جمهوری اسلامی ایران

سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران

پیش امکان سنجی فنی اقتصادی

نام طرح: احداث مجموعه گردشگری گرداب سمنان

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

آدرس طرح: استان سمنان، شهر سمنان

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
۲-۲- موقعیت پروژه ۸
۲-۳-دسترسی به زیر ساخت ها ۸
۳-مشخصات فنی طرح ۹
۳-۱- خدمات سوئیت های اقامتی ۹
۳-۲- خدمات کافی شاپ ۹
۳-۳- خدمات رستوران ۱۰
۳-۴- مجتمع تفریحی (سالن بیلیارد و اسنوکر) ۱۰
۳-۲- نیازهای طرح ۱۰
۳-۲-۱- فضا و زیر ساخت های مورد نیاز ۱۰
۳-۲-۲-ماشین آلات و تجهیزات ۱۱
۳-۲-۳- مواد اولیه ۱۲
۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی ۱۲
۴-مالکیت و مجوز های قانونی ۱۳
۴-۱-مالکیت زمین ۱۳
۴-۲-مالکیت معنوی و امتیازها ۱۳
۴-۳-مجوزهای قانونی ۱۳
۵-بررسی بازار و رقابت ۱۴
۵-۱-معرفی بازار هدف ۱۴
۶-پیشرفت فیزیکی طرح تا کنون ۱۵

۷-برنامه عملیاتی و زمانبندی اجرای طرح ۱۵
۸-برنامه مالی پروژه ۱۵
۸-۱-برآورد هزینه ها ۱۵
۸-۲-برآورد درآمدها ۱۷
۸-۳-مدت زمان بهره برداری پروژه ۱۸
۸-۴-تحلیل نقطه سر به سری ۱۹
۸-۵-تحلیل هزینه – فایده ۱۹
۸-۶- آنالیز حساسیت پروژه ۲۰
۸-۷- جمع بندی ۲۱
۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه ۲۱
۹-نیازهای سرمایه‌ای، روش تامین و تضامین ۲۱
۹-۱-سرمایه ارزی مورد نیاز ۲۱
۹-۲-نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نیاز ۲۲
۹-۳-زمان بازگشت سرمایه ۲۲
۱۰- مشوق ها، ویژگی ها و مزایای طرح ۲۲

۱-چکیده طرح

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح: احداث مجموعه گردشگری گرداب سمنان
۲ - بخش: گردشگری زیر بخش:-
۳- خدمات: سوئیت‌های اقامتی، رستوران، خدمات کافی شاپ و مجتمع تفریحی (سالن بیلیارد و اسنوکر)
۴- محل اجرای طرح: استان سمنان، شهر سمنان
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تاسیسات زیربنایی و ...): مساحت کل زمین منطقه: ۷,۰۰۰ مترمربع زیربنای طرح: ۴,۱۵۰ مترمربع تاسیسات: ۱۷,۴۳۳ میلیون ریال
۶ – ظرفیت: **سوئیت‌های اقامتی:** ۵۰ سوییت ۴ نفره، **رستوران:** به مساحت ۵۰۰ مترمربع و ظرفیت پذیرایی ۳۰۰ نفر در روز، **کافی شاپ:** به مساحت ۲۰۰ مترمربع و ظرفیت پذیرایی ۱۵۰ نفر در روز **مجتمع تفریحی**: به مساحت ۷۰۰ مترمربع و ظرفیت ارائه خدمات ۲۸۰ نفر در روز

وضعیت پروژه
۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل : ۱۰۰٪
۸- فروش: - **بازار داخلی پیش بینی شده:** ۸۰ درصد - **بازار خارجی پیش بینی شده:** ۲۰ درصد
۹ – کل زمان موردنیاز برای پروژه: دو 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	کل مبلغ به
	میلیون ریال	نرخ برابری	معادل به م.یورو	مورد نیاز	میلیون یورو
سرمایه ثابت	۱۸۳,۵۴۴	۱۰۵,۷۴۳	۱.۷۴	۰	۱.۷۴
سرمایه در گردش	۵,۹۵۵	۱۰۵,۷۴۳	۰.۰۶	۰	۰.۰۶
کل سرمایه‌گذاری	۱۸۹,۴۹۹	-	۱.۷۹	۰	۱.۷۹

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

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات خارجی: ۰ میلیون یورو
- ارزش ماشین آلات و تجهیزات داخلی: ۰.۲۳ میلیون یورو
- ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی: ۰ میلیون یورو
- ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی: ۰ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی: ۰.۳۲ میلیون یورو در ۱۵ سال
- نرخ بازگشت داخلی: ۲۸.۹۱ درصد
- نرخ بازگشت سرمایه: ۳.۱۹ 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 : استان سمنان، شهر سمنان
- تلفن : - فاکس : -
پست الکترونیکی : - وب سایت : -
- ساختار قانونی شرکت : دولتی ☐ خصوصی ☐

