

۱. خلاصه پروژه

معرفی پروژه

| |
|---|
| <p>(۱) عنوان طرح : منطقه نمونه پارک مخمل کوه</p> |
| <p>(۲) بخش : گردشگری</p> |
| <p>(۳) تولیدات / خدمات : خدمات گردشگری، اقامتی، تفریحی</p> |
| <p>(۴) مکان : منطقه آزاد <input type="checkbox"/> منطقه ویژه اقتصادی <input type="checkbox"/> شهرک صنعتی <input type="checkbox"/> زمینهای اصلی <input checked="" type="checkbox"/></p> |
| <p>(۵) توصیف طرح :</p> <p>هدف از اجرای این طرح منطقه نمونه گردشگری پارک مخمل کوه در استان لرستان می باشد. راهبردها و استراتژیهای طرح در ارتباط با تسهیلات و خدمات گردشگری شامل واحدهای اقامتی گردشگری (هتل، هتل آپارتمان، مهمانخانه و مهمانسرا)، خدمات اطلاع رسانی گردشگری، خدمات مسافرتی، رستورانها، خدمات مالی، و خدمات فوریتهای پزشکی است. عناصر خدماتی و فضاهای پیش بینی شده در طرح به شرح زیر می باشد:</p> <ul style="list-style-type: none"> • سیاه چادرهای عشایری (جهت نمایش شیوه معیشت عشایر)؛ • کارگاه تولید فرش دستباف عشایری؛ • باشگاه تیراندازی، اسب سواری؛ • سایت نمایش و بازیهای رایج عشایری؛ • نمایشگاه چادرها و لباسهای عشایری؛ • دامداری صنعتی؛ • پیست دوچرخه سواری، زمین بازی گلف و چوگان؛ • پیست کارتینگ و ماشین سواری؛ • رستوران، کافی تریا و کافی شاپ؛ • سالن ورزشی (بدنسازی، استخر، سونا، جکوزی، والیبال، بیلیارد)؛ • خدمات فرهنگی (کافی نت، سالن تاتر، سالن کنفرانس)؛ • فضای تفریحی و بازی کودکان (شهر بازی)؛ • نمایشگاه و محل فروش محصولات صنایع دستی؛ • نمایشگاه محصولات و تجهیزات قدیمی عشایر و عکسهای قدیم زندگی عشایری؛ • مجموعه اداری، نگهبانی و کنترل؛ • مرکز سیاحتی - پژوهشی عشایری؛ • ویلا، هتل؛ • کارگاه تولیدات صنایع دستی عشایر؛ • فضای تجاری و فروشگاه توریستی؛ • پست و مرکز مخابرات؛ • مرکز اطلاعات توریست و ایستگاه پلیس؛ • مجتمع آموزشی، فرهنگی عشایری؛ • مرکز درمانی و پزشکی؛ • دفتر خدمات مسافرتی و آژانسهای تورگردان. |
| <p>(۶) ظرفیت سالانه طرح :</p> <p>ظرفیت طرح در بخشهای مختلف به شرح جدول زیر می باشد،</p> |

| ردیف | شرح | ظرفیت روزانه | ظرفیت (نفر در سال / تعداد) |
|------|--|--------------|----------------------------|
| ۱ | هتل آپارتمان | ۲۰ | ۶۶۰۰ |
| ۲ | رستوران مجموعه | ۴۰۰ | ۱۳۲,۰۰۰ |
| ۳ | مجموعه ویلایی | ۴۰ | ۱۳,۲۰۰ |
| ۴ | محوطه کمپ و خدمات بین راهی | ۸۰۰ | ۲۶۴,۰۰۰ |
| ۵ | فروشگاه ها | ۲۰۰ | ۶۶,۰۰۰ |
| ۶ | فست فود، کافی شاپ و چایخانه سنتی | ۳۰۰ | ۹۹,۰۰۰ |
| ۷ | مجتمع ورزشی | ۴۰۰ | ۱۳۲,۰۰۰ |
| ۸ | بازارچه فروش محصولات عشایری و صنایع دستی | ۱۰۰ | ۳۳,۰۰۰ |
| ۹ | مجموعه تجاری (ده واحد) | ۱۰ | ۱۰ |

وضعیت پروژه

۷) میزان دسترسی به مواد خام اولیه در داخل کشور یا استان ۱۰۰٪ تامین مواد اولیه داخلی است.

