



خلاصه مدیریتی

استان مازندران یکی از مقاصد اصلی گردشگری در ایران می باشد. گردشگری یکی از مهمترین بخش های اقتصاد استان مازندران می باشد. بخش های مرتبط با صنعت گردشگری نقش مهمی در اقتصاد استان مازندران بازی می کنند. اگرچه سهم این بخش در مقابل پتانسیل و قابلیت های این استان و ناچیز به نظر می رسد اما باید توجه داشت که سهم بخش گردشگری در مقایسه با بسیاری از استان های دیگر کشور بیشتر می باشد.

اما تمرکز گردشگران به جاذبه های محدود موجب تراکم بالای حضور گردشگران در فصول معین سال، سخت شدن ارائه خدمات به شهروندان و گردشگران و بروز برخی ناهنجاری ها به دلیل همین تراکم بالا می شود. همان طور که معمولا در فصل های بهار و تابستان شاهد تراکم بالای جمعیت و در استان مازندران و همین طور شلوغی جاده های منتهی به این استان می باشیم. از سویی دیگر استفاده از این جاذبه های طبیعی مستلزم تاسیس امکانات و زیرساخت هایی است که علاوه بر مدیریت و برنامه ریزی نیاز به هزینه های قابل توجهی دارد.

شهرستان محمود آباد یکی از مناطق اصلی گردشگری استان مازندران است. در این شهرستان، ساحل دریا به باریک ترین پهنای خود می رسد که از نظر توسعه توریسم ساحلی از اهمیت بسیار بالایی برخوردار است. به این دلیل پلاژهای ساحلی بسیار زیادی در این منطقه ساخته شده است.

از سوی دیگر، این شهرستان فاصله بسیار نزدیکی با تهران دارد. به نحوی که نزدیکترین نقطه استان مازندران به پایتخت محسوب می شود. این امر باعث رونق بیش از پیش گردشگری در این منطقه شده است. علاوه بر این این منطقه دارای مزیت های نسبی فراوانی چون جنگل ها و مزارع سرسبز، منابع عظیم دریایی و زیرزمینی و استعداد بالقوه جهانگردی می باشد که باعث شده است این منطقه، چهره متمایز و منحصر به فرد در مقایسه با مناطق دیگر شهرهای شمالی کشور داشته باشد. به همین خاطر گردشگری بیش از پیش در این منطقه گسترش یافته است.

جاذبه ها و قابلیت های بالا در عرصه گردشگری، باعث سرمایه گذاری های قابل توجه در زمینه گردشگری در این منطقه شده است. در دوران پهلوی تعداد قابل توجهی مجتمع های ویلایی در این محدوده ساخته شد. همین امر موجب گسترش گردشگری در سال های بعدی در شهرستان محمود آباد گردید و این منطقه را به یکی از اصلی ترین مقاصد گردشگری استان مازندران تبدیل نمود.

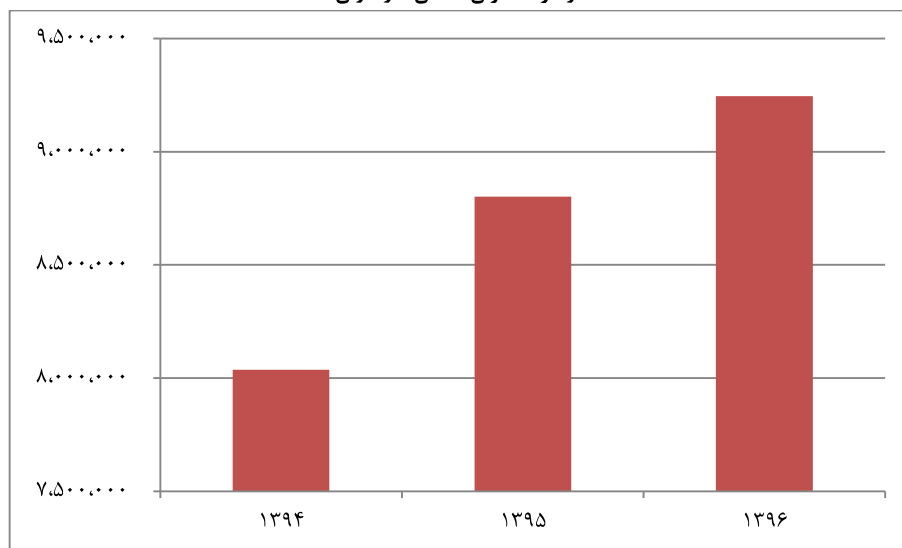
یکی از شهرهای اصلی شهرستان محمود آباد شهر سرخورد می باشد. سرخورد که مرکز بخش سرخورد، از توابع شهرستان محمود آباد می باشد، یکی از مراکز اصلی گردشگری محمود آباد می باشد. قرارگیری سرخورد در کنار دریا، یکی از اصلی ترین عوامل توسعه گردشگری در این شهر است. این شهر کوچک که فاصله بسیار اندکی با دریای مازندران دارد، یکی از اصلی ترین مراکز ساحلی منطقه می باشد. همچنین عبور جاده کناره از وسط این شهر، قرارگیری در کنار تالاب سرخورد و جاذبه های طبیعی فراوان این منطقه مهمترین عوامل توسعه کالبدی این شهر در طی سال های اخیر است. در سال های اخیر گردشگری بیش از پیش در این شهر توسعه یافته است. مجتمع ها گردشگری بسیاری در سال های اخیر در سرخورد ساخته شده است که از نوع بهترین و لوکس ترین مجتمع های تفریحی و گردشگری استان مازندران می باشد. این امر باعث شده است که سرخورد بیش از پیش در کانون توجه بسیاری از سرمایه گذاران بخصوص در حوزه گردشگری قرار بگیرد. این عوامل دست به دست هم داده است تا زمینه مناسبی را برای سرمایه گذاری بیشتر در زمینه گردشگری را مهیا سازد.