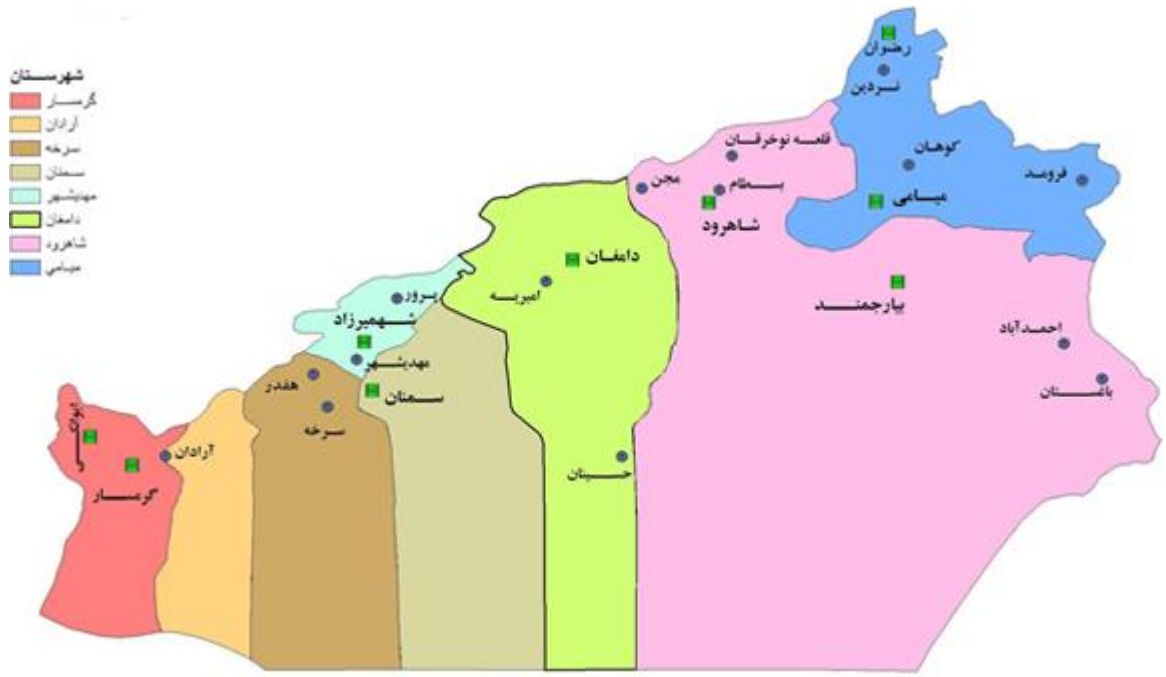
لطفاً مستندات زیر را در صورت امکان ارائه فرمایید
مطالعه امکان سنجی طرح ☐
مجوزهای قانونی (جواز تاسیس، مجوز سرمایه گذاری خارجی و غیره) ☐

۲-موقعیت طرح

با توجه به مطالعات انجام شده این طرح در استان سمنان، شهرستان سمنان، در زمینی به مساحت ۷۰۰۰ مترمربع اجرا خواهد شد. کاربری گردشگری زمین محل اجرای طرح و نزدیکی با جاذبه‌های تاریخی شهر سمنان می‌تواند نقش به سزایی در جذب گردشگر و ارائه خدمات شایسته به گردشگران داشته باشد.

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- موقعیت پروژه

محل اجرای طرح جاری در استان سمنان، شهر سمنان می‌باشد. موقعیت مکانی و نقشه راه‌های دسترسی در زیر ارائه شده است:

۲-۳-دسترسی به زیر ساخت ها

ردیف	زیر ساخت مورد نیاز	فاصله تا محل پروژه	محل تامین زیر ساخت
۱	آب	۰	شهر سمنان
۲	برق	۰	شهر سمنان
۳	گاز	۰	شهر سمنان
۴	مخابرات	۰	شهر سمنان
۵	راه اصلی	۰	شهر سمنان
۶	راه فرعی	۰	شهر سمنان
۷	فرودگاه	۱۰	فرودگاه سمنان
۸	بندر	۲۸۱	بندر امیرآباد مازندران
۹	ایستگاه راه آهن	۲	سمنان

۳-مشخصات فنی طرح

خدمات پیش بینی شده قابل ارائه در طرح حاضر به شرح ذیل می باشد:

- خدمات سوئیت های اقامتی
- خدمات کافی شاپ
- خدمات رستوران
- خدمات مجتمع تفریحی (سالن بیلیارد و اسنوکر)

۳-۱- خدمات سوئیت های اقامتی

- شامل ۵۰ سوییت ۴ نفره با امکانات رفاهی مناسب
- هر سوئیت به مساحت ۵۰ متر مربع

۳-۲- خدمات کافی شاپ

- کافی شاپ با مساحت ۲۰۰ مترمربع
- ظرفیت پذیرایی ۱۵۰ نفر در روز

۳-۳- خدمات رستوران

- رستوران به مساحت ۷۰۰ مترمربع
- ظرفیت پذیرایی ۳۰۰ نفر در روز

۳-۴- مجتمع تفریحی (سالن بیلیارد و اسنوکر)

