

# اداره کل امور اقتصادی و دارایی

## استان خوزستان

تهیه و تدوین فرصت‌های سرمایه‌گذاری استان

گزارش مطالعات فرصت‌های سرمایه‌گذاری

### «مجتمع گردشگری ساحلی تالاب صلیحاویه شادگان»



(پیوست شماره ۱)

بنام خدا  
فهرست مطلب

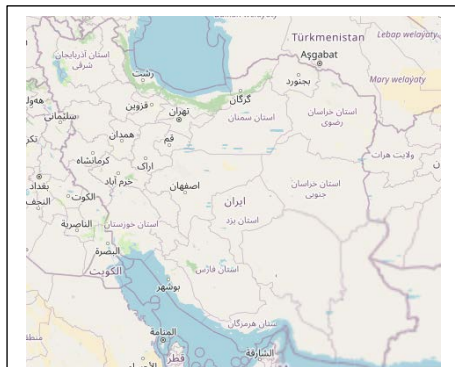
|    |                                                       |
|----|-------------------------------------------------------|
| ۱  | ..... (پیوست شماره ۱)                                 |
| ۴  | ۱- موقعیت طرح .....                                   |
| ۴  | ۱-۱- استان .....                                      |
| ۴  | ۲-۱- شهرستان .....                                    |
| ۵  | ۲- موقعیت پروژه .....                                 |
| ۵  | ۲-۱- دسترسی به زیرساخت‌ها .....                       |
| ۶  | ۳- مشخصات فنی طرح .....                               |
| ۶  | ۳-۱- معرفی پروژه .....                                |
| ۷  | ۳-۲- نیازهای طرح .....                                |
| ۷  | ۳-۲-۱- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز .....              |
| ۸  | ۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین‌آلات .....                     |
| ۸  | ۳-۲-۳- مواد اولیه .....                               |
| ۸  | ۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی .....                    |
| ۹  | ۴- مالکیت و مجوزهای قانونی .....                      |
| ۹  | ۴-۱- مالکیت زمین .....                                |
| ۹  | ۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها .....                    |
| ۹  | ۴-۳- مجوزهای قانونی .....                             |
| ۱۰ | ۵- بررسی بازار و رقابت .....                          |
| ۱۰ | ۵-۱- معرفی بازار هدف .....                            |
| ۱۱ | ۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون .....                     |
| ۱۱ | ۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح .....         |
| ۱۲ | ۸- برنامه مالی پروژه .....                            |
| ۱۲ | ۸-۱- برآورد هزینه‌ها .....                            |
| ۱۳ | ۸-۲- برآورد درآمدها .....                             |
| ۱۴ | ۸-۳- مدت زمان بهره‌برداری پروژه .....                 |
| ۱۴ | ۸-۴- تحلیل نقطه سر به سر .....                        |
| ۱۵ | ۸-۵- تحلیل هزینه - فایده .....                        |
| ۱۵ | ۸-۶- انجام آنالیز حساسیت پروژه .....                  |
| ۱۷ | ۸-۷- جمع‌بندی .....                                   |
| ۱۸ | ۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه ..... |
| ۱۸ | ۹- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین .....        |
| ۱۸ | ۹-۱- سرمایه ارزی موردنیاز .....                       |
| ۱۸ | ۹-۲- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز .....       |
| ۱۹ | ۹-۳- زمان بازگشت سرمایه .....                         |
| ۲۰ | ۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح .....              |
| ۲۱ | ..... (پیوست شماره ۲)                                 |

## فهرست جداول و اشکال

|                                                                                                                               |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| جدول (۱): مختصات محل اجرای طرح .....                                                                                          | ۵                            |
| جدول (۲): دسترسی به زیرساخت‌ها .....                                                                                          | ۵                            |
| جدول (۳): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات محوطه سازی) شهرک .....                                                                   | ۶                            |
| جدول (۴): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات ساختمانی) شهرک .....                                                                     | ۶                            |
| جدول (۵): مشخصات خدمات قابل ارائه .....                                                                                       | ۶                            |
| جدول (۶): سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان .....                                                                | ۷                            |
| جدول (۷): تجهیزات اصلی مورد نیاز .....                                                                                        | ۸                            |
| جدول (۸): تجهیزات جانبی .....                                                                                                 | ۸                            |
| جدول (۱۰): مدیریت و منابع انسانی .....                                                                                        | ۸                            |
| جدول (۱۱): جدول زمان‌بندی اجرای طرح .....                                                                                     | ۱۱                           |
| جدول (۱۲): برآورد هزینه‌ها .....                                                                                              | ۱۲                           |
| جدول (۱۳): برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای) .....                                                               | ۱۲                           |
| جدول (۱۴): برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی) .....                                                                     | ۱۳                           |
| جدول (۱۵): جزئیات هزینه‌های قبل از بهره‌برداری .....                                                                          | ۱۳                           |
| جدول (۱۶): درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره‌برداری .....                                                                | ۱۳                           |
| جدول (۱۷): افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه .....                                                                                  | ۱۴                           |
| جدول (۱۸): پیش‌بینی نقطه سر به سر فعالیت طرح .....                                                                            | ۱۴                           |
| جدول (۱۹): شاخص‌های بازدهی پروژه .....                                                                                        | ۱۵                           |
| جدول (۲۰): جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات <i>IRR</i> ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی) ..... | ۱۶                           |
| جدول (۲۱): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه .....                                                                                    | ۱۷                           |
| جدول (۲۲): نرخ ارز .....                                                                                                      | Error! Bookmark not defined. |
| جدول (۲۳): سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز .....                                                                                 | ۱۸                           |
| شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور .....                                                                                      | ۴                            |
| شکل (۲): نقشه موقعیت شهرستان شادگان در خوزستان .....                                                                          | ۴                            |
| شکل (۳): نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان .....                                                                               | ۴                            |
| شکل (۴): نقشه موقعیت پروژه .....                                                                                              | ۵                            |
| شکل (۵): نقشه راه‌های دسترسی به پروژه .....                                                                                   | ۵                            |
| شکل (۶): تصاویری محل احداث .....                                                                                              | ۶                            |
| شکل (۷): نمودار درصد تغییرات <i>IRR</i> ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی .....                 | ۱۶                           |

## ۱- موقعیت طرح

### ۱-۱ استان



شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور



شکل (۲): نقشه موقعیت شهرستان شادگان در خوزستان



شکل (۳): نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان

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

### ۱-۲ شهرستان

بر اساس آخرین تقسیمات کشوری سال ۱۴۰۱ وزارت کشور، استان خوزستان 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 شادگان یکی از شهرستان‌های استان خوزستان به مرکزیت شهر شادگان می‌باشد که در فاصله ۷۰ کیلومتری اهواز واقع شده است. شهرستان شادگان دارای سه بخش «مرکزی»، «دارخوین» و «خنافره» و سه شهر «دارخوین»، «خنافره» و «شادگان» و هشت دهستان است.

شهرستان شادگان با جمعیتی بالغ بر ۱۴۰ هزار نفر، حدود ۳ درصد جمعیت استان را در خود جای داده است. شهر شادگان در جنوب استان خوزستان واقع شده است. این شهرستان از شمال به شهرستان اهواز، از شرق به شهرستان بندر ماهشهر، از غرب به شهرستان خرمشهر و از جنوب به شهرستان آبادان محدود می‌شود.

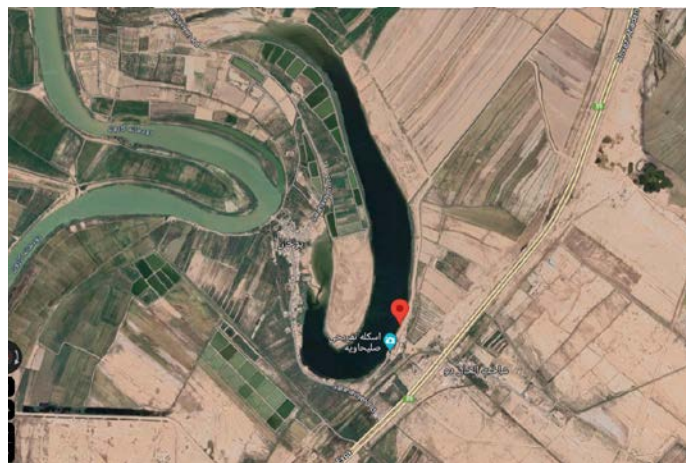
شادگان در ارتفاع ۵ متری از سطح دریا قرار دارد. همچنین دارای آب و هوای گرم و مرطوب است که سبب رواج محصولات گرمسیری در این ناحیه شده است. گندم، جو، خرما، صیفی‌جات و برنج از عمده‌ترین و مهم‌ترین محصولات کشاورزی منطقه به‌شمار می‌روند و عمده محصول خرماي کشور از این منطقه تامین می‌گردد؛ دامداری نیز در این شهرستان رواج داشته و انواع فرآورده‌های لبنی و تولیدات دامی مانند لبنیات، پشم و پوست از محصولات دامی این شهرستان می‌باشد.