۸) فروش :
بازار پیش بینی شده داخلی ۱۰۰٪ بازار پیش بینی شده صادراتی %

۹) زمان بندی کامل پروژه (از شروع فعالیت تا عملیات تجاری): ۲۴ ماه

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

۱۰) وضعیت پروژه :

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

ساختار مالی

| ۱۱) تأمین مالی | | | | | |
|---|--------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------|-----------------|
| کل به میلیون دلار | ارز مورد نیاز (به میلیون دلار) | پول داخلی مورد نیاز | | | شرح |
| | | معادل میلیون دلار | نرخ تبدیل به دلار | میلیون ریال | |
| ۷,۱۶ | ۰ | ۷,۱۶ | هر دلار معادل ۳۲۵۰۰ ریال | ۲۳۲,۹۸۹,۹ | سرمایه ثابت |
| ۰,۲ | ۰ | ۰,۲ | | ۶۷۰,۴,۸ | سرمایه در گردش |
| ۷,۳۶ | ۰ | ۷,۳۶ | | ۲۳۹,۶۹۴,۷ | کل سرمایه گذاری |
| - ارزش تجهیزات و ماشین آلات خارجی ----- میلیون دلار | | | | | |
| - ارزش تجهیزات و ماشین آلات داخلی میلیون دلار | | | | | |
| - ارزش تکنولوژی خارجی..... میلیون دلار | | | | | |
| - ارزش تکنولوژی داخلی..... میلیون دلار | | | | | |
| - ارزش فعلی خاص طرح (NPV) : ۱۳۹۸۲۴,۴۴ میلیون ریال در ۱۰ سال نرخ تنزیل ۲۰٪ | | | | | |
| - نرخ بازده داخلی (IRR) : ۳۱,۱۸٪ | | | | | |
| - نرخ بازگشت سرمایه : ۳۶,۲۳٪ | | | | | |

اطلاعات عمومی

۱۲) نوع پروژه : تأسیس تکمیل و توسعه

۱۳) مشخصات شرکت :

- نام (اشخاص حقیقی یا حقوقی) :

- فعالیت جاری شرکت :

- آدرس :

- تلفن : فکس : *email* : وبسایت :

- ساختار قانونی شرکت : بخش خصوصی بخش عمومی سایر

لطفاً در صورت موجود بودن موارد ذیل را پیوست نمایید.

- مطالعات امکان سنجی اولیه

- مطالعات امکان سنجی

- مجوزهای قانونی (جواز تأسیس) محیط زیست و...

نام طرح: احداث منطقه نمونه پارک مخمل کوه معرفی خدمات:

هدف از اجرای این طرح منطقه نمونه گردشگری پارک مخمل کوه در استان لرستان می باشد.

راهبردها و استراتژیهای طرح در ارتباط با تسهیلات و خدمات گردشگری شامل واحدهای اقامتی گردشگری (هتل، هتل آپارتمان، مهمانخانه و مهمانسرا)، خدمات اطلاع رسانی گردشگری، خدمات مسافرتی، رستورانها، خدمات مالی، و خدمات فوریتهای پزشکی است.

عناصر خدماتی و فضاهای پیش بینی شده در طرح به شرح زیر می باشد:

- سیاه چادرهای عشایری (جهت نمایش شیوه معیشت عشایر)؛
- کارگاه تولید فرش دستباف عشایری؛
- باشگاه تیراندازی، اسب سواری؛
- سایت نمایش و بازیهای رایج عشایری؛
- نمایشگاه چادرها و لباسهای عشایری؛
- دامداری صنعتی؛
- پیست دوچرخه سواری، زمین بازی گلف و چوگان؛
- پیست کارتینگ و ماشین سواری؛
- رستوران، کافی تریا و کافی شاپ؛
- سالن ورزشی (بدنسازی، استخر، سونا، جکوزی، والیبال، بیلارد)؛
- خدمات فرهنگی (کافی نت، سالن تاتر، سالن کنفرانس)؛
- فضای تفریحی و بازی کودکان (شهر بازی)؛
- نمایشگاه و محل فروش محصولات صنایع دستی؛
- نمایشگاه محصولات و تجهیزات قدیمی عشایر و عکسهای قدیم زندگی عشایری؛
- مجموعه اداری، نگهبانی و کنترل؛
- مرکز سیاحتی - پژوهشی عشایری؛

- ویلا، هتل؛
- کارگاه تولیدات صنایع دستی عشایر؛
- فضای تجاری و فروشگاه توریستی؛
- پست و مرکز مخابرات؛
- مرکز اطلاعات توریست و ایستگاه پلیس؛
- مجتمع آموزشی، فرهنگی عشایری؛
- مرکز درمانی و پزشکی؛
- دفتر خدمات مسافرتی و آژانسهای تورگردان.