- مجتمع تفریحی به مساحت ۷۰۰ مترمربع
- ظرفیت ارئه خدمات به ۲۸۰ نفر در روز

۳-۲- نیازهای طرح

۳-۲-۱- فضا و زیر ساخت های مورد نیاز

مشخصات زمین طرح				
مشخصات	مساحت (مترمربع)	بهای هر متر مربع (ریال)	هزینه	
			هزینه های انجام شده (میلیون ریال)	مورد نیاز (میلیون ریال)	جمع (میلیون ریال)
زمینی به مساحت ۷ هزار مترمربع	۷,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۰	۱۴,۰۰۰	۱۴,۰۰۰
جمـــــــع کـــــــل (م.ر)			۰	۱۴,۰۰۰	۱۴,۰۰۰

هزینه محوطه سازی در طرح						
شرح	مقدار کار	واحد	هزینه واحد (ریال)	هزینه های انجام شده (میلیون ریال)	مورد نیاز (میلیون ریال)	جمع کل (میلیون ریال)
تسطیح و خاکبرداری	۷,۰۰۰	متر مربع	۲۰۰,۰۰۰	۰	۱,۴۰۰	۱,۴۰۰
دیوارکشی	۱,۱۴۰	متر	۱,۵۰۰,۰۰۰	۰	۱,۷۱۰	۱,۷۱۰
درب ورودی	۱	عدد	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۱۰۰	۱۰۰
فضای سبز	۱,۴۰۰	متر مربع	۱,۵۰۰,۰۰۰	۰	۲,۱۰۰	۲,۱۰۰
جدول بندی، کانال کشی	۴۶۷	متر	۴۰۰,۰۰۰	۰	۱۸۷	۱۸۷
سنگ فرش و آسفالت محوطه	۱,۴۵۰	متر مربع	۱,۲۰۰,۰۰۰	۰	۱,۷۴۰	۱,۷۴۰
روشنایی	۱۱۴	عدد	۲,۰۰۰,۰۰۰	۰	۲۲۸	۲۲۸
جـــــــمع کـــــــل (م.ر)				۰	۷,۴۶۵	۷,۴۶۵

ساختمانها در طرح					
شرح	زیربنا (مترمربع)	بهای واحد (ریال)	هزینه های انجام شده (میلیون ریال)	مورد نیاز (میلیون ریال)	جمع (میلیون ریال)
سوئیت های اقامتی	۲,۵۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	۶۲,۵۰۰	۶۲,۵۰۰
رستوران	۵۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰
کافی شاپ	۲۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰
مجتمع تفریحی (سالن بیلیارد و اسنوکر)	۷۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	۱۷,۵۰۰	۱۷,۵۰۰
ساختمان اداری و مدیریتی	۱۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰
ساختمان رفاهی و نگهبانی	۵۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
ساختمان انبار و تاسیسات	۱۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۰	۱,۲۰۰	۱,۲۰۰
جـــــــــمع کـــــــــل (م.ر)	۴,۱۵۰		۰	۱۰۱,۷۰۰	۱۰۱,۷۰۰

۳-۲-۲-ماشین آلات و تجهیزات

تجهیزات این طرح شامل کلیه لوازم مورد نیاز سوئیت‌های اقامتی با ظرفیت ۵۰ عدد سوییت ۴ نفره، تجهیزات آشپزخانه و لوازم پذیرایی رستوران، تجهیزات کافی شاپ، سالن بیلیارد و اسنوکر می‌باشد که در ادامه میزان سرمایه‌گذاری مورد نیاز در این بخش ارائه گردیده است:

هزینه ماشین آلات و تجهیزات در طرح					
شـــــــــرح	هزینه های انجام شده (میلیون ریال)	هزینه های ریالی (م.ر)	هزینه های ارزی		جمع هزینه های مورد نیاز (میلیون ریال)	جمع کل (میلیون ریال)
			هزینه های ارزی (یورو)	معادل ریالی هزینه ارزی		
تجهیزات سوئیت ها	۰	۱۵,۰۰۰	۰	۰	۱۵,۰۰۰	۱۵,۰۰۰
تجهیزات رستوران (تجهیزات آشپزخانه و لوازم داخلی رستوران)	۰	۳,۵۰۰	۰	۰	۳,۵۰۰	۳,۵۰۰
تجهیزات کافی شاپ	۰	۲,۰۰۰	۰	۰	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰
تجهیزات مجتمع تفریحی (شامل ۴ میز بیلیارد و ۴ میز اسنوکر)	۰	۳,۶۰۰			۳,۶۰۰	۳,۶۰۰
جمع کل (م.ر)	۰	۲۴,۱۰۰	۰	۰	۲۴,۱۰۰	۲۴,۱۰۰

۳-۲-۳- مواد اولیه

پس از بهره برداری از طرح، مواد غذایی و خوراکی مورد نیاز برای ارائه خدمات رستوران و کافی شاپ و مواد نظافتی برای 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)
هزینه مواد بهداشتی نظافتی سوئیت ها	سوئیت	۱۲,۸۰۰	۶۰,۰۰۰	۷۶۸
هزینه مواد اولیه رستوران ها	سرویس	۷۶,۷۰۰	۱۴۰,۰۰۰	۱۰,۷۳۸
هزینه مواد اولیه کافی شاپ	سرویس	۳۸,۳۰۰	۴۵,۰۰۰	۱,۷۲۴
جمـــــع کـــــل هزینه های مواد اولیه (م.ر)				۱۳,۲۳۰