شهرستان شادگان در یکی از مناطق نفت‌خیز ایران قرار دارد که حدود پنج درصد تولید نفت کل ایران از حوزه نفتی این منطقه استخراج می‌شود. صنایع خصوصی و دولتی در شادگان در حال گسترش هستند. صنعت فولاد شادگان زیر مجموعه شرکت فولاد خوزستان است. نیروگاه هسته‌ای دارخوین یکی از نیروگاه‌های واقع در دارخوین شادگان است. بندر شادگان به عنوان هفتمین بندر تجاری استان خوزستان است. شایان ذکر است؛ جاذبه‌های تاریخی نیز در کنار جاذبه‌های طبیعی نظیر تالاب بین‌المللی شادگان بر اهمیت این شهر افزوده است.<sup>۱</sup>

۱ - از اماکن زیارتی و تفریحی شهرستان شادگان به اردوگاه دارخوین، پارک دولت، پارک ملت، پارک سید محمود موسوی نیا، پارک جزیره، پارک شقایق، اسکله خور دورق، اسکله بندر شادگان (ابوخضیر)، روستای صراخیه (معروف به ونیز ایران) اشاره می‌گردد. همچنین قدمگاه حضرت عباس نیز در این شهر وجود دارد. از جمله آثار باستانی و مشاهیر شادگان می‌توان به منطقه قطران، روستای مدینه، ابن سکیت الدورق، ملافاضل سکرانی، شیخ‌هاشم الکعبی الدورقی، علی‌ابن مهزیار اهوازی (دورقی)، دکتر حسین عساکره دانشمند علم جغرافیا و ... اشاره کرد.

## ۲- موقعیت پروژه

این طرح در زمینی به مساحت ۱۰،۷۷ متر در مجاورت تالاب شادگان و در فاصله ۲۷ کیلومتری شهر شادگان و ۵۳ کیلومتری شهر اهواز به مختصات پیوست به اجرا در می‌آید. جدول (۱): مختصات محل اجرای طرح محل در فاصله ۱۳۰۰ متری روستای صلیحاویه و ۵ کیلومتری دارخوین قرار دارد. در سال ۱۳۹۵ روستای صلیحاویه مشتمل بر ۱۰۰ خانوار و ۳۶۰ نفر جمعیت بوده است.



تصویر هوایی



شکل (۴): نقشه موقعیت پروژه

### ۲-۱- دسترسی به زیرساخت‌ها

در حال حاضر امکانات محل احداث دسترسی به جاده دارد. با توجه به فاصله کم طرح از روستای صلیحاویه و سایر اماکن همجوار امکان انتقال امکانات زیر بنایی به محل وجود دارد. نزدیکترین بندر به این منطقه بندر امام آبادان در فاصله ۵۷ کیلومتری و نزدیک‌ترین ایستگاه راه آهن (ایستگاه گرگر) در فاصله ۶۵ کیلومتری و نزدیکترین فرودگاه (فرودگاه شادگان) در فاصله ۳۰ کیلومتری واقع شده است.

جدول (۲): دسترسی به زیرساخت‌ها

| ردیف | زیرساخت مورد نیاز | فاصله تا محل پروژه (کیلومتر) | محل تأمین زیرساخت                                                             |
|------|-------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| ۱    | آب                | ۱.۳                          | روستای صلیحاویه                                                               |
| ۲    | برق               | ۰                            | شبکه برق                                                                      |
| ۳    | گاز               | ۱.۳                          | روستای صلیحاویه                                                               |
| ۴    | مخابرات           | ۱.۳                          | روستای صلیحاویه                                                               |
| ۵    | راه اصلی          | ۱۱۶                          | اتوبان اهواز- آبادان                                                          |
| ۶    | راه فرعی          | ۰                            | جاده روستای صلیحاویه                                                          |
| ۷    | فرودگاه           | ۳۰                           | فرودگاه شادگان                                                                |
| ۸    | بندر              | ۸۹                           | ۸۹ کیلومتری بندر شادگان<br>۵۷ کیلومتری بندر آبادان<br>۵۹ کیلومتری بندر خرمشهر |
| ۹    | ایستگاه راه آهن   | ۶۵                           | ایستگاه راه آهن گرگر                                                          |



شکل (۵): نقشه راه‌های دسترسی به پروژه

### ۳- مشخصات فنی طرح

#### ۳-۱- معرفی پروژه

تالاب شادگان در جنوب غربی استان خوزستان واقع شده است. این تالاب به خاطر ویژگی‌های پوشش گیاهی و وضعیت کلی آن جزء مهم‌ترین تالاب‌ها برای تعداد زیادی از پرندگان مهاجر، عبوری و تولید مثل‌کننده است، مضافاً این که مامن و محل پرورش بسیار خوبی برای تعداد زیادی از گونه‌های ماهی، بخصوص ماهی‌های آندمیک در حوزه جنوب غربی ایران می‌باشد. ارزش اقتصادی منطقه شامل ارزش استفاده مستقیم و غیر مستقیم و ارزش حفاظتی، میراثی، وجودی و فرهنگی است.

تالاب شادگان به عنوان بزرگ‌ترین تالاب ایران و دومین تالاب بزرگ در معاهده رامسر، در منتهی الیه مسیر رودخانه جراحی در ابتدای خلیج فارس در جنوب غربی ایران واقع شده است. این تالاب با مساحتی بالغ بر ۴۰۰۰۰۰ هکتار، ۳۴ امین تالاب بزرگ دنیا و بزرگ‌ترین تالاب خاورمیانه محسوب می‌شود.

تالاب شادگان از تنوع پوشش گیاهی قابل ملاحظه‌ای برخوردار است. بر اساس مدارک موجود در اداره کل محیط زیست استان خوزستان، ۱۷ جامعه اصلی گیاهی شامل ۱۱۰ گونه گیاهی در محدوده تالاب شناسایی شده است. تالاب شادگان ۴۰ گونه پستاندار، ۱۷۴ گونه پرنده، ۸ گونه از خزندگان، ۳ گونه از دوزیستان و بیش از ۸۱ گونه از ماهیان را در خود نگهداری می‌نماید. پرندگان و ماهیان تالاب مهم‌ترین گروه‌های جانوری تالاب هستند.

«مجتمع گردشگری ساحلی تالاب صلیحاو به شادگان» به منظور ایجاد زیرساخت‌های گردشگری و ارائه خدمات و تفریحات ساحلی و آبی در تالاب‌های شادگان مورد توجه قرار گرفته است. این طرح با توسعه و ایجاد زیر ساخت‌های گردشگری همچون اماکن تجاری و تفریحی (کافی شاپ، رستوران، فروشگاه، بازارچه هفتگی (غرفه‌های صنایع دستی و....)، رستوران سنتی (مضیف)، چایخانه سنتی، ایستگاه دوچرخه، اکو موزه سنتی، سالن اجتماعات و جشن‌ها، کمپینگ در نخلستان)، اماکن ورزشی و تفریحی (سایت بازی‌های آب و ساحلی (پاراسل، فلای برد، شنا، ماهیگیری، قایق سواری، کایت سرفینگ، کایاک و کانو سواری، پاراشوت یا پاراسایکلینگ، دوچرخه سواری، اسکیت)، اماکن عمومی (نمازخانه، پارکینگ، سرویس بهداشتی)، اماکن اقامت موقت (سکوهای استراحت، آلچق) 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) شهرک

| نوع ساختمان/ کاربری                     | کل مساحت (متر مربع) |
|-----------------------------------------|---------------------|
| سایت بازی‌ها و تفریحات ساحلی و آبی      | ۴۰۰                 |
| فضای تفریحات و سرگرمی‌ها                | ۱,۷۵۲               |
| پارک بازی کودکان                        | ۱,۰۰۰               |
| پارکینگ‌های خودرو                       | ۳,۰۰۰               |
| مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش) | ۱,۴۰۰               |
| محوطه آزاد و فضای سبز                   | ۵۶۳                 |
| سکو استراحت روباز                       | ۱۲۰                 |
| محوطه سازی                              | ۸,۲۳۵               |

