

## چکیده طرح:

۱- نام پروژه: احداث هتل ۵ ستاره کویری			
۲- رشته فعالیت: خدمات- گردشگری			
۳- نوع پروژه: تأسیس یا ساخت: <input checked="" type="checkbox"/> طرح توسعه و تکمیل ظرفیت:			
۴- شرح مختصری از پروژه: کویر یکی از جاذبه های زیبای مرکز ایران است و استان یزد همواره با گرد شگران دو ستاره کویر مواجه است. استفاده از ظرفیت کویر در کنار آرامش و آسما ن شب آن ظرفیت ویژه ای برای احداث هتل پنج ستاره کویری در استان یزد ایجاد کرده است.			
۵- مکان انجام: یزد			
۶- محصولات / خدمات: ۱۵۰ اتاق، ۱۰ سویت، رستوران، سالن اجتماعات، تأسیسات کنفرانس، استخر و سونای سرپوشیده و روباز			
۷- ظرفیت سالیانه: ۱۸۰۰۰ نفر			
۸- بازار محصولات: داخلی: ۷۰٪ خارجی: ۳۰٪			
۹- مواد خام داخلی (بومی) مورد نیاز: <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>آب (هزار مترمکعب): ۳۰۰</td> </tr> <tr> <td>برق (هزار کیلووات): ۴۴۰۰</td> </tr> <tr> <td>گاز (هزار مترمکعب): ۲۰۰۰</td> </tr> </table> مصرف سالیانه:	آب (هزار مترمکعب): ۳۰۰	برق (هزار کیلووات): ۴۴۰۰	گاز (هزار مترمکعب): ۲۰۰۰
آب (هزار مترمکعب): ۳۰۰			
برق (هزار کیلووات): ۴۴۰۰			
گاز (هزار مترمکعب): ۲۰۰۰			
۱۰- فروش: ۰,۳ میلیون یورو پیش بینی داخلی: ۷۰٪ پیش بینی صادرات: ۳۰٪			
۱۱- دوران ساخت پروژه: ۳ سال			
۱۲- دوره بهره برداری: ۲۰ سال			
۱۳- پیش بینی اشتغال: (مستقیم و غیرمستقیم) مستقیم ۱۰۰ نفر -			
۱۴- موقعیت پروژه: (با آری یا نه پاسخ دهید). <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ آیا مطالعات امکان سنجی دارد؟ آری <input checked="" type="checkbox"/> یا خیر <input type="checkbox"/></li> <li>❖ زمین مورد نیاز تهیه شده است؟ آری <input checked="" type="checkbox"/> یا خیر <input type="checkbox"/></li> <li>❖ آیا مجوزهای قانونی (جواز تأسیس، سهمیه ارزی، محیط زیست و سایر مجوزها) اخذ شده است؟ آری <input checked="" type="checkbox"/> یا خیر <input type="checkbox"/></li> <li>❖ آیا قرارداد مشارکت با سرمایه گذار داخلی / خارجی تهیه شده است؟ آری <input type="checkbox"/> یا خیر <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>❖ آیا قرارداد تأمین مالی تهیه شده است؟ آری <input type="checkbox"/> یا خیر <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>❖ آیا قرارداد با پیمانکار داخلی / خارجی تهیه شده است. آری <input type="checkbox"/> یا خیر <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>❖ آیا خدمات زیربنایی (برق، آب ارتباطات، سوخت، جاده و ... تهیه شده است؟ آری <input checked="" type="checkbox"/> یا خیر <input type="checkbox"/></li> <li>❖ آیا لیست شرکت های دارای / سازنده / فروشنده دانش فنی، ماشین آلات / تهیه شده است؟ آری <input type="checkbox"/> یا خیر <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>❖ آیا قرارداد خرید ماشین آلات، ابزار و وسایل، دانش فنی تهیه شده است؟ آری <input type="checkbox"/> یا خیر <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul>			
۱۵- ساختار مالی:			

کل (میلیون یورو)	پول داخلی مورد نیاز			ارز خارجی مورد نیاز (میلیون یورو)	شرح
	معادل ارزی آن (میلیون یورو)	نرخ	میلیون ریال		
۱,۰۶	۱,۰۶	۱/۳۰۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰	۰	سرمایه ثابت
۰,۲۶	۰,۲۶		۸۰۰۰۰	۰	سرمایه در گردش
۱,۳۲	۱,۳۲		۴۰۰۰۰۰	۰	کل سرمایه گذاری

- ❖ ارزش ابزار و ماشین آلات خارجی (میلیون یورو): -
- ❖ ارزش ابزار و ماشین آلات داخلی (میلیون یورو): ۰,۳
- ❖ ارزش دانش فنی خارجی (میلیون یورو): -
- ❖ ارزش دانش فنی داخلی (میلیون یورو): --
- ❖ ارزش فعلی خالص پروژه: (NPV) ۹۱۳ یورو
- ❖ نرخ بازده داخلی پروژه: (IRR) ۳۰,۸٪
- ❖ نرخ بازده سرمایه: -
- ❖ نرخ بازگشت سرمایه: ۳,۵ سال بعد از بهره برداری

موارد ۱۶ و ۱۷ مربوط به طرح‌هایی است که شرکت موجود خواهان جذب سرمایه به صورت مشارکتی است.

۱۶- مشخصات شرکت ایرانی (شریک داخلی): (در صورت وجود)

نام حقوقی و نوع شرکت: مرکز خدمات سرمایه گذاری استان یزد  
 فعالیت‌های جاری شرکت: مشاوره در زمینه های سرمایه گذاری خارجی، فرصت های سرمایه گذاری، تامین منابع مالی خارجی و....  
 تلفن/نمابر: ۰۳۵۳۶۲۰۹۴۳۳ ایمیل: info@investinyazd.ir وب سایت: www.investinyazd.ir  
 ساختار حقوقی شرکت:  دولتی  غیردولتی  عمومی غیردولتی

۱۷- اطلاعات پیمانکاران و مالکان شرکت داخلی: (در صورت وجود)

نام افراد یا شرکت‌ها: نشانی:  
 تلفن: نامبر: ایمیل: وب سایت:  
 تاریخ ثبت شرکت، شماره ثبت، محل ثبت و آخرین سرمایه ثبت شده:  
 ساختار حقوقی شرکت: دولتی  غیردولتی  عمومی غیردولتی  
 فعالیت‌های مشابهی که در این رشته داشته‌اید: سال  
 عنوان پروژه‌های مشابه داخلی و داخلی که داشته‌اید:  
 سایر پروژه‌های داخلی و خارجی که داشته‌اید:  
 مراجع (بانکی، نهادهای مالی و ...) که تا به حال داشته‌اید:



سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران

مرکز خدمات سرمایه‌گذاری استان یزد

# معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری استان یزد

[www.investinyazd.ir](http://www.investinyazd.ir)



# هتل ۵ ستاره کویری

خلاصه امکان سنجی فنی - اقتصادی

زیربخش: گردشگری

کد ایسیک: ۵۵۱۰/۱



## فهرست مطالب



- مقدمه
- شاخص های عمومی استان یزد
- ویژگی های گردشگری استان
- موقعیت طرح
- بررسی بازار
- پیشرفت فیزیکی و فازبندی پروژه
- برنامه مالی پروژه
- خلاصه مباحث اقتصادی پروژه
- مشوق ها، ویژگی ها و مزایای طرح

## مقدمه

امروزه بسیاری از کشورهای جهان، ابعاد گسترده صنعت گردشگری را از نظر تولید، اشتغال و ایجاد درآمد درک کرده‌اند و از چند دهه پیش به شدت به توسعه این صنعت پرداخته‌اند. کشور جمهوری اسلامی ایران از جمله کشورهایی است که به علت داشتن پتانسیل‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی، همواره مورد توجه گردشگران نقاط مختلف دنیا قرار داشته است که این عوامل شرایط مساعدی را برای بهره‌برداری و توسعه زیرساخت‌های گردشگری فراهم می‌سازد. با توجه به اهداف و سیاست‌های دولت در سند چشم‌انداز کشور که در آن سالانه به ورود ۲۰ میلیون گردشگر خارجی تأکید شده است، ایجاد زیرساخت‌های گردشگری از واقعیت‌های اجتناب‌ناپذیر است.

شهر یزد و بازار و مجموعه‌های تاریخی اطراف آن می‌تواند به عنوان یک نقطه جاذب و تأثیر گذار در طراحی هتل ۵ ستاره باشد. همچنین با توجه به نیاز روز افزون مردم به فضاهای اقامتی و فرهنگی و حفظ هویت ملی-تاریخی این شهر و بعد اقتصادی و توریستی آن لزوم ایجاد یک هتل ۵ ستاره بیشتر حس می‌شود.

علاوه بر این با مقایسه تعداد تخت و مراجعه کننده در استان‌های اصفهان و یزد می‌توان به این نتیجه رسید که ضریب اشغال در استان یزد ۶۵ درصد است که نسبت به استان اصفهان بیشتر است. بنابراین با توجه به پیش بینی‌های صورت گرفته در مورد آینده صنعت گردشگری و مقایسه با کشور و استان اصفهان می‌توان نتیجه گرفت که ایجاد یک واحد جدید در مقیاس وسیع مثل هتل پنج ستاره از نظر اقتصادی توجیه پذیر است.

- در مجموع با توجه به موارد زیر ایجاد چنین هتلی توجیه پذیر می‌باشد:
- پتانسیل‌های بالای گردشگری تاریخی، مذهبی و طبیعت گردی یزد
- عدم وجود هتل ۵ ستاره در یزد با توجه به تعداد بالای گردشگر
- آمار بالای اسکان در ایام نوروز و تحت پوشش قرار دادن فقط ۵ درصد آن در هتل‌ها
- ثبت جهانی بافت تاریخی یزد و دو باغ یزد در یونسکو
- در نظر گرفتن خدمات و عملکردهای مختلف و متنوع متناسب با نیاز استفاده کنندگان و توجه به ویژگیهای فرهنگی و تاریخی شهر به منظور جذب هر چه بیشتر گردشگران.
- نزدیک به بیمارستان شهید صدوقی جهت اسکان پزشکان و برخی بیماران
- نزدیک بودن به دانشگاه یزد و دانشگاه آزاد واحد یزد جهت اسکان برخی از اساتید پروازی و



## شاخص های عمومی استان یزد

### شاخص های اقتصادی

تولید ناخالص داخلی ۳۱۳۵.۷ میلیون یورو  
تولید ناخالص داخلی سرانه ۲۵۳۷ یورو

### شاخص های اجتماعی

جمعیت ۱،۱۳۸،۵۳۳ نفر  
نرخ رشد جمعیت ۲/۵٪  
تراکم جمعیت ۱۵/۲ نفر در کیلومتر مربع  
درصد جمعیت جوان ۲۴/۹٪  
نرخ شهرنشینی ۸۵/۳٪

### سهم بخش های مختلف اقتصادی

کشاورزی ۸/۷٪  
صنعت معدن ۴۷/۸٪  
خدمات ۴۳/۶٪

### شاخص های جغرافیایی

مساحت ۷۴،۷۸۱ کیلومتر مربع (استان ۸ کشور)  
استان های همسایه: فارس، اصفهان، خراسان جنوبی، کرمان  
تعداد شهرستان ها ۱۰ تعداد شهرها ۲۱

## ویژگی های گردشگری استان

جاذبه های گردشگری در هر منطقه یکی از مهم ترین عوامل جذب گردشگران است و می توان با عملکرد و برنامه ریزی مناسب درآمد خوبی را به دست آورد. به طور کلی جاذبه های گردشگری به چند دسته تقسیم می شوند از جمله جاذبه های طبیعی، تاریخی، فرهنگی و ... که هر منطقه یا سرزمین بسته به شرایط تاریخی، اقلیمی و مکانی، از هر یک از این جاذبه ها برخوردار خواهد بود.

مجموعه آثار باستانی پراکنده موجود در این استان، مبین آن بوده که استان یزد از سرزمین های کهن و تاریخی ایران زمین است. آثاری چون دست افزارهای سنگی به دست آمده در دره های «شیرکوه»، سنگ نگاره های کوه «ارنان»، «فودیچ» بهاباد، «مزرعه مفیدی» اردکان، «هسبخته» و «گنج دره» در تفت، «کوه سرخ» ندوشن، و ابزارهای سنگی پیش از تاریخ «بیده» میبد، همگی گواه بر آن است. علاوه بر آن وجود آثار معماری و شهرسازی پیش از اسلام همچون قلعه ی سنگی شواز (متعلق به دوره اشکانی)، محوطه های باستانی غربالبیز و قلعه ی «کوهستان گبری» در ابرکوه، «کهندژ» (نارین قلعه) میبد (متعلق به دوره تاریخی)، قلعه ی خورمیز مهریز (متعلق به دوره ساسانی) و غیره مدنیت را در این حوزه آشکار می سازد.

