

# اداره کل امور اقتصادی و دارایی

## استان خوزستان

تهیه و تدوین فرصت‌های سرمایه‌گذاری استان  
گزارش مطالعات فرصت‌های سرمایه‌گذاری

### «طرح شهرک ساحلی دریاچه سد گتوند منطقه جم خرسان لالی»



(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 .....
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 (۴): مشخصات خدمات قابل ارائه
۷	جدول (۵): سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان
۸	جدول (۶): ماشین‌آلات و تجهیزات اصلی مورد نیاز
۹	جدول (۷): ماشین‌آلات و تجهیزات جانبی
۹	جدول (۸): مدیریت و منابع انسانی
۱۲	جدول (۹): جدول زمان‌بندی اجرای طرح
۱۳	جدول (۱۰): برآورد هزینه‌ها
۱۳	جدول (۱۱): برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)
۱۴	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
۱۵	جدول (۱۵): افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه
۱۵	جدول (۱۶): پیش‌بینی نقطه سر به سر فعالیت طرح
۱۶	جدول (۱۷): شاخص‌های بازدهی پروژه
۱۷	جدول (۱۸): جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات <i>IRR</i> ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی)
۱۸	جدول (۱۹): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه
۱۹	جدول (۲۰): نرخ ارز
۱۹	جدول (۲۱): سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز
۴	شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور
۴	شکل (۲): نقشه موقعیت لالی در خوزستان
۴	شکل (۳): نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان
۵	شکل (۴): نقشه موقعیت پروژه
۵	شکل (۵): نقشه راه‌های دسترسی به پروژه
۶	شکل (۶): تصاویری محل احداث
۶	شکل (۷): تصاویری از محل پروژه و چشم انداز آن بر روی دریاچه سد گتوند
۱۷	شکل (۸): نمودار درصد تغییرات <i>IRR</i> ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی

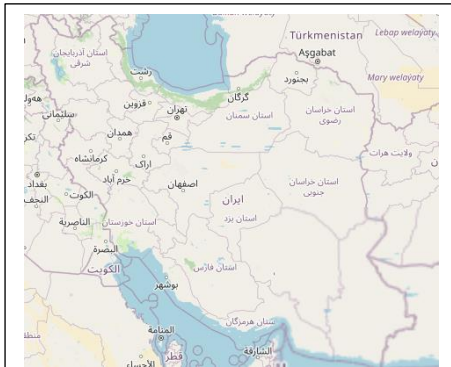
## ۱- موقعیت طرح

### ۱-۱- استان

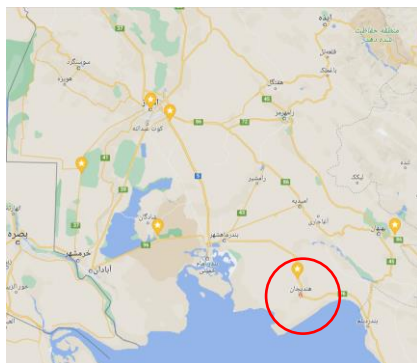
استان خوزستان در جنوب غربی ایران (در محدوده ۴۷ درجه و ۴۲ دقیقه تا ۵۰ درجه و ۳۹ دقیقه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ و ۲۹ درجه و ۵۸ دقیقه تا ۳۲ درجه و ۵۸ دقیقه شمالی از خط استوا) قرار دارد. مساحت این استان ۶۳،۲۳۸ کیلومتر مربع است و با جمعیتی معادل ۴،۹۹۴ هزار نفر در سال ۱۴۰۰، (بعد از استان‌های تهران، خراسان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

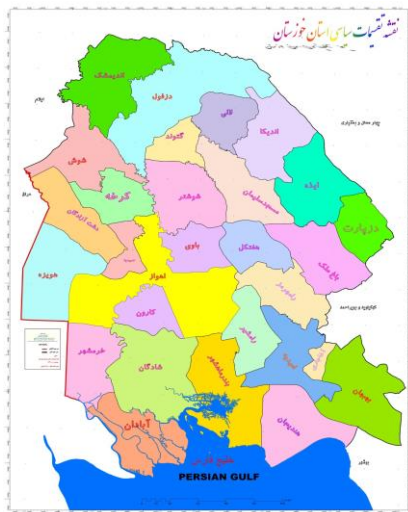
بر اساس آخرین تقسیمات کشوری سال ۱۴۰۱ وزارت کشور این استان دارای ۲۹ شهرستان، ۷۰ بخش، ۱۴۵ دهستان و ۹۰ شهر و ۳ فرمانداری ویژه می‌باشد. آخرین تقسیمات سیاسی استان به شرح شکل (۳) آمده است. شهرستان لالی در شمال شرقی استان خوزستان و در فاصله ۱۶۰ کیلومتری شهر اهواز قرار دارد. مرکز این شهرستان، شهر لالی است. این شهرستان در سال ۱۳۹۵، تعداد ۳۸ هزار نفر جمعیت داشته است. شهرستان لالی از جنوب به شهرستان مسجدسلیمان، از شرق و جنوب شرقی به شهرستان اندیکا، از جنوب غربی به گتوند، از شمال و شمال غربی به سردشت دزفول محدود می‌شود. مساحت آن حدود ۱'۴۰۰ کیلومتر مربع است. دارای زمستان‌های نسبتاً سرد و تابستان‌های گرم و بهاری دلپذیر می‌باشد. میزان بارندگی سالانه حدود ۵۰۰ میلیمتر است. ارتفاع آن از سطح دریا نزدیک ۴۹۳ متر است. شهرستان دارای دو بخش مرکزی و حتی می‌باشد. از مناطق دیدنی آن می‌توان به آب شور روستای سادات روستای بنه وار، قلعه صلواتی، سیکوند، آبشار آرپناه روستای سرکولی کوه گریوه و بنه میر، چشمه تلوک اشاره کرد. یکی از قدیمی‌ترین آثار حیات بشر در فلات ایران در غار پبده در نزدیکی لالی و در مسیر آبشار آرپناه قرار دارد. یکی از این جاذبه‌های شهرستان لالی، پل کابلی لالی است که بر روی دریاچه سد گتوند ایجاد شده است این پل بزرگ‌ترین پل کابلی ایران محسوب می‌شود و چشم‌اندازهای زیبای آن بسیاری از گردشگران را مجذوب خود می‌کند.



شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور



شکل (۲): نقشه موقعیت لالی در خوزستان



شکل (۳): نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان



## ۲- موقعیت پروژه

این طرح در زمینی به مساحت ۲.۲ هکتار در فاصله ۱۲ کیلومتری شهر لالی و ۱۵۰ کیلومتری شهر اهواز به مختصات زیر به اجرا در می‌آید.

