

نام طرح: احداث شهربازی سرپوشیده

### معرفی خدمات:

هدف از اجرای این طرح احداث شهر بازی سرپوشیده در استان لرستان می باشد. شهربازی در حقیقت مجموعه ای از دستگاه های سرگرمی است که با هدف فراهم نمودن اوقاتی خوش برای گروه زیادی از مردم که به طور هم زمان ، در کنار هم قرار گرفته اند. یک شهربازی عموماً مجموعه ای کامل تر از یک زمین بازی ساده می باشد که گروه های سنی متفاوت اعم از کودکان، نوجوانان و بزرگسالان را در بر می گیرد. تفریحات سالم از ضروریات یک جامعه سالم به شمار می رود. با توجه به رشد و توسعه تفریحات در ایران بررسی عوامل مهم کیفیت در شهربازی ها می تواند اهمیت بسیاری داشته باشد.

امروزه در صنعت توریسم شهربازی ها و پارک های موضوعی از عوامل مهم جذب توریست در کشورهای دنیا محسوب می شوند. افزایش تعداد شهربازی های بی کیفیت در ایران می تواند خطر بزرگی برای صنعت تفریحات باشد، لذا بررسی و آگاهی رسانی در خصوص ایجاد کیفیت بالاتر اهمیت زیادی دارد.

شهربازی ها به صورت کلی به دو دسته شهربازی های روباز و سرپوشیده تقسیم می شوند. شهربازی، محلی است با تنوع دستگاهی و بازی های مختلف که در یک محیط با طراحی خاص و یا یک برنامه خاص اجرا می شوند.

شهربازی های سرپوشیده: این گونه شهربازی ها عموماً در دنیا به عنوان یکی از لنگرهای مهم در یک مرکز تجاری یا هتل ها ساخته می شوند و هدف اصلی آنها جلب مشتری برای افزایش مشتری ها و بازدیدکنندگان مجتمع تجاری و هتل ها است. از ویژگی های مهم این شهربازی ها و فضاهای تفریحی وجود بازی های خانوادگی و محیطی با امنیت بالا است.

شهربازی های روباز: این نوع شهربازی ها با استفاده از دستگاه های جذاب مکانیکی در محیط های با ویژگی های طبیعی زیبا ساخته می شوند. Them Park یا شهربازی های موضوعی از مهم ترین مدل های شهربازی های روباز هستند که علاوه بر استفاده از دستگاه های جذاب، نمایش ها و کارناوال های متعدد نیز در آن برگزار می شود. شهربازی های روباز یکی از عوامل مهم در جذب توریست در کشورهای جهان به شمار می آیند.

محل های پیشنهادی طرح

## خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی طرح احداث شهر بازی سرپوشیده

شهر بازی از جمله مکانهای تفریحی است که علاوه بر ایجاد شرایط اقتصادی مناسب برای جامعه، به رشد اجتماعی و فرهنگی کودکان و خلاءهای تفریحی جوانان کمک می کند. با توجه به نیاز انسان ها به تفریح و گردش و بخشی از اوقات روزمره انسان جهت تفریح و استراحت در دنیای امروزی احداث و ایجاد و سرمایه گذاری در طرح تفریحی و گردشگری یکی از پرسودترین بخشهای اقتصادی امروزی می باشد. شهر بازی مورد بررسی در کلیه شهرستان های استان لرستان قابلیت اجرا دارد.

### مواد اولیه، کمکی و مصرفی

مواد مصرفی مورد نیاز مجتمع همراه با میزان مصرف آن با توجه به ظرفیت خدمات در نظر گرفته شده در جدول ذیل آمده است.

#### مواد مصرفی

ردیف	مواد اولیه، کمکی و بسته بندی	واحد	مقدار مصرف در سال	قیمت واحد (ر.م)	هزینه سالیانه (ر.م)
۱	مواد مصرفی مجموعه رستوران ها	مجموعه	۱	۳,۹۶۰,۰۰۰	۳,۹۶۰
۲	سایر مواد مصرفی	مجموعه	۱	۱۹۸,۰۰۰	۱۹۸
<b>جمع</b>					<b>۴,۱۵۸</b>

### برنامه فروش و بازار هدف

برنامه فروش شهر بازی به شرح جدول زیر می باشد.

ردیف	شرح	ظرفیت اسمی (نفر در سال)	ظرفیت عملی (نفر در سال)	قیمت واحد (ریال)	فروش سالیانه (ر.م)
۱	شهر بازی	۲۶۴,۰۰۰	۲۱۱,۲۰۰	۲۵۰,۰۰۰	۶۶,۰۰۰
۲	مجموعه رستوران ها	۶۶,۰۰۰	۵۲,۸۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۱۳,۲۰۰
<b>جمع</b>					<b>۷۹,۲۰۰</b>

### ظرفیت اسمی و عملی سالانه

خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی طرح احداث شهربازی سرپوشیده

- **ظرفیت اسمی:** ظرفیت اسمی این مجتمع، ارائه خدمات به ۸۰۰ نفر در روز برای شهربازی و ۲۰۰ نفر در روز برای مجموعه رستوران های مجموعه می باشد و سرویس دهی به مشتریان برای ۳۳۰ روز کاری در سال در نظر گرفته شده است.

