

جمهوری اسلامی ایران

سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران

"خلاصه پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

"Summary of the technical-economic feasibility study"

نام طرح:

گردشگری سد نگارستان

Project title:

Tourism-recreation of Negarestan (Kaboudval) Dam

Sector: Tourism

subsector: Amusement

ISIC code :9321

صاحب طرح:

شرکت آب منطقه ای گلستان

Golestan Regional Water Authority

آدرس طرح:

شهرستان علی آباد کتول - اطراف دریاچه سد نگارستان

تاریخ تهیه P.F.S:

۹۶/۰۶/۰۶ (28-Aug-2017)

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱ - عنوان طرح : امکان سنجی گردشگری سد نگارستان
۲ - بخش : گردشگری زیربخش : تفریح و سرگرمی
۳ - خدمات / تولیدات : توریستی- تفریحی درسطوح محلی، استانی، ملی و بین المللی
۴ - محل اجرای طرح : شهرستان علی آباد کتول- اطراف دریاچه سد کبودوال
۵ - شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تأسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...): این مجموعه شامل رستوران، استخر، اسکله، پیست دوچرخه سواری، تله کابین، فروشگاههای زنجیره ای، است. مالکیت اراضی در این منطقه عمدتاً به شرکت آب منطقه ای وبخش خصوصی و اراضی منابع طبیعی می باشد. تمام زیرساخت ها تامین شده است. آب، برق، تلفن و گاز وجود دارد. موقعیت برای انجام فعالیت های گردشگری و سرمایه گذاری توسط بخش خصوصی فراهم شده است.
۶ - ظرفیت تولید سالانه : ۲۳۱۰۴۰۰ نفر در سال گردشگر.

وضعیت پروژه
۷ - دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل :۱۰۰... درصد
۸ - فروش : - بازار داخلی پیش بینی شده۹۵..... درصد - بازار خارجی پیش بینی شده۵..... درصد
۹ - کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیتهای تجاری) : ۲۴ ماه
۱۰ - وضعیت طرح :
- امکان سنجی طرح در دسترس است ؟ <input checked="" type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر
- زمین مورد نیاز تهیه شده است ؟ <input checked="" type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر
- مجوزهای قانونی (جواز تأسیس ، سهمیه ارزی ، محیط زیست و غیره) اخذ شده است ؟ <input checked="" type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر
- قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر
- قرارداد تأمین مالی پروژه منعقد شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر
- با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر
- تسهیلات زیربنایی (برق رسانی ، آب رسانی ، مخابرات ، سوخت ، جاده و غیره) فراهم شده است ؟ <input checked="" type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر
- فهرستی از دانش فنی، ماشین آلات، تجهیزات و همچنین شرکتهای فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است ؟ <input checked="" type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر
- قرارداد خرید ماشین آلات ، تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر

۱۱ - ساختار مالی :

کل مبلغ به میلیون یورو	پول خارجی مورد نیاز	پول داخلی مورد نیاز			شرح
		معادل به میلیون دلار	نرخ برابری	میلیون ریال	
۳۰,۳۲	۱۰,۳۱	۲۰,۱۱	۳۵۰۰۰	۷۰۴۰۰۰	سرمایه ثابت
۰,۲۸۵	-	۰,۲۸۵	۳۵۰۰۰	۱۰۰۰۰	سرمایه در گردش
۳۰,۶۰۵	۱۰,۳۱	۲۰,۳۹۵	۳۵۰۰۰	۷۱۴۰۰۰	کل سرمایه گذاری

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات خارجی۱۰,۳۱..... میلیون دلار
- ارزش ماشین آلات و تجهیزات داخلی۱,۹۴..... میلیون دلار
- ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی-..... میلیون دلار
- ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی۲۲,۳۶..... میلیون دلار
- خالص ارزش فعلی : ۷۴۵۰۶۷ در نرخ تنزیل ۲۲٪
- نرخ بازگشت داخلی : ۳۰/۳۷٪
- نرخ بازگشت سرمایه : ۳۸/۶٪
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۳۰٪

اطلاعات کلی طرح

۱۲- نوع طرح : تأسیس توسعه و تکمیل

- خلاصه وضعیت شرکت:

- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی): شرکت آب منطقه‌ای گلستان