جدول (۱): مختصات محل اجرای طرح

نقطه	طول جغرافیایی	عرض جغرافیایی
A	۳۵۷۲۷۷۱	۳۱۷۸۶۶
B	۳۵۷۲۶۳۸	۳۱۷۸۵۷
C	۳۵۷۲۵۲۱	۳۱۸۰۱۱
D	۳۵۷۲۶۶۵	۳۱۸۰۲۱

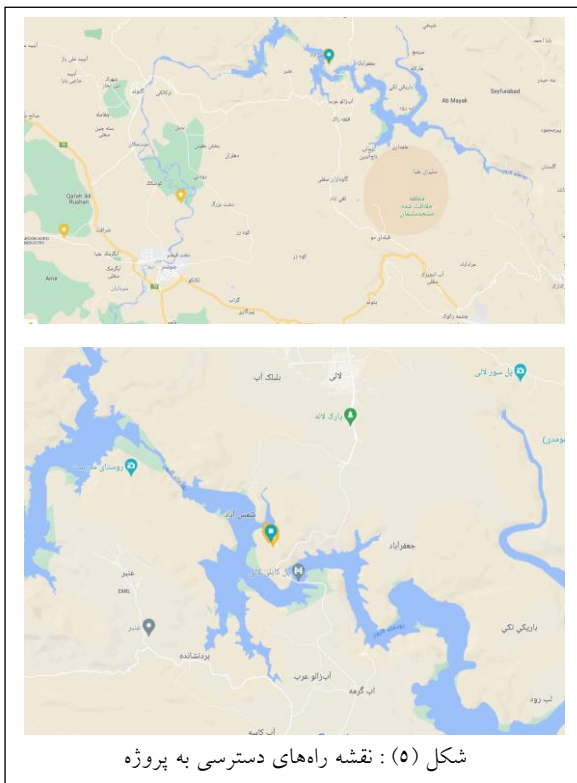
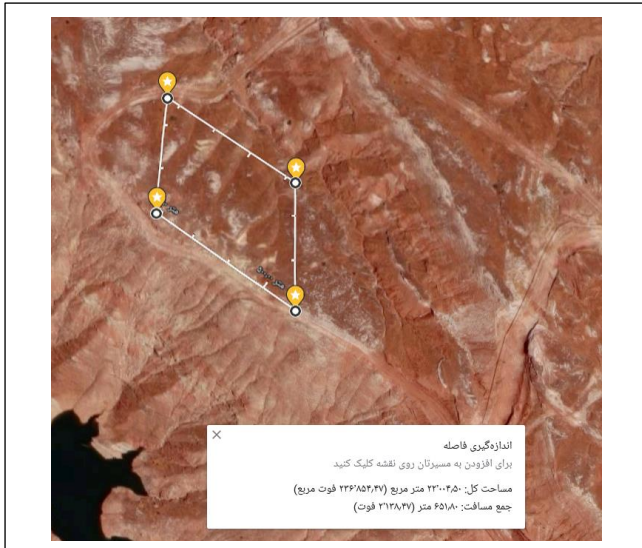
محل در فاصله ۲۸۰ متری دریاچه سد گتوند قرار دارد. از مزایای طرح چشم انداز و وسعت مناسب، دسترسی به جاده، عدم وجود معارض عنوان شده است.

## ۲-۱- دسترسی به زیرساخت‌ها

در حال حاضر زیر ساخت‌های برق و گاز در محل اجرای طرح وجود ندارد. نزدیک‌ترین بندر به این منطقه بندر امام خمینی در فاصله ۲۶۷ کیلومتری و نزدیک‌ترین ایستگاه راه آهن (راه آهن شوشتر) در فاصله ۷۶ کیلومتری و نزدیک‌ترین فرودگاه (فرودگاه اهواز) در فاصله ۱۵۰ کیلومتری واقع شده است.

جدول (۲): دسترسی به زیرساخت‌ها

ردیف	زیرساخت موردنیاز	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	۲.۵	جاده لالی
۶	راه فرعی	۰.۳	جاده خاکی
۷	فرودگاه	۹۷	فرودگاه ماهشهر
۸	بندر	۲۶۵	بندر امام خمینی
۹	ایستگاه راه آهن	۷۶	راه آهن شوشتر





### ۳- مشخصات فنی طرح

#### ۳-۱- معرفی پروژه

با توجه به شرایط منطقه به لحاظ مجاورت آن با دریاچه سد گتوند، کاربری‌های «شهرک ساحلی دریاچه سد گتوند منطقه جم خرسان لالی» بایستی با دقت تعریف گردد. البته 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 لالی)، چشم انداز زیبا، آب و هوای خوب و فراوانی بالای گردشگری در شهرستان لالی و اطراف دریاچه سد گتوند است.

درحقیقت کوهستانی بودن منطقه مورد نظر، پاکی آب و هوا، امکان صید ماهی در دریاچه، دور بودن از آلودگی‌های صوتی و محیطی، امکان مراجعه مردم و مسافران در فصول مختلف باعث می‌شود که جاذبه کافی طبیعی برای جذب گردشگر به وجود آید. اجرای «شهرک ساحلی دریاچه سد گتوند منطقه جم خرسان لالی» به منظور ایجاد زیرساخت‌های گردشگری در منطقه مورد توجه قرار گرفته است. این طرح با ایجاد زیر ساخت‌های گردشگری همچون اماکن تجاری (بازارچه، فروشگاه، رستوران، چایخانه، کافی شاپ)، اماکن ورزشی و تفریحی (زمین ورزش‌های ساحلی، قایق سواری و پارک بازی کودکان)، اماکن عمومی (پارکینگ، سرویس بهداشتی)، اماکن اقامتی (سکوها، استراحت، آلاچیق، کلبه/سوئیت) می‌پردازد. اجرای موارد مذکور در زمینی به وسعت ۲.۲ هکتار مورد توجه قرار گرفته است.

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

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

نوع ساختمان/ کاربری	کل مساحت (متر مربع)
زمین‌های ورزشی	۲,۲۸۵
پارکینگ‌های خودرو	۲,۴۰۰
پیست اسکیت	۷۰۷
پیست کانونینگ	۱,۵۰۰
پارک بازی کودکان	۱,۵۰۰
پارک خانواده	۲,۰۰۰
استخر / دریاچه ساحلی	۱,۱۰۰
مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی) و غیره	۵,۸۷۸
<b>جمع محوطه سازی</b>	<b>۱۷,۳۷۰</b>



شکل (۶): تصاویری محل احداث



شکل (۷): تصاویری از محل پروژه و چشم انداز آن بر روی دریاچه سد گتوند

جدول (۵): مشخصات خدمات قابل ارائه

انواع خدمات شهرک	حداکثر ظرفیت	میانگین درصد بهره برداری از ظرفیت	ظرفیت عملی
اقامت موقت (آلاچیق، سکو و پلاژ)	۶,۲۲۰	۶۹٪	۴,۳۲۲
اقامت شبانه (سوئیت/ کلبه)	۴,۰۴۳	۷۲٪	۲,۹۲۸
پارکینگ خودرو	۳۷,۳۲۰	۷۱٪	۲۶,۴۷۶
انواع خدمات ورزشی انفرادی	۴۱,۳۸۵	۶۹٪	۲۸,۵۳۵
اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت	۳۱۲	۱۰۰٪	۳۱۲
انواع خدمات تفریحی ساحلی و دریایی	۷۶۵,۰۸۰	۶۹٪	۵۳۰,۱۰۰
انواع خدمات ورزشی گروهی	۲,۰۰۸	۶۳٪	۱,۲۴۴

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

نوع ساختمان/ کاربری	کل مساحت (متر مربع)
اماکن اقامتی	۱,۶۴۰
اماکن تفریحی و سرگرمی	۱۰۵
اماکن ورزشی	۷۲۰
اماکن تجاری	۱,۴۹۸
اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی	۶۶۷
<b>جمع ساختمان‌ها</b>	<b>۴,۶۳۰</b>

## ۳-۲- نیازهای طرح

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

برای شهرک گردشگری در طرح حاضر زیر ساخت‌های لازم به شرح زیر در زمینی به مساحت ۲.۲ هکتار در نظر گرفته شده است.

