

اداره کل امور اقتصادی و دارایی

استان خوزستان

تهیه و تدوین فرصت‌های سرمایه‌گذاری استان

گزارش مطالعات فرصت‌های سرمایه‌گذاری

«طرح شهرک گردشگری ساحلی منطقه بحرکان هندیجان»

(پیوست شماره ۱)

بنام خدا
فهرست مطلب

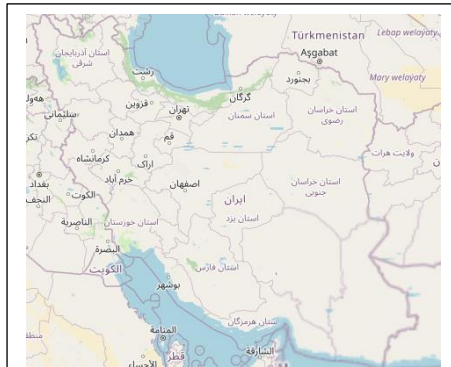
۱	(پیوست شماره ۱)
۴	۱- موقعیت طرح
۴	۱-۱- استان
۴	۱-۲- شهرستان
۵	۲- موقعیت پروژه
۵	۲-۱- دسترسی به زیرساخت‌ها
۶	۳- مشخصات فنی طرح
۶	۳-۱- معرفی پروژه
۷	۳-۲- نیازهای طرح
۷	۳-۲-۱- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز
۸	۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین‌آلات
۹	۳-۲-۳- مواد اولیه
۹	۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی
۱۰	۴- مالکیت و مجوزهای قانونی
۱۰	۴-۱- مالکیت زمین
۱۰	۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها
۱۰	۴-۳- مجوزهای قانونی
۱۱	۵- بررسی بازار و رقابت
۱۱	۵-۱- معرفی بازار هدف
۱۲	۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون
۱۲	۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح
۱۳	۸- برنامه مالی پروژه
۱۳	۸-۱- برآورد هزینه‌ها
۱۴	۸-۲- برآورد درآمدها
۱۵	۸-۳- مدت زمان بهره‌برداری پروژه
۱۵	۸-۴- تحلیل نقطه سر به سر
۱۶	۸-۵- تحلیل هزینه - فایده
۱۷	۸-۶- انجام آنالیز حساسیت پروژه
۱۹	۸-۷- جمع‌بندی
۲۰	۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه
۲۰	۹- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین
۲۰	۹-۱- سرمایه ارزی موردنیاز
۲۰	۹-۲- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز
۲۱	۹-۳- زمان بازگشت سرمایه
۲۲	۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح
۲۳	(پیوست شماره ۲)

فهرست جداول و اشکال

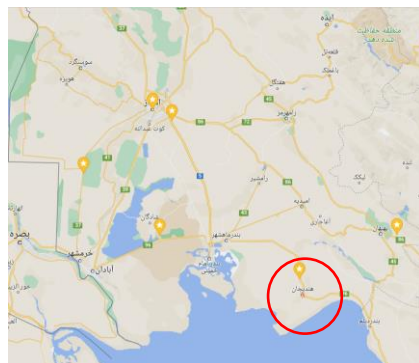
جدول (۱): مختصات محل اجرای طرح	۵
جدول (۲): دسترسی به زیرساخت‌ها	۵
جدول (۳): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات محوطه سازی) شهرک گردشگری ساحلی بحرکان	۶
جدول (۴): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات ساختمانی) شهرک گردشگری ساحلی بحرکان	۶
جدول (۵): سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان	۷
جدول (۶): ماشین‌آلات و تجهیزات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

۱- موقعیت طرح

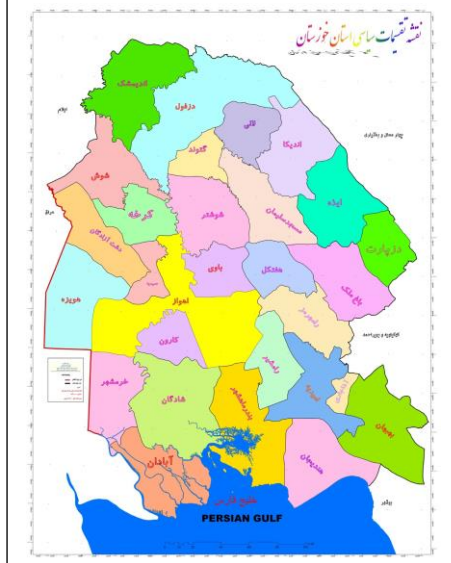
۱-۱- استان



شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور



شکل (۲): نقشه موقعیت هندیجان در خوزستان



دیگر میگوهای مرغوب منطقه خلیج فارس به‌شمار می‌رود. بندر قدیمی و تاریخی مهوریان در قریه امامزاده عبدالله فعلی و از توابع شهرستان هندیجان می‌باشد.

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

۱-۲- شهرستان

بر اساس آخرین تقسیمات کشوری سال ۱۴۰۱ وزارت کشور این استانداری 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 هندیجان در جنوب استان خوزستان قرار دارد. مرکز این شهرستان، شهر هندیجان است. این شهرستان در سال ۱۳۹۵، تعداد ۳۸۷ هزار نفر جمعیت داشته است. شهر هندیجان یکی از شهرهای تاریخی ایران با قدمتی بیش از ۳۰۰۰ سال، در جنوب شرقی استان خوزستان و در ۷۰ کیلومتری جنوب شرقی بندر ماهشهر و در شمال خلیج فارس قرار گرفته است. رودخانه‌ای موسوم به هندیجان یا زهره این شهر را به دو نیمه شمالی و جنوبی تقسیم می‌کند. اسکله بحرکان، بندر سجافی و اسکله مهوریان از جمله نقاطی است که ارتباط این شهرستان را با دریا میسر می‌کنند. هندیجان ۹۰ کیلومتر مرز آبی با خلیج فارس دارد. از نظر اقتصادی رودخانه هندیجان (زهره) این شهر را به دو نیمه شمالی و جنوبی تقسیم می‌کند. این رود نقش تعیین‌کننده‌ای در زندگی مردم شهرهای همجوار آن دارد. بخش مهمی از صنایع دستی که از برگ درخت خرما تهیه می‌شود، به سایر مناطق داخل و خارج کشور ارسال می‌گردد. صنعت شیلات از کهن‌ترین صنایع هندیجان است. منطقه بحرکان که جنوب هندیجان قرار دارد نیز از مناطق مهم گردشگری و صید میگوی صورتی و انواع

۲- موقعیت پروژه

این طرح در زمینی به مساحت ۵۶ هکتار در فاصله ۱۳ کیلومتری شهر هندیجان به مختصات زیر به اجرا در می‌آید.

جدول (۱): مختصات محل اجرای طرح

نقطه	طول جغرافیایی	عرض جغرافیایی
A	۳۷۹۹۸۰.۷۱۴۴	۳۳۳۱۷۵۶.۳۴۵۵
B	۳۸۰۶۷۴.۱۶۷۴	۳۳۳۱۷۴۹.۹۳۳۹
C	۳۳۳۱۶۷۷.۳۹۳۳	۳۸۰۶۸۷.۳۱۱۱
D	۳۳۳۱۱۷۳.۳۸۳۴	۳۸۰۶۹۳.۴۷۱۷
E	۳۳۳۰۷۵۲.۴۱۰۰	۳۷۹۹۸۳.۱۶



شکل (۴): نقشه موقعیت پروژه

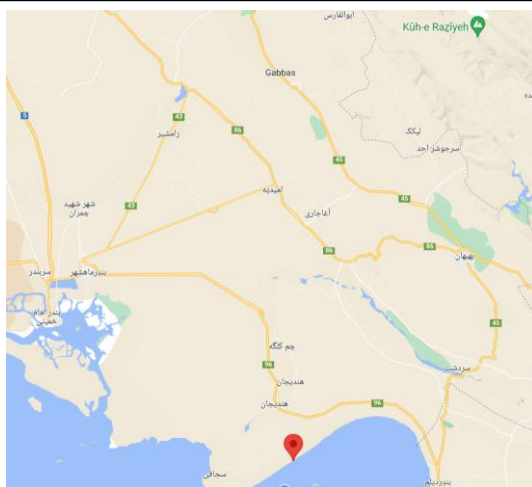
محل شهرک گردشگری ساحلی بحرکان هندیجان در ساحل خلیج فارس و در مجاورت اسکله صیادی بحرکان قرار دارد. از مزایای طرح رواج گردشگری خرید در شهر هندیجان، نزدیکی این طرح به شهر هندیجان، وسعت مناسب، شیب کم زمین، چشم انداز زیبا به خلیج فارس دسترسی به جاده، عدم وجود معارض و روستا در منطقه، وجود برق عنوان شده است.