یکی از مشکلات اصلی کشور ما در زمینه آمار گردشگری نبود آمار قابل اعتماد در زمینه گردشگری در سطح کشور است. بسیاری از آمارهای گردشگری نه براساس استانداردهای بین المللی و تعریف شده جمع آوری و گردآوری می شوند. بلکه براساس تعاریف اولیه تهیه و تدوین می شوند.

متأسفانه تعاریف گردشگر در این آمارها منطبق با نیازها تعریف نشده است. تعریف گردشگران بیشتر به مفهوم بازدیدکنندگان نزدیک می باشد. همچنین ثبات رویه ای در زمینه جمع آوری آمار گردشگران وجود ندارد و تعاریف و نحوه جمع آوری این آمارها، هر سال دستخوش تغییرات می گردد. با توجه به توضیحات بیان شده، آمار تعداد گردشگران استان مازندران ارائه شده است.

آمار گردشگران استان مازندران^۱



همان طور که در نمودار بالا نشان داده شده است، تعداد گردشگران در این استان بسیار بالا می باشد. همچنین تعداد گردشگران در سالهای اخیر رشد قابل توجهی یافته است. در چند سال اخیر میزان گردشگران این استان افزایش بسیار قابل توجهی پیدا کرده است که نشانه میزان تقاضای قابل ملاحظه برای سرمایه گذاری در زمینه گردشگری می باشد. تعداد هتلها و میزان ظرفیت هتلهای استان نیز براساس آمارهای مرکز آمار بیان شده است. جدول زیر نشان می دهد که چه نوع هتلهای و به چه نوع پراکندگی در استان مازندران وجود دارد و هتلها با درجه بندیها و ستاره های گوناگون چند درصد هتلهای استان مازندران را تشکیل می دهند.

۱ - براساس آمار سازمان میراث فرهنگی، البته به دلیل در دسترس نبودن آمار بعضی از سالها، آمار گردشگران در این سالها جنبه تخمینی دارد.

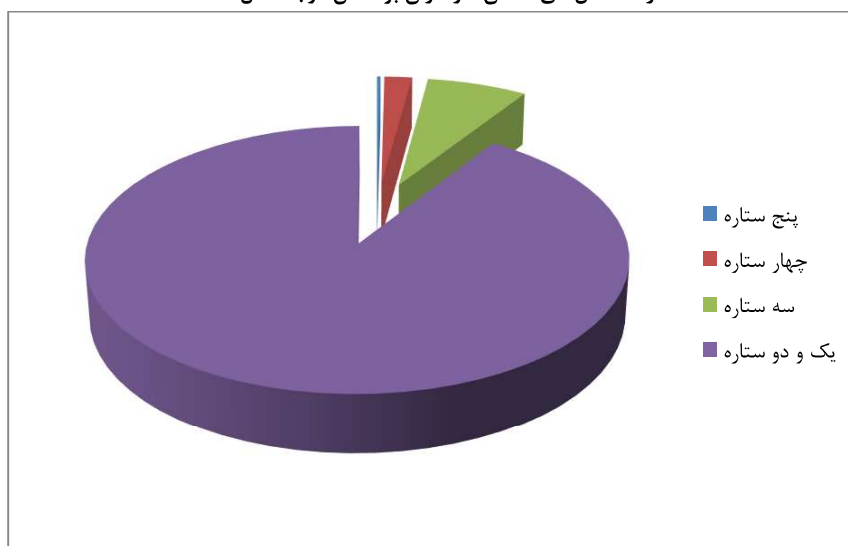


تعداد هتل های استان مازندران^۲

سال	درجه بندی هتل ها			
	جمع	پنج ستاره	چهار ستاره	سه ستاره
۱۳۸۹	۱۷۰	۱	۵	۱۸
۱۳۹۰	۲۰۶	۱	۵	۱۸
۱۳۹۱	۲۲۸	۱	۵	۲۳
۱۳۹۲	۳۹۷	۱	۵	۲۱
۱۳۹۳	۴۰۸	۱	۶	۲۵
۱۳۹۴	۴۱۲	۱	۸	۲۷
۱۳۹۵	۴۱۵	۱	۸	۲۹

همانطور که مشاهده می شود در استان مازندران تعداد هتل های دو و یک ستاره ها به نسبت تعداد هتل های سه، چهار و پنج ستاره ها بسیار بیشتر می باشد. نمودار زیر درصد هتل های این استان را به تفکیک درجه بندی و ستاره های هتل را نشان می دهد.

