KHALILAN TEA HILLS RESORT

اقامتگاه تپه‌های چای خلیلان

طرح کسب‌وکار



نمای هوایی از جنوب · تصویر مفهومی

متقاضی	[نام متقاضی یا شرکت – تکمیل خواهد شد]
تسهیلات درخواستی	**۲۵۰ میلیارد تومان** (حدود ۹۴۳ هزار دلار با نرخ هر دلار ۲۶۵٬۰۰۰ تومان)
کل هزینه طرح، بدون احتساب زمین	۳۱۲٫۵ میلیارد تومان (حدود ۱٫۱۸ میلیون دلار)
تاریخ سند و مبنای قیمت‌ها	۱۲ نوامبر ۲۰۲۶ (۲۱ آبان ۱۴۰۵). عنوان موقت. مرحله طرح مفهومی.

همه ارقام تومانی به قیمت‌های ثابت آبان ۱۴۰۵ است، مگر آنکه در جدولی «اسمی» قید شده باشد. این سند، طرحی در مرحله مفهومی است. پیش از ارائه باید دوباره قیمت‌گذاری و در قالب طرح توجیهی خود بانک تنظیم شود.

۰۱

خلاصه

این طرح یک اقامتگاه طبیعت‌گردی کوچک و ممتاز در ۱۶ کیلومتری جنوب رشت، در منطقه چای‌کاری و شالی‌کاری شهرستان شفت است. طرح دارای ۱۸ واحد اقامتی (۶ ویلای دوخوابه با استخر کوچک گرم اختصاصی و ۱۲ کلبه چوبی یک‌خوابه با وان آب گرم اختصاصی)، یک رستوران و کافه ۱۰۰ نفره که پذیرای بازدیدکنندگان روزانه نیز هست، یک باغ چای به سبک ژاپنی با برکه ماهی کوی، یک چمن مراسم و یک زمین پدل سرپوشیده است. عمارت اسپا با استخر بی‌لبه محصور از دید، در فاز ۲ ساخته می‌شود و هزینه آن از محل جریان نقدی تأمین خواهد شد.

۲۵۰ میلیارد تومان
تسهیلات درخواستی (۹۴۳ هزار دلار)، ۸۰٪ هزینه طرح

۶۲٫۵ میلیارد تومان
آورده نقدی متقاضی (۲۳۶ هزار دلار)، به‌علاوه ۷۰ میلیارد تومان ذخیره تورم و زمین به‌صورت آورده غیرنقدی

۹۳٫۱ میلیارد تومان
درآمد سال ۳ (۳۵۱ هزار دلار)، با ضریب اشغال ۵۰٪

۳۵٫۱ میلیارد تومان
سود عملیاتی سال ۳ (۱۳۲ هزار دلار)، حاشیه سود ۳۸٪

۱٫۱۷ / ۲٫۵۶
کمترین و میانگین نسبت پوشش بدهی در ۵ سال بازپرداخت (حالت پایه)

۷٫۸٪
بازده طرح مازاد بر تورم؛ حدود ۵۱٪ اسمی با تورم ۴۰٪

۱۰٫۴ سال
دوره بازگشت کل سرمایه‌گذاری به قیمت‌های ثابت

۴۳٪
سهمی از فروش برنامه‌ریزی‌شده سال ۳ که برای پوشش هزینه‌های عملیاتی لازم است

چرا این طرح

- **تقاضای اثبات‌شده.** گیلان در شهریور ۱۴۰۵ بالاترین ضریب اشغال هتل را در میان ۱۶ استان داشت (۹۸٪) و در اردیبهشت ۱۴۰۵ این رقم ۸۵٪ بود. ورود مسافران نوروز ۱۴۰۵ به استان ۸٫۵٪ افزایش یافت، در حالی که سفرهای جاده‌ای کشور ۲۲٪ کاهش داشت.
- **خلأ آشکار در بازار.** در شعاع ۶۰ کیلومتری، ویلاهای تکی فراوان با استخر اختصاصی و چند هتل قدیمی وجود دارد. هیچ مجموعه‌ای یافت نشد که ویلاهای دارای استخر اختصاصی را با خدمات هتلی، رستوران، باغ‌های طراحی‌شده و ورزش یکجا ارائه کند.
- **آنچه مهمان برایش پول می‌پردازد.** ویلای دارای استخر گرم اختصاصی ۳ تا ۶ برابر نرخ شبانه ویلای بدون استخر درآمد دارد (۱۰ تا ۲۵ میلیون تومان در برابر ۲ تا ۴ میلیون تومان). در این طرح هر واحد اقامتی یک استخر یا وان آب گرم اختصاصی دارد.
- **تراکم ساختمانی پایین.** در فاز ۱، ساختمان‌ها ۸٪ زمین را می‌پوشانند. حدود ۷۸٪ زمین به‌صورت فضای کاشته‌شده یا آب باقی می‌ماند. این وضعیت با ضوابط گردشگری و اقامتگاه بوم‌گردی سازگارتر از تفکیک ویلایی است.

آنچه تسهیلات‌دهنده باید پیش از هر چیز بداند.

(۱) زمین به‌صورت یک قطعه و به نام یک متقاضی نگهداری می‌شود؛ کروکی نقشه‌برداری قبلی با ۱۹ قطعه کنار گذاشته شده است. (۲) زمین با قولنامه عادی در اختیار مالک است و سند ثبتی ندارد. پیش از هر مجوزی باید سند ثبتی گرفته شود و درجه زمین و وضعیت آن نزد اداره منابع طبیعی با استعلام کتبی تأیید شود (بخش ۵). (۳) متقاضی باید علاوه بر زمین، حدود ۱۳۲ میلیارد تومان (۵۰۰ هزار دلار) آورده نقدی، شامل ذخیره تورم، تأمین کند. (۴) نسبت پوشش بدهی به این وابسته است که تورم بالاتر از نرخ تسهیلات بماند؛ بخش ۹ حالت‌هایی را نشان می‌دهد که این نسبت به زیر ۱٫۰ می‌رسد.