استان یزد علاوه بر آثار تاریخی و فرهنگی متعدد، دارای طبیعتی چند وجهی و کاملاً متفاوت است. از یک سو پهنه های بیابانی و تپه های ریگ روان و از سوی دیگر به فاصله ای نزدیک ارتفاعات زیبا و سرسبز شیرکوه، دره و دامنه های آن جلوه های زیبای طبیعت را به نمایش می گذارند. دشت کویر، مناطق حفاظت شده، پارک ها و آثار طبیعی ملی، روستاهای هدف گردشگری، غارها و کویرها نمونه ای از مجموعه های ارزشمند و متنوع از پتانسیل های موجود جهت سرمایه گذاری در این بخش را به منصف ظهور گذاشته است.

استان یزد علی رغم دارا بودن اقلیم خشک و بیابانی دارای تنوع زیستی بوم و بسیار ارزشمند و نیز چشم اندازهای متنوع (کویر، تپه های ماسه ای، بیابان، استپ، کوهستان، جنگل و...) می باشد که در همین راستا اداره ی کل حفاظت محیط زیست استان یزد با انتخاب عرصه هایی از طبیعت استان تحت عنوان مناطق تحت مدیریت نسبت به مدیریت و حفاظت آنها اقدام نموده است.



اولین شهر زنده خشت  
خام و دومین شهر  
تاریخی جهان

وجود ۲۲۷۰ هکتار بافت  
تاریخی در استان و رتبه  
اول در کشور

۶۵۰۰ مکان و ساختمان  
تاریخی

بیش از ۸۸ هتل مدرن و  
سنتی

وجود ۱۸ اثر طبیعی ثبت  
شده



## موقعیت طرح

شهرستان یزد با وسعت ۲۳۹۷ کیلومتر مربع اولین شهر خشت خام و دومین شهر تاریخی جهان است. این شهرستان به دلیل وجود جاذبه های شغلی، رفاهی و تمرکز اداری، پرجمعیت ترین شهرستان استان یزد به شمار می رود و با جمعیتی حدود چهارصد و پنجاه هزار نفر، تقریباً نیمی از کل جمعیت استان را تشکیل می دهد. این شهرستان شامل دو بخش مرکزی و زارچ با شهرهای یزد، شاهدهیه، حمیدیا و دهستان های فجر، فهرج، اله آباد و محمد آباد می باشد. بر اساس سال نامه آماری سال ۱۳۹۵، شهرستان یزد در این سال دارای ۶۵۶۴۷۴ نفر جمعیت بوده است. فاصله شهرستان یزد تا تهران ۶۸۹ کیلومتر می باشد و در دره وسیعی رو به کویر واقع شده است.



وضعیت جغرافیایی:

طول جغرافیایی: ۳۱.۸۱۴۷۹۰۱

عرض جغرافیایی: ۵۴.۵۲۱۷۸۵۷

## دسترسی به زیر ساختها

- وجود نیروگاه های متعدد به ظرفیت اسمی ۲۵۰۰ مگا وات
- وجود سه خط لوله انتقال گاز با ظرفیت ۵۰ میلیون متر مکعب در روز
- تامین محصولات نفتی مورد نیاز از طریق خطوط لوله سراسری

### انرژی



- موقعیت ممتاز جغرافیایی استان (تلاقی کریدور حمل و نقل شمال - جنوب و شرق - غرب
- رتبه نخست ترانزیت ریلی در کشور (بیش از ۸۷۶ کیلومتر مسیر ریلی) و تلاقی ریلی
- وجود فرودگاه بین المللی جهت حمل بار و مسافر با دسترسی آسان

### حمل و نقل



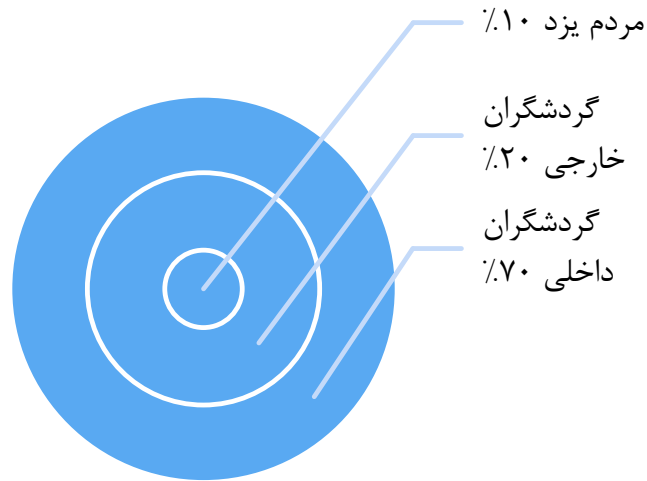
- ۱۴ شهرک صنعتی، ۱۷ ناحیه صنعتی با مساحتی بالغ بر ۷۰۰۰ هکتار
- حدود ۱۰۰۰ واحد فعال و ۱۴۰۰ واحد در حال ساخت را در بر می گیرد.
- وجود منطقه ویژه اقتصادی یزد با مساحتی بیش از ۵۷۰ هکتار

### نواحی صنعتی



# بررسی بازار

## بازار هدف



بیشترین تعداد گردشگر خارجی ۱۱۳۵۰۰ نفر در سال ۱۳۹۵

تعداد بیش از ۳۰۰ هزار نفر گردشگر داخلی

تردد بیش از یک میلیون نفر از استان یزد در ایام نوروز

جمعیت بیش از یک میلیونی استان و نیم میلیونی شهر یزد

## روش های مستقیم و یا غیر مستقیم برای معرفی خدمات گردشگری

۲- توزیع و معرفی غیر مستقیم محصولات و خدمات هتل :

- دفاتر خدمات مسافرتی
- دفاتر تور گردانان
- شرکت های تشریفات
- وب سایت های رزرو آنلاین همانند (هتل یار ، مراکز اقامتی ، ایران هتل و ...)
- پرتال های مسافرتی همانند (Trip Advisor, HotelIQ)
- لیدر های مستقل