۲-۱- دسترسی به زیرساخت‌ها

در حال حاضر زیر ساخت‌های برق در محل اجرای طرح وجود دارد. پس از اسکله صیادی بحرکان، نزدیک‌ترین بندر به این منطقه بندر سجافی در فاصله ۳۳ کیلومتری و نزدیک‌ترین ایستگاه راه آهن (راه آهن بندر امام) در فاصله ۱۰۶ کیلومتری و نزدیک‌ترین فرودگاه (فرودگاه ماهشهر) در فاصله ۹۷ کیلومتری واقع شده است.

جدول (۲): دسترسی به زیرساخت‌ها

ردیف	زیرساخت مورد نیاز	فاصله تا محل پروژه	محل تأمین زیرساخت
۱	آب	۰	خلیج فارس
۲	برق	۰	شبکه برق
۳	گاز	-	پیش بینی نشده است
۴	مخابرات	-	پیش بینی نشده است
۵	راه اصلی	۱۴	جاده دیلم - هندیجان
۶	راه فرعی	۰	جاده اسکله بحرکان
۷	فرودگاه	۹۷	فرودگاه ماهشهر
۸	بندر	۳۳	بندر سجافی و اسکله صیادی بحرکان (۰)
۹	ایستگاه راه آهن	۱۰۶	راه آهن ماهشهر



شکل (۵): نقشه راه‌های دسترسی به پروژه

۳- مشخصات فنی طرح

۳-۱- معرفی پروژه

با توجه به شرایط منطقه به لحاظ مجاورت آن با اسکله صیادی بحرکان، کاربری‌های شهرک گردشگری ساحلی بحرکان هندیجان بایستی با دقت تعریف گردد. همچنین کاربری‌های تعریف شده باید در چندین فاز به اجرا در آید. البته در هر فاز به منظور برخورداری از توجیه اقتصادی کافی بایستی تمامی کاربری‌های ممکن مورد بررسی قرار گیرد به نحوی که شهرک جاذبه لازم را به منظور جذب گردشگر ملی و محلی را داشته باشد. مهم‌ترین مزیت محل انتخابی دسترسی مناسب (فاصله کم تا شهر اصلی)، وجود زیرساخت‌های اولیه برق، چشم انداز زیبا و فراوانی بالای گردشگری خرید در شهرستان هندیجان است.

در حقیقت ساحلی بودن منطقه مورد نظر، پاکی آب و هوا و دور بودن از آلودگی‌های صوتی و محیطی، امکان مراجعه مردم و مسافران را در فصل‌های مختلف سال به خصوص بهار و تابستان (به منظور استراحت و گذران اوقات فراغت) باعث می‌شود که جاذبه کافی طبیعی برای جذب گردشگر به وجود آید.

اجرای «طرح شهرک گردشگری ساحلی بحرکان هندیجان» در فاز اول به منظور ایجاد زیرساخت‌های گردشگری در منطقه مورد توجه قرار گرفته است. این طرح در فاز اول با ایجاد زیر ساخت‌های گردشگری همچون اماکن تجاری (بازارچه، فروشگاه، رستوران، چایخانه، کافی شاپ)، اماکن ورزشی و تفریحی (ساحل شنی، زمین ورزش‌های ساحلی، پیست اسکیت و دوچرخه سواری)، اماکن عمومی (پارکینگ، سرویس بهداشتی)، اماکن اقامتی (سکوهای استراحت، آلاچیق، کلبه‌های چوبی) می‌پردازد. اجرای موارد مذکور در زمینی به وسعت ۵۶ هکتار مورد توجه قرار گرفته است. در این فاز میزان سرمایه‌گذاری به نسبت کمتر است و طرح از بازده پایین‌تری نیز برخوردار خواهد بود.

کاربری‌های طرح با توجه به زیر ساخت‌هایی به شرح زیر قابل تعریف و بهره‌برداری است.

جدول (۳): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات محوطه سازی) شهرک گردشگری ساحلی بحرکان

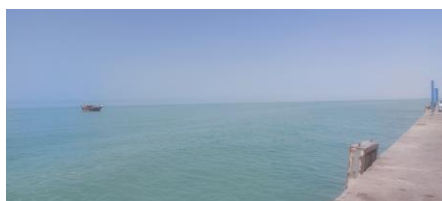
نوع ساختمان/ کاربری	کل مساحت
زمین‌های ورزشی	۱۵,۱۲۰
محوطه آزاد و فضای سبز	۲۳۴,۹۵۰
ساحل شنی تفریحات ساحلی	۱۳۸,۰۰۰
پارکینگ‌های خودرو	۵,۲۴۰
پیست اسکیت	۷,۸۵۰
پیست کاتونینگ	۷,۰۰۰
پارک بازی کودکان	۱۵,۰۰۰
پارک خانواده	۷۰,۶۵۰
استخر / دریاچه ساحلی	۸,۶۰۰
مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش)	۲۶,۶۰۸
مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی) و غیره	
پیست دوچرخه سواری	۱۰,۰۰۰
پلازهای شای بانوان و آقایان	۷,۸۵۰
جمع محوطه سازی	۵۴۶,۶۶۸

جدول (۴): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات ساختمانی) شهرک گردشگری ساحلی بحرکان

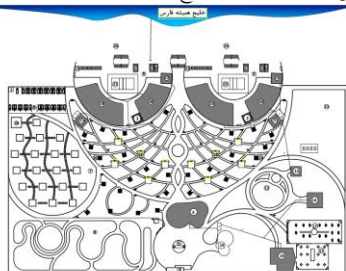
نوع ساختمان/ کاربری	کل مساحت
اماکن اقامتی	۱,۸۸۹
اماکن تفریحی و سرگرمی	۷۰۰
اماکن ورزشی	۲,۰۰۰
اماکن تجاری	۶,۴۴۶
اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی	۲,۰۹۷
جمع ساختمان‌ها	۱۳,۱۳۲



شکل (۶): تصاویری محل احداث



شکل (۷): تصاویری از خلیج فارس از روی اسکله صیادی بحرکان



شکل (۸): پلان اولیه محل احداث شهرک

۲-۳- نیازهای طرح

۱-۲-۳- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز

برای شهرک گردشگری در طرح حاضر زیر ساخت‌های لازم به شرح زیر در زمینی به مساحت ۵۶ هکتار در نظر گرفته شده است.

