جمهوری اسلامی ایران

سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران

پیش امکان سنجی فنی اقتصادی

نام طرح: احداث اکوکمپ مریخی و فضایی مریخی

صاحب طرح: سازمان امور اقتصادی و دارایی سمنان، مرکز خدمات سرمایه گذاری استان

آدرس طرح: استان سمنان، جنوب کویر دامغان

مشاور تهیه طرح: شرکت مهندسین مشاور در ساصنعت تهران

تاریخ تهیه PFS: فروردین ماه ۱۳۹۸

فهرست مطالب:

عنوان **صفحه**

۱-چکیده طرح ۴
۲-موقعیت طرح ۷
۲-۱- استان ۷
۲-۳- موقعیت پروژه ۸
۲-۴-دسترسی به زیر ساخت ها ۹
۳-۱-مشخصات فنی طرح ۹
خدمات اقامتی در چادر ۹
خدمات رستوران ۱۰
خدمات شتر سواری ۱۰
خدمات موتور سواری ۱۰
خدمات آفرود ۱۱
خدمات رصد ستارگان ۱۱
۳-۲- نیازهای طرح ۱۲
۳-۲-۱-ماشین آلات و تجهیزات ۱۲
۳-۲-۲- مواد اولیه ۱۳
۳-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی ۱۳
۴-مالکیت و مجوز های قانونی ۱۴
۴-۱-مالکیت زمین ۱۴
۴-۲-مالکیت معنوی و امتیازها ۱۴
۴-۳-مجوزهای قانونی ۱۴
۵-بررسی بازار و رقابت ۱۵
۵-۱-معرفی بازار هدف ۱۵

۶-پیشرفت فیزیکی طرح تا کنون ۱۶
۷-برنامه عملیاتی و زمانبندی اجرای طرح ۱۶
۸-برنامه مالی پروژه ۱۶
۸-۱-برآورد هزینه ها ۱۶
۸-۲-برآورد درآمدها ۱۹
۸-۳-مدت زمان بهره برداری پروژه ۲۰
۸-۴-تحلیل نقطه سر به سری ۲۱
۸-۵-تحلیل هزینه – فایده ۲۱
۸-۶- آنالیز حساسیت پروژه ۲۲
۸-۷- جمع بندی ۲۳
۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه ۲۳
۹-نیازهای سرمایه‌ای، روش تامین و تضامین ۲۴
۹-۱-سرمایه ارزی مورد نیاز ۲۴
۹-۲-نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نیاز ۲۴
۹-۳-زمان بازگشت سرمایه ۲۴
۱۰- مشوق ها، ویژگی ها و مزایای طرح ۲۵

۱-چکیده طرح

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح: احداث اکو کمپ مریخی و فضایی در کویر دامغان
۲ - بخش: گردشگری زیر بخش:-
۳- خدمات: خدمات اکو کمپ در کویر دامغان دارای خدماتی همچون رصد ستارگان، شترسواری، موتورسواری در کویر، آفرود، کمپ‌های اقامتی، رستوران می‌باشد.
۴- محل اجرای طرح: استان سمنان، شهرستان دامغان، کویر دامغان
۵ – ظرفیت: **چادرهای اقامتی:** ۵ چادر با تخت دو نفره ۵ چادر با دو تخت تک نفره ۵ چادر سه تخته ۵ چادر چهار تخته، **خدمات رصد ستارگان:** روزانه ۴۴ نفر، **رستوران:** روزانه با ارائه دو وعده (نهار و شام) به تعداد ۵۵ نفر در هر وعده، **موتور سواری در کویر:** با ظرفیت ۴۴ نفر در روز، **شتر سواری:** با ظرفیت ۴۴ نفر در روز، **آفرود:** با ظرفیت ۴۴ نفر در روز

وضعیت پروژه
۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل : ۱۰۰٪
۸- فروش: **- بازار داخلی پیش بینی شده:** ۱۰۰ درصد **- بازار خارجی پیش بینی شده:** ۰ درصد
۹ – کل زمان مورد نیاز برای پروژه: یک سال
۱۰ - وضعیت طرح: - امکان سنجی طرح در دسترس است؟ خیر - زمین مورد نیاز تهیه شده است؟ خیر - مجوزهای قانونی (جواز ساخت، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟ خیر - قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است؟ خیر

- قرارداد تامین مالی پروژه منعقد شده است؟ خیر

- با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است؟ خیر

- تسهیلات زیربنایی (برق رسانی، آب رسانی مخابرات ، سوخت، جاده و غیره) فراهم شده است؟ خیر

- فهرستی از دانش فنی، تجهیزات و همچنین شرکتهای فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است؟ خیر

- قرارداد خرید تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است؟ خیر

ساختار مالی

۱۱- ساختار مالی:

شرح	پول داخلی مورد نیاز			پول خارجی مورد نیاز	کل مبلغ به میلیون یورو
	میلیون ریال	نرخ برابری	معادل به م.یورو		
سرمایه ثابت	۱۳,۱۲۵	۱۰۵,۷۴۳	۰.۱۲	۰	۰.۱۲
سرمایه در گردش	۸۵۵	۱۰۵,۷۴۳	۰.۰۱	۰	۰.۰۱
کل سرمایه‌گذاری	۱۳,۹۸۰	-	۰.۱۳	۰	۰.۱۳

نرخ یورو به تاریخ ۹۸/۰۱/۱۰ برابر نرخ آزاد برابر ۱۰۵,۷۴۳ ریال در نظر گرفته شده است.

