

اداره کل امور اقتصادی و دارایی

استان خوزستان

تهیه و تدوین فرصت‌های سرمایه‌گذاری استان
گزارش مطالعات فرصت‌های سرمایه‌گذاری

«مجموعه آب درمانی گلگیر مسجد سلیمان»



(پیوست شماره ۱)

بنام خدا
فهرست مطلب

۱ (پیوست شماره ۱)
۴	۱- موقعیت طرح
۴	۱-۱- استان
۴	۱-۲- شهرستان
۵	۲- موقعیت پروژه
۵	۱-۲- دسترسی به زیرساخت‌ها
۶	۳- مشخصات فنی طرح
۶	۱-۳- معرفی پروژه
۷	۲-۳- نیازهای طرح
۷	۱-۲-۳- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز
۸	۲-۲-۳- تجهیزات و ماشین‌آلات
۸	۳-۲-۳- مواد اولیه
۹	۴-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی
۱۰	۴- مالکیت و مجوزهای قانونی
۱۰	۱-۴- مالکیت زمین
۱۰	۲-۴- مالکیت معنوی و امتیازها
۱۰	۳-۴- مجوزهای قانونی
۱۱	۵- بررسی بازار و رقابت
۱۱	۱-۵- معرفی بازار هدف
۱۲	۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون
۱۲	۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح
۱۳	۸- برنامه مالی پروژه
۱۳	۱-۸- برآورد هزینه‌ها
۱۴	۲-۸- برآورد درآمدها
۱۵	۳-۸- مدت زمان بهره‌برداری پروژه
۱۵	۴-۸- تحلیل نقطه سر به سر
۱۶	۵-۸- تحلیل هزینه - فایده
۱۶	۶-۸- انجام آنالیز حساسیت پروژه
۱۸	۷-۸- جمع‌بندی
۱۹	۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه
۱۹	۹- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین
۱۹	۱-۹- سرمایه ارزی موردنیاز
۱۹	۲-۹- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز
۲۰	۳-۹- زمان بازگشت سرمایه
۲۱	۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح
۲۲ (پیوست شماره ۲)

فهرست جداول و اشکال

۵	جدول (۱): مختصات محل اجرای طرح
۵	جدول (۲): دسترسی به زیرساخت‌ها
۶	جدول (۳): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات محوطه سازی) شهرک
۶	جدول (۴): مشخصات زیرساخت‌های (عملیات ساختمانی) شهرک
۶	جدول (۵): مشخصات خدمات قابل ارائه
۷	جدول (۶): سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان
۸	جدول (۷): تجهیزات اصلی مورد نیاز
۸	جدول (۸): تجهیزات جانبی
۸	جدول (۹): مشخصات مواد اولیه
۹	جدول (۱۰): مدیریت و منابع انسانی
۱۲	جدول (۱۱): جدول زمان‌بندی اجرای طرح
۱۳	جدول (۱۲): برآورد هزینه‌ها
۱۳	جدول (۱۳): برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)
۱۴	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 <i>IRR</i> ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی)
۱۸	جدول (۲۱): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه
۱۹	جدول (۲۲): نرخ ارز
۱۹	جدول (۲۳): سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز
۴	شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور
۴	شکل (۲): نقشه موقعیت مسجد سلیمان در خوزستان
۴	شکل (۳): نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان
۵	شکل (۴): نقشه موقعیت پروژه
۵	شکل (۵): نقشه راه‌های دسترسی به پروژه
۶	شکل (۶): تصاویری محل احداث
۱۷	شکل (۸): نمودار درصد تغییرات <i>IRR</i> ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی

۱- موقعیت طرح

۱-۱- استان

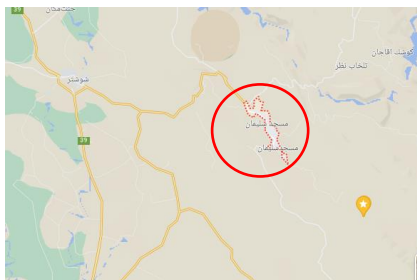
استان خوزستان در جنوب‌غربی ایران (در محدوده ۴۷ درجه و ۴۲ دقیقه تا ۵۰ درجه و ۳۹ دقیقه طول شرقی از نصف‌النهار گرینویچ و ۲۹ درجه و ۵۸ دقیقه تا ۳۲ درجه و ۵۸ دقیقه شمالی از خط استوا) قرار دارد. مساحت این استان ۶۳،۲۳۸ کیلومتر مربع است و با جمعیتی معادل ۴،۹۹۴ هزار نفر در سال ۱۴۰۰، (بعد از استان‌های تهران، خراسان 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

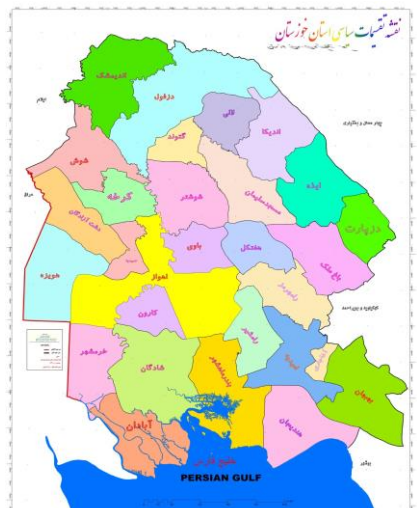
بر اساس آخرین تقسیمات کشوری سال ۱۴۰۱ وزارت کشور این استان دارای ۲۹ شهرستان، ۷۰ بخش، ۱۴۵ دهستان و ۹۰ شهر و ۳ فرمانداری ویژه می‌باشد. آخرین تقسیمات سیاسی استان به شرح شکل (۳) آمده است. مسجِد سلیمان شهری در استان خوزستان و مرکز شهرستان مسجدسلیمان است. پس از عملیات استخراج صنعتی نفت که در سال ۱۹۰۸ با حفر 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 مسجدسلیمان 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 برد نشانده 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

در ایران و جهان است، اشاره کرد.

۲- موقعیت پروژه

این طرح در زمینی به مساحت ۱.۹۲ هکتار در فاصله ۳۸ کیلومتری شهر مسجد سلیمان و ۱۶۳ کیلومتری شهر اهواز به مختصات زیر به اجرا در می‌آید.

جدول (۱): مختصات محل اجرای طرح

نقطه	X	Y
A	۳۵۸۷۱۲.۹۱	۳۵۱۷۳۴۲.۵۶
B	۳۵۸۷۷۹.۵	۳۵۱۷۲۶۴.۴۷
C	۳۵۸۹۱۲.۱	۳۵۱۷۴۱۸.۴۲
D	۳۵۸۹۵۹.۹۷	۳۵۱۷۳۴۰.۳۹