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

طبقه	شرح	تعداد	مساحت واحد (متر مربع)	مساحت کل (متر مربع)	قیمت واحد ساخت	مبلغ کل (میلیون ریال)
اماکن اقامتی	آلاچیق‌های اقامتی بزرگ	۲۰	۱۲	۲۴۰	۳۰	۷,۲۰۰
	پارکینگ‌های خودرو	۱۰۰	۱۸	۱,۸۰۰	۵	۹,۰۰۰
	کلبه‌های اقامت شبانه	۱۳	۳۱	۴۰۰	۱۵۰	۶۰,۰۰۰
	پارکینگ‌های خودرو	۲۰	۳۰	۶۰۰	۵	۳,۰۰۰
اماکن ورزشی	سالن ورزشی سرپوشیده	۱	۷۲۰	۷۲۰	۱۰۰	۷۲,۰۰۰
	زمین فوتبال گل کوچک	۱	۴۵۰	۴۵۰	۱۰	۴,۵۰۰
	زمین والیبال	۱	۳۶۰	۳۶۰	۲۰	۷,۲۰۰
	زمین ورزشی چند منظوره	۱	۷۵۰	۷۵۰	۳۰	۲۲,۵۰۰
	زمین تنیس و بدمینتون	۱	۷۲۵	۷۲۵	۲۰	۱۴,۵۰۰
اماکن تفریحی و سرگرمی	پیست اسکیت	۱	۷۰۷	۷۰۷	۱۵	۱۰,۵۹۸
	پیست کانونینگ	۱	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۲۰	۳۰,۰۰۰
	پارک بازی کودکان	۱	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۵	۷,۵۰۰
	استخر / دریاچه ساحلی	۱	۱,۱۰۰	۱,۱۰۰	۵۰	۵۵,۰۰۰
	محل ارائه و سکوی تفریحات دریایی	۱	۵۵	۵۵	۱۰۰	۵,۵۰۰
	گشت با قایق تفریحی	۳۰	۵۰	۵۰	۱۰۰	۵,۰۰۰
اماکن تجاری	فروشگاه	۱	۱۲۰	۱۲۰	۱۰۰	۱۲,۰۰۰
	بازارچه محلی	۲۰	۱۵	۳۰۰	۳۵	۱۰,۵۰۰
	رستوران	۱	۵۰۰	۵۰۰	۲۵۰	۱۲۵,۰۰۰
	محل پذیرایی رستوران	۱	۴۳۰	۴۳۰	۱۰	۴,۳۰۰
	کافی شاپ	۱	۵۰	۵۰	۱۰۰	۵,۰۰۰
	محل پذیرایی کافی شاپ	۱	۱۵۰	۱۵۰	۱۰	۱,۵۰۰
	فود کورت	۱	۶۰	۶۰	۱۰۰	۶,۰۰۰
	چایخانه	۱	۶۰	۶۰	۱۰۰	۶,۰۰۰
	رستوران سنتی	۱	۲۰۰	۲۰۰	۸۰	۱۶,۰۰۰
	سالن اجتماعات	۱	۲۰۸	۲۰۸	۱۵۰	۳۱,۲۰۰
اماکن عمومی	پارک خانواده	۱	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	۳	۶,۰۰۰
	مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش)	۱	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۱۰	۱۵,۰۰۰
	مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی)	۱	۳,۷۹۸	۳,۷۹۸	۱۰	۳۷,۹۸۰
	سرویس بهداشتی	۳	۶۰	۱۸۰	۸۰	۱۴,۴۰۰
اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی	ساختمان مدیریت و پشتیبانی مرکزی	۱	۱۲۰	۱۲۰	۱۰۰	۱۲,۰۰۰
	کانکس نگهداری	۲	۱۲	۲۴	۱۰۰	۲,۴۰۰
	ساختمان سرایداری شهرک	۱	۶۵	۶۵	۱۰۰	۶,۵۰۰
	انبارهای تاسیسات و پشتیبانی	۱	۵۰	۵۰	۸۰	۴,۰۰۰
	نمازخانه	۱	۶۰	۶۰	۱۰۰	۶,۰۰۰
	درمانگاه ساحلی	۱	۷۰	۷۰	۱۲۰	۸,۴۰۰
	کانکس نیروی انسانی	۱	۱۸	۱۸	۱۲۰	۲,۱۶۰
	ساختمان تاسیسات گاز	۱	۴۰	۴۰	۸۰	۳,۲۰۰
ساختمان تاسیسات برق	۱	۴۰	۴۰	۸۰	۳,۲۰۰	
جمع			۲۲,۰۰۰			۶۶۷,۲۳۸

## ۲-۲-۳- تجهیزات و ماشین‌آلات

بر اساس شرایط محل برای شهرک گردشگری، تجهیزات مورد نیاز به شرح زیر می‌باشد. تمامی تجهیزات در داخل کشور قابل تامین می‌باشد.

جدول (۷): 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 کلبه‌ها	۱۳	۴,۰۰۰	۵۲,۰۰۰
۲	سیستم‌های کنترل و حراست، مانیتورینگ و ثبت اطلاعات، گیت‌های نگهداری، و ست تجهیزات و علائم راهنمایی و رانندگی پارکینگ	۱	۳,۵۰۰	۳,۵۰۰
۳	سیستم صدور قبض و بلیط	۱	۸,۰۰۰	۸,۰۰۰
۴	تجهیزات پلاژهای ساحلی و دریاچه ساحلی (پلاژها، سرسره‌های آبی، فواره‌ها، تخت‌های پلاژ)	۳۰	۱,۵۰۰	۴۵,۰۰۰
۵	تجهیزات بدنسازی و تجهیزات ورزشی سالن بدنسازی	۱	۸۵,۰۰۰	۸۵,۰۰۰
۶	سایر تجهیزات سالن بدنسازی (کف پوش، نیمکت‌های تماشاچیان، اسکوربرد، بالابر هیدرولیکی، کف شور سالن ورزشی، جارو برقی و تشک‌ها و ...)	۱	۵,۹۲۰	۵,۹۲۰
۷	تجهیزات زمین‌های ورزشی شامل (تور، ستون‌ها و میله‌های نصب تور، نورافکن، میزهای تنیس، پرچم، اسکوربرد، نیمکت‌های ذخیره، نیم‌کت‌های تماشاچیان و ...)	۴	۳,۹۱۵	۱۵,۶۶۰
۹	تجهیزات فلزی پارک بازی کودکان و بزرگسالان (انواع سرسره، الاکلنگ، تاب بازی و سایر وسایل 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	۲۵۰	۲	۴۲۵
۱۲	تجهیزات پیست اسکیت	۱	۲,۶۰۰	۲,۶۰۰
۱۳	ترامپولین	۵	۶۰۰	۳,۰۰۰
۱۴	دروازه و تورهای ورزشی (هندبال، والیبال، تنیس، فوتبال و ...)	۴	۱۰	۴۰
۱۵	ماشین‌های کاتونینگ کودکان و بزرگسالان	۱۰	۱,۳۵۰	۱۳,۵۰۰
۱۶	پارک آبی	۳	۲,۰۰۰	۶,۰۰۰
۱۷	قایق‌های بادی	۳۰	۲۴۰	۷,۲۰۰
۱۸	ماشین دیرفت تراپک	۳	۵۵۰	۱,۶۵۰
۱۹	پدال کارت دو نفره	۳	۱۰۰	۳۰۰
۲۰	تجهیزات درمانگاه	۱	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰
۲۱	سایر تجهیزات پارکی (المان‌های شهری، میز ی شطرنج، سطل‌های زباله، آبخوری، نیمکت‌های سنگی و بتنی پارکی، تجهیزات آبخوری و شستشوی ظروف، چراغ‌های چمنی و پارکی، علائم و هشدارها، و تابلوهای راهنما، گلدان‌های پارکی و ...)	۵۰	۴	۲۰۰
۲۲	سایر تجهیزات اصلی - داخلی	۱	۵,۸۰۵	۵,۸۰۵
جمع				۲۷۶,۰۰۰