- **ظرفیت عملی:** با توجه به اینکه ظرفیت اسمی در شرایط ایده آل می باشد لذا ظرفیت عملی این مجموعه با در نظر گرفتن راندمان ۸۰ درصد به صورت ذیل محاسبه شده است:

$$۳۳۰,۰۰۰ \times ۰,۸ = ۲۶۴,۰۰۰$$

### هزینه های سرمایه گذاری طرح

هزینه های سرمایه گذاری ثابت طرح معادل ۱۰۵,۲۴ میلیارد ریال و سرمایه در گردش طرح معادل ۱,۰۸ میلیارد ریال برآورد شده است.

درصد	جمع کل (م.ر)	مورد نیاز			شرح
		جمع مورد نیاز (م.ر)	ریالی (م.ر)	معادل ریالی	
۲۸٪	۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	.	زمین
۱٪	۱,۲۶۰	۱,۲۶۰	۱,۲۶۰	.	محوطه سازی
۴۱٪	۴۴,۰۰۰	۴۴,۰۰۰	۴۴,۰۰۰	.	ساختمان
۲۱٪	۲۱,۸۲۵	۲۱,۸۲۵	۲۱,۸۲۵	.	تجهیزات مورد نیاز مجتمع
۲٪	۱,۷۰۸	۱,۷۰۸	۱,۷۰۸	.	تأسیسات
۰٪	۳۳۹	۳۳۹	۳۳۹	.	تجهیزات و وسایل اداری، خدماتی
۵٪	۴,۹۵۷	۴,۹۵۷	۴,۹۵۷	.	متفرقه و پیش بینی نشده
<b>۹۸٪</b>	<b>۱۰۴,۰۸۸,۸۹</b>	<b>۱۰۴,۰۸۸,۸۹</b>	<b>۱۰۴,۰۸۸,۸۹</b>	<b>.</b>	<b>جمع دارایی های ثابت</b>
۱٪	۱,۱۵۹,۵۰	۱,۱۵۹,۵۰	۱,۱۵۹,۵۰	.	هزینه های قبل از بهره برداری

خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی طرح احداث شهربازی سرپوشیده

درصد	جمع کل (م.ر)	مورد نیاز			شرح
		جمع مورد نیاز (م.ر)	ریالی (م.ر)	معادل ریالی	
۹۹٪	۱۰۵,۲۴۸,۳۹	۱۰۵,۲۴۸,۳۹	۱۰۵,۲۴۸,۳۹	*	جمع هزینه های سرمایه گذاری ثابت
۱٪	۱,۰۸۸,۵۷	۱,۰۸۸,۵۷	۱,۰۸۸,۵۷	*	سرمایه در گردش
۰٪	۰	۰	۰	*	سایر دارایی ها
۱۰۰٪	۱۰۶,۳۳۶,۹۶	۱۰۶,۳۳۶,۹۶	۱۰۶,۳۳۶,۹۶	*	جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح

هزینه های ارائه خدمات طرح

هزینه های سالانه تولید معادل ۲۶,۴ میلیارد ریال برآورد شده است.

ردیف	شرح	هزینه (م.ر)
۱	مواد مصرفی	۴,۱۵۸
۲	حقوق و دستمزد تولیدی	۸,۴۳۰
۳	آب, برق, سوخت, ارتباطات	۱,۲۶۴
۴	بیمه	۱۴۷
۵	تعمیر و نگهداری	۱,۹۸۳
۶	بازار یابی و تبلیغات	۳,۹۶۰
۷	متفرقه و پیش بینی نشده تولید	۹۹۷
۸	استهلاک	۵,۴۷۶
جمع		۲۶,۴۱۵

شاخص های اقتصادی

شرح	مقدار - واحد سنجش
ارزش فعلی خالص NPV	۳۳۱۱۱ میلیون ریال
نرخ بازده داخلی IRR	۲۶,۵۹٪
دوره زمانی بازگشت سرمایه (pbp)	۲,۸۴ سال