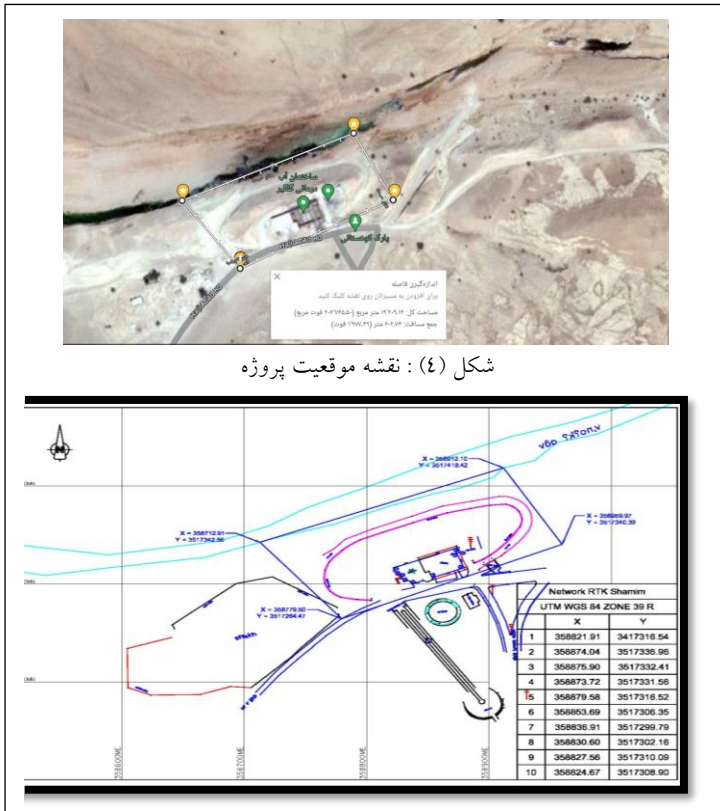
محل در فاصله ۳۳ کیلومتری شهر گلگیر قرار دارد.

۲-۱- دسترسی به زیرساخت‌ها

در صورت استقرار طرح در گلگیر امکانات زیربنایی آب و برق، جاده و غیره فراهم است. نزدیکترین بندر به این منطقه بندر امام خمینی در فاصله ۲۴۵ کیلومتری و نزدیک‌ترین ایستگاه راه‌آهن (ایستگاه نظامیه) در فاصله ۱۷۱ کیلومتری و نزدیکترین فرودگاه (فرودگاه اهواز) در فاصله ۱۴۹ کیلومتری واقع شده است.

جدول (۲): دسترسی به زیرساخت‌ها

ردیف	زیرساخت موردنیاز	فاصله تا محل پروژه	محل تأمین زیرساخت
۱	آب	۰	
۲	برق	۰	شبکه برق
۳	گاز	-	پیش بینی نشده است
۴	مخابرات	-	پیش بینی نشده است
۵	راه اصلی	-	جاده لالی
۶	راه فرعی	-	جاده خاکی
۷	فرودگاه	۱۴۹	فرودگاه اهواز
۸	بندر	۲۴۵	بندر امام خمینی
۹	ایستگاه راه‌آهن	۱۷۱	ایستگاه راه‌آهن نظامیه



شکل (۴): نقشه موقعیت پروژه



شکل (۵): نقشه راه‌های دسترسی به پروژه

۳- مشخصات فنی طرح

۳-۱- معرفی پروژه

یکی از مناطق بسیار زیبای ایران در ۳۸ کیلومتری شمال شرقی شهرستان مسجد سلیمان، «دشت گلگیر» است. این دشت که از نظر جذب گردشگر پتانسیل بالایی دارد. گلگیر چشمه آب گوگردی دارد که این آب به صورت خودجوش از اعماق زمین می‌جوشد. در زمستان و پاییز آب آن گرم و در تابستان و بهار آب خنکی دارد. به لحاظ داشتن گوگرد، آب این چشمه از نظر درمانی خواص زیادی دارد و می‌تواند درمان کننده دردهای مفصلی باشد.

حوض گلگیر در مسیر چشمه‌ای با آب گوگردی ساخته شده است. این حوضچه به دوره‌ی پادشاهان کیانیان مربوط است. اکنون این چشمه استفاده‌ی طبی دارد و برای درمان گرم‌زدگی نیز مورد استفاده قرار می‌گیرد. آب چشمه از لحاظ پزشکی دارای خواص فراوانی برای بهبود بیماری‌های پوستی و دردهای مفصلی است.

در حقیقت درمانی بودن آب، دور بودن از آلودگی‌های صوتی و محیطی باعث می‌شود که جاذبه کافی طبیعی برای جذب گردشگر به وجود آید.

«مجموعه (فعلی) آب درمانی گلگیر مسجد سلیمان» به منظور ایجاد زیرساخت‌های گردشگری و ارائه خدمات آب درمانی در منطقه مورد توجه قرار گرفته است. این طرح با توسعه و ایجاد زیر ساخت‌های گردشگری جدیدی همچون اماکن تجاری (بازارچه، فروشگاه، رستوران، چایخانه، کافی شاپ)، اماکن ورزشی و تفریحی (زمین فوتبال، کوچک، زمین والیبال و پارک بازی کودکان، پارک خانواده)، اماکن عمومی (پارکینگ، سرویس بهداشتی)، اماکن اقامت موقت (سکوهای استراحت، آلاچیق) تعریف شده است. کل کاربری‌های طرح با توجه به زیرساخت‌های موجود و مورد نیاز به شرح زیر خواهد بود.



شکل (۶): تصاویری محل احداث

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

کل مساحت (متر مربع)	نوع ساختمان/ کاربری
۸۱۰	زمین‌های ورزشی
۴۳۳	محوطه آزاد و فضای سبز
۱,۰۹۰	پارکینگ‌های خودرو
۱,۰۰۰	پارک بازی کودکان
۱,۵۰۰	پارک خانواده
۱,۴۲۵	مسیرهای تردد افراد (جدول‌بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان‌کشی) و غیره
۶,۲۵۸	محوطه سازی

جدول (۵): مشخصات خدمات قابل ارائه

انواع خدمات شهرک	حد اکثر ظرفیت (مورد)	میانگین درصد بهره‌برداری از ظرفیت‌ها	ظرفیت عملی	درآمد سالانه (میلیون ریال)
اقامت موقت (آلاچیق، سکو)	۲۱,۷۷۰	۷۲٪	۱۵,۶۸۲	۱۳,۴۴۴
اقامت شبانه (سوئیت)	۴,۰۴۳	۷۲٪	۲,۹۱۲	۷۱,۳۴۴
پارکینگ خودرو	۲۵,۸۱۳	۷۲٪	۱۸,۵۹۲	۷,۸۴۰
خدمات آب درمانی	۱۱۱,۹۶۰	۷۲٪	۸۰,۵۹۷	۶۴,۴۷۸
اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت	۳۳۶	۱۰۰٪	۳۳۶	۳۰,۸۴۰
انواع خدمات تفریحی	۳۷۳,۲۰۰	۷۲٪	۲۶۸,۶۰۰	۰
انواع خدمات ورزشی گروهی	۱,۲۴۴	۷۲٪	۸۹۶	۰

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

کل مساحت (متر مربع)	نوع ساختمان/ کاربری
۱,۲۳۵	اماکن اقامتی
۱,۲۷۹	خدمات آب درمانی
۱,۱۰۰	اماکن تجاری تکمیلی
۴۱۷	اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی مورد نیاز
۴,۰۳۱	ساختمان‌ها

۳-۲- نیازهای طرح

۳-۲-۱- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز

کلیه زیرساخت‌های «مجموعه آب درمانی گلگیر مسجد سلیمان» پس از اجرای طرح توسعه به شرح زیر خواهد بود.

