

اداره کل امور اقتصادی و دارایی

استان خوزستان

تهیه و تدوین فرصت‌های سرمایه‌گذاری استان
گزارش مطالعات فرصت‌های سرمایه‌گذاری

«مجتمع گردشگری چم آسیاب مسجد سلیمان»



(پیوست شماره ۱)

بنام خدا
فهرست مطلب

۱ (پیوست شماره ۱)
۴	۱-موقعیت طرح
۴	۱-۱- استان
۴	۲-۱- شهرستان
۵	۲- موقعیت پروژه
۵	۱-۲- دسترسی به زیرساخت‌ها
۶	۳- مشخصات فنی طرح
۶	۱-۳- معرفی پروژه
۷	۲-۳- نیازهای طرح
۷	۱-۲-۳- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز
۸	۲-۲-۳- تجهیزات و ماشین‌آلات
۹	۳-۲-۳- مواد اولیه
۹	۴-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی
۱۰	۴- مالکیت و مجوزهای قانونی
۱۰	۱-۴- مالکیت زمین
۱۰	۲-۴- مالکیت معنوی و امتیازها
۱۰	۳-۴- مجوزهای قانونی
۱۱	۵- بررسی بازار و رقابت
۱۱	۱-۵- معرفی بازار هدف
۱۲	۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون
۱۲	۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح
۱۳	۸- برنامه مالی پروژه
۱۳	۱-۸- برآورد هزینه‌ها
۱۵	۲-۸- برآورد درآمدها
۱۵	۳-۸- مدت زمان بهره‌برداری پروژه
۱۶	۴-۸- تحلیل نقطه سر به سر
۱۷	۵-۸- تحلیل هزینه - فایده
۱۷	۶-۸- انجام آنالیز حساسیت پروژه
۱۹	۷-۸- جمع‌بندی
۲۰	۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه
۲۰	۹- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین
۲۰	۱-۹- سرمایه ارزی موردنیاز
۲۰	۲-۹- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز
۲۱	۳-۹- 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 محوطه‌سازی) مجتمع	۶
جدول (۴): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات ساختمانی) مجتمع	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 (۹): مشخصات مواد اولیه	۹
جدول (۱۰): مدیریت و منابع انسانی	۹
جدول (۱۱): جدول زمان‌بندی اجرای طرح	۱۲
جدول (۱۲): برآورد هزینه‌ها	۱۳
جدول (۱۳): برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)	۱۳
جدول (۱۴): برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی)	۱۴
جدول (۱۵): جزئیات هزینه‌های قبل از بهره‌برداری	۱۴
جدول (۱۶): درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره‌برداری	۱۵
جدول (۱۷): افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه	۱۵
جدول (۱۸): پیش‌بینی نقطه سر به سر فعالیت طرح	۱۶
جدول (۱۹): شاخص‌های بازدهی پروژه	۱۷
جدول (۲۰): جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی)	۱۸
جدول (۲۱): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه	۱۹
جدول (۲۲): نرخ ارز	۲۰
جدول (۲۳): سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز	۲۰
شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور	۴
شکل (۲): نقشه موقعیت مسجد سلیمان 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 IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی	۱۸

۱- موقعیت طرح

۱-۱- استان

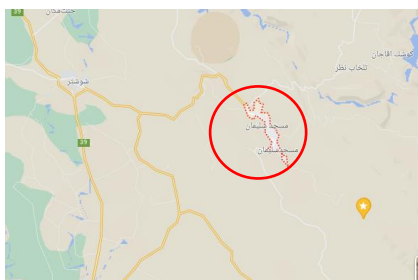
استان خوزستان در جنوب‌غربی ایران (در محدوده ۴۷ درجه و ۴۲ دقیقه تا ۵۰ درجه و ۳۹ دقیقه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ و ۲۹ درجه و ۵۸ دقیقه تا ۳۲ درجه و ۵۸ دقیقه شمالی از خط استوا) قرار دارد. مساحت این استان ۶۳،۲۳۸ کیلومتر مربع است و با جمعیتی معادل ۴،۹۹۴ هزار نفر در سال ۱۴۰۰، (بعد از استان‌های تهران، خراسان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

۱-۲- شهرستان

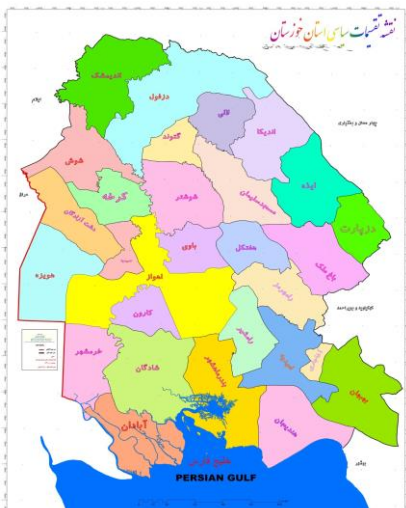
بر اساس آخرین تقسیمات کشوری سال ۱۴۰۱ وزارت کشور این استان دارای ۲۹ شهرستان، ۷۰ بخش، ۱۴۵ دهستان و ۹۰ شهر و ۳ فرمانداری ویژه می‌باشد. آخرین تقسیمات سیاسی استان به شرح شکل (۳) آمده است. مسجد سلیمان شهری در استان خوزستان و مرکز شهرستان مسجد سلیمان است. پس از عملیات استخراج صنعتی نفت که در سال ۱۹۰۸ با حفر چاه شماره یک انجام شد، این شهر به تدریج در اطراف این میدان نفتی شکل گرفت. اغلب مردم این شهر از ایل بختیاری می‌باشند. شهرستان مسجد سلیمان در شمال شرقی استان خوزستان و در فاصله ۱۲۵ کیلومتری شهر اهواز قرار دارد. این شهرستان در سال ۱۳۹۵، تعداد ۱۰۰ هزار و ۴۹۷ نفر جمعیت داشته است. این شهرستان از شمال به دزفول، از شرق به استان چهارمحال بختیاری و ایذه، از جنوب به رامهرمز و از غرب به شوشتر محدود می‌شود. مساحت آن حدود ۶،۹۸۶ کیلومتر مربع است. شهرستان مسجد سلیمان مانند بیشتر شهرهای خوزستان دارای آب و هوای گرم و نسبتاً خشک می‌باشد و تابستانی گرم و زمستانی مدیترانه‌ای دارد. میانگین بارش سالانه باران بالای ۴۰۰ میلی‌متر و بازه دما از ۴- درجه سانتی‌گراد در زمستان تا بیش از ۵۰ درجه سانتی‌گراد در تابستان متغیر می‌باشد. ارتفاع آن از سطح دریا نزدیک ۳۷۲ متر است. از دیدنی‌های این شهر می‌توان به اولین چاه نفتی در خاورمیانه، دامنه کوه آسماری، تفرجگاه تمبی، آتشکده سرمسجد و پرستشگاه بردنشانده که بزرگ‌ترین معبد رو باز هخامنشی در ایران و جهان است، اشاره کرد.



شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور



شکل (۲): نقشه موقعیت مسجد سلیمان در خوزستان



شکل (۳): نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان

چاه نفتی در خاورمیانه، دامنه کوه آسماری، تفرجگاه تمبی، آتشکده سرمسجد و پرستشگاه بردنشانده که بزرگ‌ترین معبد رو باز هخامنشی در ایران و جهان است، اشاره کرد.

۲- موقعیت پروژه

این طرح در زمینی به مساحت ۴۹۰۸۰۷ متر در فاصله ۳۸ کیلومتری شهر مسجد سلیمان و ۱۲۵ کیلومتری شهر اهواز به مختصات زیر به اجرا در می‌آید.

جدول (۱): مختصات محل اجرای طرح

نقطه	X	Y
A	۳۳۴۳۶۲.۳۴	۳۵۴۷۱۵۱.۰۸
B	۳۲۴۲۴۹.۵۷	۳۵۴۷۱۰۱.۸۳

سایر نقاط مطابق پلان



شکل (۴): نقشه موقعیت پروژه

تصویر هوایی



محل در فاصله ۷۰۰ متری روستای مراد آباد قرار دارد.

۱-۲- دسترسی به زیرساخت‌ها

در حال حاضر امکانات محل احداث دسترسی به جاده دارد. با توجه به فاصله کم طرح از روستای مراد آباد و سایر اماکن همجوار امکان انتقال امکانات زیر بنایی به محل وجود دارد. نزدیکترین بندر به این منطقه بندر امام خمینی در فاصله ۲۴۵ کیلومتری و نزدیک‌ترین ایستگاه راه آهن (ایستگاه نظامیه) در فاصله ۱۶۸ کیلومتری و نزدیک‌ترین فرودگاه (فرودگاه شهید آسیایی) در فاصله ۷.۵ کیلومتری واقع شده است.

جدول (۲): دسترسی به زیرساخت‌ها

ردیف	زیرساخت موردنیاز	فاصله تا محل پروژه (کیلومتر)	محل تأمین زیرساخت
۱	آب	۰.۲۴۵	روستای مراد آباد
۲	برق	۰.۲۴۵	شبکه برق
۳	گاز	-	پیش بینی نشده است
۴	مخابرات	-	پیش بینی نشده است
۵	راه اصلی	۰.۰۵	جاده روستای مراد آباد
۶	راه فرعی	۵	جاده خوزستان - چهار محال بختیاری
۷	فرودگاه	۷.۵	فرودگاه شهید آسیایی مسجد سلیمان
۸	بندر	۲۱۵	بندر امام خمینی
۹	ایستگاه راه آهن	۱۶۸	ایستگاه راه آهن نظامیه



شکل (۵): نقشه راه‌های دسترسی به پروژه

۳- مشخصات فنی طرح

۳-۱- معرفی پروژه



شکل (۶): تصاویری محل احداث

دشت چم آسیاب در فاصله ۵ کیلومتری از شهر مسجد سلیمان و در مسیر جاده اندیکا قرار دارد. چم آسیاب به واسطه چشمه‌های فراوان و وجود باغات در فصل بهار پذیرای مهمانان بسیاری از اقصی نقاط استان می‌باشد. چم آسیاب در مسیر ارتباطی مسجد سلیمان به سد شهید عباسپور و محور جدید بین استانی خوزستان-چهارمحال قرار دارد که از تونل دلا و دشت شیمبار و بازفت، خوزستان را به استان کوهپایه‌ای چهارمحال و بختیاری متصل می‌کند و با احداث این محور رفت و آمد از منطقه چم آسیاب نیز فزونی یافته است.

باتوجه به زیبایی‌های ناشی از تلفیق عناصر طبیعی آب، کوه، درخت و آب و هوای مطلوب، همراه با فضاسازی‌های مصنوعی می‌تواند بستر مناسبی برای ایجاد محیط‌های مفرح و سرزنده در جامعه باشد. این منطقه دارای پتانسیل‌های بالقوه‌ای است که می‌توان

آن را بالفعل کرد. وجود این عناصر منحصر به فرد ما را به سمت و سویی هدایت می‌کند که بتوانیم این همه امکانات طبیعی موجود در منطقه را با برنامه ریزی صحیح به محیطی امن و چشمگیر، برای تفریح در مقیاس محلی و حتی منطقه ای تبدیل نمائیم.

«مجتمع گردشگری چم آسیاب مسجد سلیمان» به منظور ایجاد زیرساخت‌های گردشگری و ارائه خدمات اقامتی، پذیرایی، تفریحی و ورزشی در منطقه مورد توجه قرار گرفته است. این طرح با ایجاد زیر ساخت‌های گردشگری همچون اماکن تجاری (فروشگاه، رستوران، کافی شاپ، فود کورت)، اماکن ورزشی و تفریحی (زمین والیبال و بسکتبال، زمین هند بال و فوتبال) و پارک بازی کودکان، اماکن عمومی (پارکینگ، ساختمان مدیریت، باجه فروش بلیط و سرویس بهداشتی)، اماکن اقامت موقت (سکوهای استراحت، آلاچیق، سوئیت و ویلا) 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) مجتمع

نوع ساختمان/ کاربری	کل مساحت (متر مربع)	مبلغ هزینه (میلیون ریال)
زمین های ورزشی	۱,۴۵۰	۱۴,۵۰۰
پارکینگ های خودرو	۲,۹۸۹	۱۴,۹۴۷
فضای تفریحات و سرگرمی	۱,۸۶۲	۲۴,۴۶۴
مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی) و غیره	۱,۶۰۰	۴,۷۰۰
محوطه آزاد و فضای سبز	۱۴,۹۰۸	۱۴,۹۰۸
محوطه سازی	۲۲,۸۰۹	۷۳,۵۱۸

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

نوع ساختمان/ کاربری	کل مساحت (متر مربع)	مبلغ هزینه (میلیون ریال)
اماکن اقامت شبانه	۶۴۱	۷۳,۵۵۰
اماکن اقامت موقت	۲۴۶	۲,۲۹۲
اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی مورد نیاز	۱۲۵	۱۰,۱۴۰
اماکن تجاری	۶۸۴	۷۲,۵۰۰
ساختمان‌ها	۱,۶۹۶	۱۵۸,۴۸۲