جدول (۵): سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان

طبقه	شرح	تعداد	مساحت واحد	مساحت کل	قیمت واحد	مبلغ کل (میلیون ریال)
اماکن اقامتی	آلاچیق‌های اقامتی بزرگ	۲۲	۱۲	۲۶۴	۴۰	۱۰,۵۶۰
	آلاچیق‌های اقامتی کوچک	۱۰	۸	۸۰	۴۰	۳,۲۰۰
	پارکینگ‌های خودرو	۳۲	۳۰	۹۶۰	۱۰	۹,۶۰۰
	سکوه‌های استراحت	۱۵	۸	۱۲۰	۲۰	۲,۴۰۰
	پلاژهای اسکان	۲۰	۶	۱۲۵	۱۵	۱,۸۷۵
	پارکینگ‌های خودرو	۳۴	۲۰	۶۸۰	۱۰	۶,۸۰۰
	کلبه‌های اقامت شبانه	۲۰	۶۵	۱,۳۰۰	۱۵۰	۱۹۵,۰۰۰
	پارکینگ‌های خودرو	۲۰	۳۰	۶۰۰	۱۰	۶,۰۰۰
اماکن ورزشی	سالن ورزشی سرپوشیده	۱	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	۱۰۰	۲۰۰,۰۰۰
	زمین فوتبال ساحلی	۲	۱,۰۳۶	۲,۰۷۲	۳۰	۶۲,۱۶۰
	زمین والیبال ساحلی	۲	۳۶۰	۷۲۰	۳۰	۲۱,۶۰۰
	زمین ورزش چمنی	۱	۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۲۳	۲۷۶,۶۰۰
	زمین ورزشی چند منظوره	۲	۸۲	۱۶۴	۳۰	۴,۹۲۰
	زمین تنیس و بدمیتون	۲	۸۲	۱۶۴	۳۰	۴,۹۲۰
اماکن تفریحی و سرگرمی	پلاژهای شنای بانوان و آقایان	۲	۳,۹۲۵	۷,۸۵۰	۲۰	۱۵۷,۰۰۰
	پیست اسکیت	۱	۷,۸۵۰	۷,۸۵۰	۲۰	۱۵۷,۰۰۰
	پیست کاتونینگ	۱	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰	۲۰	۱۴۰,۰۰۰
	پارک بازی کودکان	۱	۱۵,۰۰۰	۱۵,۰۰۰	۱۰	۱۵۰,۰۰۰
	استخر / دریاچه ساحلی	۱	۸,۶۰۰	۸,۶۰۰	۵۰	۴۳۰,۰۰۰
	چتر پاراسل	۲				
	جت اسکی	۵				
	شاتل	۵				
	فلای بورد	۲				
	بنانا	۵				
	پارک آبی	۱				
	کشتی تفریحی	۵				
	ماهگیری با شناور ثابت	۲				
	گشت با قایق تفریحی	۵				
	سایر خدمات	۱۰				
	کیبل اسکی	۱				
	پیست دوچرخه سواری	۱	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۲۰	۲۰۰,۰۰۰
	ساحل شنی تفریحات ساحلی	۱	۱۳۸,۰۰۰	۱۳۸,۰۰۰	۱	۱۳۸,۰۰۰
	فروشگاه	۳۶	۳۰	۱,۰۸۰	۲۰۰	۲۱۶,۰۰۰
	بازارچه محلی	۷۲	۵۰	۳,۶۰۰	۴۰	۱۴۴,۰۰۰
اماکن تجاری	رستوران	۱	۷۰۰	۷۰۰	۲۵۰	۱۷۵,۰۰۰
	محل پذیرایی رستوران	۱	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۷۰	۷۰,۰۰۰
	کافی شاپ	۱	۱۵۰	۱۵۰	۱۵۰	۲۲,۵۰۰
	محل پذیرایی کافی شاپ	۱	۳۰۰	۳۰۰	۷۰	۲۱,۰۰۰
	فود کورت	۳	۶۰	۱۸۰	۱۵۰	۲۷,۰۰۰
	چایخانه	۲	۶۰	۱۲۰	۱۵۰	۱۸,۰۰۰
	رستوران سنتی	۱	۲۰۰	۲۰۰	۱۵۰	۳۰,۰۰۰
	سالن اجتماعات	۲	۲۰۸	۴۱۶	۲۰۰	۸۳,۲۰۰
	پارک خانواده	۱	۷۰,۶۵۰	۷۰,۶۵۰	۳	۲۱۱,۹۵۰
	پارکینگ‌های خودرو	۱۰۰	۳۰	۳,۰۰۰	۱۰	۳۰,۰۰۰
اماکن عمومی	مسیرهای تردد (جدول بندی و سنگفرش)	۱	۶,۹۰۸	۶,۹۰۸	۲۰	۱۳۸,۱۶۰
	مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی)	۱	۱۸,۴۰۰	۱۸,۴۰۰	۱۵	۲۷۶,۰۰۰
	سرویس بهداشتی	۳	۸۰	۲۴۰	۱۰۰	۲۴,۰۰۰
	محوطه آزاد و فضای سبز	۱	۲۳۴,۹۵۰	۲۳۴,۹۵۰	۱	۲۳۴,۹۵۰
	ساختمان مدیریت و پشتیبانی مرکزی	۱	۳۹۲	۳۹۲	۲۰۰	۷۸,۴۰۰
اماکن مدیریت و پشتیبانی	کانکس نگهداری	۵	۱۲	۶۰	۱۰۰	۶,۰۰۰
	ساختمان سرایداری شهرک	۲	۱۰۰	۲۰۰	۱۰۰	۲۰,۰۰۰

جدول (۵): سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان

طبقه	شرح	تعداد	مساحت واحد	مساحت کل	قیمت واحد	مبلغ کل (میلیون ریال)
خدمات عمومی	انبارهای تاسیسات و پشتیبانی	۱	۲۰۰	۲۰۰	۸۰	۱۶,۰۰۰
	نمازخانه	۱	۲۰۰	۲۰۰	۱۰۰	۲۰,۰۰۰
	درمانگاه ساحلی	۱	۷۰۰	۷۰۰	۱۵۰	۱۰۵,۰۰۰
	کانکس نیروی انتظامی	۱	۲۵	۲۵	۱۲۰	۳,۰۰۰
	ساختمان تاسیسات گاز	۱	۴۰	۴۰	۸۰	۳,۲۰۰
	ساختمان تاسیسات برق	۱	۴۰	۴۰	۸۰	۳,۲۰۰
جمع				۵۶۰,۰۰۰		۳,۹۷۵,۱۹۵

۲-۳- تجهیزات و ماشین‌آلات

بر اساس شرایط محل برای شهرک گردشگری، تجهیزات مورد نیاز به شرح زیر پیش بینی شده است. تمامی تجهیزات در داخل کشور قابل تامین می‌باشد لیکن ممکن است برای ارتقای کیفیت لازم باشد برخی از تجهیزات الکترو مکانیکال طرح از برندهای معتبر اروپایی و یا ژاپنی تامین گردد.

جدول (۶): ماشین‌آلات و تجهیزات اصلی مورد نیاز

ردیف	نام ماشین / تجهیز	سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح		جمع هزینه (میلیون ریال)
		تعداد	قیمت خرید داخلی	
۱	ست تجهیزات و اثاثیه کلبه‌های اقامتی	۲۰	۴,۰۰۰	۸۰,۰۰۰
۲	سیستم‌های کنترل و حراست، مانیتورینگ و ثبت اطلاعات، گیت‌های نگهداری، و ست تجهیزات و علائم راهنمایی و رانندگی پارکینگ	۳	۳,۵۰۰	۱۰,۵۰۰
۳	سیستم صدور قبض و بلیط	۱	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۴	تجهیزات پلاژهای ساحلی و دریاچه ساحلی (پلاژها، سرسره‌های آبی، فواره‌ها، تخت‌های پلاژ)	۵۰	۱,۵۰۰	۷۵,۰۰۰
۵	تجهیزات بدنسازی و تجهیزات ورزشی سالن بدنسازی	۱	۸۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰
۶	سایر تجهیزات سالن بدنسازی (کف پوش، نیمکت‌های تماشاچیان، اسکوربرد، بالابر هیدرولیکی، کف شور سالن ورزشی، جارو برقی و تشک‌ها و ...)	۱	۸,۴۸۰	۸,۴۸۰
۷	تجهیزات زمین‌های ورزشی شامل (تور، ستون‌ها و میله‌های نصب تور، نورافکن، میزهای تنیس، پرچم، اسکوربرد، نیمکت‌های ذخیره، نیم‌کت‌های تماشاچیان و ...)	۹	۳,۹۱۵	۳۵,۲۳۵
۸	چمن مصنوعی زمین ورزشی	۱۲,۰۰۰	۱.۵	۱۸,۰۰۰
۹	تجهیزات فلزی پارک بازی کودکان و بزرگسالان (انواع سرسره، الاکلنگ، تاب بازی و سایر وسائل ورزشی کودکان و بزرگسالان)	۴۰	۸۰	۳,۲۰۰
۱۰	تجهیزات پلی اتیلنی پارک بازی کودکان	۵	۲,۲۰۰	۱۱,۰۰۰
۱۱	کف پوش‌های پارک بازی کودکان	۲,۵۰۰	۲	۴,۲۵۰
۱۲	تجهیزات پیست اسکیت	۱	۲,۶۰۰	۲,۶۰۰
۱۳	ترامپولین	۱۰	۶۰۰	۶,۰۰۰
۱۴	دروازه و توره‌های ورزشی (هندبال، والیبال، تنیس، فوتبال و ...)	۹	۱۰	۹۰
۱۵	ماشین‌های کاتونینگ کودکان و بزرگسالان	۱۰	۱,۳۵۰	۱۳,۵۰۰
۱۶	چتر پاراسل	۲	۱,۵۰۰	۳,۰۰۰
۱۷	جت اسکی	۵	۶,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
۱۸	شاتل	۵	۶,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
۱۹	فلای بورد	۲	۲,۰۰۰	۴,۰۰۰
۲۰	بنانا	۵	۶۰۰	۳,۰۰۰
۲۱	پارک آبی	۳	۲,۰۰۰	۶,۰۰۰
۲۲	قایق‌های بادی	۲	۲۴۰	۴۸۰
۲۳	دوچرخه مخصوص پیست	۲۰	۲۴۰	۴,۸۰۰
۲۴	ماشین دیرفت ترایک	۵	۵۵۰	۲,۷۵۰
۲۵	پدال کارت دو نفره	۵	۱۰۰	۵۰۰
۲۶	تجهیزات درمانگاه شهرک ساحلی	۱	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰
۲۷	سایر تجهیزات پارکی (آلمان‌های شهری، میز ی شطرنج، سطل‌های زباله، ابن‌خوری، نیمکت‌های سنگی و بتنی پارکی، تجهیزات آبنخوری و شستشوی ظروف، چراغ‌های چمنی و پارکی، علائم و هشدارها، و تابلوهای راهنما، گلدان‌های پارکی و ...)	۵۰۰	۴	۲,۰۰۰
۲۸	سایر تجهیزات اصلی - داخلی	۱	۹,۶۱۵	۹,۶۱۵
جمع				۴۶۰,۰۰۰