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات خارجی: ۰ میلیون یورو
- ارزش ماشین آلات و تجهیزات داخلی: ۰.۰۸ میلیون یورو
- ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی: ۰ میلیون یورو
- ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی: ۰ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی: ۰.۰۲ میلیون یورو در ۱۰ سال
- نرخ بازگشت داخلی: ۲۹.۸۹ درصد
- نرخ بازگشت سرمایه: ۳.۶۱ سال از ابتدای دوره بهره‌برداری
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۵ درصد

اطلاعات کلی طرح
۱۲- نوع طرح: تاسیس ☐ توسعه و تکمیل ☐
- خلاصه وضعیت شرکت : - نام (اشخاص حقیقی / حقوقی) : - - فعالیت جاری شرکت : - - آدرس : - - تلفن : - فاکس : - پست الکترونیکی : - وب سایت : - - ساختار قانونی شرکت : دولتی ☐ خصوصی ☐

لطفاً مستندات زیر را در صورت امکان ارائه فرمایید
مطالعه امکان سنجی طرح ☐ مجوزهای قانونی (جواز تاسیس، مجوز سرمایه گذاری خارجی و غیره) ☐

۲-موقعیت طرح

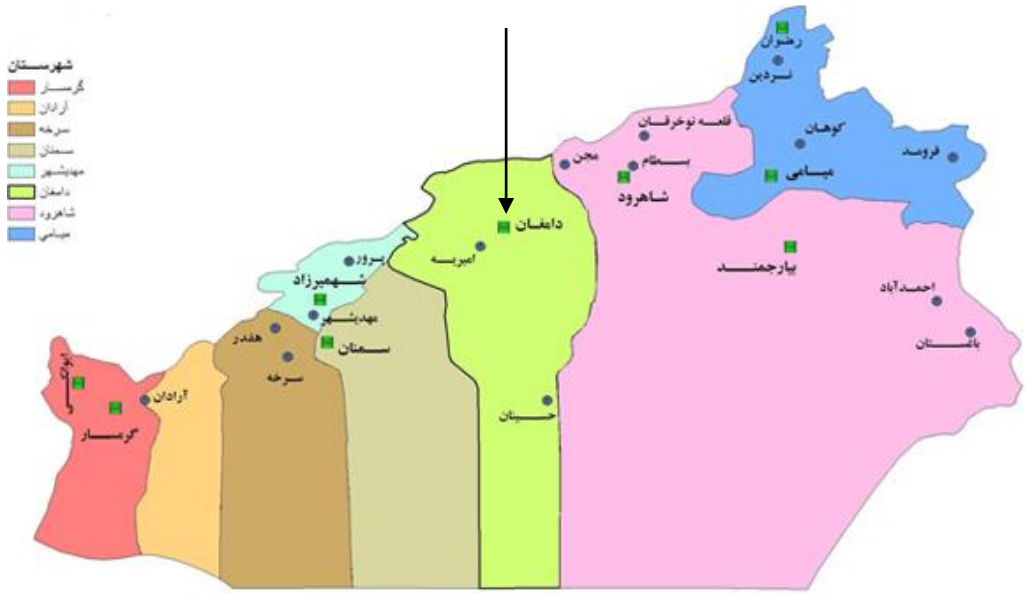
با توجه به مطالعات انجام شده، استان سمنان، شهرستان دامغان، کویر دامغان به عنوان محل مناسب جهت رصد ستارگان و اجرای طرح انتخاب گردیده است.

۲-۱- استان

استان سمنان یکی از استان‌های کشور ایران است که مرکز و پرجمعیت‌ترین شهر این استان، شهر سمنان می‌باشد. مساحت این استان برابر با ۹۷,۴۹۱ کیلومتر مربع است که ۵/۹ درصد مساحت کل کشور را به خود اختصاص داده است و این استان را از نظر مساحت، در رتبه هفتمین استان ایران قرار داده است. استان سمنان از جانب شمال به استان‌های خراسان شمالی، گلستان و مازندران، از جنوب به استان‌های خراسان جنوبی و اصفهان، از مشرق به استان خراسان رضوی و از مغرب به استان‌های تهران و قم محدود است. بر پایه سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ جمعیت این استان ۷۰۲,۳۶۰ نفر بوده است.

۲-۲- شهرستان

دامغان شهری باستانی است که در حدود ۳۴۰ کیلومتری شمال شرق تهران در استان سمنان واقع شده‌است. این شهر کهن‌ترین و باستانی‌ترین شهر پارتی ایران است که در مسیر رودخانه‌ی چشمه‌علی شکل گرفته و در دوره‌ی شاهنشاهی اشکانی پایتخت ایران بود. نام قدیم آن "ده مغان" و "صد دروازه" بوده‌است و دارای آثار باستانی فراوانی از جمله تاریخانه می‌باشد. شهر دامغان در مسیر جاده ۴۴ قرار گرفته‌است. بر پایه سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ جمعیت این شهر ۸۶۱۵۶ نفر (دارای ۲۳۴۱۰ خانوار) بوده است.



۲-۳- موقعیت پروژه

با توجه به بررسی‌های اولیه پیشنهاد می‌شود طرح جاری در کویر **دامغان** اجرا گردد. موقعیت مکانی پروژه و نقشه راه‌های دسترسی در نقشه زیر ارائه شده است:

۲-۴-دسترسی به زیر ساخت ها

ردیف	زیر ساخت مورد نیاز	فاصله تا محل پروژه	محل تامین زیر ساخت
۱	آب	ندارد	دامغان
۲	برق	ندارد	دامغان
۳	گاز	ندارد	دامغان
۴	مخابرات	ندارد	دامغان
۵	فرودگاه	۸۹ کیلومتر	فرودگاه شاهرود
۶	بندر	۲۱۴ کیلومتر	بندر امیرآباد مازندران
۷	ایستگاه راه آهن	۹ کیلومتر	دامغان

۳-۱-مشخصات فنی طرح

خدمات پیش بینی شده قابل ارائه در اکو کمپ مریخی فضایی به شرح ذیل می باشد:

- خدمات اقامتی در چادر
- خدمات رستوران
- خدمات شتر سواری
- خدمات موتور سواری
- خدمات آفرود
- خدمات رصد ستارگان

خدمات اقامتی در چادر

- ۵ چادر با تخت دو نفره
- ۵ چادر با دو تخت تک نفره
- ۵ چادر با سه تخت تک نفره
- ۵ چادر با چهار تخت تک نفره