جدول (۸): ماشین‌آلات و 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	۸۰۰	۶	۴,۸۰۰
۲	خط انتقال برق	m	تاسیسات	۱,۵۰۰	۱۰۰	۱۵,۰۰۰
۳	تجهیزات برقی سیستم روشنایی	عدد	تاسیسات	۴	۴۰	۱۷۶
۴	هزینه تابلوها و تجهیزات برقی مربوطه	عدد	تاسیسات	۴	۳۲۰	۱,۴۰۸
۵	تجهیزات تصفیه و انتقال آب	عدد	تاسیسات	۱	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
۶	تجهیزات آشنشانی، ایمنی و بهداشت و ...	کپسول	تاسیسات	۵۰	۳۰	۱,۵۰۰
۷	خط انتقال گاز	m	تاسیسات	۳۰۰	۸۰	۲۴,۰۰۰
۸	انشعاب گاز	-	تاسیسات	۱	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۹	وانت	دستگاه	وسایط نقلیه	۱	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰
۱۰	سواری	دستگاه	وسایط نقلیه	۱	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰
۱۱	ابزارآلات و تجهیزات کارگاهی	دستگاه	تجهیزات و ابزارآلات آزمایشگاهی و کارگاهی	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۱۲	وسایل اداری (رایانه، میز و صندلی اداری، تجهیزات شبکه و سرور - به تعداد پرسنل پشتیبانی)	Set	تجهیزات اداری	۱۴	۷۰۰	۹,۸۰۰
۱۳	سایر تاسیسات جانبی	-	تاسیسات	۱	۲,۳۱۶	۲,۳۱۶
	جمع			-	-	۸۷,۰۰۰

### 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 دریاچه گتوند، مواد اولیه مورد نظر نمی‌باشد.

### ۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی

تعداد اشتغال طرح حاضر معادل ۴۲ نفر می‌باشد. مشخصات نیروی انسانی مورد نیاز طرح به شرح جدول زیر است.

جدول (۹): مدیریت و منابع انسانی

ردیف	سطح مهارت	تعداد	میانگین حقوق پایه (ریال)
۱	متخصص	۱۷	۱۶۲,۹۴۱,۱۷۶
۲	ماهر	۳	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	غیر ماهر	۲۲	۹۰,۰۰۰,۰۰۰

تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز: ۳ نفر

تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز: ۲۲ نفر

تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز: ۱۷ نفر

جمع ۴۲ نفر

#### ۴- مالکیت و مجوزهای قانونی

##### ۴-۱- مالکیت زمین

اجرای این طرح در زمینی به مساحت ۲۰۲ 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.<sup>۱</sup>

##### 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، درجه بندی و نرخ گذاری تاسیسات گردشگری و نظارت بر آن‌ها» (مصوب ۱۳۷۳) و دستورالعمل نظارت بر تاسیس و فعالیت مراکز اطلاعات گردشگران (مصوب ۱۴۰۰) است. در حال حاضر اداره کل میراث فرهنگی، اداره کل گردشگری و صنایع دستی استان‌ها (تحت مدیریت و نظارت وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی)، تنها دستگاه اجرایی و مرجع تشخیص ایجاد و صدور مجوز انواع تاسیسات گردشگری و همچنین اصلاح، تکمیل، تجهیز و بهره‌برداری این تاسیسات می‌باشد.

متقاضی سرمایه‌گذاری جهت ایجاد، اصلاح و یا تکمیل تاسیسات گردشگری بایستی به صورت الکترونیک به سامانه (پنجره واحد خدمات الکترونیک (سما<sup>۲</sup>) مربوط به «وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی» مراجعه نماید و مدارک مربوطه را ارائه نماید. اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان‌ها مراجعه نماید. شهرداری‌ها و سایر مراجع صادر کننده پروانه ساختمان تاسیسات گردشگری موظفند ضمن رعایت ضوابط مربوط به خود، مقررات اعلام شده توسط سازمان را نیز رعایت نمایند. این مراجع قبل از اعلام موافقت سازمان (اداره کل) مجاز به صدور پروانه احداث ساختمان تاسیسات گردشگری نمی‌باشند.

دارنده مجوز ایجاد، اصلاح و یا تکمیل تاسیسات گردشگری مکلف است؛ طرح مربوط را براساس برنامه زمانبندی شده مورد تأیید سازمان به پایان برساند و به طور مرتب پیشرفت کار را به سازمان اطلاع دهد.

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

کلیه متقاضیان تاسیسات گردشگری موظفند حداقل یک ماه قبل از اتمام مدت اعتبار پروانه بهره‌برداری نسبت به تمدید پروانه اقدام نمایند. سازمان (اداره کل) مکلف است در صورت انقضای مدت اعتبار پروانه بهره‌برداری (فعالیت) و عدم 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 تخطی با آنها برخورد خواهد شد. سازمان باید ظرف شش ماه پس از صدور پروانه بهره‌برداری موقت نسبت به درجه بندی و صدور پروانه بهره‌برداری جهت تاسیسات گردشگری اقدام کند.

۱ - 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 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 تأسیسات گردشگری به شدت اسف بار تر است. تعداد کل تأسیسات گردشگری (شامل واحدهای پذیرایی بین راهی، مراکز سرگرمی، سفره خانه‌های سنتی) کل کشور تا سال ۱۳۹۹ بالغ بر ۲۰،۰۸۰ واحد و سهم استان خوزستان تنها ۱۱۷ واحد (معادل ۰.۶ درصد) است.

