

فرصت های سرمایه گذاری منطقه
ویژه اقتصادی سرخس

احداث هتل ۴ ستاره در منطقه ویژه اقتصادی سرخس



۱- مقدمه

صنعت گردشگری و جذب توریست داخلی و خارجی یکی از عوامل اصلی رونق چرخه اقتصادی و ارزآوری سالم در هر کشور است. یکی از مهمترین زیرشاخه‌های صنعت گردشگری، صنعت هتلداری است که هرچقدر پیشرفته‌تر و مدرن‌تر باشد، گردشگران بیشتری را جذب می‌کند. صنعت هتلداری به طور مستقیم با خدمات مربوط به اقامت گردشگران در ارتباط است و کیفیت خدمات اقامتی یکی از مهمترین عوامل موثر بر انتخاب گردشگران داخلی و خارجی است. هتل‌های ۴ ستاره، هتل‌های نیمه لوکسی هستند که تمام امکانات اقامتی و رفاهی را به گردشگران داخلی و خارجی ارائه می‌دهند. موضوع این پروژه احداث هتل ۴ ستاره برای منطقه ویژه اقتصادی سرخس با ظرفیت ۲۰۰ اتاق می‌باشد. از آنجا که شهرستان سرخس علاوه بر استعدادهای بالفعل و بالقوه اقتصادی از طبیعت بکر و زیبا و در عین حال جاذبه‌های گردشگری مناسبی برخوردار است که غار مزدوران، دریاچه بزنگان، سد دوستی، پل خاتون و رباط شرف از مهمترین جاذبه‌های آن به حساب می‌آید، لذا احداث یک هتل ۴ ستاره در منطقه ویژه اقتصادی سرخس دارای مزیت است.

۲- توصیف منطقه ویژه اقتصادی سرخس

سرخس نام یکی از شهرستان‌های شمال شرقی استان خراسان رضوی است و براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵، جمعیت شهرستان سرخس ۸۷۴۴۲ نفر بوده است. جمعیت این شهرستان در سال ۱۳۹۰ به ۸۹۹۵۶ نفر رسیده است. سرخس در گوشه شمال شرقی ایران، در مجاورت مرز ترکمنستان، تقریباً میان دو نصف النهار ۳۰ تا ۶۰ و ۱۵ تا ۶۱ درجه شرقی و میان دو مدار ۳۶ و ۳۶ تا ۴۰ درجه شمالی قرار گرفته است. حد طبیعی منطقه را در جنوب، رودخانه کشف رود و حد شرقی را رودخانه سرخس یا سرخس‌رود (از پیوستن رودخانه هریرود و کشف رود) و حدود طبیعی غربی و جنوب غربی را آخرین امتدادهای ارتفاعات کپه داغ مشخص می‌نماید. بر اساس مصوبه هیئت وزیران در تاریخ ۲۱ تیر ۱۳۶۸ شهرستان سرخس با جدا شدن از شهرستان مشهد، تأسیس شد. اکنون، این شهرستان دارای دو بخش، شش دهستان و دو شهر است.

در راستای اهداف برنامه توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و نیز بسط و گسترش روابط اقتصادی و فرهنگی با کشورهای همسایه، کشورهای اسلامی و سازمانهای منطقه‌ای نظیر سازمان همکاری‌های اقتصادی (اگو)، منطقه ویژه اقتصادی سرخس همزمان با واقعه مهم افتتاح راه آهن مشهد سرخس- تجن با حضور رهبران و نمایندگان بیش از صد کشور جهان آغاز به کار کرد.

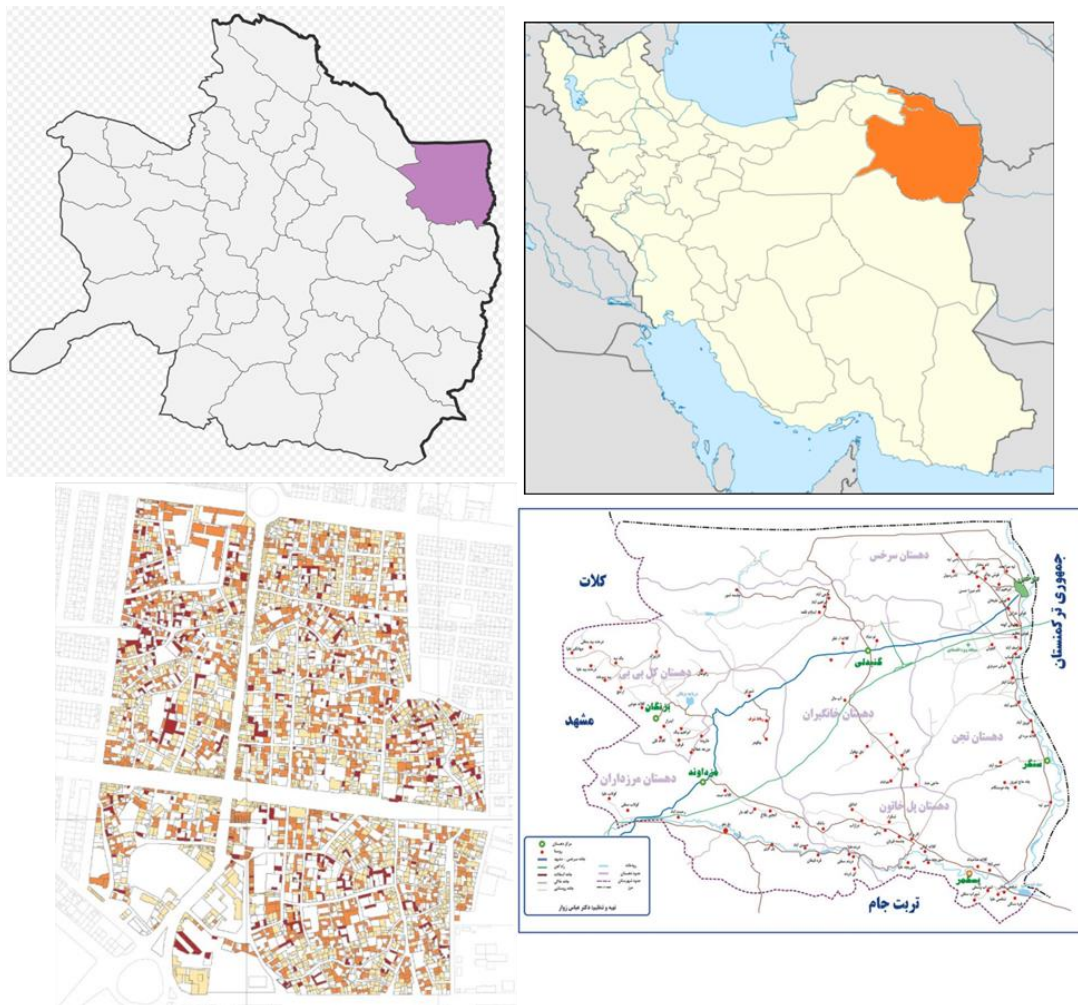
منطقه ویژه اقتصادی سرخس طبق تصویب نامه شماره ۴۰۱۰۲ / ت ۱۶۴۶۶ ک مورخه ۲۶/۱/۱۳۷۵ شورای عالی مناطق آزاد به وسعت ۵۲۰۰ هکتار در نقطه صفر مرزی با کشور ترکمنستان و در ۱۷ کیلومتری شهر سرخس در کنار جاده

ارتباطی مشهد - سرخس و همجوار با خط آهن ارتباط دهنده ترکمنستان تاسیس شد. همچنین بر اساس مصوبه هیأت وزیران، آستان قدس رضوی به عنوان سازمان مسئول منطقه تعیین گردید.