جدول (۷): ماشین‌آلات و تجهیزات جانبی

ردیف	نام تجهیز جانبی	واحد سنجش	نوع تجهیز	سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح		جمع هزینه (میلیون ریال)
				تعداد	قیمت خرید واحد (میلیون ریال)	
۱	انشعاب برق / بهای دیماند	kw	تاسیسات	۱,۵۰۰	۶	۹,۰۰۰
۲	انواع کابل برق	m	تاسیسات	۳,۲۰۰	۴۰	۱۲,۸۰۰
۳	تجهیزات برقی سیستم روشنایی	عدد	تاسیسات	۸۰	۴۰	۳,۲۰۰
۴	هزینه تابلوها و تجهیزات برقی مربوطه	عدد	تاسیسات	۸۰	۳۲۰	۲۵,۶۰۰
۵	تجهیزات تصفیه و انتقال آب	عدد	تاسیسات	۱	۳۵,۰۰۰	۳۵,۰۰۰
۶	تجهیزات آتشنشانی، ایمنی و بهداشت و ...	کپسول	تاسیسات	۱۰۰	۳۰	۳,۰۰۰
۷	لوله کشی گاز	m	تاسیسات	۱,۲۰۰	۵	۶,۰۰۰
۸	انشعاب گاز	-	تاسیسات	۱	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰
۹	وانت	دستگاه	وسایط نقلیه	۳	۷,۰۰۰	۲۱,۰۰۰
۱۰	سواری	دستگاه	وسایط نقلیه	۲	۷,۰۰۰	۱۴,۰۰۰
۱۱	ابزارآلات و تجهیزات کارگاهی	دستگاه	تجهیزات و ابزارآلات	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۱۲	وسایل اداری (رایانه، میز و صندلی اداری، تجهیزات شبکه و سرور - به تعداد پرسنل پشتیبانی)	Set	تجهیزات اداری	۲۰	۷۰۰	۱۴,۰۰۰
۱۳	سایر تاسیسات جانبی	-	تاسیسات	۱	۳,۴۰۰	۳,۴۰۰
جمع						۱۵۵,۰۰۰

۳-۲-۳- مواد اولیه

با توجه به اینکه عمده کاربری‌های اصلی نظیر (رستوران، کافی شاپ، چایخانه، فروشگاه‌ها) در دوران بهره‌برداری به صورت اجاره به افراد ذیصلاح واگذار می‌شود؛ بنابراین شهرک گردشگری ساحلی بحرکان هندیجان نیاز به مواد اولیه ندارد.

۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی

تعداد اشتغال طرح حاضر معادل ۸۰ نفر می‌باشد. مشخصات نیروی انسانی مورد نیاز طرح به شرح جدول زیر است.

جدول (۸): مدیریت و منابع انسانی

ردیف	سطح مهارت	تعداد	میانگین حقوق پایه (ریال)
۱	متخصص	۱۷	۱۶۲,۹۴۱,۱۷۶
۲	ماهر	۳	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	غیر ماهر	۶۰	۸۶,۹۸۱,۱۳۲

تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز:	۳	نفر
تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز:	۶۰	نفر
تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز:	۱۷	نفر
جمع	۸۰	نفر

۴- مالکیت و مجوزهای قانونی

۴-۱- مالکیت زمین

اجرای این طرح در زمینی به مساحت ۵۶ هکتار مد نظر قرار گرفته است. مشخصات و موقعیت پهنه منتخب ۴ در بند ۲ مشخص شده است. به منظور احداث شهرک گردشگری ساحلی، سندی تحت عنوان جواز تاسیس و پروانه فعالیت (مطابق با شرایط و ضوابط آمده در بند ۳-۴) در اختیار سرمایه‌گذاران قرار خواهد گرفت. این مدارک به معنای مالکیت سرمایه‌گذاران بر اراضی واگذار شده نمی‌باشد. بر اساس مجوزهای مذکور صرفاً حق بهره‌برداری از اراضی تا زمان فعالیت مستمر به بهره‌برداران داده می‌شود.^۱

۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها

مدیریت دوران بهره‌برداری، مطابق استانداردها و ضوابط وضع شده، (ضمن نیاز به دانش و تجربه لازم در این خصوص) شرایط خاصی که در قانون ذکر شده است را می‌طلبد. پروژه‌های گردشگری ساحلی نیز همانند سایر طرح‌ها باید با حداقل اثرات زیست محیطی و کاهش کیفیت آب دریا باشد. ضوابط درجه بندی و نرخ گذاری تاسیسات گردشگری نیز بر عهده کمیسیون مربوطه است که توسط «وزارت میراث فرهنگی، اداره کل گردشگری و صنایع دستی» مشخص شده است.

۴-۳- مجوزهای قانونی

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

متقاضی سرمایه‌گذاری جهت ایجاد، اصلاح و یا تکمیل تاسیسات گردشگری بایستی به صورت الکترونیک به سامانه (پنجره واحد خدمات الکترونیک (سما ۲) مربوط به «وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی» مراجعه نماید و مدارک مربوطه را ارائه نماید. اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان‌ها مراجعه نماید. شهرداری‌ها و سایر مراجع صادر کننده پروانه ساختمان تاسیسات گردشگری موظفند ضمن رعایت ضوابط مربوط به خود، مقررات اعلام شده توسط سازمان را نیز رعایت نمایند. این مراجع قبل از اعلام موافقت سازمان (اداره کل) مجاز به صدور پروانه احداث ساختمان تاسیسات گردشگری نمی‌باشند. دارنده مجوز ایجاد، اصلاح و یا تکمیل تاسیسات گردشگری مکلف است؛ طرح مربوط را براساس برنامه زمانبندی شده مورد تأیید سازمان به پایان برساند و به طور مرتب پیشرفت کار را به سازمان اطلاع دهد.

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

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

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

۲ - این سامانه با هدف مکانیزه شدن فرآیند صدور مجوزهای سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به صورت آنلاین راه اندازی شده است. در این سامانه پس از ثبتنام اولیه و با توجه به نیاز متقاضی فرآیند شروع می گردد 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 می گیرد در ضمن مجموعه عملیات نظارتی سازمان نیز از همین طریق اعمال می شود.

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. تجربه‌ای که پس از آن به علت از بین رفتن امید به گشایش سیاسی و بیماری کرونا به شدت کاهش یافت و به ۱.۵ میلیون ورودی رسید. با این وجود در مقایسه با سایر کشورهای جهان و حتی کشورهای منطقه جایگاه مناسبی ندارد. به طور میانگین تعداد گردشگران ایران حدوداً بین ۴.۷ تا ۹ میلیون بوده است. این در حالی است که کشورهای منطقه آمار ورودی بالاتری دارند. به عنوان مثال عربستان در همین سال‌ها بین ۱۷ تا ۲۳ میلیون گردشگر ورودی داشته و رویای رسیدن به ۷۰ میلیون گردشگر را در سر می‌پروراند.

بررسی وضعیت گردشگری در حوزه جغرافیایی کشور نشان از نامناسب بودن جایگاه گردشگری خوزستان نسبت به سایر استان‌های کشور دارد. 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 تاسف 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.

۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون

دارد ■ ندارد □

این طرح ایجاد شده و به منظور پوشش نیازهای گردشگری استان و شهرستان هندیجان تعریف شده است. برخی از مراحل اجرای این پروژه (شامل جاده دسترسی و خط انتقال برق) اجرا شده است.

۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح

اجرای عملیات ساخت و ساز پروژه به مدت ۳۶ ماه برنامه‌ریزی شده است. بهره‌برداری از طرح از ابتدای سال ۱۴۰۶ پیش‌بینی شده است. در جدول (۹) برنامه زمان‌بندی اجرای طرح ارائه شده است.

جدول (۹): جدول زمان‌بندی اجرای طرح

۱۴۰۵				۱۴۰۴				۱۴۰۳				۱۴۰۲				فعالیت/عملیات اجرایی / سال
۴	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 خاکبرداری، خاکریزی، شیت پابیلینگ و احداث جاده‌ها دسترسی و اسکله‌ها
																احداث اماکن ورزشی، تفریحی و اقامتی
																تجهیز اماکن
																تکمیل 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، ماشین‌آلات و تجهیزات، تأسیسات، تجهیزات اداری و مخارج پیش از تولید است. این نوع از هزینه‌ها در ابتدای طرح و قبل از بهره‌برداری صورت گرفته و در طول عمر طرح با توجه به عمر مفید آن‌ها مستهلک می‌شوند. سرمایه در گردش شامل سرمایه مورد نیاز در دوران بهره‌برداری از طرح است. سرمایه در گردش یک واحد گردشگری عبارت است از مجموعه امکانات، موجودی‌ها و کار در جریان تکمیل و نیز نقدینگی جهت به کارگیری و بهره‌برداری از سرمایه‌گذاری ثابت به منظور حفظ، تداوم و استمرار عملیات مورد نیاز است. تعیین مبنای میزان موجودی‌ها، کار در جریان ساخت و مطالبات بستگی به شرایط فرآیندهای تأمین و فروش و محیط کسب و کار دارد. در این بخش ارزیابی و برآورد سرمایه‌گذاری مورد نیاز انجام طرح (بر مبنای قیمت سال پایه ۱۴۰۲) برآورد و محاسبه شده است.

جدول (۱۰): برآورد هزینه‌ها

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه‌گذاری ثابت	۴,۹۳۸,۸۰۰
۲	سرمایه در گردش	۲۱,۷۲۶
۳	هزینه سالیانه تولید	۶۷۹,۹۷۳
۴	استهلاک سالیانه سرمایه‌گذاری	۳۸۱,۲۷۴
۵	برآورد کل سرمایه مورد نیاز	۴,۹۶۰,۵۲۶

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

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه خرید زمین	۰
۲	محوطه سازی و بهبود زمین	۲,۴۹۷,۶۶۰
۳	عملیات عمرانی و احداث ساختمان‌ها	۱,۴۷۷,۵۳۵
۴	ماشین‌آلات و تجهیزات تولیدی	۴۶۰,۰۰۰
۵	تجهیزات خدماتی و جانبی	۱۵۵,۰۰۰
۶	تجهیزات حفاظتی و محیط زیستی	۰
۷	هزینه‌های سربار	۰
۸	مخارج پیش از تولید به شرح جدول (۱۳)	مطالعات پیش از سرمایه‌گذاری
		مدیریت و سازماندهی پروژه
		تحصیل تکنولوژی
۹	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	۲۲۹,۶۰۵
	جمع	۴,۹۳۸,۸۰۰

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

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	موجودی مواد	۰
۲	کالای در جریان ساخت	۰
۳	کالای ساخته شده	۰
۴	حساب‌های دریافتنی	۰
۵	موجودی نقد و تنخواه	۲۱,۷۲۶
۶	(حساب‌های پرداختنی تجاری)	۰
	جمع	۲۱,۷۲۶

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

ردیف	شرح	توضیحات / مشخصات	جمع هزینه (میلیون ریال)
۱	تأسیس شرکت، ثبت	-	۷۰
۲	هزینه اخذ مجوزها / پروانه تولید	-	۲۰۰
۳	هزینه‌های مطالعات، مشاوره، تحقیق و توسعه، مسافرت و بازدید و شرکت در نمایشگاه‌های داخلی و ...	یک و نیم در هزارم هزینه‌های سرمایه‌گذاری پروژه	۷,۲۳۰
۴	هزینه‌های بیمه دارایی‌ها	معادل ۲ در هزار دارایی‌های ثابت استهلاك پذیر	۹,۶۴۰
۵	هزینه کارشناسی تأمین مالی، انعقاد قرارداد فاینانس و ...	هزینه کارشناسی ۰.۵ در هزار، سایر موارد ۲.۵ در هزار	۱۱,۵۷۰
۶	هزینه‌های نقشه کشی و نظارت عالیه	معادل ۲ در هزار هزینه‌های پیمانی	۸,۸۷۰
۷	سایر	معادل ۷٪ روز حقوق پرسنل	۲,۶۳۵
		معادل حقوق و دستمزد تعداد ۱۲ نفر طی ۳۶ ماه	۷۵,۱۲۵
	سایر هزینه‌ها	۲.۳٪	۲,۵۳۰
	جمع	-	۱۱۷,۸۷۰

۸-۲- برآورد درآمدها

بر اساس بررسی‌های انجام شده و با توجه به برنامه دوران بهره‌برداری، مبلغ کل درآمدهای طرح در سال ۱۴۰۶ به قیمت‌های ثابت سال ۱۴۰۲ معادل ۱۶۹۷ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به استقبال گردشگران و افزایش ظرفیت خدمات دهی افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۲۱۲۰ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت.

میلیارد ریال

جدول (۱۴): درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره‌برداری

ردیف	موضوع	فصل ۱	فصل ۲	فصل ۳	فصل ۴	جمع سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵
۱	درآمد اقامت موقت	۲	۲	۲	۲	۹	۱۰	۱۱	۱۱	۱۱
۲	خدمات پارکینگ خودرو	۱	۱	۱	۱	۴	۵	۶	۶	۶
۳	درآمد اقامت شبانه	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۵۴	۶۰	۶۶	۶۶	۶۶
۴	خدمات سالن ورزشی	۳۶	۳۶	۳۶	۳۶	۱۴۵	۱۶۳	۱۸۱	۱۸۱	۱۸۱
۵	درآمد اجاره زمین‌های ورزشی	۳	۳	۳	۳	۱۱	۱۳	۱۴	۱۴	۱۴
۶	درآمد اماکن تفریحی و سرگرمی	۳۱۵	۳۱۵	۳۱۵	۳۱۵	۱,۲۶۲	۱,۴۱۹	۱,۵۷۷	۱,۵۷۷	۱,۵۷۷
۷	درآمد اجاره اماکن تجاری و غیر تجاری	۵۳	۵۳	۵۳	۵۳	۲۱۲	۲۴۸	۲۶۶	۲۶۶	۲۶۶
	جمع	۴۲۴	۴۲۴	۴۲۴	۴۲۴	۱,۶۹۷	۱,۹۱۷	۲,۱۲۰	۲,۱۲۰	۲,۱۲۰

۳-۸- مدت زمان بهره‌برداری پروژه

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

جدول (۱۵): افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه

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

مدت ساخت و ساز / تجهیز تا بهره‌برداری (از طرح (ماه)	دوران بهره‌برداری اولیه (ماه)	دوران بهره‌برداری طرح مدت (سال)
۳۶	۱۲	۵

۴-۸- تحلیل نقطه سر به سری

از دید اقتصادی تحلیل نقطه سر به سری تکنیک مهمی است که جهت مطالعه روابط بین هزینه‌ها، درآمد و سود به کار می‌رود و طبق تعریف نقطه سر به سری 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 سری برای ۱۰۰ درصد ظرفیت عملی (سال ۱۴۰۸ به بعد) محاسبه می‌گردد.