درصد هتل های استان مازندران براساس درجه هتل ها^۳



در جدول و نمودار بالا نشان می دهد که تعداد بسیاری زیادی از هتل ها در استان مازندران را هتل های یک ستاره و دو ستاره تشکیل می دهند. به همین دلیل می توان گفت که کیفیت خدمات گردشگری ارائه شده برای مسافری معمولاً در حد پایینی می باشد و کمتر مراکز گردشگری را می توان یافت که خدمات با کیفیت بالا را ارائه دهد. به همین دلیل کمبود شدیدی در استان مازندران در زمینه تعداد هتل های با کیفیت بالا احساس می شود.

۲ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۳، بخش بازرگانی و هتلداری، مرکز آمار، آمار سازمان میراث فرهنگی

۳ - سالنامه آماری مازندران، سال ۱۳۹۳، بخش بازرگانی و هتلداری، مرکز آمار، آمار سازمان میراث فرهنگی



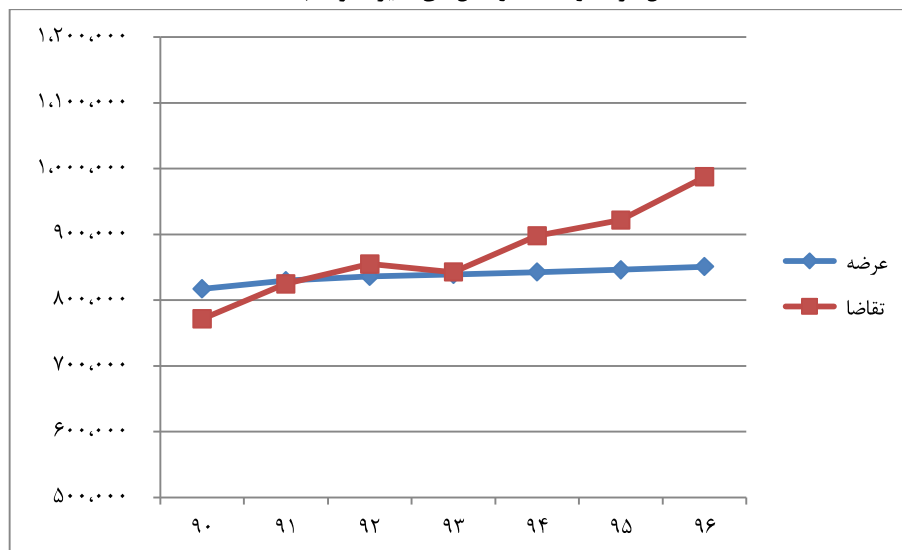
یکی از مهمترین بخش های مطالعات اقتصادی طرح، محاسبه عرضه و تقاضا و مقایسه آن ها با یکدیگر است، در صورتی که مطالعه بازار به درستی صورت گیرد و پتانسیل های گردشگری مناطق مختلف به درستی سنجیده شود، می توان اطمینان داشت که سرمایه گذاری صورت گرفته در زمینه به درستی تحقق می یابد و توان بازگشت سرمایه و سودآوری را خواهد داشت. بررسی تقاضا گردشگری یکی از مشکل ترین بخش های گزارش های اقتصادی می باشد. یکی از اصلی ترین بخش این مشکل ماهیت تقاضا برای خدمات گردشگری است.

یکی از مهمترین بخش های مطالعات اقتصادی طرح، محاسبه عرضه و تقاضا و مقایسه آن ها با یکدیگر است، در صورتی که مطالعه بازار به درستی صورت گیرد و پتانسیل های گردشگری مناطق مختلف به درستی سنجیده شود، می توان اطمینان داشت که سرمایه گذاری صورت گرفته در زمینه به درستی تحقق می یابد و توان بازگشت سرمایه و سودآوری را خواهد داشت. بررسی تقاضا گردشگری یکی از مشکل ترین بخش های گزارش های اقتصادی می باشد. یکی از اصلی ترین بخش این مشکلات ماهیت تقاضا برای خدمات گردشگری است. مطابق تعاریف موجود تقاضا مقدار خدمتی است که با توجه به قیمت و سایر عوامل در هر دوره توسط گردشگران خریداری می شود.

البته برآوردی دقیق تعداد گردشگرانی که در مراکز اقامتی سکنی می گزینند، مسئله مهمی می باشد. در این زمینه آمار قابل اتکا وجود ندارد. یکی از آمارهای موجود در زمینه گردشگران، آمارهای طرح آمارگیری از گردشگران ملی که توسط مرکز آمار منتشر می شود، به عنوان منبع اصلی آمار اتکا شده است. در زمینه کاربرد این منابع آماری چند نکته قابل توجه است. باید توجه داشت که آمار منتشره مرکز آمار در طرح آمارگیری گردشگران ملی تنها مربوط به دو فصل از سال و مختص استان مازندران می باشد. همچنین طبیعتا همه مسافرانی که وارد مازندران می شوند از هتل ها استفاده نمی کنند بلکه درصدی از آن ها به مکان های دیگر مانند مدارس و خانه ها مراجعت می کنند. برای همین برای محاسبه تقاضا، گردشگران انزلی، محاسبات آماری صورت پذیرفته است.

میزان عرضه نیز عامل بسیار مهمی در تصمیم گیری های اقتصادی برای سرمایه گذاری می باشد. میزان عرضه از تعداد واحدهای اقامتی در منطقه و ظرفیت اقامتی آن ها تشکیل می گردد. البته این محاسبات بر مبنای ظرفیت اسمی اقامتی بوده است. در این بخش میزان عرضه براساس میزان کل تخت های منطقه در تمامی روزهای سال به دست آمده است و به صورت نفر شب اقامت محاسبه و ارائه شده است.