۰۲

متقاضی و زمین

موضوع	وضعیت
متقاضی	[نام، کد ملی یا شماره ثبت شرکت – تکمیل خواهد شد]
سابقه	[بهره‌بردار هتلداری یا شریک مدیریتی – معرفی خواهد شد. تسهیلات‌دهنده خواهد پرسید اداره روزانه اقامتگاه با چه کسی است.]
موقعیت	محدوده روستای خلیلان / چماچا، بخش مرکزی، شهرستان شفت، گیلان. نقطه مرکزی کاداستر در سامانه UTM، زون ۳۹N: شرقی ۳۶۹۲۵۴، شمالی ۴۱۱۰۵۷۳ (۳۷٫۱۳۲۳۹۲ درجه شمالی، ۴۹٫۵۲۸۰۳۱ درجه شرقی).
مساحت	۲۷٬۰۰۰ متر مربع، نقشه‌برداری‌شده با GPS دقیق (RTK) در ۱۴۰۲/۰۳/۲۶ (۴۳ نقطه، UTM زون ۳۹N). مساحت در قولنامه حدود ۳۰٬۰۰۰ متر مربع ذکر شده است. یک بَرِ مشرف به معبر: حدود ۶۱ متر در کنار راه روستایی در ضلع شمال غربی.
نوع زمین ثبت‌شده	بایر، غیرمحصور، طبق فرم کاداستر سال ۱۴۰۰.
سند مالکیت	قولنامه عادی به نام خانم نصرت ساکت‌پور یزدی. پرونده کاداستر روستایی ایشان را مدعی شش‌دانگ ثبت کرده است. سند ثبتی هنوز صادر نشده و باید گرفته شود. رونوشت‌ها پیوست خواهد شد.
کاداستر	پرونده کاداستر روستایی شماره ۵۱۲۴۸۷۸۴۴۲۲. حدود زمین با حضور همسایگان و شورای روستا برای رفع اعتراض دوباره برداشت شد و قطعه بازترسیم‌شده در ۱۴۰۲/۰۵/۲۴ پذیرفته شد. فرم کاداستر دلیل مالکیت نیست.
عوارض زمین	از جنوب شرقی به شمال غربی حدود ۱۸ متر افت ارتفاع دارد؛ شیب متوسط حدود ۱۰٪. چشم‌انداز باز به سمت شمال غربی بر استخرهای پرورش ماهی، مزارع چای و دشت. برآورد از روی نقاط ارتفاعی ماهواره‌ای؛ هنوز نقشه‌برداری ارتفاعی (توپوگرافی) انجام نشده است.
ارزش زمین به‌عنوان آورده متقاضی	[توسط کارشناس رسمی بانک تعیین خواهد شد. در جدول‌های هزینه منظور نشده است.]

۰۳

طرح

ایده طرح

اقامتگاه بر محور چای شکل گرفته است. گیلان منطقه چای ایران است و زمین طرح در میان مزارع چای قرار دارد. مهمانان در واحدهای اختصاصی روی شیب اقامت می‌کنند و از میان تراس‌های چای پیاده به سمت چای‌خانه، باغ برکه به سنت باغ گردشی ژاپنی و چمن مراسم پایین می‌روند. در معماری از سقف‌های شیب‌دار با پوشش سنگ لوح، چوب و سطوح شیشه‌ای بزرگ استفاده شده که با بارندگی سالانه ۱٬۳۰۰ میلی‌متر سازگار است. کلبه‌ها پوسته‌های چوبی منحنی هستند. زبان طراحی از اقامتگاه‌های بوم‌گردی که اخیراً در منطقه خزر ساخته شده‌اند پیروی می‌کند.

برنامه فیزیکی

جزء	فاز ۱ (این تسهیلات)	فاز ۲ (از محل جریان نقدی)
ویلای استخردار، ۲ خوابه، ۹۸ متر مربع، استخر کوچک گرم اختصاصی	۶	–
کلبه چای، ۱ خوابه، ۴۸ متر مربع، وان آب گرم اختصاصی	۱۲	–
چای‌خانه: پذیرش، رستوران ۱۰۰ نفره، کافه، تراس	۴۲۰ متر مربع + ۲۴۰ متر مربع تراس	–
باغ چای، برکه ماهی کوی، کوشک چای، تراس‌های چای، باغچه سبزیجات آشپزخانه	حدود ۱۷٬۰۰۰ متر مربع فضای کاشته‌شده	–
چمن مراسم و حلقه آتش	دارد	–
زمین پدل سرپوشیده و عمارت باشگاه با پینگ‌پنگ	۱ زمین	–
عمارت اسپا و سالن بدنسازی با استخر بی‌لبه محصور از دید به ابعاد ۱۶ × ۵ متر	–	۳۶۴ متر مربع
برج دیدگاه	–	دارد
پارکینگ، محوطه خدماتی، تصفیه‌خانه فاضلاب، چاه، ژنراتور	۳۴ خودرو	–
زیربنا / سهم سطح اشغال ساختمان‌ها از زمین	۲٬۱۲۰ متر مربع / ۸٫۱٪	۲٬۵۰۹ متر مربع / ۹٫۵٪

چرا اسپا به تعویق می‌افتد.

هر دو حالت آزموده شد: اگر ابتدا هر ۱۸ واحد اقامتی ساخته شود، سود عملیاتی سال ۳ از ۲۶٫۲ به ۳۵٫۱ میلیارد تومان و کمترین نسبت پوشش بدهی از ۰٫۸۷ به ۱٫۱۷ افزایش می‌یابد، آن هم با نقدینگی کمتر. اسپا و استخر حدود ۶۰ میلیارد تومان هزینه دارد و سالانه حدود ۲٫۶ میلیارد تومان سود مستقیم اضافه می‌کند. ساخت آن‌ها زمانی ارزش دارد که اقامتگاه به بهره‌برداری رسیده باشد، زیرا پشتوانه نرخ اتاق‌ها هستند، نه پیش از آن.

ضوابط بهره‌برداری که در طراحی لحاظ شده است

- شنا برای هر واحد اختصاصی است. استخر مشترک فاز ۲ از دید محصور است و طبق ضوابط، در ساعت‌های جداگانه برای بانوان و آقایان کار می‌کند.
- زمین پدل مسقف است تا در باران نیز قابل استفاده باشد و می‌توان آن را در نوبت‌های جداگانه رزرو کرد.
- خودروها جلوی ورودی متوقف می‌شوند. جابه‌جایی مهمانان با خودروی برقی و پیاده انجام می‌شود.
- آب باران به برکه هدایت می‌شود که نقش حوضچه کنترل رواناب را دارد. فاضلاب در محل تصفیه و برای آبیاری بازاستفاده می‌شود.



۱ سردر و نگهبانی

۲ پارکینگ مهمانان، ۳۴ خودرو

۳ محوطه خدماتی: کارکنان، رختشوی‌خانه، تأسیسات

۴ چای‌خانه: پذیرش، رستوران، کافه · ۴۲۰ متر مربع

۵ تراس رستوران · ۲۴۰ متر مربع

۶ شش ویلای استخردار · ۲ خوابه، ۹۸ متر مربع

۷ دوازده کلبه چای · ۱ خوابه، ۴۸ متر مربع

۸ برکه ماهی کوی و حوضچه باران

۹ کوشک چای

۱۰ تراس‌های چای و باغچه سبزیجات

۱۱ حلقه آتش

۱۲ چمن مراسم

۱۳ تصفیه‌خانه و مخزن آب باران

۱۴ زمین پدل سرپوشیده

۱۵ عمارت باشگاه با پینگ‌پنگ

۱۶ عمارت اسپا و سالن بدنسازی · ۳۶۴ متر مربع (فاز ۲)

۱۷ استخر بی‌لبه محصور · ۱۶ × ۵ متر (فاز ۲)

۱۸ برج دیدگاه (فاز ۲)

طرح جانمایی مفهومی بر اساس حدود نقشه‌برداری سال ۱۴۰۲ (۴۳ نقطه، ۲۷٬۰۰۰ متر مربع). مقیاس ۱:۱۲۵۰ روی برگه اصلی A4. منحنی‌های تراز برآوردی است. ردیف‌های ۱۶ تا ۱۸ مربوط به فاز ۲ است و در این تسهیلات نیست. نوشته‌های روی نقشه به انگلیسی است.