۴-۲-۳- 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	۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۴۰
۲	مدیر مالی، اداری	۱	۱	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶۰
۳	کارمند مالی اداری فروش	۲	۱	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰
۴	کارگر خدمات	۷	۱	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۴۴
۵	نگهبان	۳	۱	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۵۷۶
جمـــــــــــــــع		۱۴			۳,۳۰۰
مزایای شغلی. بیمه و پاداش ٪ ۷۰					۲,۳۱۰
جمـــــــــــــــع کـــــــــــــل		۱۴			۵,۶۱۰

حقوق و دستمزد پرسنل خدماتی						
ردیف	سمت	سطح مهارت	پرسنل (نفر)	شیفت کاری	حقوق ماهانه (ریال / هر نفر)	جمع حقوق سالانه (میلیون ریال)
۱	مدیر مجموعه	متخصص	۱	۱	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰
۲	پرسنل پذیرش	ماهر	۲	۲	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۷۶۸
۳	پرسنل آشپزخانه رستوران	ماهر	۲	۲	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۶۰
۴	پرسنل خدماتی رستوران	غیر ماهر	۵	۲	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۲۰
۵	پرسنل کافی شاپ	غیر ماهر	۳	۲	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۵۲
۶	پرسنل مجتمع تفریحی	غیر ماهر	۳	۲	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۴۰
۷	تکنسین فنی تاسیسات	غیر ماهر	۱	۲	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰
۸	راننده	غیر ماهر	۲	۱	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۳۸۴
جمع			۱۹			۷,۵۸۴
مزایای شغلی و بیمه وپاداش(۷۰٪)						۵,۳۰۹
جمع کل			۳۵			۱۲,۸۹۳

- تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز : ۸ نفر
- تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز : ۲۶ نفر
- تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز : ۱ نفر

۴-مالکیت و مجوز های قانونی

۴-۱-مالکیت زمین

در این طرح در نظر گرفته‌شده که هزینه‌های خرید زمین محل اجرای طرح از محل آورده متقاضی تامین گردد.

۴-۲-مالکیت معنوی و امتیازها

با توجه به اینکه طرح در شهرستان سمنان اجرا خواهد شد مشکلی در تامین زیرساخت‌ها، مجوزها و حق امتیازات پروژه وجود نخواهد داشت.

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 مجموعه گردشگری گرداب سمنان 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 مجتمع گردشگری
۲	پروانه ساختمانی	شهرداری شهرستان سمنان	مطابق با مشخصات ساختمان عنوان شده در طرح
۳	پایان کار ساختمان	شهرداری شهرستان سمنان	مطابق با مشخصات ساختمان عنوان شده در طرح
۴	پروانه بهره برداری	اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان سمنان	احداث مجتمع گردشگری
۵	مجوز محیط زیست	اداره کل حفاظت محیط زیست استان سمنان	عدم مشکل زیست محیطی برای منطقه
۶	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

بر اساس گزارش‌های ارائه شده سازمان جهانی گردشگری، درآمد اغلب کشورها از گردشگری در سال‌های اخیر با سرعتی چشمگیر در حال افزایش بوده است. استان سمنان علی‌رغم دارا بودن قابلیت‌های بسیار بالا، نتوانسته است هماهنگ با این رشد، صنعت گردشگری (خارجی و داخلی) خود را متحول سازد. بر اساس تحقیقات انجام شده در این استان، مکان‌های گردشگری استان در اغلب زمینه‌ها فاقد امکانات و تسهیلات لازم برای جلب رضایت گردشگران می‌باشند. برنامه‌ریزی اصولی در استان نه تنها می‌تواند امکان جذب گردشگر بیشتر را فراهم آورد، بلکه می‌تواند آثار زیان‌بار توسعه گردشگری بر محیط زیست و فرهنگ جامعه را نیز کاهش دهد. احداث چنین مجموعه گردشگری کمک شایانی به جذب گردشگر خواهد 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 دو سال** در نظر گرفته شده است:

پیش بینی برنامه زمانبندی اجرای طرح													
سال / ماه / شرح	سال اول						سال دوم						
	۲	۴	۶	۸	۱۰	۱۲	۲	۴	۶	۸	۱۰	۱۲	بهره برداری
انجام مطالعات سرمایه گذاری													
اقدام برای تامین مالی طرح													
تامین خدمات مهندسی													
انتخاب مجری طرح (پیمانکاران)													
تجهیز کارگاه													
عملیات ساختمانی و محوطه سازی													
سفارش، خرید و حمل تجهیزات													
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	۱۸۳,۵۴۴ م.ر
۲	سرمایه در گردش	۵,۹۵۵ م.ر
۳	کل سرمایه گذاری	۱۸۹,۴۹۹ م.ر
۴	هزینه سالیانه تولید	۴۸,۵۴۳ 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 (میلیون ریال)	جمع کل (میلیون ریال)
			هزینه های ارزی (یورو)	معادل ریالی هزینه ارزی		
هزینه خرید زمین	۰	۱۴,۰۰۰	۰	۰	۱۴,۰۰۰	۱۴,۰۰۰
محوطه سازی و بهبود زمین	۰	۷,۴۶۵	۰	۰	۷,۴۶۵	۷,۴۶۵
عملیات عمرانی و احداث ساختمان	۰	۱۰۱,۷۰۰	۰	۰	۱۰۱,۷۰۰	۱۰۱,۷۰۰
ماشین آلات و تجهیزات	۰	۲۴,۱۰۰	۰	۰	۲۴,۱۰۰	۲۴,۱۰۰
تجهیزات خدماتی و جانبی (اداری)	۰	۵۰۰	۰	۰	۵۰۰	۵۰۰
هزینه‌های سربار (تاسیسات و وسایل نقلیه)	۰	۱۸,۱۳۳	۰	۰	۱۸,۱۳۳	۱۸,۱۳۳
هزینه‌های پیش‌بینی نشده (۱۰٪ ریالی و ۳٪ ارزی)	۰	۱۶,۵۹۰	۰	۰	۱۶,۵۹۰	۱۶,۵۹۰
جمع دارایی های ثابت	۰	۱۸۲,۴۸۸	۰	۰	۱۸۲,۴۸۸	۱۸۲,۴۸۸
هزینه های قبل از بهره برداری	۰	۱,۰۵۶	۰	۰	۱,۰۵۶	۱,۰۵۶
جمع هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت	۰	۱۸۳,۵۴۴	۰	۰	۱۸۳,۵۴۴	۱۸۳,۵۴۴

هزینه های سرمایه در گردش در طرح				
شرح	روز	هزینه های انجام شده (م.ر)	هزینه مورد نیاز (م.ر)	جمع کل (م.ر)
کل موجودی مواد	۳۰	۰	۹۶۳	۹۶۳
مطالبات	۳۰	۰	۳,۰۱۳	۳,۰۱۳
تنخواه گردان	۳۰	۰	۱,۹۷۹	۱,۹۷۹
جمع کل سرمایه در گردش دوره اول بهره برداری		۰	۵,۹۵۵	۵,۹۵۵

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	۱۳,۲۳۰	۱۳,۲۳۰
۲	حقوق و دستمزد پرسنل خدماتی	٪۷۰	۹,۰۲۵	٪۳۰	۳,۸۶۸	۱۲,۸۹۳
۳	آب، برق، سوخت و ارتباطات	٪۲۰	۶۰۵	٪۸۰	۲,۴۲۰	۳,۰۲۵
۴	تعمیرات و نگهداری	٪۲۰	۱,۰۱۶	٪۸۰	۴,۰۶۵	۵,۰۸۱
۵	متفرقه و پیش بینی نشده (۶ درصد)	-	۶۳۹	-	۱,۴۱۵	۲,۰۵۴
۶	استهلاک	٪۱۰۰	۱۲,۲۶۱	-	۰	۱۲,۲۶۱
جمع کل هزینه های ارائه خدمات		-	۲۳,۵۴۶	-	۲۴,۹۹۷	۴۸,۵۴۳
۱	حقوق و دستمزد پرسنل ستادی	٪۱۰۰	۵,۶۱۰	-	۰	۵,۶۱۰
۲	هزینه های بازاریابی و تبلیغات (٪۱ فروش کل)	-	۰	٪۱۰۰	۱,۲۱۶	۱,۲۱۶
۳	بیمه دارایی ثابت (۰.۵ درصد سرمایه ثابت)	٪۱۰۰	۹۱۲	-	۰	۹۱۲
جمع هزینه های عملیاتی		-	۶,۵۲۲	-	۱,۲۱۶	۷,۷۳۹
۱	هزینه استهلاک قبل از بهره برداری (۱۰ درصد)	٪۱۰۰	۱۰۶	-	۰	۱۰۶
جمع هزینه های غیرعملیاتی		-	۱۰۶	-	۰	۱۰۶
جمع کل هزینه های سالیانه طرح		-	۳۰,۱۷۴	-	۲۶,۲۱۳	۵۶,۳۸۸

۸-۲-برآورد درآمدها

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

- **ظرفیت خدمات سوئیت‌های اقامتی**: تعداد ۵۰ سوییت ۴ نفره هریک به مساحت ۵۰ مترمربع می‌باشد همچنین راندمان استفاده ۷۰٪ در نظر گرفته شده است.
- **ظرفیت خدمات رستوران**: ظرفیت رستوران معادل ۳۰۰ پرس غذا در شبانه روز در نظر گرفته شده است. همچنین راندمان استفاده ۷۰٪ در نظر گرفته شده است.
- **ظرفیت خدمات کافی شاپ**: ظرفیت کافی شاپ این بخش معادل ۱۵۰ سرویس در شبانه روز در نظر گرفته شده است. همچنین راندمان استفاده ۷۰٪ در نظر گرفته شده است.
- **ظرفیت خدمات مجتمع تفریحی (سالن بیلیارد و اسنوکر)**: ظرفیت خدمات این بخش معادل ۲۸۰ نفر در روز در نظر گرفته شده 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	سوییتهای اقامتی	سوییت	۵۰	۱۲	۳۶۵	۱۸,۲۵۰	٪۷۰	۱۲,۸۰۰
۲	رستوران	پرس	۳۰۰	۱۲	۳۶۵	۱۰۹,۵۰۰	٪۷۰	۷۶,۷۰۰
۳	کافی شاپ	نفر	۱۵۰	۱۲	۳۶۵	۵۴,۷۵۰	٪۷۰	۳۸,۳۰۰
۴	مجتمع تفریحی (سالن بیلیارد و اسنوکر)	نفر	۲۸۰	۱۲	۳۶۵	۱۰۲,۲۰۰	٪۷۰	۷۱,۵۰۰