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

| نوع ساختمان/ کاربری                             | کل مساحت (متر مربع) | مبلغ هزینه (میلیون ریال) |
|-------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|
| اماکن اقامت موقت                                | ۲۷۰                 | ۲,۷۰۰                    |
| اماکن تجاری                                     | ۱,۰۲۲               | ۹۱,۴۰۰                   |
| اماکن تفریحی                                    | ۸۴۰                 | ۱۲۰,۰۰۰                  |
| اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی مورد نیاز | ۴۱۰                 | ۳۵,۰۸۰                   |
| ساختمان‌ها                                      | ۲,۵۴۲               | ۲۴۹,۱۸۰                  |

جدول (۵): مشخصات خدمات قابل ارائه

| انواع خدمات شهرک                                                | حداکثر ظرفیت (مورد) | میانگین درصد بهره‌برداری از ظرفیت‌ها | ظرفیت عملی | درآمد سالیانه (میلیون ریال) |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|------------|-----------------------------|
| اقامت موقت (آلچق، سکو)                                          | ۳۷,۳۲۰              | ۶۴٪                                  | ۲۴,۰۰۰     | ۵۲,۰۰۰                      |
| اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت‌های تجاری                        | ۶۸۴                 | ۲۶٪                                  | ۱۸۰        | ۴۰,۸۰۰                      |
| اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت‌های تفریحی - ورزشی (آبی و ساحلی) | ۴۱۹                 | ۴۸٪                                  | ۲۰۱        | ۴۳,۸۰۰                      |
| انواع خدمات تفریحی - سرگرمی                                     | ۶۱,۵۷۸              | ۳۶٪                                  | ۲۲,۳۹۶     | ۳۹,۱۹۰                      |
| انواع خدمات تفریحی - سرگرمی رایگان                              | ۵۵,۹۸۰              | ۶۴٪                                  | ۳۶,۰۴۳     | ۳,۱۲۰                       |
| پارکینگ خودرو/ورودی                                             | ۳۱,۱۰۰              | ۶۴٪                                  | ۲۰,۰۰۰     | ۰                           |

## ۲-۳- نیازهای طرح

### ۱-۲-۳- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز

کلیه زیر ساخت‌های «مجتمع گردشگری ساحلی تالاب صلیح‌آبیه شادگان» پس از اجرای طرح به شرح زیر خواهد بود:

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

| طبقه                                              | شرح                                       | تعداد | مساحت واحد (مترمربع) | مساحت کل (مترمربع) | قیمت واحد ساخت | مبلغ کل (میلیون ریال) |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------|----------------------|--------------------|----------------|-----------------------|
| اماکن اقامت موقت                                  | آلاچیق‌های اقامتی بزرگ                    | ۵     | ۱۲                   | ۶۰                 | ۱۰             | ۶۰۰                   |
|                                                   | آلاچیق‌های اقامتی کوچک                    | ۳۵    | ۶                    | ۲۱۰                | ۱۰             | ۲,۱۰۰                 |
|                                                   | سکو استراحت                               | ۲۰    | ۶                    | ۱۲۰                | ۳              | ۳۶۰                   |
|                                                   | پارکینگ‌های خودرو                         | ۱۰۰   | ۳۰                   | ۳,۰۰۰              | ۵              | ۱۵,۰۰۰                |
| اماکن تجاری                                       | کافی شاپ                                  | ۱     | ۵۰                   | ۵۰                 | ۱۰۰            | ۵,۰۰۰                 |
|                                                   | رستوران                                   | ۱     | ۱۷۲                  | ۱۷۲                | ۱۰۰            | ۱۷,۲۰۰                |
|                                                   | فروشگاه                                   | ۵     | ۴۹                   | ۲۴۵                | ۱۰۰            | ۲۴,۵۰۰                |
|                                                   | بازارچه هفتگی (غرفه‌های صنایع دستی و....) | ۵     | ۱۵                   | ۷۵                 | ۲۰             | ۱,۵۰۰                 |
|                                                   | رستوران سنتی (مضیف)                       | ۲     | ۱۲۰                  | ۲۴۰                | ۱۰۰            | ۲۴,۰۰۰                |
|                                                   | چایخانه سنتی                              | ۱     | ۲۰۰                  | ۲۰۰                | ۸۰             | ۱۶,۰۰۰                |
|                                                   | ایستگاه دوچرخه                            | ۱     | ۴۰                   | ۴۰                 | ۸۰             | ۳,۲۰۰                 |
|                                                   | اکو موزه سنتی                             | ۱     | ۱۲۰                  | ۱۲۰                | ۱۰۰            | ۱۲,۰۰۰                |
| اماکن تفریحی و سایت بازی‌ها و تفریحات ساحلی و آبی | سالن اجتماعات و جشن‌ها                    | ۱     | ۷۲۰                  | ۷۲۰                | ۱۵۰            | ۱۰۸,۰۰۰               |
|                                                   | کمپینگ در نخلستان                         | ۱     | ۳۰۰                  | ۳۰۰                | ۸              | ۲,۴۰۰                 |
|                                                   | مسیر ساحلی درشکه سواری                    | ۱     | ۱,۰۰۰                | ۱,۰۰۰              | ۳۰             | ۳۰,۰۰۰                |
|                                                   | پارک بازی کودکان                          | ۱     | ۱,۰۰۰                | ۱,۰۰۰              | ۵              | ۵,۰۰۰                 |
|                                                   | پیست اسکیت                                | ۱     | ۴۵۲                  | ۴۵۲                | ۱۲             | ۵,۴۲۶                 |
|                                                   | سایت پاراسل                               | ۱     | ۵۰                   | ۵۰                 | ۵              | ۲۵۰                   |
|                                                   | سایت فلابرد                               | ۱     | ۵۰                   | ۵۰                 | ۵              | ۲۵۰                   |
|                                                   | سایت شنا                                  | ۱     | ۵۰                   | ۵۰                 | ۵              | ۲۵۰                   |
|                                                   | سایت ماهیگیری                             | ۱     | ۵۰                   | ۵۰                 | ۵              | ۲۵۰                   |
|                                                   | سایت قایق سواری                           | ۱     | ۵۰                   | ۵۰                 | ۵              | ۲۵۰                   |
|                                                   | سایت کایت سرفینگ                          | ۱     | ۵۰                   | ۵۰                 | ۵              | ۲۵۰                   |
|                                                   | سایت کایاک و کانو سواری                   | ۱     | ۵۰                   | ۵۰                 | ۵              | ۲۵۰                   |
|                                                   | سایت پاراشوت یا پاراسایلنگ                | ۱     | ۵۰                   | ۵۰                 | ۵              | ۲۵۰                   |
|                                                   | ساختمان مدیریت و پشتیبانی و رزرواسیون     | ۱     | ۵۰                   | ۵۰                 | ۱۰۰            | ۵,۰۰۰                 |
| اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی مورد نیاز   | نمازخانه                                  | ۱     | ۱۵۸                  | ۱۵۸                | ۱۰۰            | ۱۵,۸۰۰                |
|                                                   | مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش)   | ۱     | ۱,۴۰۰                | ۱,۴۰۰              | ۳              | ۴,۲۰۰                 |
|                                                   | سرویس بهداشتی                             | ۲     | ۶۵                   | ۱۳۰                | ۶۰             | ۷,۸۰۰                 |
|                                                   | اطلاعات، نگهبانی و باجه بلیط              | ۱     | ۴۸                   | ۴۸                 | ۱۰۰            | ۴,۸۰۰                 |
|                                                   | کانکس سرایداری مجموعه                     | ۱     | ۱۲                   | ۱۲                 | ۸۰             | ۹۶۰                   |
|                                                   | کانکس انتظامات                            | ۱     | ۱۲                   | ۱۲                 | ۶۰             | ۷۲۰                   |
|                                                   | محوطه آزاد و فضای سبز                     | ۱     | ۵۶۳                  | ۵۶۳                | ۰.۵            | ۲۸۱                   |
| جمع                                               |                                           | -     | -                    | ۱۰,۷۷۷             | -              | ۳۱۳,۸۴۷               |

