

جمهوری اسلامی ایران

سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران

## "خلاصه پیش امکان سنجی فنی – اقتصادی"

نام طرح: مرکز گردشگری سراب گروس صحنه

Sector: Service

subsector: Other Residence

isic code: 5515

صاحب طرح:

مشاور تهیه طرح:

آدرس طرح:

تاریخ تهیه P.F.S:

مدیریت پایگاه ملی فرصت های سرمایه گذاری ایران

شرکت مهندسی شهریگ

[shahrig.comwww](http://shahrig.comwww).



## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
2	1- چکیده طرح
4	2- موقعیت طرح
4	2-1 : استان
4	2-2 : شهرستان
5	2-3 : موقعیت پروژه
1	2-4- دسترسی به زیرساختها
1	3- مشخصات فنی طرح:
1	3-1 - محصول
1	3-2- نیازهای طرح
2	3-2-1- فضا و زیرساخت های مورد نیاز
2	3-2-2- تجهیزات و ماشین آلات
3	3-2-3- مواد اولیه و قطعات واسطه
5	3-2-4- مدیریت و منابع انسانی
7	4- مالکیت و مجوزهای قانونی
7	4-1- مالکیت زمین
7	4-2- مالکیت معنوی و امتیازها
8	4-3- مجوزهای قانونی
10	5- بررسی بازار و رقابت
10	5-1- معرفی بازار هدف
11	6- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون
12	7- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح
15	8- برنامه مالی پروژه
15	8-1- برآورد هزینه ها
17	8-2- برآورد درآمدها
18	درآمدهای پروژه در 5 سال اول پس از بهره برداری
18	8-3- مدت زمان بهره برداری پروژه
20	8-4- تحلیل نقطه سر به سر
20	8-5- تحلیل هزینه - فایده
21	8-6- انجام آنالیز حساسیت پروژه
21	8-7- جمع بندی
21	8-8- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه
22	9- نیازهای سرمایه ای، روش تامین و تضامین
22	9-1- سرمایه ارزی مورد نیاز
22	9-2- نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نیاز
22	9-3- زمان بازگشت سرمایه
22	10- مشوقها، ویژگیها و مزایای طرح

PROJECT PROFILE - SUMMARY SHEET

Project Introduction	
1- Project title: Sarab-e-Garoos Tourism Center	
2- Sector: Tourism	Sub Sector: Hospitality and Leisure
3- Products / Services: Tourist accommodations, recreational facilities, cultural experiences, local cuisine.	
4- location (address):	
Free Zone <input type="checkbox"/>	Economic Special Zone <input type="checkbox"/> Industrial Estate <input type="checkbox"/> Main Land <input checked="" type="checkbox"/>
5- Project description:	
<p>The Sarab-e-Garoos Tourism Center aims to enhance the local tourism infrastructure by providing high-quality accommodations and recreational facilities. The project includes building a range of tourist accommodations, developing recreational areas, offering cultural and guided tours, and featuring local cuisine. The goal is to attract both local and international tourists while promoting the cultural heritage of the Kermanshah region.</p>	

Project Status	
6- Local / internal raw material access : Access to local materials for construction and infrastructure development is available	
7- Sale:	
<p>- Anticipated local market: The center aims to attract local tourists from Kermanshah Province and surrounding regions</p> <p>- Anticipated export market : Targeting international tourists, particularly those interested in cultural tourism and natural landscapes of Iran</p>	
8 – Project total time (from start of activities to start of commercial operation in years) :	
Schedule	<p>Start of activities :2024</p> <p>Start of works at site 2024</p> <p>End of Works: 2027</p> <p>Start of commercial operation : 2027</p>

**9- Project status :**

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

**Financial Table**

**10- Financial structure:**

Descriptions	Local Currency Required			Foreign Currency Required Million Euro	Total Million Euro
	Million Rials	Rate	Equivalent in Million Euro		
Fix Capital	366000	665500	0/55	0	0/55
Current Capital	11000	665500	0/017	0	0/017
Total Investment	377000	665500	0/57	0	0/57

- Value of foreign equipment / machinery .....0..... Million Euro
- Value of local equipment / machinery .....0/023..... Million Euro
- Value of foreign technical know-how.....0..... Million Euro
- Value of local technical know-how.....0..... Million Euro
- Net present value (NPV): .....0/24..... Million Euro
- Internal Rate of Return (IRR): .....27... %
- Capital Rate of Return: ...10..... %
- Payback Period .....6/5..... year

**General Information**

**11 - Project type :** Establishment ☒

Expansion and completion ☐

**12- Company Profile**

- Name (Legal / Natural persons): **General directorate of Cultural Heritage and Tourism of Kermanshah province**
- Company's current activities: **Government services**
- Address: **Next to the Shahed park, Shahid Beheshti Blvd., Kermanshah**
- Tel: **08338380046** Fax: **08338367401**
- E-mail: Web Site: **https://kermanshah.mcth.ir**
- Company's legal structure:  
Government ☒ Non-Governmental ☐ Public non-governmental ☐

## 2- موقعیت طرح :

سراب گروس در فاصله 28/5 کیلومتری جنوب شرقی شهرستان صحنه، در طول جغرافیای 56 45 47 و عرض 59 21 34 در دل رشته کوه "کوسه" با حداکثر ارتفاع 1990 متر از سطح دریا قرار دارد. ارتفاع اثر از سطح دریا 1360 متر است. بافت آهکی سنگ مادری باعث شده که یک دولین افقی تشکیل شود که به مرور زمان بسیار عمیق شده است. در دو کناره شرقی و غربی اثر، دو صخره بزرگ قرار دارد و در ادامه دره ای عمیق تشکیل شده و یک رودخانه آرام با شیب شمالی این اثر را به رودخانه گاماسیاب وصل می کند.

## ۱-۲: استان :

( نقشه موقعیت استان در کشور )



استان کرمانشاه در غرب ایران واقع شده و یکی از استان‌های مهم کشور از نظر تاریخی، فرهنگی، طبیعی، و اقتصادی به شمار می‌رود. مرکز این استان، شهر کرمانشاه است که به دلیل قرار گرفتن در مسیر تاریخی شاهراه‌های ارتباطی، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. این استان با کشور عراق هم‌مرز بوده و از شمال به استان کردستان، از شرق به استان همدان، از جنوب به استان‌های لرستان و ایلام، و از غرب به کشور عراق محدود می‌شود.

## ۲-۲: شهرستان :

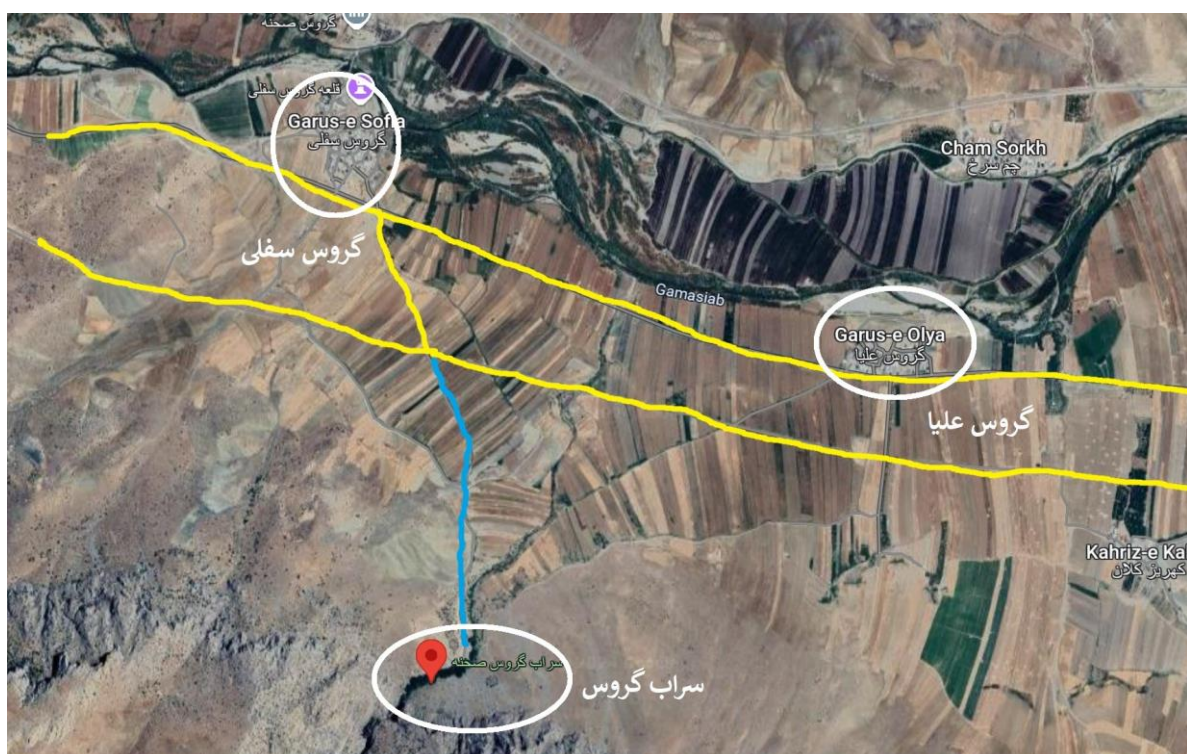
( نقشه موقعیت شهرستان در استان )