برنامه ارائه خدمات طرح										
شرح / سال های بهره برداری درصد استفاده از ظرفیت عملی	واحد	فصل اول	فصل دوم	فصل سوم	فصل چهارم	سال اول ٪۷۰	سال دوم ٪۸۰	سال سوم ٪۹۰	سال چهارم ٪۱۰۰	سال پنجم ٪۱۰۰
سوییتهای اقامتی	سوییت	۲,۲۴۰	۲,۲۴۰	۲,۲۴۰	۲,۲۴۰	۸,۹۶۰	۱۰,۲۴۰	۱۱,۵۲۰	۱۲,۸۰۰	۱۲,۸۰۰
رستوران	پرس	۱۳,۴۲۳	۱۳,۴۲۳	۱۳,۴۲۳	۱۳,۴۲۳	۵۳,۶۹۰	۶۱,۳۶۰	۶۹,۰۳۰	۷۶,۷۰۰	۷۶,۷۰۰
کافی شاپ	نفر	۶,۷۰۳	۶,۷۰۳	۶,۷۰۳	۶,۷۰۳	۲۶,۸۱۰	۳۰,۶۴۰	۳۴,۴۷۰	۳۸,۳۰۰	۳۸,۳۰۰
مجتمع تفریحی (سالن بیلیارد و اسنوکر)	نفر	۱۲,۵۱۳	۱۲,۵۱۳	۱۲,۵۱۳	۱۲,۵۱۳	۵۰,۰۵۰	۵۷,۲۰۰	۶۴,۳۵۰	۷۱,۵۰۰	۷۱,۵۰۰

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
سوییتهای اقامتی	سوییت	۵,۰۰۰,۰۰۰	۴۴,۸۰۰	۵۱,۲۰۰	۵۷,۶۰۰	۶۴,۰۰۰	۶۴,۰۰۰
رستوران	پرس	۳۵۰,۰۰۰	۱۸,۷۹۲	۲۱,۴۷۶	۲۴,۱۶۱	۲۶,۸۴۵	۲۶,۸۴۵
کافی شاپ	نفر	۱۵۰,۰۰۰	۴,۰۲۲	۴,۵۹۶	۵,۱۷۱	۵,۷۴۵	۵,۷۴۵
مجتمع تفریحی (سالن بیلیارد و اسنوکر)	نفر	۳۵۰,۰۰۰	۱۷,۵۱۸	۲۰,۰۲۰	۲۲,۵۲۳	۲۵,۰۲۵	۲۵,۰۲۵
درآمد کل حاصل از ارائه خدمات			۸۵,۱۳۱	۹۷,۲۹۲	۱۰۹,۴۵۴	۱۲۱,۶۱۵	۱۲۱,۶۱۵