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

مبلغ کل (میلیون ریال)	قیمت واحد ساخت	مساحت کل (مترمربع)	مساحت واحد (مترمربع)	تعداد	شرح	طبقه
۳,۰۰۰	۲۰	۱۵۰	۱۵	۱۰	آلاچیق‌های اقامتی بزرگ	اماکن اقامتی
۱,۸۰۰	۱۵	۱۲۰	۱۲	۱۰	آلاچیق‌های اقامتی کوچک	
۲,۱۰۰	۳	۷۰۰	۲۰	۳۵	پارکینگ‌های خودرو	
۳۶۰	۳	۱۲۰	۸	۱۵	سکوه‌های استراحت	
۳۹۰	۱	۳۹۰	۳۰	۱۳	پارکینگ‌های خودرو	
۸۹,۵۷۹	۷۰	۱,۲۸۰	۱,۲۸۰	۱	ساختمان آب درمانی	ساختمان آب درمانی موجود
۵۹,۱۵۰	۷۰	۸۴۵	۶۵	۱۳	سوئیت	
۱۴,۰۰۰	۷۰	۲۰۰	۲۰۰	۱	ساختمان مدیریت و پشتیبانی مرکزی	
۳,۵۰۰	۷۰	۵۰	۵۰	۱	نمازخانه	
۱,۴۰۰	۷۰	۲۰	۲۰	۱	درمانگاه	اماکن ورزشی مورد نیاز
۴,۵۰۰	۱۰	۴۵۰	۴۵۰	۱	زمین فوتبال گل کوچک	
۳,۶۰۰	۱۰	۳۶۰	۳۶۰	۱	زمین والیبال	
۱۰,۰۰۰	۱۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱	پارک بازی کودکان	اماکن تجاری تکمیلی
۱۸,۰۰۰	۱۰۰	۱۸۰	۶۰	۳	فروشگاه	
۶,۰۰۰	۲۰	۳۰۰	۱۵	۲۰	بازارچه محلی (صنایع دستی، فرش دستباف و...)	
۳۰,۰۰۰	۱۰۰	۳۰۰	۳۰۰	۱	رستوران	
۲,۰۰۰	۱۰	۲۰۰	۲۰۰	۱	محل پذیرایی رستوران	
۵,۰۰۰	۱۰۰	۵۰	۵۰	۱	کافی شاپ	
۵۰۰	۱۰	۵۰	۵۰	۱	محل پذیرایی کافی شاپ	
۲,۰۰۰	۱۰۰	۲۰	۲۰	۱	فود کورت	
۵,۰۰۰	۱۰۰	۵۰	۵۰	۱	چایخانه	
۱۶,۰۰۰	۸۰	۲۰۰	۲۰۰	۱	رستوران سنتی	
۴,۵۰۰	۳	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۱	پارک خانواده	اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی مورد نیاز
۰	۳	۰	۲۰	۰	پارکینگ‌های خودرو	
۲,۷۵۰	۱۰	۲۷۵	۲۷۵	۱	مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش)	
۱۳,۵۰۰	۱۵	۹۰۰	۹۰۰	۱	مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی)	
۵,۱۰۰	۶۰	۸۵	۸۵	۱	سرویس بهداشتی	
۲,۰۰۰	۱۰۰	۲۰	۲۰	۱	کانکس نگهداری	
۳,۰۰۰	۱۰۰	۳۰	۳۰	۱	کانکس سرایداری مجموعه	
۱,۲۰۰	۱۰۰	۱۲	۱۲	۱	کانکس نیروی انظامی	
۰	۱۰۰	۰	۰	۱	ساختمان تاسیسات گاز	
۰	۱۰۰	۰	۰	۱	ساختمان تاسیسات برق	
۸۶۶	۲	۴۳۳	۴۳۳	۱	محوطه آزاد و فضای سبز	
۳۱۰,۷۹۵	-	۹,۱۷۴	-	-	جمع	

۲-۲-۳- تجهیزات

بر اساس زیرساخت‌های موجود و زیرساخت‌های جدید پیش‌بینی 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 (میلیون ریال)
		تعداد	قیمت خرید داخلی	
۱	ست تجهیزات و اثاثیه هتل	۱۳	۱,۲۰۰	۱۵,۶۰۰
۲	سیستم صدور قبض و بلیط	۱	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰
۳	تجهیزات آب درمانی	۱	۴,۵۰۰	۴,۵۰۰
۴	تجهیزات زمین‌های ورزشی شامل (تور، ستون‌ها و میله‌های نصب تور، میزهای تنیس، پرچم و...)	۳	۴۶۷	۱,۴۰۱
۵	تجهیزات فلزی پارک بازی کودکان و بزرگسالان (انواع سرسره، الاکلنگ، تاب بازی و سایر وسائل ورزشی کودکان و بزرگسالان)	۲۰	۶۰	۱,۲۰۰
۶	تجهیزات درمانگاه	۱	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
۷	سایر تجهیزات پارکی (المان‌های شهری، میز شطرنج، سطل‌های زباله، ایخوری، نیمکت‌های بتنی پارکی، تجهیزات شستشوی ظروف، پارکی و ...)	۵	۳۰	۱۵۰
۸	سایر تجهیزات اصلی - داخلی	۱	۱,۱۴۹	۱,۱۴۹
جمع				۲۷,۰۰۰

جدول (۸) : تجهیزات جانبی

ردیف	نام ماشین/ تجهیز / ابزار و ...	واحد سنجش	نوع تجهیز	سرمایه‌گذاری مورد نیاز طرح		جمع هزینه (میلیون ریال)
				تعداد	قیمت خرید واحد (میلیون ریال)	
۱	انشعاب برق / بهای دیماند	kw	تاسیسات	۱۲۰	۶	۷۲۰
۲	تجهیزات برقی سیستم روشنایی	عدد	تاسیسات	۳	۵۰	۱۵۰
۳	تجهیزات پمپاژ و تصفیه آب	عدد	تاسیسات	۱	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰
۴	سیستم امنیتی، آتشنشانی، و اعلام حریق	کپسول	تاسیسات	۱۰	۳۰	۳۰۰
۵	وانت	دستگاه	وسایط نقلیه	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۶	سواری	دستگاه	وسایط نقلیه	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۷	ابزارآلات و تجهیزات کارگاهی	دستگاه	تجهیزات و ابزارآلات آزمایشگاهی و کارگاهی	۱	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰
۸	وسایل اداری (رایانه، میز و صندلی اداری، تجهیزات شبکه و سرور - به تعداد پرسنل پشتیبانی)	Set	تجهیزات اداری	۵	۵۰۰	۲,۵۰۰
۹	سایر تاسیسات جانبی	-	تاسیسات	۱	۸۳۰	۸۳۰
جمع				-	-	۱۴,۰۰۰

۳-۲-۳- مواد اولیه

به غیر از سوئیت‌ها عمده کاربری‌های نظیر (رستوران، کافی‌شاپ، چای‌خانه، فروشگاه‌ها و غرفه‌های بازارچه) در دوران بهره‌برداری به صورت اجاره به افراد دارای صلاحیت واگذار می‌شود. مشخصات مواد (عمدتاً مواد غذایی پرسنل پذیرش شده در سوئیت‌ها) 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	۵,۸۱۹	۶,۹۸۳

۴-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی

تعداد اشتغال طرح حاضر معادل ۱۶ 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	۱۸۷,۵۰۰,۰۰۰
۲	ماهر	۱	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	غیر ماهر	۱۱	۸۸,۵۰۰,۰۰۰

تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز: ۱ نفر

تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز: ۱۱ نفر

تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز: ۴ نفر

جمع ۱۶ نفر

۴- مالکیت و مجوزهای قانونی

۴-۱- مالکیت زمین

اجرای این طرح در زمینی به مساحت ۹۱۷۴.۵ مترمربع و احداث ساختمانی با زیربنایی معادل ۴۰۳۱.۷ مترمربع صورت گرفته است. در حال حاضر بالغ بر ۱۴۷ میلیارد ریال از هزینه‌های طرح انجام شده و به منظور بهره‌برداری ضروری است سرمایه‌گذاران نسبت به رفع مشکلات حقوقی، پرداخت بدهی‌های طرح، تکمیل عملیات ساختمانی و تاسیساتی طرح اقدام نمایند. در حال حاضر بهره‌برداری و واگذاری طرح از سوی میراث فرهنگی استان به صورت BOLT در حال پیگیری است. بدیهی است؛ مالکیت طرح و شرایط بهره‌برداری از آن مطابق شرایط عمومی و اختصاصی قرارداد BOLT مربوطه خواهد بود.

۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها

مدیریت دوران بهره‌برداری، مطابق استانداردها و ضوابط وضع شده، (ضمن نیاز به دانش و تجربه لازم در این خصوص) شرایط خاصی که در قرارداد ذکر شده است را می‌طلبد. این پروژه گردشگری همانند سایر طرح‌ها باید با حداقل اثرات زیست محیطی و کاهش کیفیت آب به اجرا درآید. شایان ذکر است؛ ضوابط نرخ گذاری خدمات آب درمانی توسط «وزارت میراث فرهنگی، اداره کل گردشگری و صنایع دستی» مشخص می‌شود.

۴-۳- مجوزهای قانونی

أخذ 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 تأسیسات گردشگری و نظارت بر آن‌ها» (مصوب ۱۳۷۳) و دستورالعمل نظارت بر تأسیس 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 تأسیسات گردشگری و همچنین اصلاح، تکمیل، تجهیز و بهره‌برداری این تأسیسات می‌باشد.

متقاضی سرمایه‌گذاری جهت ایجاد، اصلاح و یا تکمیل تأسیسات 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 تأسیسات 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 تأسیسات گردشگری نمی‌باشند.

دارنده مجوز ایجاد، اصلاح و یا تکمیل تأسیسات 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 تأسیسات 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 أخذ گواهینامه استاندارد کیفیت خدمات گردشگری اقدام و سازمان (اداره کل) برای واحدهایی که موفق به أخذ گواهینامه مذکور شده‌اند، پروانه بهره‌برداری (فعالیت) صادر نماید.

کلیه متقاضیان تأسیسات 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 تأسیسات گردشگری موظف به رعایت نرخ‌نامه‌های ابلاغی می‌باشند و در صورت تخلفی با آن‌ها برخورد خواهد شد. سازمان باید ظرف شش ماه پس از صدور پروانه بهره‌برداری موقت نسبت به درجه‌بندی و صدور پروانه بهره‌برداری جهت تأسیسات گردشگری اقدام کند.

۱- این سامانه با هدف مکانیزه شدن فرآیند صدور مجوزهای سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به صورت آنلاین راه‌اندازی 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 أخذ 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؛ تجربه‌ای که پس از آن به علت از بین رفتن امید به گشایش سیاسی و بیماری کرونا به شدت کاهش یافت و به ۱.۵ میلیون ورودی رسید. با این وجود در مقایسه با سایر کشورهای جهان و حتی کشورهای منطقه جایگاه مناسبی ندارد. به طور میانگین تعداد گردشگران ایران در حدود بین ۴.۷ تا ۹ میلیون بوده است. این در حالی است که کشوری‌های منطقه آمار ورودی بالاتری دارند؛ به عنوان مثال عربستان در همین سال‌ها بین ۱۷ تا ۲۳ میلیون گردشگر ورودی داشته و رویایی 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، بوم‌گردی، مجتمع گردشگری، خانه مسافر و ...) سهم استان خوزستان فقط ۱۱۹ مرکز اقامتی (معادل ۰.۷ درصد) است؛ این در حالی است که سهم استان‌های مازندران (۴۶۰۸ مرکز)، خراسان رضوی (۲۴۴۷ مرکز) و اصفهان (۱۰۵۲ مرکز) گیلان (۲۶۶۵)، فارس (۸۶۴ مرکز)، تهران (۵۶۱ مرکز) است. از مجموع ۴۵۵،۷۰۴ تخت مراکز اقامتی، سهم استان خوزستان تنها ۷،۴۱۳ (معادل ۱.۶ درصد) تخت اقامتی است. این وضعیت در خصوص تأسیسات گردشگری به شدت اسف بارتر است. تعداد کل تأسیسات گردشگری (شامل واحدهای پذیرایی بین راهی، مراکز سرگرمی، سفره‌خانه‌های سنتی) کل کشور تا سال ۱۳۹۹ بالغ بر ۲۰،۰۸۰ واحد و سهم استان خوزستان تنها ۱۱۷ واحد (معادل ۰.۶ درصد) است.

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

۸- برنامه مالی پروژه

۸-۱- برآورد هزینه‌ها

به طور کلی سرمایه‌گذاری طرح با توجه به مراحل اجرا و بهره‌برداری به دو صورت سرمایه‌گذاری ثابت و سرمایه در گردش اولیه است و سرمایه لازم در دوران قبل از بهره‌برداری و ایجاد طرح از طریق سرمایه ثابت و سرمایه لازم در دوران بهره‌برداری از طریق سرمایه در گردش تامین می‌شود. سرمایه‌گذاری ثابت طرح شامل هزینه‌های سرمایه‌گذاری در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان، تجهیزات اصلی و جانبی، تأسیسات، تجهیزات اداری و مخارج پیش از تولید است. این نوع از هزینه‌ها در ابتدای طرح و قبل از بهره‌برداری صورت گرفته و در طول عمر طرح با توجه به عمر مفید آن‌ها مستهلک می‌شوند. سرمایه در گردش شامل سرمایه مورد نیاز در دوران بهره‌برداری از طرح است. سرمایه در گردش یک واحد گردشگری عبارت است از مجموعه امکانات، موجودی‌ها و نقدینگی جهت حفظ، تداوم و استمرار عملیات مورد نیاز است. تعیین مبنای میزان موجودی‌ها و مطالبات بستگی به شرایط فرآیندهای تامین و کسب درآمد و محیط کسب و کار دارد. در این بخش ارزیابی و برآورد سرمایه‌گذاری مورد نیاز انجام طرح (بر مبنای قیمت سال پایه ۱۴۰۲) برآورد و محاسبه شده است.