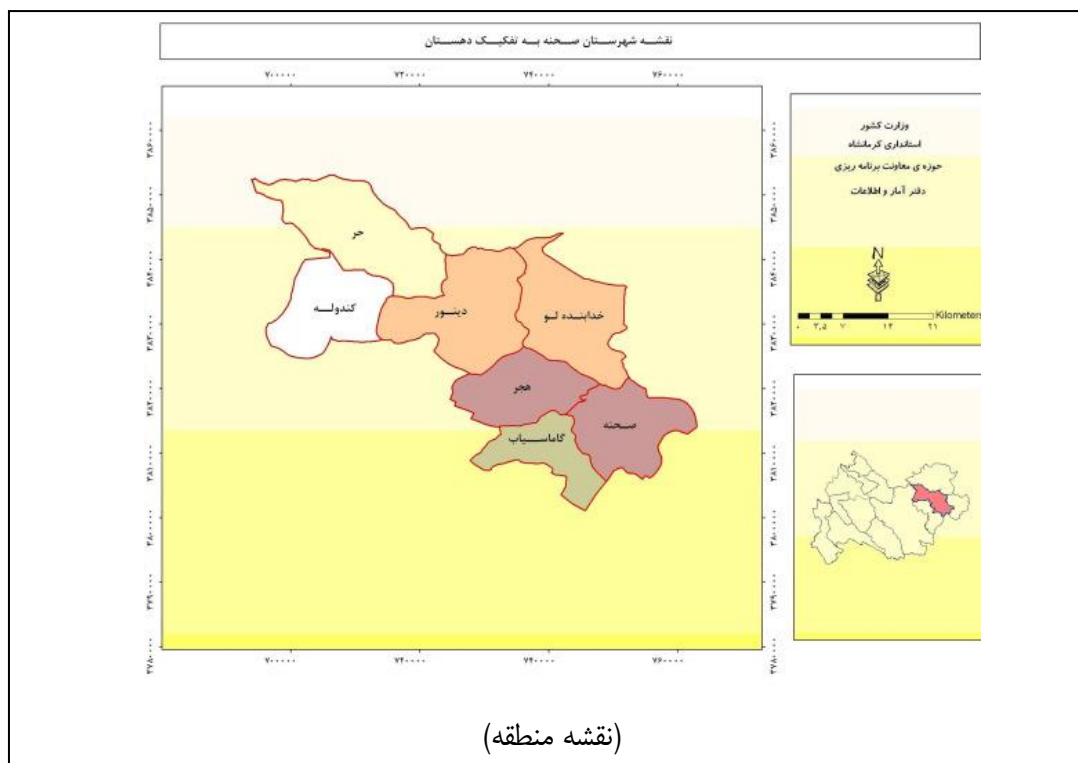
شهرستان صحنه یکی از شهرستان‌های استان کرمانشاه در غرب ایران است. این شهرستان از شمال به شهرستان سنقر و کلیایی، از شرق به شهرستان کنگاور، از جنوب به شهرستان هرسین و از غرب به شهرستان کرمانشاه محدود می‌شود. مرکز این شهرستان، شهر صحنه است که در مسیر اصلی جاده کرمانشاه به همدان قرار دارد.

### ۳-۲: موقعیت پروژه :

سراب گروس در فاصله 28/5 کیلومتری جنوب شرقی شهرستان صحنه در طول جغرافیای 47 45 56 و عرض 34 21 59 در دل رشته کوه "کوسه" با حد اکثر ارتفاع 1990 متر از سطح دریا قرار دارد . ارتفاع اثر از سطح دریا 1360 متر است . بافت آهکی سنگ مادری باعث شده که یک دولین افقی تشکیل شود که به مرور زمان بسیار عمیق شده است. در دو کنار شرقی و غربی اثر دو صخره بزرگ قرار دارد و در ادامه دره ای عمیق تشکیل شده و یک رودخانه آرام با شیب شمالی این اثر را به رودخانه گاماسیاب وصل می کند.



( نقشه راههای دسترسی به پروژه )



سراب گروس یکی از زیباترین و مهم‌ترین جاذبه‌های طبیعی شهرستان مسکنه در استان کرمانشاه است. این سراب در منطقه‌ای سرسبز و زیبا واقع شده و به دلیل آب فراوان، مناظر طبیعی چشم‌نواز و هوای خنک و دلپذیر، همواره مورد توجه گردشگران و طبیعت‌دوستان قرار گرفته است. سراب گروس از منابع مهم تأمین آب کشاورزی و آشامیدنی منطقه به شمار می‌رود. این سراب از دل کوه‌های اطراف می‌جوشد و آب زلال و خنک آن پس از گذر از مسیری کوتاه به رودخانه گروس می‌ریزد. این منطقه همچنین به دلیل برخورداری از پوشش گیاهی غنی و گونه‌های متنوعی از درختان و گیاهان، مکانی مناسب برای تفریح و گردشگری است. در کنار جذابیت‌های طبیعی، سراب گروس نیز دارای ارزش‌های تاریخی و فرهنگی است. این منطقه در طول تاریخ محلی برای زندگی و استقرار انسان‌ها بوده و آثار و بقایای باستانی متعددی در این ناحیه کشف شده است که نشان از تاریخ غنی این منطقه دارد. بازدید از سراب گروس در فصول مختلف سال جذابیت‌های خاص خود را دارد، اما بهار و تابستان بهترین زمان برای بازدید از این سراب به دلیل آب و هوای مطبوع و طبیعت زیباست.





(تصویر پروژه)

### ۱-۳-۲: موقعیت مختصات UTM در پروژه :

با توجه به موقعیت طرح، اقدام به تهیه نقشه UTM برای مشخص شدن حدود و ثغور طرح گردید که مختصات 17 نقطه آن به شرح زیر است.

UTM از محل پروژه:

3806247.554	754247.5628	8	3806467.191	754498.4074	1
3806233.638	754266.1716	9	3806443.957	754436.8995	2
3806238.536	754301.045	10	3806424.874	754355.1946	3
3806259.912	754299.2073	11	3806389.411	754309.6745	4
3806273.938	754290.4565	12	3806347.175	754279.0392	5
3806304.245	754294.693	13	3806304.968	754255.5444	6
3806327.795	754319.5213	14	3806267.291	754235.9555	7



3806439.592 754518.3351 17

3806363.075 754381.5217 15

3806404.325 754465.5261 16

## ۲-۳-۲: موقعیت قرارگیری آبپنه در پروژه :

با عنایت به محل قرارگیری پروژه و همچنین بررسی های بعمل آمده در سایت سراب گروس ، محل پیشنهادی احداث آبپنه در ذیل مشخص گردیده است.



## ۴-۲- دسترسی به زیرساخت‌ها:

جدول (1): وضعیت دسترسی به زیرساخت‌ها

ردیف	زیرساخت مورد نیاز	فاصله تا محل پروژه	محل تأمین زیرساخت
1	آب	2 (کیلومتر)	سرمایه‌گذار
2	برق	2 (کیلومتر)	سرمایه‌گذار
3	گاز	2 (کیلومتر)	سرمایه‌گذار
4	مخابرات	2 (کیلومتر)	سرمایه‌گذار
5	راه اصلی	18 (کیلومتر)	-----
6	راه فرعی	2 (کیلومتر)	سرمایه‌گذار
7	فرودگاه	74 (کیلومتر)	-----
8	بندر	-----	-----
9	ایستگاه راه آهن	76 (کیلومتر)	-----
10			
11			

## 3- مشخصات فنی طرح:

### ۳-۱ - محصول:

طراحی و اجرای مرکز تفریحی گردشگری آبشار گروس



( تصویر محصول یا نمونه مشابه )

سراب گروس صحنه

احداث مرکز گردشگری در محل آبشار گروس نیازمند برنامه‌ریزی دقیق، همکاری با متخصصان معماری و مدیریت منابع است. با رعایت اصول محیط‌زیستی و توجه به نیازهای محلی، می‌توان از این مرکز به عنوان یک نقطه جذاب برای گردشگران بهره‌برداری کرد. این تفرجگاه شامل اماکن اقامتی، رستوران، پارکینگ، کافه و بوفه، سرویس‌های بهداشتی و آلاچیق و... می‌باشد.