تعداد عرضه و تقاضا در سال های اخیر (نفر شب اقامت)

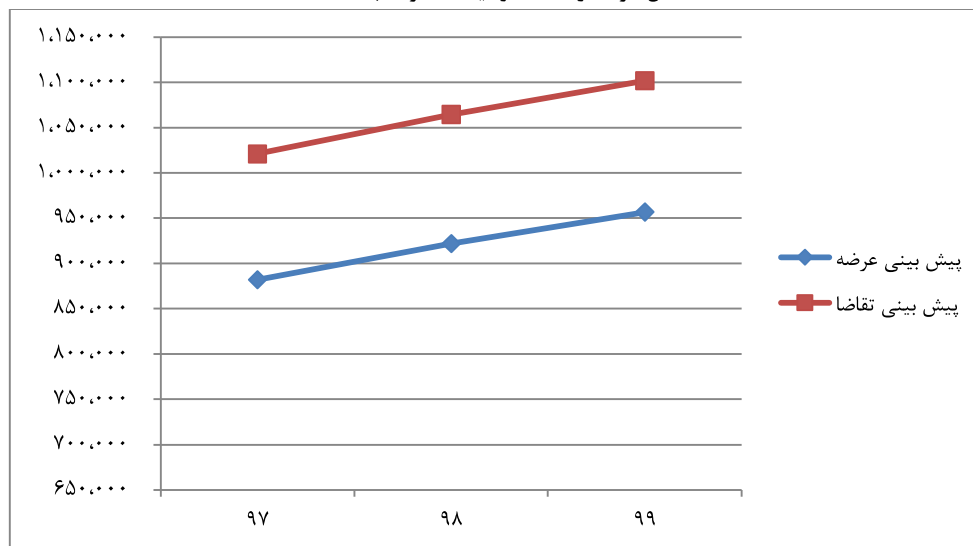




همانطور که مشاهده شد این آمار نشان دهنده پیشی گرفتن میزان تقاضا نسبت به عرضه در سال های اخیر در این منطقه می باشد. در سال های گذشته میزان تقاضا در این منطقه به عرضه نزدیک شده است. در سال های اخیر میزان تقاضا افزایش شدیدی داشته است و از عرضه پیشی گرفته است. بخصوص در دو سال اخیر میزان تقاضا بیشتر از عرضه شده است. بنابراین تقاضای بالایی برای واحدهای اقامتی گردشگری در این منطقه وجود دارد.

برای اینکه بررسی دقیق و جامعی نسبت به وضعیت خدمات گردشگری و سرمایه گذاری در این بخش داشته باشیم، نیازمندیم تا برآورد قابل توجهی از پیش بینی عرضه و تقاضا در آینده داشته باشیم. پیش بینی تقاضا در آینده بسیار مهم تر از بررسی میزان تقاضا در گذشته می باشد. ثبات روند افزایشی یا کاهشی در تصمیم گیری و مطالعه بازار بسیار مهم می باشد. محاسبه میزان عرضه در سال های آتی برای مقایسه با تقاضای آتی ضروری می باشد. با استفاده از اطلاعات موجود، میزان عرضه و تقاضا سال های آتی برحسب نفر شب اقامت در منطقه محاسبه شده است.

تعداد عرضه و تقاضا در آینده (نفر شب اقامت)



همانطور که در نمودار دیده می شود، با وجود افزایش عرضه در سال های اخیر، افزایش تقاضا از افزایش عرضه بالاتر می باشد و همچنین نرخ رشد قابل توجهی برای تقاضا گردشگران و تقاضا برای اقامت در این منطقه مشاهده می شود. این افزایش بیشتر افزایش ظرفیت اقامتی و تعداد هتل های این منطقه در سال های آینده خواهد بود و این موضوع نشان دهنده این است که افزایش میزان تقاضا با نرخ به مراتب بیشتری نسبت به افزایش میزان عرضه می باشد. افزایش تعداد گردشگران داخلی و بهبود توان معیشتی آنها زمینه برای سرمایه گذاری و ساخت هتل های جدید در منطقه فراهم کرده است. همچنین با ایجاد دیگر خدمات گردشگری و رفاهی در این منطقه ظرفیت این منطقه برای جذب بازدیدکنندگان و گردشگران این منطقه افزایش خواهد یافت.

به صورت کلی می توان بیان کرد مطالعات نشان می دهد که در سال های آینده تعداد مسافران و گردشگران سرخرود و منطقه اطراف آن افزایش قابل توجهی خواهد یافت. علاوه بر این ساخت و سازهای گردشگری در سرخرود و ایجاد خدمات تفریحی و گردشگری متنوع می تواند بخش بیشتری از مسافران استان مازندران را به سرخرود جذب نماید. چنانچه سرمایه گذاری های بیشتری در شهر سرخرود صورت گیرد و خدمات متنوع گردشگری و تفریحی در این شهر ایجاد گردد، تعداد گردشگران و بازدیدکنندگان این منطقه در سال های پیش رو افزایش بسیاری خواهد یافت. این عوامل نشانگر بازار قابل توجه و رو به رشدی