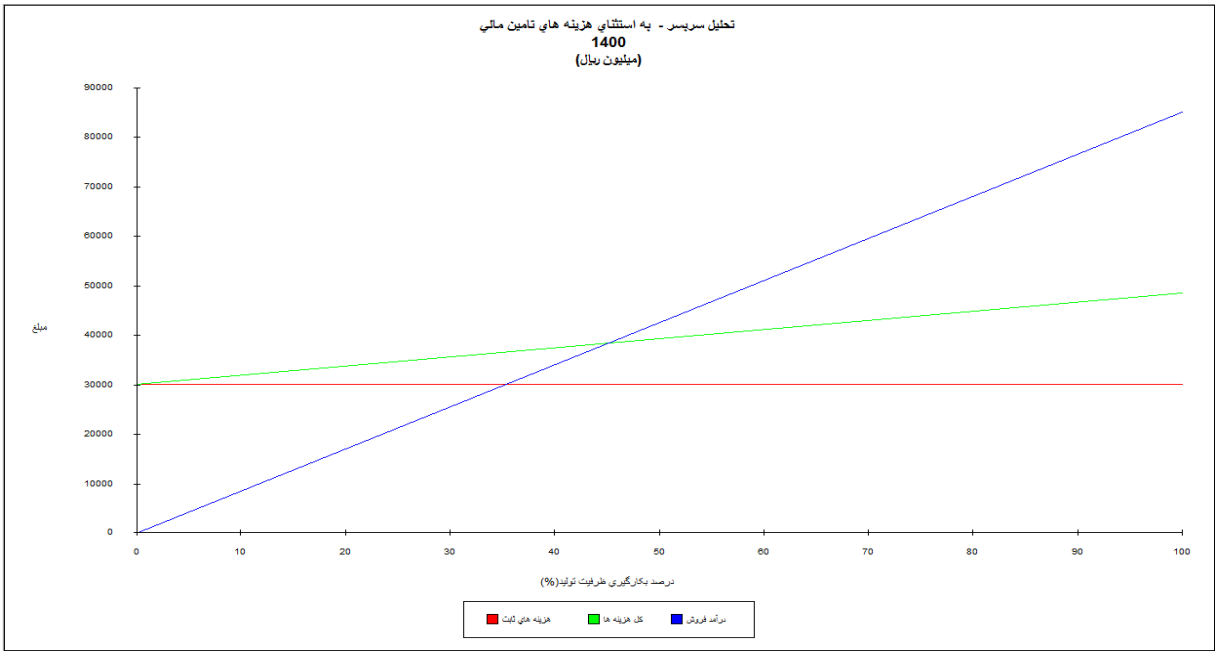
۸-۳-مدت زمان بهره برداری پروژه

به طور کلی با توجه به نوع صنعت عمر پروژه ۱۵ سال برآورد می گردد.

۸-۴-تحلیل نقطه سر به سری

مطابق محاسبات نرم افزار کامفار طرح جاری در سال اول ارائه خدمات با ۴۵٪ از ظرفیت تعریف شده به نقطه سربه‌سر هزینه‌های همان سال خواهد رسید که این میزان به تناسب افزایش ظرفیت خدمات در سال چهارم ارائه خدمات تا سال دهم ۳۲٪ 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 (٪)	٪۴۵	٪۴۰	٪۳۵	٪۳۲	٪۳۲	٪۳۲	٪۳۲	٪۳۲	٪۳۲	٪۳۲



۸-۵-تحلیل هزینه – فایده

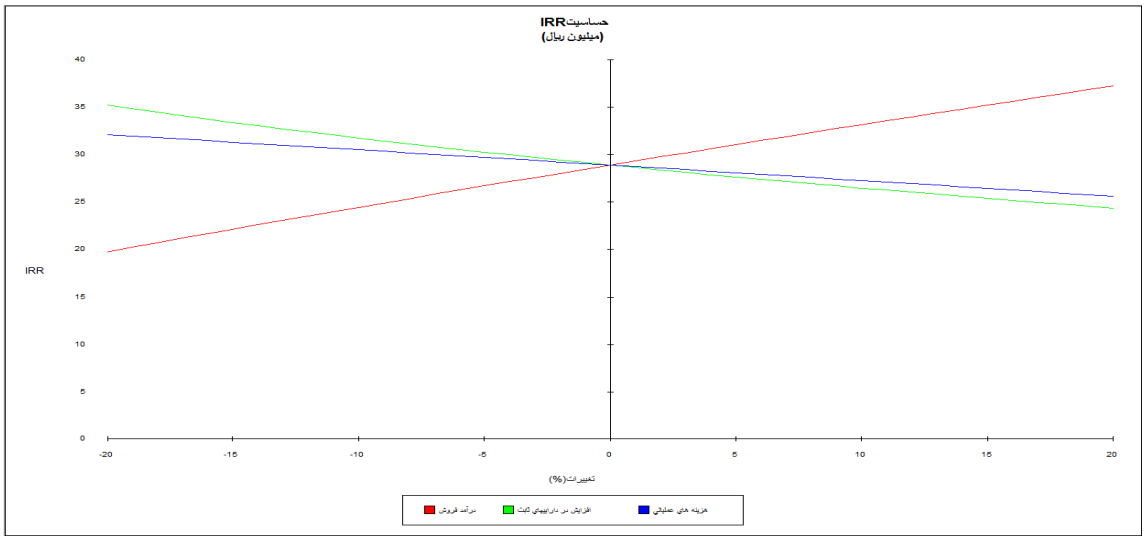
ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره‌برداری	۳۰۰,۹۹۶	میلیون ریال
ارزش حال کل درآمد دوره اجرا و بهره‌برداری	۳۳۴,۶۹۱	میلیون ریال
خالص ارزش فعلی NPV	۳۳,۶۹۴	میلیون ریال
نسبت درآمد به هزینه B/C	۱.۱۱	
نرخ بازده داخلی IRR	٪۲۸.۹۱	

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 ٪۲۸.۹۱ می‌باشد همانطورکه مشاهده می‌شود فرضاً در صورت کاهش درآمد به میزان ٪۲۰، IRR طرح تا ٪۱۹.۷۵ کاهش می‌یابد.