### ۲-۳ - نیازهای طرح:

### ۱-۲-۳- فضا و زیرساخت های مورد نیاز :

برای طرح مرکز گردشگری سراب گروس صحنه، مجموعه‌ای از فضاها و زیرساخت‌ها مورد نیاز است تا این مرکز به صورت کامل و با کیفیت بالا به گردشگران خدمات ارائه دهد. این فضاها و زیرساخت‌ها شامل موارد زیر است:

#### 1- فضاهای اقامتی و رفاهی

کلبه‌های اقامتی: شامل 10 سوئیت دو نفره و 5 سوئیت سه نفره جمعاً 500 مترمربع با ظرفیت 35 نفر برای اقامت کوتاه مدت گردشگران.

رستوران و کافی شاپ: 150 مترمربع برای ارائه غذاها و نوشیدنی‌های محلی و بین‌المللی.

سکوها و آلاچیق‌ها: برای خدمات رسانی به 50 خانوار برای استراحت و استفاده از مناظر طبیعی.

مرکز بازی کودکان: فضایی به متراژ 200 متر مربع برای تفریح کودکان.

#### 2- زیرساخت‌های خدماتی

سرویس‌های بهداشتی: 10 چشمه سرویس بهداشتی

پارکینگ: برای وسایل نقلیه گردشگران.

راه‌های دسترسی: جاده‌های آسفالتی و پیاده‌راه‌ها برای دسترسی آسان به نقاط مختلف مرکز.

تأمین آب، برق و گاز: شبکه‌های آبرسانی، برق و گازرسانی جهت رفاه حال گردشگران و تأمین نیازهای روزمره مرکز.

#### 3- فضاهای طبیعی و تفریحی

مسیرهای پیاده‌روی: برای دسترسی به چشمه

آبشار: به عنوان جاذبه‌های طبیعی اصلی.

#### 4- زیرساخت‌های ارتباطی و ایمنی

تأسیسات ارتباطی: مانند اینترنت.

سیستم‌های امنیتی و حفاظتی: دوربین‌های مدار بسته، نگهبانی و سایر تجهیزات امنیتی.

#### 5- فضاهای فرهنگی و آموزشی

نمایشگاه‌های فرهنگی: نمایش و فروش صنایع دستی و محصولات محلی.

فضاهای آموزشی: به متراژ 100 متر مربع برای برگزاری کارگاه‌ها و آموزش‌های مرتبط با محیط زیست و گردشگری.

6- فضاهای تفریحی و ورزشی: زمین بازی های محلی و در صورت تامین مالی، صخره نوردی و زیپ لاین و..... این زیرساخت ها و فضاها به گونه ای طراحی می شوند که علاوه بر جذب گردشگران، به حفظ و بهره برداری پایدار از منابع طبیعی منطقه نیز کمک کنند. همچنین، با توجه به قرار گرفتن این مرکز در منطقه ای با جاذبه های طبیعی فراوان، طراحی و ساخت این فضاها باید با احترام به محیط زیست و چشم اندازهای طبیعی منطقه انجام شود.

ردیف	عنوان	مبلغ (میلیون ریال)
1	تاسیسات مربوط به آب رسانی	6000
2	تاسیسات مربوط به برق رسانی	35000
3	تاسیسات مربوط به گاز رسانی	8000
4	جاده دسترسی	30000
5	خرید زمین	20000
6	محوطه سازی (تسطیح، دیوارکشی، جدول بندی و ...)	48000
7	ساختمان (سوله، ساختمان اداری، ساختمان نگهبانی و ...)	155000
8	سایر (وسایل بازی، تجهیزات و ...)	51000
جمع سرمایه ثابت		353000

## ۲-۲-۳- تجهیزات و ماشین آلات :

برای اجرای طرح مرکز گردشگری سراب گروس در صحنه، مجموعه ای از تجهیزات و ماشین آلات مورد نیاز است تا بتوان این پروژه را با کیفیت و بهره وری بالا به انجام رساند. این تجهیزات شامل موارد زیر می شود:

### 1- تجهیزات، تأسیسات و زیرساخت ها

پمپ های آب : برای تأمین آب بهداشتی و آبیاری فضاهای سبز.

ژنراتور برق : برای تأمین برق اضطراری.

سیستم های تصفیه آب : برای اطمینان از کیفیت آب مصرفی.

### 2- تجهیزات رفاهی و خدماتی

مبلمان و تجهیزات داخلی : برای کلبه های اقامتی، رستوران، کافی شاپ و سایر فضاهای خدماتی.

تجهیزات آشپزخانه: شامل اجاق گاز، فر، یخچال های صنعتی، دستگاه های پخت و پز و ظروف.

وسایل تفریحی :مانند تجهیزات بازی کودکان، دوچرخه‌های اجاره‌ای و قایق‌ها.

### 3- تجهیزات ارتباطی و امنیتی

دوربین‌های مدار بسته و سیستم‌های امنیتی :برای نظارت و افزایش امنیت مرکز.

تجهیزات شبکه و وای‌فای :برای ارائه اینترنت به گردشگران و مدیریت داخلی.

### 4-تجهیزات فنی و نگهداری

ابزارهای تعمیر و نگهداری :شامل ابزارهای دستی و برقی برای تعمیرات ساختمان و تأسیسات.

## ۳-۲-۳- مواد اولیه و قطعات واسطه :

برای اجرای موفق طرح مرکز گردشگری سراب گروس صحنه، مواد اولیه و قطعات واسطه متعددی مورد نیاز است. این مواد و قطعات به دو دسته اصلی ساختمانی و فنی تقسیم می‌شوند:

### 1- مصالح ساختمانی

سیمان :برای ساخت فونداسیون، دیوارها، و سازه‌های بتنی.

آجر و بلوک :برای ساخت دیوارها و سایر بخش‌های سازه‌ای.

شن و ماسه :برای تهیه بتن و ملات.

آهن‌آلات و میلگرد :برای تقویت سازه‌های بتنی و ساخت سازه‌های فلزی.

چوب :برای ساخت و تزئین آلاچیق‌ها، کلبه‌های اقامتی، و سایر عناصر طبیعی.

سنگ‌های طبیعی و تزئینی :برای محوطه‌سازی، پیاده‌راه‌ها، و فضای سبز.

عایق‌های حرارتی و رطوبتی :برای بهبود کارایی انرژی و حفاظت از ساختمان‌ها در برابر رطوبت.

رنگ‌ها و پوشش‌های محافظ :برای رنگ‌آمیزی و محافظت از سطوح داخلی و خارجی.

### 2- قطعات واسطه فنی

لوله‌ها و اتصالات :برای سیستم‌های آبرسانی، گازرسانی، و فاضلاب.

سیم‌های برق و کابل‌های ارتباطی :برای نصب و راه‌اندازی سیستم‌های برق و ارتباطات.

پنل‌های خورشیدی و باتری‌ها: برای استفاده از انرژی خورشیدی در تأمین برق مرکز.

شیشه و پنجره‌ها: برای روشنایی طبیعی و تهویه فضاهای داخلی.

سیستم‌های تهویه و گرمایش: شامل پنل‌های گرمایشی، تهویه مطبوع، و سیستم‌های گرمایش مرکزی.

درب‌ها و قفل‌ها: برای امنیت و ایمنی ساختمان‌ها.

### 3- مواد تکمیلی و تزئینی

کاشی و سرامیک: برای کفپوش‌ها و دیوارپوش‌های سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه‌ها.

پارکت و کفپوش‌های چوبی: برای اتاق‌های اقامتی و فضاهای داخلی.

تجهیزات نورپردازی و روشنایی: برای نورپردازی فضاهای داخلی و خارجی.

گیاهان و نهال‌ها: برای فضای سبز و محوطه‌سازی محیط‌های خارجی.

### 4- مواد مصرفی روزانه

مواد بهداشتی: مانند شوینده‌ها و ضدعفونی‌کننده‌ها برای نظافت و بهداشت محیط.

مصالح بسته‌بندی و نگهداری: مانند بسته‌بندی‌های مواد غذایی و ظروف یکبار مصرف برای خدمات رستوران و کافی‌شاپ.

این مواد اولیه و قطعات واسطه به همراه تجهیزات و ماشین‌آلات مورد نیاز، ستون‌های اصلی اجرای موفقیت‌آمیز طرح مرکز گردشگری سراب گروس هستند. انتخاب مناسب و مدیریت دقیق این مواد، تأثیر بسزایی در کیفیت نهایی پروژه و رضایت گردشگران خواهد داشت.