- فعالیت جاری شرکت: تامین و انتقال آب برای مصارف مختلف

- آدرس: گرگان، ابتدای جاده آق قلا

- تلفن: ۰۱۷-۳۲۶۲۷۸۶۸

- فاکس: ۰۱۷-۳۲۶۲۷۸۷۰

- پست الکترونیکی: info@gsrw.ir

- وب سایت: http://www.gsrw.ir

ساختار قانونی شرکت : دولتی خصوصی

- ساختار قانونی شرکت : دولتی

لطفاً مستندات زیر در صورت امکان ارائه فرمایید

مطالعه امکان سنجی طرح

مجوزهای قانونی (جواز تأسیس ، مجوز سرمایه گذاری خارجی و غیره)

PROJECT PROFILE - SUMMARY SHEET

Project Introduction	
1- Project title: Negarestan Dam Tourism	
2- Sector : Tourism	
3- Products / Services : Tourism & Recreation at the local, provincial, national and international	
4- location: around Lake of Kaboodval Dam, Aliabad City	
5- Project description : This project includes amusing components such as a restaurant, pool, dock, track cycling, Telecabin, chain stores, All the infrastructure is provided. Water, electricity, telephone and gas there. Opportunity for tourism and investment by private sector activities is provided.	
6- Annual capacity : 2310400 tourist per year.	
Project Status	
7- Local / internal raw material access : 100 %	
8- Sale : - Anticipated local market : 95% - Anticipated export market : 5%	
9 – Project total time (from start of activities to start of commercial operation in years): 2 years.	
Schedule	Start of activities : 2015 Start of works at site :2016 End of Works :2018 Start of commercial operation : 2018
10- Project status :	

- | | |
|--|-----|
| - Feasibility study available? | Yes |
| - Required land provided? | Yes |
| - Legal permissions (establishment license, foreign currency quota, invironment, etc) taken? | Yes |
| - Partnership agreement concluding with local /foreign investor? | No |
| - Financing agreement concluding? | No |
| - Agreement with local /foreign contractor(s) concluding? | No |
| - Infrastructural utilities (electricity water supply, telecommunication, fuel, road, etc) procured? | Yes |
| - List of know- how, machinery, equipment, as well as seller /builder companies defined? | Yes |
| - Purchases agreement machinery, equipment and know-how concluded? | No |

Financial Table

11- Financial structure :

Descriptions	Local Currency Required			Foreign Currency Required Million \$	Total Million \$
	Million Rials	Rate(Rials)	Equivalent in Million \$		
Fix Capital	704000	35,000	20.11	10.21	30.32
Current Capital	10000	35,000	.285	-	.285
Total Investment	714000	35,000	20.395	10.21	30.605

- Value of foreign equipment / machinery10.21.....Million \$
- Value of local equipment / machinery 1.94 Million \$
- Value of foreign technical know-how - Million \$
- Value of local technical know-how 22.76 Million \$
- *- Net present value (NPV) : 21.14 milion \$ for 10 year
- Internal Rate of Return (IRR) : 30 %
- Capital Rate of Return %30 at year

General Information

12 - Project type Establishment

13- Company Profile

- Name (Legal/Natural persons) : **Golestan Reginal Water Authority**
- Company's current activities: **Establishing and operation of water supply and transmission installations**
- Address :**First of Aqqala road, Gorgan, Iran**
- Tel : +9817-32627886 Fax : +9817-32627870 E-mail :
- Web Site : <http://www.gsrw.ir/>
- Company's legal structure : governmental

۲- موقعیت طرح :

۱-۲ : استان : گلستان.

۲-۲ : شهرستان : استان گلستان، شهرستان علی آباد کتول، سد کبودوال

۳- مشخصات فنی طرح :

۱-۳ - محصول : خدمات گردشگری

۲-۳ - نیازهای طرح :

۱-۲-۳ - فضا و زیرساخت های مورد نیاز :

۱-۱-۲-۳ - زمین محل اجرای طرح:

متر اژ زمین (متر مربع)	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۲۵۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰

• زمین در مالکیت شرکت آب منطقه ای استان گلستان باقی خواهد ماند.