خدمات رستوران

- با ظرفیت ۵۵ نفر در هر وعده با ارائه خدمات در دو وعده غذایی در روز

خدمات شتر سواری

- با ظرفیت ۴۴ نفر در روز

خدمات موتور سواری

- با ظرفیت ۴۴ نفر در روز

خدمات آفرود

- ظرفیت ۴۴ نفر در روز

خدمات رصد ستارگان

- ۴۴ نفر در روز

۳-۲- نیازهای طرح

۳-۲-۱-ماشین آلات و تجهیزات

تجهیزات این طرح شامل کلیه لوازم مورد نیاز چادرهای اقامتی، تلسکوپ، موتور چهارچرخ، ماشین آفرود، تجهیزات رستوران می‌باشد که در ادامه میزان سرمایه‌گذاری مورد نیاز در این بخش ارائه گردیده است:

هزینه ماشین آلات و تجهیزات در طرح							
شـــــــــــرح	تعداد	هزینه هر واحد (میلیون ریال)	هزینه های ریالی (م.ر)	هزینه های ارزی		جمع هزینه های مورد نیاز (م.ر)	جمع کل (میلیون ریال)
				هزینه های ارزی (یورو)	معادل ریالی هزینه ارزی		
چادرهای بزرگ کمپینگ	۲۳	۵۰	۱,۱۵۰	۰	۰	۱,۱۵۰	۱,۱۵۰
تجهیزات داخلی هر چادر (تخت، کف، روشنایی و ...)	۲۱	۴۰	۸۴۰	۰	۰	۸۴۰	۸۴۰
تجهیزات چادر رستوران	۱	۲۰۰	۲۰۰	۰	۰	۲۰۰	۲۰۰
تجهیز چادر نگهداری تجهیزات رصد	۱	۳۰	۳۰	۰	۰	۳۰	۳۰
تلسکوپ دریسکو	۲	۹۵	۱۹۰	۰	۰	۱۹۰	۱۹۰
تلسکوپ مدیک	۴	۲۰	۸۰	۰	۰	۸۰	۸۰
موتور چهارچرخ	۳	۸۰۰	۲,۴۰۰	۰	۰	۲,۴۰۰	۲,۴۰۰
شتر	۴	۱۰۰	۴۰۰	۰	۰	۴۰۰	۴۰۰
ماشین آفرود	۲	۱,۸۰۰	۳,۶۰۰	۰	۰	۳,۶۰۰	۳,۶۰۰
جمع کل هزینه های تجهیزات (م.ر)			۸,۸۹۰	۰	۰	۸,۸۹۰	۸,۸۹۰

۳-۲-۲- مواد اولیه

پس از بهره برداری از طرح، مواد غذایی و نظافتی مورد نیاز برای رستوران و بخش‌های خدماتی لازم می‌باشد که در جدول ذیل به تفکیک آورده شده است.

هزینه مواداولیه، کمکی جهت ارائه خدمات				
شرح	واحد	میزان خدمات سالیانه	قیمت واحد مواد اولیه (ریال)	هزینه سالیانه تامین مواد (میلیون ریال)
مواد اولیه				
هزینه مواد بهداشتی نظافتی چادر	چادر	۵,۲۰۰	۶۰,۰۰۰	۳۱۲
هزینه مواد اولیه رستوران	سرویس	۲۸,۱۰۰	۱۴۰,۰۰۰	۳,۹۳۴
هزینه خوراک شتر	نفر	۴	۹۶,۰۰۰,۰۰۰	۳۸۴
جمـــــع کـــــــل هزینه های مواد اولیه (م.ر)				۴,۶۳۰

۳-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی

در این طرح مفروضات نوبت کاری به صورت ۲ شیفت کاری ۸ ساعته صبح و عصر در ۳۶۵ روز کاری در سال می‌باشد. بر این اساس نیروی انسانی مورد نیاز در بخش‌های مختلف به صورت زیر برآورد گردیده است.

حقوق و دستمزد پرسنل اداری					
ردیف	سمت	پرسنل (نفر)	شیفت کاری	حقوق ماهانه (ریال / هر نفر)	جمع حقوق سالانه (میلیون ریال)
۱	مدیر عامل	۱	۱	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰
۲	کارمند مالی اداری فروش	۲	۱	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰
۳	نگهبان	۲	۱	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۳۸۴
جمـــــــــــــــــــع		۵			۱,۳۴۴
مزایای شغلی. بیمه و پاداش ٪ ۷۰					۹۴۱
جمـــــــع کـــــــل		۵			۲,۲۸۵

حقوق و دستمزد پرسنل خدماتی						
ردیف	سمت	سطح مهارت	پرسنل (نفر)	شیفت کاری	حقوق ماهانه (ریال / هر نفر)	جمع حقوق سالانه (م.ر)
۱	پرسنل نظافت چادرها	غیر ماهر	۱	۲	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۳۸۴
۲	سر آشپز	متخصص	۱	۲	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۲۰
۳	کمک آشپز	غیر ماهر	۱	۲	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۳۸۴
۴	گارسون	غیر ماهر	۲	۲	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۷۶۸
۵	راننده آفرود	ماهر	۲	۱	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰
۶	پرسنل بخش شتر سواری و نگهداری شتر	غیر ماهر	۲	۱	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۳۸۴
۷	متصدی موتور	غیر ماهر	۱	۱	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۹۲
۸	متصدی تلسکوپ‌ها	غیر ماهر	۱	۱	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۹۲
جمـــــــــــــــــــــــــــع						۳,۵۰۴
مزایای شغلی و بیمه وپاداش(۷۰٪)						۲,۴۵۳
جـــمـــــــــــــــــــع کـــــــــــــل			۱۶			۵,۹۵۷

- تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز : ۲ نفر
- تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز : ۱۲ نفر
- تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز : ۲ نفر

۴-مالکیت و مجوز های قانونی

۴-۱-مالکیت زمین

در این طرح در نظر گرفته‌شده که زمین از منابع طبیعی اجاره بلند مدت گردد.