### ۴-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی :

ردیف	سطح مهارت	تعداد	حقوق پایه (میلیون ریال در ماه)	جمع هزینه نیروی انسانی (میلیون ریال در سال)
۱	متخصص	۱	۲۵۰	۴۰۲۰
۲	ماهر	۳	۲۰۰	۹۸۴۶
۳	غیر ماهر	۴	۱۲۰	۸۴۰۴.۸



22270.8	جمع هزینه نیروی انسانی با احتساب بیمه و پاداش و سنوات
---------	---

### 1- نیروی متخصص (Specialist)

- تعداد: 1 نفر
- حقوق پایه: 250 میلیون ریال
- وظایف: شامل مدیریت کل مرکز، هماهنگی بخش‌های مختلف (رستوران، اقامتگاه‌ها، فضای سبز)، برنامه‌ریزی استراتژیک، و مدیریت منابع مالی و انسانی.

### 2- نیروی ماهر (Skilled Worker)

- تعداد: 3 نفر
- حقوق پایه: 200 میلیون ریال
- وظایف: شامل آشپز ماهر، تکنسین‌های فنی (تعمیرات و نگهداری)، حسابدار و ....

### 3- نیروی غیر ماهر (Unskilled Worker)

- تعداد: 4 نفر
- حقوق پایه: 120 میلیون ریال
- وظایف: شامل کارگران نظافتی، نگهبانان، کمک‌آشپزها، و کارکنان بخش‌های خدماتی عمومی.

- تعداد نیروی کار مورد نیاز
- جمع‌بندی:

مجموعاً 8 نفر نیروی کار برای این پروژه مورد نیاز است که به طور مستقیم در بخش‌های مختلف مشغول به کار خواهند شد. برنامه‌ریزی دقیق برای استخدام، آموزش، و مدیریت این نیروی کار، کلید موفقیت و بهره‌برداری بهینه از مرکز گردشگری خواهد بود.

#### 4- مالکیت و مجوزهای قانونی :

##### ۴-۱- مالکیت زمین :

برای طرح گردشگری سراب گروس صحنه، مالکیت زمین به صورت دولتی و تحت مالکیت اداره منابع طبیعی می‌باشد. این به معنای آن است که زمین تحت مالکیت دولت است و برای اجرای پروژه‌های سرمایه‌گذاری در حوزه گردشگری، با مجوز و همکاری سازمان‌های دولتی مانند اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان کرمانشاه، در اختیار سرمایه‌گذاران خصوصی قرار می‌گیرد.

در این نوع پروژه‌ها، معمولاً دولت زمین را به صورت واگذاری به سرمایه‌گذاران ارائه می‌دهد که می‌تواند به صورت (BOT ساخت، بهره‌برداری، و انتقال) یا (BLT ساخت، اجاره، و انتقال) انجام شود. این روش‌ها به سرمایه‌گذاران اجازه می‌دهد تا پس از بهره‌برداری و کسب سود، در نهایت مالکیت زمین یا تأسیسات را به دولت بازگردانند.

این نوع مالکیت دولتی به سرمایه‌گذاران این اطمینان را می‌دهد که زمین برای پروژه به صورت قانونی و با حمایت دولت در دسترس است، که این موضوع می‌تواند به کاهش ریسک‌های سرمایه‌گذاری کمک کند.

##### ۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها:

در طرح ساخت مجتمع گردشگری و خدماتی سراب صحنه، موضوع مالکیت معنوی بیشتر به اصالت و حقوق مرتبط با آثار هنری، فرهنگی، و تولیدات فکری بازمی‌گردد. با عنایت به این موضوع که سراب گروس در فهرست ثبت آثار ملی هست و باید الزامات احداث بنا در محدثات آثار ملی رعایت گردد. این موارد شامل صنایع دستی، آثار هنری، محصولات فرهنگی، و سایر موارد مشابه است که معمولاً در فرآیندهای مربوط به ترویج و حفاظت از میراث فرهنگی و هنرهای سنتی نقش دارند.

با توجه به ماهیت این طرح که متمرکز بر ایجاد یک مجتمع گردشگری و خدماتی است، مالکیت معنوی در این زمینه مطرح نمی‌شود. در واقع، این نوع پروژه‌ها بیشتر به جنبه‌های فیزیکی و زیرساختی مربوط می‌شوند و ارتباط مستقیم با حقوق مالکیت معنوی ندارند. به عبارت دیگر، چون در این طرح تولید یا ارائه محصولات یا دارای حقوق مالکیت معنوی باشند (مانند صنایع دستی یا آثار فرهنگی) در نظر گرفته نشده، مالکیت معنوی جزو ملاحظات اصلی پروژه نیست.

به همین دلیل، این طرح به طور مستقیم با موضوع مالکیت معنوی در ارتباط نیست و این موضوع برای آن مطرح نمی‌باشد. تنها دارایی معنوی که می‌تواند موضوعیت یابد، حق کسب و پیشه یا برندسازی خدمات این مجموعه گردشگری است که در زمان بهره‌برداری موضوعیت پیدا می‌کند.

### ۳-۴- مجوزهای قانونی :

برای دریافت مجوزهای قانونی برای طرح گردشگری سراب گروس صحنه، مراحل زیر را باید دنبال کنید:  
**درخواست مجوز از اداره میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری** :این اداره مسئول بررسی و صدور مجوزهای مرتبط با طرح‌های گردشگری است. باید درخواست خود را به این اداره ارائه دهید و مدارک مورد نیاز را تکمیل کنید.

این فرآیند شامل مراحل مختلف برای صدور موافقت اصولی و مجوز ایجاد طرح‌های سرمایه‌گذاری است. مراحل به شرح زیر است:

- 1- درخواست صدور موافقت اصولی :متقاضی درخواست خود را به استان ارائه می‌دهد و در سامانه جامع سرمایه‌گذاری ثبت می‌شود و کد سرمایه‌گذاری دریافت می‌کند.
  - 2- بررسی طرح :دفتر مربوطه طرح را بررسی می‌کند و نامه استعلام از ادارات مرتبط صادر می‌کند.
    - عدم تأیید :اگر طرح تأیید نشود، به متقاضی اطلاع داده می‌شود.
    - تأیید و اعلام به استان :در صورت تأیید، به استان اعلام می‌شود.
  - 3- تهیه و ارائه نقشه‌های معماری فاز 1 :متقاضی نقشه‌ها را تهیه و ارائه می‌دهد (45 روز).
  - 4- بررسی کارشناسی نقشه :معاونت سرمایه‌گذاری نقشه‌ها را بررسی می‌کند.
    - صدور موافقت اصولی و اعلام نقشه :در صورت تأیید نقشه‌ها، موافقت اصولی صادر می‌شود.
  - 5- ارسال نقشه‌ها به شهرداری یا مرجع ذیربط :برای صدور پروانه ساختمانی و اعلام نواقص پرونده (2 روز).
    - تکمیل نواقص پرونده توسط متقاضی :متقاضی نواقص را تکمیل می‌کند (10 روز).
  - 6- اخذ پروانه ساختمانی :پروانه ساختمانی دریافت می‌شود (15 روز).
  - 7- اخذ برنامه زمان‌بندی اجرای طرح :برنامه زمان‌بندی دریافت می‌شود (2 روز).
  - 8- صدور مجوز ایجاد/تکمیل و اصلاح :مجوز صادر می‌شود (2 روز).
  - 9- گزارش پیشرفت فیزیکی :متقاضی گزارش پیشرفت را به صورت دوره‌ای (سه ماه یکبار) ارائه می‌دهد.
  - 10- اتمام روند اجرائی و تجهیزاتی طرح :با اعلام متقاضی و انجام بازدید نهایی توسط کارشناسان فنی و ارجاع پرونده به معاونت گردشگری (7 روز).
    - بازدید از محل اجرا و اعلام نظر کارشناسی استان :بررسی نهایی و اعلام نظر (4 روز).
    - صدور موافقت اولیه :در صورت تأیید نهایی، موافقت اولیه صادر می‌شود.
- اگر طرح به مبلغ کمتر از 40 میلیارد ریال باشد، تأیید می‌شود. در غیر این صورت، به معاونت برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری سازمان مرکزی ارسال و در کمیته فنی بررسی می‌شود.
- اخذ مجوز از سازمان حفاظت محیط زیست** :در صورتی که طرح مرکز گردشگری سراب گروس صحنه تأثیراتی بر محیط زیست داشته باشد، نیاز به دریافت مجوز از سازمان حفاظت محیط زیست خواهید داشت. این سازمان ارزیابی‌های زیست‌محیطی و تأثیرات طرح را بررسی می‌کند.
- مجوزهای ساخت و ساز** :اگر طرح شامل ساخت و ساز است، باید از شهرداری و دیگر نهادهای محلی مجوزهای لازم را دریافت کنید. این مجوزها شامل تأسیس بنا، تغییرات در ساختار و استفاده از اراضی است.

**تأییدیه‌های بهداشت و ایمنی:** ممکن است نیاز به دریافت تأییدیه‌های مربوط به بهداشت و ایمنی از نهادهای مربوطه داشته باشید. این تأییدیه‌ها به ویژه در صورت داشتن امکانات اقامتی یا خدمات غذایی اهمیت دارد.