این در حالی است که خوزستان یکی از مبادی مهم گردشگران ورودی است. همین طور به علت خصوصیات منابع آبی و گستره رود کارون، ساحل گسترده خلیج فارس و طبیعت بکر استان و نیز وجود اماکن تاریخی فراوان، مقصد بسیاری از گردشگران داخلی است. بنابراین با توجه به ضعف‌های موجود در زیرساخت‌های گردشگری و نیز حجم قابل توجه گردشگران، سرمایه گذاری 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، 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 (۱۱): برآورد هزینه‌ها

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه‌گذاری ثابت	۱,۱۲۴,۸۰۰
۲	سرمایه در گردش	۹,۹۹۵
۳	هزینه سالیانه تولید	۲۲۲,۳۵۳
۴	استهلاک سالیانه سرمایه‌گذاری	۹۵,۵۴۳
۵	برآورد کل سرمایه موردنیاز	۱,۱۳۴,۷۹۵

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

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)	
۱	هزینه خرید زمین	۰	
۲	محوطه‌سازی و بهبود زمین	۲۲۸,۵۷۸	
۳	عملیات عمرانی و احداث ساختمان‌ها	۴۳۸,۶۶۰	
۴	ماشین‌آلات و تجهیزات تولیدی	۲۷۶,۰۰۰	
۵	تجهیزات خدماتی و جانبی	۸۷,۰۰۰	
۶	تجهیزات حفاظتی و محیط زیستی	۰	
۷	هزینه‌های سربار	۰	
۸	مخارج پیش از تولید به شرح جدول (۱۴)	مطالعات پیش از سرمایه‌گذاری	۱,۶۲۰
		مدیریت و سازماندهی پروژه	۳۷,۸۸۹
		تحصیل تکنولوژی	۳,۴۹۱
۹	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	۲۲۹,۶۰۵	
جمع		۱,۱۲۴,۸۰۰	



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

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	موجودی مواد	۰
۲	کالای در جریان ساخت	۰
۳	کالای ساخته شده	۰
۴	حساب‌های دریافتی	۰
۵	موجودی نقد و تنخواه	۹,۹۹۵
۶	(حساب‌های پرداختی تجاری)	۰
	جمع	۹,۹۹۵

جدول (۱۴): جزئیات هزینه‌های قبل از بهره‌برداری (مخارج پیش از تولید)

ردیف	شرح	توضیحات / مشخصات	جمع هزینه (میلیون ریال)
۱	تأسیس شرکت، ثبت	-	۲۰۰
۲	هزینه اخذ مجوزها / پروانه تولید	-	۱,۲۰۰
۳	هزینه‌های مطالعات، مشاوره، تحقیق و توسعه، مسافرت و بازدید و شرکت در نمایشگاه‌های داخلی و ...	یک و نیم در هزارم هزینه‌های سرمایه‌گذاری پروژه	۱,۶۲۰
۴	هزینه‌های بیمه دارایی‌ها	معادل ۲ در هزار دارایی‌های ثابت استهلاک پذیر	۲,۱۶۰
۵	هزینه کارشناسی تأمین مالی، انعقاد قرارداد فاینانس و ...	هزینه کارشناسی ۰.۵ در هزار، سایر موارد ۲.۵ در هزار	۲,۶۰۰
۶	هزینه‌های نقشه کشی و نظارت عالی	معادل ۲ در هزار هزینه‌های پیمانی	۱,۱۹۰
۷	سایر	هزینه‌های آموزش پرسنل	معادل ۷ روز حقوق پرسنل
		حقوق و دستمزد دوران ساخت	معادل حقوق و دستمزد تعداد ۷ نفر طی ۲۴ ماه
		سایر هزینه‌ها	٪۳.۳
	جمع	-	۴۳,۰۰۰

## 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 ۵۷۴ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت خدمات دهی افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۷۲۳ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت.

میلیارد ریال

جدول (۱۵): 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 و پلاژ)	۰.۹	۰.۹	۰.۹	۰.۹	۳.۵	۳.۹	۴.۳	۴.۳	۴.۳
۲	اقامت شبانه (سویت/کلبه)	۱۴.۴	۱۴	۱۴	۱۴	۵۸	۶۵.۰	۷۲.۵	۷۲.۵	۷۲.۵
۳	پارکینگ خودرو	۰.۹	۰.۹	۰.۹	۰.۹	۳.۵	۴.۰	۴.۴	۴.۴	۴.۴
۴	انواع خدمات ورزشی انفرادی	۶.۳	۶.۳	۶.۳	۶.۳	۲۵.۳	۲۸.۵	۳۱.۶	۳۱.۶	۳۱.۶
۵	اجاره ماهیانه کاربری/زیر ساخت	۴.۵	۵	۵	۵	۱۸	۲۷.۱	۲۷.۱	۲۷.۱	۲۷.۱
۶	انواع خدمات تفریحی ساحلی و دریایی	۱۱۳.۴	۱۱۳	۱۱۳	۱۱۳	۴۵۴	۵۱۰.۵	۵۶۷.۲	۵۶۷.۲	۵۶۷.۲
۷	انواع خدمات ورزشی گروهی	۰.۸	۰.۸	۰.۸	۰.۸	۳.۰	۳.۳	۳.۶	۳.۶	۳.۶
۸	رزرو سالن اجتماعات/همایش	۲.۲	۲.۲	۲.۲	۲.۲	۸.۹	۱۰.۰	۱۲.۰	۱۲.۰	۱۲.۰
	جمع	۱۴۳	۱۴۳	۱۴۳	۱۴۳	۵۷۴	۶۵۲	۷۲۳	۷۲۳	۷۲۳

### 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 ۱۰ سال در نظر گرفته شده است.

جدول (۱۶): افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه

شرح	ماه	سال
زمان بررسی طرح	۱	۱۴۰۲
شروع دوران ساخت طرح	۱	۱۴۰۳
شروع دوران بهره‌برداری	۱	۱۴۰۵
پایان دوران بهره‌برداری (مورد بررسی)	۱۲	۱۴۰۹

مدت ساخت و ساز (ماه)	دوران بهره‌برداری اولیه (ماه)	دوران بهره‌برداری طرح (مدت (سال))
۲۴	۱۲	۱۰

### 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 ۱۴۰۷ به بعد) محاسبه می‌گردد.

$$\text{نقطه سر به سر} = \frac{\text{کل هزینه‌های ثابت}}{\text{کل هزینه‌های متغیر} - \text{فروش}}$$

$$= \frac{F_C}{S - V_C}$$

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

$$\text{نقطه سر به سر ریالی} = \frac{151,070}{1 - \frac{70,933}{722,700}} = 167,012 \text{ میلیون ریال}$$