۴-۲-مالکیت معنوی و امتیازها

با توجه به اینکه طرح در کویر دامغان اجرا خواهد شد زیر ساختی وجود ندارد و باید تامین گردد.

۴-۳-مجوزهای قانونی

۴-۳-۱-مجوزهای اخذ شده

برای طرح حاضر تاکنون مجوزی اخذ نشده است.

۴-۳-۲-مجوزهای مورد نیاز

لیست مجوزهای مورد نیاز برای احداث اکو کمپ در زیر آورده شده است.

ردیف	نام مجوز	سازمان صادر کننده	مشخصات مجوز
۱	موافقت اصولی	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان سمنان	احداث اکو کمپ مریخی فضایی
۲	پروانه بهره برداری	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان سمنان	احداث اکو کمپ مریخی فضایی
۳	مجوز محیط زیست	اداره کل حفاظت محیط زیست استان سمنان	عدم مشکل زیست محیطی برای منطقه
۴	مجوز سرمایه‌گذاری خارجی	سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های فنی و اقتصادی ایران	مطابق با مشخصات سرمایه‌گذاری ارائه شده در طرح

۵-بررسی بازار و رقابت

۵-۱-معرفی بازار هدف

امروزه جذب گردشگران داخلی و خارجی به رقابتی فزاینده در بین نهادهای درگیر در صنعت گردشگری تبدیل شده است. زیرا این صنعت نه تنها در پیشبرد اقتصاد ملی و درآمدهای ارزش نقش دارد بلکه صنعتی است پاکیزه و عاری از آلودگی و در عین حال ایجاد کننده مشاغل جدید. از طرف دیگر بخش عمده ای از سرزمینمان ایران و نزدیک به ۱/۳ مساحت آن کاملاً کویری است. صنعت اکوتوریسم در کویر امروزه به شکل فزاینده‌ای در ابعاد جهانی در حال توسعه است زیرا از یک سو خود را با نیازهای در حال رشد گردشگران مبنی بر ارزش‌های نمادین از قبیل تازگی، خطرپذیری، راحتی کمتر، خلاء و فضا، آرامش و سکون، احساس، نیاز به تجربه، بدویت و بازگشت به اصل، وفق داده است و از سویی دیگر، به عنوان مناسب‌ترین مکانیسم توسعه پایدار برای مناطق کویری و بیابانی قلمداد می‌شود. فقدان فضای مناسب جهت اسکان بازدیدکنندگان از بزرگترین مشکلات در جهت نمایش پتانسیل‌ها و افزایش کارایی این مناطق می‌باشد که نبود مکان اقامتی باعث عدم توانایی کشورمان جهت جذب درصد بالای طبیعت گردان در کویر شده است. فرضیه اصلی این است که می‌توان با طراحی اکو کمپ ها در کویر و با بهره گیری از پتانسیل‌های ذاتی کویر از قبیل: معماری بومی و پایدار کویر، اقلیم و بوم کویر وکاهش و کنترل مصرف انرژی و توجه به هویت

اکوتوریست‌ها در طراحی آن، این مناطق پر پتانسیل و پر فرصت را تبدیل به محلی برای جذب توریست ها و به ویژه اکوتوریست‌ها نمود.

۶-پیشرفت فیزیکی طرح تا کنون

طرح تاکنون پیشرفت فیزیکی نداشته است.

۷-برنامه عملیاتی و زمانبندی اجرای طرح

برنامه زمانبندی طرح در جدول زیر ارائه شده است. همانگونه که در جدول ذیل مشخص است **کل برآورد زمان مورد نیاز برای ساخت یک سال** در نظر گرفته شده است:

پیش بینی برنامه زمانبندی اجرای طرح						
	سال اول					سال دوم
سال	۲	۴	۶	۸	۱۰	۱۲	بهره برداری
انجام مطالعات سرمایه گذاری	■						
اقدام برای تامین مالی طرح		■					
انتخاب مجری طرح (پیمانکاران)		■					
نصب و راه اندازی تجهیزات			■	■			
تأسیسات				■			
استخدام و آموزش کارکنان					■		
تأخیرهای پیش بینی نشده						■	
بهره برداری تجاری							■

۸-برنامه مالی پروژه

۸-۱-برآورد هزینه ها

ردیف	موضوع	هزینه ها	
۱	سرمایه گذاری ثابت	۱۳,۱۲۵	م.ر
۲	سرمایه در گردش	۸۵۵	م.ر
۳	کل سرمایه گذاری	۱۳,۹۸۰	م.ر
۴	هزینه سالیانه تولید	۱۳,۵۴۴	م.ر

هزینه های سرمایه گذاری طرح تاسیس						
شرح	هزینه های انجام شده (میلیون ریال)	هزینه های ریالی (م.ر)	هزینه های ارزی		جمع هزینه های مورد نیاز (م.ر)	جمع کل (میلیون ریال)
			هزینه های ارزی (یورو)	معادل ریالی هزینه ارزی		
تجهیزات	۰	۸,۸۹۰	۰	۰	۸,۸۹۰	۸,۸۹۰
تجهیزات خدماتی و جانبی (اداری)	۰	۱۵۰	۰	۰	۱۵۰	۱۵۰
هزینه‌های سربار (تاسیسات، لوازم و تجهیزات آزمایشگاهی و کارگاهی و وسایل نقلیه)	۰	۲,۴۱۲	۰	۰	۲,۴۱۲	۲,۴۱۲
هزینه‌های پیش‌بینی نشده (۱۰٪ ریالی و ۳٪ ارزی)	۰	۱,۱۴۵	۰	۰	۱,۱۴۵	۱,۱۴۵
جمع دارایی های ثابت	۰	۱۲,۵۹۷	۰	۰	۱۲,۵۹۷	۱۲,۵۹۷
هزینه های قبل از بهره برداری	۰	۵۲۸	۰	۰	۵۲۸	۵۲۸
جمع هزینه های سرمایه گذاری ثابت	۰	۱۳,۱۲۵	۰	۰	۱۳,۱۲۵	۱۳,۱۲۵