### 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 پیش‌بینی است. تمامی تجهیزات در داخل کشور قابل تأمین می‌باشد.

جدول (۷): تجهیزات اصلی مورد نیاز

| ردیف | نام ماشین / تجهیز                                                                                                             | سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح |                 | جمع هزینه<br>(میلیون ریال) |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|
|      |                                                                                                                               | تعداد                      | قیمت خرید داخلی |                            |
| ۱    | سیستم صدور قبض و بلیط                                                                                                         | ۱                          | ۱,۰۰۰           | ۱,۰۰۰                      |
| ۲    | تجهیزات فلزی پارک بازی کودکان و بزرگسالان (انواع سرسره، الاکلنگ، تاب بازی و سایر وسایل ورزشی کودکان و بزرگسالان)              | ۱۰                         | ۱۵۰             | ۱,۵۰۰                      |
| ۳    | سایر تجهیزات پارکی (المان‌های شهری، میز شطرنج، سطل‌های زباله، ایخوری، نیمکت‌های بتنی پارکی، تجهیزات شستشوی ظروف، پارکی و ...) | ۱۰                         | ۴۰              | ۴۰۰                        |
| ۴    | سایر تجهیزات اصلی - داخلی                                                                                                     | ۱                          | ۱۰۰             | ۱۰۰                        |
| جمع  |                                                                                                                               |                            |                 |                            |
|      |                                                                                                                               |                            |                 | ۳,۰۰۰                      |

جدول (۸): تجهیزات جانبی

| ردیف | نام ماشین / تجهیز / ابزار و ...     | واحد<br>سنجش | نوع تجهیز           | سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح |                                 | جمع هزینه<br>(میلیون ریال) |
|------|-------------------------------------|--------------|---------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|
|      |                                     |              |                     | تعداد                      | قیمت خرید واحد<br>(میلیون ریال) |                            |
| ۱    | انشعاب برق / بهای دی‌ماند           | kw           | تاسیسات             | ۱۰۰                        | ۳                               | ۳۰۰                        |
| ۲    | انواع کابل برق                      | m            | تاسیسات             | ۱,۰۰۰                      | ۵                               | ۵,۰۰۰                      |
| ۳    | تجهیزات برقی سیستم روشنایی          | عدد          | تاسیسات             | ۳۴۹                        | ۵۰                              | ۱,۷۴۶                      |
| ۴    | هزینه تابلوها و تجهیزات برقی مربوطه | عدد          | تاسیسات             | ۱۵                         | ۵۰۰                             | ۷,۵۰۰                      |
| ۵    | تجهیزات پمپاژ و انتقال و تصفیه آب   | عدد          | تاسیسات             | ۱                          | ۲,۵۰۰                           | ۲,۵۰۰                      |
| ۶    | مسیر انتقال فاضلاب انسانی           | m            | تاسیسات             | ۱۰۰                        | ۵                               | ۵۰۰                        |
| ۷    | چاه دفع فاضلاب انسانی (سه حلقه)     | m            | تاسیسات             | ۳                          | ۳۵۰                             | ۱,۰۵۰                      |
| ۸    | سیستم امنیتی، آشنشانی، و اعلام حریق | کپسول        | تاسیسات             | ۱۰                         | ۳۰                              | ۳۰۰                        |
| ۹    | لوله کشی گاز                        | m            | تاسیسات             | ۷۰۰                        | ۵                               | ۳,۵۰۰                      |
| ۱۰   | انشعاب گاز                          | -            | تاسیسات             | ۱                          | ۳,۰۰۰                           | ۳,۰۰۰                      |
| ۱۱   | کولر گازی                           | Set          | تاسیسات             | ۱۰                         | ۸۰۰                             | ۸,۰۰۰                      |
| ۱۲   | ابزارآلات و تجهیزات کارگاهی         | دستگاه       | تجهیزات و ابزارآلات | ۱                          | ۳,۰۰۰                           | ۳,۰۰۰                      |
| ۱۳   | وسایل اداری                         | Set          | تجهیزات اداری       | ۵                          | ۵۰۰                             | ۲,۵۰۰                      |
| ۱۴   | سایر تاسیسات جانبی                  | -            | تاسیسات             | ۱                          | ۸۰۴                             | ۸۰۴                        |
| جمع  |                                     |              |                     |                            |                                 | ۳۹,۷۰۰                     |

### ۳-۲-۳- مواد اولیه

با توجه به اینکه اکثر کاربری‌های اصلی نظیر (رستوران، کافی شاپ، چایخانه، فروشگاه‌ها و غرفه‌های بازارچه) در دوران بهره‌برداری به صورت اجاره به افراد دارای صلاحیت واگذار می‌شود. بنابراین در مجتمع گردشگری ساحلی تالاب صلیح‌آویه شادگان ماده اولیه مطرح نیست.

### ۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی

تعداد اشتغال طرح حاضر معادل ۱۹ نفر می‌باشد. مشخصات نیروی انسانی مورد نیاز طرح به شرح جدول زیر است.

جدول (۹): مدیریت و منابع انسانی

| ردیف | سطح مهارت | تعداد | میانگین حقوق پایه (ریال) |
|------|-----------|-------|--------------------------|
| ۱    | متخصص     | ۴     | ۱۱۲,۵۰۰,۰۰۰              |
| ۲    | غیر ماهر  | ۱۵    | ۸۵,۰۰۰,۰۰۰               |

تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز: ۱۵ نفر

تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز: ۴ نفر

جمع ۱۹ نفر

#### ۴- مالکیت و مجوزهای قانونی

##### ۴-۱- مالکیت زمین

اجرای این طرح در زمینی به مساحت ۱۰۷۷۷ مترمربع و احداث ساختمانی با زیر بنایی معادل ۲۵۴۲ متر مربع پیش‌بینی شده است. جهت احداث شهرک گردشگری ساحلی سندی تحت عنوان جواز تاسیس و پروانه فعالیت (مطابق با شرایط و ضوابط مندرج در بند ۳-۴) در اختیار سرمایه‌گذاران قرار می‌گیرد.

##### 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 نرخ‌گذاری 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<sup>۱</sup>) 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 ایفاء تعهدات مربوط از سوی متقاضی از ادامه فعالیت واحد جلوگیری نماید. بهره‌برداران تاسیسات گردشگری موظف به رعایت نرخ‌نامه‌های ابلاغی می‌باشند و در صورت تخطی 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 (۶۰۸ مرکز)، خراسان رضوی (۲۴۴۷ مرکز) و اصفهان (۱۰۵۲ مرکز) گیلان (۲۶۶۵)، فارس (۸۶۴ مرکز)، تهران (۵۶۱ مرکز) است. از مجموع ۴۵۵,۷۰۴ تخت مراکز اقامتی، سهم استان خوزستان تنها ۷,۴۱۳ (معادل ۱.۶ درصد) تخت اقامتی است. این وضعیت در خصوص تأسیسات گردشگری به شدت اسف بار تر است. تعداد کل تأسیسات گردشگری (شامل واحدهای پذیرایی بین راهی، مراکز سرگرمی، سفره خانه‌های سنتی) کل کشور تا سال ۱۳۹۹ بالغ بر ۲۰,۰۸۰ واحد و سهم استان خوزستان تنها ۱۱۷ واحد (معادل ۰.۶ درصد) است.

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

۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون ☐ ندارد ☒ دارد

این طرح به منظور ایجاد و تکمیل زیرساخت‌های مجتمع گردشگری ساحلی تالاب صلیح‌آویه شادگان تعریف شده است. طرح فعلی دارای پیشرفت فیزیکی بالغ بر ۴۰ درصد است.

## ۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح

اجرای عملیات ساخت و ساز پروژه به مدت ۲۴ ماه برنامه‌ریزی شده است. بهره‌برداری از طرح از ابتدای سال ۱۴۰۵ پیش‌بینی شده است. در جدول (۱۰) برنامه زمان‌بندی اجرای طرح ارایه شده است.