سرمایه گذاری در زمینه ساخت ساخت و سازها در زمینه سایر خدمات گردشگری در سرخرود است. زمین سرخرود مساحتی در حدود ۳۰۵ هزار متر دارد. این زمین در نوار ساحلی شهر سرخرود واقع شده است. این در نوار ساحلی این شهر واقع شده است. این منطقه یکی از بهترین منطقه های شهر سرخرود است که در سال های اخیر ساخت و سازهای زیادی در آن صورت گرفته است. این زمین می تواند تبدیل به یک مجموعه بزرگ گردشگری شامل کاربری های مختلف گردد. این زمین دارای خط ساحلی منحصر به فردی می باشد که متعلق به این زمین می باشد. این خط ساحل اختصاصی و طولانی می تواند یکی از مزایایی منحصر به فرد این زمین تلقی شود و می تواند گردشگران و بازدیدکنندگان زیادی را به این مجموعه جذب نماید. در صورتی که کاربری های مناسب و خدمات گردشگری با کیفیت بالا در این مجموعه ایجاد شود، می تواند با استقبال گسترده ای رو به رو شود.

طرح های فنی مبتنی بر ساخت یک دهکده ساحلی با کاربری های مختلف به نام دهکده ساحلی سرخرود می باشد. دهکده ساحلی سرخرود شامل: یک هتل ۵ ستاره و یک مجموعه شامل کاربری های متنوع و گسترده در کنار این هتل می باشد. در هر دو طرح یک هتل ۵ ستاره با امکانات خاص ویژه در این مجموعه و در کنار ساحل اختصاصی مجموعه ساخته می شود. در کنار این مجموعه هتل ۵ ستاره کاربری های متنوع و مختلف دیگری قرار می گیرد. هدف این کاربری ها، فراهم کردن امکانات اقامتی برای مسافران و جذب گردشگران و بازدیدکنندگان سرخرود می باشد. البته ظرفیت، طراحی و مشخصات هتل در دو طرح فنی متفاوت می باشد. هر دو طرح بخش های اجزا زیر می باشند:

- ۱- هتل ۵ ستاره
- ۲- برج های مسکونی
- ۳- ویلاها با محوطه و فضای سبز اختصاصی
- ۴- بخش تجاری
- ۵- بخش رستوران
- ۶- سایر امکانات همانند بخش های ورزشی و پلاژهای ساحلی

نمای کلی دهکده ساحلی سرخرود





الف) طرح پیشنهادی اول

طرح اول شامل یک هتل ۵ ستاره در کنار یک مجموعه مسکونی به صورت آپارتمانی و ویلا می باشد. در کنار این مجموعه مسکونی، یک مجموعه تجاری نیز ساخته می شود. یک مجموعه رستوران و کافی شاپ نیز در این مجموعه قرار دارد. همچنین در این طرح یک مجموعه ورزشی و استخر نیز ایجاد خواهد شد. علاوه بر این پلاژهای ساحلی نیز برای آقایان و بانوان ساخته خواهد شد.

طرح اول توسط مهندسین مشاورین بخش فنی پیشنهاد شده است. این طرح توسط مهندسین مشاور معمار و شهرساز ره شهر و در سال ۱۳۸۳ ارائه شده است. این طرح شامل بخش های زیر می باشد:

- ۱- هتل: این هتل که یک هتل ۵ ستاره می باشد. این هتل شامل اتاق های اقامتی، مجموعه ای از سالن ها، رستوران و فروشگاه می باشد. در کنار این هتل یک استخر نیز ساخته می شود که دارای دو بخش سرپوشیده و روباز است و در دو طبقه ساخته می شود.
- ۲- آپارتمان ها: این بخش شامل آپارتمان های اقامتی می باشد. این آپارتمان ها به عنوان خانه تعطیلات به فروش می روند. سعی شده است که آپارتمان ها محوطه مشاع و فضای سبز قابل توجهی داشته باشند. این آپارتمان ها در دو نوع متفاوت ساخته خواهند شد که هر نوع دارای تعدادی بلوک ساختمانی خواهد بود.
- ۳- ویلاها: این بخش شامل تعداد زیادی ویلا است که در تیپ ها و طراحی های مختلف می باشد. این ویلا نیز به عنوان خانه های تعطیلات به فروش می روند. هر ویلا دارای فضای سبز اختصاصی می باشد.
- ۴- بخش تجاری: در این دهکده ساحلی یک بخش تجاری در نظر گرفته شده است که دارای فضای روباز و سرپوشیده می باشد.
- ۵- بخش رستوران و کافی شاپ: در این دهکده ساحلی یک بخش تجاری در نظر گرفته شده است که دارای فضای روباز و سرپوشیده می باشد.
- ۶- سایر امکانات: در این مجموعه امکانات دیگری نیز برای رفاه حال مهمانان و اقامت کنندگان این مجموعه قرار گرفته است. به عنوان مثال بخش ورزشی این دهکده ساحلی شامل چندین زمین روباز است که به رشته های ورزشی مختلف اختصاص یافته است. همچنین در نوار ساحلی این دهکده دو بخش محدوده برای شنای آقایان و بانوان در نظر گرفته شده است. در هر محدوده نیز یک پلاژ ساخته می شود.



نقشه کلی دهکده ساحلی سرخورد



در این طرح بخش‌های مختلف برای گردشگران، مهمانان و ساکنین هتل در نظر گرفته می‌شود. این مجموعه دارای کاربری‌های مختلفی همچون هتل، مسکونی، اقامتی، تجاری و خدماتی می‌باشد. در جدول زیر تعدادی از مزایا و معایب ساخت این طرح در نشان داده شده است.