هزینه های سرمایه در گردش در طرح			
شرح	روز	هزینه های انجام شده (میلیون ریال)	هزینه مورد نیاز (م.ر)	جمع کل (م.ر)
کل موجودی مواد	۱۰	۰	۱۱۷	۱۱۷
تنخواه گردان	۳۰	۰	۷۳۸	۷۳۸
جمع کل سرمایه در گردش دوره اول بهره برداری		۰	۸۵۵	۸۵۵

هزینه های ثابت و متغیر						
ردیف	هزینه های خدمات	هزینه ثابت		هزینه متغیر		جمع هزینه های ثابت و متغیر (م.ر)
		درصد	هزینه	درصد	هزینه	
۱	مواداولیه، کمکی و بسته بندی	-	۰	٪۱۰۰	۴,۶۳۰	۴,۶۳۰
۲	حقوق و دستمزد پرسنل خدماتی	٪۷۰	۴,۱۷۰	٪۳۰	۱,۷۸۷	۵,۹۵۷
۳	آب، برق، سوخت و ارتباطات	٪۲۰	۸۵	٪۸۰	۳۴۲	۴۲۷
۴	تعمیرات و نگهداری	٪۲۰	۱۳۶	٪۸۰	۵۴۵	۶۸۲
۵	متفرقه و پیش بینی نشده (۶ درصد)	-	۲۶۳	-	۴۳۸	۷۰۲
۶	استهلاک	٪۱۰۰	۱,۱۴۷	-	۰	۱,۱۴۷
	جمع کل هزینه های ارائه خدمات	-	۵,۸۰۲	-	۷,۷۴۲	۱۳,۵۴۴
۱	حقوق و دستمزد پرسنل ستادی	٪۱۰۰	۲,۲۸۵	-	۰	۲,۲۸۵
۲	هزینه های بازاریابی و تبلیغات (٪۱ فروش کل)	-	۰	٪۱۰۰	۲۱۰	۲۱۰
۳	هزینه اجاره بلند مدت از منابع طبیعی استان	٪۱۰۰	۶۰		۰	۶۰
۴	بیمه دارایی ثابت (۰.۵ درصد سرمایه ثابت)	٪۱۰۰	۶۳	-	۰	۶۳
	جمع هزینه های عملیاتی	-	۲,۴۰۸	-	۲۱۰	۲,۶۱۸
۱	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد)	٪۱۰۰	۵۳	-	۰	۵۳
	جمع هزینه های غیرعملیاتی	-	۵۳	-	۰	۵۳
	جمع کل هزینه های سالیانه طرح	-	۸,۲۶۳	-	۷,۹۵۳	۱۶,۲۱۵

۸-۲-برآورد درآمدها

با توجه خدمات قابل ارائه در این مجموعه ظرفیت ارائه خدمات هر کدام از بخش های این مجموعه به شرح ذیل می‌باشد همچنین در ادامه برنامه ارائه خدمات و فروش خدمات طرح ارائه شده است:

- **ظرفیت خدمات اقامتی چادرها**: تعداد چادرهای اکو کمپ ۲۰ عدد دارای ۵ چادر با تخت دو نفره ۵ چادر با دو تخت تک نفره، ۵ چادر با ظرفیت سه تخت و ۵ چادر با ظرفیت ۴ تخت می‌باشد همچنین راندمان استفاده ۷۰٪ در نظر گرفته شده است.
- **ظرفیت خدمات رستوران**: ظرفیت رستوران معادل پذیرایی از ۵۵ نفر به طور همزمان و ۱۱۰ پرس غذا در شبانه روز در نظر گرفته شده است. همچنین راندمان استفاده ۷۰٪ در نظر گرفته شده است.
- **ظرفیت خدمات رصد ستارگان**: ظرفیت رصد ستارگان ۴۴ نفر در روز است. همچنین راندمان استفاده ۷۰٪ در نظر گرفته شده است.
- **ظرفیت خدمات موتور سواری در کویر**: ظرفیت موتور سواری ۴۴ نفر در روز است. همچنین راندمان استفاده ۷۰٪ در نظر گرفته شده است.
- **ظرفیت خدمات آفرود**: ظرفیت آفرود سواری ۴۴ نفر در روز است. همچنین راندمان استفاده ۷۰٪ در نظر گرفته شده است.
- **ظرفیت شتر سواری**: ظرفیت شتر سواری ۴۴ نفر در روز است. همچنین راندمان استفاده ۷۰٪ در نظر گرفته شده است.

ردیف	خدمات	واحد	ظرفیت	تعداد ماه	تعداد روز کاری	ظرفیت اسمی خدمات (واحد در سال)	راندمان استفاده	ظرفیت عملی خدمات (واحد در سال)
۱	چادر با دو تخت تک نفره	شب	۵	۱۲	۳۶۵	۱,۸۲۵	٪۷۰	۱,۳۰۰
۲	چادر با تخت دو نفره	شب	۵	۱۲	۳۶۵	۱,۸۲۵	٪۷۰	۱,۳۰۰
۳	چادرهای ۳ تخته	شب	۵	۱۲	۳۶۵	۱,۸۲۵	٪۷۰	۱,۳۰۰
۴	چادرهای ۴ تخته	شب	۵	۱۲	۳۶۵	۱,۸۲۵	٪۷۰	۱,۳۰۰
۵	خدمات رصد ستارگان	نفر	۴۴	۱۲	۳۶۵	۱۶,۰۶۰	٪۷۰	۱۱,۲۰۰
۶	خدمات رستوران	نفر	۱۱۰	۱۲	۳۶۵	۴۰,۱۵۰	٪۷۰	۲۸,۱۰۰
۷	موتور سواری در کویر	نفر	۴۴	۱۲	۳۶۵	۱۶,۰۶۰	٪۷۰	۱۱,۲۰۰
۸	شتر سواری	نفر	۴۴	۱۲	۳۶۵	۱۶,۰۶۰	٪۷۰	۱۱,۲۰۰
۹	آفرود	نفر	۴۴	۱۲	۳۶۵	۱۶,۰۶۰	٪۷۰	۱۱,۲۰۰