اقامتگاه در تصویر


اقامتگاه از سمت شمال غربی · تصویر مفهومی


ویلای استخردار


کلبه‌های چای


چای‌خانه


باغ برکه و کوشک چای


زمین پدل سرپوشیده


چشم‌انداز از تراس رستوران

همه تصاویر ساختمان‌ها تصویر مفهومی است و از روی مدل‌های سه‌بعدی طرح مفهومی و عکس‌های زمین ساخته شده است. این تصاویر هدف طراحی را نشان می‌دهد و مقیاس ندارد. طرح اجراشده می‌تواند متفاوت باشد.

۰۴

بازار

تقاضا

شاخص	رقم	منبع
ضریب اشغال هتل‌های گیلان، شهریور ۱۴۰۵	۹۸٪، بالاترین در میان ۱۶ استان (۹۵٪ در سال قبل)	آمار وزارت، همشهری، ۴ اکتبر ۲۰۲۶
ضریب اشغال هتل‌های گیلان، اردیبهشت ۱۴۰۵	۸۵٪	همان
نوروز ۱۴۰۵، ۱۲ روز نخست، گیلان	۳٫۶۶ میلیون نفر ورودی (۸٫۵٪ افزایش)، ۳٫۴۷ میلیون نفرشب اقامت (۹٫۶٪ افزایش)؛ ۹۱٪ در اقامتگاه‌های غیررسمی اقامت کردند	کجارو، ۲۹ مارس ۲۰۲۶
گیلان، سه‌ماهه نخست ۱۴۰۳	۲۶ میلیون نفرشب اقامت، ۱۷٪ افزایش نسبت به سال قبل (ادعای رسمی)	تهران تایمز، ۱۹ ژوئیه ۲۰۲۴
تصویر کشوری	سفرهای جاده‌ای نوروز ۱۴۰۵ با ۲۲٪ کاهش؛ ۵۴٪ خانوارها در تابستان ۱۴۰۴ هیچ سفری نرفتند	دنیای اقتصاد، ۴ آوریل ۲۰۲۶؛ مرکز آمار به نقل از برنا، ۵ اکتبر ۲۰۲۶
ضریب اشغال سالانه هتل‌ها، کشوری	حدود ۴۰٪ (برآوردی که سال‌هاست نقل می‌شود). میانگین سالانه‌ای برای گیلان یافت نشد.	برآورد

تقاضا در گیلان پایدار مانده، در حالی که سفر در سطح کشور کاهش یافته است. بازار در حال دوپاره شدن است: بازار انبوه از سفرهای خود می‌کاهد و بخش بالایی بازار همچنان برای اقامت اختصاصی و باکیفیت هزینه می‌کند. این طرح ضریب اشغال تثبیت‌شده ۵۰٪ را که در سال ۳ حاصل می‌شود مبنا قرار داده و حالت ۴۰٪ را نیز آزموده است.

عرضه رقیب و قیمت‌ها (نرخ‌های «شروع از» در فصل کم‌رونق، آبان ۱۴۰۵)

اقامتگاه	میلیون تومان در هر شب	دلار	امکانات	امتیاز مهمانان
باغ‌ویلای استخردار، رودپیش، فومن	۲۵٫۰	۹۵	۳ خوابه، استخر گرم، جکوزی، سونا	۴٫۹ (۴۴ نظر)
ویلای دوبلکس استخردار، درودخان، شفت	۱۷٫۹	۶۸	۲ خوابه، استخر گرم، جکوزی، سونا	۴٫۹ (۷۹)
ویلای استخردار، جاده قلعه‌رودخان	۱۶٫۰	۶۱	۲ خوابه، استخر گرم، جکوزی	۴٫۹ (۲۳)
ویلای استخردار، جاده امامزاده ابراهیم، شفت	۹٫۹	۳۸	۱ خوابه، ۷۸ متر مربع، استخر گرم، جکوزی	۴٫۸ (۱۷۳)، بیش از ۲۰۰ رزرو
کلبه با جکوزی، گیشم، شفت	۵٫۰	۱۹	جکوزی	۴٫۹ (۳۷)
هتل شبستان، رشت (۴ ستاره)	۱۳٫۴	۵۱	اتاق هتل، رستوران	–
هتل کادوس، رشت (۵ ستاره)	۸٫۹	۳۴	اتاق هتل، استخر روباز (آقایان، تابستان)	۳٫۵ از ۵ (۴۸)
ویلا یا کلبه معمولی، بدون استخر، فومن–شفت	۱٫۳ تا ۴٫۸	۵ تا ۱۸	–	۱٬۲۴۲ آگهی

منبع: آگهی‌های جاجیگا، جاباما، اقامت۲۴ و اسنپ‌تریپ که از ۸ تا ۱۲ نوامبر ۲۰۲۶ بررسی شد. نرخ‌های آخر هفته و فصل اوج بالاتر است و قابل مشاهده نبود. نرخ دلار ۲۶۲٬۰۰۰ تا ۲۶۵٬۰۰۰ تومان.

قیمت‌گذاری در این طرح

- ویلای استخردار (۲ خوابه، تا ۵ مهمان): میانگین ۲۲ میلیون تومان در هر شب در طول سال.
- کلبه چای (۱ خوابه، ۲ مهمان): میانگین ۹ میلیون تومان در هر شب.
- هر دو نرخ در محدوده نمونه‌های مشابه فهرست‌شده قرار دارد، با این تفاوت که خدمات هتلی، رستوران و محوطه نیز به آن افزوده شده است.

کدام امکانات جایگاه خود را توجیه می‌کنند

امکانات	نتیجه	دلیل
استخر کوچک گرم یا وان آب گرم اختصاصی برای هر واحد	در اولویت ساخت	قوی‌ترین عامل تعیین قیمت در بازار محلی: ۳ تا ۶ برابر نرخ واحدهای فاقد آن. مسئله ضوابط استخر مشترک را نیز حل می‌کند.
رستوران و کافه با پذیرش بازدیدکنندگان روزانه	در اولویت ساخت	دومین منبع درآمد. رشت ۱۶ کیلومتر فاصله دارد. پشتیبان مراسم نیز هست.
باغ چای، برکه، تراس‌های چای	در اولویت ساخت	هزینه پایین به ازای هر متر مربع. هویت مجموعه، عکس‌ها و فضای مراسم را می‌سازد. پشتوانه مجوز جایگزین گردشگری کشاورزی است.
چمن مراسم	در اولویت ساخت	درآمد بالا به ازای هر رزرو با هزینه بسیار کم. داده‌های قیمت ضعیف است: باید استعلام قیمت گرفته شود.
زمین پدل، سرپوشیده	یک زمین ساخته شود	هیچ زمین فعالی در رشت یافت نشد. به‌تنهایی درآمد اندکی دارد (۲ تا ۹ دلار در ساعت در ایران). ابزار بازاریابی است.
پینگ‌پنگ، حلقه آتش، دیدگاه	امکانات جانبی کم‌هزینه	ارزان است و به تجربه اقامت می‌افزاید.
اسپا، سالن بدنسازی، استخر بی‌لبه مشترک	فاز ۲	بالاترین هزینه، کمترین بازده مستقیم. زمانی ساخته شود که نرخ اتاق‌ها اثبات شده باشد.