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

بهای فروش یک واحد = S تعداد فروش Q = هزینه‌های متغیر یک واحد Vc = هزینه‌های ثابت Fc =

$$\text{نقطه سر به سری ریالی} = \frac{۴۹۸,۴۱۹}{۱ - \frac{۱۸۱,۵۵۳}{۲,۱۱۹,۵۸۶}} = ۵۴۵,۴۵۲ \text{ میلیون ریال}$$

$$\text{نسبت سر به سر} = \frac{۵۴۵,۱۱۱}{۲,۱۱۹,۵۸۶} = ۲۵.۷\%$$

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

ردیف	شرح	بهره‌برداری ۱۴۰۶	بهره‌برداری ۱۴۰۷	بهره‌برداری ۱۴۰۸	بهره‌برداری ۱۴۰۹	بهره‌برداری ۱۴۱۰	بهره‌برداری ۱۴۱۱	بهره‌برداری ۱۴۱۲
۱	درآمد فروش	۱,۶۹۶,۹۳۹	۱,۹۱۷,۲۶۵	۲,۱۱۹,۵۸۶	۲,۱۱۹,۵۸۶	۲,۱۱۹,۵۸۶	۲,۱۱۹,۵۸۶	۲,۱۱۹,۵۸۶
۲	هزینه‌های متغیر	۱۵۸,۸۱۱	۱۷۰,۵۱۲	۱۸۲,۰۸۷	۱۸۲,۰۸۷	۱۸۲,۰۸۷	۱۸۲,۰۸۷	۱۸۲,۰۸۷
۳	حاشیه سود	۱,۵۳۸,۱۲۹	۱,۷۴۶,۷۵۳	۱,۹۳۷,۴۹۸	۱,۹۳۷,۴۹۸	۱,۹۳۷,۴۹۸	۱,۹۳۷,۴۹۸	۱,۹۳۷,۴۹۸
۴	نسبت حاشیه سود	۹۱	۹۱	۹۱	۹۱	۹۱	۹۱	۹۱
۵	هزینه‌های ثابت	۴۸۷,۱۳۹	۴۹۲,۴۳۷	۴۹۷,۶۸۰	۴۹۷,۶۸۰	۴۸۸,۴۰۵	۴۸۷,۰۰۵	۴۸۷,۰۰۵
۶	ارزش فروش در سربسر	۵۳۷,۴۳۶	۵۴۰,۵۰۷	۵۴۴,۴۵۲	۵۴۴,۴۵۲	۵۳۴,۳۰۶	۵۳۲,۷۷۴	۵۳۲,۷۷۴
۷	نسبت سربه سر	۳۱.۷	۲۸.۲	۲۵.۷	۲۵.۷	۲۵.۲	۲۵.۱	۲۵.۱

● بر مبنای محاسبات کامفار

بر مبنای محاسبات نرم افزار کامفار نقطه سر به سر ریالی با احتساب هزینه‌های عملیاتی و غیرعملیاتی در حد ۵۴۴.۴ میلیارد ریال می‌باشد و در ۲۵.۷ درصد ظرفیت عملی به دست خواهد آمد.

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

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

۵-۸- تحلیل هزینه - فایده

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

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

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

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

خالص ارزش فعلی طرح در نرخ تنزیل ۲۰ درصد، بالغ بر ۵۴۲.۹ 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 ۲۲.۸ درصد برآورد می‌شود و در مقایسه با حداقل سود مورد انتظار (*Minimum Attractive Rate of return*)، مطلوب می‌باشد.

جدول (۱۷): شاخص‌های بازدهی پروژه

شاخص / معیار	مقدار	واحد سنجش
ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره‌برداری	۵,۳۱۱,۴۴۴	میلیون ریال
ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره‌برداری	۵,۸۵۴,۳۶۰	میلیون ریال
خالص ارزش فعلی (NPV)	۵۴۲,۹۱۵	میلیون ریال
نسبت درآمد به هزینه (B/C)	۱.۱۰	-
نرخ بازده داخلی (IRR)	۲۲.۸٪	درصد
شاخص سودآوری (PI)	۰.۱۳	ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)	۳.۳۳	سال ۱۴۰۹

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

دوره بازگشت سرمایه (*Project Investment Payback Period*) عبارتست از مدت زمان کسب سرمایه اولیه پروژه از محل عایدات آن. به عبارت دیگر دوره بازگشت سرمایه نشان دهنده مدت زمانی است که طول می‌کشد تا سرمایه‌گذاری اولیه مورد بازیافت قرار گیرد. این معیار سرعت بازگشت پول و قدرت محافظت پروژه را در مقابل ریسک نشان دهد. دوره بازگشت (ساده) طرح با توجه به محاسبات برابر با ۳.۳۳ سال (برابر با سال ۱۴۰۹) برآورد می‌شود.

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

۸-۶- انجام آنالیز حساسیت پروژه

در تحلیل حساسیت طرح‌ها (Sensitivity Analysis)، درصد تغییرات نرخ بازدهی داخلی طرح (IRR) نسبت به تغییر در برخی پارامترها و متغیرهای اساسی طرح سنجیده می‌شود. در این طرح تحلیل بر اساس متغیرهای عمده‌ای چون درآمد فروش هزینه‌های ثابت طرح و هزینه‌های عملیاتی طرح صورت می‌گیرد. در جدول (۱۸) نتایج تحلیل حساسیت صورت گرفته در خصوص متغیرهای درآمد فروش، دارایی‌های ثابت و هزینه‌های عملیاتی آمده است.

الف) درآمد فروش

تغییرات در درآمد فروش عمدتاً ناشی از تغییر در دو متغیر میزان فروش برنامه‌ریزی شده و قیمت فروش محصول است. نتایج تحلیل حساسیت طرح در خصوص درآمد فروش نشان می‌دهد؛ ۲۰ درصد افزایش درآمد فروش طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح از ۲۲٫۸ درصد به ۲۸ درصد افزایش خواهد یافت. بالعکس در صورت ۲۰ درصد کاهش در درآمد فروش، نرخ بازدهی داخلی طرح به ۱۷ درصد تنزل می‌یابد.

جدول (۱۸): جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، دارایی‌های ثابت و هزینه‌های عملیاتی)

درصد تغییرات	درآمد فروش	هزینه‌های سرمایه‌گذاری	هزینه‌های عملیاتی
-۲۰٪	۱۷٪	۲۸٪	۲۴٪
-۴٪	۲۳٪	۲۴٪	۲۳٪
۰٪	۲۲٫۸٪	۲۲٫۸٪	۲۲٫۸٪
۴٪	۲۴٪	۲۲٪	۲۳٪
۲۰٪	۲۸٪	۱۹٪	۲۲٪

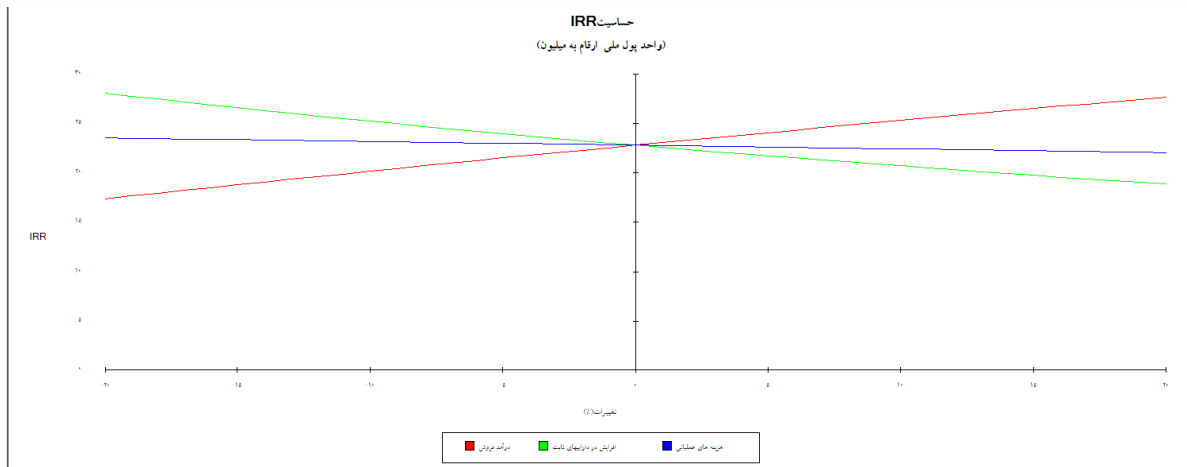
ب) دارایی‌های ثابت طرح

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 ۲۲٫۸ درصد به ۱۹ درصد کاهش خواهد یافت. بر عکس در صورت کاهش ۲۰ درصدی در هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح افزایش و به ۲۸ 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 ۲۴ درصد افزایش خواهد یافت. در نهایت نتایج تحلیل حساسیت طرح نشان می‌دهد؛ طرح حاضر نسبت به تغییرات در درآمد فروش (تغییر در مقدار فروش و یا قیمت فروش) حساسیت بسیار بالایی از خود نشان می‌دهد و در این خصوص می‌بایستی ملاحظات بیشتری صورت گیرد.