**گواهی‌های بیمه:** ممکن است نیاز به تأمین بیمه‌های لازم برای پروژه خود داشته باشید. این شامل بیمه‌های مربوط به مسئولیت‌های قانونی، ایمنی، و دیگر پوشش‌های مرتبط است.

**بطور کلی از 14 مرجع باید استعلام اخذ شود:**

**استاندارداری (بخشداری):** برای دریافت مجوز ساخت و ساز و تغییر کاربری

**اداره محیط زیست:** برای تأیید عدم وجود تأثیرات منفی محیطی .

**آب و فاضلاب:** برای تأمین آب و دفع فاضلاب .

**برق منطقه‌ای:** برای تأمین برق

**گاز:** برای تأمین گاز .

**مخابرات:** برای تأمین خدمات مخابراتی .

**نظام مهندسی:** برای تأیید نقشه‌های معماری و سازه‌ای

**وزارت راه و شهرسازی:** برای تأییدات مرتبط با حریم راه‌ها و حمل و نقل

**اداره بهداشت:** برای تأییدات بهداشتی و سلامت

**آتش‌نشانی:** برای تأییدات ایمنی و آتش‌نشانی .

**ثبت اسناد و املاک:** برای تأیید مالکیت زمین

**منابع طبیعی:** برای بهره‌برداری از زمینهای منابع طبیعی.

**جهاد کشاورزی:** برای پروژه‌های مرتبط با زمین‌های کشاورزی .

**سازمان میراث فرهنگی:** برای پروژه‌های نزدیک به آثار تاریخی

**فرایند صدور معرفی نامه به بانک های عامل به منظور اخذ تسهیلات بانکی:**

این بخش از فرایند به بررسی و دریافت تسهیلات بانکی و تکمیل طرح مربوط می‌شود:

1- بررسی در کمیته تسهیلات استان: درخواست تسهیلات بانکی توسط کمیته تسهیلات استان بررسی می‌شود.

2- بررسی در کمیته تسهیلات معاونت برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری: درخواست به کمیته تسهیلات معاونت برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری ارسال می‌شود.

○ رد تقاضای تسهیلات: اگر تقاضا رد شود، به متقاضی اطلاع داده می‌شود.

○ تأیید: در صورت تأیید، به مرحله بعدی می‌رود.

3- معرفی به بانک: متقاضی بر اساس مدل توزیع اعتبار و اولویت‌بندی معرفی به بانک می‌شود.

4- پیگیری طرح در بانک توسط معاونت: معاونت پیگیر وضعیت طرح در بانک است.

5- بررسی طرح توسط بانک: بانک طرح را بررسی می‌کند.

○ شروع صدور مجوز ایجاد توسط استان: پس از تأیید بانک، استان مجوز ایجاد صادر می‌کند.

6- تقاضای تسهیلات بانکی: درخواست تسهیلات از بانک‌ها به منظور تأمین مالی طرح ارائه می‌شود.

- عدم تقاضای تسهیلات: اگر تسهیلات درخواست نشود، به مرحله بعدی می‌رود.
  - تقاضای تسهیلات: در صورت تایید، فرآیند ادامه می‌یابد.
  - 7- اجرا و تکمیل طرح بر اساس برنامه زمان‌بندی: طرح بر اساس برنامه زمان‌بندی اجرا و تکمیل می‌شود.
  - 8- اخذ پروانه بهره‌برداری: پس از تکمیل طرح، پروانه بهره‌برداری دریافت می‌شود.
  - 9- نظارت بر اجرای طرح: نظارت بر اجرای طرح مطابق با برنامه زمان‌بندی و نقشه‌های تایید شده انجام می‌شود.
- تسهیلات بانکی:
- 10 میلیارد ریال و بالاتر: نیاز به بررسی و تایید در کمیته تسهیلات و معاونت برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری.
  - کمتر از 10 میلیارد ریال: فرآیند تسهیلات سریع‌تر و ساده‌تر است.
- فرآیند صدور معرفی‌نامه به بانک‌های عامل برای اخذ تسهیلات بانکی نیز تحت نظارت دفتر تسهیلات و تأمین منابع انجام می‌شود.

## 5- بررسی بازار و رقابت:

مرکز گردشگری سراب گروس صحنه با توجه به جاذبه‌های طبیعی منحصر به فرد و موقعیت جغرافیایی خاص خود، پتانسیل بالایی برای جذب گردشگران داخلی و خارجی دارد. این منطقه با زیبایی‌های طبیعی و مناظر خیره‌کننده، از جمله منابع آب، جنگل‌ها و چشم‌اندازهای کوهستانی، می‌تواند به عنوان مقصدی ایده‌آل برای طبیعت‌گردی و اکوتوریسم شناخته شود.

**تحلیل بازار:** سراب گروس صحنه به دلیل جاذبه‌های طبیعی و فرهنگی خود، به ویژه برای گروه‌های هدف مختلفی از جمله خانواده‌ها، گروه‌های طبیعت‌گرد و علاقه‌مندان به فرهنگ محلی جذاب است. با توجه به روندهای جهانی در گردشگری، مانند افزایش تقاضا برای اکوتوریسم و گردشگری پایدار، این مرکز گردشگری می‌تواند با ارائه تجربیات منحصر به فرد و حفاظت از محیط زیست، جذابیت بیشتری پیدا کند.

**رقابت و موقعیت جغرافیایی:** در منطقه سراب گروس صحنه، چندین مرکز گردشگری مشابه وجود دارد که به عنوان رقبای اصلی عمل می‌کنند. این رقبا، شامل دیگر جاذبه‌های طبیعی و مراکز تفریحی نزدیک مانند دربند صحنه که می‌توانند به صورت مستقیم یا غیرمستقیم بر جذب گردشگران تأثیر بگذارند. تحلیل نقاط قوت و ضعف این رقبا، از جمله کیفیت خدمات، تنوع فعالیت‌ها و استراتژی‌های تبلیغاتی، به مرکز گردشگری سراب گروس کمک خواهد کرد تا موقعیت خود را بهبود بخشد و مزیت‌های رقابتی خود را تقویت کند.

**دسترسی و توسعه:** دسترسی مناسب به سراب گروس صحنه از اهمیت بالایی برخوردار است. بررسی وضعیت جاده‌ها و امکانات حمل و نقل نشان می‌دهد که ارتقاء زیرساخت‌ها می‌تواند به افزایش تعداد بازدیدکنندگان و بهبود تجربه گردشگران کمک کند. همچنین، توسعه امکانات اضافی و خدمات با کیفیت می‌تواند بر جذب گردشگران و افزایش درآمد تأثیرگذار باشد.

**نیازها و ترجیحات مشتریان:** با توجه به نظرات و بازخوردهای گردشگران از مراکز مشابه، ارائه امکانات اقامتی و تفریحی متنوع، خدمات با کیفیت و تجربیات فرهنگی محلی می‌تواند نیازها و خواسته‌های گردشگران را برآورده کند. نظرسنجی‌های انجام شده و تحلیل‌های بازار نشان می‌دهند که توجه به این موارد می‌تواند بر رضایت مشتریان و موفقیت مرکز گردشگری تأثیرگذار باشد.

**تحلیل مالی و اقتصادی:** برآورد هزینه‌های سرمایه‌گذاری و پیش‌بینی درآمدها بر اساس ظرفیت پذیرش و خدمات ارائه شده، نشان می‌دهد که مرکز گردشگری سراب گروس صحنه دارای پتانسیل بالایی برای سودآوری است. تحلیل مدت زمان بازگشت سرمایه و برنامه‌ریزی مالی دقیق می‌تواند به مدیریت مؤثر منابع و بهبود عملکرد مالی کمک کند.

**مطالعات زیست‌محیطی و اجتماعی:** حفاظت از محیط زیست و پیاده‌سازی اقدامات حفاظتی برای جلوگیری از آسیب به طبیعت، از جمله نگرانی‌های مهم در راه‌اندازی مرکز گردشگری است. همچنین، کسب حمایت و مشارکت جامعه محلی می‌تواند به موفقیت پروژه کمک کند و بهبود روابط با ساکنان محلی را تضمین کند.

با توجه به این تحلیل‌ها، مرکز گردشگری سراب گروس صحنه با بهره‌برداری از مزیت‌های طبیعی و فرهنگی خود، می‌تواند با استراتژی‌های مناسب به یکی از مقاصد گردشگری محبوب و موفق در منطقه تبدیل شود.