تغییرات	درآمد فروش	افزایش در دارائیهای ثابت	هزینه های عملیاتی
٪۲۰-	٪۱۹.۷۵	٪۳۵.۲۰	٪۳۲.۱۱
٪۱۶-	٪۲۱.۶۷	٪۳۳.۷۵	٪۳۱.۴۷
٪۱۲-	٪۲۳.۵۴	٪۳۲.۴۰	٪۳۰.۸۴
٪۸-	٪۲۵.۳۶	٪۳۱.۱۵	٪۳۰.۲۰
٪۴-	٪۲۷.۱۵	٪۲۹.۹۹	٪۲۹.۵۵
٪۰	٪۲۸.۹۱	٪۲۸.۹۱	٪۲۸.۹۱
٪۴	٪۳۰.۶۳	٪۲۷.۸۹	٪۲۸.۲۶
٪۸	٪۳۲.۳۲	٪۲۶.۹۴	٪۲۷.۶۰
٪۱۲	٪۳۳.۹۹	٪۲۶.۰۴	٪۲۶.۹۴
٪۱۶	٪۳۵.۶۳	٪۲۵.۱۹	٪۲۶.۲۸
٪۲۰	٪۳۷.۲۵	٪۲۴.۳۹	٪۲۵.۶۲

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 مجموعه گردشگری گرداب سمنان	خدمات سوئیت‌های اقامتی، خدمات کافی شاپ، خدمات رستوران ، خدمات سالن مجتمع تفریحی (سالن بیلیارد و اسنوکر)	**سوئیت‌های اقامتی:** ۵۰ سوییت ۴ نفره، **رستوران:** به مساحت ۵۰۰ مترمربع و ظرفیت پذیرایی ۳۰۰ نفر در روز، **کافی شاپ:** به مساحت ۲۰۰ مترمربع و ظرفیت پذیرایی ۱۵۰ نفر در روز **مجتمع تفریحی**: به مساحت ۷۰۰ مترمربع و ظرفیت ارائه خدمات ۲۸۰ نفر در روز
طول دوره اجرا	کل سرمایه گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز در زمان بهره برداری
دو سال	۱۸۳,۵۴۴	۵,۹۵۵	۴۹
نرخ بازده داخلی IRR	خالص ارزش فعلی NPV (م.ر)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C
٪۲۸.۹۱	۳۳,۶۹۴	۱۸۳,۵۴۴ معادل ٪۱۰۰ سرمایه گذاری ثابت پروژه	۱.۱۱

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 بخش اعظم خدمات طرح گردشگران داخل کشور می باشند، 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

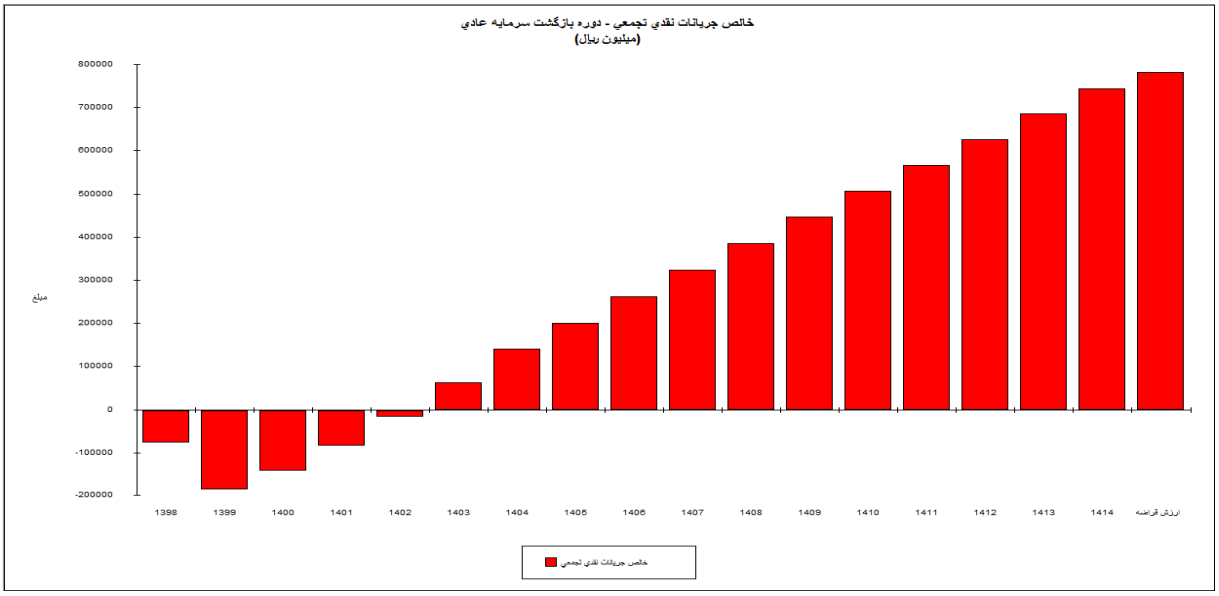
در طرح حاضر سرمایه ارزی مورد نیاز نمی‌باشد.

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 **۳.۱۹ سال 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 شهر سمنان به احداث مجموعه گردشگری
- قرار گرفتن در مسیر اروپا ـ آسیای شرقی (جاده ابریشم)
- وجود جاذبه‌های طبیعی و تاریخی در منطقه
- وجود فرودگاه بین‌المللی

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)
- مطابق ماده ۳۱ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر، (در صورتی که شرکت خارجی با ظرفیت‌های شرکت‌های داخلی مبادرت به تولید محصولات معتبر نماید) بعد از دوره نرخ صفر مالیاتی با حداقل ۲۰٪ صادر کردن محصولات، از تاریخ همکاری با واحد تولیدی ایرانی از ۵۰٪ تخفیف نرخ مالیاتی نسبت به درآمد ابرازی فروش محصولات تولیدی برخوردار است.