$$\text{نسبت سر به سر} = \frac{167,012}{722,700} = 23.2\%$$

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

ردیف	شرح	بهره برداری ۱۴۰۵	بهره برداری ۱۴۰۶	بهره برداری ۱۴۰۷	بهره برداری ۱۴۰۸	بهره برداری ۱۴۰۹	بهره برداری ۱۴۱۰	بهره برداری ۱۴۱۱
۱	درآمد فروش	۵۷۳,۵۲۶	۶۵۲,۱۹۹	۷۲۲,۷۰۰	۷۲۲,۷۰۰	۷۲۲,۷۰۰	۷۲۲,۷۰۰	۷۲۲,۷۰۰
۲	هزینه‌های متغیر	۶۳,۶۰۶	۶۷,۲۹۷	۷۰,۹۳۳	۷۰,۹۳۳	۷۰,۹۳۳	۷۰,۹۳۳	۷۰,۹۳۳
۳	حاشیه سود	۵۰۹,۹۲۰	۵۸۴,۹۰۱	۶۵۱,۷۶۷	۶۵۱,۷۶۷	۶۵۱,۷۶۷	۶۵۱,۷۶۷	۶۵۱,۷۶۷
۴	نسبت حاشیه سود	۸۹	۹۰	۹۰	۹۰	۹۰	۹۰	۹۰
۵	هزینه‌های ثابت	۱۴۶,۸۰۷	۱۴۸,۹۵۱	۱۵۱,۰۷۰	۱۵۱,۰۷۰	۱۵۱,۰۷۰	۱۴۵,۹۶۰	۱۴۵,۹۶۰
۶	ارزش فروش در سربسر	۱۶۵,۱۲۰	۱۶۶,۰۸۹	۱۶۷,۵۱۲	۱۶۷,۵۱۲	۱۶۲,۹۳۲	۱۶۱,۸۴۵	۱۶۱,۸۴۵
۷	نسبت سر به سر	۲۸۸	۲۵۰	۲۳.۲	۲۳.۲	۲۲.۵	۲۲.۴	۲۲.۴

• بر مبنای محاسبات کامفار

بر مبنای محاسبات نرم افزار کامفار نقطه سر به سر ریالی با احتساب هزینه‌های عملیاتی و غیر عملیاتی در حد ۱۶۷ میلیارد ریال می‌باشد و در ۲۳.۲ درصد ظرفیت عملی به دست خواهد آمد.

- در فرمول فوق‌الذکر نقطه سربه سر از رابطه بین هزینه‌های ثابت و تفاوت قیمت فروش واحد و هزینه‌های متغیر واحد تعیین می‌شود. با توجه به رابطه نقطه سربه سر به سه نتیجه عملی از تحلیل آن حاصل می‌گردد:
- هر قدر هزینه‌های ثابت بالاتر باشد نقطه سربه سر نیز بالاتر خواهد بود.
  - هر قدر تفاوت بین قیمت فروش واحد و هزینه‌های عملیاتی متغیر بیشتر باشد نقطه سربه 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 سربه 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 جریان 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 (۱۸): شاخص‌های بازدهی پروژه

شاخص / معیار	مقدار	واحد سنجش
ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره‌برداری	۱,۷۵۱,۰۴۲	میلیون ریال
ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره‌برداری	۲,۵۱۱,۱۴۵	میلیون ریال
خالص ارزش فعلی ( $NPV$ )	۷۶۰,۱۰۳	میلیون ریال
نسبت درآمد به هزینه ( $B/C$ )	۱.۴۳	-
نرخ بازده داخلی ( $IRR$ )	۳۶.۳٪	درصد
شاخص سودآوری ( $PI$ )	۰.۷۵	ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)	۲.۴۶	سال پس از بهره‌برداری - 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 باز یافت قرار گیرد. این معیار سرعت بازگشت پول و قدرت محافظت پروژه را در مقابل ریسک نشان دهد. دوره بازگشت (ساده) طرح با توجه به محاسبات برابر با ۲.۳۳ سال پس از بهره‌برداری (و برابر با سال ۱۴۰۹) 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 (۱۹) 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 ۳۶.۳ درصد به ۴۴ درصد افزایش خواهد یافت. بالعکس در صورت ۲۰ درصد کاهش در درآمد فروش، نرخ بازدهی داخلی طرح به ۲۸ درصد تنزل می‌یابد.

جدول (۱۹): جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات  $IRR$  ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی)

درصد تغییرات	درآمد فروش	هزینه‌های سرمایه‌گذاری	هزینه‌های عملیاتی
-۲۰٪	۲۸٪	۴۴٪	۳۸٪
-۴٪	۳۵٪	۳۸٪	۳۷٪
۰٪	۳۶.۳٪	۳۶.۳٪	۳۶.۳٪
۴٪	۳۸٪	۳۵٪	۳۶٪
۲۰٪	۴۴٪	۳۱٪	۳۵٪

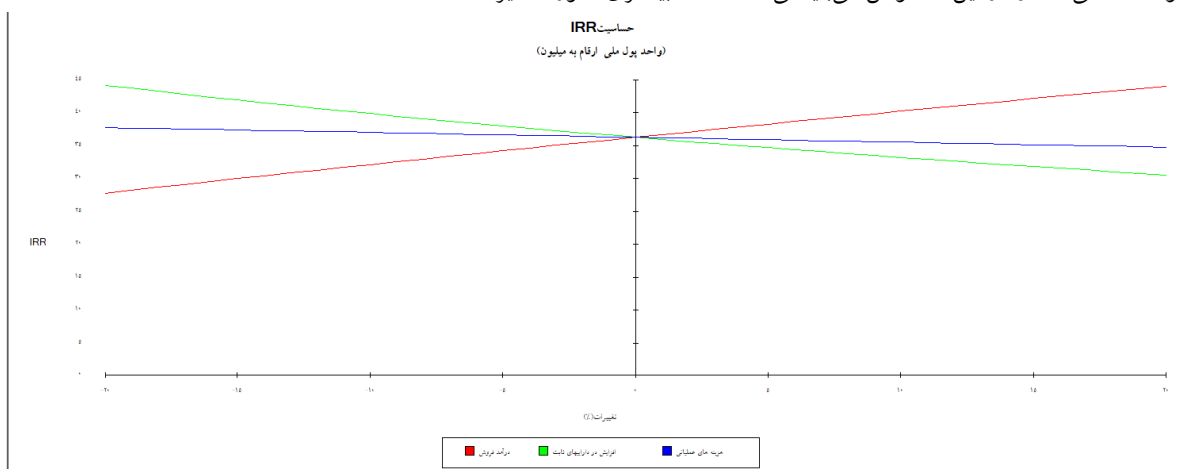
### ب) دارایی‌های ثابت طرح

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 ۳۶.۳ درصد به ۳۱ درصد کاهش خواهد یافت. بر عکس در صورت کاهش ۲۰ درصدی در هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح افزایش و به ۴۴ 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 ۳۵ درصد کاهش خواهد یافت. در حالت معکوس در صورتی که مجموع هزینه‌های عملیاتی طرح ۲۰ درصد کاهش یابد، نرخ بازدهی داخلی طرح به مقدار ۳۸ 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 (۸): 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 ۲۲ هکتار و با انجام عملیات ساختمانی جمعا معادل ۴,۳۳۰ مترمربع شامل: ۱,۴۹۸ مترمربع اماکن تجاری (رستوران، کافی شاپ، رستوران سنتی، فروشگاهها، بازارچه صنایع دستی و سالن اجتماعات)، ۱۰۵ مترمربع اماکن تفریحی و سرگرمی (ساختمان‌های ارائه ورزشهای ساحلی و دریایی)، ۶۶۷ مترمربع اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی، ۱,۶۴۰ مترمربع اماکن اقامتی (آلاچیق، کلبه، سکوی نشیمن و استراحت)، ۷۲۰ مترمربع اماکن ورزشی سرپوشیده و نیز انجام عملیات محوطه سازی جمعا ۱۷,۳۷۰ مترمربع شامل: ۱ مترمربع محوطه آزاد و فضای سبز، ۲,۲۸۵ مترمربع زمین‌های ورزشی، ۷۰۷ مترمربع پیست اسکیت، ۲,۴۰۰ مترمربع پارکینگ‌های خودرو، ۱,۵۰۰ مترمربع پیست کاتونینگ، ۷۰۷ مترمربع پیست اسکیت، ۱,۵۰۰ مترمربع پارک بازی کودکان، ۱,۱۰۰ مترمربع استخر / دریاچه ساحلی، ۲,۰۰۰ مترمربع پارک خانواده، ۵,۸۷۸ مترمربع مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی) و غیره است. کل سرمایه گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۶۶۷ میلیارد ریال و کل سرمایه گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۴۱۵ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره برداری نیز بالغ بر ۴۳ میلیارد ریال برآورد می‌شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۱,۱۲۵ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۱۰ میلیارد ریال است. کل سرمایه گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است.