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 (آلاچیق، سکو)	۵,۹۰۹	۸۱٪	۴,۷۹۰	۲۳,۹۵۰
اقامت شبانه (سوئیت/ ویلا)	۱,۸۶۶	۸۳٪	۱,۵۴۱	۷۷,۰۵۰
پارکینگ خودرو/ورودی	۳۱,۱۰۰	۸۱٪	۲۵,۲۰۰	۲۵,۲۰۰
اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت	۷۲	۱۵۰٪	۱۰۸	۲۳,۷۶۰
انواع خدمات تفریحی	۴۵۱,۵۷۲	۸۱٪	۳۶۶,۵۰۵	۰
انواع خدمات ورزشی گروهی	۱,۲۴۴	۶۳٪	۷۸۶	۲,۳۵۸

۳-۲- نیازهای طرح

۳-۲-۱- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز

کلیه زیر ساخت‌های «مجتمع گردشگری چم آسیاب مسجد سلیمان» پس از اجرای طرح حاضر به شرح زیر خواهد بود.

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

طبقه	شرح	نوع	تعداد	مساحت واحد (مترمربع)	مساحت کل (مترمربع)	قیمت واحد ساخت	مبلغ کل (میلیون ریال)
اماکن اقامت موقت	آلاچیق های اقامتی بزرگ	ساختمان‌ها	۶	۱۵	۹۰	۱۰	۹۰۰
	آلاچیق های اقامتی کوچک	ساختمان‌ها	۱۱	۱۲	۱۳۲	۱۰	۱,۳۲۰
	آلاچیق های ساحلی (استخر و برکه)	ساختمان‌ها	۲	۱۲	۲۴	۳	۷۲
اماکن اقامت شبانه	پارکینگ های خودرو	محوطه سازی	۱۰۰	۳۰	۲,۹۸۹	۵	۱۴,۹۴۷
	ویلاهای اقامتی	ساختمان‌ها	۶	۸۴	۵۰۴	۱۲۰	۶۰,۴۸۰
	ساختمان مدیریت و پشتیبانی و رزرواسیون	ساختمان‌ها	۱	۳۵	۳۵	۱۲۰	۴,۲۰۰
	نمازخانه	ساختمان‌ها	۱	۱۵	۱۵	۱۱۰	۱,۶۵۰
	درمانگاه	ساختمان‌ها	۱	۱۲	۱۲	۱۱۰	۱,۳۲۰
اماکن تجاری	رستوران اقامتگاه	ساختمان‌ها	۱	۷۰	۷۰	۱۱۰	۷,۷۰۰
	کافی شاپ	ساختمان‌ها	۱	۵۰	۵۰	۱۱۰	۵,۵۰۰
	رستوران	ساختمان‌ها	۱	۳۶۰	۳۶۰	۱۱۰	۳۹,۶۰۰
	فروشگاه	ساختمان‌ها	۲	۴۹	۹۸	۱۰۰	۹,۸۰۰
	فود کورت	ساختمان‌ها	۱	۱۷۶	۱۷۶	۱۰۰	۱۷,۶۰۰
اماکن ورزشی	محل پذیرایی رستوران	محوطه سازی	۱	۱۰۰	۱۰۰	۲	۲۰۰
	پارک بازی کودکان	محوطه سازی	۱	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۸	۸,۰۰۰
	آب نما	محوطه سازی	۱	۵۲۲	۵۲۲	۱۲	۶,۲۶۴
	برکه و دریاچه	محوطه سازی	۱	۳۴۰	۳۴۰	۳۰	۱۰,۲۰۰
	زمین والیبال و بسکتبال	محوطه سازی	۱	۷۲۵	۷۲۵	۱۰	۷,۲۵۰
اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی مورد نیاز	زمین هند بال و فوتبال	محوطه سازی	۱	۷۲۵	۷۲۵	۱۰	۷,۲۵۰
	مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش)	محوطه سازی	۱	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۳	۴,۵۰۰
	سرویس بهداشتی	ساختمان‌ها	۱	۶۳	۶۳	۶۰	۳,۷۸۰
	اطلاعات، نگهداری و باجه بلیط	ساختمان‌ها	۱	۱۵	۱۵	۸۰	۱,۲۰۰
	کانکس سرایداری مجموعه	ساختمان‌ها	۱	۱۲	۱۲	۸۰	۹۶۰
	ساختمان تاسیسات گاز	ساختمان‌ها	۱	۲۰	۲۰	۶۰	۱,۲۰۰
	ساختمان تاسیسات برق	ساختمان‌ها	۱	۲۰	۲۰	۶۰	۱,۲۰۰
	محوطه آزاد و فضای سبز	محوطه سازی	۱	۱۴,۹۰۸	۱۴,۹۰۸	۱۰	۱۴,۹۰۸
جمع			-	-	۲۴,۴۴۳	۲۳۲,۰۰۰	

۲-۲-۳- تجهیزات

بر اساس زیرساخت‌های موجود و زیرساخت‌های جدید پیش بینی شده در طرح حاضر، کل تجهیزات مورد نیاز به شرح زیر قابل پیش بینی است. تمامی تجهیزات در داخل کشور قابل تأمین می‌باشد.

جدول (۷) : تجهیزات اصلی مورد نیاز

ردیف	نام ماشین / تجهیز	سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح		جمع هزینه (میلیون ریال)
		تعداد	قیمت خرید داخلی	
۱	سنت تجهیزات و اثاثیه هتل	۶	۱,۱۷۰	۷,۰۲۰
۲	سیستم صدور قبض و بلیط	۱	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
۳	تجهیزات رستوران اقامتگاه	۱	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰
۴	تجهیزات زمین‌های ورزشی شامل (تور، ستون‌ها و میله‌های نصب تور، میزهای تنیس، پرچم و...)	۴	۴۶۷	۱,۸۶۸
۵	تجهیزات فلزی پارک بازی کودکان و بزرگسالان (انواع سرسره، الاکلنگ، تاب بازی و سایر وسایل ورزشی کودکان و بزرگسالان)	۸	۲۵۰	۲,۰۰۰
۶	تجهیزات درمانگاه	۱	۹۰۰	۹۰۰
۷	سایر تجهیزات پارکی (المان‌های شهری، میز شطرنج، سطل‌های زباله، ابنخوری، نیمکت‌های بتنی پارکی، تجهیزات شستشوی ظروف، پارکی و ...)	۱۰	۸۰	۸۰۰
۸	سایر تجهیزات اصلی - داخلی	۱	۳۱۲	۳۱۲
	جمع			۱۵,۴۰۰