جدول (۱۲): برآورد هزینه‌ها

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه‌گذاری ثابت	۳۸۱,۱۲۱
۲	سرمایه در گردش	۳,۵۲۹
۳	هزینه سالیانه تولید	۸۵,۳۷۶
۴	استهلاک سالیانه سرمایه‌گذاری	۲۹,۹۳۸
۵	برآورد کل سرمایه موردنیاز	۳۸۴,۶۵۰

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

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه خرید زمین	۰
۲	محوطه سازی و بهبود زمین	۴۴,۷۰۶
۳	عملیات عمرانی و احداث ساختمان‌ها	۲۶۶,۰۸۹
۴	ماشین‌آلات و تجهیزات تولیدی	۲۷,۰۰۰
۵	تجهیزات خدماتی و جانبی	۱۵,۰۰۰
۶	تجهیزات حفاظتی و محیط زیستی	۰
۷	هزینه‌های سربار	۰
۸	مخارج پیش از تولید به شرح جدول (۱۵)	مطالعات پیش از سرمایه‌گذاری
		مدیریت و سازماندهی پروژه
		تحصیل تکنولوژی
۹	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	۱۰,۳۲۷
	جمع	۳۸۱,۱۲۱

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	۳۹
۲	کالای در جریان ساخت	۰
۳	کالای ساخته شده	۰
۴	حساب‌های دریافتی	۰
۵	موجودی نقد و تنخواه	۳,۴۹۰
۶	(حساب‌های پرداختی تجاری)	۰
	جمع	۳,۵۲۹

جدول (۱۵): جزئیات هزینه‌های قبل از بهره‌برداری

ردیف	شرح	توضیحات / مشخصات	جمع هزینه (میلیون ریال)
۱	تأسیس شرکت، ثبت	-	۳۰
۲	هزینه اخذ مجوزها / پروانه تولید	-	۳,۰۰۰
۳	هزینه‌های مطالعات، مشاوره، تحقیق و توسعه، مسافرت و بازدید	یک و نیم در هزارم هزینه‌های سرمایه‌گذاری پروژه	۳۲۰
۴	هزینه‌های بیمه دارایی‌ها	معادل ۲ در هزار دارایی‌های ثابت استهلاک پذیر	۷۳۰
۵	هزینه کارشناسی تأمین مالی، انعقاد قرارداد فاینانس و ...	هزینه کارشناسی ۰.۵ در هزار، سایر موارد ۲.۵ در هزار	۸۷۰
۶	هزینه‌های نقشه کشی و نظارت عالی	معادل ۲ در هزار هزینه‌های پیمانی	۳۸۰
۷	سایر	هزینه‌های آموزش پرسنل	معادل ۷ روز حقوق پرسنل
		حقوق و دستمزد دوران ساخت	معادل حقوق و دستمزد تعداد ۵ نفر طی ۱۲ ماه
		سایر هزینه‌ها تسهیل دسترسی‌های خارج از پلن (جاده سازی موقت و ...)	۶.۵٪
	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 ۱۴۰۴ به قیمت‌های ثابت سال ۱۴۰۲ معادل ۱۳۲ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت خدمات دهی افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۱۸۸ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت.

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

ردیف	موضوع	فصل ۱	فصل ۲	فصل ۳	فصل ۴	جمع سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵
۱	اقامت موقت (آلاچیق، سکو)	۲.۴	۲.۴	۲.۴	۲.۴	۹.۶	۱۲.۱	۱۳.۴	۱۳.۴	۱۳.۴
۲	اقامت شبانه (سوئیت)	۱۲.۵	۱۲	۱۲	۱۲	۵۰	۶۴.۲	۷۱.۳	۷۱.۳	۷۱.۳
۳	پارکینگ خودرو	۱.۴	۱.۴	۱.۴	۱.۴	۵.۵	۷.۱	۷.۸	۷.۸	۷.۸
۴	خدمات آب درمانی	۱۱.۳	۱۱.۳	۱۱.۳	۱۱.۳	۴۵.۱	۵۸.۰	۶۴.۵	۶۴.۵	۶۴.۵
۵	اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت	۵.۴	۵	۵	۵	۲۲	۲۷.۷	۳۰.۸	۳۰.۸	۳۰.۸
	جمع	۳۳	۳۳	۳۳	۳۳	۱۳۲	۱۶۹	۱۸۸	۱۸۸	۱۸۸

۸-۳- مدت زمان بهره‌برداری پروژه

شروع دوران بهره‌برداری از طرح از فروردین سال ۱۴۰۴ در نظر گرفته شده است. مدت زمان بررسی طرح نیز معادل ۵ سال در نظر گرفته شده است.

جدول (۱۷): افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه

دوران بهره‌برداری طرح	دوران بهره‌برداری	مدت ساخت‌وساز	سال	ماه	شرح
مدت (سال)	اولیه (ماه)	(ماه)			
۵	۱۲	۱۲	۱۴۰۲	۱	زمان بررسی طرح
			۱۴۰۳	۱	شروع دوران ساخت طرح
			۱۴۰۴	۱	شروع دوران بهره‌برداری
			۱۴۰۸	۱۲	پایان دوران بهره‌برداری (مورد بررسی)

۸-۴- تحلیل نقطه سر به سر

از دید اقتصادی تحلیل نقطه سر به سر تکنیک مهمی است که جهت مطالعه روابط بین هزینه‌ها، درآمد و سود به کار می‌رود و طبق تعریف نقطه سر به سر نقطه‌ای است که در آن بهره‌برداری از طرح نه سود و نه زیان ایجاد می‌کند. به عبارت دیگر تحلیل نقطه سر به سر، نقطه‌ای را تعیین می‌کند که در آن درآمد فروش برابر با هزینه‌های تولید است و بدین ترتیب جهت تجزیه و تحلیل این موضوع که تغییر حجم محصول چه اثری بر سود خواهد داشت مورد استفاده قرار می‌گیرد. در ادامه نقطه سر به سر برای ۱۰۰ درصد ظرفیت عملی (سال ۱۴۰۶ به بعد) محاسبه می‌گردد.

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

نقطه سر به سر مقداری

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

$$\text{نقطه سر به سر ریالی} = \frac{51,270}{1 - \frac{34,904}{187,946}} = 62,963 \text{ میلیون ریال}$$

$$\text{نسبت سر به سر} = \frac{62,963}{187,946} = 33.5\%$$

میلیون ریال

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

ردیف	شرح	بهره برداری ۱۴۰۳	بهره برداری ۱۴۰۴	بهره برداری ۱۴۰۶	بهره برداری ۱۴۰۷	بهره برداری ۱۴۰۸	بهره برداری ۱۴۰۹	بهره برداری ۱۴۱۰
۱	درآمد فروش	۱۳۱,۵۳۳	۱۶۹,۱۱۹	۱۸۷,۹۴۶	۱۸۷,۹۴۶	۱۸۷,۹۴۶	۱۸۷,۹۴۶	۱۸۷,۹۴۶
۲	هزینه‌های متغیر	۲۸,۳۶۰	۳۲,۷۳۲	۳۴,۹۱۸	۳۴,۹۱۸	۳۴,۹۱۸	۳۴,۹۱۸	۳۴,۹۱۸
۳	حاشیه سود	۱۰۳,۱۷۳	۱۳۶,۳۸۷	۱۵۳,۰۲۸	۱۵۳,۰۲۸	۱۵۳,۰۲۸	۱۵۳,۰۲۸	۱۵۳,۰۲۸
۴	نسبت حاشیه سود	۷۸	۸۱	۸۱	۸۱	۸۱	۸۱	۸۱
۵	هزینه‌های ثابت	۴۸,۸۸۱	۵۰,۴۷۶	۵۱,۲۷۳	۵۰,۲۷۳	۴۹,۵۲۳	۴۹,۲۷۳	۴۹,۲۷۳
۶	ارزش فروش در سرپس	۶۲,۳۱۷	۶۲,۵۹۰	۶۲,۹۷۳	۶۲,۲۳۶	۶۰,۸۲۴	۶۰,۵۱۷	۶۰,۵۱۷
۷	نسبت سر به سر	۴۷.۴	۳۷.۰	۳۳.۵	۳۳.۱	۳۲.۴	۳۲.۲	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 ۶۲.۹۷۳ میلیارد ریال می‌باشد و در ۳۳.۵ درصد ظرفیت عملی به دست خواهد آمد.