مزایا و معایب ساخت طرح ۱

معایب	مزایا
<ul style="list-style-type: none"> مساحت بسیار کم هتل ۵ ستاره مساحت کم بخش تجاری مساحت کم رستوران ها و کافی شاپ 	<ul style="list-style-type: none"> وجود زمین و فضای سبز مناسب داشتن ساحل و نوار ساحلی اختصاصی آب و هوای مناسب در اکثر اوقات سال امکان تامین مالی بخشی از سرمایه‌گذاری های طرح از طریق پیش فروش وجود کاربری‌های متنوع در این مجموعه گردشگری ایجاد امکانات رفاهی و ورزشی در کنار واحدهای اقامتی و هتل



جداول زیر مشخصات فنی طرح سرخرود را نشان می دهد. جدول زیر مساحت بخش های مختلف این هتل را نشان می دهد.

مساحت بخش های مختلف طرح ۱

کاربری		بخش		مساحت	مساحت زیر بنا	مساحت عرصه
بخش آپارتمانی	تیپ	تعداد بلوک	تعداد واحد		۸۴,۷۰۷	۴۷,۲۵۰
	آپارتمان های تیپ اول	۴	۲۵۶	۴۲,۶۰۸		
	آپارتمان های تیپ دوم	۳	۲۶۴	۴۲,۰۹۹		
بخش ویلایی	تیپ	تعداد بلوک	زیربنای هر واحد		۲۶,۰۴۰	۶۵,۱۰۰
	ویلای تیپ A	۹۰	۱۴۰	۱۲,۶۰۰		
	ویلای تیپ B	۴۸	۱۸۰	۸,۶۴۰		
	ویلای تیپ C	۲۰	۲۴۰	۴,۸۰۰		
بخش هتل	لابی		۵۶۵		۵,۶۰۰	۱۱,۷۵۰
	اتاق های اقامتی		۲۶۲۰			
	راهرو و خانه داری		۷۹۰			
	رستوران		۲۰۰			
	سالن ها		۵۷۰			
	فروشگاه		۳۳۰			
	سایر بخش های خدماتی		۵۲۵			
استخر	رو باز		۱۱۰۰		۳,۳۵۰	۳,۳۵۰
	سرپوشیده		۲۲۵۰			
تجاری	رو باز		۹۵۰		۱,۹۰۰	۵,۱۶۰
	سرپوشیده		۹۵۰			
رستوران	رو باز		۴۴۰		۲,۱۰۰	۵,۵۵۰
	سرپوشیده		۱,۶۶۰			
پلاژ	بانوان		۹۵۰		۱,۸۳۲	۳۴,۷۰۰
	آقایان		۸۸۲			
ورزشی	بدنسازی		۱,۰۵۰		۱,۰۵۰	۱۴,۵۰۰
	والیبال ساحلی		-			
	دوچرخه سواری		-			
	متفرقه		-			
مغایر	مغایر سواره		-		-	۷۳,۵۰۰
	مغایر پیاده		-			
فضای سبز	فضای سبز		-		-	۴۵,۶۵۰
مجموع				۱۲۶,۵۷۹	۱۲۶,۵۷۹	۳۰۶,۵۱۰

همان طور که مشاهده می شود، این مجتمع گردشگری دارای بخش های بسیار زیاد و متنوعی می باشد. برای اینکه برآورد جامعی از مساحت کلی این مجموعه گردشگری داشته باشیم، جدول زیر ارائه شده است. این جدول مساحت زیربنا، عرصه و مساحت های قابل فروش این طرح می باشد.

مشخصات فنی کلی طرح ۱

ردیف	بخش	تعداد واحد یا اتاق اقامتی	مساحت زیربنا	مساحت عرصه	مساحت قابل فروش
۱	آپارتمان	۵۲۰	۸۴,۷۰۷	۴۷,۲۵۰	۴۶,۰۹۱
۲	ویلا	۱۵۸	۲۶,۰۴۰	۶۵,۱۰۰	۲۶,۰۴۰
۳	هتل	۷۸	۵,۶۰۰	۱۱,۷۵۰	-
۴	استخر		۳,۳۵۰	۳,۳۵۰	-
۵	تجاری		۱,۹۰۰	۵,۱۶۰	۹۵۰
۶	رستوران		۲,۱۰۰	۵,۵۵۰	۱,۶۶۰
۷	پلاژ		۱,۸۳۲	۳۴,۷۰۰	-
۸	ورزشی		۱,۰۵۰	۱۴,۵۰۰	-
۹	مغایر		-	۷۳,۵۰۰	-
۱۰	فضای سبز		-	۴۵,۶۵۰	-
	مجموع		۱۲۶,۵۷۹	۳۰۶,۵۱۰	۷۴,۷۴۱



ب) طرح پیشنهادی دوم

طرح دوم نیز همانند طرح اول می باشد. این طرح دارای همان اجزای طرح اول می باشد. این طرح نیز همانند طرح قبلی طرح ساخت یک دهکده ساحلی است که از بخش های هتل ۵ ستاره، آپارتمان ها، ویلاها، تجاری و رستوران و سایر امکانات تشکیل شده است.