برنامه ارائه خدمات طرح						
شرح / سال های بهره برداری درصد استفاده از ظرفیت عملی	واحد	سال اول ٪۷۰	سال دوم ٪۸۰	سال سوم ٪۹۰	سال چهارم ٪۱۰۰	سال پنجم ٪۱۰۰
چادر با دو تخت تک نفره	شب	۹۱۰	۱,۰۴۰	۱,۱۷۰	۱,۳۰۰	۱,۳۰۰
چادر با تخت دو نفره	شب	۹۱۰	۱,۰۴۰	۱,۱۷۰	۱,۳۰۰	۱,۳۰۰
چادرهای ۳ تخته	شب	۹۱۰	۱,۰۴۰	۱,۱۷۰	۱,۳۰۰	۱,۳۰۰
چادرهای ۴ تخته	شب	۹۱۰	۱,۰۴۰	۱,۱۷۰	۱,۳۰۰	۱,۳۰۰
خدمات رصد ستارگان	نفر	۷,۸۴۰	۸,۹۶۰	۱۰,۰۸۰	۱۱,۲۰۰	۱۱,۲۰۰
خدمات رستوران	نفر	۱۹,۶۷۰	۲۲,۴۸۰	۲۵,۲۹۰	۲۸,۱۰۰	۲۸,۱۰۰
موتور سواری در کویر	نفر	۷,۸۴۰	۸,۹۶۰	۱۰,۰۸۰	۱۱,۲۰۰	۱۱,۲۰۰
شتر سواری	نفر	۷,۸۴۰	۸,۹۶۰	۱۰,۰۸۰	۱۱,۲۰۰	۱۱,۲۰۰
آفرود	نفر	۷,۸۴۰	۸,۹۶۰	۱۰,۰۸۰	۱۱,۲۰۰	۱۱,۲۰۰

درآمد سالیانه و برنامه فروش خدمات طرح							
سال های بهره برداری	واحد محصول	قیمت واحد خدمات (ریال)	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم
چادر با دو تخت تک نفره	شب	۲۷۰,۰۰۰	۲۴۶	۲۸۱	۳۱۶	۳۵۱	۳۵۱
چادر با تخت دو نفره	شب	۲۷۰,۰۰۰	۲۴۶	۲۸۱	۳۱۶	۳۵۱	۳۵۱
چادرهای ۳ تخته	شب	۳۵۰,۰۰۰	۳۱۹	۳۶۴	۴۱۰	۴۵۵	۴۵۵
چادرهای ۴ تخته	شب	۴۰۰,۰۰۰	۳۶۴	۴۱۶	۴۶۸	۵۲۰	۵۲۰
خدمات رصد ستارگان	نفر	۱۵۰,۰۰۰	۱,۱۷۶	۱,۳۴۴	۱,۵۱۲	۱,۶۸۰	۱,۶۸۰
خدمات رستوران	نفر	۳۵۰,۰۰۰	۶,۸۸۵	۷,۸۶۸	۸,۸۵۲	۹,۸۳۵	۹,۸۳۵
موتور سواری در کویر	نفر	۲۰۰,۰۰۰	۱,۵۶۸	۱,۷۹۲	۲,۰۱۶	۲,۲۴۰	۲,۲۴۰
شتر سواری	نفر	۲۰۰,۰۰۰	۱,۵۶۸	۱,۷۹۲	۲,۰۱۶	۲,۲۴۰	۲,۲۴۰
آفرود	نفر	۳۰۰,۰۰۰	۲,۳۵۲	۲,۶۸۸	۳,۰۲۴	۳,۳۶۰	۳,۳۶۰
درآمد کل حاصل از ارائه خدمات			۱۴,۷۲۲	۱۶,۸۲۶	۱۸,۹۲۹	۲۱,۰۳۲	۲۱,۰۳۲

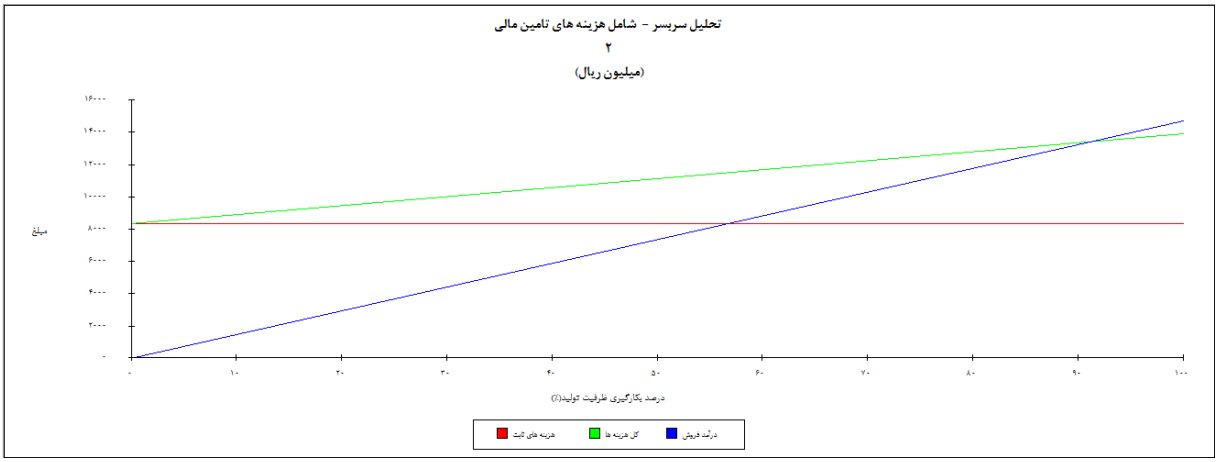
۸-۳-مدت زمان بهره برداری پروژه

به طور کلی با توجه به نوع طرح عمر پروژه ۱۰ سال برآورد می گردد.