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

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

۸-۵- تحلیل هزینه - فایده

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

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

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

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

خالص ارزش فعلی طرح در نرخ تنزیل ۲۰ درصد، بالغ بر ۱۴.۱۴ 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 ۲۰.۸ 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	۶۳۷,۹۹۹	میلیون ریال
ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره‌برداری	۶۵۲,۱۴۳	میلیون ریال
خالص ارزش فعلی (NPV)	۱۴,۱۴۴	میلیون ریال
نسبت درآمد به هزینه (B/C)	۱.۰۲	-
نرخ بازده داخلی (IRR)	۲۰.۸٪	درصد
شاخص سود آوری (PI)	۰.۰۴	ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)	۳.۷۴	سال - برابر با سال ۱۴۰۷

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

دوره بازگشت سرمایه (*Project Investment Payback Period*) عبارتست از مدت زمان کسب سرمایه اولیه پروژه از محل عایدات آن. به عبارت دیگر دوره بازگشت سرمایه نشان دهنده مدت زمانی است که طول می‌کشد تا سرمایه‌گذاری اولیه مورد بازیافت قرار گیرد. این معیار سرعت بازگشت پول و قدرت محافظت پروژه را در مقابل ریسک نشان دهد. دوره بازگشت (ساده) طرح با توجه به محاسبات برابر با ۳.۷۴ سال (برابر با سال ۱۴۰۷) 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.

1- 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 ۲۰.۸ درصد به ۲۶ درصد افزایش خواهد یافت. بالعکس در صورت ۲۰ درصد کاهش در درآمد فروش، نرخ بازدهی داخلی طرح به ۱۴ درصد تنزل می‌یابد.

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

درصد تغییرات	درآمد فروش	هزینه‌های سرمایه‌گذاری	هزینه‌های عملیاتی
-۲۰٪	۱۴٪	۲۶٪	۲۳٪
-۴٪	۲۰٪	۲۲٪	۲۱٪
۰٪	۲۰.۸٪	۲۰.۸٪	۲۰.۸٪
۴٪	۲۲٪	۲۰٪	۲۰٪
۲۰٪	۲۶٪	۱۷٪	۱۹٪

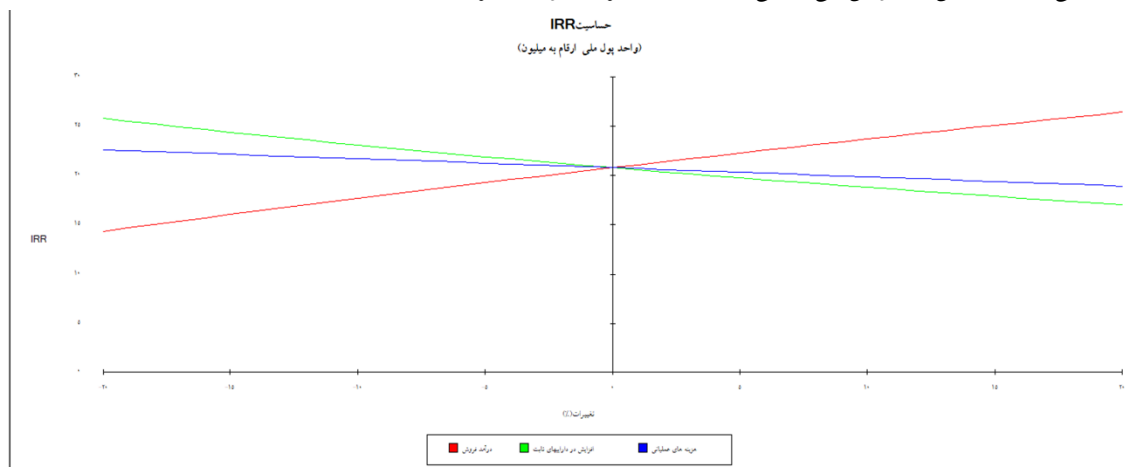
ب) دارایی‌های ثابت طرح

تغییر در دارایی‌های ثابت طرح، ناشی از تغییر در هزینه‌های ثابت سرمایه‌گذاری اولیه طرح است. نتایج تحلیل حساسیت طرح در قبال تغییرات هزینه‌های ثابت طرح صورت گرفته است و نشان می‌دهد؛ در صورت ۲۰ درصد افزایش پیش‌بینی نشده در هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی از ۲۰.۸ درصد به ۱۷ درصد کاهش خواهد یافت. بر عکس در صورت کاهش ۲۰ درصدی در هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح افزایش و به ۲۶ درصد خواهد رسید.

ج) هزینه‌های عملیاتی طرح

هزینه‌های عملیاتی طرح یکی دیگر از مواردی است که تحلیل حساسیت طرح در خصوص تغییرات آن بسیار ضروری می‌باشد و می‌بایستی تغییرات پیش‌بینی نشده و احتمالی آن را مورد بررسی قرار داد.

تغییر در هزینه‌های عملیاتی طرح عمدتاً ناشی از تغییرات در مقادیر هزینه مواد اولیه، هزینه ملزومات، تغییر در هزینه نیروی انسانی و نهایتاً تغییر در سایر هزینه‌های سربار طرح‌ها می‌باشد. تغییر این پارامترها می‌تواند در اثر تغییر ضرائب فنی تولید محصول و یا تغییر در بهای خرید آن‌ها حادث شود. تحلیل حساسیت صورت گرفته در خصوص طرح حاضر حاکی است؛ در صورت ۲۰ درصد افزایش در هزینه‌های عملیاتی طرح نرخ بازدهی طرح به ۱۹ درصد کاهش خواهد یافت. در حالت معکوس در صورتی که مجموع هزینه‌های عملیاتی طرح ۲۰ درصد کاهش یابد، نرخ بازدهی داخلی طرح به مقدار ۲۳ 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.

۸-۷- جمع‌بندی

طرح فعلی در زمینی به مساحت ۹۱۷۴.۵ متر مربع و با انجام عملیات ساختمانی در زیربنایی به مساحت ۲۹۷۱.۷ مترمربع به صورت دو طبقه به هزینه‌ای بالغ بر ۳۰۰ میلیارد ریال اجرا شده است. طرح حاضر به منظور تکمیل و تجهیز زیرساخت‌های گردشگری فعلی و ایجاد سایر زیرساخت‌های ضروری مورد نیاز تعریف گردیده است. عرصه انتخابی به منظور توسعه و تکمیل زیرساخت به ۴۰۳۱.۷ متر مربع افزایش خواهد یافت و زیر ساخت‌هایی شامل: ۱,۱۰۰ مترمربع اماکن تجاری (رستوران، کافی شاپ، رستوران سنتی، فروشگاه‌ها، بازارچه صنایع دستی)، ۴۱۷ مترمربع اماکن پشتیبانی و خدمات عمومی، ۱,۲۳۵ مترمربع اماکن اقامتی جدید (نظیر آل‌اچیق، کلبه، سکوی نشیمن و استراحت) به اجرا در خواهد آمد. علاوه بر این انجام عملیات اصلاح محوطه فعلی و انجام محوطه سازی جدید جمعا ۶,۲۵۸ مترمربع شامل: ۸۱۰ مترمربع زمین‌های ورزشی، ۱,۰۹۰ مترمربع پارکینگ‌های خودرو، ۱,۰۰۰ مترمربع پارک بازی کودکان، ۱,۵۰۰ مترمربع پارک خانواده، ۱,۴۲۵ مترمربع مسیرهای تردد افراد (جدول‌بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان‌کشی) و ۴۳۳ مترمربع محوطه آزاد و فضای سبز است. کل سرمایه‌گذاری جدید در ساختمان بالغ بر ۱۴۴ میلیارد ریال و کل سرمایه‌گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۵۲ 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 ۲۳۳ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۴ میلیارد ریال است. کل سرمایه‌گذاری جدید طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.