جدول (۸) : تجهیزات جانبی

ردیف	نام ماشین / ابزار و ...	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	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، آتشنشانی، و اعلام حریق	کپسول	تاسیسات	۱۴	۳۰	۴۲۰
۹	لوله کشی گاز	m	تاسیسات	۷۰۰	۵	۳,۵۰۰
۱۰	انشعاب گاز	-	تاسیسات	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۱۱	کولر گازی	Set	تاسیسات	۱۴	۸۰۰	۱۱,۲۰۰
۱۲	ابزارآلات و تجهیزات کارگاهی	دستگاه	تجهیزات و ابزارآلات آزمایشگاهی و کارگاهی	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۱۳	وسایل اداری (رایانه، میز و صندلی اداری، تجهیزات شبکه و سرور - به تعداد پرسنل پشتیبانی)	Set	تجهیزات اداری	۵	۵۰۰	۲,۵۰۰
۱۴	سایر تاسیسات جانبی	-	تاسیسات	۱	۸۸۴	۸۸۴
	جمع					۴۳,۱۰۰

۳-۲-۳- مواد اولیه

به غیر از سوئیت‌ها عمده کاربری‌های نظیر (رستوران، کافی شاپ، چایخانه، فروشگاه‌ها) در دوران بهره‌برداری به صورت اجاره به افراد دارای صلاحیت واگذار می‌شود. مشخصات مواد (عمدتاً غذایی پرسنل پذیرش شده در ویلاها) به شرح جدول زیر است.

جدول (۹): مشخصات مواد اولیه

ردیف	شرح / عنوان	مقدار مصرف در حداکثر ظرفیت	هزینه مواد اولیه در حداکثر ظرفیت (میلیون ریال)
۱	مواد غذایی مورد نیاز سوئیت	۳,۰۲۹	۳,۶۳۵

۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی

تعداد اشتغال طرح حاضر معادل ۱۱ نفر می‌باشد. مشخصات نیروی انسانی مورد نیاز طرح به شرح جدول زیر است.

جدول (۱۰): مدیریت و منابع انسانی

ردیف	سطح مهارت	تعداد	میانگین حقوق پایه (ریال)
۱	متخصص	۴	۱۱۲,۵۰۰,۰۰۰
۲	ماهر	۰	-
۳	غیر ماهر	۷	۸۵,۰۰۰,۰۰۰

تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز:	۰	نفر
تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز:	۷	نفر
تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز:	۴	نفر
جمع	۱۱	نفر

۴- مالکیت و مجوزهای قانونی

۴-۱- مالکیت زمین

اجرای این طرح در زمینی به مساحت ۲۴،۴۴۳ مترمربع و احداث ساختمانی با زیر بنایی معادل ۱۶۹۶ متر مربع پیش بینی 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 سرمایه گذار 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 وضع شده می‌باشد. این پروژه گردشگری همانند سایر طرح‌ها باید با حداقل اثرات زیست محیطی و کاهش کیفیت آب به اجرا درآید. ضوابط طبقه بندی و قیمت گذاری تاسیسات گردشگری نیز بر عهده کمیسیون مربوطه است که 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^۱) 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 نرخ‌های ابلاغی می‌باشند و در صورت تخلف با آن‌ها برخورد خواهد شد. سازمان باید ظرف شش ماه پس از صدور پروانه بهره‌برداری موقت نسبت به درجه‌بندی 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 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 می‌پرورانند.

بررسی وضعیت گردشگری در حوزه جغرافیایی کشور نشان از نامناسب بودن جایگاه گردشگری خوزستان نسبت به سایر استان‌های کشور است. مطابق آمارهای سال ۱۳۹۹ از حدود ۱۶،۹۰۰ عدد اماکن اقامتی کشور (هتل، متل، مهمانپذیر، بوم گردی، مجتمع گردشگری، خانه مسافر و ...) سهم استان خوزستان فقط ۱۱۹ مرکز اقامتی (معادل ۰.۷ درصد) است. این در حالی است که سهم استان‌های مازندران (۴۶۰۸ مرکز)، خراسان رضوی (۲۴۴۷ مرکز) و اصفهان (۱۰۵۲ مرکز) گیلان (۲۶۶۵)، فارس (۸۶۴ مرکز)، تهران (۵۶۱ مرکز) است. از مجموع ۴۵۵،۷۰۴ تخت مراکز اقامتی، سهم استان خوزستان تنها ۷،۴۱۳ (معادل ۱.۶ درصد) تخت اقامتی است. این وضعیت در خصوص تاسیسات گردشگری به شدت تاسف بار تر است. تعداد کل تاسیسات 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 تاسیسات 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 زیرساخت‌های گردشگری منطقه دشت چم آسیاب تعریف شده است و تا کنون ۱۵ درصد پیشرفت فیزیکی داشته 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 (۱۱) برنامه زمان‌بندی اجرای طرح ارایه شده است.

جدول (۱۱): 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
																تامیسات
																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 (۱۲): برآورد هزینه‌ها

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه‌گذاری ثابت	۳۲۳,۱۲۱
۲	سرمایه در گردش	۷,۵۴۶
۳	هزینه سالیانه تولید	۶۰,۶۴۰
۴	استهلاک سالیانه سرمایه‌گذاری	۲۸,۷۳۷
۵	برآورد کل سرمایه موردنیاز	۳۳۰,۶۶۷

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

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه خرید زمین	۰
۲	محوطه سازی و بهبود زمین	۷۳,۵۱۸
۳	عملیات عمرانی و احداث ساختمان‌ها	۱۵۸,۴۸۲
۴	ماشین‌آلات و تجهیزات تولیدی	۱۵,۴۰۰
۵	تجهیزات خدماتی و جانبی	۴۳,۱۰۰
۶	تجهیزات حفاظتی و محیط زیستی	۰
۷	هزینه‌های سربار	۰
۸	مخارج پیش از تولید به شرح جدول (۱۵)	مطالعات پیش از سرمایه‌گذاری
		مدیریت و سازماندهی پروژه
		تحصیل تکنولوژی
۹	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	۱۴,۶۲۱
	جمع	۳۲۳,۱۲۱

اقلام عمده در تعیین سرمایه در گردش عبارتند از:

در بین اقلام سرمایه در گردش متعارف، موجودی نقد (تنخواه گردان) آن قسمت از سرمایه در گردش است که جهت پرداخت هزینه‌های جاری طرح مورد نیاز است. دوره پوشش موجودی نقد نیز مدت زمانی است که جهت پوشش هزینه‌های عملیاتی منظور می‌شود. در طرح حاضر این دوره معادل ۳۰ روز در نظر گرفته شده است.