## **معرفی بازار هدف:**

### **معرفی و توضیح بازار هدف مرکز گردشگری سراب گروس صحنه**

مرکز گردشگری سراب گروس صحنه با توجه به ویژگی‌های طبیعی و فرهنگی منحصربه‌فرد خود، می‌تواند به طیف وسیعی از گروه‌های گردشگری خدمات ارائه دهد. در ادامه، بازارهای هدف اصلی این مرکز گردشگری معرفی و توضیح داده شده است:

#### **1- گردشگران داخلی**

##### **الف. خانواده‌ها:**

**ویژگی‌ها:** خانواده‌ها به دنبال مقصدی هستند که بتواند هم برای بزرگسالان و هم برای کودکان جذابیت داشته باشد. امکانات تفریحی، فضایی مناسب برای پیک‌نیک، و محیطی ایمن و دلپذیر از جمله نیازهای این گروه است.

**خدمات مورد نیاز:** پارک‌های بازی، مسیرهای پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری، مناطق مناسب برای پیک‌نیک و امکانات اقامتی خانوادگی.

##### **ب. گروه‌های طبیعت‌گرد و کوهنوردان:**

**ویژگی‌ها:** این گروه به دنبال تجربه‌های ماجراجویانه و طبیعت‌گردی هستند. مسیرهای کوهنوردی، کمپینگ، و فعالیت‌های خارج از فضای بسته از جمله جذابیت‌های این منطقه برای آنهاست.

**خدمات مورد نیاز:** کمپینگ، راهنماهای محلی، مسیرهای مشخص‌شده برای کوهنوردی، و فعالیت‌های ماجراجویانه مانند زیپ‌لاین یا قایقرانی.

##### **ج. علاقه‌مندان به فرهنگ محلی:**

**ویژگی‌ها:** این گروه به دنبال تجربه‌های فرهنگی و شناخت بیشتر از فرهنگ محلی و زندگی روستایی هستند.

**خدمات مورد نیاز:** تورهای فرهنگی، بازارچه‌های محلی، نمایشگاه‌های صنایع دستی، و برنامه‌های موسیقی و رقص محلی.



## 2- گردشگران خارجی

### الف. علاقه‌مندان به اکوتوریسم و گردشگری پایدار:

**ویژگی‌ها:** گردشگران خارجی که به دنبال مقاصد پایدار و مسئولانه هستند، به سراب گروس صحنه به دلیل حفاظت از محیط زیست و ارائه تجربه‌های طبیعی منحصر به فرد جذب می‌شوند.

**خدمات مورد نیاز:** اقامتگاه‌های سازگار با محیط زیست، راهنماهای متخصص در زمینه اکوتوریسم، و فعالیت‌های فرهنگی که بر حفظ و ارتقاء محیط زیست تأکید دارند.

### ب. مسافران بین‌المللی با علایق خاص:

**ویژگی‌ها:** این گروه شامل عکاسان، محققان، و علاقه‌مندان به تاریخ و باستان‌شناسی است که به دنبال کشف و مستندسازی جنبه‌های کمتر شناخته‌شده از طبیعت و فرهنگ ایران هستند.

**خدمات مورد نیاز:** توره‌های تخصصی، کارگاه‌های عکاسی، و نمایشگاه‌های اطلاعاتی در مورد تاریخ و محیط زیست منطقه.

## 3- گروه‌های خاص

### الف. گروه‌های آموزشی و دانشگاهی:

**ویژگی‌ها:** این گروه شامل دانشجویان و محققانی است که برای انجام تحقیقات میدانی و مطالعات علمی به منطقه سفر می‌کنند.

**خدمات مورد نیاز:** برنامه‌های آموزشی، کارگاه‌های تخصصی، و امکانات تحقیقاتی مانند آزمایشگاه‌های میدانی.

### ب. گردشگران با نیازهای خاص:

**ویژگی‌ها:** این گروه شامل افرادی است که نیاز به دسترسی‌های ویژه دارند، مانند سالمندان یا افراد دارای معلولیت.

**خدمات مورد نیاز:** مسیرهای قابل دسترسی، تجهیزات و امکانات ویژه برای این افراد، و خدمات بهداشتی و پزشکی در دسترس.

بازار هدف مرکز گردشگری سراب گروس صحنه بسیار گسترده و متنوع است. با توجه به ویژگی‌های منحصر به فرد منطقه و نیازهای متفاوت این گروه‌ها، می‌توان با ارائه خدمات و امکانات مناسب به هر یک از این بازارهای هدف، جذابیت این مرکز گردشگری را افزایش داد و به موفقیت بلندمدت دست یافت.

## 6- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون: ☐ دارد ☒ ندارد

با توجه به برنامه‌ریزی‌های انجام‌شده و بررسی‌های صورت‌گرفته، باید به اطلاع برسانیم که طرح مرکز گردشگری سراب گروس صحنه در مرحله پیش طرح قرار دارد و هنوز وارد فاز اجرایی نشده است. این بدان معناست که تاکنون هیچ‌گونه پیشرفت فیزیکی در سایت پروژه رخ نداده و فعالیت‌های ساخت‌وساز آغاز نشده است.

همان‌طور که در برنامه عملیاتی و زمان‌بندی مشخص شده است، مراحل پیش‌توسعه شامل مطالعات مقدماتی، تحقیقات بازار، و تهیه نقشه‌های معماری هنوز در حال انجام است و پس از تکمیل این مراحل، پروژه وارد فاز اجرایی خواهد شد. بنابراین، در حال حاضر هیچ‌گونه ساخت‌وساز یا آماده‌سازی سایت انجام نشده است و پیشرفت فیزیکی طرح برابر با صفر درصد می‌باشد.

این وضعیت در حال حاضر به معنای تأخیر در اجرای پروژه نیست، بلکه نشان‌دهنده این است که طرح در حال طی کردن مراحل اولیه خود مطابق با برنامه‌ریزی‌های انجام‌شده است.

## **7- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح :**

### **برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح مرکز گردشگری سراب گروس صحنه**

برای اجرای موفق طرح مرکز گردشگری سراب گروس صحنه، لازم است که یک برنامه عملیاتی دقیق و زمان‌بندی مناسب تدوین شود. این برنامه شامل مراحل مختلف از آغاز تا بهره‌برداری کامل از پروژه است. در ادامه، هر یک از مراحل اصلی این طرح به همراه زمان‌بندی پیشنهادی شرح داده شده است:

#### **1- مرحله پیش‌توسعه**

##### **الف. مطالعات مقدماتی و تحقیقات بازار (1 تا 2 ماه)**

###### **فعالیت‌ها:**

بررسی وضعیت بازار و تحلیل رقبا  
شناسایی نیازهای مشتریان هدف  
انجام مطالعات زیست‌محیطی و ارزیابی اثرات پروژه

###### **خروجی‌ها:**

تدوین گزارش نهایی بازار و مطالعات زیست‌محیطی  
تعیین دقیق مخاطبان هدف و استراتژی‌های بازاریابی

##### **ب. تهیه و ارائه نقشه‌های معماری فاز 1 (2 تا 3 ماه)**

###### **فعالیت‌ها:**

طراحی اولیه نقشه‌های معماری و سازه‌ای  
مشاوره با کارشناسان و دریافت تأییدات لازم

###### **خروجی‌ها:**

نقشه‌های معماری تأییدشده

#### **2- مرحله طراحی و صدور مجوزها**

##### **الف. صدور موافقت اصولی و دریافت استعلامات (2 تا 3 ماه)**

###### **فعالیت‌ها:**

ارائه مدارک و درخواست صدور موافقت اصولی  
دریافت استعلامات از ادارات مرتبط

###### **خروجی‌ها:**

دریافت موافقت اصولی از مراجع ذی‌صلاح

##### **ب. تهیه نقشه‌های فاز 2 و صدور پروانه ساختمانی (3 تا 4 ماه)**

###### **فعالیت‌ها:**

تکمیل و نهایی‌سازی نقشه‌های اجرایی (فاز 2)  
ارائه نقشه‌ها به شهرداری یا مرجع ذی‌ربط و دریافت پروانه ساختمانی

### خروجی‌ها:

صدور پروانه ساختمانی

### 3- مرحله اجرا

الف. آماده‌سازی سایت و زیرساخت‌ها (6 تا 8 ماه)

#### فعالیت‌ها:

تسطیح و آماده‌سازی زمین

ساخت و نصب زیرساخت‌های اساسی (آب، برق، گاز، راه‌های دسترسی)

### خروجی‌ها:

سایت آماده برای ساخت سازه‌ها

ب. ساخت و نصب سازه‌ها و تأسیسات (12 تا 18 ماه)

#### فعالیت‌ها:

اجرای سازه‌های اصلی (ساختمان‌ها، اقامتگاه‌ها، رستوران‌ها)

نصب تأسیسات مکانیکی و الکتریکی

ایجاد فضاهای سبز و محوطه‌سازی

### خروجی‌ها:

تکمیل ساختمان‌ها و زیرساخت‌های اساسی

### 4- مرحله تجهیز و آماده‌سازی نهایی

الف. تجهیز مرکز و خرید تجهیزات (2 تا 3 ماه)

