

خلاصه طرح توجیهی مالی

۱. مقدمه ای بر پروژه

پروژه مجتمع فرهنگی و گردشگری بنیاد دکتر مجتهدی در زمینی به مساحت ۱۷۰۰۰ متر مربع در لاهیجان استان گیلان در دامنه ای جنگلی مشرف به شهر قرار گرفته است. این زمین که توسط یکی از خیرین بومی به بنیاد فرهنگی دکتر محمدعلی مجتهدی وقف شده است پس از نقشه برداری ۱:۲۰۰۰ زمین و تهیه طرح ها و گزینه های مختلف بهره برداری از آن، نهایتاً پس از بحث و بررسی های فراوان طرح های پیشنهادی، گزینه مطلوب توسط اعضای بنیاد انتخاب و تایید گردید.

هدف اقتصادی این پروژه این است که بتواند سرفصل جدیدی از عرضه خدمات فرهنگی، اسکان و پذیرایی را در منطقه لاهیجان باز کند. از آنجا که سالهای سال سرمایه گذاران خرد و کلان مدام اقدام به راه اندازی و احداث واحدها و مجموعه های اقامتی و پذیرایی مشابه همدیگر نموده اند و همچنین بر اساس نتایج مطالعات اقتصادی صورت گرفته و تحقیقات بازار که مویدهای نوعی جریان سازی و یا تازگی در الگوی خدمات رسانی در این منطقه است، تصمیم بر آن شد تا با استفاده بهینه از مورفولوژی و ساختار طبیعی شیب دار زمین، روابط فضایی با شهر و محدوده تله کابین، کلاس های اجتماعی و الگوی های مصرف محلی و توریستی، مجموعه ای چند منظوره فرهنگی، پذیرایی، اقامتی در این زمین احداث شود و قابلیت اجرا در سه فاز را داشته باشد.

این کاربری ها شامل ساختمان مرکزی بنیاد که متشکل از تالارهای نمایش آثار فرهنگی و هنری، سالن های همایش، فروشگاه ها و مراکز عرضه محصولات فرهنگی، مرکز پذیرایی چندگانه، و هتل می باشد. برآورد کل هزینه اجرا معادل تومان می باشد.

۱. خلاصه محاسبات اقتصادی مالی کل طرح

برنامه فیزیکی مجتمع فرهنگی و گردشگری لاهیجان

ردیف	کاربری	نوع فضا	طبقات	تعداد	سطح اشغال ابنیه	زیربنای ابنیه کل
۱	اقامتی	هتل چهار ستاره با معماری بومی (۶۰ اتاقه)	۶	۱	۱۸۰۰	۶۷۰۰
۲	خانه دکتر مجتهدی	سالن همایش، جلسات و آموزشی بنیاد (۱۲۰ نفره)	۱	۱	۲۰۰	۲۰۰
		موزه گالری دکتر مجتهدی	۱	۱	۱۰۰	۱۰۰
		موزه گالری نمایش دائم آثار هنری گیلان و کشور	۱	۱	۱۰۰	۱۰۰
		سالن برپایی نمایشگاه های موقت هنرمندان استانی و کشوری	۱	۱	۱۵۰	۱۵۰
		اتاق تمرین و آموزش (تجهیز شده ویژه تمرین هنرجویان مبتدی و افراد حرفه ای)	۱	۱	۳۵	۳۵
		اتاق مدیریت و اداری	۱	۱	۱۰۰	۱۰۰
		انبار و تاسیسات	۱	۱	۵۰	۵۰
		سرویس بهداشتی	۱	۴	۲۰	۲۰
		نمازخانه	۱	۲	۲۰	۲۰
		کافه کتاب	۱	۱	۱۲۰	۱۲۰
	مجموع ساختمان مرکزی بنیاد					
۳	مجموعه ورودی	رستوران و مجموعه پذیرایی سنتی	۲	۱	۴۰۴	۴۰۴
		تجاری (شامل فروشگاه محصولات فرهنگی و صنایع دستی و عمومی)	۱	۱	۳۰۰	۳۰۰
	مجموع مترای ساختمان ورودی (شماره یک)					
	مجموع زیربنای احداثی					
۴		پارکینگ طبقاتی	۴	۱	۵۰۰۰	۲۰۰۰
	مجموع زیربنا با احتساب پارکینگ عمومی کل مجموعه ها					
						۱۰۲۹۹