جدول (۱۰): جدول زمان‌بندی اجرای طرح

| ۱۴۰۵ |   |   |   | ۱۴۰۴ |   |   |   | ۱۴۰۳ |   |   |   | ۱۴۰۲ |   |   |   | فعالیت/عملیات اجرایی / سال                 |
|------|---|---|---|------|---|---|---|------|---|---|---|------|---|---|---|--------------------------------------------|
| ۳    | ۳ | ۲ | ۱ | ۴    | ۳ | ۲ | ۱ | ۴    | ۳ | ۲ | ۱ | ۴    | ۳ | ۲ | ۱ | فصل                                        |
|      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   | انجام مطالعات پیش از سرمایه‌گذاری          |
|      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   | جذب سرمایه‌گذار و شروع                     |
|      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   | تکمیل مجوزهای لازم و اقدام برای تامین مالی |
|      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   | تامین خدمات مهندسی                         |
|      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   | انتخاب مجری طرح (پیمانکاران)               |
|      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   | تجهیز کارگاه                               |
|      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   | عملیات ساخت و ساز                          |
|      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   | خرید اثاثیه و تجهیزات ساختمان‌ها           |
|      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   | عملیات محوطه‌سازی                          |
|      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   | تاسیسات                                    |
|      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   | استخدام و آموزش کارکنان                    |
|      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   | شروع فعالیت (بهره‌برداری)                  |

## ۸- برنامه مالی پروژه

### ۸-۱- برآورد هزینه‌ها

به طور کلی سرمایه‌گذاری طرح با توجه به مراحل اجرا و بهره‌برداری به دو صورت سرمایه‌گذاری ثابت و سرمایه در گردش اولیه است و سرمایه لازم در دوران قبل از بهره‌برداری و ایجاد طرح از طریق سرمایه ثابت و سرمایه لازم در دوران بهره‌برداری از طریق سرمایه در گردش تامین می‌شود. سرمایه‌گذاری ثابت طرح شامل هزینه‌های سرمایه‌گذاری در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان، 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 (۱۱): برآورد هزینه‌ها

| ردیف | موضوع                        | هزینه<br>(میلیون ریال) |
|------|------------------------------|------------------------|
| ۱    | سرمایه‌گذاری ثابت            | ۳۹۳,۴۲۱                |
| ۲    | سرمایه در گردش               | ۳,۴۰۶                  |
| ۳    | هزینه سالیانه تولید          | ۷۲,۱۰۷                 |
| ۴    | استهلاک سالیانه سرمایه‌گذاری | ۳۰,۱۷۷                 |
| ۵    | برآورد کل سرمایه مورد نیاز   | ۳۹۶,۸۲۷                |

جدول (۱۲): برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)

| ردیف | موضوع                                  | هزینه<br>(میلیون ریال)             |
|------|----------------------------------------|------------------------------------|
| ۱    | هزینه خرید زمین                        | ۰                                  |
| ۲    | محوطه سازی و بهبود زمین                | ۶۴,۶۶۷                             |
| ۳    | عملیات عمرانی و احداث ساختمان‌ها       | ۲۴۹,۱۸۰                            |
| ۴    | ماشین‌آلات و تجهیزات تولیدی            | ۳,۰۰۰                              |
| ۵    | تجهیزات خدماتی و جانبی                 | ۳۹,۷۰۰                             |
| ۶    | تجهیزات حفاظتی و محیط زیستی            | ۰                                  |
| ۷    | هزینه‌های سربار                        | ۰                                  |
| ۸    | مخارج پیش از تولید<br>به شرح جدول (۱۵) | مطالعات پیش از سرمایه‌گذاری<br>۵۶۰ |
|      |                                        | مدیریت و سازماندهی پروژه<br>۱۷,۸۱۰ |
|      |                                        | تحصیل تکنولوژی<br>۶۳۰              |
| ۹    | هزینه‌های پیش‌بینی نشده                | ۱۷,۸۷۴                             |
|      | جمع                                    | ۳۹۳,۴۲۱                            |

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 (۱۳): برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی)

| ردیف | موضوع                     | هزینه (میلیون ریال) |
|------|---------------------------|---------------------|
| ۱    | موجودی مواد               | ۰                   |
| ۲    | کالای در جریان ساخت       | ۰                   |
| ۳    | کالای ساخته شده           | ۰                   |
| ۴    | حساب‌های دریافتنی         | ۰                   |
| ۵    | موجودی نقد و تنخواه       | ۳,۴۰۶               |
| ۶    | (حساب‌های پرداختنی تجاری) | ۰                   |
|      | جمع                       | ۳,۴۰۶               |

جدول (۱۴): جزئیات هزینه‌های قبل از بهره‌برداری

| ردیف | شرح                                                                                          | توضیحات / مشخصات                                                  | جمع هزینه<br>(میلیون ریال) |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| ۱    | هزینه‌های ثبتی                                                                               | -                                                                 | ۳۰                         |
| ۲    | هزینه اخذ مجوزها / پروانه تولید                                                              | -                                                                 | ۳۰۰                        |
| ۳    | هزینه‌های مطالعات، مشاوره، تحقیق و توسعه، مسافرت و بازدید و شرکت در نمایشگاه‌های داخلی و ... | یک و نیم در هزارم هزینه‌های سرمایه گذاری پروژه                    | ۵۶۰                        |
| ۴    | هزینه‌های بیمه دارایی‌ها                                                                     | معادل ۲ درهمزار دارایی‌های ثابت استهلاك پذیر                      | ۷۵۰                        |
| ۵    | هزینه کارشناسی تامین مالی، انعقاد قرارداد فاینانس و ...                                      | هزینه کارشناسی ۰.۵ درهمزار ، سایر موارد ۲.۵ درهمزار               | ۹۰۰                        |
| ۶    | هزینه‌های نقشه کشی و نظارت عالیّه                                                            | معادل ۲ در هزار هزینه‌های پیمانچی                                 | ۶۳۰                        |
| ۷    | سایر                                                                                         | معادل ۰ روز حقوق پرسنل                                            | ۰                          |
|      |                                                                                              | حقوق و دستمزد دوران ساخت                                          | ۱۴,۹۱۸                     |
|      |                                                                                              | سایر هزینه‌ها تسهیل دسترسی‌های خارج از پلن (جاده سازی موقت و ...) | ۹۱۲                        |
|      | جمع                                                                                          | -                                                                 | ۱۹,۰۰۰                     |

۲-۸- برآورد درآمدها

بر اساس بررسی‌های انجام شده و با توجه به برنامه دوران بهره‌برداری، مبلغ کل درآمدهای طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت‌های ثابت سال ۱۴۰۲ معادل ۱۶۰ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت خدمات دهی افزایش خواهد یافت و حداقل به حدود ۱۷۹ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت.

جدول (۱۵): درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره‌برداری

| ردیف | موضوع                                                           | فصل<br>۱ | فصل<br>۲ | فصل<br>۳ | فصل<br>۴ | جمع سال<br>۱ | سال ۲ | سال ۳ | سال ۴ | سال ۵ |
|------|-----------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|--------------|-------|-------|-------|-------|
| ۱    | اقامت موقت (آلاچیق، سکو)                                        | ۱۰.۴     | ۱۰.۴     | ۱۰.۴     | ۱۰.۴     | ۴۱.۶         | ۴۶.۸  | ۵۲.۰  | ۵۲.۰  | ۵۲.۰  |
| ۲    | اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت‌های تجاری                        | ۱۰.۲     | ۱۰.۲     | ۱۰.۲     | ۱۰.۲     | ۴۱           | ۴۰.۸  | ۴۰.۸  | ۴۰.۸  | ۴۰.۸  |
| ۳    | اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت‌های تفریحی - ورزشی (ابی و ساحلی) | ۱۱.۰     | ۱۱.۰     | ۱۱.۰     | ۱۱.۰     | ۴۳.۸         | ۴۳.۸  | ۴۳.۸  | ۴۳.۸  | ۴۳.۸  |
| ۴    | انواع خدمات تفریحی - سرگرمی                                     | ۷.۸      | ۷.۸      | ۷.۸      | ۷.۸      | ۳۱.۴         | ۳۵.۳  | ۳۹.۲  | ۳۹.۲  | ۳۹.۲  |
| ۵    | انواع خدمات تفریحی - سرگرمی رایگان                              | ۰.۶      | ۰.۶      | ۰.۶      | ۰.۶      | ۲            | ۲.۸   | ۳.۱   | ۳.۱   | ۳.۱   |
|      | جمع                                                             | ۴۰       | ۴۰       | ۴۰       | ۴۰       | ۱۶۰          | ۱۶۹   | ۱۷۹   | ۱۷۹   | ۱۷۹   |