۰۵

مجوزها و مسیر قانونی

زمین طرح، زمین روستایی خارج از محدوده شهر است. احداث تأسیسات گردشگری در آن نیازمند دریافت تأییدیه‌ها به ترتیب زیر است.

مرحله	مرجع	آنچه لازم است	وضعیت اطلاعات ما
۱. سه استعلام کتبی	اداره ثبت اسناد و املاک؛ اداره منابع طبیعی؛ جهاد کشاورزی	تأیید سند مالکیت؛ اینکه زمین جزو اراضی ملی (ماده ۵۶) نیست؛ طبقه‌بندی و درجه زمین	نخستین اقدام لازم. پرونده کاداستر موجود است. سند ثبتی و استعلام‌ها هنوز انجام نشده است.
۲. موافقت اصولی	وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی (mojavez.ir)	طرح مفهومی، طرح جانمایی، مدارک متقاضی	کلیات مسیر تأیید شده است.
۳. مجوز تغییر کاربری	کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (جهاد کشاورزی استان)	مدرک مالکیت، موافقت اصولی، طرح جانمایی، نظر محیط زیست. پرونده‌های گردشگری خارج از نوبت رسیدگی می‌شود؛ مهلت تصمیم‌گیری ۲ ماه؛ اعتبار ۲ سال.	در آیین‌نامه تأیید شده است.
۴. معافیت از عوارض	همان کمیسیون	تصویب‌نامه سال ۱۴۰۴ هیئت وزیران، اقامتگاه‌های بوم‌گردی در اراضی درجه ۴ یا ضعیف‌تر، مراکز تفریحی دارای مجوز و دهکده‌های سلامت را از عوارض ۸۰٪ تغییر کاربری معاف می‌کند	تأیید شده است. به درجه زمین بستگی دارد.
۵. محیط زیست و آب	اداره کل حفاظت محیط زیست؛ شرکت آب منطقه‌ای	پیوست زیست‌محیطی؛ حریم نهرها (۱ تا ۲۰ متر، مورد به مورد). نحوه برخورد با استخرهای پرورش ماهی مجاور بررسی نشده است.	تا حدی بررسی شده است.
۶. پروانه ساختمانی	دهیاری / بنیاد مسکن، یا مجوز خود کمیسیون	بستگی دارد که قطعه در محدوده طرح هادی روستا قرار داشته باشد یا خیر	بررسی نشده است.
۷. پروانه بهره‌برداری	وزارت گردشگری	مجوز موقت ۶ ماهه، سپس پروانه بهره‌برداری ۳ ساله	محتمل.

ریسک‌های حقوقی و پاسخ طرح به آن‌ها.

- **سند مالکیت.** بدون سند ثبتی و پاسخ روشن اداره منابع طبیعی، نه مجوزی در کار خواهد بود و نه وثیقه‌ای. این مرحله ۱ است.
- **کروکی ۱۹ قطعه‌ای.** ضوابط مجتمع‌های گردشگری تفکیک یا فروش واحدها را ممنوع می‌کند. طرح یک قطعه، یک بهره‌بردار و بدون فروش قطعات است. آن کروکی کنار گذاشته شده است.
- **هیچ عملیاتی پیش از مجوز.** تغییر کاربری غیرمجاز در گیلان تخریب می‌شود و ۱ تا ۳ برابر ارزش زمین جریمه دارد. هیچ حصارکشی، راه‌سازی یا پی‌ریزی پیش از مجوز کمیسیون آغاز نمی‌شود.
- **درجه زمین.** اگر زمین بهتر از درجه ۴ درجه‌بندی شود، ممکن است معافیت شامل آن نشود و عوارض ۸۰٪ باید به بودجه افزوده شود.
- **راهکار جایگزین.** کاشت تراس‌های چای در گام نخست، دریافت مجوز گردشگری کشاورزی را ممکن می‌کند (حداقل ۱ هکتار زیر کشت).

منابع: قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و آیین‌نامه آن (finolaw.net؛ rc.majlis.ir/fa/law/show/90445)؛ تصویب‌نامه هیئت وزیران به شماره ۳۴۸۸۸/ت۵۹۱۲۴هـ مورخ ۱۴۰۴/۲/۳۰ (روزنامه رسمی، به نقل از edalatsara.com)؛ خبرگزاری مهر ۱۴۰۴/۶/۵؛ میزان ۱۴۰۳/۹/۸؛ ایرنا ۸۵۷۹۸۱۵۸. سقف تعداد اتاق، سطح اشغال و محدودیت ارتفاع برای هر رده گردشگری بررسی نشده است و باید از دستورالعمل جاری وزارت استخراج شود.

۰۶

هزینه سرمایه‌گذاری

هزینه طرح صرف چه می‌شود · میلیارد تومان

۳۱۲٫۵



شرح	مقدار	هزینه واحد، میلیون تومان	میلیارد تومان	هزار دلار
ساختمان‌ها و استخرها			**۱۴۳٫۲**	**۵۴۰**
ویلاهای استخردار، ۲ خوابه، ۹۸ متر مربع	۵۸۸ متر مربع	۷۵٫۰	۴۴٫۱	۱۶۶
استخرهای کوچک ویلاها، گرم، ۱۸ متر مربع	۶ عدد	۱٬۳۰۰٫۰	۷٫۸	۲۹
کلبه‌های چای، ۱ خوابه، ۴۸ متر مربع (چوب منحنی/LSF)	۵۷۶ متر مربع	۵۵٫۰	۳۱٫۷	۱۲۰
وان‌های آب گرم کلبه‌ها	۱۲ عدد	۳۵۰٫۰	۴٫۲	۱۶
چای‌خانه: پذیرش، رستوران، کافه	۴۲۰ متر مربع	۷۰٫۰	۲۹٫۴	۱۱۱
کف‌سازی تراس رستوران	۲۴۰ متر مربع	۱۲٫۰	۲٫۹	۱۱
زمین پدل، شیشه پانوراما	۱ عدد	۶٬۶۰۰٫۰	۶٫۶	۲۵
سقف پدل، فولاد و پوشش غشایی	۲۶۴ متر مربع	۱۸٫۰	۴٫۸	۱۸
عمارت باشگاه، نگهبانی ورودی، کوشک چای	۱۲۵ متر مربع	۴۷٫۰	۵٫۹	۲۲
محوطه خدماتی و ساختمان‌های تأسیسات	۱۴۷ متر مربع	۴۰٫۰	۵٫۹	۲۲
مبلمان و تجهیزات			**۴۳٫۵**	**۱۶۴**
مبلمان و لوازم ویلاها	۶ عدد	۲٬۱۰۰٫۰	۱۲٫۶	۴۸
مبلمان و لوازم کلبه‌ها	۱۲ عدد	۱٬۱۰۰٫۰	۱۳٫۲	۵۰
آشپزخانه صنعتی	۱ مجموعه	۶٬۰۰۰٫۰	۶٫۰	۲۳
مبلمان رستوران و کافه	۱ مجموعه	۵٬۰۰۰٫۰	۵٫۰	۱۹
رختشوی‌خانه، فناوری اطلاعات، وای‌فای، دوربین مداربسته، سامانه رزرو	۱ مجموعه	۴٬۳۰۰٫۰	۴٫۳	۱۶