۲. برآورد اولیه هزینه های اجرای کل طرح

مفروضات مربوط به هزینه ها (جدول خلاصه سرمایه گذاری)

ردیف	شرح هزینه ها	توضیحات	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مساحت زمین	۱۸۲۶۶ متر مربع	-
۲	تهیه مجوزات قانونی	شامل انشعابات آب و گاز و برق و ...	۰
۳	ابنیه	۸۲۹۹ متر مربع	128,634
۴	پارکینگ طبقاتی	۲۰۰۰	20,000
۵	محوطه سازی (فضای سبز)	شامل دیوار کشی، معابر و محوطه سازی	28,197
۶	تاسیسات	نیروگاه و سایر تاسیسات مکانیکی دیگر	19,400
۷	تجهیزات	اعم از تجهیزات هتل و سایر فضاهای پیش بینی شده	32,150
۸	دکوراسیون	شامل دکوراسیون فضاهای عمومی اعم از پیکره و ...	۱۲۵۰
۹	وسایط نقلیه	یک خودروی وانت نیسان یخچال دار	۴۵۰
۱۰	هزینه های قبل از بهره برداری		۱۵۰۰
۱۱	هزینه های پیش بینی نشده		۲۵۰
جمع کل هزینه های ثابت			231,831
۱۰	سرمایه در گردش		۷۱,۶۰۰
جمع کل سرمایه گذاری طرح			303,431

نکات مهم:

- در تمامی این محاسبات، ارزش زمین در نظر گرفته نشده است. از نظر محاسبات مالی، البته بعدها لازم است بنیاد آورده زمین را با درج ارزش ریالی آن در تمامی بسته های مالی و اجرایی خود در نظر گیرد.
- اخذ مجوزات قانونی همچون اخذ انشعابات آب و برق و گاز و مخابرات نیز با هزینه صفر فعلاً لحاظ شده است فرض بر این بوده است که دستگاه های دولتی محلی این هزینه ها را از بنیاد اخذ نکنند. چنانچه این مهم محقق نشود ضرورت دارد در بسته های اجرایی نهایی، هزینه های مربوطه لحاظ گردند. چنانچه اخذ این انشعابات بدون هزینه صورت پذیرد نیز لازم است بنیاد در بسته های واگذاری به سرمایه گذاران ارزش ریالی این امتیازات را محاسبه و لحاظ نماید.

۳. مفروضات مربوط به هزینه های بهره برداری سالانه

علاوه بر هزینه زمین (در این گزارش فعلاً محاسبه نشده است) و صدور پروانه ساختمانی و هزینه های ساخت و تجهیز که به عنوان سرمایه گذاری ثابت در نظر گرفته می-شود، هزینه های عملیاتی، غیرعملیاتی و بهره برداری نیز قابل محاسبه بوده و باید در مدل لحاظ شوند و شامل هزینه های ثابت و متغیر هستند. بر این اساس با توجه به هتل چهار ستاره و نیز نیروهای خدماتی و آموزش دیده برای پذیرایی، سفره خانه و خدمات جنبی در مجموع انتظار می رود تعداد حداقل ۱۲۵ نفر شاغل در این مجموعه مفروض است که ۳۰ درصد آن به عنوان پرسنل حرفه ای و مابقی به عنوان پرسنل ساده مشغول به کار هستند. هزینه های تأسیسات، مصرف انرژی و مخابرات کل مجموعه با توجه به ارقام ناظر با فرض ضریب اشغال متوسط ۷۰ درصد سالانه برآورد شده است. توضیح اینکه مصرف انرژی تابع مستقیمی از ضریب اشغال اتاق ها است.