### ۸-۳- مدت زمان بهره‌برداری پروژه

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

جدول (۱۶): افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه

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

| مدت ساخت و ساز<br>(ماه) | دوران بهره‌برداری<br>اولیه (ماه) | دوران بهره‌برداری طرح<br>مدت (سال) |
|-------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| ۲۴                      | ۱۲                               | ۵                                  |

### ۸-۴- تحلیل نقطه سر به سری

از دید اقتصادی تحلیل نقطه سر به سر تکنیک مهمی است که جهت مطالعه روابط بین هزینه‌ها، درآمد و سود به کار می‌رود و طبق تعریف نقطه سر به سر نقطه‌ای است که در آن بهره‌برداری از طرح نه سود و نه زیان ایجاد می‌کند. به عبارت دیگر تحلیل نقطه سر به سری، نقطه‌ای را تعیین می‌کند که در آن درآمد فروش برابر با هزینه‌های تولید است و بدین ترتیب جهت تجزیه و تحلیل این موضوع که تغییر حجم محصول چه اثری بر سود خواهد داشت مورد استفاده قرار می‌گیرد. در ادامه نقطه سر به سر برای ۱۰۰ درصد ظرفیت عملی (سال ۱۴۰۷ به بعد) محاسبه می‌گردد.

$$\text{نقطه سر به سر به سر مقداری} = \frac{F_C}{S - V_C}$$

$$= \frac{\text{کل هزینه‌های ثابت}}{\text{کل هزینه‌های متغیر} - \text{فروش}} - 1$$

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

$$\text{نقطه سر به سر ریالی} = \frac{50,813}{\frac{21,294}{178,910} - 1} = 57,678 \text{ میلیون ریال}$$

$$\text{نسبت سر به سر} = \frac{57,678}{178,910} = 32.2\%$$

جدول (۱۷): پیش‌بینی نقطه سر به سر فعالیت طرح

| ردیف | شرح                | بهره برداری ۱۴۰۵ | بهره برداری ۱۴۰۶ | بهره برداری ۱۴۰۷ | بهره برداری ۱۴۰۸ | بهره برداری ۱۴۰۹ |
|------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| ۱    | درآمد فروش         | ۱۶۰,۰۴۸          | ۱۶۹,۴۷۸          | ۱۷۸,۹۱۰          | ۱۷۸,۹۱۰          | ۱۷۸,۹۱۰          |
| ۲    | هزینه‌های متغیر    | ۱۹,۲۵۵           | ۲۰,۲۷۴           | ۲۱,۲۹۴           | ۲۱,۲۹۴           | ۲۱,۲۹۴           |
| ۳    | حاشیه سود          | ۱۴۰,۷۹۳          | ۱۴۹,۲۰۴          | ۱۵۷,۶۱۶          | ۱۵۷,۶۱۶          | ۱۵۷,۶۱۶          |
| ۴    | نسبت حاشیه سود     | ۸۸               | ۸۸               | ۸۸               | ۸۸               | ۸۸               |
| ۵    | هزینه‌های ثابت     | ۴۹,۳۷۲           | ۵۰,۰۹۲           | ۵۰,۸۱۳           | ۵۰,۸۱۳           | ۵۰,۵۶۳           |
| ۶    | ارزش فروش در سرسری | ۵۶,۱۲۴           | ۵۶,۸۹۹           | ۵۷,۶۷۸           | ۵۷,۶۷۸           | ۵۷,۳۹۴           |
| ۷    | نسبت سر به سر      | ۳۵.۱             | ۳۳.۶             | ۳۲.۲             | ۳۲.۲             | ۳۲.۱             |

• بر مبنای محاسبات کامفار

بر مبنای محاسبات نرم افزار کامفار نقطه سر به سر ریالی با احتساب هزینه‌های عملیاتی و غیرعملیاتی در حد ۵۷,۶۷۸ میلیون ریال می‌باشد و در ۳۲.۲ 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 جریان نقدی آتی =  $NPV$

خالص ارزش فعلی طرح در نرخ تنزیل ۲۰ درصد، بالغ بر ۳۶.۴۱ 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 ۲۳.۷ درصد برآورد می‌شود و در مقایسه با حداقل سود مورد انتظار (*Minimum Attractive Rate of return*)، مطلوب می‌باشد.

جدول (۱۸): شاخص‌های بازدهی پروژه

| شاخص / معیار                              | مقدار   | واحد سنجش                            |
|-------------------------------------------|---------|--------------------------------------|
| ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره‌برداری | ۴۱۲,۴۹۶ | میلیون ریال                          |
| ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره‌برداری      | ۴۴۸,۹۰۷ | میلیون ریال                          |
| خالص ارزش فعلی ( $NPV$ )                  | ۳۶,۴۱۱  | میلیون ریال                          |
| نسبت درآمد به هزینه ( $B/C$ )             | ۱.۰۹    | -                                    |
| نرخ بازده داخلی ( $IRR$ )                 | ۲۳.۷٪   | درصد                                 |
| شاخص سودآوری ( $PI$ )                     | ۰.۱۲    | ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری |
| دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)             | ۳.۰۷    | سال - 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 باز یافت 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 ۳.۰۷ سال پس از بهره‌برداری (برابر با سال ۱۴۰۸) 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 (۱۹) نتایج تحلیل حساسیت صورت گرفته در خصوص متغیرهای درآمد فروش، دارایی‌های ثابت و هزینه‌های عملیاتی آمده است.

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

### 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 ۲۳.۷ درصد به ۳۱ درصد افزایش خواهد یافت. بالعکس در صورت ۲۰ درصد کاهش در درآمد فروش، نرخ بازدهی داخلی طرح به ۱۶ درصد تنزل می‌یابد.

جدول (۱۹): 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٪         | ۱۶٪        | ۳۱٪                    | ۲۵٪               |
| -۴٪          | ۲۲٪        | ۲۵٪                    | ۲۴٪               |
| ۰٪           | ۲۳.۷٪      | ۲۳.۷٪                  | ۲۳.۷٪             |
| ۴٪           | ۲۵٪        | ۲۲٪                    | ۲۳٪               |
| ۲۰٪          | ۳۱٪        | ۱۸٪                    | ۲۲٪               |