۸-۴-تحلیل نقطه سر به سری

مطابق محاسبات نرم افزار کامفار طرح جاری در سال اول ارائه خدمات با ۹۱٪ از ظرفیت تعریف شده به نقطه سربه‌سر هزینه‌های همان سال خواهد رسید که این میزان به تناسب افزایش ظرفیت خدمات از سال ششم ارائه خدمات تا سال دهم ۶۲٪ می‌باشد.

دوره	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم	سال نهم	سال دهم
نسبت سر به سر (٪)	٪۹۱	٪۸۰	٪۷۱	٪۶۴	٪۶۳	٪۶۲	٪۶۲	٪۶۲	٪۶۲	٪۶۲



۸-۵-تحلیل هزینه – فایده

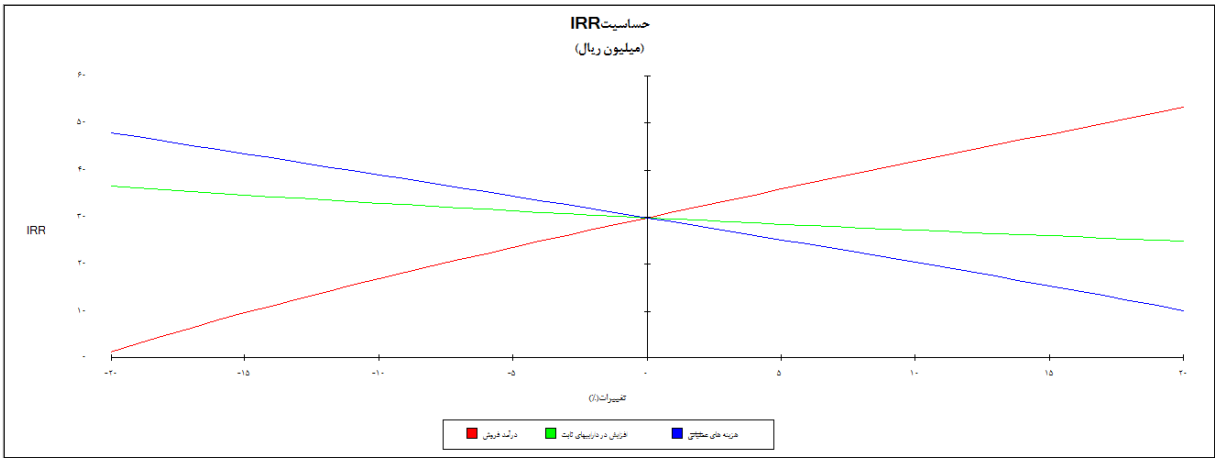
ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره‌برداری	۵۰,۴۳۹	میلیون ریال
ارزش حال کل درآمد دوره اجرا و بهره‌برداری	۵۳,۰۲۳	میلیون ریال
خالص ارزش فعلی NPV	۲,۵۸۴	میلیون ریال
نسبت درآمد به هزینه B/C	۱.۰۵	
نرخ بازده داخلی IRR	٪۲۹.۸۹	

۸-۶- آنالیز حساسیت پروژه

در این طرح نرخ بازده داخلی طرح (IRR) برای بررسی حساسیت پروژه در نظر گرفته شده و با نرم افزار کامفار تغییرات نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری را با توجه به تغییرات احتمالی در قیمت فروش، قیمت عوامل تولید و حجم سرمایه گذاری ثابت پروژه بررسی شده است با محاسبات انجام شده IRR پروژه در حالت عادی ۲۹.۸۹٪ می‌باشد همانطورکه مشاهده می‌شود فرضاً در صورت کاهش درآمد به میزان ۸٪، IRR طرح تا ۱۹.۶۳٪ کاهش می‌یابد.

تغییرات	درآمد فروش	افزایش در دارائیهای ثابت	هزینه های عملیاتی
٪۲۰-	٪۱.۴۰	٪۳۶.۶۲	٪۴۷.۹۴
٪۱۶-	٪۸.۱۰	٪۳۵.۰۸	٪۴۴.۳۸
٪۱۲-	٪۱۴.۰۹	٪۳۳.۶۵	٪۴۰.۸۰
٪۸-	٪۱۹.۶۳	٪۳۲.۳۱	٪۳۷.۲۰
٪۴-	٪۲۴.۸۷	٪۳۱.۰۶	٪۳۳.۵۷
٪۰	٪۲۹.۸۹	٪۲۹.۸۹	٪۲۹.۸۹
٪۴	٪۳۴.۷۶	٪۲۸.۷۹	٪۲۶.۱۶
٪۸	٪۳۹.۵۱	٪۲۷.۷۴	٪۲۲.۳۶
٪۱۲	٪۴۴.۱۷	٪۲۶.۷۶	٪۱۸.۴۶
٪۱۶	٪۴۸.۷۷	٪۲۵.۸۲	٪۱۴.۴۲
٪۲۰	٪۵۳.۳۱	٪۲۴.۹۳	٪۱۰.۲۱

در زیر نمودار حساسیت نرخ بازده داخلی طرح (IRR) نسبت به تغییرات سه عامل درآمد فروش، هزینه‌های عملیاتی و افزایش در دارایی‌های ثابت طرح آورده شده است:



۸-۷- جمع بندی

نوع فعالیت	عنوان فعالیت	خدمات	ظرفیت
گردشگری	احداث اکو کمپ مریخی فضایی	چادر اقامتی، رستوران، شتر سواری، آفرود، موتور سواری، رصد ستارگان	**ظرفیت خدمات اقامتی چادرها**: تعداد چادرهای اکو کمپ ۲۰ عدد دارای ۵ چادر با تخت دو نفره ۵ چادر با دو تخت تک نفره، ۵ چادر با ظرفیت سه تخت و ۵ چادر با ظرفیت ۴ تخت می‌باشد **ظرفیت خدمات رستوران**: ظرفیت رستوران معادل پذیرایی از ۵۵ نفر به طور همزمان و ۱۱۰ پرس غذا در شبانه روز در نظر گرفته شده است. **ظرفیت خدمات رصد ستارگان**: ظرفیت رصد ستارگان ۴۴ نفر در روز است. **ظرفیت خدمات موتور سواری در کویر**: ظرفیت موتور سواری ۴۴ نفر در روز است. **ظرفیت خدمات آفرود**: ظرفیت آفرود سواری ۴۴ نفر در روز است. **ظرفیت شتر سواری**: ظرفیت شتر سواری ۴۴ نفر در روز است.
طول دوره اجرا	کل سرمایه گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز در زمان بهره برداری
یک سال	۱۳،۱۲۵	۸۵۵	۲۱
نرخ بازده داخلی IRR	خالص ارزش فعلی NPV (م.ر)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C
٪۲۹.۸۹	۲،۵۸۴	معادل ۱۰۰٪ سرمایه‌گذاری ثابت پروژه	۱.۰۵

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

بررسی نرخ برابری یورو در برابر ریال در چند سال گذشته نشان دهنده این امر است که ارزش یورو در برابر ریال دارای روندی افزایشی بوده است و پیش بینی می شود این روند در سالهای آینده نیز ادامه داشته باشد.

- با توجه به این امر از آنجا که ماشین آلات طرح داخلی می‌باشد، افزایش ارزش یورو در برابر ریال احتمالاً موجب کاهش میزان سرمایه گذاری ثابت طرح بر حسب یورو خواهد شد.
- با توجه به اینکه مواد اولیه طرح از داخل کشور تأمین می‌گردد و بازار هدف فروش خدمات طرح گردشگران داخل کشور می‌باشند، افزایش ارزش یورو در برابر ریال تأثیری در میزان سود آوری طرح نخواهد داشت.

۹-نیازهای سرمایه‌ای، روش تامین و تضامین

۹-۱-سرمایه ارزی مورد نیاز

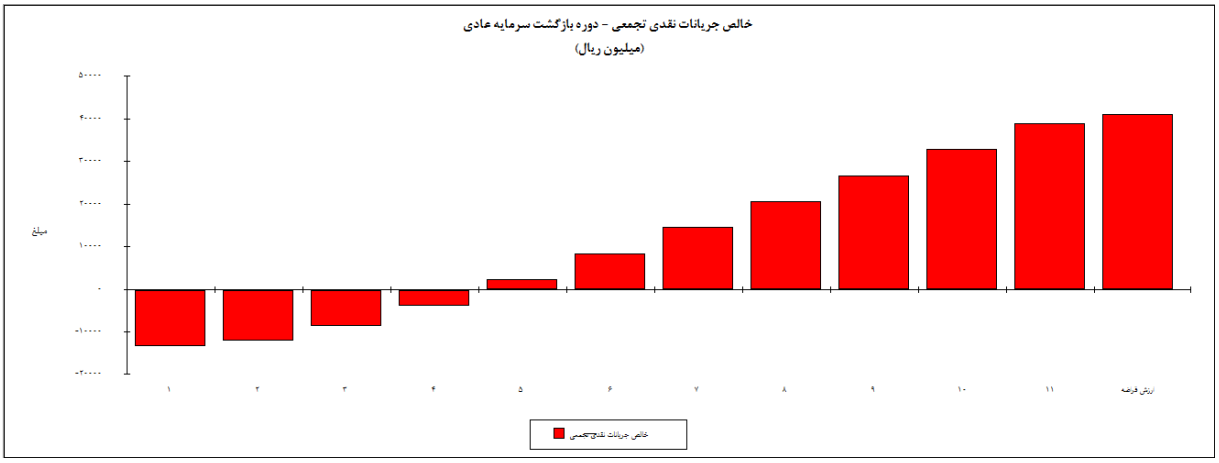
در طرح حاضر سرمایه ارزی مورد نیاز نمی‌باشد.

۹-۲-نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نیاز

در این گزارش پیش بینی شده است کل سرمایه مورد نیاز شامل سرمایه‌گذاری از سوی مجری طرح تامین گردد.

۹-۳-زمان بازگشت سرمایه

مطابق نتایج نرم افزار کامفار که در نمودار ذیل نیز مشهود است کل سرمایه گذاری طرح **سه سال و هفت ماه پس از شروع بهره‌برداری** باز می گردد.



۱۰- مشوق ها، ویژگی ها و مزایای طرح

از جمله ویژگی‌های طرح می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- نرخ بازگشت مناسب طرح و در نتیجه توجیه‌پذیری سرمایه‌گذاری در صنعت مربوطه
- نیاز کویرها به احداث اکو کمپ برای جذب توریست و گردشگر.
- وجود جاذبه‌های طبیعی در منطقه و امکان رصد ستارگان

مشوق‌های طرح نیز شامل موارد زیر می‌باشد:

- مطابق ماده ۳۱ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر، درآمد مشمول مالیات ابرازی فعالیت‌های تولیدی، معدنی و واحدهای خدماتی مانند بیمارستان‌ها و مراکز گردشگری به مدت ۵ سال و در مناطق کمتر توسعه یافته ۱۰ سال با نرخ صفر درصد محاسبه می‌شود. این دوره برخورداری محاسبه مالیات صفر برای واحدهای مستقر در شهرک‌های صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی به مدت ۲ سال و در صورت استقرار این شهرک‌ها و مناطق ویژه اقتصادی در مناطق کمتر توسعه یافته به مدت ۳ سال تمدید می‌شود. (نرخ صفر مالیاتی شامل واحدهای تولیدی و معدنی در شعاع ۳۰ کیلومتری مراکز استان و شهرهای بیش از ۱۳۰ هزار نفر بر اساس سرشماری سال ۹۰ نمی‌شود)