شکل (۹): نمودار درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی همان‌گونه که ملاحظه می‌شود، شیب منحنی تغییرات IRR نسبت به تغییرات درآمد فروش در مقایسه سایر آیتم‌ها بیشتر است و شیب منحنی تغییرات IRR نسبت به تغییرات در دارایی‌های ثابت کمتر است که نشان دهنده‌ی 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 ۵۶ هکتار و با انجام عملیات ساختمانی جمعا معادل ۱۳,۱۳۲ مترمربع شامل: ۶,۴۴۶ مترمربع اماکن تجاری (رستوران، کافی شاپ، رستوران سنتی، فروشگاه‌ها، ۷۰۰ مترمربع اماکن تفریحی و سرگرمی (ساختمان‌های ارائه ورزش‌های ساحلی و دریایی)، ۲,۰۹۷ مترمربع اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی، ۱,۸۸۹ مترمربع اماکن اقامتی (آلاچیق، کلبه، سکوی نشیمن و استراحت)، ۲,۰۰۰ مترمربع اماکن ورزشی سرپوشیده و نیز انجام عملیات محوطه سازی جمعا ۵۴۶,۸۶۸ مترمربع شامل: ۲۳۴,۹۵۰ مترمربع محوطه آزاد و فضای سبز، ۱۵,۱۲۰ مترمربع زمین‌های ورزشی، ۷,۸۵۰ مترمربع پیست اسکیت، ۵,۲۴۰ مترمربع پارکینگ‌های خودرو، ۷,۰۰۰ مترمربع پیست کاتونینگ، ۱۳۸,۰۰۰ مترمربع ساحل شنی تفریحات ساحلی، ۷,۸۵۰ مترمربع پیست اسکیت، ۱۵,۰۰۰ مترمربع پارک بازی کودکان، ۱۰,۰۰۰ مترمربع پیست دوچرخه سواری، ۸,۶۰۰ مترمربع استخر / دریاچه ساحلی، ۷,۸۵۰ مترمربع پلازهای شقایق بانوان و آقایان، ۷۰,۶۵۰ مترمربع پارک خانواده، ۲۶,۶۰۸ مترمربع مسیرهای تردد (جدول بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی) و غیره است. کل سرمایه‌گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۳,۹۷۵ میلیارد ریال و کل سرمایه‌گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۸۴۴ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره‌برداری نیز بالغ بر ۱۱۹ میلیارد ریال برآورد می‌شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۴,۹۳۸ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۲۱ میلیارد ریال است. کل سرمایه‌گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.

فروش طرح در سال ۱۴۰۶ به قیمت‌های ثابت معادل ۱,۶۹۷ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۲,۱۲۰ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۶ معادل ۹۲۰ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۱,۲۶۹ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ ۱,۲۳۷ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۵۹.۴ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۲۲.۸ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۳.۳۳ 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 ۵۴۳ میلیارد ریال می‌باشد.

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

جدول (۱۹): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)	نام خدمات قابل ارائه	ظرفیت اسمی و واحد آن
شهرک گردشگری ساحلی منطقه بحرکان هندیجان	خدمات گردشگری ساحلی (-)	خدمات گردشگری ساحلی	معادل ۳,۱۱۰ اقامت شبانه (کلبه)، ۱۳,۰۶۲ اقامت موقت (آلاچیق، سکو و پلاژ)، ۲,۰۲۰ انواع خدمات تفریحی ساحلی و دریایی، ۱۰۵,۰۶۵ انواع خدمات ورزشی انفرادی، ۴,۵۱۸ انواع خدمات ورزشی گروهی، ۵۱,۸۴۶ پارکینگ خودرو، ۱,۳۹۲ اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت
طول دوره اجرا (ماه)	کل سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز (نفر)
۳۶	۴,۹۳۸,۸۰۰	۲۱,۷۲۶	۸۰
نرخ بازده داخلی (IRR) (درصد)	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C
۲۲.۸٪	۵۴۲,۹۱۵	۴,۹۶۰,۵۲۶	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)
۳.۳۳	۸.۰۳	۰.۱۳	۲۴
حداکثر فروش سالیانه (میلیون ریال)	میانگین سود سالانه (میلیون ریال)	میانگین حاشیه سود فروش (درصد)	میانگین گردش دارایی‌ها
۲,۱۱۹,۵۸۶	۱,۱۹۱,۸۷۸	۵۹.۴٪	۰.۲۹

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

نرخ ارز در زمان ارزیابی به شرح جدول (۲۰) 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 (۲۰): 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 (۲۱): سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز

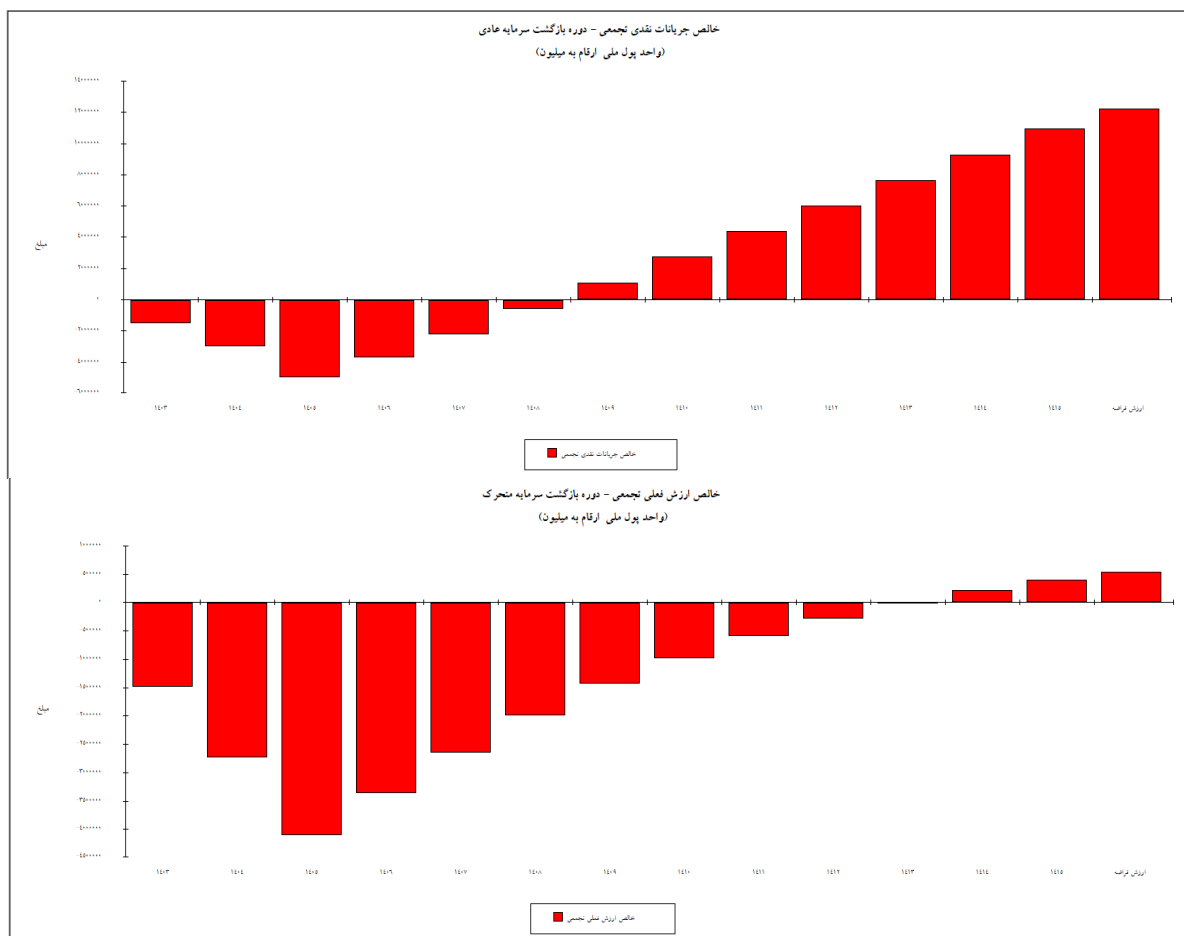
ردیف	سال	میزان ارز مورد نیاز
۱	سال اول	۰
۲	سال دوم	۰
۳	سال سوم	۰
۴	سال چهارم	۰
۵	سال پنجم	۰

۹-۲- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز

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

۳-۹- زمان بازگشت سرمایه

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 ۳.۳۳ سال پس از بهره برداری (برابر با پایان سال ۱۴۰۹) برآورد می‌شود.