برآورد هزینه کل سرمایه در گردش سالانه مجموعه (هزینه ها به میلیون ریال)

شرح	هزینه ها	توضیح
مجموع مصرف انرژی	۱۴۵۰	بر اساس متوسط مصرف آب، برق، گاز و مخابرات و تعداد اتاق محاسبه شده است
حقوق و دستمزد نیروی انسانی	۳۳۷۵۰	با احتساب ۵۵ نفر هتل، ۱۲ نفر ساختمان مرکزی و ۲۲ نفر ساختمان ورودی در مجموع ۸۹ نفر
ملزومات مصرفی	۱۳۵۰۰	بر اساس متوسط ملزومات مصرفی هر واحد و به تناسب سطح اشغال محاسبه شده است.
هزینه های اداری، تبلیغات، تورگردانی و	۷۰۰	بر اساس ضریبی از کل سرمایه گذاری
مخارج نگهداری و تعمیرات	۳۵۰۰	بر اساس ضریبی از کل هزینه ساخت به صورت سالانه
هزینه استهلاک ساختمان و سرمایه (بدون زمین)	۱۸۴۰۰	بر اساس نرخ استهلاک ۸ درصد سالانه و برای ۱۲ سال
موارد پیش بینی نشده	۳۰۰	به میزان ۲.۵ درصد از کل هزینه ها
مجموع هزینه های سالانه	۷۱,۶۰۰	

توضیح اینکه: تاسیسات گردشگری حدود ۱۳ سال پس از بهره برداری، از پرداخت بیمه و مالیات معاف بوده و لذا سرفصل هزینه های مالی و بیمه در جدول فوق وجود ندارد. همچنین هزینه استهلاک ساختمان و سرمایه بدون در نظر گرفتن ارزش زمین و با توجه به قوانین مالی، ۸ درصد در سال در نظر گرفته شده که پس از ۱۲ سال مستهلک خواهد شد. در جدول هزینه ملزومات مصرفی و هزینه حقوق و دستمزد نیروی انسانی به عنوان دو رقم قابل توجه در مقایسه با سایر سرفصل های هزینه های بهره برداری در نظر گرفته می-شوند.

۴. مفروضات مربوط به درآمدها

براساس تحقیقات صورت گرفته و الگوی مصرف خدمات مورد انتظار در منطقه لاهیجان، مفروضات درآمدی پروژه به قرار زیر است:

نوع کاربری	ظرفیت	ضریب اشغال	تعداد روز کاری	درآمد واحد (هزار ریال)	درآمد کل (میلیون ریال)
هتل ۴ ستاره	۶۰ اتاق	٪۷۰	۳۶۵	۴۵۰۰	۶۸,۹۸۵
	تالار مجالس ۵۰۰ نفره	٪۷۰	۳۰۵	۳۰۰	۳۲,۰۲۵
	رستوران و روف گاردن ۱۰۰ صندلی	٪۶۰	۳۶۵	۳۵۰	۱۱,۴۹۷
	۵ باب فروشگاه (اجاره)	۱۰۰	۳۶۵	ماهانه ۳۰۰۰۰	۱,۸۰۰
	کافی شاپ هتل ۵۰ صندلی	٪۴۰	۳۶۵	۲۰۰	۱,۴۶۰
مجموع درآمدهای قابل انتظار هتل					
سالن همایش و آموزشی بنیاد	۱۲۰ نفره	٪۲۵	۳۰۵	۵۰۰۰۰	۳,۸۱۲
ورودیه موزه گالری	۱۲۰	٪۵۵	۳۶۵	۱۱,۴۹۷	۲,۴۹۰
سالن برپایی نمایشگاه ها	دوره نمایشگاهی متوسط ۵ روز) ۱۵۰ نفر بازدید روزانه	٪۳۵	۳۰۵	۱,۸۰۰	۸۰۰
اتاق تمرین موسیقی و هنر	دو شیفت روزانه	٪۴۵	۳۰۵	۱,۴۶۰	۹۶۰
کافه کتاب	۵۰ صندلی	٪۶۵	۳۶۵	۲۰۰	۲,۳۷۰
مجموعه پذیرایی رستوران سنتی	۲۰۰ صندلی با ضریب تکرار ۲	٪۶۵	۳۶۵	۲۵۰	۲۳,۷۲۵
واحدهای تجاری	۱۰ واحد اجاره سالانه	٪۱۰۰	-	۲۰۰۰۰	۲۴۰۰
جمع مقادیر					۱۵۲,۳۲۴