فروش طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت‌های ثابت معادل ۵۷۴ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۷۲۳ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۵ معادل ۳۱۸ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۴۴۳ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ ۴۳۱ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۶۰.۹ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۳۶.۳ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (BPB) نیز حداکثر ۲.۴۶ 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 ۷۶۰ 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 (۲۰): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)	نام خدمات قابل ارائه	ظرفیت اسمی و واحد آن
شهرک ساحلی دریاچه سد گتوند منطقه جم خرسان لالی	خدمات گردشگری (-)	خدمات گردشگری	معادل ۴,۰۴۳ اقامت شبانه (سویت/کلبه)، ۶,۲۲۰ اقامت موقت (آلاچیق، سکو و پلاژ)، ۷۶۵,۰۸۰ انواع خدمات تفریحی ساحلی و دریایی، ۴۱,۳۸۵ انواع خدمات ورزشی افرادی، ۲,۰۰۸ انواع خدمات ورزشی گروهی، ۳۷,۳۲۰ پارکینگ خودرو، ۳۱۲ 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)
۲۴	۱,۱۲۴,۸۰۰	۹,۹۹۵	۴۲
نرخ بازده داخلی (IRR) (درصد)	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C
۳۶.۳٪	۷۶۰,۱۰۳	۱,۱۳۴,۷۹۵	۱.۴
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)
۲.۴۶	۳.۹۳	۰.۷۵	۳۷
حداکثر فروش سالیانه (میلیون ریال)	میانگین سود سالانه (میلیون ریال)	میانگین حاشیه سود فروش (درصد)	میانگین گردش دارایی‌ها
۷۲۲,۷۰۰	۴۱۴,۶۱۲	۶۰.۹٪	۰.۲۸



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

نرخ ارز در زمان ارزیابی به شرح جدول (۲۱) لحاظ شده است. در بخش گردشگری عمده هزینه‌های سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها و تاسیسات است و این اقلام عمدتاً از منابع داخلی در کشور تامین می‌شود. بنابراین تغییرات نرخ ارز به صورت مستقیم باعث افزایش هزینه‌های دوران ساخت نمی‌شود. در دوران بهره‌برداری نیز هزینه‌های عمدتاً مربوط به نیروی انسانی است و بنابراین مصارف ارزی چندانی ندارد. درآمد حاصل از گردشگری به دو بخش ملی و خارجی قابل تقسیم است. در بخش گردشگری داخلی نرخ‌ها تابع مقررات نظارتی است که از سوی وزارت میراث فرهنگی و گردشگری تعیین می‌شود. در بخش گردشگران خارجی درآمدها به نوعی ارزی بوده و گونه صادرات خدمات گردشگری محسوب می‌شود. بدیهی است؛ کاهش ارزش پول ملی به نوعی باعث ارزان شدن نرخ‌ها شده و استقبال این قبیل گردشگران را افزایش می‌دهد.

جدول (۲۱): نرخ ارز

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 تامین و تضامین

### ۹-۱- سرمایه ارزی موردنیاز

کل سرمایه ثابت طرح به صورت ریالی است.

جدول (۲۲): سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز

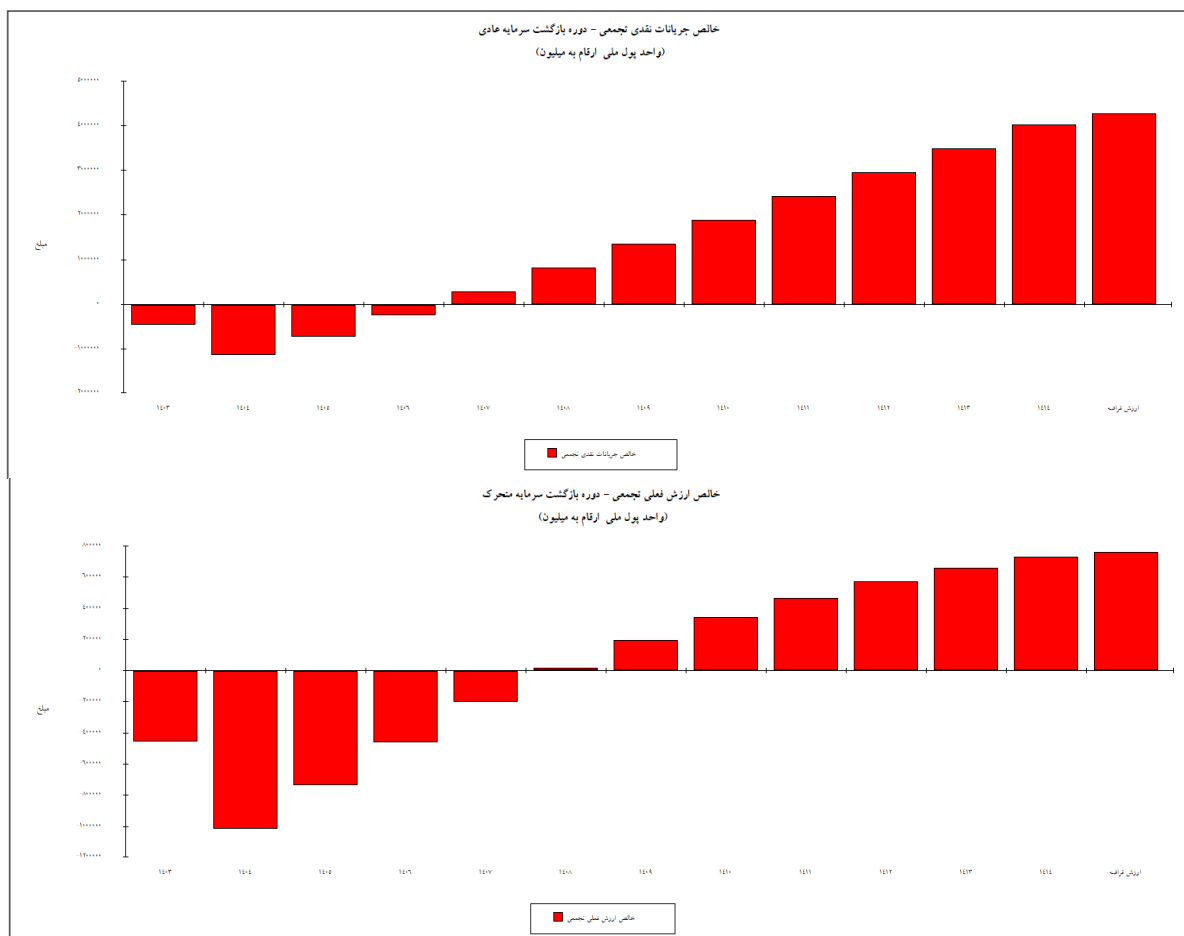
ردیف	سال	میزان ارز مورد نیاز
۱	سال اول	۰
۲	سال دوم	۰
۳	سال سوم	۰
۴	سال چهارم	۰
۵	سال پنجم	۰

### ۹-۲- نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نیاز

مشارکت در طرح حاضر و تامین 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 ۲.۴۶ سال (برابر با پایان سال ۱۴۰۷) برآورد می‌شود.