منطقه ویژه اقتصادی سرخس در ناحیه شمالی ۸۰ و در ناحیه شرقی ۸۴ کیلومتر با کشور ترکمنستان مرز مشترک دارد. تا قبل از فروپاشی نظام سوسیالیستی در دهه ۱۹۹۰ نقطه دور افتاده و منزوی تلقی می شد. ولی بعد از فروپاشی نظام سوسیالیستی و باز گشایی مرزها به دروازه توسعه کشور و نقطه ترانزیت بین کریدور شمال جنوب کشورهای آسیای میانه تبدیل شد. با بهره برداری از راه آهن سرخس مشهد در سال ۱۳۷۵ عملاً ترانزیت ریلی با آسیای میانه برقرار شد. راه آهن بین المللی سرخس، ۸۵ درصد ترانزیت ریلی ایران را تأمین می کند. پایانه مرزی سرخس از مزیت استقرار بر سر راه های کشورهای آسیا میانه برخوردار است. روزانه ۴۵۰ دستگاه تریلی از پایانه مرزی سرخس عبور می کنند. فرودگاه بین المللی سرخس، با امتیاز مرز هوایی قابلیت فرود و پرواز انواع هواپیماهای پهن پیکر را دارد و برای ورود و خروج ترافیک هوایی بین المللی مناسب است.

احداث آزادراه زمینی در کنار راه آهن از اقداماتی بود که سرخس را از یک نقطه مرزی منزوی به سمت گذرگاه توسعه به داخل تبدیل نمود. به طوری که جمعیت شهر از ۲۸۵۴۷ در سال ۱۳۷۵ به ۴۰۱۶۲ نفر در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است. در حال حاضر عمده ترین جریان حمل و نقل جاده ای کشورهای آسیای میانه به سوی آب های آزاد از طریق قلمرو ایران و مرزهای استان خراسان رضوی و به ویژه شهر سرخس انجام می شود.

از دیگر ویژگی های شهر سرخس وجود سد دوستی است که سدی مشترک با کشور ترکمنستان می باشد. پالایشگاه گاز خانگیران نیز از دیگر نقاط قوت و از جمله فرصت های موجود است که گاز مصرفی شش استان ایران را تأمین می نماید. سرخس بر اساس نظریات کلاسیک مکان یابی مورد غفلت دولت قرار گرفته و شهری محروم می باشد در صورتی که از پتانسیل های بسیار بالایی در هر زمینه ای برخوردار است. در شکل ۱ موقعیت شهر سرخس نشان داده شده است.



نقشه ۱- محدوده شهرستان سرخس در کشور و استان خراسان رضوی

۱-۲- فعالیت‌های منطقه ویژه اقتصادی سرخس

مناطق ویژه اقتصادی محدوده‌های جغرافیایی مشخصی در مبادی ورودی و خروجی کشور هستند که به منظور جذب سرمایه‌های خارجی و داخلی و همچنین ایجاد بستر مناسب برای فعالیت‌های صنعتی، تولیدی و تجاری، با هدف افزایش صادرات کالا و ارائه بهینه خدمات جهت حضور فعال در بازارهای منطقه‌ای و بین‌المللی ایجاد می‌شوند.

منطقه ویژه اقتصادی سرخس یکی از ۳۴ مناطق ویژه اقتصادی ایران است که در استان خراسان رضوی قرار دارد. تمرکز اصلی در این مناطق بر ساده‌سازی فرآیندهای تجاری است، به همین دلیل در این مناطق قوانین مبادلاتی آزادانه‌تر، معافیت‌های گوناگون در تعرفه‌ها و عوارض گمرکی و تشریفات ارزی ساده‌تری نسبت به سرزمین اصلی حاکم است. فعالیت

این منطقه ویژه اقتصادی در ۲۴ اردیبهشت ۱۳۷۵، همزمان با افتتاح راه آهن مشهد - سرخس - تاجن با حضور رهبران و نمایندگان بیش از ۱۰۰ کشور جهان آغاز شد.

بطور کلی می توان فعالیت های این منطقه را به شرح زیر بیان نمود:

- نگهداری امانی کالا
- تسریع و تسهیل در دستیابی به کالا برای نزدیک کردن صحنه فعالیت صاحبان کالا اعم از مواد اولیه، ماشین آلات و سایر کالاهای ساخته شده با مصرف کنندگان داخلی به منظور پشتیبانی از تولید داخلی کشور
- پردازش کالا یا ایجاد تغییرات در آن برای تحصیل ارزش افزوده با استفاده از امکانات بالقوه
- فراهم نمودن تسهیلات لازم جهت دستیابی خریداران عمده داخلی به کالاهای مورد نیاز خود در این مناطق، نزدیک کردن بازارهای تجاری منطقه ای و بسط و توسعه تجارت خارجی کشور
- ایجاد عرصه فعالیت های تجاری منطقه ای با توجه به بازارهای کشورهای آسیای میانه، قفقاز و ماوراء قفقاز
- ارتباط با کشورهای آسیایی و اروپایی و سایر نقاط و بهره برداری مفید از این بازارها با استفاده از تسهیلات ترانزیت داخلی و خارجی صادرات و صادرات مجدد
- جذب سرمایه و امکانات داخلی و خارجی برای موارد فوق الذکر به منظور نیل به اهداف مورد نظر با رعایت قوانین و مقررات مربوط

۲-۲- مشوق های قانونی سرمایه گذاری در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

- صدور مجوزهای لازم از جمله جواز تاسیس ، پروانه ساخت ، پایان کار پروانه بهره برداری به واحدهای تولیدی توسط منطقه
- معافیت از حقوق گمرکی ، سود بازرگانی و کلیه عوارض ورود ماشین آلات ، تجهیزات ، مواد اولیه و کالا به منطقه
- معافیت گمرکی بر اساس محاسبه ارزش افزوده محصولات تولیدی جهت آن دسته از تولیداتی که منشاء مواد اولیه خارجی دارند.
- معافیت صد درصد سهم مجاز ورود محصولات تولیدی منطقه به داخل کشور با توجه به منشاء مواد اولیه داخلی
- معافیت مالیات بر ارزش افزوده در داخل منطقه
- معافیت مالیات مستقیم ۱۳ ساله از تاریخ صدور پروانه
- معافیت پرداخت مالیات بر ارزش افزوده در هنگام ورود ماشین آلات و تجهیزات از داخل کشور به منطقه
- عدم مطالبه کارت بازرگانی و اخذ مالیات بر درآمد توسط گمرک برای صادرکنندگان کالا در منطقه
- صدور پروانه اشتغال به کار اتباع خارجی از طریق منطقه توسط اداره اتباع خارجی
- حاکمیت قانون کار مناطق آزاد کشور

- آزادی کامل ورود و خروج سرمایه، سود و منافع حاصل از فعالیتهای اقتصادی و تولیدی برای سرمایه گذاری خارجی و سرمایه های خارجی
- صدور و ترانزیت کالا از منطقه به بازارهای جهانی
- امکان فروش و واگذاری تمام یا بخشی از کالا به اشخاص دیگر در قرال قرض انرار تفکیکی و قابل معامله

۲-۳- امکانات زیربنایی منطقه ویژه در حوزه حمل و نقل و مرکز لجستیک

- اتصال جاده ای منطقه ویژه اقتصادی سرخس به گمرک سرخس که باعث حذف دوزبلاغ کامیونهای ورودی به منطقه از طریق ترکمنستان می گردد.
- منطقه از نظر ریلی نقطه صفر مرزی تعریف شده است.
- احداث بیش از ۵۰ کیلومتر ریل عریض و نرمال در مساحتی بالغ بر ۱۸۰ هکتار زمین
- تخصیص ۸۰ هکتار زمین جهت شرکتهای حمل و نقل بین المللی ریلی و جاده ای با مزیت دارا بودن ریل عریض و نرمال و همچنین توان ایجاد ریل اختصاصی در زمین سرمایه گذار
- مخازن نگهداری فرآورده های سوختی با حجم ۱۱۰۰۰ مترمکعب در مجاورت ریل عریض و نرمال منطقه
- وجود سردخانه ۴۰۰۰ تنی زیر صفر و بالای صفر در منطقه
- بیش از ۳۰ هزار مترمربع انبارهای اختصاصی و عمومی، هانگار، پلت فرم و بارانداز
- ایجاد سکوهایی تخلیه و بارگیری بارهای لیفتراکی
- قابلیت توقف ۵۵۰ دستگاه واگن بر روی خطوط منطقه