۵. مفروضات مربوط به زمان بندی و فازبندی اجرای طرح

نظر به اهداف و رسالت های بنیاد، این مجموعه که متشکل از سه پروژه منفک ساختمانی در عرصه ۱۸۲۲۶ متری مشترک می باشند، در قالب بسته های سرمایه گذاری و اجرایی منفک قابل واگذاری به سرمایه گذاران بخش خصوصی خواهد بود. ساختمان اصلی بنیاد یا همان خانه دکتر مجتهدی با زیربنای کلی ۷۰۰ متر مربع واقع در مرکز زمین صدرالذکر و ساختمان های تجاری پذیرایی ورودی مجموعه در فاز اول پروژه احداث خواهند شد. احداث هتل در صورت شناسایی سرمایه گذار و تفاهم فیما بین، همزمان با اقدامات فاز یک می تواند اجرا گردد. هزینه های خانه دکتر مجتهدی از طریق کمک های بلاعوض خیرین و علاقمندان مرحوم مجتهدی و مجموعه ساختمانی ورودی به همراه پارکینگ مجموعه به سرمایه گذار بخش خصوصی واگذار می گردد.

با عنایت به شیب نسبتا بالای زمین ممکن است دوره اجرای پروژه تا ۲۰ درصد زمان معمول ساخت و اجرای چنین پروژه هایی طولانی تر شود. زمان مورد نیاز برای اجرای فاز اول ۱۸ ماه تا بهره برداری پیش بینی می گردد. ساخت و احداث هتل هم ۲۰ ماه در نظر گرفته خواهد شد

زمان بندی ساخت و بهره برداری از طرح (بر حسب سه ماه)

ردیف	اقدامات	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲
۱	آماده سازی زمین	■	■										
۲	احداث مجموعه ساختمانی مرکزی بنیاد			■	■	■	■	■	■				
۳	احداث مجموعه تجاری پذیرایی / رستوران			■	■	■	■	■	■				
۴	احداث هتل						■	■	■	■	■	■	
۵	محوطه سازی و پارکینگ						■	■	■				

۶. محاسبه نرخ بازده داخلی کل طرح (IRR)

در گزینه پایه، مفروضات برای ساخت این مجتمع گردشگری در مدت ۱.۵ سال در نظر گرفته شده است. طبق اطلاعات جدول زیرین، در صورتی که مجموع هزینه‌های ساخت حدود ۲۳۰ میلیارد ریال، هزینه‌های بهره‌برداری سالانه حدود ۷۱ میلیارد ریال و مجموع درآمدهای سالانه مجموعه ۱۵۲ میلیارد ریال شود، سود سرمایه‌گذاری این طرح ۲۱٪ خواهد شد و ارزش حال خالص پروژه با نرخ تنزیل ۱۴ درصد سالانه، مثبت است.