۱- هتل: هتل ۵ ستاره، اصلی ترین بخش این مجتمع گردشگری می باشد. هتل این طرح نسبت به طرح اول دارای مساحت بیشتری می باشد. این هتل دارای اتاق های اقامتی بیشتری از طرح قبلی است. همچنین مساحت بخش های دیگری نسبت به طرح اول افزایش یافته است. در کنار هتل یک استخر همانند طرح قبلی ساخته می شود.

۲- آپارتمان ها: بخش دیگری از این مجتمع گردشگری آپارتمان ها اقامتی می باشد. تعداد آپارتمان های اقامتی در طرح دوم همانند تعداد آپارتمان های اقامتی در طرح اول می باشد.

۳- ویلاها: این طرح نیز دارای مجموعه ویلایی می باشد. مجموعه ویلایی طرح دوم مشخصات مشابه و یکسان با مجموعه ویلایی طرح اول دارد.

۴- تجاری و رستوران: همچنین در این طرح نیز یک مرکز تجاری و رستوران ها نیز وجود دارد. در طرح قبلی بخش تجاری و رستوران به صورت مجزا ساخته می شد. همچنین بخشی از فضای تجاری به صورت روباز و بخش دیگر به صورت سرپوشیده ساخته می شد. در مورد رستوران ها نیز این بخش ها به صورت روباز و سرپوشیده ساخته می شد. در این طرح بخش تجاری و رستوران در کنار در یک ساختمان بلند مرتبه ساخته می شوند. بدین صورت بخش رستوران و تجاری کاملاً به صورت سرپوشیده ساخته می شود و بر خلاف طرح قبلی این تجاری و رستوران به صورت روباز ساخته نمی شود. رستوران و کافی شاپ این طرح در طبقات انتهایی این مجموعه قرار دارد.

۵- سایر امکانات: سایر امکانات این طرح نیز همانند دو طرح قبلی ساخته می شود. بخش ورزشی این دهکده ساحلی شامل چندین زمین روباز است که به رشته های ورزشی مختلف اختصاص یافته است. همچنین در نوار ساحلی این دهکده دو بخش محدوده برای شنای آقایان و بانوان در نظر گرفته شده است. در هر محدوده نیز یک پلاژ ساخته می شود. بخش ورزشی و پلاژ همانند طرح اول و با همان مشخصات ساخته می شود.

این طرح نیز همانند طرح قبلی دارای یک مجتمع گردشگری می باشد که مساحت بخش های مختلف آن تغییر کرده است. در جدول زیر تعدادی از مزایا و معایب ساخت این طرح در نشان داده شده است.

مزایا و معایب ساخت طرح ۲

مزایا	معایب
<ul style="list-style-type: none"> وجود زمین و فضای سبز مناسب داشتن ساحل و نوار ساحلی اختصاصی آب و هوای مناسب در اکثر اوقات سال امکان تامین مالی بخشی از سرمایه گذاری های طرح از طریق پیش فروش وجود کاربری های متنوع در این مجموعه گردشگری مساحت بیشتر هتل ۵ ستاره مساحت بیشتر بخش تجاری و رستوران 	<ul style="list-style-type: none"> تعداد بیشتر بلند مرتله سازی نسبت به طرح اول

جدول زیر مشخصات فنی این طرح را نشان می دهد.

مساحت بخش های مختلف طرح ۲

کاربری		بخش			مساحت	مساحت زیر بنا	مساحت عرصه
بخش آپارتمانی	تیپ	تعداد بلوک	تعداد واحد			۸۴,۷۰۷	۴۷,۲۵۰
	آپارتمان های تیپ اول	۴	۲۵۶	۴۲,۶۰۸			
	آپارتمان های تیپ دوم	۳	۲۶۴	۴۲,۰۹۹			
بخش ویلایی	تیپ	تعداد بلوک	زیربنای هر واحد			۲۶,۰۴۰	۶۵,۱۰۰
	ویلای تیپ A	۹۰	۱۴۰	۱۲,۶۰۰			
	ویلای تیپ B	۴۸	۱۸۰	۸,۶۴۰			
	ویلای تیپ C	۲۰	۲۴۰	۴,۸۰۰			
بخش هتل	لابی			۴۲۵		۱۱,۴۰۰	۱۶,۵۰۰
	اتاق های اقامتی			۳,۸۴۰			
	راهرو و خانه داری			۳,۰۰۰			
	رستوران			۴۵۲			
	سالن ها			۱,۳۳۰			
	فروشگاه			۱۳۳			
	سایر بخش های خدماتی			۲,۲۲۰			
استخر	روپاز			۱۱۰۰		۳,۳۵۰	۲,۳۵۰
	سرپوشیده			۲۲۵۰			
تجاری و رستوران	تجاری			۴,۲۰۰		۱۶,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
	کافی شاپ			۶۰۰			
	رستوران			۱,۲۰۰			
	مشاعات			۴,۰۰۰			
	پارکینگ روباز			۶,۰۰۰			
پلاژ	بانوان			۹۵۰		۱,۸۳۲	۳۴,۷۰۰
	آقایان			۸۸۲			
ورزشی	بدنسازی			۱,۰۵۰		۱۰,۰۵۰	۱۴,۵۰۰
	والیبال ساحلی			-			
	دوچرخه سواری			-			
	متفرقه			-			
معابر	معابر سواره			-		-	۶۷,۴۶۰
	معابر پیاده			-			
فضای سبز	فضای سبز			-		-	۴۵,۶۵۰
مجموع					۱۴۴,۳۷۹	۱۴۴,۳۷۹	۳۰۶,۵۱۰



همان طور که مشاهده می شود، این مجتمع گردشگری دارای بخش های بسیار زیاد و متنوعی می باشد. برای اینکه برآورد جامعی از مساحت کلی این مجموعه گردشگری داشته باشیم، جدول زیر ارائه شده است.