۲-۳- گردشگری سرخس

شهرستان سرخس در شمال شرقی کشور با توجه به موقعیت استراتژیک و به نوعی مهم ترین نقطه بزرگراه ابریشم با توجه به پتانسیل های طبیعت گردی بسیار و توان بالقوه گردشگری و برخورداری از مواهب طبیعی غنی می تواند به یکی از قطب های مهم گردشگری کشور مطرح شود اما تاکنون به دلایل متعدد، استفاده بهینه و پایدار از این فرصت ها نشده است. وجود اثر ملی دریاچه بزرگان بزرگترین دریاچه طبیعی استان، منطقه حفاظت شده خواجه، کاروانسرای رباط شرف، جنگل های پسته وحشی منطقه گرزمی، دریاچه سد دوستی، رودخانه کشف رود ورود خانه هریرود و تجن، چشمه آب گرم پالایشگاه هاشمی نژاد، بند خاکی چهل کمان و دریاچه های فصلی دشت سرخس، مقبره لقمان و تنوع گونه های جانوری همه و همه می تواند دست به دست هم دهند تا سرخس که پلی است به کشورهای آسیای میانه در جایگاه بالایی قرارگیرد.



شکل ۱- جاذبه های گردشگری شهرستان سرخس

از دیگر ویژگی‌های متمایز کننده این شهر، به وجود اقوام و فرهنگ‌ها و آداب و رسوم مختلف آن می‌توان اشاره کرد. طایفه‌های عرب بهلولی، سیستانی، بلوچ، ترک و عشایر کرد، از جمله تنوع قومیتی موجود در شهرستان سرخس اند که زبان و گویش‌های مختلفی چون فارسی، بلوچی، سیستانی و عربی را در این ناحیه رقم می‌زنند. سرخس همچنین بزرگترین رویشگاه طبیعی پسته کوهی و اسپند در جهان می‌باشد. قدمت تاریخی و مناظر طبیعی این شهر هم همواره مورد توجه گردشگران و پژوهشگران قرار گرفته است.

۳- معرفی پروژه

موضوع این پروژه احداث هتل ۴ ستاره برای منطقه ویژه اقتصادی سرخس با ظرفیت ۲۰۰ اتاق می باشد. ایران به لحاظ جاذبه‌های توریستی و طبیعت و آثار تاریخی کشوری غنی است و پتانسیل جذب گردشگران بین‌المللی و داخلی بالایی دارد. درصد قابل توجهی از این گردشگران طالب امکانات اقامتی و رفاهی بسیار با کیفیت هستند و کیفیت خدمات رفاهی یکی از ملاک‌های گزینش آنان می‌باشد. هتل‌های چهار ستاره خدمات اقامتی و رفاهی بسیار با کیفیتی را با هزینه کمتر به نسبت هتل‌های ۵ ستاره در اختیار گردشگران قرار می‌دهند.

هتل‌ها بر اساس کیفیت خود رتبه بندی می‌شوند و این رتبه بندی در ستاره‌هایی که به آنها داده می‌شود، نمود پیدا می‌کند. نخست اینکه هتل باید واجد ویژگی‌ها و امکانات اولیه یک اقامتگاه باشد. در مرحله بعد مواردی چون امکانات، اندازه و چشم انداز اتاق‌ها، موقعیت مکانی، کیفیت رستوران هتل، امکانات تفریحی مانند بازیگاہ کودک، سونا و جکوزی و غیره مورد ارزیابی قرار گرفته و بر همین اساس از دو تا ۵ ستاره به آنها تعلق می‌گیرد.

۳-۱- تعاریف و اصطلاحات

۳-۱-۱- هتل‌های چهار ستاره

در سیستم بین‌المللی، هتل‌ها براساس خدمات و امکاناتی که به مسافران خود ارائه می‌دهند، مساحت و محل قرار گرفتن مجموعه و نیز امور انسانی و مدیریتی مربوط به هتل، ستاره دریافت می‌کنند. در هتل‌ها، هرچه امکانات پیشرفته‌تر و خدمات در سطح بهتری ارائه شود، تعداد ستاره آنها افزایش می‌یابد. در ایران استانداردهای درجات هتل‌ها در سال ۱۳۴۶ تدوین شده و آخرین بار در سال ۱۳۶۸ در سازمان ایرانگردی و جهانگردی کشور مورد بازنگری قرار گرفته و تا حال حاضر مبنای صدور موافقت اصولی و تایید نقشه‌های هتل‌ها بوده است. این استانداردسازی نشان‌دهنده حداقل زیربنای الزامی برای هریک از هتل‌های یک تا پنج ستاره، فضاهای الزامی و اندازه آنها در هر یک از هتل‌های یک تا پنج ستاره است.

فرم درجه‌بندی هتل‌های کشور شامل اطلاعاتی از قبیل حداقل الزاماتی درباره دسترسی به کارکنان، رضایت مشتریان، ویژگی ظاهری کارکنان هتل، اطلاعات شفاهی، تابلوهای نوشتاری، اطلاع‌رسانی، همراهی، پذیرایی، اقامت‌دادن، حمل‌ونقل، استقبال، خدمات پزشکی و فروشگاهی، نمازخانه، خدمات ویژه مهمانان کم‌توان، خدمات اجلاس، خدمات ورزشی، پارکینگ، لابی، حمام، سرویس بهداشتی، خدمات لباسشویی، خدمات تجاری، خدمات ارتباطی، خدمات صوتی و تصویری، خدمات عمومی اتاق‌ها، خدمات نوشیدنی، سرو ناهار و شام، تمامی خدمات غذا و غیره می‌شود.

ساختمان یک هتل چهار ستاره باید به گونه‌ای طراحی شود که فضای مناسب برای تمام قسمت‌های هتل اعم از لابی، آشپزخانه، سالن رستوران، کافی شاپ، سالن کنفرانس و... را داشته باشد.

هر هتل ۴ ستاره باید طوری طراحی شود که گنجایش حداقل ۶۰ اتاق استاندارد را داشته باشد و این اتاق‌ها در طبقات هتل به طور استاندارد پخش شده باشند. اتاق‌های یک هتل ۴ ستاره به ترتیب زیر است:

✓ اتاق یک تخته: امکانات یک اتاق یک تخته در هتل چهار ستاره شامل یک تخت خواب یک نفره استاندارد، سیستم سرمایش و گرمایش، مینی بار، تلویزیون، یک عدد صندلی یا مبل و بسته‌های بهداشتی یکبار مصرف شامل حوله، مسواک، دمپایی و شامپو و صابون است.

✓ اتاق دو تخته: امکانات یک اتاق دو تخته در هتل چهار ستاره شامل یک تخت خواب دو نفره استاندارد یا دو تخت خواب یک نفره استاندارد، مینی بار، تلویزیون، مبل دو نفره، یک بهداشتی مخصوص دو نفر و سیستم تهویه مناسب می‌باشد.

✓ اتاق سه تخته: امکانات یک اتاق سه تخته در هتل چهار ستاره شامل یک تخت دو نفره و یک تخت یک نفره یا سه تخت یک نفره استاندارد، مینی بار، تلویزیون، مبل سه نفره، یک بهداشتی مخصوص سه نفر و سیستم سرمایش و گرمایش مناسب است.