۱- روش مستقیم توزیع محصول در هتل ها

- فروش مستقیم به میهمان از طریق واحد فروش و بازاریابی
- فروش از طریق تلفن هتل
- از طریق تبلیغات اینترنتی
- از طریق بروشور ها و تبلیغات چاپ شده
- تبلیغات از طریق رسانه ها
- از طریق وب سایت هتل (Website Booking System)
- از طریق سیستم توزیع بین المللی (GDS)

## بررسی ظرفیت گردشگری استان

تمرکز مراکز اقامتی استان عمدتاً در شهر یزد است. این تأسیسات شامل هتل و هتل آپارتمان، مهمانپذیر و پانسیون می باشند، طی یک دهه اخیر با افزایش تعداد گردشگران ورودی به استان و نیز حمایت های مالی و مدیریتی صورت گرفته از طرف سازمان میراث فرهنگی از فعالیت های عمرانی در دل بافت های تاریخی شهرها، تمایل افراد در جهت تغییر کاربری ابنیه قدیمی و تبدیل آن به هتل و رستوران افزایش چشمگیری داشته است. در حال حاضر بیش از ۷۰ واحد اقامتی با ظرفیت حدود ۵۵۰۰ تخت در استان موجود است. جدول زیر وضعیت شاخص های تخصصی حوزه گردشگری و جدول روبرو وضعیت هتل های ۴ ستاره یزد را نشان می دهد.

نام هتل	تعداد اتاق	تعداد تخت
هتل صفائیه	۱۹۰	۳۹۰
هتل تهرانی	۸۸	۲۰۰
هتل داد	۶۵	۱۱۰
هتل سنتی مشیرالممالک	۵۰	۱۰۵
هتل ارگ	۸۰	۱۸۰

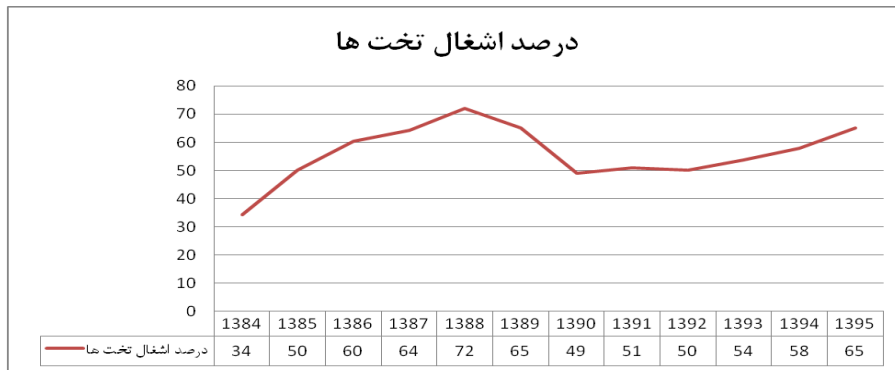
شاخص های تخصصی	سال ۹۱	سال ۹۲	سال ۹۳	سال ۹۴	سال ۹۵
اماکن اقامتی	۶۱	۵۸	۶۲	۶۹	۷۵
اسکان در واحدهای اقامتی تحت نظارت	۲۰۴۸۵۸	۱۸۴۲۰۳	۲۳۵۱۷۵	۲۶۲۴۶۹	۳۳۵۲۸۱
داخلی					
خارجی	۱۸۲۸۲	۲۳۳۸۵	۶۰۰۴۵	۶۶۶۴۶	۱۱۳۵۰۰
میزان درآمد ارزی	۴۰۷۳	۶۰۲	۱۵۰۴۸	۲۰۰۶۴	۳۰۰۹۶
میلیون یورو					
میزان درآمد ریالی	۴۴۷۰۱	۴۰۲۰۲	۵۱۳۰۲	۴۶۷۰۷	۸۳۸۰۲
میلیارد ریال					
اماکن پذیرایی سنتی و بین راهی	۶۸	۶۰	۶۴	۷۸	۱۰۳
ظرفیت تأسیسات اقامتی	۴۱۴۷	۳۹۳۷	۴۰۰۰	۴۳۰۰	۵۵۰۰
اشغال تخت	۵۱	۵۰	۵۳۰۶۵	۵۸	۶۵

## سنجش بازار خدمات گردشگری

خدمات گردشگری نیز همانند هر کالا و خدمت دیگری، دربرگیرنده بازاری است که دو طرف مهم عرضه و تقاضا دارد. جدول زیر، تعداد کل ظرفیت موجود هتل های یزد بر حسب تعداد تخت موجود را طی سال های ۹۲-۸۴ نشان می دهد. ستون بعد آن نفر- شب تخت موجود در سال می باشد که از حاصل ضرب ستون ظرفیت هتل ها در ۳۶۵ روز سال حاصل می شود. این دو ستون معرف میزان عرضه خدمات اقامتی گردشگری استان یزد می باشد.

سال	تعداد تخت موجود	تعداد مراجعه کننده به هتل	درصد اشغال تخت ها
۱۳۸۴	۱۸۱۶	۱۲۳۶۹۴	۳۴
۱۳۸۵	۲۱۷۵	۱۹۳۳۹۵	۵۰
۱۳۸۶	۲۸۴۲	۲۲۳۰۰۰	۶۰
۱۳۸۷	۳۳۰۵	۲۷۹۲۸۰	۶۴
۱۳۸۸	۳۷۴۵	۲۵۷۳۴۴	۷۲
۱۳۸۹	۳۸۹۰	۱۸۸۳۴۳	۶۵
۱۳۹۰	۳۹۲۵	۱۹۸۰۳۰	۴۹
۱۳۹۱	۴۱۴۷	۲۲۳۱۴۰	۵۱
۱۳۹۲	۳۹۳۷	۲۰۷۵۸۸	۵۰
۱۳۹۳	۴۰۰۰	۲۹۵۲۲۰	۵۴
۱۳۹۴	۴۳۰۰	۳۲۹۱۱۵	۵۸
۱۳۹۵	۵۵۰۰	۴۴۸۷۸۱	۶۵