مشخصات فنی کلی طرح ۲

ردیف	بخش	تعداد واحد یا اتاق اقامتی	مساحت زیربنا	مساحت عرصه	مساحت قابل فروش
۱	آپارتمان	۵۲۰	۸۴,۷۰۷	۴۷,۲۵۰	۴۶,۰۹۱
۲	ویلا	۱۵۸	۲۶,۰۴۰	۶۵,۱۰۰	۲۶,۰۴۰
۳	هتل	۱۲۱	۱۱,۴۰۰	۱۶,۵۰۰	-
۴	استخر		۳,۳۵۰	۳,۳۵۰	-
۵	تجاری		۱۶,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۴,۲۰۰
۶	رستوران و کافی شاپ				۱,۸۰۰
۷	پلاز		۱,۸۳۲	۳۴,۷۰۰	-
۸	ورزشی		۱,۰۵۰	۱۴,۵۰۰	-
۹	معابر		-	۶۷,۴۶۰	-
۱۰	فضای سبز		-	۴۵,۶۵۰	-
	مجموع		۱۴۴,۳۷۹	۳۰۶,۵۱۰	۷۸,۱۳۱

جدول زیر نتایج مالی دو طرح را مقایسه می کند:

مقایسه شاخص های اقتصادی دو طرح

عنوان	شاخص های اقتصادی طرح ۱ ^۴ (ریال)	شاخص های اقتصادی طرح ۲ ^۵ (ریال)
درآمد فروش و پیش فروش ^۶	۴,۵۵۱,۵۲۲,۵۰۰,۰۰۰	۵,۱۱۹,۴۷۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه کل ساخت ^۷	۳,۷۶۰,۳۱۷,۴۰۰,۰۰۰	۴,۰۲۳,۸۱۱,۵۰۰,۰۰۰
درآمد سالیانه بهره برداری	۸۸,۳۶۲,۳۳۰,۰۰۰	۱۲۸,۱۰۷,۴۳۵,۰۰۰
هزینه سالیانه بهره برداری	۴۰,۵۸۷,۶۶۳,۰۰۰	۶۳,۰۱۶,۵۰۴,۲۰۰
سود سالانه بهره برداری	۴۷,۷۷۴,۶۶۷,۰۰۰	۶۵,۰۹۰,۹۳۰,۸۰۰
آورده ^۹	۱,۲۱۱,۵۰۴,۷۷۵,۹۵۲	۱,۱۸۲,۳۶۵,۱۲۲,۱۳۲
سرمایه در گردش ^{۱۰}	۶,۰۸۸,۱۴۹,۴۵۰	۹,۴۵۲,۴۷۵,۶۳۰
نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۰,۸۴٪	۲۴,۳۴٪
خالص ارزش حال (NPV)	۳۷۰,۷۰۵,۸۰۶,۴۶۴	۵۸۲,۲۰۶,۸۵۸,۷۷۸
دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۶ سال	۶ سال

دو طرح در جدول بالا با یکدیگر مقایسه شده اند. همان گونه که جدول بالا نشان می دهد، در طرح اول درآمد کل ناشی از فروش و پیش فروش کمتر از طرح دوم است. در مورد درآمدهای هلتداری سالیانه، همانطور که مشاهده می شود در طرح دوم این درآمدها بیشتر از طرح اول می باشد، در نتیجه سود سالیانه در طرح دوم بیشتر سود سالیانه طرح اول می باشد. بنابراین نرخ بازده داخلی در طرح دوم بسیار بیشتر از نرخ بازده داخلی در طرح اول است و سرمایه گذاری در طرح دوم گزینه مطلوبتری می باشد.

۴- مراجعه شود به جدول ۳-۲۴ شاخص های اقتصادی طرح ۱

۵- مراجعه شود به جدول ۳-۴۸ شاخص های اقتصادی طرح ۲

۶- مراجعه شود به جدول ۳-۱۷ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۱ و جدول ۳-۴۱ برنامه زمانبندی درآمدهای طرح ۲

۷- مراجعه شود به جدول ۳-۱۰ هزینه کل ساخت طرح ۱ و جدول ۳-۳۴ هزینه کل ساخت طرح ۲

۸- مراجعه شود به جدول ۳-۲۳ درآمد بهره برداری طرح ۱ و جدول ۳-۴۷ درآمد بهره برداری طرح ۲

۹- مراجعه شود به جدول ۳-۲۴ شاخص های اقتصادی طرح ۱ و جدول ۳-۴۸ شاخص های اقتصادی طرح ۲

۱۰- مراجعه شود به جدول ۳-۱۶ سرمایه در گردش طرح ۱ و جدول ۳-۴۰ سرمایه در گردش طرح ۲

۱۱- مراجعه شود به جدول ۳-۲۴ شاخص های اقتصادی طرح ۱ و جدول ۳-۴۸ شاخص های اقتصادی طرح ۲