## فرم خلاصه پروژه

### معرفی پروژه

1) عنوان طرح : احداث احداث شهربازی سرپوشیده	
2) بخش : گردشگری	زیربخش : اماکن تفریحی
3) تولیدات / خدمات : شهربازی سرپوشیده	
4) مکان : منطقه آزاد <input type="checkbox"/> منطقه ویژه اقتصادی <input type="checkbox"/> شهرک صنعتی <input type="checkbox"/> زمینهای اصلی <input checked="" type="checkbox"/>	
5) توصیف طرح : هدف از اجرای این طرح احداث شهر بازی سرپوشیده در استان لرستان می باشد. شهربازی در حقیقت مجموعه ای از دستگاه های سرگرمی است که با هدف فراهم نمودن اوقاتی خوش برای گروه زیادی از مردم که به طور هم زمان ، در کنار هم قرار گرفته اند. یک شهربازی عموماً مجموعه ای کامل تر از یک زمین بازی ساده می باشد که گروه های سنی متفاوت اعم از کودکان، نوجوانان و بزرگسالان را در بر می گیرد. تفریحات سالم از ضروریات یک جامعه سالم به شمار می رود. با توجه به رشد و توسعه تفریحات در ایران بررسی عوامل مهم کیفیت در شهربازی ها می تواند اهمیت بسیاری داشته باشد. امروزه در صنعت توریسم شهربازی ها و پارک های موضوعی از عوامل مهم جذب توریست در کشورهای دنیا محسوب می شوند. افزایش تعداد شهربازی های بی کیفیت در ایران می تواند خطر بزرگی برای صنعت تفریحات باشد، لذا بررسی و آگاهی رسانی در خصوص ایجاد کیفیت بالاتر اهمیت زیادی دارد.	
6) ظرفیت سالانه طرح : 330000 نفر در سال	

### وضعیت پروژه

7) میزان دسترسی به مواد خام اولیه در داخل کشور یا استان 100٪ تامین مواد اولیه داخلی است.	
8) فروش : بازار پیش بینی شده داخلی 100٪ بازار پیش بینی شده صادراتی ٪	
9) زمان بندی کامل پروژه (از شروع فعالیت تا عملیات تجاری) : 24 ماه	

زمان بندی	شروع فعالیت
	شروع کار در محل
	پایان کار
	شروع عملیات تجاری

### 10) وضعیت پروژه :

بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>	سوال
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	آیا طرح دارای امکان سنجی می باشد؟
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	آیا زمین مورد نیاز طرح تهیه شده است؟
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	آیا مجوزهای قانونی «جواز تأسیس، محیط زیست و ...» گرفته شده است؟
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	آیا قراردادی با شریک داخلی یا خارجی منعقد گردیده است؟
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	آیا موافقتنامه فاینانس منعقد گردیده است؟
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	آیا قراردادی با پیمانکار داخلی و یا خارجی منعقد شده است؟
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	آیا امکانات زیربنایی طرح (برق، آب مورد نیاز، سوخت، ارتباطات، جاده و ...) فراهم گردیده است؟
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	آیا لیست مهارت، ماشین آلات، تجهیزات به همراه شرکتهای سازنده یا فروشنده تعیین شده است؟
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	آیا قرارداد یا موافقتنامه خرید ماشین آلات، تجهیزات و تکنولوژی منعقد گردیده است؟

11) تأمین مالی					
کل به میلیون دلار	ارز مورد نیاز (به میلیون دلار)	پول داخلی مورد نیاز			شرح
		معادل میلیون دلار	نرخ تبدیل به دلار	میلیون ریال	
3.40	0	3.40	هر دلار معادل 31000 ریال	105248.39	سرمایه ثابت
0.04	0	0.04		1088.57	سرمایه در گردش
<b>3.44</b>	<b>0</b>	<b>3.44</b>		<b>106336.96</b>	کل سرمایه گذاری
- ارزش تجهیزات و ماشین آلات خارجی ..... میلیون دلار					
- ارزش تجهیزات و ماشین آلات داخلی 0.7 میلیون دلار					
- ارزش تکنولوژی خارجی ..... میلیون دلار					
- ارزش تکنولوژی داخلی ..... میلیون دلار					
- ارزش فعلی خاص طرح ( NPV ) : 33111 میلیون ریال در 10 سال نرخ تنزیل 20٪					
- نرخ بازده داخلی ( IRR ) : 26.59٪					
- نرخ بازگشت سرمایه : 35.21٪					

اطلاعات عمومی

12) نوع پروژه :	<input checked="" type="checkbox"/> تأسیس	<input type="checkbox"/> تکمیل و توسعه
13) مشخصات شرکت :		
- نام ( اشخاص حقیقی یا حقوقی ) :		
- فعالیت جاری شرکت :		
- آدرس :		
- تلفن :	فکس :	وبسایت :
- ساختار قانونی شرکت :	<input type="checkbox"/> بخش خصوصی	<input type="checkbox"/> بخش عمومی
	<input type="checkbox"/> سایر	<input type="checkbox"/>

لطفاً در صورت موجود بودن موارد ذیل را پیوست نمایید .
- مطالعات امکان سنجی اولیه <input checked="" type="checkbox"/>
- مطالعات امکان سنجی <input type="checkbox"/>
- مجوزهای قانونی (جواز تأسیس) محیط زیست و ... <input type="checkbox"/>

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان لرستان  
 سازمان سرمایه گذاری و کمکهای اقتصادی و فنی ایران  
 وزارت امور اقتصادی و دارایی  
 تلفن : +986633229577 فاکس : +986633202905  
 eco\_isc@yahoo.com