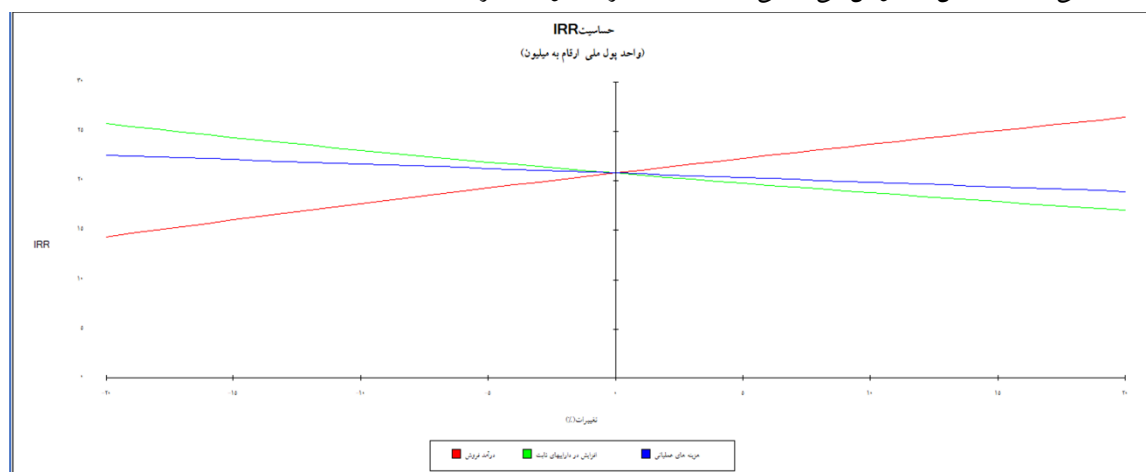
### ب) دارایی‌های ثابت طرح

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 ۲۳.۷ درصد به ۱۸ درصد کاهش خواهد یافت. بر عکس در صورت کاهش ۲۰ درصدی در هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح افزایش و به ۳۱ 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 ۲۲ درصد کاهش خواهد یافت. در حالت معکوس در صورتی که مجموع هزینه‌های عملیاتی طرح ۲۰ درصد کاهش یابد، نرخ بازدهی داخلی طرح به مقدار ۲۵ 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 ۱۰,۷۷۷ متر مربع و با انجام عملیات ساختمانی جمعاً معادل ۲,۵۴۲ مترمربع شامل: ۱۰۲۲ مترمربع اماکن تجاری (کافی شاپ، رستوران، فروشگاه، بازارچه هفتگی (غرفه های صنایع دستی و...))، ۸۴۰ مترمربع اماکن تفریحی و سرگرمی (اکو موزه سنتی، سالن اجتماعات و جشن‌ها)، ۴۱۰ مترمربع اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی، ۲۷۰ مترمربع اماکن اقامتی (آلاچیق) و نیز انجام عملیات محوطه سازی جمعاً ۸,۲۳۵ مترمربع شامل: ۱,۷۵۲ مترمربع فضای تفریحات و سرگرمی‌ها، ۴۰۰ مترمربع سایت بازی‌ها و تفریحات ساحلی و آبی، ۱,۴۰۰ مترمربع مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش)، ۳,۰۰۰ مترمربع پارکینگ‌های خودرو، ۵۶۳ مترمربع محوطه آزاد و فضای سبز، ۱,۰۰۰ مترمربع پارک بازی کودکان، ۱۲۰ مترمربع سکو استراحت روباز است. کل سرمایه‌گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۳۱۳.۸ میلیارد ریال و کل سرمایه گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۶۰.۵ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره برداری نیز بالغ بر ۱۹ میلیارد ریال برآورد می‌شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۳۹۳ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۳ میلیارد ریال است. کل سرمایه گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.

فروش طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت‌های ثابت معادل ۱۶۰ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۱۷۹ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۵ معادل ۹۱ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۱۰۷ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ ۷۰ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۵۹.۰ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۲۳.۷ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (BPB) نیز حداکثر ۳.۰۷ سال پس از 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 ۳۶ 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 (۲۰): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه

| نوع فعالیت                               | عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC) | نام خدمات قابل ارائه                                          | ظرفیت اسمی و واحد آن                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مجتمع گردشگری ساحلی تالاب صلیحویه شادگان | خدمات گردشگری (-)                  | خدمات گردشگری                                                 | معادل ۶۸۴ اجاره ماهیانه کاربری تجاری، ۳۷,۳۲۰ اقامت موقت (آلاچیق، سکو)، ۳۱,۱۰۰ پارکینگ خودرو، ۶۱,۵۷۸ انواع خدمات تفریحی - سرگرمی، ۴۱۹ اجاره ماهیانه کاربری تفریحی - ورزشی (آبی و ساحلی)، ۵۵,۹۸۰ انواع خدمات تفریحی - سرگرمی رایگان |
| طول دوره اجرا (ماه)                      | کل سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال) | سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)                           | نیروی انسانی مورد نیاز (نفر)                                                                                                                                                                                                      |
| ۲۴                                       | ۳۹۳,۴۲۱                            | ۳,۴۰۶                                                         | ۱۹                                                                                                                                                                                                                                |
| نرخ بازده داخلی IRR (درصد)               | خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)   | آورده متقاضی (میلیون ریال)                                    | نسبت منافع به هزینه B/C                                                                                                                                                                                                           |
| ۲۳.۷٪                                    | ۳۶,۴۱۱                             | ۳۹۶,۸۲۷                                                       | ۱.۱                                                                                                                                                                                                                               |
| دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)            | دوره بازگشت سرمایه دینامیک (سال)   | نسبت NPV / شاخص بازدهی (ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری) | میانگین بازده سرمایه‌گذاری (ROI)                                                                                                                                                                                                  |
| ۳.۰۷                                     | ۵.۴۷                               | ۰.۱۲                                                          | ۱۸                                                                                                                                                                                                                                |
| حداکثر فروش سالیانه (میلیون ریال)        | میانگین سود سالانه (میلیون ریال)   | میانگین حاشیه سود فروش (درصد)                                 | میانگین گردش دارایی‌ها                                                                                                                                                                                                            |
| ۱۷۸,۹۱۰                                  | ۷۳,۰۲۸                             | ۵۹.۰٪                                                         | ۰.۳۰                                                                                                                                                                                                                              |

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

نرخ ارز در زمان ارزیابی به شرح جدول (۲۱) 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 (۲۱): نرخ ارز

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

- 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 (۲۲): سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز

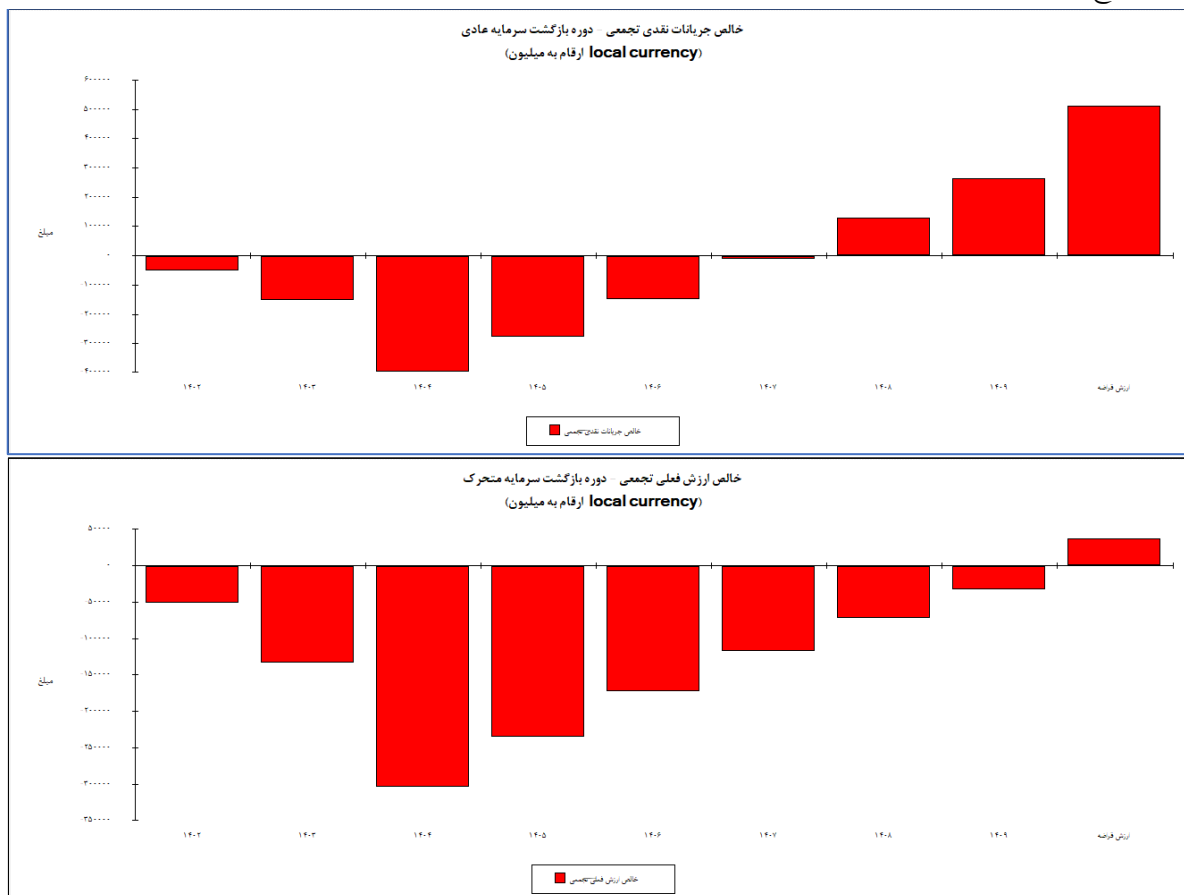
| ردیف | سال       | میزان ارز مورد نیاز |
|------|-----------|---------------------|
| ۱    | سال اول   | ۰                   |
| ۲    | سال دوم   | ۰                   |
| ۳    | سال سوم   | ۰                   |
| ۴    | سال چهارم | ۰                   |
| ۵    | سال پنجم  | ۰                   |

### 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 ۳.۰۷ سال (برابر با پایان سال ۱۴۰۸) برآورد می‌شود.



دوره بازگشت متحرک طرح نیز بالغ بر ۵.۴۷ سال برآورد شده است.

## ۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح

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

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

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

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

(پیوست شماره ۲)

خلاصه طرح

Summary Sheet

| معرفی پروژه                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱- عنوان طرح :                                                    | مجتمع گردشگری ساحلی تالاب صلیحاویه شادگان                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ۲- بخش :                                                          | گردشگری                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ۳- خدمات/ تولیدات                                                 | زیر بخش : خدمات گردشگری                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ۴- محل اجرای طرح                                                  | خدمات گردشگری (اقامتی، پذیرایی، تفریحات و ورزش‌های آبی)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تاسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...): | خوزستان- شهرستان شادگان - تالاب روستای صلیحاویه                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ۶- ظرفیت تولید سالانه :                                           | <p>اماکن تجاری (کافی شاپ، رستوران، فروشگاه، بازارچه هفتگی (غرفه‌های صنایع دستی و...))، ۸۴۰ مترمربع اماکن تفریحی و سرگرمی (اکو موزه سنتی، سالن اجتماعات و جشن‌ها)، ۴۱۰ مترمربع اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی، ۲۷۰ مترمربع اماکن اقامتی (آلاچیق) و نیز انجام عملیات محوطه سازی جمعاً ۸,۲۳۵ مترمربع شامل : ۱,۷۵۲ مترمربع فضای تفریحات و سرگرمی‌ها، ۴۰۰ مترمربع سایت بازی‌ها و تفریحات ساحلی و آبی، ۱,۴۰۰ مترمربع مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش)، ۳,۰۰۰ مترمربع پارکینگ‌های خودرو، ۵۶۳ مترمربع محوطه آزاد و فضای سبز، ۱,۰۰۰ مترمربع پارک بازی کودکان، ۱۲۰ مترمربع سکو استراحت روباز است. کل سرمایه‌گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۳۱۳.۸ میلیارد ریال و کل سرمایه گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۶۰.۵ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره برداری نیز بالغ بر ۱۹ میلیارد ریال برآورد می شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۳۹۳ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۳ میلیارد ریال است. کل سرمایه گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.</p> <p>فروش طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت‌های ثابت معادل ۱۶۰ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۱۷۹ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۵ معادل ۹۱ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۱۰۷ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالانه طرح بالغ ۷۰ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۵۹.۰ درصد پیش بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۲۳.۷ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۳.۰۷ سال پس از 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 ۳۶ میلیارد ریال می‌باشد.</p> |
| ۶- ظرفیت تولید سالانه :                                           | <p>معادل ۶۸۴ اجاره ماهیانه کاربری، ۳۷,۳۲۰ اقامت موقت (آلاچیق، سکو)، ۳۱,۱۰۰ پارکینگ خودرو، ۶۱,۵۷۸ انواع خدمات تفریحی- سرگرمی، ۴۱۹ اجاره ماهیانه کاربری تفریحی - ورزشی (آبی و ساحلی)، ۵۵,۹۸۰ انواع خدمات تفریحی- سرگرمی رایگان</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| وضعیت پروژه                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| ۷-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل:                            | ۱۰۰٪ درصد        |
| ۸-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | فروش:                                                                  | ۱۷۹ میلیارد ریال |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | بازار داخلی پیش بینی شده:                                              | ۲۰ درصد          |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | بازار خارجی پیش بینی شده:                                              | ۸۰ درصد          |
| ۹-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیت‌های تجاری): | ۲۴ ماه           |
| ۱۰-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | وضعیت طرح:                                                             |                  |
| <p>- امکان‌سنجی طرح در دسترس است؟</p> <p>بلی - امکان‌سنجی طرح از جنبه‌های مختلف ارزیابی صورت گرفته است و نتایج امکان‌سنجی در شاخص‌های بازار، فنی مهندسی و مالی و اقتصادی مطلوب می باشد.</p> <p>- زمین مورد نیاز تهیه شده است؟</p> <p>بله - محل مناسبی جهت اجرای طرح تعریف شده است.</p> <p>- مجوزهای قانونی (جواز تاسیس، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟</p> <p>به منظور انجام فعالیت و ارائه خدمات گردشگری بایستی نسبت به اخذ مجوزهای قانونی از «اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان» اقدام گردد.</p> <p>- قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است؟</p> <p>خیر - تا کنون هیچ گونه قرارداد مشارکتی برای اجرای طرح تهیه نشده است. این طرح ویژگی‌های لازم را به منظور جذب منابع مالی سهامداران را دارد.</p> <p>- با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است؟</p> <p>خیر تا کنون توافق و یا قراردادی به منظور انجام عملیات پیمانکاری اجرای طرح طرح منعقد نشده است.</p> <p>- تسهیلات زیربنایی (برق‌رسانی، آب‌رسانی، مخابرات، سوخت، جاده و غیره) فراهم شده است؟</p> <p>در محل اجرای طرح امکانات زیربنایی برق و دسترسی به جاده فراهم است.</p> <p>- فهرستی از دانش فنی، ماشین‌آلات، تجهیزات و همچنین شرکت‌های فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است؟</p> <p>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.</p> <p>- قرارداد خرید ماشین‌آلات، تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است؟</p> <p>خیر</p> |                                                                        |                  |

ساختار مالی

۱۱- ساختار مالی:

| شرح             | میلیون ریال | پول داخلی مورد نیاز       |               | پول خارجی مورد نیاز | کل مبلغ به یورو |
|-----------------|-------------|---------------------------|---------------|---------------------|-----------------|
|                 |             | نرخ برابری (یورو به ریال) | معادل به یورو |                     |                 |
| سرمایه ثابت     | ۳۹۳,۴۲۱     | ۴۵۱,۵۳۱                   | ۸۷۱,۳۰۵       | ۰                   | ۸۷۱,۳۰۵         |
| سرمایه در گردش  | ۳,۴۰۶       | ۴۵۱,۵۳۱                   | ۷,۵۴۴         | ۰                   | ۷,۵۴۴           |
| کل سرمایه‌گذاری | ۳۹۶,۸۲۷     | -                         | ۸۷۸,۸۴۸       | ۰                   | ۸۷۸,۸۴۸         |

|                                    |        |      |
|------------------------------------|--------|------|
| - ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات خارجی: | ۰      | یورو |
| - ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات داخلی: | ۹۴,۵۶۷ | یورو |
| - ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی:     | ۰      | یورو |
| - ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی:     | ۱,۳۹۵  | یورو |
| - خالص ارزش فعلی:                  | ۸۰,۶۴۰ | یورو |
| - نرخ بازگشت داخلی:                | ۲۳.۷٪  | درصد |
| - دوره بازگشت سرمایه:              | ۶.۰۷   | سال  |
| - حداقل نرخ سود مورد انتظار:       | ۲۰٪    | درصد |

اطلاعات کلی طرح

۱۲- نوع طرح: ☒ تأسیس ☐ توسعه و تکمیل

- خلاصه وضعیت شرکت / طرح:

- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی):

- فعالیت جاری:

- آدرس: خوزستان، شهرستان شادگان، مجتمع گردشگری ساحلی تالاب صلیحاویه شادگان

- تلفن برقراری تماس: +۹۸ ۹۱۶ ۳۱۳ ۴۹۸۵ فاکس:

- پست الکترونیکی: [gharib.t@gmail.com](mailto:gharib.t@gmail.com) وب سایت:

- ساختار قانونی پیشنهادی: ☒ خصوصی ☐ دولتی

لطفاً مستندات زیر را در صورت امکان ارائه فرمایید.

☒ مطالعه امکان‌سنجی طرح

☐ مجوزهای قانونی (جواز تأسیس، مجوز سرمایه‌گذاری خارجی و غیره)