جهت پیش بینی میزان گردشگران خارجی و داخلی و هم چنین پیش بینی شاخص ضریب اشغال هتل ها، باید با تحلیل رشد و روند آماری این کمیت ها طی دوران گذشته و محاسبه نرخ رشد آن، به این مهم دست یافت. از آن جا که تعداد گردشگران خارجی بستگی شدیدی به متغیرهای سیاسی و اوضاع سیاسی دارد، جهت پیش بینی، حداقل نرخ رشد برای آن در نظر گرفته می شود. از طرفی دیگر با توجه به این که متوسط مدت اقامت گردشگران طی این دوره افزایش داشته، جهت پیش بینی بدون افزایش در نظر گرفته و به همان متوسط مدت اقامت در سال ۱۳۹۲ بسنده می کنیم. البته لازم به ذکر است که علی رغم اینکه در سال ۹۲ کاهش رخ داده ولی در سال ۹۳ و ۹۴ آمار گردشگران خارجی بدلیل بهبود شرایط سیاسی افزایش ولی گردشگران خارجی بدلیل کاهش وضعیت درآمدی کاهش یافته است ولی در کل شرایط نرمالی در دو سال رخ داده است. با توجه به سیاست های حمایتی دولت و برنامه های گردشگری استان، چنانچه همین روند (۱۲ درصد برای نفر- شب تخت ها و ۱۷ درصد برای گردشگران) برای سال های آتی صورت گیرد، میتوان به افزایش درصد اشغال تخت واحدهای اقامتی استان امیدوار بود.

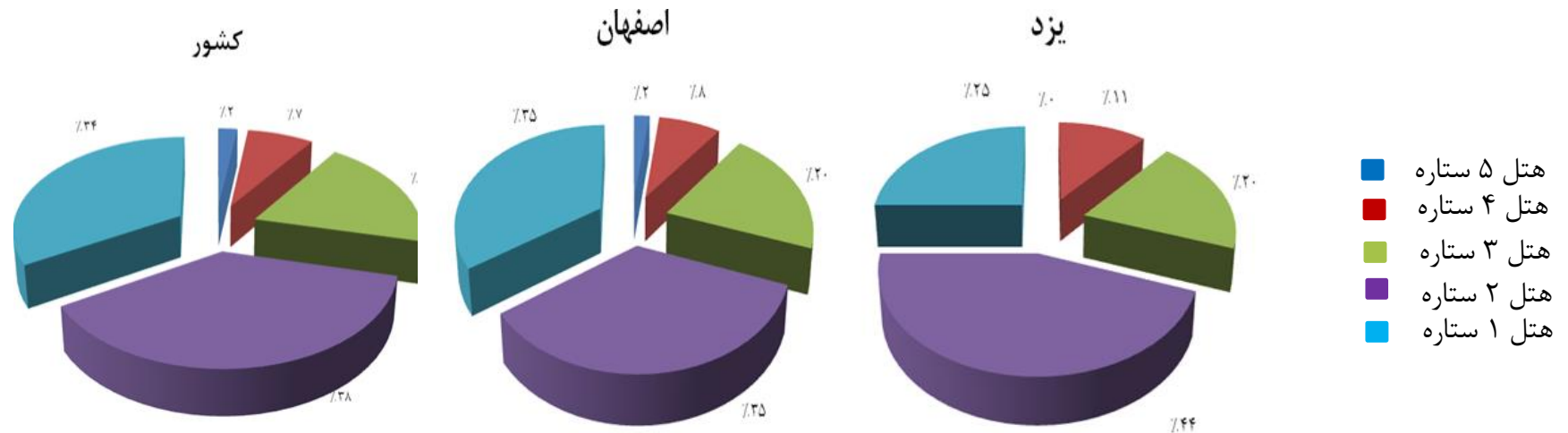


جدول نفر- شب کل اقامت در هتل های یزد و درصد اشغال کل

## تعداد و ظرفیت هتل های کشور بر حسب درجه در سال ۱۳۹۵

بررسی ظرفیت هتل های کشور بر حسب درجه در استان های مختلف نشان می دهد که از لحاظ تعداد، اتاق و تخت بیشترین هتل ها مربوط به استان های خراسان رضوی و تهران است. استان یزد از حیث تعداد واحدهای اقامتی در جایگاه هفتم، از حیث تعداد اتاق ها در جایگاه دهم و از حیث تعداد تخت در جایگاه نهم کشور قرار دارد.

هم چنین از لحاظ شاخص هایی مانند نسبت اتاق به تعداد هتل در جایگاه بیست و یکم و از حیث شاخص نسبت تخت به تعداد هتل در جایگاه پانزدهم قرار دارد و این نشان دهنده آن است که مقیاس هتل های موجود در استان یزد نسبت به کشور کمتر است و این به علت وجود هتل های سنتی کوچک است. هم چنین شاخص تعداد هتل ۵ ستاره به کل هتل ها نشان دهنده آن است که استان هایی چون تهران، خراسان و هرمزگان از این حیث برتر می باشند، در حالی که استان یزد، هتل پنج ستاره ندارد.



جدول مقایسه وضعیت واحدهای اقامتی از ۱ ستاره در استان اصفهان و یزد

## دلایل توجیه ایجاد هتل

- ۱) شهر یزد و بازار و مجموعه های تاریخی اطراف آن می تواند به عنوان یک نقطه جاذب و تأثیر گذار در طراحی مجموعه یک عنصر تاریخی نظام دهنده در سایت باشد. همچنین با توجه به نیاز روز افزون مردم به فضاهای اقامتی و فرهنگی و حفظ هویت ملی- تاریخی این شهر و بعد اقتصادی و توریستی آن لزوم ایجاد یک هتل ۵ ستاره بیشتر حس می شود.
  - ۲) ثبت جهانی دو باغ یزد و ثبت جهانی شهر یزد در یونسکو
  - ۳) آمار بالای اسکان در ایام نوروز و تحت پوشش قرار دادن فقط ۵ درصد آن در هتل ها
  - ۴) کویر یکی از معروفترین جاذبه های مرکز ایران است و هتل های کویری در کشورهایی چون آمریکا، امارات متحده عربی، اردن و ... با استقبال زیادی مواجه است
  - ۵) ارائه فضاهایی برای اقامت مسافران داخلی و خارجی و ارائه الگویی در جهت شناخت فرهنگ و معماری ایران.
  - ۶) رویکرد مثبت گردشگران به سکوت، آسمان شب و آرامش کویر
  - ۷) قرارگیری سایت در مسیر گردشگران داخلی و خارجی لزوم احداث هتل را تشدید می کند.
  - ۸) در نظر گرفتن خدمات و عملکرد های مختلف و متنوع متناسب با نیاز استفاده کنندگان و توجه به ویژگیهای فرهنگی و تاریخی شهر به منظور جذب هر چه بیشتر گردشگران.
- با توجه به پیش بینی های صورت گرفته در مورد آینده صنعت گردشگری و مقایسه با کشور و استان اصفهان می توان نتیجه گرفت که ایجاد یک واحد جدید در مقیاس وسیع مثل هتل پنج ستاره از نظر اقتصادی توجیه پذیر است.

