۷) برآورد می‌شود.



دوره بازگشت متحرک طرح نیز بالغ بر ۵.۹۲ 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 :	مجموعه آب درمانی گراب بهبهان
۲- بخش :	گردشگری
زیر بخش :	خدمات آب درمانی
۳- خدمات / تولیدات	خدمات گردشگری
۴- محل اجرای طرح	خوزستان- شهرستان بهبهان - گراب
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تاسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...):	
<p>طرح فعلی در زمینی به مساحت ۳.۶ هکتار و با انجام عملیات ساختمانی در زیر بنایی به مساحت ۲,۵۵۱ مترمربع شامل: ۴۴۱ مترمربع اماکن تجاری (رستوران، کافی شاپ، رستوران سنتی، فروشگاه‌ها، بازارچه صنایع دستی و سالن اجتماعات)، ۳۵۵ مترمربع اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی، ۷۵۵ مترمربع اماکن اقامتی (آلاچیق، کلبه، سکوی نشیمن و استراحت)، ۱,۰۰۰ مترمربع اماکن ورزشی سرپوشیده و نیز انجام عملیات محوطه سازی جمعاً ۳۴,۰۲۴ مترمربع شامل: ۲۸,۲۳۹ مترمربع محوطه آزاد و فضای سبز، ۸۱۰ مترمربع زمین‌های ورزشی، ۱,۵۰۰ مترمربع پارک خانواده، ۱,۳۲۵ مترمربع مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشتی) و غیره است. کل سرمایه‌گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۲۶۷ میلیارد ریال و کل سرمایه‌گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۳۱ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره‌برداری نیز بالغ بر ۱۱ میلیارد ریال برآورد می‌شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۳۰۹ میلیارد ریال و کل سرمایه گردش مورد نیاز طرح ۲ میلیارد ریال است. کل سرمایه‌گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.</p> <p>فروش طرح در سال ۱۴۰۴ به قیمت‌های ثابت معادل ۹۳ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۱۲۴ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۴ معادل ۴۱ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۹۱ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ بر ۷۲ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۴۹.۶ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۲۰.۷ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۳.۸۹ 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 ۶ میلیارد ریال می‌باشد.</p>	
۶- ظرفیت تولید سالانه :	معادل ۱,۵۵۵ اقامت شبانه (سوئیت)، ۱۲,۴۴۰ اقامت موقت (آلاچیق، سکو)، ۳۷۳,۲۰۰ انواع خدمات تفریحی، ۵۵,۹۸۰ خدمات آب درمانی، ۱,۲۴۴ انواع خدمات ورزشی گروهی، ۱۷,۱۰۵ پارکینگ خودرو، ۲۰۴ اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت

وضعیت پروژه	
۷-	دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل: ۱۰۰٪ درصد
۸-	فروش: ۱۲۴ میلیارد ریال
-	بازار داخلی پیش بینی شده: ۹۰ درصد
-	بازار خارجی پیش بینی شده: ۱۰ 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 - در حال حاضر زمین محل اجرای طرح در محل مورد نظر انتخاب شده است. این محل معیارهای مکان‌سنجی برای احداث طرح را دارد.
-	مجوزهای قانونی (جواز تاسیس، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟
-	به منظور اجرای طرح مجموعه آب درمانی در گراب بایستی نسبت به اخذ مجوزهای قانونی از اداره کل میراث فرهنگی استان اقدام گردد. البته تاکنون موافقت‌های اولیه برخی از سازمانها نظیر محیط زیست اخذ شده است
-	قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است؟
-	خیر - تاکنون 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 تاکنون توافق و یا قراردادی به منظور ساخت و تولید ماشین‌آلات داخلی و خارجی طرح منعقد نشده است.
-	تسهیلات زیربنایی (برق‌رسانی، آب‌رسانی، مخابرات، سوخت، جاده و غیره) فراهم شده است؟
-	در صورت استقرار طرح در گراب امکانات زیربنایی آب و برق، جاده و غیره 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	
۵۰۸,۵۵۰	۰	۵۰۸,۵۵۰	۴۵۱,۵۳۱	۲۲۹,۶۲۶	سرمایه ثابت
۴,۰۸۹	۰	۴,۰۸۹	۴۵۱,۵۳۱	۱,۸۴۶	سرمایه در گردش
۵۱۲,۶۳۹	۰	۵۱۲,۶۳۹	-	۲۳۱,۴۷۲	کل سرمایه‌گذاری

-	ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات خارجی:	۰	یورو
-	ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات داخلی:	۴۴,۰۷۲	یورو
-	ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی:	۰	یورو
-	ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی:	۰	یورو
-	خالص ارزش فعلی:	۱۴,۲۶۱	یورو
-	نرخ بازگشت داخلی:	۲۰.۷٪	درصد
-	دوره بازگشت سرمایه:	۳.۸۹	سال
-	حداقل نرخ سود مورد انتظار:	۲۰٪	درصد

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 بهبهان - گراب	
- تلفن برقراری تماس:	+۹۸ ۹۱۶ ۳۱۳ ۴۹۸۵ 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.

<input checked="" type="checkbox"/> مطالعه امکان‌سنجی طرح
<input type="checkbox"/> مجوزهای قانونی (جواز تأسیس، مجوز سرمایه‌گذاری خارجی و غیره)