فروش طرح در سال ۱۴۰۴ به قیمت‌های ثابت معادل ۱۳۲ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۱۸۸ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۴ معادل ۴۸ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۹۱ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ ۸۸ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۴۷.۱ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۲۰.۸ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۳.۷۴ سال برآورد می‌گردد. همچنین خالص ارزش فعلی جریانات نقدی طرح (NPV) مثبت بوده و با در نظر گرفتن نرخ بهره انتظاری ۲۰ درصد برابر با ۱۴ میلیارد ریال می‌باشد.

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

جدول (۲۱): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)	نام خدمات قابل ارائه	ظرفیت اسمی و واحد آن
مجموعه آب درمانی گلگیر مسجد سلیمان	خدمات گردشگری (آب درمانی)	خدمات گردشگری	معادل ۴۰.۴۳ اقامت شبانه (سونیت)، ۲۱,۷۷۰ اقامت موقت (آلاچیق، سکو)، ۳۳۳,۲۰۰ انواع خدمات تفریحی، ۱۱۱,۹۶۰ خدمات آب درمانی، ۱,۲۴۴ انواع خدمات ورزشی گروهی، ۲۵,۸۱۳ پارکینگ خودرو، ۳۳۶ اجاره ماهیانه کاربری
طول دوره اجرا (ماه)	کل سرمایه‌گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز (نفر)
۶	۳۸۱,۱۲۱	۳,۵۲۹	۱۶
نرخ بازده داخلی (IRR) (درصد)	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C
۲۰.۸٪	۱۴,۱۴۴	۲۳۷,۱۵۰	۱.۰
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)	دوره بازگشت سرمایه دینامیک (سال)	نسبت NPV / شاخص بازدهی (ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری)	میانگین بازده سرمایه‌گذاری (ROI)
۳.۷۴	۱۲	۰.۰۴	۲۱
حداکثر فروش سالیانه (میلیون ریال)	میانگین سود سالانه (میلیون ریال)	میانگین حاشیه سود فروش (درصد)	میانگین گردش دارایی‌ها
۱۸۷,۹۴۶	۸۱,۹۱۵	۴۷.۱٪	۰.۴۵

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

نرخ ارز در زمان ارزیابی به شرح جدول (۲۲) لحاظ شده است. قیمت‌های خرید و فروش تحت قیمت‌های بازار قرار دارد و تا حد زیادی تحت تاثیر افزایش نرخ ارز تعدیل می‌شود. بنابراین نوسانات نرخ ارز در خصوص خرید تجهیزات خارجی تا حدی توسط درآمد حاصل از فروش جبران خواهد شد و نوسانات نرخ ارز تاثیرات کمی بر نتایج ارزیابی خواهد گذاشت. بنابراین در فاز ساخت و ساز و اجرا چنانچه تأمین مالی طرح از طریق منابع ارزی فاینانس خارجی باشد، مقدار منابع مالی مورد نیاز تغییر چندانی نخواهد نمود.

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 مورد نیاز

کل سرمایه ثابت طرح به صورت ریالی است.

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

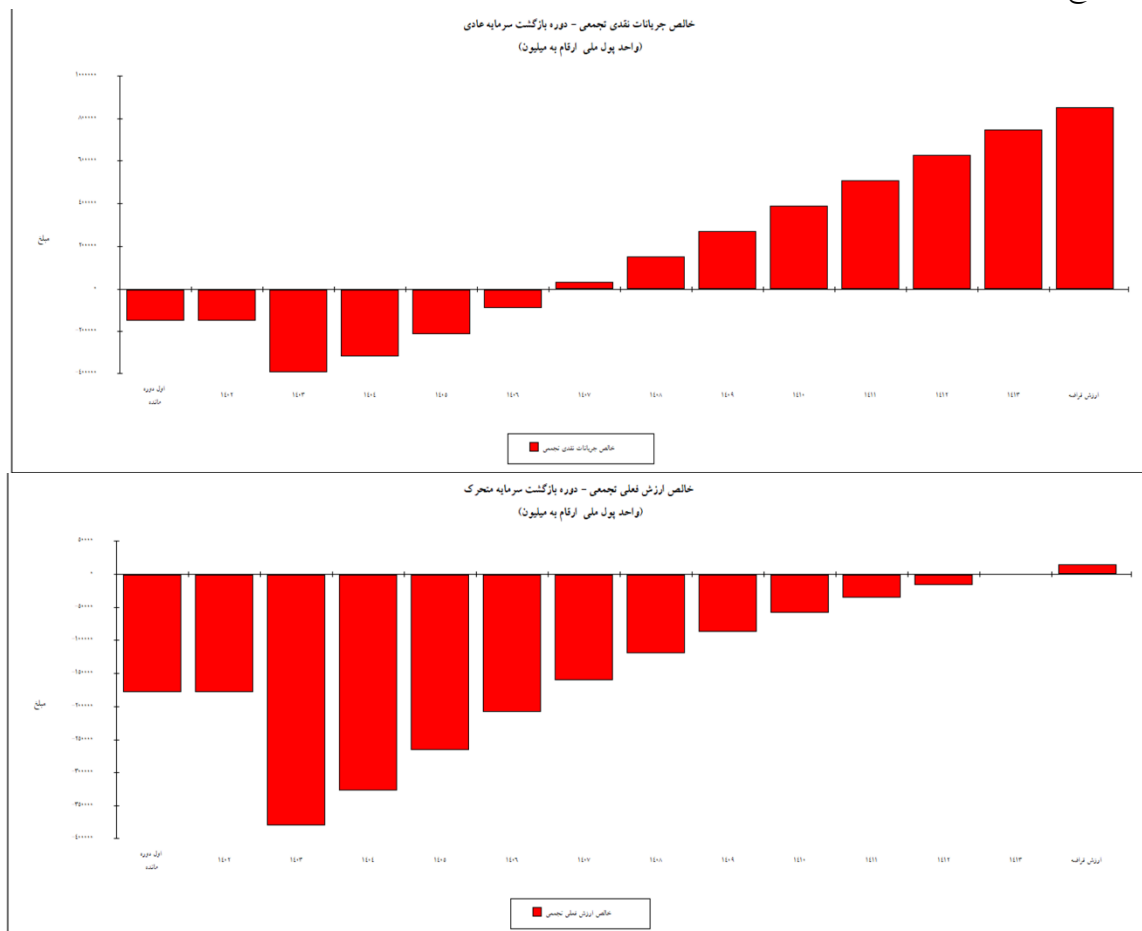
ردیف	سال	میزان ارز مورد نیاز
۱	سال اول	۰
۲	سال دوم	۰
۳	سال سوم	۰
۴	سال چهارم	۰
۵	سال پنجم	۰

۹-۲- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز

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

۹-۳- زمان بازگشت سرمایه

دوره‌ی بازگشت سرمایه مدت زمانی است که سرمایه‌گذاری اولیه طرح از محل وجوه نقد سالانه طرح جبران می‌شود. دوره بازگشت (ساده) طرح با توجه به محاسبات کامفار برابر با ۳.۷۴ سال (برابر با پایان سال ۱۴۰۷) برآورد می‌شود.