✓ اتاق چهار تخته: اتاق چهار تخته در یک هتل چهار ستاره شامل دو تخت دونفره یا یک تخت دونفره و دو تخت یک نفره یا چهار تخت یک نفره است. امکانات رفاهی داخل اتاق نیز مانند سایر اتاق‌ها برای چهار نفر در این اتاق فراهم شده است.

✓ اتاق سوئیت: به اتاق‌های بیشتر از سه تخته که علاوه بر تعدادی تخت خواب و امکانات رفاهی یک اتاق معمولی، دارای یک آشپزخانه کوچک با امکانات کامل آشپزی داخل اتاق هستند، سوئیت می‌گویند.

توجه کنید که تمام اتاق‌های یک هتل چهار ستاره به سرویس بهداشتی ایرانی و فرنگی و حمام و سشوار مجهز هستند.

مزایای کسب و کار راه اندازی یک هتل ۴ ستاره

- ✓ تقاضای گردشگران برای استفاده از هتل ۴ ستاره بسیار زیاد است
- ✓ قابلیت ارائه خدمات برای گردشگران داخلی و خارجی را دارد
- ✓ میزان سرمایه مورد نیاز برای راه اندازی هتل ۴ ستاره به نسبت هتل ۵ ستاره کمتر است
- ✓ دوره بازگشت سرمایه و سوددهی هتل چهار ستاره کوتاه‌تر است
- ✓ سرمایه گذار علاوه بر کسب درآمد از خدمات اقامتی، از امکانات جانبی هم کسب درآمد می‌کند

مزایای اقامت در هتل‌های ۴ ستاره برای گردشگران

✓ امکانات رفاهی با کیفیت بالا

✓ هتل چهار ستاره خدمات بین المللی ارائه می دهد پس برای گردشگران خارجی هم بسیار مناسب است

✓ مناسب و به صرفه برای آژانس های مسافرتی خواهان خدمات لوکس با هزینه مناسب

ضوابط سازمان جهانگردی برای هتل های چهار ستاره به شرح زیر است:

۱. ساختمان های جداگانه
۲. تعداد اتاقها: دست کم ۲۵۰ اتاق در هتل های قدیم و ۵۰۹ اتاق در هتل های جدید
۳. تصفیه هوای مرکزی: با تضمین گرمای مطلوب (۱۵-۱۸ درجه سیلیسوس) در همه اتاق ها و محیط های همگانی
۴. حمام و دستشویی ها: حمام ها کاملاً شخصی در هر اتاق (وان با حداقل ۱۶۰ طول) رختکن ها و دستشویی ها با معیارها در اتاق هایی که آرامشگاه های همگانی است.
۵. تلفن: مرکز تلفن با امکان شماره گیری مستقیم در هر اتاق وسایل تلفن برای میهمانان در اتاقهای استراحت
۶. وسایلهای هر اتاق: بیشتر دارای تختخوابها دست کم ۱-۲ متر میزهای کنار تخت، میز آرایش به عنوان میز نوشتن از آن می توان بهره برد آئینه قفسه باربنده گنجه ها، صندلی های دسته دار و میز قهوه فرش، نوشت افزار آماده در اتاق ها، یخچال کوچک درون اتاق ها، تعداد کافی اتاق هایی که بتواند به آپارتمان های مربوط تبدیل شوند (اتاق خواب، تالار، حمام های کامل)
۷. پنجره هایی با پرده های دو لایه ضخیم
۸. تاسیسات برقی: چراغهای مستقل برای سقف/دستشویی و یک چراغ مطالعه کنار هر تخت و دیگری کنار صندلی دسته دار یا میز نوشتن
۹. آسانسور: جایی که بیشتر از یک طبقه دارد آسانسورهای جداگانه برای باربری و خدمات
۱۰. صبحانه در اتاق ها
۱۱. (لابی) آرامشگاه های همگانی و راهروها: جادار و آراسته دارای فرش یا کفپوش ویژه هم طبقه (موزاییک، پارکت، موکت و ...)
۱۲. کارکنان اصلی (مدیر، واحد پذیرش، سرپیشخدمت و خانه دار) آشنا به یک زبان بیگانه و دیگر کارکنان در ارتباط با معیارها باید به طور کامل یک زبان بیگانه بدانند و دارای لباس یک شکل باشند.
۱۳. اتاق نهارخوری
۱۴. وسایل باربری

۲-۲- انجام مطالعات بازار

۲-۲-۱- بررسی تقاضای بازار

بر اساس ماده ۱ قانون تشکیل مناطق ویژه اقتصادی: پشتیبانی از فعالیتهای اقتصادی و برقراری ارتباط تجاری بین المللی و تحرک در اقتصاد منطقه ای و تولید و پردازش کالا، انتقال فناوری، صادرات مجدد، ترانزیت خارجی، ترانشیپمنت، ایجاد اشتغال مولد و جلب و تشویق سرمایه گذاری داخلی و خارجی می باشد. با توجه به اینکه منطقه ویژه اقتصادی سرخس از مناطق ویژه ای می باشد که چند منظوره است لذا در دو بخش سرمایه گذاری داخلی و خارجی و همچنین حمل و نقل و لجستیک فعالیت گسترده ای دارد.

جهت تحقق سرمایه گذاری داخلی و خارجی منطقه ویژه اقتصادی سرخس حدود ۱۲۰۰ هکتار زمین جهت ایجاد صنایع برای سرمایه گذاران داخلی و خارجی اختصاص داده شده است.

گروه واحدهای تولیدی و خدماتی در منطقه ویژه

۱. واحدهای خدمات لجستیکی شامل شرکتهای حمل و نقل بین المللی ریلی و جاده ای، داخلی و انبارهای خصوصی
۲. گروه صنایع ساختمانی (کاشی، فراوری سنگ، گچ میکرونیزه و ...)
۳. گروه صنایع شیمیایی و پتروشیمی (واحدهای مینی ریغابری، چسب و رزین های رنگی، عطر، فراوری فسفات، فراوری گوگرد و ...)
۴. گروه تجارت الکترونیک، بازاریابی و فروش
۵. برق و الکترونیک (واحدهای CHP، نیروگاههای خورشیدی، تولید ابر رایانه، تولید موبایل و قطعات جانبی آن، پنل های دیجیتال با کاربری آموزشی و تجاری، تولید باطری های خاص نانو کامپوزیت)
۶. گروه صنایع غذایی (کنسرو، شکلات، بسته بندی، آرد، فراوری برنج و ...)
۷. گروه کشاورزی، گلخانه، گیاهان دارویی و خوراک دام
۸. واحدهای ارائه دهنده خدمات فنی، مهندسی و ساخت کوچک مقیاس (کارگاهی)
۹. واحد تجاری و فروش و عرضه مستقیم محصول و خدمات

با توجه به حضور واحدهای مختلف تجاری و صنعتی و خدماتی و همچنین استعدادهای بالفعل و بالقوه اقتصادی از طبیعت بکر و زیبا و در عین حال جاذبه های گردشگری مناسب شهرستان سرخس یکی از مهمترین نیازها در منطقه وجود هتل اقامتی، مجهز به رستوران، آمفی تئاتر و سالن همایش ها و فروشگاه و فضاهای ورزشی می باشد.