خلاصه نتایج امکان سنجی مالی و اقتصادی طرح

گزینه خوشبینانه	گزینه محتمل	گزینه بدبینانه	شرح
۱۴ ماهه	۱۸ ماهه	۲۴ ماهه	مدت زمان ساخت (سال)
+۱۵٪	مصوب	-۱۵٪	نرخ اجاره واحدها و فروش
۷۰٪	۶۰٪	۵۵٪	متوسط ضریب اشغال کل واحدها
۰	۰	۰	هزینه زمین و پروانه ساختمانی (میلیون ریال)
۲۱۰۰۰۰	۲۳۰۰۰۰	۲۴۵۰۰۰	هزینه ساخت و تجهیز (میلیون ریال)
۶۵۰۰۰	۷۱۰۰۰	۸۲۰۰۰	هزینه استهلاک سالانه (میلیون ریال)
۱۶۰۰۰۰	۱۵۲۰۰۰	۱۳۵۰۰۰	درآمد سالانه (میلیون ریال)
۲۴٪	۲۱٪	۱۸٪	نرخ سود کل طرح (IRR)
مثبت	مثبت	منفی	ارزش حال خالص (NPV) - (نرخ تنزیل ۱۸ درصد)
نیمه سال ششم	نیمه سال هفتم	نیمه سال دهم	نقطه سربه‌سر (BP)

مأخذ: محاسبات مشاور ۱۳۹۶

توضیحات تکمیلی:

آنچه که مسلم است مدیران محترم بنیاد دکتر مجتهدی در مواجهه با سرمایه‌گذار باید پس از توافقات قطعی، در خصوص توجیه تکمیل فضاهای ضروری مجموعه مانند پارکینگ محوطه و هتل و نیز سایر فضاهایی که او و بنیاد علاقمند به ایجاد آنها با هدف‌گذاری اقتصادی و کاربردی است، بعلاوه با تعریف و طراحی نظام‌های مدیریتی و بهره‌برداری موثر در ارتقاء مجموعه که با رفتارها و عملکردهای حرفه‌ای می‌تواند مجموعه را به اوج و تعالی اقتصادی و نگین منطقه تبدیل نماید و در انتها تعریف تعدد و تنوع محصولات و خدمات متفاوت کل مجموعه؛ گفتگوهای ویژه‌ای انجام دهد و بسیاری از درآمدهای حاصل متصوره را به موارد یاد شده مرتبط و موکول نماید.

از سوی دیگر طرح توسعه مجموعه را در دورنمای عملکردی و اقتصادی پروژه باید مد نظر قرار داد.

نکته قابل دقت دیگر اینکه در دوره بهره‌برداری با ایجاد و طراحی نظام برندینگ و رهاسازی هزینه‌های اولیه سربار و نیز پس از دوره حدود ۵ ساله بهره‌برداری؛ ارزش افزوده حاصل از همه موارد بالا، طبعا" به نرخ بانک مورد محاسبه نخواهد بود بلکه به صورت تصاعدی ارزش چند برابری یافته و مرکز توجه و مراجعه حرفه‌ای خدمات و محصولات مورد نظر (در حال ارائه) شده و نظام ارتقاء مدیریت محصولات، رفتار اقتصادی و نتایج فوق‌العاده آن، حتی به صورت تابع نمایی، با صعود غیرقابل پیش‌بینی و مورد انتظار و تصور؛ برای کسب نتایج متعالی‌ست. از سوی دیگر میزان سرمایه‌گذاری صورت‌گرفته در گذر زمان بهره‌برداری با رعایت نکات بالا، قطعاً" و بطور ملموس به چندین برابر مبلغ هزینه شده (حتی در گذر زمان ۲+۵ سال) برآورد و قابل دریافت خواهد بود.

نتیجه اینکه تحلیل اقتصادی ناشی از متد متعارف بانک به هیچ وجه مطلوب نظر نمی‌باشد چرا که این رفتار بسیار سخت‌گیرانه و غیر واقعی است. به همین جهت بانک‌ها همیشه با دست بالا گرفتن عموماً" به ضرر سرمایه‌گذار عمل می‌نمایند و فایده‌های یک سویه به نفع خود را در طرح‌های توجیهی تدارک نموده و گرایش منافع را بسمت خود جهت گیری می‌نمایند.

بدین منظور علی‌رغم ارائه تحلیل هزینه فایده بالا در جداول مورد نظر بانک؛ قطعاً" فایده اقتصادی طرح ارائه شده بسیار بالاتر، از نظر مبلغ و زودبازده‌تر از تصور، از نظر زمان می‌باشد.