جدول (۱۴): برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	موجودی مواد	۰
۲	کالای در جریان ساخت	۰
۳	کالای ساخته شده	۰
۴	حساب‌های دریافتی	۰
۵	موجودی نقد و تنخواه	۲,۲۵۳
۶	(حساب‌های پرداختی تجاری)	۰
	جمع	۲,۲۵۳

جدول (۱۵): جزئیات هزینه‌های قبل از بهره‌برداری

ردیف	شرح	توضیحات / مشخصات	جمع هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه های 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 هزینه های سرمایه گذاری پروژه	۴۶۰
۴	هزینه‌های بیمه دارایی ها	معادل ۲ در هزار دارایی های ثابت استهلاک پذیر	۶۱۰
۵	هزینه کارشناسی تامین مالی، انعقاد قرارداد فاینانس و ...	هزینه کارشناسی ۰.۵ در هزار ، سایر موارد ۲.۵ در هزار	۷۳۰
۶	هزینه های نقشه کشی و نظارت عالیه	معادل ۲ در هزار هزینه های پیمانی	۴۹۰
	هزینه های آموزش پرسنل	معادل ۰ روز حقوق پرسنل	۰
۷	سایر	حقوق و دستمزد دوران ساخت	معادل حقوق و دستمزد تعداد ۴ نفر طی ۲۴ ماه
		سایر هزینه‌ها تسهیل دسترسی های خارج از پلن (جاده سازی موقت و ...)	۲.۶٪
	جمع	-	۱۸,۰۰۰

۸-۲- 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 ۱۲۰ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت خدمات دهی افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۱۵۲ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت.

جدول (۱۶): درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره‌برداری

ردیف	موضوع	فصل ۱	فصل ۲	فصل ۳	فصل ۴	جمع سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵
۱	اقامت موقت (آلاچیق، سکو)	۴.۵	۴.۵	۴.۵	۴.۵	۱۸.۰	۲۱.۶	۲۴.۰	۲۴.۰	۲۴.۰
۲	اقامت شبانه (سوئیت/ ویلا)	۱۴.۵	۱۴	۱۴	۱۴	۵۸	۶۹.۴	۷۷.۱	۷۷.۱	۷۷.۱
۳	پارکینگ خودرو/ورودی	۴.۷	۴.۷	۴.۷	۴.۷	۱۸.۹	۲۲.۷	۲۵.۲	۲۵.۲	۲۵.۲
۴	اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت	۶	۶	۶	۶	۲۴	۲۳.۸	۲۳.۸	۲۳.۸	۲۳.۸
	جمع	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۱۲۰	۱۳۹	۱۵۲	۱۵۲	۱۵۲

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 (۱۷): افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه

شرح	ماه	سال	مدت ساخت‌وساز (ماه)	دوران بهره‌برداری اولیه (ماه)	دوران بهره‌برداری طرح مدت (سال)
زمان بررسی طرح	۱	/	۱۴۰۲		
شروع دوران ساخت طرح	۱	/	۱۴۰۲		
شروع دوران بهره‌برداری	۱	/	۱۴۰۵		
پایان دوران بهره‌برداری (مورد بررسی)	۱۲	/	۱۴۰۹	۱۲	۵

۴-۸- تحلیل نقطه سر به سر

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

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

نقطه سر به سر مقداری

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

$$\text{نقطه سر به سر ریالی} = \frac{37,402}{1 - \frac{20,103}{152,318}} = 43,089 \text{ میلیون ریال}$$

$$\text{نسبت سر به سر} = \frac{43,089}{152,318} = 28.3\%$$

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

ردیف	شرح	بهره برداری ۱۴۰۵	بهره برداری ۱۴۰۶	بهره برداری ۱۴۰۷	بهره برداری ۱۴۰۸	بهره برداری ۱۴۰۹	بهره برداری ۱۴۱۰
۱	درآمد فروش	۱۲۰,۱۹۵	۱۳۹,۴۶۶	۱۵۲,۳۱۸	۱۵۲,۳۱۸	۱۵۲,۳۱۸	۱۸۷,۹۴۶
۲	هزینه‌های متغیر	۱۷,۰۲۹	۱۸,۸۷۳	۲۰,۱۰۳	۲۰,۱۰۳	۲۰,۱۰۳	۳۴,۹۱۸
۳	حاشیه سود	۱۰۳,۱۶۶	۱۲۰,۵۹۳	۱۳۲,۲۱۵	۱۳۲,۲۱۵	۱۳۲,۲۱۵	۱۵۳,۰۲۸
۴	نسبت حاشیه سود	۸۶	۸۶	۸۷	۸۷	۸۷	۸۱
۵	هزینه‌های ثابت	۳۶,۲۵۵	۳۶,۹۴۳	۳۷,۴۰۲	۳۷,۴۰۲	۳۷,۴۰۲	۴۹,۲۷۳
۶	ارزش فروش در سر به سر	۴۲,۲۴۰	۴۲,۷۲۵	۴۳,۰۸۹	۴۳,۰۸۹	۴۳,۰۸۹	۶۰,۵۱۷
۷	نسبت سر به سر	۳۵.۱	۳۰.۶	۲۸.۳	۲۸.۳	۲۸.۱	۳۲.۲

● بر مبنای محاسبات کامفار

بر مبنای محاسبات نرم افزار کامفار نقطه سر به سر ریالی با احتساب هزینه‌های عملیاتی و غیرعملیاتی در حد ۴۳,۰۸۹ میلیارد ریال می‌باشد و در ۲۸.۳ درصد ظرفیت عملی به دست خواهد آمد.

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

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

۸-۵- تحلیل هزینه - فایده

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

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

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

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

خالص ارزش فعلی طرح در نرخ تنزیل ۲۰ درصد، بالغ بر ۳۸,۸۵۲ میلیارد ریال می‌باشد که مثبت بودن آن نشان دهنده‌ی توجیه‌پذیری

اقتصادی طرح است.

یکی از دیگر روش‌های بررسی و ارزیابی طرح‌های سرمایه‌گذاری، روش نرخ بازگشت داخلی و یا نرخ بازدهی داخلی (*Internal*

Rate of Return) است. در حقیقت نرخ بازدهی داخلی نرخ سود یا نرخ تنزیلی است که در آن ارزش فعلی کلیه‌ی منافع طرح، معادل

ارزش فعلی مخارج آن می‌شود. با توجه به محاسبات انجام شده نرخ بازدهی داخلی طرح ۲۳.۹ درصد برآورد می‌شود و در مقایسه با

حداقل سود مورد انتظار (*Minimum Attractive Rate of return*)، مطلوب می‌باشد.