۳-۲-۲- بررسی عرضه بازار

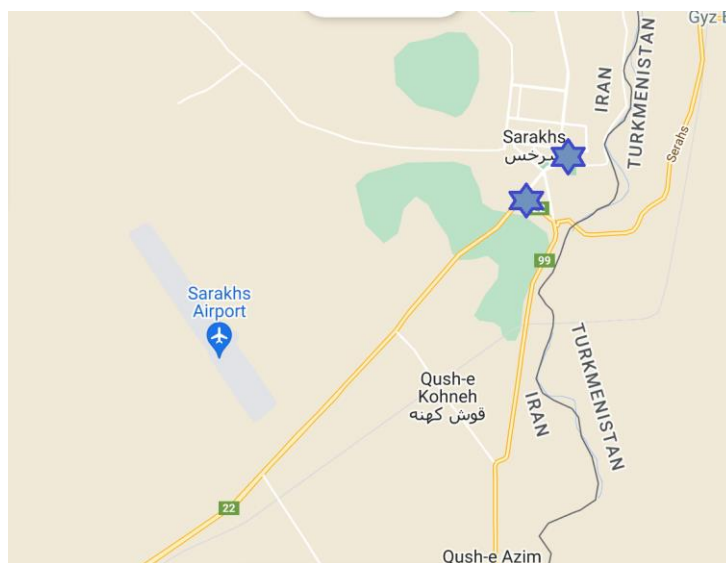
در حال حاضر واحدهای اقامتی موجود در منطقه ویژه اقتصادی سرخس ۱۲ بلوک شامل ۳۶ می باشد که جوابگوی نیاز اقامتی این منطقه نمی باشد. علاوه بر این رستوران و فروشگاه و فضاهای ورزشی در این منطقه وجود ندارد. در شهرستان سرخس تنها دو هتل یک ستاره وجود دارد که با منطقه ویژه اقتصادی سرخس فاصله دارد. هتل ابریشم سرخس یکی از هتل های سرخس در استان خراسان رضوی است که در بلوار طالقانی این شهر واقع شده است. این هتل دارای ۲۵ باب اتاق می باشد. هتل یک ستاره دوستی سرخس روبروی ترمینال این شهرستان واقع شده است که دارای ۲۵ واحد شامل: ۱۰ واحد دو خوابه، ۷ واحد سه خوابه، ۵ واحد چهار تخته و ۳ واحد سه خوابه می باشد.



هتل دوستی سرخس



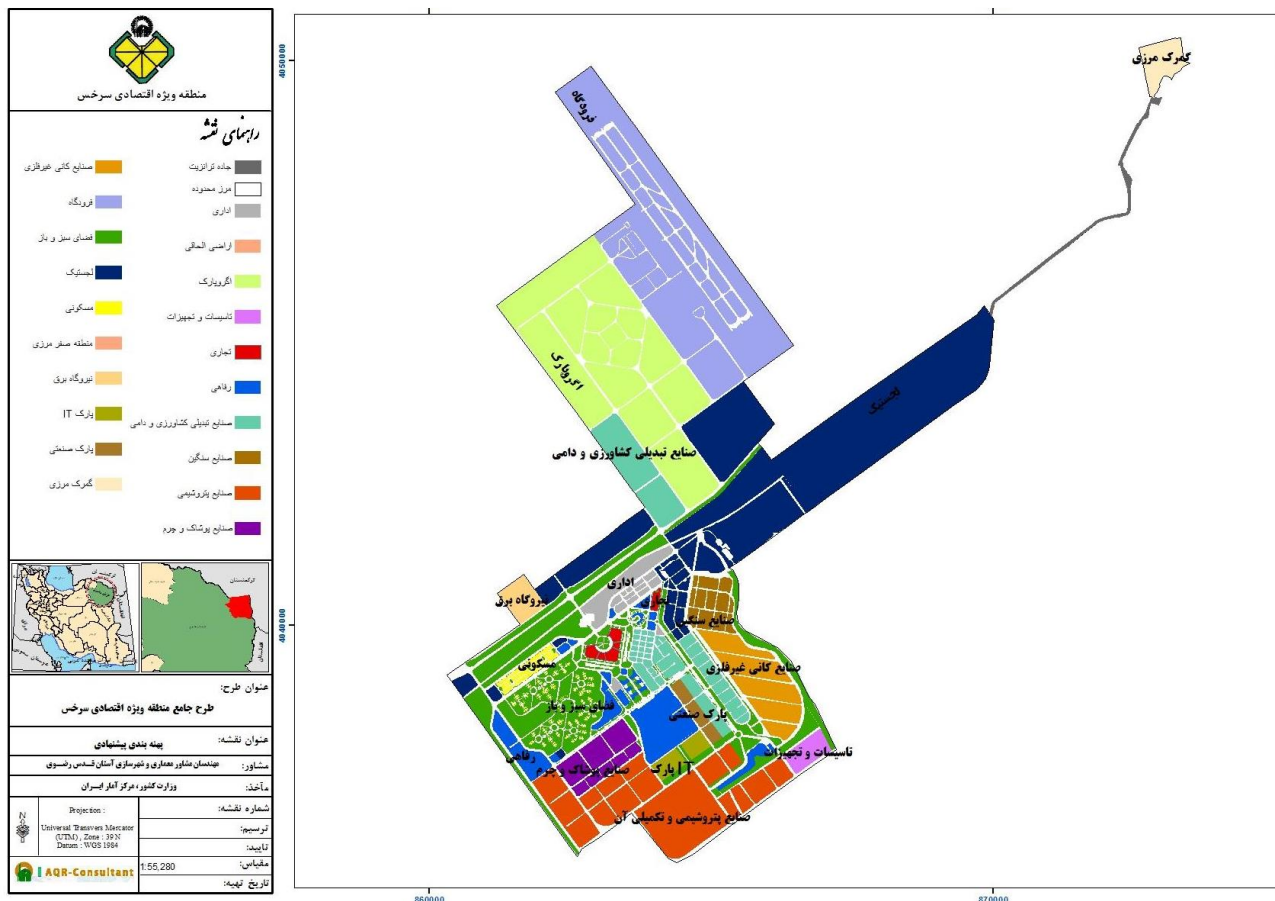
هتل ابریشم سرخس



نقشه ۲- هتل های سرخس

۳-۳- موقعیت مکانی پروژه

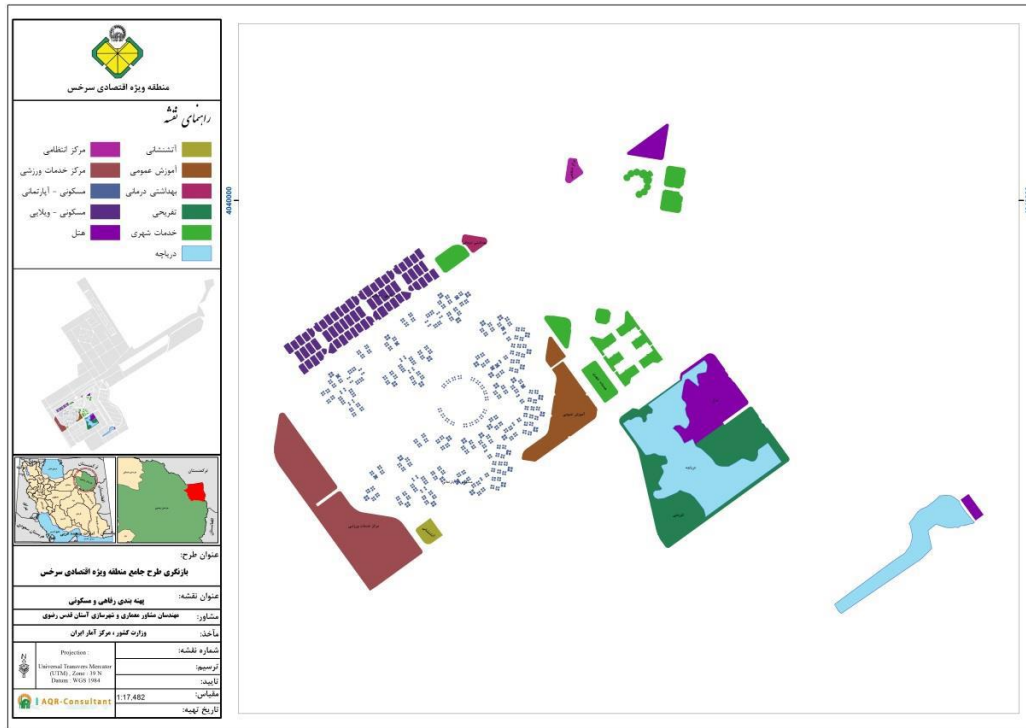
مکان مناسب برای استقرار صنعت بایستی همزمان با کارآمدی اقتصادی، مسائل و محدودیت های زیست محیطی را نیز به عنوان عاملی کلیدی مد نظر قرار دهد. جهت دستیابی به توسعه پایدار بایستی تاثیرات منفی حاصل از ایجاد و بهره برداری از صنایع را به حداقل رساند. بر طبق بازنگری طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی سرخس، پهنه بندی و بلوک بندی پیشنهادی عملکردی منطقه به ترتیب به صورت نقشه های زیر می باشد.