شرح	مقدار	هزینه واحد، میلیون تومان	میلیارد تومان	هزار دلار
خودروهای برقی	۳ عدد	۸۰۰٫۰	۲٫۴	۹
محوطه‌سازی، تأسیسات زیربنایی، فضای سبز			**۶۶٫۲**	**۲۵۰**
عملیات خاکی و دیوارهای حائل	۱ مجموعه	۸٬۰۰۰٫۰	۸٫۰	۳۰
راه دسترسی، مسیرها، پارکینگ	۳٬۰۵۰ متر مربع	۲٫۹	۸٫۸	۳۳
زهکشی آب‌های سطحی و حوضچه باران	۱ مجموعه	۴٬۰۰۰٫۰	۴٫۰	۱۵
حصار پیرامونی و دروازه	۶۸۵ متر	۶٫۰	۴٫۱	۱۶
چاه، تصفیه آب، مخازن	۱ مجموعه	۳٬۰۰۰٫۰	۳٫۰	۱۱
پکیج تصفیه فاضلاب	۱ مجموعه	۴٬۰۰۰٫۰	۴٫۰	۱۵
ترانسفورماتور، خط برق، انشعاب گاز	۱ مجموعه	۷٬۰۰۰٫۰	۷٫۰	۲۶
ژنراتور اضطراری ۲۵۰ kVA	۱ عدد	۵٬۰۰۰٫۰	۵٫۰	۱۹
فضای سبز باغ چای، برکه ماهی کوی و کوشک	۲٬۵۰۰ متر مربع	۴٫۰	۱۰٫۰	۳۸
کاشت عمومی و تراس‌های چای	۱۴٬۵۰۰ متر مربع	۰٫۵۷	۸٫۳	۳۱
چمن مراسم، حلقه آتش، روشنایی محوطه	۱ مجموعه	۴٬۰۰۰٫۰	۴٫۰	۱۵
جمع هزینه‌های مستقیم ساخت			**۲۵۲٫۹**	**۹۵۴**
طراحی، مهندسی، نظارت (۵٪ هزینه‌های مستقیم ساخت)			۱۲٫۶	۴۸
مجوزها، نقشه‌برداری‌ها، انشعابات (۵٪ هزینه‌های مستقیم ساخت)			۱۲٫۶	۴۸
هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده (۱۰٪ هزینه‌های مستقیم ساخت)			۲۵٫۳	۹۵
پیش از بهره‌برداری: استخدام، آموزش، راه‌اندازی			۴٫۰	۱۵
سرمایه‌گذاری ثابت			**۳۰۷٫۵**	**۱٬۱۶۰**
سرمایه در گردش			۵٫۰	۱۹
کل هزینه طرح، بدون احتساب زمین			**۳۱۲٫۵**	**۱٬۱۷۹**

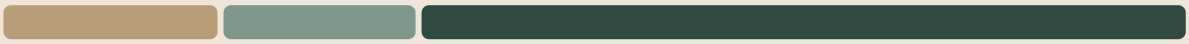
جمع کل معادل حدود ۶۶ هزار دلار به ازای هر واحد اقامتی است که از رقم ۷۳ هزار دلار به ازای هر اتاق، گزارش‌شده برای دو طرح اقامتی اخیر در رشت، کمتر است؛ بنابراین بودجه باید با نتایج مناقصه محک زده شود. مبنای قیمت‌ها آبان ۱۴۰۵، هر دلار ۲۶۵٬۰۰۰ تومان. بیشتر هزینه‌های واحد برآوردی یا قیمت‌های اینترنتی پیمانکاران است، نه نتیجه مناقصه. اقلام وارداتی (شیشه پدل، ژنراتور، تأسیسات استخر، آشپزخانه) به دلار بودجه‌بندی شده است، زیرا فهرست‌های قیمت تومانی با تأخیر از نرخ ارز پیروی می‌کنند. پیش از ارائه، برای هر قلم عمده سه استعلام قیمت لازم است. عوارض تغییر کاربری معاف فرض شده است.

۰۷

برنامه تأمین مالی

هزینه طرح و تأمین‌کنندگان آن

میلیارد تومان



۲۵۰٫۰	۶۲٫۵	۷۰٫۰
تسهیلات بانکی درخواستی	آورده نقدی متقاضی	ذخیره تورم متقاضی، خارج از بودجه
۹۴۳ هزار دلار	۲۳۶ هزار دلار	۲۶۴ هزار دلار

منبع	میلیارد تومان	هزار دلار	سهم از هزینه طرح
تسهیلات بانکی درخواستی	۲۵۰	۹۴۳	۸۰٪
آورده نقدی متقاضی	۶۲٫۵	۲۳۶	۲۰٪
کل هزینه طرح	**۳۱۲٫۵**	**۱٬۱۷۹**	**۱۰۰٪**
ذخیره تورم متقاضی (خارج از بودجه)	۷۰	۲۶۴	به یادداشت مراجعه شود
جمع آورده نقدی متقاضی	**۱۳۲٫۵**	**۵۰۰**	
زمین، آورده غیرنقدی	[ارزیابی]	[ارزیابی]	به آورده متقاضی افزوده می‌شود

تسهیلات درخواستی. ۲۵۰ میلیارد تومان، با نرخ ثابت، ۸ ساله: ۳ سال از نخستین برداشت بدون بازپرداخت (۱۴ ماه ساخت و سپس حدود ۲۲ ماه بهره‌برداری)، سپس ۵ سال اقساط مساوی. در مدل مالی، اقساط به‌صورت پنج مبلغ سالانه از سال ۳ بهره‌برداری منظور شده است. حالت پایه نرخ سالانه ۱۵٪ را مبنا قرار داده است که با خطوط اعتباری گردشگری گزارش‌شده برای سال ۱۴۰۵ همخوان است (۱۳ تا ۱۵٪ ذیل ماده ۹۵ بودجه؛ تسهیلات ریالی صندوق توسعه ملی با نرخ ۱۴٪). وثیقه: زمین و ساختمان‌ها.

تورم در دوره ساخت.