#### فعالیت‌ها:

خرید و نصب تجهیزات و مبلمان داخلی

راه‌اندازی سیستم‌های مدیریتی و خدماتی

### خروجی‌ها:

مرکز تجهیز و آماده برای بهره‌برداری

ب. برنامه‌ریزی و آموزش کارکنان (1 تا 2 ماه)

#### فعالیت‌ها:

جذب و آموزش نیروی انسانی

تدوین دستورالعمل‌های کاری و استانداردهای خدماتی

### خروجی‌ها:

تیم آموزش‌دیده و آماده به کار

### 5- مرحله بهره‌برداری

الف. راه‌اندازی آزمایشی (1 ماه)

#### فعالیت‌ها:

افتتاح آزمایشی و بررسی عملکرد سیستم‌ها و کارکنان

ارزیابی بازخوردهای اولیه و رفع مشکلات

### خروجی‌ها:

آمادگی کامل برای بهره‌برداری رسمی

ب. افتتاح رسمی و آغاز بهره‌برداری (زمان‌بندی مشخص)

#### فعالیت‌ها:

برگزاری مراسم افتتاحیه

آغاز رسمی فعالیت‌ها و پذیرش گردشگران

#### خروجی‌ها:

بهره‌برداری کامل و شروع فعالیت‌های مرکز

### 6- نظارت و ارزیابی مداوم

الف. نظارت دوره‌ای بر پیشرفت پروژه (سه ماه یکبار)

#### فعالیت‌ها:

نظارت بر اجرای طرح و تطابق آن با زمان‌بندی و بودجه

تهیه گزارش‌های پیشرفت فیزیکی و مالی

#### خروجی‌ها:

گزارش‌های نظارتی و ارزیابی دوره‌ای

برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح مرکز گردشگری سراب گروس صحنه باید با دقت اجرا شود تا پروژه به موقع و با کیفیت مطلوب به بهره‌برداری برسد. نظارت مستمر و مدیریت دقیق منابع، کلید موفقیت در اجرای این پروژه خواهد بود.

### جدول زمان بندی اجرای طرح

ردیف	عنوان فعالیت (شرح عملیات)	مدت زمان (ماه)
1	مطالعات مقدماتی و تحقیقات بازار	2
2	تهیه و ارائه نقشه‌های معماری فاز 1	3
3	صدور موافقت اصولی و دریافت استعلامات	3
4	تهیه نقشه‌های فاز 2 و صدور پروانه ساختمانی	4
5	آماده‌سازی سایت و زیرساخت‌ها	8
6	ساخت و نصب سازه‌ها و تأسیسات	18
7	تجهیز مرکز و خرید تجهیزات	3
8	برنامه‌ریزی و آموزش کارکنان	2
9	راه‌اندازی آزمایشی	1
10	افتتاح رسمی و آغاز بهره‌برداری	

### 8- برنامه مالی پروژه :

#### ۸-۱- برآورد هزینه ها:

برآورد هزینه‌ها

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
1	سرمایه گذاری ثابت	353000

11000	هزینه های عملیاتی (سرمایه در گردش)	2
13000	هزینه تأمین مالی	3
377000	جمع	

برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه های سرمایه ای)

ردیف	موضوع	مقدار	قیمت واحد	هزینه (میلیون ریال)
1	هزینه تملک زمین	2 هکتار	10 میلیارد ریال	20000
2	تسطیح، محوطه سازی و آلاچیق	3200 متر مربع	15 میلیون ریال	48000
3	احداث ساختمانها	800 متر مربع	194 میلیون ریال	155000
4	تاسیسات	2 کیلومتر	17/5 میلیارد ریال	35000
	جاده فرعی	2 کیلومتر	15 میلیارد ریال	30000
5	پارکینگ	600 مترمربع	15 میلیون ریال	9000
6	وسایل بازی کودکان	وسایل بازی برای سرگرمی 20 کودک		13000
7	هزینه های سربار			1000
8	مخارج پیش از تولید	مطالعات پیش از سرمایه گذاری		12000
		مدیریت و سازماندهی پروژه		10000
		تحصیل تکنولوژی		0
9	هزینه های پیش بینی نشده			20000
	جمع			353000

برآورد هزینه استهلاک

شرح	ارزش دارایی یا مقدار هزینه شده (میلیون ریال)	هزینه استهلاک (میلیون ریال)
ساختمان و محوطه سازی	۲۰۳۰۰۰	۱۴۲۱۰
ماشین آلات و تجهیزات	۵۱۰۰۰	۵۱۰۰
تاسیسات عمومی	۷۹۰۰۰	۷۹۰۰
جمع	۳۳۳۰۰۰	۲۷۲۱۰

برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
<b>هزینه های جاری (متغیر)</b>		
1	مواد اولیه	4000
2	نیروی انسانی	1000
3	بازاریابی (به استثنای نیروی انسانی)	100
4	سایر هزینه های جاری	آب، برق، گاز، اینترنت
		تعمیر و نگهداری
		800
<b>هزینه های ثابت</b>		
5	مواد اولیه	1000
6	نیروی انسانی	1000
7	بازاریابی (به استثنای نیروی انسانی)	100
8	آب، برق، گاز، اینترنت	1000
9	سایر هزینه های ثابت	1000
<b>جمع</b>		11000

۲-۸- برآورد درآمدها:

پیش‌فرض‌های برآورد درآمدهای طرح در شرایط بهره‌برداری از تمام ظرفیت به شرح زیر است:

۱. هتلینگ: ۳۵ سوئیت در ۳۶۵ روز سال برابر با ۱۲۷۷۵ روز- اتاق با ضریب اشغال ۷۵ درصد و قیمت ۵/۴ میلیون ریال برای هر اتاق
۲. رستوران برای پذیرایی از مهمانان ساکن در سوئیتها (حداقل ظرفیت). با میانگین قیمت ۲/۴ میلیون ریال برای مجموع سه وعده صبحانه، ناهار و شام برای هر اتاق
۳. ۵۰ آلاچیق در ۳۶۵ روز سال با ضریب اشغال ۵۰ درصد با میانگین درآمد ۲۰۰ هزار ریال برای هر مورد محاسبه شده است.
۴. ظرفیت پارکینگ، ۵۰ خودرو است که در ۳۶۵ روز سال، درآمد روزانه هر فضای پارکینگ ۱۰۰ هزار ریال محاسبه شد است.
۵. ظرفیت کافی شاپ حداقل ۲۰ نفر همزمان است که با حداقل ۸ ساعت کاری در شبانه‌روز برای ۳۶۵ روز سال، ۵۸۴۰۰ مورد سرویس که با ضریب اشغال ۵۰ درصد و میانگین ۴۰۰ هزار ریال درآمد برای هر مورد سرویس محاسبه شده است
۶. برای پارک کودک نیز، میانگین تقاضای ۸۰ نفر در شبانه روز پیش بینی شده است.
۷. بررسیها حاکی از آن است که در فصول بهار و تابستان، استقبال بیشتری از این سراب می‌شود. لذا انتظار می‌رود در این دو فصل، درآمد بیشتری کسب گردد.



۸. برآوردهای چهار سال بعدی با فرض تحقق ضریب اشتغال ۹۰ درصد برای هتلینگ، رستوران و پارکینگ و ضریب اشتغال ۸۰ درصد برای سایر خدمات در پایان سال پنجم و تفاوت ۱۵ درصدی نرخ تورم کل از نرخ تورم خدمات بخش گردشگری محاسبه شده است.

بر اساس فروض فوق میزان تقاضا برای خدمات این مجتمع و درآمد حاصل از آن به شرح زیر است.

ردیف	نام کالاها یا خدمات قابل ارائه (به تفکیک)	ظرفیت فروش سالیانه یا تعداد خدمت قابل ارائه در هر سال	ضریب اشتغال (درصد)	واحد (مانند بسته، کارتن، عدد و...)	قیمت فروش هر واحد بر اساس (هزار ریال)	درآمد (میلیون ریال)
1	هتلینگ	12,775	75	روز-طاق	5300	51000
2	رستوران	12,775	75	پرس	2400	23000
3	آلاچیق	18,250	50	عدد	200	18000
4	پارکینگ	18,250	75	عدد	140	2000
5	کافی شاپ	58,400	50	نفر	400	50000
6	پارک کودک	29,200	50	نفر	400	30000
7	برگزاری نمایشگاه	50	100	عدد	60000	3000
	جمع					177000

درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره برداری (میلیون ریال)

ردیف	موضوع	فصل 1	فصل 2	فصل 3	فصل 4	جمع سال 1	سال 2	سال 3	سال 4	سال 5
1	هتلینگ	15000	15000	10000	10000	50000	64000	79000	97000	119000
2	رستوران	8000	8000	3000	3000	24000	29000	36000	44000	53000
3	آلاچیق	6000	6000	3000	3000	18000	23000	28000	35000	42000
4	پارکینگ	500	500	500	500	2000	2000	3000	3000	4000
5	کافی شاپ	15000	15000	10000	10000	50000	62000	77000	95000	115000
6	پارک کودک	9000	9000	6000	6000	30000	37000	45000	56000	68000
7	نمایشگاه	1000	1000	1000	1000	3000	3000	4000	5000	6000
	جمع	54500	54500	33500	33500	177000	220000	272000	335000	407000



### ۳-۸- مدت زمان بهره‌برداری پروژه:

مدت زمان بهره‌برداری از پروژه مرکز گردشگری سراب گروس صحنه بستگی به عوامل مختلفی دارد، از جمله نوع فعالیت‌های گردشگری، شرایط بازار، میزان استقبال گردشگران و استراتژی‌های مدیریتی و بازاریابی.