دوره بازگشت متحرک طرح نیز بالغ بر ۸.۰۳ 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 سرمایه‌گذاران، پرداخت وام بانکی بلند مدت تا ۷۰ درصد سرمایه‌گذاری ثابت توسط بانک‌های دولتی کشور است. این مقدار برای مناطق محروم در صورت استفاده از ماشین‌آلات خارجی تا ۹۰ درصد هم قابل افزایش می‌باشد. نرخ سود تسهیلات ریالی بلند مدت ۲۳ درصد است که در صورت خوش‌حسابی قسمتی از سود تسهیلات قابل بازپرداخت می‌باشد - مدت زمان بازپرداخت تسهیلات بانکی بلند مدت با توجه به ماهیت طرح، نوع تکنولوژی و امکان صادر شدن محصول (خدمات) 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 :	شهرک گردشگری ساحلی منطقه بحرکان هندیجان
۲- بخش :	گردشگری
۳- خدمات / تولیدات	خدمات گردشگری
۴- محل اجرای طرح	خوزستان- شهرستان هندیجان - بحرکان
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تاسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...):	اجرای طرح در زمینی به مساحت ۵۶ هکتار و با انجام عملیات ساختمانی جمعا معادل ۱۳,۱۳۲ مترمربع شامل: ۶,۴۴۶ مترمربع اماکن تجاری (رستوران، کافی شاپ، رستوران سنتی، فروشگاه‌ها، ۷۰۰ مترمربع اماکن تفریحی و سرگرمی (ساختمان‌های ارائه ورزش‌های ساحلی و دریایی)، ۲,۰۹۷ مترمربع اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی، ۱,۸۸۹ مترمربع اماکن اقامتی (آلاچیق، کلبه، سکوی نشیمن و استراحت)، ۲,۰۰۰ مترمربع اماکن ورزشی سرپوشیده و نیز انجام عملیات محوطه سازی جمعا ۵۴۶,۸۶۸ مترمربع شامل: ۲۳۴,۹۵۰ مترمربع محوطه آزاد و فضای سبز، ۱۵,۱۲۰ مترمربع زمین‌های ورزشی، ۷,۸۵۰ مترمربع پیست اسکیت، ۵,۲۴۰ مترمربع پارکینگ‌های خودرو، ۷,۰۰۰ مترمربع پیست کاتونینگ، ۱۳۸,۰۰۰ مترمربع ساحل شنی تفریحات ساحلی، ۷,۸۵۰ مترمربع پیست اسکیت، ۱۵,۰۰۰ مترمربع پارک بازی کودکان، ۱۰,۰۰۰ مترمربع پیست دوچرخه سواری، ۸,۶۰۰ مترمربع استخر / دریاچه ساحلی، ۷,۸۵۰ مترمربع پلاژهای شنای بانوان و آقایان، ۷۰,۶۵۰ مترمربع پارک خانواده، ۲۶,۶۰۸ مترمربع مسیرهای تردد (جدول بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی) و غیره است. کل سرمایه‌گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۳,۹۷۵ میلیارد ریال و کل سرمایه‌گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۸۴۴ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره‌برداری نیز بالغ بر ۱۱۹ میلیارد ریال برآورد می‌شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۴,۹۳۸ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۲۱ میلیارد ریال است. کل سرمایه‌گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است. فروش طرح در سال ۱۴۰۶ به قیمت‌های ثابت معادل ۱,۶۹۷ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۲,۱۲۰ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۶ معادل ۹۲۰ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۱,۲۶۹ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ ۱,۲۳۷ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۵۹.۴ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۲۲.۸ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۳.۳۳ 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 ۵۴۳ میلیارد ریال می‌باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه :	معادل ۳,۱۱۰ اقامت شبانه (کلبه)، ۱۳,۰۶۲ اقامت موقت (آلاچیق، سکو و پلاژ)، ۲,۲۰۲,۵۰۲ انواع خدمات تفریحی ساحلی و دریایی، ۱۰۵,۰۶۵ انواع خدمات ورزشی انفرادی، ۴,۵۱۸ انواع خدمات ورزشی گروهی، ۵۱,۸۴۶ پارکینگ خودرو، ۱,۳۹۲ اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت

وضعیت پروژه		
۷-	دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل:	۱۰۰٪ درصد
۸-	فروش:	۲,۱۲۰میلیاردریال
-	بازار داخلی پیش بینی شده:	۲۰ درصد
-	بازار خارجی پیش بینی شده:	۸۰ درصد
۹-	کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیت‌های تجاری):	۳۶ ماه
۱۰-	وضعیت طرح:	
- امکان‌سنجی طرح در دسترس است؟ بلی- امکان‌سنجی طرح از جنبه‌های مختلف ارزیابی صورت گرفته است و نتایج امکان‌سنجی در شاخص‌های بازار، فنی مهندسی و مالی و اقتصادی مطلوب می‌باشد. - زمین مورد نیاز تهیه شده است؟ بله - در حال حاضر زمین صنعتی در مجاورت اسکله صیادی بحرکان انتخاب شده و بر اساس معیارهای مکان‌سنجی این منطقه برای احداث طرح مناسب می‌باشد. در حال حاضر بخشی از عملیات اجرایی شامل احداث مسیر دسترسی اصلی و خط اصلی انتقال برق در محل اجرا شده است.. - مجوزهای قانونی (جواز تاسیس، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟ به منظور استقرار در بحرکان بایستی نسبت به اخذ مجوزهای قانونی از اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان اقدام گردد. - قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است؟ خیر - تا کنون هیچ گونه قرارداد مشارکتی برای اجرای طرح تهیه نشده است. این طرح ویژگی‌های لازم را به منظور جذب منابع مالی سهامداران را دارد. - با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است؟ خیر تا کنون توافق و یا قراردادی به منظور اجرای عملیات ساخت و ساز طرح منعقد نشده است. - تسهیلات زیربنایی (برق‌رسانی، آب‌رسانی، مخابرات، سوخت، جاده و غیره) فراهم شده است؟ در حال حاضر دسترسی به برق و جاده فراهم است لیکن به منظور برخورداری از منابع آب و سوخت بایستی سرمایه‌گذاری لازم صورت پذیرد. - فهرستی از دانش فنی، ماشین‌آلات، تجهیزات و همچنین شرکت‌های فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است؟ به منظور اجرای طرح حاضر تجهیزات مورد نیاز از بازار داخل تامین می‌شود و تامین آن پس از اجرای عملیات ساخت و ساز اهمیت پیدا می‌کند. - قرارداد خرید ماشین‌آلات، تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است؟		
خیر		

ساختار مالی					
۱۱- ساختار مالی:					
شرح	پول داخلی مورد نیاز			پول خارجی مورد نیاز	کل مبلغ به یورو
	میلیون ریال	نرخ برابری (یورو به ریال)	معادل به یورو		
سرمایه ثابت	۴,۹۳۸,۸۰۰	۴۵۱,۵۳۱	۱۰,۹۳۷,۸۹۸	۰	۱۰,۹۳۷,۸۹۸
سرمایه در گردش	۲۱,۷۲۶	۴۵۱,۵۳۱	۴۸,۱۱۷	۰	۴۸,۱۱۷
کل سرمایه‌گذاری	۴,۹۶۰,۵۲۶	-	۱۰,۹۸۶,۰۱۵	۰	۱۰,۹۸۶,۰۱۵
- ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات خارجی: ۰ یورو - ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات داخلی: ۱,۳۶۲,۰۳۳ یورو - ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی: ۰ یورو - ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی: ۰ یورو - خالص ارزش فعلی: ۱,۲۰۲,۳۸۸ یورو - نرخ بازگشت داخلی: ۲۲٪ درصد - دوره بازگشت سرمایه: ۳.۳۳ سال - حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۰٪ درصد					
در ۱۴۰۳ سال					

اطلاعات کلی طرح	
۱۲- نوع طرح:	تأسیس ☒ توسعه و تکمیل ☐
- خلاصه وضعیت شرکت / طرح:	
- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی):	-
- فعالیت جاری:	-
- آدرس:	خوزستان، شهرستان هندیجان، شهرک گردشگری ساحلی منطقه بحرکان هندیجان
- تلفن برقراری تماس:	۹۸۸ ۹۱۶ ۳۱۳ ۴۹۸۵ فاکس:
- پست الکترونیکی:	gharib.t@gmail.com
- ساختار قانونی پیشنهادی:	دولتی ☐ خصوصی ☒
- وب سایت:	

لطفاً مستندات زیر را در صورت امکان ارائه فرمایید.	
مطالعه امکان‌سنجی طرح	☒
مجوزهای قانونی (جواز تأسیس، مجوز سرمایه‌گذاری خارجی و غیره)	☐