مبلغ تسهیلات به تومان ثابت است. قیمت نهاده‌های ساختمانی در سال منتهی به بهار ۱۴۰۵ حدود ۱۰۷٪ افزایش یافت. اگر قیمت‌ها در دوره ساخت ۱۴ ماهه سالانه ۴۰٪ افزایش یابد، بودجه ۳۱۲٫۵ میلیارد تومانی به قیمت‌های روز به حدود ۳۸۲ میلیارد تومان می‌رسد، یعنی حدود ۷۰ میلیارد تومان بیشتر، و در آن صورت تسهیلات حدود ۶۵٪ هزینه را پوشش می‌دهد، نه ۸۰٪. طرح به سه شیوه به این موضوع پاسخ می‌دهد: خرید اقلام وارداتی و اقلام با زمان تحویل طولانی در زمان قطعی شدن تأمین مالی؛ ساخت کلبه‌ها به‌صورت پوسته‌های پیش‌ساخته برای کوتاه کردن برنامه زمانی؛ نگهداری ذخیره‌ای از سوی متقاضی به مبلغ ۷۰ میلیارد تومان (۲۶۴ هزار دلار). بنابراین جمع آورده نقدی متقاضی حدود ۱۳۲ میلیارد تومان (۵۰۰ هزار دلار) است. مبلغ تسهیلات باید در تاریخ درخواست دوباره قیمت‌گذاری شود.

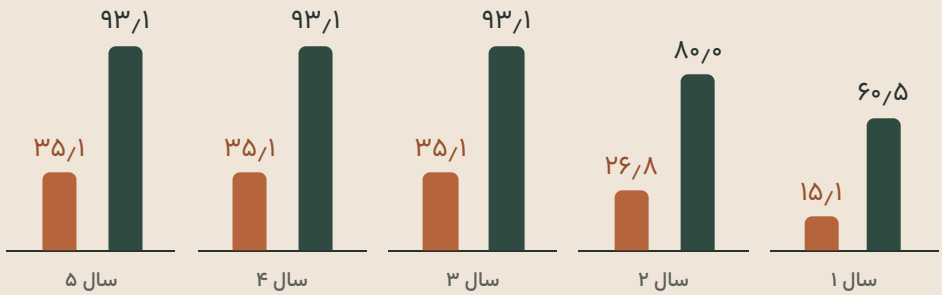
۰۸

پیش‌بینی عملیاتی

به قیمت‌های ثابت آبان ۱۴۰۵، میلیارد تومان. سال ۱ نخستین سال کامل بهره‌برداری است.

درآمد و سود عملیاتی

میلیارد تومان، قیمت‌های ثابت آبان ۱۴۰۵



	سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵	سال ۳، هزار دلار
ضریب اشغال	۳۵٪	۴۵٪	۵۰٪	۵۰٪	۵۰٪	
اتاق‌ها	۳۰٫۷	۳۹٫۴	۴۳٫۸	۴۳٫۸	۴۳٫۸	۱۶۵
رستوران و کافه	۲۵٫۴	۳۳٫۴	۴۰٫۰	۴۰٫۰	۴۰٫۰	۱۵۱
مراسم	۲٫۶	۴٫۶	۶٫۱	۶٫۱	۶٫۱	۲۳
پدل و ورزش	۱٫۰	۱٫۳	۱٫۷	۱٫۷	۱٫۷	۶
فروشگاه چای، کارگاه‌ها، سایر	۰٫۹	۱٫۲	۱٫۵	۱٫۵	۱٫۵	۶
جمع درآمد	**۶۰٫۵**	**۸۰٫۰**	**۹۳٫۱**	**۹۳٫۱**	**۹۳٫۱**	**۳۵۱**
حقوق و دستمزد (۲۸ نفر کارکنان)	۱۶٫۷	۱۸٫۶	۱۸٫۶	۱۸٫۶	۱۸٫۶	۷۰
بهای غذا و نوشیدنی	۹٫۶	۱۳٫۱	۱۵٫۸	۱۵٫۸	۱۵٫۸	۶۰
ملزومات اتاق و کارمزد رزرو	۳٫۷	۴٫۷	۵٫۳	۵٫۳	۵٫۳	۲۰
انرژی و آب	۲٫۹	۳٫۱	۳٫۲	۳٫۲	۳٫۲	۱۲
تعمیرات، بازاریابی، اداری	۶٫۳	۶٫۴	۷٫۱	۷٫۱	۷٫۱	۲۷
بیمه و حق‌الزحمه بهره‌بردار (۳٪ فروش)	۴٫۳	۴٫۹	۵٫۳	۵٫۳	۵٫۳	۲۰
ذخیره جایگزینی مبلمان	۱٫۸	۲٫۴	۲٫۸	۲٫۸	۲٫۸	۱۱
جمع هزینه‌های عملیاتی	**۴۵٫۴**	**۵۳٫۲**	**۵۸٫۰**	**۵۸٫۰**	**۵۸٫۰**	**۲۱۹**
سود عملیاتی پیش از بهره، مالیات و استهلاک (EBITDA)	**۱۵٫۱**	**۲۶٫۸**	**۳۵٫۱**	**۳۵٫۱**	**۳۵٫۱**	**۱۳۲**
حاشیه سود عملیاتی (EBITDA)	۲۵٪	۳۳٪	۳۸٪	۳۸٪	۳۸٪	

مفروضات اصلی

- ضریب اشغال ۳۵٪، ۴۵٪ و سپس ۵۰٪. میانگین نرخ‌ها: ویلا ۲۲ میلیون تومان، کلبه ۹ میلیون تومان.
- میانگین تعداد نفرات: ۴٫۰ مهمان در هر ویلا، ۲٫۲ در هر کلبه. مهمانان مقیم روزانه ۱٫۵ میلیون تومان برای غذا و نوشیدنی هزینه می‌کنند. مشتریان بیرونی رستوران: روزانه ۴۵ پرس با ۱٫۳ میلیون تومان، ۳۳۰ روز. کافه: روزانه ۶۰ فاکتور با ۳۵۰٬۰۰۰ تومان. فروش به مشتریان بیرونی در سال ۳ به سطح کامل می‌رسد.
- مراسم: ۱۰، ۱۸ و سپس ۲۴ مراسم در سال، ۱۲۰ مهمان، ۴۰ میلیون تومان اجاره محل به‌علاوه ۱٫۸ میلیون تومان به ازای هر نفر.
- ۲۸ نفر کارکنان با میانگین حقوق ناخالص ۴۰ میلیون تومان در ماه، به‌علاوه ۲۳٪ حق بیمه سهم کارفرما، ۱۳٫۵ ماه در سال. حداقل دستمزد سال ۱۴۰۵ حدود ۲۲ میلیون تومان است.
- بهای مواد غذایی ۳۵٪ فروش غذا. سکوهای رزرو از نیمی از فروش اتاق‌ها ۱۲٪ کارمزد می‌گیرند. هر سال ۳٪ ذخیره مبلمان، ۳٪ حق‌الزحمه بهره‌بردار و ۲٫۵ میلیارد تومان بیمه منظور می‌شود.
- مالیات بر درآمد: صفر در ۵ سال نخست برای تأسیسات اقامتی گردشگری دارای مجوز (ماده ۱۳۲؛ وضعیت آن در سال ۱۴۰۵ باید تأیید شود)، سپس ۲۵٪.