## پیشرفت فیزیکی و فازبندی پروژه

### وضعیت پروژه:

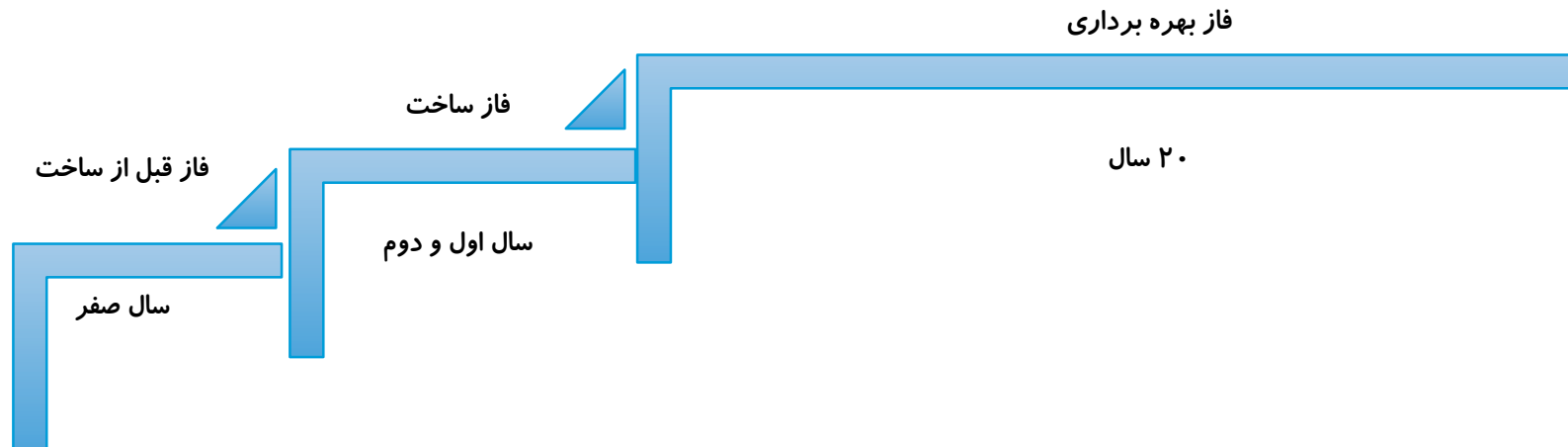
#### مطالعات انجام شده برای پروژه:

مطالعات توجیه فنی اقتصادی، مطالعات امکان سنجی انجام شده است.

**اقدامات انجام شده:** کلیه مجوزها اخذ شده و زمین پروژه توسط صاحب طرح تأمین می‌باشد.

عملیات اجرایی مجموعه در سال های اول و دوم شکل می‌گیرد. در سال اول هزینه های تملک، هزینه های قبل از بهره برداری، ۶۰٪ عملیات محوطه سازی، ۶۰٪ عملیات ساختمان سازی و ۴۰٪ عملیات تأسیسات صورت می‌گیرد. در سال بعد، ۴۰٪ مابقی عملیات محوطه سازی، ۴۰٪ مابقی عملیات ساختمان سازی و ۶۰٪ مابقی تأسیسات صورت می‌گیرد. از سال چهارم مجموعه به بهره برداری خواهد رسید و دوران بهره برداری به مدت ۲۰ سال در نظر گرفته شده است.

زمین طرح مذکور به شرکت توسعه ایرانگردی و جهانگردی استان واگذار گردیده تا از طریق شرکت به سرمایه گذار واجد شرایط واگذار گردد.





## برنامه مالی پروژه

### برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه های سرمایه ای)

جمع کل (میلیون ریال)	مورد نیاز (میلیون ریال)	انجام شده (میلیون ریال)	شرح به قیمت سال ۹۸ (با نرخ یورو ۱۲۰۰۰۰ ریالی)
۱۵۰۰۰	۱۵۰۰۰	۰	زمین
۶۰۰۰۰	۶۰۰۰۰	۰	محوطه سازی
۱۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰	۰	ساختمان
۱۸۸۰۰	۱۸۸۰۰	۰	تاسیسات
۹۰۰۰۰	۹۰۰۰۰	۰	تجهیزات، وسائط نقلیه
۱۹۲۰۰	۱۹۲۰۰	۰	هزینه های قبل از بهره داری
۱۷۰۰۰	۱۷۰۰۰	۰	متفرقه و پیش بینی نشده
۳۲۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰	۰	جمع هزینه های ثابت سرمایه گذاری
۸۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۰	سرمایه در گردش
۴۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	۰	جمع کل هزینه های سرمایه گذاری

## هزینه های جاری

ردیف	شرح	درصد هزینه ثابت	هزینه ثابت (میلیون ریال)	درصد هزینه متغیر	هزینه متغیر (میلیون ریال)	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه	%۰	۰	%۱۰۰	۰	۰
۲	حقوق و دستمزد	%۷۰	۱۴۷۰۰	%۳۰	۶۳۰۰	۲۱۰۰۰
۳	انرژی و سوخت	%۲۰	۵۰۰	%۸۰	۲۰۰۰	۲۵۰۰
۴	تعمیرات و نگهداری	%۲۰	۹۰۰	%۸۰	۳۶۰۰	۴۵۰۰
۵	استهلاک	%۱۰۰	۱۶۰۰۰	%۰	۰	۱۶۰۰۰
۶	بازاریابی و تبلیغات	%۰	۰	%۱۰۰	۱۶۰۰	۱۶۰۰
۷	سایر هزینه های پیش بینی نشده	%۰	۰	%۱۰۰	۴۵۶۰	۴۵۶۰
	مجموع	-	۳۲۱۰۰	-	۱۸۰۶۰	۵۰۱۶۰