دوره بازگشت متحرک طرح نیز بالغ بر ۵.۹۳ 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 : شهرک ساحلی دریاچه سد گتوند منطقه جم خراسان لالی	
۲- بخش :	گردشگری
زیر بخش :	گردشگری ساحلی
۳- خدمات / تولیدات	خدمات گردشگری
۴- محل اجرای طرح	خوزستان - شهرستان لالی - دریاچه سد گتوند
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تاسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...):	
<p>اجرای طرح در زمینی به مساحت ۲۲ هکتار و با انجام عملیات ساختمانی جمعا معادل ۴,۶۳۰ مترمربع شامل : ۱,۴۹۸ مترمربع اماکن تجاری (رستوران، کافی شاپ، رستوران سنتی، فروشگاهها، بازارچه صنایع دستی و سالن اجتماعات)، ۱۰۵ مترمربع اماکن تفریحی و سرگرمی (ساختمان‌های ارائه ورزشهای ساحلی و دریایی)، ۶۶۷ مترمربع اماکن مدیریت و پشتیبانی و خدمات عمومی، ۱,۶۴۰ مترمربع اماکن اقامتی (آلاچیق، کلبه، سکوی نشیمن و استراحت)، ۷۲۰ مترمربع اماکن ورزشی سرپوشیده و نیز انجام عملیات محوطه سازی جمعا ۱۷,۳۷۰ مترمربع شامل : ۱ مترمربع محوطه آزاد و فضای سبز، ۲,۲۸۵ مترمربع زمین‌های ورزشی، ۷۰۷ مترمربع پیست اسکیت، ۲,۴۰۰ مترمربع پارکینگ‌های خودرو، ۱,۵۰۰ مترمربع پیست کاتونینگ، ۷۰۷ مترمربع پیست اسکیت، ۱,۵۰۰ مترمربع پارک بازی کودکان، ۱,۱۰۰ مترمربع استخر / دریاچه ساحلی، ۲,۰۰۰ مترمربع پارک خانواده، ۵,۸۷۸ مترمربع مسیرهای تردد افراد (جدول بندی و سنگفرش) مسیرهای تردد خودرو (خیابان کشی) و غیره است. کل سرمایه گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۶۶۷ میلیارد ریال و کل سرمایه گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۴۱۵ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه‌های قبل از بهره برداری نیز بالغ بر ۴۳ میلیارد ریال برآورد می شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۱,۱۲۵ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۱۰ میلیارد ریال است. کل سرمایه گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش‌بینی شده است. فروش طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت‌های ثابت معادل ۵۷۴ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۷۲۳ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۵ معادل ۳۱۸ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می‌یابد و حداکثر به حدود ۴۴۳ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ ۴۳۱ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۶۰.۹ درصد پیش‌بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۳۶.۳ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۲.۴۶ 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 ۷۶۰ میلیارد ریال می‌باشد.</p>	
۶- ظرفیت تولید سالانه :	معادل ۴,۰۴۳ اقامت شبانه (سویت/ کلبه)، ۶,۲۲۰ اقامت موقت (آلاچیق، سکو و پلاژ)، ۷۶۵,۰۸۰ انواع خدمات تفریحی ساحلی و دریایی، ۴۱,۳۸۵ انواع خدمات ورزشی انفرادی، ۲,۰۰۸ انواع خدمات ورزشی گروهی، ۳۷,۳۲۰ پارکینگ خودرو، ۳۱۲ اجاره ماهیانه کاربری/ زیر ساخت

وضعیت پروژه	
۷-	دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل: ۱۰۰٪ درصد
۸-	فروش: ۷۲۳ 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 شهرک در منطقه مورد نظر مشرف بر دریاچه سد گتوند انتخاب شده و بر اساس معیارهای مکان‌سنجی این منطقه برای احداث طرح مناسب می‌باشد.
-	مجوزهای قانونی (جواز تاسیس، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟
-	به منظور استقرار شهرک گردشگری در محل مورد نظر موافت اولیه برخی از سازمان‌ها و دستگاه‌های مرتبط شامل محیط زیست استان، پدافند غیرعامل، دفتر فنی استانداری، امور بهره برداری سد گتوند، اداره ثبت اسناد و املاک مسجد سلیمان انجام شده است.
-	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؟
-	هیچ یک از تسهیلات برق و آب و گاز در محل وجود ندارد. به منظور برخورداری از منابع برق، 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:

کل مبلغ به یورو	پول خارجی مورد نیاز	پول داخلی مورد نیاز			شرح
		معادل به یورو	نرخ برابری (یورو به ریال)	میلیون ریال	
۲,۴۹۱,۰۸۰	۰	۲,۴۹۱,۰۸۰	۴۵۱,۵۳۱	۱,۱۲۴,۸۰۰	سرمایه ثابت
۲۲,۱۳۶	۰	۲۲,۱۳۶	۴۵۱,۵۳۱	۹,۹۹۵	سرمایه در گردش
۲,۵۱۳,۲۱۶	۰	۲,۵۱۳,۲۱۶	-	۱,۱۳۴,۷۹۵	کل سرمایه‌گذاری

ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات خارجی:	۰	یورو	-
ارزش ماشین‌آلات و تجهیزات داخلی:	۸۰۳,۹۳۲	یورو	-
ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی:	۰	یورو	-
ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی:	۰	یورو	-
خالص ارزش فعلی:	۱,۶۸۳,۳۹۱	یورو	-
نرخ بازگشت داخلی:	۳۶.۳٪	درصد	-
دوره بازگشت سرمایه:	۲.۴۶	سال	-
حداقل نرخ سود مورد انتظار:	۲۰٪	درصد	-

اطلاعات کلی طرح

۱۲- نوع طرح:

توسعه و تکمیل

تأسیس

- خلاصه وضعیت شرکت / طرح:

- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی):

- فعالیت جاری:

- آدرس:

- تلفن برقراری تماس:

- پست الکترونیکی:

- ساختار قانونی پیشنهادی:

خوزستان- شهرستان آغاچاری، شهرک گردشگری ساحلی آب باران آغاچری

فکس: +۹۸ ۹۱۶ ۳۱۳ ۴۹۸۵

وب سایت:

[gharib.t@gmail.com](mailto:gharib.t@gmail.com)

خصوصی

دولتی

لطفاً مستندات زیر را در صورت امکان ارائه فرمایید.

مطالعه امکان‌سنجی طرح

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