نقشه ۳- پهنه بندی پیشنهادی عملکردی منطقه ویژه اقتصادی سرخس

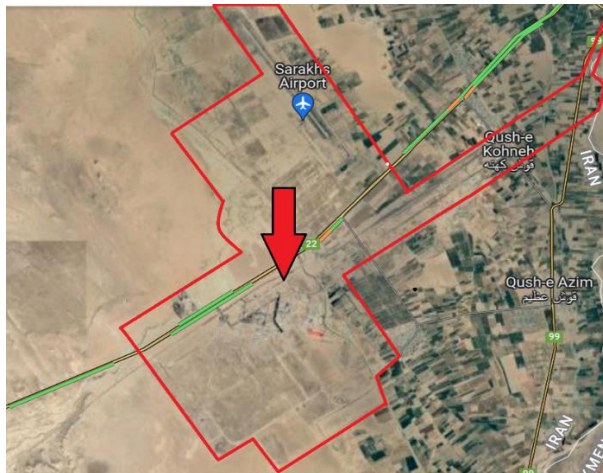
پهنه خدمات رفاهی و اداری شامل کلیه ی مجموعه هایی است که به فضای سکونتی، اداری، تفریحی، ورزشی و آموزشی اختصاص یافته است. این اراضی در بخش های مرکزی تا حدی شکل گرفته است. اما در بخش های حاشیه ای پیشنهادهای از جمله ساخت هتل و سکونتگاه ارائه شده است.

احداث هتل ۴ ستاره در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

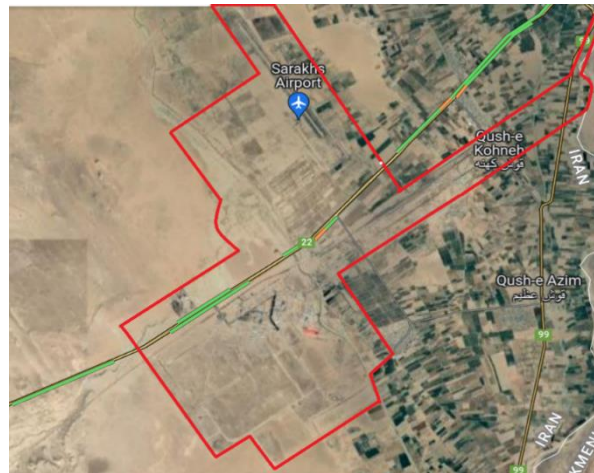


نقشه ۴- جزئیات فعالیت ها در پهنه خدمات رفاهی و اداری منطقه ویژه اقتصادی سرخس

با توجه به نقشه های فوق، در ادامه موقعیت منطقه ویژه اقتصادی سرخس در منطقه، جانمایی پیشنهادی هتل ۴ ستاره در منطقه ویژه اقتصادی سرخس و نمای نزدیک از محل پیشنهادی سایت آورده است.



نقشه ۷- موقعیت پیشنهادی هتل ۴ ستاره در منطقه ویژه اقتصادی سرخس



نقشه ۵- موقعیت منطقه ویژه اقتصادی سرخس در منطقه

احداث هتل ۴ ستاره در منطقه ویژه اقتصادی سرخس



نقشه ۸- نمای نزدیک موقعیت پیشنهادی هتل ۴ ستاره در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

۴-۳- مشخصات فنی پروژه

جدول ۱- مشخصات فنی طبقات هتل

| پارکینگ روباز | سالن آمفی تاتر و مراسم | اقامت و هتل | لاندری-خشکشویی و .. | سالن ورزشی (خانم ها و آقایان) | سرویس بهداشتی | سالن همایش | اداری و حسابداری | مدیریت مجموعه | رستوران | کافی شاپ | لابی و پذیرش | تجاری | استخر - سونا - جکوزی - ماساژ | طبقه |
|---------------|------------------------|-------------|---------------------|--------------------------------|---------------|------------|------------------|---------------|---------|----------|--------------|-------|------------------------------|------|
| ۲,۰۰۰ | - | - | - | - | ۵۰۰ | - | - | - | - | - | - | - | ۲,۰۰۰ | ۱- |
| - | ۲,۵۰۰ | - | - | - | - | ۱۰۰ | ۷۵ | ۷۵ | ۸۰۰ | ۱۵۰ | ۱۵۰ | ۱,۱۵۰ | - | همکف |
| - | - | - | ۲,۴۰۰ | ۱۰۰ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | ۱ |
| - | - | - | ۲,۵۰۰ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | ۲ |
| - | - | - | ۲,۵۰۰ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | ۳ |
| - | - | - | ۲,۵۰۰ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | ۴ |
| - | - | - | ۲,۵۰۰ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | ۵ |
| - | - | - | ۲,۵۰۰ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | ۶ |
| - | - | ۱,۵۰۰ | ۱,۰۰۰ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | ۷ |
| ۲,۰۰۰ | ۲,۵۰۰ | ۱,۵۰۰ | ۱۵,۹۰۰ | ۱۰۰ | ۵۰۰ | ۱۰۰ | ۷۵ | ۷۵ | ۸۰۰ | ۱۵۰ | ۱۵۰ | ۱,۱۵۰ | ۲,۰۰۰ | |

استانداردهای طراحی هتل

درب های ورودی و دسترسی از خارج به هتل

هتل های بزرگ دارای ورودی های گوناگونی هستند تا مهمانان مقیم را از مراجعین جدا کنند و همچنین از میزان ترافیک غیر ضروری در محوطه هتل بکاهند. در ورودی باید عریض و کاملا مشخص باشد. اگر دو راه ورودی و خروجی مجزا داشته باشیم هرکدام ۳.۵ متر ضمنا مقابل در ورودی باید محلی جهت توقف و انتظار وسایل نقلیه به منظور پیاده یا سوار کردن مهمانان در نظر گرفته شود.

پله و آسانسورها

به تعداد حدود هر ۴۰-۵۰ اتاق یک واحد آسانسور وجود دارد. به ازای هر ۲۰۰ اتاق ۴ عدد آسانسور وجود دارد و تعداد آسانسور خدماتی ۲ عدد می باشد. همچنین باید پیش بینی پله فرار در محل مناسب و مطابق اصول ایمنی برای ساختمانهای بیشتر از دو طبقه بر روی همکف شده باشد.

پارکینگ

از هر خیابان یا کوچه فقط یک راه ورودی برای پارکینگ مجاز خواهد بود مگر آنکه طول زمین بیشتر از ۲۰ متر باشد. حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۲ متر و حداقل عرض رمپ ۵ متر پیش بینی می شود. زیرزمین به منظور استفاده پارکینگ باید دارای دسترسی مستقیم به طبقات باشد. فضای لازم برای هر پارک ۳*۵ و برای دو ماشین در کنار هم ۵*۵ متر مورد نیاز است.

لابی

حداقل فضای لازم برای لابی ۱۷۵ متر مربع می باشد. مشروط بر آنکه مساحت لابی در هتل ۴ ستاره از ۱۵۰ مترمربع کمتر نباشد مساحت لابی بازای ۱۵۰ اتاق ۱۷۵ متر مربع می باشد.