موارد یافت‌نشده که به همین دلیل برآورد شده است: تعرفه‌های انرژی تجاری سال ۱۴۰۵، نرخ‌های بیمه، حاشیه سود عملیاتی هتل‌ها در ایران، قیمت مراسم در گیلان. این موارد باید با استعلام قیمت جایگزین شود. رستوران ۴۳٪ فروش را تشکیل می‌دهد و حجم مشتریان بیرونی آن هنوز پشتوانه پیمایشی ندارد. موارد منظورنشده: عوارض شهرداری، کارمزد کارت‌خوان، بهای تمام‌شده کالای فروش‌رفته در فروشگاه.

۰۹

بازپرداخت تسهیلات و تحلیل حساسیت

تسهیلات به تومان اسمی است، بنابراین این جدول اسمی است. در آن رشد سالانه قیمت‌ها ۴۰٪ (نرخ ۱۲ ماهه منتهی به مهر ۱۴۰۵ معادل ۷۱ تا ۷۷٪ بود) و نرخ تسهیلات ۱۵٪ فرض شده است. در ۳ سال دوره تنفس، سود به اصل تسهیلات افزوده می‌شود. مانده بدهی در آغاز بازپرداخت ۳۵۰ میلیارد تومان و مبلغ پرداخت سالانه ۱۰۴ میلیارد تومان است.

سال بهره‌برداری	سود عملیاتی، میلیارد تومان اسمی	قسط تسهیلات، میلیارد تومان اسمی	نسبت پوشش بدهی (DSCR)
سال ۱	۲۷	دوره تنفس	–
سال ۲	۶۶	دوره تنفس	–
سال ۳	۱۲۲	۱۰۴	۱٫۱۷
سال ۴	۱۷۱	۱۰۴	۱٫۶۴
سال ۵	۲۳۹	۱۰۴	۲٫۲۹
سال ۶	۳۳۵	۱۰۴	۳٫۲۱
سال ۷	۴۶۸	۱۰۴	۴٫۴۹

مجموع سود عملیاتی دو سال دوره تنفس حدود ۹۳ میلیارد تومان (اسمی) است. متقاضی پیش از نخستین قسط، معادل پرداخت یک سال را از محل آن در یک حساب ذخیره نگهداری خواهد کرد.

نسبت پوشش بدهی با نرخ‌ها و تورم‌های دیگر (کمترین سال / میانگین ۵ ساله)

	تورم ۲۵٪	تورم ۴۰٪ (پایه)	تورم ۶۰٪
نرخ تسهیلات ۱۵٪	۱٫۲۶ / ۰٫۷۷	۲٫۵۶ / ۱٫۱۷	۶٫۰۶ / ۱٫۹۲
نرخ تسهیلات ۱۸٪	۱٫۱۱ / ۰٫۶۷	۲٫۲۴ / ۱٫۰۲	۵٫۳۱ / ۱٫۶۸
نرخ تسهیلات ۲۳٪	۰٫۹۰ / ۰٫۵۵	۱٫۸۲ / ۰٫۸۳	۴٫۳۱ / ۱٫۳۶

خوانش صادقانه این ارقام.

به قیمت‌های ثابت، سود عملیاتی سال ۳ حدود ۱۳۲ هزار دلار است و تسهیلاتی به مبلغ ۹۴۳ هزار دلار را نمی‌توان با نرخ سود واقعی مثبت، ظرف ۵ سال از این محل بازپرداخت کرد. این تسهیلات به این دلیل قابل بازپرداخت است که نرخ آن ثابت و پایین‌تر از تورم است، همانند بیشتر تسهیلات طرح‌ها در ایران امروز. میانگین نسبت پوشش را سال‌های پایانی بالا می‌برد؛ محک اصلی، نخستین سال بازپرداخت است. با نرخ ۱۵٪ و تورم ۴۰٪ این نسبت ۱٫۱۷ است. تسهیلاتی به مبلغ ۲۲۵ میلیارد تومان نسبت ۱٫۳۰ را به دست می‌دهد. اگر تورم به ۲۵٪ کاهش یابد، نسبت پوشش در نخستین سال بازپرداخت ۰٫۷۷ خواهد بود و باید مدت تسهیلات تمدید یا مبلغ آن به حدود ۱۹۲ میلیارد تومان کاهش داده شود. با نرخ تجاری ۲۳٪، نخستین سال بازپرداخت حتی با تورم ۴۰٪ نیز پوشش داده نمی‌شود (۰٫۸۳).

تحلیل حساسیت طرح (قیمت‌های ثابت؛ تسهیلات با نرخ ۱۵٪، تورم ۴۰٪)

حالت	سود سال ۳، میلیارد تومان	هزار دلار	بازده واقعی طرح	دوره بازگشت سرمایه، سال	کمترین نسبت پوشش بدهی
پایه	۳۵٫۱	۱۳۲	۷٫۸٪	۱۰٫۴	۱٫۱۷
ضریب اشغال ۴۰٪ (به جای ۵۰٪)	۲۶٫۹	۱۰۱	۴٫۹٪	۱۳٫۶	۰٫۸۹
ضریب اشغال ۶۰٪	۴۳٫۳	۱۶۴	۱۰٫۴٪	۸٫۴	۱٫۴۴
نرخ اتاق‌ها ۲۰٪ کمتر	۲۸٫۴	۱۰۷	۵٫۴٪	۱۲٫۹	۰٫۹۴
مهمانان بیرونی و مراسم ۳۰٪ کمتر	۲۸٫۹	۱۰۹	۵٫۷٪	۱۲٫۶	۰٫۹۶
هزینه ساخت ۳۰٪ بیشتر	۳۵٫۱	۱۳۲	۴٫۹٪	۱۳٫۶	۱٫۱۷
ضریب اشغال ۴۰٪ و هزینه ساخت ۳۰٪ بیشتر	۲۶٫۹	۱۰۱	۲٫۲٪	بیش از ۱۵	۰٫۸۹

بازده واقعی طرح پیش از تأمین مالی، در دوره ۱۵ ساله و با ارزش پایانی معادل ۶ برابر سود عملیاتی و بدون احتساب زمین محاسبه شده است؛ بدون هیچ ارزش پایانی، این بازده ۴٫۵٪ است. دوره بازگشت سرمایه از زمان افتتاح محاسبه شده است؛ حدود ۱٫۲ سال برای دوره ساخت به آن افزوده شود. در حالت‌های «هزینه ساخت ۳۰٪ بیشتر»، تسهیلات همان ۲۵۰ میلیارد تومان می‌ماند، بنابراین هزینه اضافی از محل آورده نقدی متقاضی است. حداقل بازده گزارش‌شده مورد نظر صندوق توسعه ملی ۱۶٪ اسمی است. واحدهای اقامتی فاز ۲ از پیش در فاز ۱ منظور شده است؛ اسپای فاز ۲ در این ارقام نیست.