جدول (۱۹): شاخص‌های بازدهی پروژه

شاخص / معیار	مقدار	واحد سنجش
ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره‌برداری	۴۰۱,۳۶۷	میلیون ریال
ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره‌برداری	۴۴۰,۲۱۹	میلیون ریال
خالص ارزش فعلی (NPV)	۳۸,۸۵۲	میلیون ریال
نسبت درآمد به هزینه (B/C)	۱.۱۰	-
نرخ بازده داخلی (IRR)	۲۳.۹٪	درصد
شاخص سود آوری (PI)	۰.۱۳	ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)	۳.۰۳	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*)^۱ 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 ۳.۰۳ سال پس از بهره‌برداری (برابر با سال ۱۴۰۸) برآورد می‌شود.

۸-۶- انجام آنالیز حساسیت پروژه

در تحلیل حساسیت طرح‌ها (*Sensitivity Analysis*)، درصد تغییرات نرخ بازدهی داخلی طرح (*IRR*) نسبت به تغییر در برخی

پارامترها و متغیرهای اساسی طرح سنجیده می‌شود. در این طرح تحلیل بر اساس متغیرهای عمده‌ای چون درآمد فروش هزینه‌های ثابت

طرح و هزینه‌های عملیاتی طرح صورت می‌گیرد. در جدول (۲۰) نتایج تحلیل حساسیت صورت گرفته در خصوص متغیرهای درآمد

فروش، دارایی‌های ثابت و هزینه‌های عملیاتی آمده است.

الف) درآمد فروش

تغییرات در درآمد فروش عمدتاً ناشی از تغییر در دو متغیر میزان فروش برنامه‌ریزی شده و قیمت فروش محصول است. نتایج تحلیل

حساسیت طرح در خصوص درآمد فروش نشان می‌دهد؛ ۲۰ درصد افزایش درآمد فروش طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح از ۲۳.۹ درصد

به ۳۱ درصد افزایش خواهد یافت. بالعکس در صورت ۲۰ درصد کاهش در درآمد فروش، نرخ بازدهی داخلی طرح به ۱۷ درصد تنزل

می‌یابد.

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

جدول (۲۰): جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی)

درصد تغییرات	درآمد فروش	هزینه‌های سرمایه‌گذاری	هزینه‌های عملیاتی
-۲۰٪	۱۷٪	۳۲٪	۲۵٪
-۴٪	۲۳٪	۲۵٪	۲۴٪
۰٪	۲۳.۹٪	۲۳.۹٪	۲۳.۹٪
۴٪	۲۵٪	۲۳٪	۲۴٪
۲۰٪	۳۱٪	۱۸٪	۲۲٪

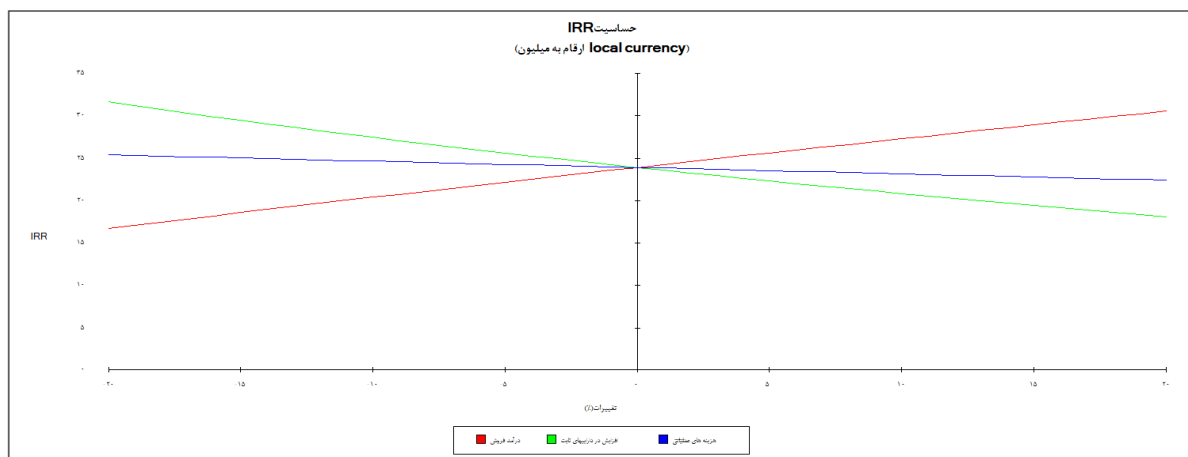
ب) دارایی‌های ثابت طرح

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 ۲۳.۹ 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 ۳۲ 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 ۲۴،۴۴۳ متر مربع و با انجام عملیات ساختمانی جمعا معادل ۱،۶۹۶ مترمربع شامل: ۶۸۴ مترمربع اماکن تجاری (رستوران، کافی شاپ، رستوران سنتی، فروشگاه‌ها و فود کورت)، ۱۲۵ مترمربع اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی، ۶۴۱ مترمربع اماکن اقامتی (ویلا، شبانه، آلاچیق)، ۲۴۶ مترمربع اماکن اقامت موقت و نیز انجام عملیات محوطه سازی جمعا ۲۲،۸۰۹ مترمربع شامل: ۲۹۸۹ مترمربع پارکینگ‌های خودرو، ۱،۴۵۰ مترمربع زمین‌های ورزشی، ۱،۶۰۰ مترمربع مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان‌کشی) و غیره، ۱،۸۶۲ مترمربع فضای تفریحات و سرگرمی، ۱۴،۹۰۸ مترمربع محوطه آزاد و فضای سبز است. کل سرمایه‌گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۲۳۲ میلیارد ریال و کل سرمایه‌گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۷۳ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره‌برداری نیز بالغ بر ۱۸ میلیارد ریال برآورد می‌شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۳۲۳ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۷۰۵ میلیارد ریال است. کل سرمایه‌گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.

فروش طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت‌های ثابت معادل ۱۲۰ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۱۵۲ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۵ معادل ۶۷ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۹۵ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ بر ۸۸ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۵۴.۰ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۲۳.۹ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۳.۰۳ 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 ۳۹ 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 نسبتا مطلوب برخوردار بوده و با توجه به نتایج مالی به دست آمده، اجرای آن توصیه می‌گردد. نتایج اقتصادی طرح به شرح زیر خلاصه شده است.