تجاری

یکی دیگر از خدمات درون هتل می تواند واحد تجاری باشد که اختصاص به عرضه محصولات خاصی دارد که تعداد ۳ یا ۴ باب مغازه پیشنهاد میشود که یکی از این کاربریها میتواند آژانس مسافرتی باشد. برای این مجموعه پیشنهاد میشود زیربنای هرکدام حدود ۱۰-۱۲ مترمربع باشد.

کافی شاپ

سالن چایخانه (کافی شاپ) و آبدارخانه مخصوص آن متناسب با موقعیت و ظرفیت آشپزخانه در مجاورت فضاهای عمومی از قبیل سالن نشیمن (لابی) مشرف به خیابان و یا به مناظر زیبای اطراف پیش بینی شود.

رستوران

حداقل نسبت مساحت آشپزخانه به رستوران برابر ۵۵٪ می باشد. آشپزخانه باید مجهز به قسمت آماده سازی، تهیه غذای سرد و گرم، نانوائی، قنادی، انبار ظروف، شستشوی ظرف و اتاق سر آشپز باشد و همچنین از تهویه مناسب برخوردار باشد. رستوران مهمانخانه بخصوص رستورانی که در آن علاوه بر مهمان مقیم هتل، از افراد غیر نیز پذیرایی می شود گذشته از اینکه مساحت آن باید متناسب و بزرگتر در نظر گرفته شود لازم است ضمن ارتباط با داخل مهمانخانه دارای در ورودی مستقل به خیابان بوده و یا اینکه راه ارتباطی آن (مخصوصا در مورد رستورانهایی که در طبقات بالا و یا زیرزمین قرار دارند) طوری در نظر گرفته شود که مزاحم فضاهای داخل مهمانخانه بخصوص سالن نشیمن (لابی) نشده و محل آسایش مسافرین نشود.

سالن آمفی تئاتر و مراسم

این بخش شامل فضاهای مخصوص جلسات، ضیافت، مراسم و نمایشگاه است که یک هسته مرکزی مستقل را در بسیاری از هتل های متوسط و بزرگ تشکیل می دهند. یک سالن بزرگ جشن، سالن های ضیافت با اندازه های متوسط و اتاق های کوچکتری هستند که بدان ها مرتبط می گردند. وجه تمایز اصلی بین انواع هتل ها، اغلب در اندازه و نحوه ترکیب فضاهای مخصوص فعالیت ها و مراسم در آنهاست. سالن های جشن مردانه و زنانه باید ورودی های مجزا (از خیابان یا محوطه) با سرویس های بهداشتی جدا به تعداد لازم پیش بینی شود.

امور اداری

امور اداری شامل اتاق مدیر، معاون، حسابداری کارگزینی و غیره در همکف یا حداکثر با یک طبقه اختلاف سطح از همکف و یا در محل مناسب باید پیش بینی شود. در مجموع مساحت دفتر لابی، قسمت پذیرش و صندوق حدود ۰.۳ تا ۰.۵ متر بازا هر اتاق می باشد که بهترین مکان برای این دفتر در مجاورت پیشخوان لابی است.

اتاق های اقامتی و سوئیت ها

طراحی اتاق مهمان از عناصر اصلی هتل می باشد. کلیه اتاق ها باید دارای نور طبیعی باشند و ارتفاع کف پنجره نباید از یک متر بیشتر باشد و سطح پنجره باید متناسب با اقلیم منطقه در نظر گرفته شود.

زیربنای مورد نیاز اتاقها:

| | |
|--------------------------|------------|
| اتاق یکنفره | ٪۱۵ |
| اتاق دو تخته و سه تخته | ٪۵۰ تا ٪۶۰ |
| سوئیت | ٪۱۰ تا ٪۱۵ |
| آپارتمان | ٪۳ تا ٪۵ |
| کانکت | ٪۱۵ تا ٪۲۰ |
| اتاق معلولین و افراد مسن | ٪۲ |

لاندری ، خانه داری و ...

خانه داری بخشی است که در آن سرویس دهی به اتاقها انجام می شود و فعالیتهای این بخش عبارتند از : رفت و آمد مستخدم مربوط به خانه داری بخش و مرتب کردن کمدها و قفسه مربوط. به ازای هر ۱۲-۱۵ اتاق یک خانه دار و یک مستخدم الزامی است. برای فضای خانه داری در هر طبقه ۵ تا ۱۲ اتاق حداقل یک فضای ۲ در ۳ پیشنهاد می شود. رختشویخانه حتی الامکان باید پنجره به هوای آزاد داشته یا از تهویه های قوی برخوردار باشد . در صورت پیش بینی کانالی جهت انداختن ملحفه این کانال باید از خانه داری طبقات بسمت لاندری منتهی گردد.

فضاهای ورزشی و استخر

یک هتل می تواند استخر شنا ، جکوزی، اتاق تمرینات و ... را داشته باشد:

استخر برای شنا به ابعاد ۶*۱۲ متر کمتر نبوده و حداقل ۳متر فضای پیرامونی در تمام جهات داشته باشد .

جدول ۲- حداقل اندازه فضاهای ورزشی هتل ۴ ستاره

| فعالیت | اندازه حداقل |
|------------------|--------------------------|
| استخر | ۷۵مترمربع |
| جکوزی | ۱۰۹ مترمربع بازای هر نفر |
| سونا | ۱۰۹مترمربع بازای هر نفر |
| تصفیه خانه استخر | ۹۰۵ مترمربع |
| بدنسازی | ۶۰ مترمربع |

۳-۵- برآوردهای مالی و اقتصادی

۱-۵-۳- مفروضات آنالیز

- ✓ نرخ تورم سالانه وارد بر هزینه‌ها و درآمدهای پروژه: ۲۰٪ (میانگین نرخ تورم بر هزینه براساس تورم شاخص بهای مصرف کننده، و میانگین نرخ تورم بر هزینه براساس تورم شاخص بهای تولیدکننده، در طی ۲۰ سال (۹۹-۱۳۸۰) براساس آمار بانک مرکزی ایران تعیین شده است)
- ✓ نرخ تنزیل سالانه معادل ۲۳٪ و نرخ مالیات معادل ۲۵٪ فرض گردیده است.
- ✓ مجموع دوران ساخت و فروش پروژه معادل ۴ سال (۲ سال ساخت و ۲ سال فروش) فرض شده است.
- ✓ کلیه ارقام ریالی به میلیون ریال می‌باشد.
- ✓ برآورد هزینه‌ها و قیمت‌ها، بر اساس استعلام از فروشندگان، نمونه‌های مشابه و ضوابط استاندارد با در نظر گرفتن مقیاس پروژه صورت گرفته است.

۳-۵-۲- برآورد هزینه‌های پروژه

هزینه کل پروژه شامل هزینه خرید عرصه و پروانه ساختمانی و هزینه‌های ساخت می‌باشد. بر اساس بررسی نمونه‌های مشابه و نظر کارشناسان هزینه‌های ساخت هر کاربری برآورد گردیده اند. هزینه‌های احداث پروژه به تفکیک اقلام در جدول زیر نشان داده شده است.