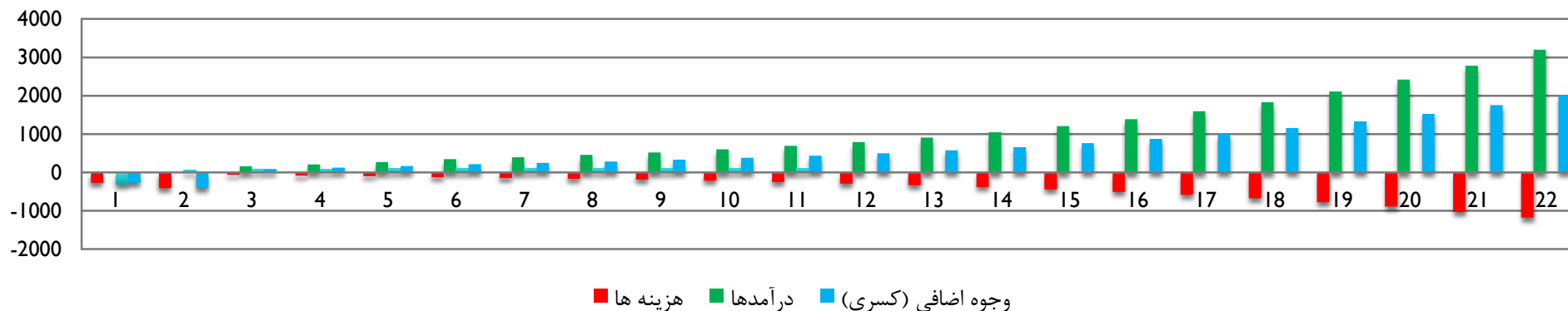
## پیش بینی درآمد

شرح آیتم های درآمدی	ظرفیت	واحد	میانگین قیمت (هزارریال)	درآمد سالیانه (میلیون ریال)
واحدهای تجاری و رستوران	۱۸۰۰۰ نفر در سال	نفر مراجعه کننده	۵۰۰۰	۹۰۰۰۰

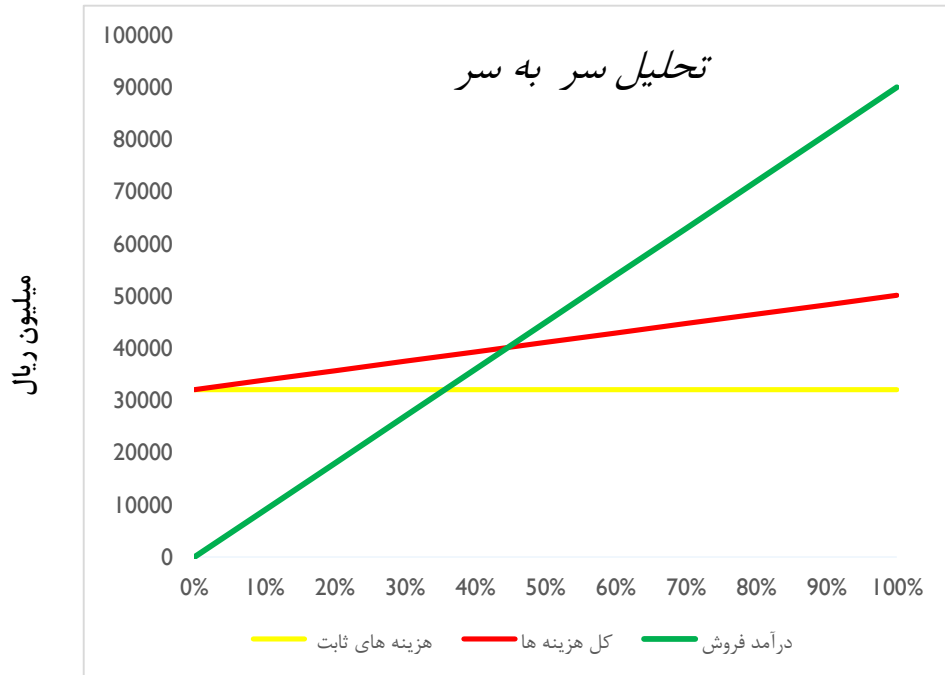
# جریان نقدینگی پروژه

فاز بهره برداری																			فاز ساخت		سال	
۲۲	۲۱	۲۰	۱۹	۱۸	۱۷	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲		۱
۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۹۰٪	۸۰٪	۷۰٪	۰٪	۰٪	ظرفیت
۱۶۹۴	۱۴۷۳	۱۲۸۱	۱۱۱۴	۹۶۹	۸۴۲	۷۳۲	۶۳۷	۵۵۴	۴۸۲	۴۱۹	۳۶۴	۳۱۷	۲۷۵	۲۳۹	۲۰۸	۱۸۱	۱۴۲	۱۱۰	۸۳	۰	۰	درآمدها
-۷۱۴	-۶۲۱	-۵۴۰	-۴۶۹	-۴۰۸	-۳۵۵	-۳۰۹	-۲۶۸	-۲۳۳	-۲۰۳	-۱۷۶	-۱۵۳	-۱۳۳	-۱۱۶	-۱۰۱	-۸۸	-۷۶	-۶۴	-۵۴	-۴۵	-۱۹۲	-۱۲۸	هزینه ها
۹۸۰	۸۵۲	۷۴۱	۶۴۴	۵۶۰	۴۸۷	۴۲۴	۳۶۸	۳۲۰	۲۷۹	۲۴۲	۲۱۱	۱۸۳	۱۵۹	۱۳۹	۱۲۰	۱۰۵	۷۸	۵۶	۳۹	-۱۹۲	-۱۲۸	وجوه اضافی (کسری)
۱۷۹۵۵	۵۶۸۸	۴۸۳۶	۴۰۹۵	۳۴۵۰	۲۸۹۰	۲۴۰۲	۱۹۷۹	۱۶۱۰	۱۲۹۰	۱۰۱۱	۷۶۹	۵۵۸	۳۷۵	۲۱۶	۷۷	-۴۳	-۱۴۸	-۲۲۵	-۲۸۱	-۳۲۰	-۱۲۸	مانده وجوه نقد تجمعی