جدول (۲۱): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)	نام خدمات قابل ارائه	ظرفیت اسمی و واحد آن
مجتمع گردشگری چم آسیاب مسجد سلیمان	خدمات گردشگری (-)	خدمات گردشگری (اقامت، پذیرایی، خدمات تفریحی و ورزش)	معادل ۱،۸۶۶ اقامت شبانه (سویت/ویلا)، ۵۹۰۹ اقامت موقت (آلاچیق، سکو)، ۱،۲۴۴ انواع خدمات ورزشی گروهی، ۷۲ اجاره ماهیانه کارتری/زیر ساخت، ۳۱،۱۰۰ خدمات پارکینگ خودرو، ۴۵۱،۵۷۲ انواع خدمات تفریحی
طول دوره اجرا (ماه)	کل سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز (نفر)
۲۴	۳۲۳،۱۲۱	۷،۵۴۶	۱۱
نرخ بازده داخلی IRR (درصد)	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C
۲۳.۹٪	۳۸،۸۵۲	۳۳۰،۶۶۷	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)
۳.۰۳	۵.۴۱	۰.۱۳	۲۶
حداکثر فروش سالیانه (میلیون ریال)	میانگین سود سالانه (میلیون ریال)	میانگین حاشیه سود فروش (درصد)	میانگین گردش دارایی‌ها
۱۸۷،۹۴۶	۸۸،۱۱۷	۵۴.۰٪	۰.۲۷

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

نرخ ارز در زمان ارزیابی به شرح جدول (۲۲) لحاظ شده است. در بخش گردشگری عمده هزینه‌های سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها و تاسیسات است و این اقلام عمدتاً از منابع داخلی در کشور تأمین می‌شود. بنابراین تغییرات نرخ ارز به صورت مستقیم باعث افزایش هزینه‌های دوران ساخت نمی‌شود. در دوران بهره‌برداری نیز هزینه‌های عمدتاً مربوط به نیروی انسانی است و بنابراین مصارف ارزی چندانی ندارد. درآمد حاصل از گردشگری به دو بخش ملی و خارجی قابل تقسیم است. در بخش گردشگری داخلی نرخ‌ها تابع مقررات نظارتی است که از سوی وزارت میراث فرهنگی و گردشگری تعیین می‌شود. در بخش گردشگران خارجی درآمدها به نوعی ارزی بوده و گونه صادرات خدمات گردشگری محسوب می‌شود. بدیهی است؛ کاهش ارزش پول ملی به نوعی باعث ارزان شدن نرخ‌ها شده و استقبال این قبیل گردشگران را افزایش می‌دهد.

جدول (۲۲): نرخ ارز

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

- نرخ ارز بانک مرکزی، سامانه معاملات ارزی (ETS) مورخه ۱۴۰۲/۰۵/۲۵

۹- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین

۹-۱- سرمایه ارزی موردنیاز

کل سرمایه ثابت طرح به صورت ریالی است.

جدول (۲۳): سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز

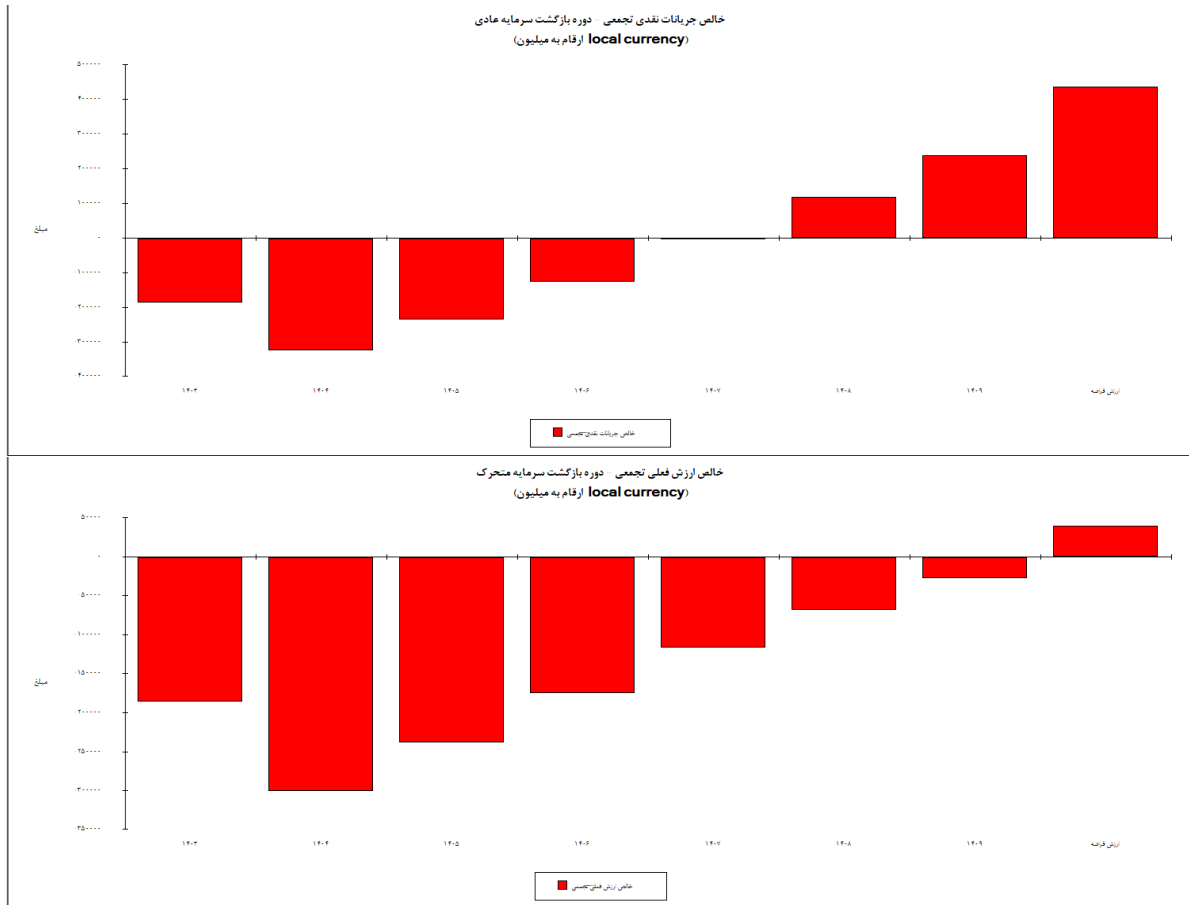
ردیف	سال	میزان ارز مورد نیاز
۱	سال اول	۰
۲	سال دوم	۰
۳	سال سوم	۰
۴	سال چهارم	۰
۵	سال پنجم	۰

۹-۲- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز

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

۳-۹- زمان بازگشت سرمایه

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 ۳.۰۳ سال (برابر با پایان سال ۱۴۰۸) برآورد می‌شود.