۲-۱-۲-۳ - محوطه سازی:

ردیف	شرح	مساحت (متر مربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱				
۲				
۳				
	جمع			

۳-۱-۲-۳ - ساختمانها:

ردیف	شرح	مساحت زیر بنا (متر مربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱				
۲				
	جمع			

۲-۲-۳ - تجهیزات و ماشین آلات :

۱-۲-۲-۳ - تأسیسات و تجهیزات:

ردیف	تجهيزات	مشخصات فنی	هزینه کل (میلیون ریال)
۱			
۲			
۳			
۴			
۵			
۶			

۳-۲-۲-ماشین آلات:

ردیف	شرح	تعداد	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱				
۲				
۳				

۳-۲-۳- لوازم اداری و وسائط نقلیه:

ردیف	لوازم اداری و وسائط نقلیه	تعداد	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱				
۲				
	جمع			

۳-۲-۴- هزینه‌های قبل از بهره‌برداری:
 هزینه‌های این طرح بر اساس اجزای طرح بصورت زیر می‌باشد:

جدول هزینه‌های سرمایه‌گذاری به تفکیک سهم تجهیزات و ابنیه به قیمت‌های سال ۱۳۹۳

ابنیه	تجهیزات	هزینه‌های احداث (میلیون ریال)	اقلام
۱	۰	۴۱۷۶	اصلاح مسیرپیاده روی آبشار (از محل دکه‌های موجود تا مخزن سد)
۱	۰	۱۵۰۰	اصلاح دیواره‌ها و مهندسی رودخانه
۰	۱	۱۰۰۰۰	نورپردازی مسیر
۰٫۸	۰٫۲	۶۸۸۰	احداث اسکله
۰٫۶	۰٫۴	۳۹۰۰۰	احداث رینگ دوچرخه سواری
۰٫۷	۰٫۳	۴۶۴۰۰	ساختمان ملی آموزش + سالن اجتماعات
۰٫۸	۰٫۲	۲۲۰۰۰	کلبه‌های اقامتی
۰٫۸	۰٫۲	۲۰۰۰	رستوران کشتی
۰٫۸	۰٫۲	۵۰۰۰۰	استخر
۰٫۹	۰٫۱	۲۰۰۰	جزیره (آبشار مصنوعی + پل)
۱	۰	۵۰۰	تعریض ورودی به مسیر آبشار
۱	۰	۴۰۰	حوضچه آرامش (۲ عدد)
۱	۰	۱۸۰	پل (۲ عدد)
۱	۰	۵۰۰	استراحتگاه استادیومی
۱	۰	۵۰	مرمت پل
۱	۰	۳۰۰	آسیاب آبی
۰٫۸	۰٫۲	۶۰۰۰	واحدهای خورگشت
۱	۰	۳۰	آلاچیق
۱	۰	۶۰۰	سکو
۰٫۹	۰٫۱	۱۰	سرویس بهداشتی
۰	۱	۲۸۰	شیرآب
۰	۱	۴۰	نیمکت
۰	۱	۱۵	سطل زباله
۰٫۸	۰٫۲	۶۰۰۰۰	هتل و رستوران (سرمایه‌گذاری بخش خصوصی)

۱	۰	۵۱۴۰۶	پارکینگ
۰,۸	۰,۲	۶۵۰۰۰	مرکز خرید و شهرسازی
۰,۸	۰,۲	۶۰۰۰۰	ورزشی و فرهنگی
۰,۶	۰,۴	۲۰۰۰۰	رستوران ملل
۰,۸	۰,۲	۵۰۰۰	فروشگاه
۰,۸	۰,۲	۵۰۰۰	نمایشگاه موقت
۰,۵	۰,۵	۳۰۰۰۰۰	تله کابین
۰,۷	۰,۳	۶۰۰۰۰	اقامتگاه های ویلایی
۵۴۶۸۳۵	۲۷۲۴۳۲	۸۱۹۲۶۷	جمع

۳-۲-۳- مواد اولیه و قطعات واسطه :

۳-۲-۳-۱- مواد اولیه:

ردیف	شرح	مصرف سالانه	واحد	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱					
۲					
	جمع				

• بصورت جدا موجود نیست.

۳-۲-۳-۲- هزینه سوخت:

ردیف	شرح	واحد	مصرف سالانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
	جمع				

۳-۲-۳-۳- استهلاک و تعمیر و نگهداری:

جدول استهلاك سالانه اقلام سرمايه گذاري در محدوده مطالعاتي

عنوان	اقلام	بالادست	پائين دست	كل
هزينه استهلاك سالانه (ميليون ريال)	تجهيزات	۶۷۴۹	۲۰۵۵۰	۲۷۲۹۹
	ابنيه	۴۰۲۱	۶۹۰۴	۱۰۹۲۵
	جمع	۱۰۷۶۹,۹	۲۷۴۵۴,۱	۳۸۲۲۳,۹

۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی :

ردیف	گروه بندی پست سازمانی	تعداد	سطح مهارت (متخصص-ماهر-غير ماهر)	حقوق پایه (ريال)	حقوق كل (ميليون ريال)
۱					
۲					
۳					
	جمع				