با فرض اینکه مراحل ساخت و تجهیز پروژه طبق برنامه عملیاتی پیش رود و پروژه در سال 2027 به بهره‌برداری برسد، دوره بهره‌برداری از پروژه معمولاً به صورت طولانی‌مدت در نظر گرفته می‌شود. برای پروژه‌های گردشگری مانند این مرکز، معمولاً یک دوره 20 تا 30 ساله به عنوان مدت زمان بهره‌برداری در نظر گرفته می‌شود اما تجزیه و تحلیل اقتصادی برای یک دوره 10 ساله انجام می‌شود.

این مدت زمان می‌تواند در طول دوره بهره‌برداری با توجه به شرایط اقتصادی، تغییرات در بازار گردشگری، و نیاز به به‌روزرسانی یا توسعه بیشتر، تغییر کند. همچنین، مدیریت صحیح و نگهداری مناسب از امکانات و زیرساخت‌ها نقش مهمی در طولانی کردن دوره بهره‌برداری و افزایش سودآوری پروژه ایفا می‌کند.

### ۴-۸- تحلیل نقطه سر به سر:

با توجه به داده‌های فوق، این پروژه در نقطه 84 درصد فروش به نقطه سر به سر می‌رسد

### ۵-۸- تحلیل هزینه - فایده :

جدول شاخص های بازدهی پروژه

900000	ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره برداری (میلیون ریال)
۱۰۶۷۰۰۰	ارزش حال کل درآمد دوره اجرا و بهره برداری (میلیون ریال)
۱۵۹۰۰۰	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)
۱/۲	نسبت درآمد به هزینه B/C (واحد)
۳۷	نرخ بازده داخلی IRR (درصد)

لازم به ذکر است که 65000 میلیون ریال از سرمایه‌گذاری ثابت این طرح صرف تامین زیرساختها (راه، برق، آب و

گاز) می‌شود. در صورتی که این زیرساختها از طریق اعتبارات عمرانی تامین شود، نرخ بازده داخلی طرح به بیش از 35

درصد افزایش می‌یابد.

## ۸-۶- انجام آنالیز حساسیت پروژه :

جدول آنالیز حساسیت NPV نسبت به تغییرات نرخ تنزیل و خالص جریان نقدی

درصد تغییرات خالص جریان نقدی (افزایش درآمدهای طرح)													عنوان
100%	90%	70%	50%	40%	30%	20%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	
1490	1415	1266	1117	1043	968	894	596	521	447	372	298	223	7%
1017	966	865	763	712	661	610	407	356	305	254	203	153	10%
511	486	435	384	358	332	307	205	179	153	128	102	77	15%
318	302	270	238	222	206	191	127	111	95	79	64	48	18%
219	208	186	164	153	142	131	88	77	66	55	44	33	20%
48	46	41	36	34	31	29	19	17	15	12	10	7	25%
52-	49-	44-	39-	36-	34-	31-	21-	18-	16-	13-	10-	8-	30%
110-	104-	93-	82-	77-	71-	66-	44-	38-	33-	27-	22-	16-	35%

## ۸-۷- جمع بندی :

" خلاصه مباحث اقتصادی پروژه "

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)	نام محصول تولیدی	ظرفیت اسمی و واحد آن
خدماتی	سایر اقامتگاهها ۵۵۱۵	خدمات گردشگری	۱۲۷۰۰ نفر روز
طول دوره اجرا	کل سرمایه گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز
۳ سال	۳۵۳۰۰۰	۱۱۰۰۰	۸
نرخ بازده داخلی IRR	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C*
۲۷%	۱۵۹۰۰۰	۶۴۰۰۰	۱/۲

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

نیازهای این پروژه از طریق بازار داخلی تامین می‌شود و تغییرات نرخ ارز اثر چندانی بر اجرای این پروژه ندارد و صرفاً از طریق نرخ تورم سودآوری این پروژه را تحت تاثیر قرار می‌دهد.

### **نیازهای سرمایه‌ای، روش تامین و تضامین :**

#### **۹-۱- سرمایه ارزی مورد نیاز : این پروژه نیاز ارزی ندارد**

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

کل سرمایه‌گذاری توسط متقاضی تامین می‌شود.

#### **۹-۳- زمان بازگشت سرمایه:**

زمان بازگشت سرمایه 6/5 سال پیش بینی شده است.

### **9- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح :**

مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح مرکز گردشگری سراب گروس صحنه

مشوق‌ها:

#### **1. حمایت‌های دولتی:**

- معافیت‌های مالیاتی برای دوره‌های اولیه بهره‌برداری بر اساس قوانین حمایت از سرمایه‌گذاری در مناطق گردشگری.
- ارائه خدمات مشاوره‌ای و فنی از سوی سازمان‌های دولتی مرتبط با گردشگری و میراث فرهنگی.

#### **2. زیرساخت‌های پشتیبان:**

- دسترسی به شبکه‌های حمل‌ونقل عمومی و جاده‌های اصلی که به جذب گردشگران کمک می‌کند.
- نزدیکی به سایر جاذبه‌های گردشگری استان که می‌تواند به افزایش تعداد بازدیدکنندگان کمک کند.

#### **3. حمایت‌های محلی:**

- همکاری و حمایت از سوی نهادهای محلی و جوامع روستایی که می‌تواند به بهبود پذیرش اجتماعی پروژه کمک کند.

ویژگی‌ها:

#### **1. موقعیت جغرافیایی ممتاز:**

- قرارگیری در نزدیکی سراب گروس، یکی از مناطق طبیعی و زیبای استان کرمانشاه، که خود یک جاذبه طبیعی مهم است.

## 2. طراحی منحصربه‌فرد:

- بهره‌گیری از معماری بومی منطقه با تأکید بر حفظ محیط زیست و هماهنگی با طبیعت اطراف.

## 3. امکانات رفاهی کامل:

- ارائه خدمات رفاهی شامل اقامتگاه‌های مدرن، رستوران محلی و بین‌المللی، فضاهای تفریحی و فرهنگی.

## مزایا برای سرمایه‌گذار:

### 1. مشوق‌های دولتی

- معافیت مالیاتی برای مدت اولیه بهره‌برداری.
- امکان دریافت تسهیلات بانکی با نرخ سود مناسب از طریق معرفی به بانک‌های عامل.
- حمایت‌های فنی و مشاوره‌ای از سوی سازمان‌های دولتی مرتبط با گردشگری و میراث فرهنگی.

### 2. زیرساخت‌های پشتیبان و موقعیت جغرافیایی

- دسترسی به شبکه حمل‌ونقل عمومی و جاده‌های اصلی که می‌تواند گردشگران بیشتری را جذب کند.
- نزدیکی به جاذبه‌های گردشگری دیگر در استان کرمانشاه، مانند آثار تاریخی و طبیعت زیبای منطقه.

### 3. جذابیت‌های گردشگری و طراحی منحصربه‌فرد

- طراحی مرکز با بهره‌گیری از معماری بومی که سازگاری با محیط‌زیست را حفظ می‌کند.
- ارائه خدمات متنوع از جمله اقامتگاه‌های مدرن، رستوران‌های محلی و بین‌المللی، و فضاهای تفریحی.

### 4. پتانسیل بالای جذب گردشگران داخلی و خارجی

- موقعیت مناسب برای تبدیل شدن به مقصدی محبوب برای گردشگران داخلی و بین‌المللی.
- جذب گردشگران خارجی، به ویژه علاقه‌مندان به طبیعت‌گردی، اکوتوریسم، و فرهنگ محلی.

### 5. بازگشت سرمایه سریع و سودآوری بالا

- نرخ بازده داخلی (IRR) برابر با 27٪.
- بازگشت سرمایه در مدت 6.5 سال.
- ارزش فعلی خالص (NPV) برابر با 159 میلیارد ریال.