۱۰

ریسک‌ها

ریسک	اثر	پاسخ در طرح
ایراد در سند مالکیت یا ادعای اراضی ملی	نه مجوز، نه وثیقه	سند ثبتی و سه استعلام کتبی پیش از هرگونه هزینه. در صورت منفی بودن هر یک، توقف.
رد مجوز تغییر کاربری یا مطالبه عوارض ۸۰٪	تأخیر، یا هزینه اضافی سنگین	درخواست به‌عنوان یک قطعه گردشگری ذیل معافیت سال ۱۴۰۴؛ سطح اشغال پایین؛ راهکار جایگزین گردشگری کشاورزی.
تورم ساخت‌وساز (حدود ۱۰۷٪ در سال)	کاهش قدرت خرید تسهیلات؛ افزایش هزینه نسبت به بودجه	خرید زودهنگام، کلبه‌های پیش‌ساخته، ۱۰٪ هزینه پیش‌بینی‌نشده، ذخیره متقاضی، قراردادهای قیمت مقطوع.
کاهش تورم به زیر نرخ تسهیلات	نسبت پوشش بدهی زیر ۱٫۰ در سال‌های نخست	حساب ذخیره از محل سود سال‌های دوره تنفس؛ فاز ۲ فقط از محل مازاد؛ امکان تمدید مدت تسهیلات.
شوک تقاضا (اقتصاد، درگیری، ممنوعیت سفر)	ضریب اشغال زیر ۴۰٪	فروش لازم برای پوشش هزینه‌های عملیاتی ۴۳٪ برنامه است؛ درآمد بازدیدکنندگان روزانه و مراسم محلی است.
مهارت بهره‌بردار	نظرات ضعیف مهمانان، نرخ‌های پایین	معرفی شریک مدیریتی پیش از افتتاح؛ استانداردهای خدمات؛ اسکان کارکنان در محوطه خدماتی.
سیل و زمین‌لغزش در کوهپایه‌های شفت	خسارت، قطع دسترسی	مطالعات توپوگرافی و ژئوتکنیک؛ حوضچه کنترل رواناب؛ عدم ساخت‌وساز در مسیر آبراهه‌ها؛ بیمه.
زلزله (پهنه با خطر بالا، باید تأیید شود)	خسارت سازه‌ای	طراحی بر اساس استاندارد ۲۸۰۰؛ واحدهای سبک با اسکلت چوبی و فولادی.
همسایگان و حدود زمین	اختلاف، تأخیر	حدود در سال ۱۴۰۲ با توافق همسایگان دوباره برداشت و ترسیم شده است؛ پیش از حصارکشی روی زمین پیاده و تثبیت شود.

۱۱

برنامه زمانی

ماه از امروز	اقدام
۰ تا ۳	آغاز فرایند اخذ سند ثبتی و سه استعلام. کنار گذاشتن کروکی ۱۹ قطعه‌ای. نقشه‌برداری توپوگرافی و مطالعات خاک. انتخاب معمار و مشاور گردشگری.
۲ تا ۶	موافقت اصولی از وزارت گردشگری. نقشه‌های مفهومی و نقشه‌های اخذ مجوز. کاشت تراس‌های چای.
۵ تا ۱۰	کمیسیون ماده ۱، نظر محیط زیست و آب منطقه‌ای.
۸ تا ۱۲	طرح توجیهی بانکی در قالب بانک، تصویب تسهیلات، طراحی تفصیلی، پروانه ساختمانی، مناقصه‌ها.
۱۲ تا ۲۶	ساخت، ۱۴ ماه. ابتدا محوطه‌سازی و چای‌خانه؛ کلبه‌های پیش‌ساخته به‌طور هم‌زمان.
۲۴ تا ۲۷	استخدام، آموزش، مجوز موقت، افتتاح آزمایشی. هدف: افتتاح پیش از نوروز ۱۴۰۸ (مارس ۲۰۲۹).

۱۲

موارد باز پیش از ارائه

1. هویت متقاضی، نوع شرکت و معرفی یک بهره‌بردار هتلداری مشخص.
2. سند ثبتی به جای قولنامه عادی، و نظر وکیل درباره مسیر و زمان گرفتن آن.
3. پاسخ‌های کتبی اداره ثبت اسناد و املاک، اداره منابع طبیعی و جهاد کشاورزی، از جمله درجه زمین.
4. اینکه آیا قطعه در محدوده طرح هادی روستا قرار دارد؛ محدودیت‌های جاری سطح اشغال، ارتفاع و تعداد اتاق برای رده گردشگری انتخاب‌شده.
5. نقشه‌برداری توپوگرافی و گزارش ژئوتکنیک. (فایل DWG حدود زمین دریافت شده است.)
6. ارزیابی رسمی زمین.
7. سه استعلام قیمت برای هر قلم عمده هزینه؛ تعرفه‌های جاری انرژی؛ استعلام نرخ بیمه.
8. شواهد تقاضای رستوران از سوی مهمانان بیرونی: آمار تردد در جاده‌های فومن و قلعه‌رودخان، و ارقام فروش رستوران‌های مشابه.
9. مدرک اثبات آورده نقدی متقاضی به مبلغ حدود ۱۳۲ میلیارد تومان.
10. شرایط جاری بانک منتخب: نرخ، مدت، دوره تنفس، سهم آورده، وثیقه، و اینکه آیا شفت منطقه کمتر توسعه‌یافته محسوب می‌شود.
11. تأیید اینکه معافیت مالیاتی ماده ۱۳۲ در سال ۱۴۰۵ قابل اعمال است.
12. نسخه فارسی در قالب طرح توجیهی بانک، همراه با خروجی‌های COMFAR در صورت درخواست بانک.

۱۳

منابع

نرخ ارز: alanchand.com/currencies-price/usd؛ tala.ir/news/detail/212912.
تورم: iranstatis.com/inflation؛ cbi.ir/Inflation.
هزینه‌های ساخت: gitiamlak.com/villa-construction-cost-north-iran؛ lsf.ir/lsf-price-1405؛ pooltajhiz.ir (ژوئن ۲۰۲۶)؛ amiranpadel.com/cost-building-paddle-court.
دستمزدها: e-estekhdam.com/salary.
تأمین مالی گردشگری: isna.ir/news/1405072013549؛ mehrnews.com/news/6909313؛ hchto.ir/fa/Blog/DetailArticle/7034؛ donya-e-eqtesad.com/fa/tiny/news-3926884.
مالیات: kojaro.com/news/193863.
بازار: hamshahrionline.ir/news/1073637؛ kojaro.com/news/308727؛ tehrantimes.com/news/501266؛ donya-e-eqtesad.com (4261960)؛ borna.news/fa/news/2397962؛ jajiga.com/s/fuman/pool؛ jabama.com/city-fuman؛ eghamat24.com/RashtHotels؛ mehrnews.com/news/6963837 (شاخص مقایسه‌ای هزینه طرح در رشت: حدود ۷۳ هزار دلار به ازای هر اتاق). تاریخ پژوهش ۱۲ نوامبر ۲۰۲۶. برخی منابع، برآورد فروشندگان یا گزارش‌های مطبوعاتی است؛ مواردی که در متن با عبارت «بررسی نشده» مشخص شده‌اند تأیید نشده‌اند.