جدول ۳- اقلام هزینه ثابت سرمایه گذاری

| ردیف | شرح هزینه | مساحت تقریبی (مترمربع) | قیمت واحد (میلیون ریال) | مبلغ کل تقریبی (میلیون ریال) |
|------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| ۱ | هزینه خرید زمین و پروانه | ۱۱,۰۰۰ | ۲.۵ | ۲۷,۵۰۰ |
| ۲ | هزینه ساخت کاربری‌ها | ۳۱,۰۰۰ | - | ۴,۸۳۳,۳۷۵ |
| | جمع کل | | - | ۴,۸۶۰,۸۷۵ |

احداث هتل ۴ ستاره در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

جدول ۴- ارقام هزینه ساخت

| ردیف | شرح هزینه | مساحت تقریبی (مترمربع) | قیمت واحد (میلیون ریال) | مبلغ کل تقریبی (میلیون ریال) |
|--------|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| ۱ | استخر- سونا - جکوزی- ماساژ | ۲,۰۰۰ | ۲۲۰ | ۴۴۰,۰۰۰ |
| ۲ | تجاری | ۱,۱۵۰ | ۲۰۰ | ۲۳۰,۰۰۰ |
| ۳ | لابی و پذیرش | ۱۵۰ | ۱۸۰ | ۲۷,۰۰۰ |
| ۴ | کافی شاپ | ۱۵۰ | ۱۵۰ | ۲۲,۵۰۰ |
| ۵ | رستوران | ۸۰۰ | ۱۵۰ | ۱۲۰,۰۰۰ |
| ۶ | مدیریت مجموعه | ۷۵ | ۱۲۰ | ۹,۰۰۰ |
| ۷ | اداری و حسابداری | ۷۵ | ۱۲۰ | ۹,۰۰۰ |
| ۸ | سرویس بهداشتی | ۱۰۰ | ۱۵۰ | ۱۵,۰۰۰ |
| ۹ | سالن ورزشی (خانم ها و آقایان) | ۵۰۰ | ۱۵۰ | ۷۵,۰۰۰ |
| ۱۰ | لاندری-خشکشویی و .. | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰,۰۰۰ |
| ۱۱ | اقامتی و هتل | ۱۵,۹۰۰ | ۲۲۰ | ۳,۴۹۸,۰۰۰ |
| ۱۲ | سالن آمفی تئاتر و مراسم | ۱,۵۰۰ | ۱۵۰ | ۲۲۵,۰۰۰ |
| ۱۳ | پارکینگ روباز | ۲,۵۰۰ | ۲۰ | ۵۰,۰۰۰ |
| ۱۴ | فضای سبز و باز | ۶,۰۰۰ | ۱۰ | ۶۰,۰۰۰ |
| ۱۵ | سایر هزینه ها | - | | ۴۲,۸۷۵ |
| جمع کل | | | | ۴,۸۳۳,۳۷۵ |

۳-۵-۳- پیش بینی درآمدهای طرح

جدول ۴- درآمدهای پروژه

| ردیف | نوع کاربری | مساحت کل زیربنا | درصد قابل فروش (مفید) | زیربنای قابل فروش (مترمربع) | قیمت فروش یک مترمربع (میلیون ریال) | درآمد کل (میلیون ریال) |
|------|------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| ۱ | استخر و سونا، کوزی، ماساژ | ۲,۰۰۰ | ۸۵٪ | ۱,۷۰۰ | ۲۵۰ | ۴۲۵,۰۰۰ |
| ۲ | تجاری | ۱,۱۵۰ | ۶۵٪ | ۷۴۸ | ۴۵۰ | ۳۳۶,۳۷۵ |
| ۳ | هتل و امکانات هتلی | ۱۷,۸۵۰ | ۱۰۰٪ | ۱۷,۸۵۰ | ۳۵۰ | ۶,۲۴۷,۵۰۰ |
| ۴ | سالن آمفی تئاتر و مراسم | ۱,۵۰۰ | ۸۵٪ | ۱,۲۷۵ | ۱۸۰ | ۲۲۹,۵۰۰ |
| جمع | | | | | | ۷,۲۳۸,۳۷۵ |

احداث هتل ۴ ستاره در منطقه ویژه اقتصادی سرخس

۵-۶-۳- جریان نقدی طرح

جدول ۵- جریان نقدی پروژه

| ردیف | شرح | سال ۱ | سال ۲ | سال ۳ | سال ۴ |
|------|-------------------------------|------------|------------|------------|-----------|
| | درآمد ناشی از پیش فروش واحدها | ۰ | ۸۴,۰۹۴ | ۴,۳۵۸,۰۱۹ | ۲,۸۱۳,۰۸۱ |
| ۱ | جریان مالی هزینه های پروژه | ۲۶۸۵,۸۵۶ | ۲,۱۷۵,۰۱۹ | ۰ | ۰ |
| ۳ | سود ناخالص | -۲,۶۸۵,۸۵۶ | -۲,۰۹۰,۹۲۵ | ۴,۳۵۸,۰۱۹ | ۲,۸۱۳,۰۸۱ |
| ۵ | خالص فرآیند مالی | -۲,۶۸۵,۸۵۶ | -۲,۰۹۰,۹۲۵ | ۴,۳۵۸,۰۱۹ | ۲,۸۱۳,۰۸۱ |
| ۶ | خالص فرآیند مالی تجمعی | -۲,۶۸۵,۸۵۶ | -۴,۷۷۶,۷۸۱ | -۴,۱۸۷,۶۶۳ | ۲,۳۹۴,۳۱۹ |

جدول ۶- جریان نقدی پروژه (با احتساب تورم)

| ردیف | شرح | سال ۱ | سال ۲ | سال ۳ | سال ۴ |
|------|-------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|
| | درآمد ناشی از پیش فروش واحدها | ۰ | ۱۰۰,۹۱۳ | ۶,۲۷۵,۵۴۷ | ۴,۸۶۱,۰۰۴ |
| ۱ | جریان مالی هزینه های پروژه | ۲,۶۸۵,۸۵۶ | ۲,۶۱۰,۰۲۳ | ۰ | ۰ |
| ۳ | سود ناخالص | -۲,۶۸۵,۸۵۶ | -۲,۵۰۹,۱۱۰ | ۶,۲۷۵,۵۴۷ | ۴,۸۶۱,۰۰۴ |
| ۵ | خالص فرآیند مالی | -۲,۶۸۵,۸۵۶ | -۲,۵۰۹,۱۱۰ | ۶,۲۷۵,۵۴۷ | ۴,۸۶۱,۰۰۴ |
| ۶ | خالص فرآیند مالی تجمعی | -۲,۶۸۵,۸۵۶ | -۵,۱۹۴,۹۶۶ | ۱,۰۸۰,۵۸۱ | ۵,۹۴۱,۵۸۵ |

۶-۶-۳- فاکتورهای اقتصادی طرح

جدول ۶- فاکتورهای اقتصادی پروژه

| ردیف | شرح | مبلغ به میلیون ریال | |
|------|-----------------------|----------------------|--------------------|
| | | بدون احتساب نرخ تورم | با احتساب نرخ تورم |
| ۱ | هزینه های احداث | ۴,۸۶۰,۸۷۵ | ۵,۲۹۵,۸۷۹ |
| ۲ | درآمدهای فروش | ۷,۲۵۵,۱۹۴ | ۱۱,۲۳۷,۴۶۴ |
| ۳ | سود حاصل از فروش | ۲,۳۹۴,۳۱۹ | ۵,۹۴۱,۵۸۵ |
| ۶ | ارزش خالص فعلی (NPV) | ۶,۴۸۲ | ۲,۰۳۴,۴۶۷ |
| ۷ | نرخ بازده داخلی (IRR) | ۲۳٪ | ۴۸٪ |

✓ مجموع هزینه های احداث پروژه معادل ۴,۸۶۰,۸۷۵ میلیون ریال، مجموع درآمدهای فروش پروژه معادل ۷,۲۵۵,۱۹۴ میلیون ریال و معادل ۲,۳۹۴,۳۱۹ میلیون ریال بدون احتساب نرخ تورم می باشد.

- ✓ ارزش خالص فعلی پروژه در هر دو حالت بدون در نظر گرفتن تورم و با احتساب آن مثبت می باشد که حاکی از سودآوری پروژه است.
- ✓ نرخ بازده داخلی پروژه بیش از حداقل نرخ جذب کننده سرمایه گذار بوده و معادل ۲۳٪ و در حالت با تورم نیز ۴۸٪ می باشد که نشان از از توجیه پذیری پروژه است.