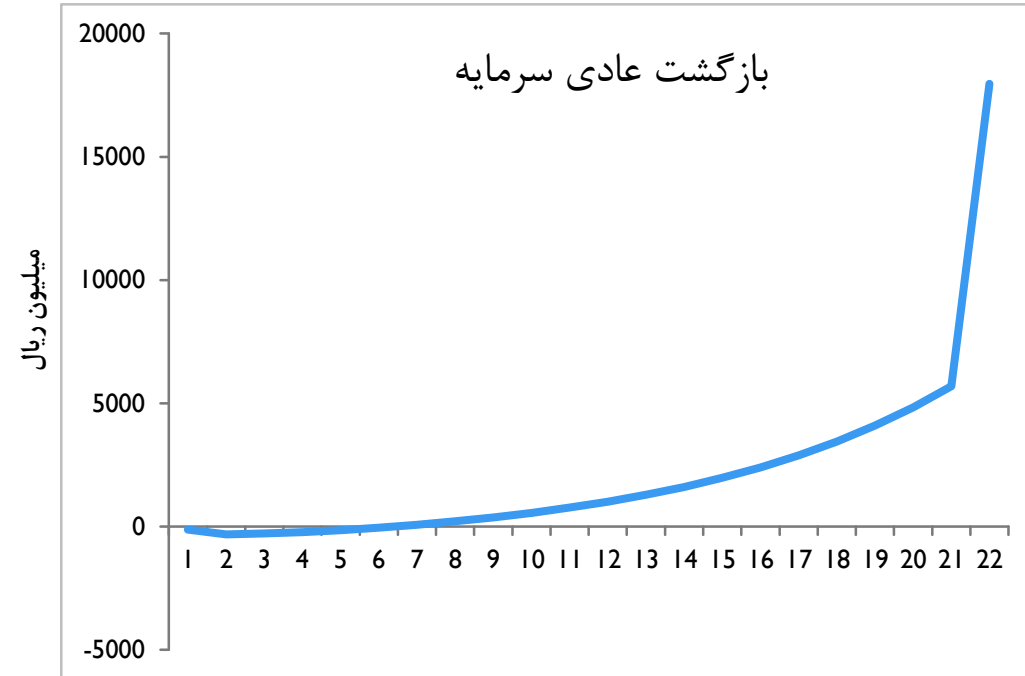
جریان نقدی پروژه (۲۰ سال بهره برداری)



## شاخص های اقتصادی



در ظرفیت کامل طرح، نقطه سر به سر در ۵۰٪ از تولید یا درآمد محقق خواهد شد.



بعد از ۷ سال کل سرمایه قابل برگشت می باشد.

## خلاصه مباحث اقتصادی پروژه

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)	نام محصول تولیدی	ظرفیت اسمی و واحد آن
خدمات	هتل - ۱۵۱۰/۱	خدمات گردشگری	۴۰ اتاق
طول دوره اجرا	کل سرمایه گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز
۳ سال	۳۲۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	۵۵ نفر
نرخ بازده داخلی IRR	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال) در نرخ تنزیل ۲۰٪	دوره بازگشت	نسبت منافع به هزینه B/C*
۳۰.۸٪	۲۷۴	۳.۵ سال	۱/۶۷

• ۳۰.۸٪

نرخ بازده داخلی



• ۲۷۴ میلیون ریال

خالص ارزش فعلی

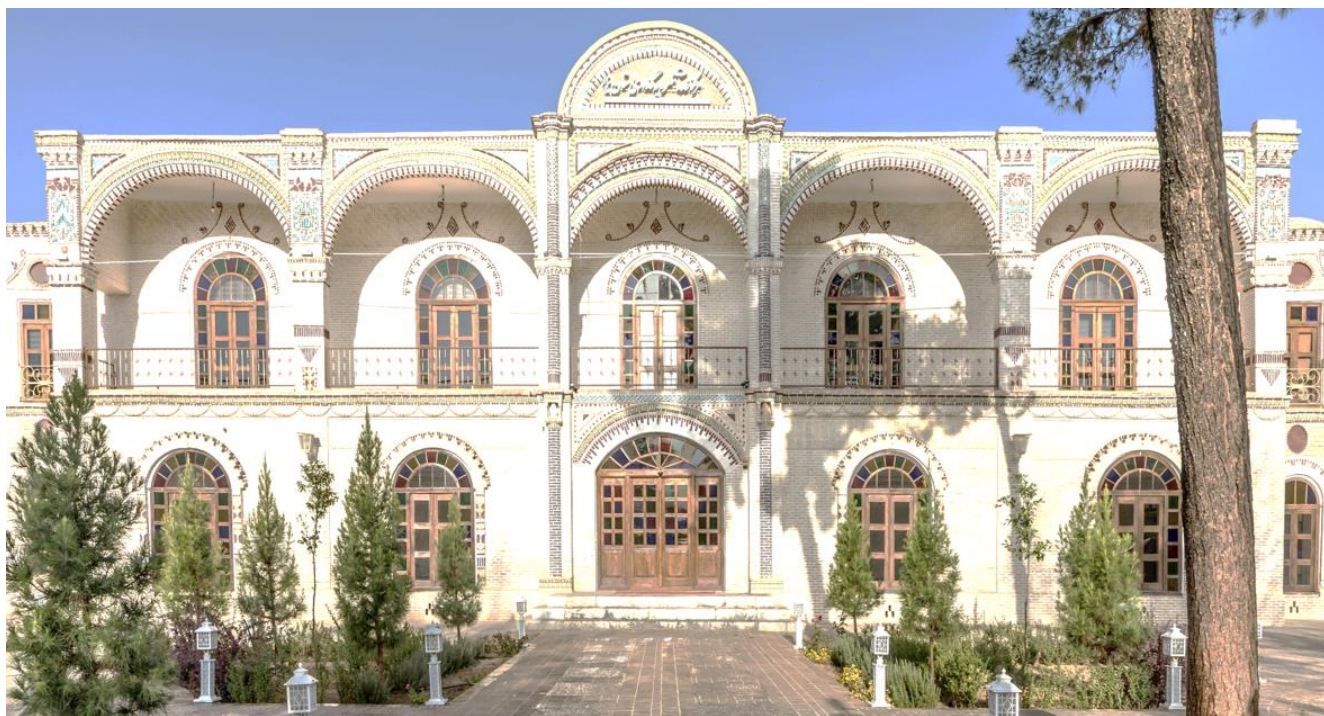


• ۳/۵ بعد از بهره برداری

دوره بازگشت سرمایه



# Take Advantage Turn to Yazd



**مرکز خدمات سرمایه گذاری استان یزد آماده تسهیل و تسریع  
فرآیند سرمایه گذاری شماست.**

**[www.investinyazd.ir](http://www.investinyazd.ir)**