دوره بازگشت متحرک طرح نیز بالغ بر ۵.۴۱ 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 چم آسیاب مسجد سلیمان
۲- بخش :	گردشگری
۳- خدمات / تولیدات	خدمات گردشگری (خدمات اقامتی، پذیرایی، تفریحی و ورزشی)
۴- محل اجرای طرح	خوزستان- شهرستان مسجد سلیمان - روستای مراد آباد
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تاسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...): اجرای طرح در زمینی به مساحت ۲۴،۴۴۳ متر مربع و با انجام عملیات ساختمانی جمعا معادل ۱،۶۹۶ مترمربع شامل: ۶۸۴ مترمربع اماکن تجاری (رستوران، کافی شاپ، رستوران سنتی، فروشگاه ها و فود کورت)، ۱۲۵ مترمربع اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی، ۶۴۱ مترمربع اماکن اقامتی (ویلا، شبانه، آلاچیق)، ۲۴۶ مترمربع اماکن اقامت موقت و نیز انجام عملیات محوطه سازی جمعا ۲۲،۸۰۹ مترمربع شامل: ۲۹۸۹ مترمربع پارکینگ های خودرو، ۱،۴۵۰ مترمربع زمین های ورزشی، ۱،۶۰۰ مترمربع مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشتی) و غیره، ۱،۸۶۲ مترمربع فضای تفریحات و سرگرمی، ۱۴،۹۰۸ مترمربع محوطه آزاد و فضای سبز است. کل سرمایه گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۲۳۲ میلیارد ریال و کل سرمایه گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۷۳ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه های قبل از بهره برداری نیز بالغ بر ۱۸ میلیارد ریال برآورد می شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۳۲۳ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۷۰۵ میلیارد ریال است. کل سرمایه گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش بینی شده است. فروش طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت های ثابت معادل ۱۲۰ میلیارد ریال پیش بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۱۵۲ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۵ معادل ۶۷ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می یابد و حداکثر به حدود ۹۵ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ ۸۸ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۵۴.۰ درصد پیش بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۲۳.۹ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۳.۰۳ سال پس از بهره برداری برآورد می گردد. همچنین خالص ارزش فعلی جریانات نقدی طرح (NPV) مثبت بوده و با در نظر گرفتن نرخ بهره انتظاری ۲۰ درصد برابر با ۳۹ میلیارد ریال می باشد.	
۶- ظرفیت تولید سالانه :	معادل ۱،۸۶۶ اقامت شبانه (سوئیت/ویلا)، ۵،۹۰۹ اقامت موقت (آلاچیق، سکو)، ۱،۲۴۴ انواع خدمات ورزشی گروهی، ۷۲ اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت، ۳۱،۱۰۰ پارکینگ خودرو، ۴۵۱،۵۷۲ انواع خدمات تفریحی

وضعیت پروژه	
۷-	دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل: ۱۰۰٪ درصد
۸-	فروش: ۱۵۲ 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:
-	امکان‌سنجی طرح در دسترس است؟
-	بلی- امکان‌سنجی طرح از جنبه‌های مختلف ارزیابی صورت گرفته است و نتایج امکان‌سنجی در شاخص‌های بازار، فنی مهندسی و مالی و اقتصادی مطلوب می‌باشد.
-	زمین مورد نیاز تهیه شده است؟
-	بله - در حال حاضر زمین محل اجرای طرح در مراد آباد وجود دارد و بر اساس معیارهای مکان‌سنجی این منطقه برای احداث طرح محل مناسبی می‌باشد. البته برای استقرار در این منطقه ضروری است موافقت‌های لازم اخذ شود.
-	مجوزهای قانونی (جواز تاسیس، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟
-	به منظور استقرار در مراد آباد بایستی نسبت به اخذ مجوزهای قانونی از سازمان صنعت، معدن و تجارت و محیط زیست شهرستان مسجد سلیمان اقدام گردد.
-	قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است؟
-	خیر - تا کنون هیچ‌گونه قرارداد مشارکتی برای اجرای طرح تهیه نشده است. این طرح ویژگی‌های لازم را به منظور جذب منابع مالی سهامداران را دارد.
-	با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است؟
-	خیر تا کنون توافق و یا قراردادی به منظور ساخت و تولید ماشین‌آلات داخلی و خارجی طرح منعقد نشده است.
-	تسهیلات زیربنایی (برق‌رسانی، آب‌رسانی، مخابرات، سوخت، جاده و غیره) فراهم شده است؟
-	در صورت استقرار طرح در مراد آباد امکانات زیربنایی آب و برق، جاده و غیره فراهم است.
-	فهرستی از دانش فنی، ماشین‌آلات، تجهیزات و همچنین شرکت‌های فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است؟
-	به منظور اجرای طرح حاضر تجهیزات مورد نیاز از بازار داخل تامین می‌شود و تامین آن پس از اجرای عملیات ساخت و ساز اهمیت پیدا می‌کند.
-	قرارداد خرید ماشین‌آلات، تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است؟
-	خیر

ساختار مالی

۱۱- ساختار مالی:

کل مبلغ به یورو	پول خارجی مورد نیاز	پول داخلی مورد نیاز			شرح
		معادل به یورو	نرخ برابری (یورو به ریال)	میلیون ریال	
۷۱۵,۶۱۲	۰	۷۱۵,۶۱۲	۴۵۱,۵۳۱	۳۲۳,۱۲۱	سرمایه ثابت
۱۶,۷۱۱	۰	۱۶,۷۱۱	۴۵۱,۵۳۱	۷,۵۴۶	سرمایه در گردش
۷۳۲,۳۲۳	۰	۷۳۲,۳۲۳	-	۳۳۰,۶۶۷	کل سرمایه‌گذاری

ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات خارجی:	۰	یورو	-
ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات داخلی:	۱۲۹,۵۵۹	یورو	-
ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی:	۰	یورو	-
ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی:	۰	یورو	-
خالص ارزش فعلی:	۸۶,۰۴۵	یورو	سال ۱۴۰۳
نرخ بازگشت داخلی:	۲۳.۹٪	درصد	-
دوره بازگشت سرمایه:	۳.۰۳	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 - مجتمع گردشگری چم آسیاب مسجد سلیمان

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

- پست الکترونیکی: 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)