دوره بازگشت متحرک طرح نیز بالغ بر ۹.۹۸ سال برآورد شده است.

۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح

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

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

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

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

(پیوست شماره ۲)

خلاصه طرح

Summary Sheet

معرفی پروژه	
۱- عنوان طرح : مجموعه آب درمانی گلگیر مسجد سلیمان	
۲- بخش :	گردشگری
۳- خدمات / تولیدات	خدمات گردشگری
۴- محل اجرای طرح : خوزستان - شهرستان مسجد سلیمان - گلگیر	
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تاسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...): <p>طرح فعلی در زمینی به مساحت ۹۱۷۴.۵ متر مربع و با انجام عملیات ساختمانی در زیربنایی به مساحت ۲۹۷۱.۷ مترمربع به صورت دو طبقه به هزینه‌ای بالغ بر ۳۰۰ میلیارد ریال اجرا شده است. طرح حاضر به منظور تکمیل و تجهیز زیرساخت‌های گردشگری فعلی و ایجاد سایر زیرساخت‌های ضروری مورد نیاز تعریف گردیده است. عرصه انتخابی به منظور توسعه و تکمیل زیرساخت به ۴۰۳۱.۷ متر مربع افزایش خواهد یافت و زیرساخت‌هایی شامل: ۱,۱۰۰ مترمربع اماکن تجاری (رستوران، کافی شاپ، رستوران سنتی، فروشگاه‌ها، بازارچه صنایع دستی)، ۴۱۷ مترمربع اماکن پشتیبانی و خدمات عمومی، ۱,۲۳۵ مترمربع اماکن اقامتی جدید (نظیر آل‌چیق، کلبه، سکوی نشیمن و استراحت) به اجرا در خواهد آمد. علاوه بر این انجام عملیات اصلاح محوطه فعلی و انجام محوطه سازی جدید جمعا ۶,۲۵۸ مترمربع شامل: ۸۱۰ مترمربع زمین‌های ورزشی، ۱,۰۹۰ مترمربع پارکینگ‌های خودرو، ۱,۰۰۰ مترمربع پارک بازی کودکان، ۱,۵۰۰ مترمربع پارک خانواده، ۱,۴۲۵ مترمربع مسیرهای تردد افراد (جدول‌بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان‌کشی) و ۴۳۳ مترمربع محوطه آزاد و فضای سبز است. کل سرمایه‌گذاری جدید در ساختمان بالغ بر ۱۴۴ میلیارد ریال و کل سرمایه‌گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۵۲ 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 ۲۳۳ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۴ میلیارد ریال است. کل سرمایه‌گذاری جدید طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.</p> <p>فروش طرح در سال ۱۴۰۴ به قیمت‌های ثابت معادل ۱۳۲ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۱۸۸ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۴ معادل ۴۸ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۹۱ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ ۸۸ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۴۷.۱ درصد پیش بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۲۰.۸ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۳.۷۴ سال برآورد می‌گردد. همچنین خالص ارزش فعلی جریانات نقدی طرح (NPV) مثبت بوده و با در نظر گرفتن نرخ بهره انتظاری ۲۰ درصد برابر با ۱۴ میلیارد ریال می‌باشد.</p>	
۶- ظرفیت تولید سالانه :	معادل ۴,۰۴۳ شبانه (سوئیت)، ۲۱,۷۷۰ اقامت موقت (آلاچیق، سکو)، ۳۷۳,۲۰۰ انواع خدمات تفریحی، ۱۱۱,۹۶۰ خدمات آب درمانی، ۱,۲۴۴ انواع خدمات ورزشی گروهی، ۲۵,۸۱۳ پارکینگ خودرو، ۳۳۶ اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت

وضعیت پروژه	
۷-	دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل: درصد ۱۰۰٪
۸-	فروش: ۱۸۸ 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): ۱۲ ماه
۱۰-	وضعیت طرح:
-	امکان‌سنجی طرح در دسترس است؟
-	بلی - امکان‌سنجی طرح از جنبه‌های مختلف ارزیابی صورت گرفته است و نتایج امکان‌سنجی در شاخص‌های بازار، فنی مهندسی و مالی و اقتصادی نسبتاً مطلوب می‌باشد.
-	زمین مورد نیاز تهیه شده است؟
-	بله - در حال حاضر طرح در زمینی به مساحت ۹۱۷۴.۵ متر مربع اجرا شده است. به منظور توسعه و تکمیل زیر ساخت‌ها محدوده زمین به ۱۰،۲۸۹ گسترش یافته است. البته مسائل بین سازمانی و موارد مربوط به مالکیت زمین از سوی اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان در حال پیگیری و رفع است.
-	مجوزهای قانونی (جواز تاسیس، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟
-	به منظور توسعه و تکمیل زیر ساخت‌ها 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 احداث این مجموعه آب درمانی منعقد نشده است.
-	تسهیلات زیربنایی (برق‌رسانی، آب‌رسانی، مخابرات، سوخت، جاده و غیره) فراهم شده است؟
-	در حال حاضر دسترسی به امکانات زیربنایی برق و جاده فراهم است. سرمایه‌گذار می‌تواند پس از اخذ مجوزهای قانونی از زیر ساخت‌های موجود بهره‌برداری نماید.
-	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 تأمین می‌شود. این تجهیزات عمدتاً مربوط به تجهیزات سوئیت‌های اقامتی و سایر سیستم‌ها و تاسیسات مکانیکی و الکترونیکی است.
-	قرارداد خرید ماشین‌آلات، تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است؟
-	خیر. تا کنون به منظور تجهیز محل و تکمیل زیرساخت‌های مترومکانیکال طرح قراردادی منعقد نشده است.

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	
۵۱۴,۴۵۹	۰	۵۱۴,۴۵۹	۴۵۱,۵۳۱	۲۳۲,۲۹۴	سرمایه ثابت
۷,۸۱۵	۰	۷,۸۱۵	۴۵۱,۵۳۱	۳,۵۲۹	سرمایه در گردش
۵۲۲,۲۷۴	۰	۵۲۲,۲۷۴	-	۲۳۵,۸۲۳	کل سرمایه‌گذاری

-	ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات خارجی:	۰	یورو	
-	ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات داخلی:	۹۰,۸۰۲	یورو	
-	ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی:	۰	یورو	
-	ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی:	۰	یورو	
-	خالص ارزش فعلی:	۳۱,۳۲۴	یورو	در ۱۴۰۳ سال
-	نرخ بازگشت داخلی:	۲۰٪	درصد	
-	دوره بازگشت سرمایه:	۳.۷۴	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 مسجد سلیمان - گلگیر

- تلفن برقراری تماس:

- پست الکترونیکی: gharib.t@gmail.com

- ساختار قانونی پیشنهادی:

فاکس: +۹۸ ۹۱۶ ۳۱۳ ۴۹۸۵

وب سایت:

خصوصی دولتی

لطفاً مستندات زیر را در صورت امکان ارائه فرمایید.

مطالعه امکان‌سنجی طرح

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