- تعدادی نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز: ۶۰ نفر
- تعدادی نیروی کار غیرماهر مستقیم مورد نیاز: ۴۰ نفر
- تعدادی نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز: ۵ نفر

۴- مالکیت و مجوزهای قانونی :

۴-۱- مالکیت و مجوزهای قانونی:

۴-۱-۱- مالکیت زمین: شرکت آب منطقه ای گلستان

۴-۱-۲- مالکیت معنوی و امتیازها:

شرکت آب منطقه ای گلستان

۴-۱-۳- مجوزهای قانونی:

محیط زیست- اداره کل منابع طبیعی

۵- بررسی بازار و رقابت:

۵-۱- معرفی بازار هدف: گردشگران داخلی- خارجی-برگزاری اردوهای ورزشی

۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون : ندارد

۷- برنامه مالی پروژه :

۷-۱- برآورد هزینه ها:

برآورد هزینه‌ها

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه گذاری ثابت	۷۰۴۰۰۰
۲	هزینه های عملیاتی (سرمایه در گردش)	۹۹۶۱/۱۴
۳	هزینه تامین مالی	۹۷۵/۵۶۶

برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه خرید زمین	به عهده کارفرما
۲	محوطه سازی و بهبود زمین	
۳	عملیات عمرانی و احداث ساختمانها	
۴	ماشین الات و تجهیزات تولیدی	
۵	هزینه تجهیزات و تأسیسات عمومی	
۶	مخارج پیش از تولید	
۷	وسایل اداری و وسایل نقلیه	
۸	هزینه های پیش بینی نشده	
	جمع	

برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه	-
۲	نیروی انسانی	
۳	سایر هزینه های جاری	هزینه سوخت
		هزینه تعمیر و نگهداری
		استهلاک
	جمع	۳۸۲۲۳,۹

هزینه های جاری موجود بصورت زیر موجود است.

- جدول هزینه های جاری سالانه به تفکیک محدوده مطالعاتی (مبالغ به میلیون ریال)

اقدام	بالادست	پائین دست	کل
تجهیزات	۳۳۷۴,۳	۱۰۲۷۵	۱۳۶۴۹,۳
ابنیه	۴۰۲۱,۳	۶۹۰۴,۱	۱۰۹۲۵,۳
عملیاتی	۹۳۷۴,۳	۱۶۲۷۵	۲۵۶۴۹,۳
جمع	۱۶۷۶۹,۹	۳۳۴۵۴,۱	۵۰۲۲۳,۹

۷-۲- برآورد درآمدها:

برآورد تعداد مسافران وارد شده به محدوده در فصول مختلف سال

تعداد سفر به محدوده	فصل	الگوی مسافرت نسبت به مقصد	روز تفریحی	تعداد مسافرین (نفر)
خارج از استان	بهار	۸۰٪	۳۴	۴۳۵۲۰۰
	تابستان	۸۰٪	۳۹	۴۹۹۲۰۰
	پائیز	۳۰٪	۲۶	۱۲۴۸۰۰
	زمستان	۳۰٪	۲۶	۱۲۴۸۰۰
داخل استان	بهار	۲۰٪	۴۰	۱۲۸۰۰۰
	تابستان	۲۰٪	۳۹	۱۲۴۸۰۰
	پائیز	۷۰٪	۳۹	۴۳۶۸۰۰
	زمستان	۷۰٪	۳۹	۴۳۶۸۰۰
جمع				۲۳۱۰۴۰۰
حداقل درآمد مورد انتظار از هر گردشگر (ریال)		۹۲۷۲۵		
درآمد کل		۲۱۴۲۳۰,۷		

" خلاصه مباحث اقتصادی پروژه "

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (isic)	نام محصول تولیدی	ظرفیت اسمی و واحد آن
عرضه خدمات گردشگری	۹۳۲۱	تفریح و سرگرمی	۲۳۱۰۴۰۰ نفر در سال
طول دوره اجرا	کل سرمایه گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز
۲ سال	۷۰۴۰۰۰	۹۹۶۱/۷	۱۰۵
نرخ بازده داخلی %	خالص ارزش فعلی در نرخ تنزیل ۲۲ درصد (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منفعت به هزینه در نرخ تنزیل ۲۲% (b/c)
۳۰/۳۷	۷۴۵۰۶۷	۷۱۴۰۰۰	۱/۴

۸. زمان بازگشت سرمایه: تقریبا ۵ سال

نرخ بازگشت سرمایه: با توجه به دوره ۵ ساله بازگشت سرمایه، ۲۰٪ می باشد.