معرفی کاربردهای خدمات:

کاربرد خدمات قابل ارائه در بخش اقامت، غذا و نوشیدنی و تفریحی می باشد.

محل های پیشنهادی طرح

مخمل کوه یکی از رشته کوههای لرستان به ارتفاع بیش از دو هزار و نهصد متر در شمال شرق خرم آباد قرار دارد. که به عنوان بخشی از دره تاریخی خاید آلو قسمتی از شهر خرم آباد را در دامن خود جای داده است. این کوه بلند در دو سوی خود به دو تنگه مهم و استراتژیک منتهی می شود که در طول تاریخ رخدادهای فراوانی به خود دیده است.

قسمت جنوبی مخمل کوه به جاده بروجرد به خرم آباد ختم می شود؛ محلی که در هنگام ورود رضاخان به لرستان شاهد جنگ ها و درگیری های خونینی بوده است. انتهای شمالی مخمل کوه نیز به جاده خرم آباد-الشتر می رسد که به تنگ شیبخون مشهور است و نام آن گویای بسیاری چیزهاست.

این کوه بافتی رسوبی دارد و بیشتر قسمت های آن پوشیده از گل سنگ است. با آغاز فصل بارش گل سنگ های سیاه رنگ و آفتاب سوخته سبزرنگ می شوند. سراسر سبز. گل سنگها آفتاب گریز هستند به همین علت قسمت هایی از مخمل کوه که کمتر آفتاب گیر است سرسبز تر و دیدنیتر است.

در قسمت انتهای شمالی مخمل کوه در تنگ شیبخون پارک جنگلی و تفرجگاهی برای مسافرین دایر شده که در فصل بهار و زمستان بسیار دیدنیست.

مواد مصرفی

با توجه به بررسی واحدهای مشابه و میزان مصرف مواد اولیه که بیشتر در بخش ارائه خدمات تغذیه می باشد، ۳۰ درصد فروش بعنوان هزینه مواد اولیه در نظر گرفته شده است.

برنامه فروش

برنامه فروش روزانه و سالانه طرح به شرح جدول زیر برآورد شده است.

| ردیف | شرح | ظرفیت روزانه | ظرفیت (نفر در سال / تعداد) | قیمت واحد (ریال) | فروش سالانه (م.ر) |
|------|---|--------------|-----------------------------|------------------|-------------------|
| ۱ | هتل آپارتمان | ۲۰ | ۶۶۰۰ | ۲,۵۰۰,۰۰۰ | ۱۶,۵۰۰ |
| ۲ | رستوران مجموعه | ۴۰۰ | ۱۳۲,۰۰۰ | ۳۵۰,۰۰۰ | ۴۶,۲۰۰ |
| ۳ | مجموعه ویلایی | ۴۰ | ۱۳,۲۰۰ | ۲,۳۰۰,۰۰۰ | ۳۰,۳۶۰ |
| ۴ | محوطه کمپ و خدمات بین راهی | ۸۰۰ | ۲۶۴,۰۰۰ | ۳۰۰,۰۰۰ | ۷۹,۲۰۰ |
| ۵ | فروشگاه ها | ۲۰۰ | ۶۶,۰۰۰ | ۲۵۰,۰۰۰ | ۱۶,۵۰۰ |
| ۶ | فست فود، کافی شاپ و چایخانه سنتی | ۳۰۰ | ۹۹,۰۰۰ | ۲۰۰,۰۰۰ | ۱۹,۸۰۰ |
| ۷ | مجتمع ورزشی | ۴۰۰ | ۱۳۲,۰۰۰ | ۱۵۰,۰۰۰ | ۱۹,۸۰۰ |
| ۸ | بازار چه فروش محصولات عشایری و صنایع دستی | ۱۰۰ | ۳۳,۰۰۰ | ۱,۰۰۰,۰۰۰ | ۳۳,۰۰۰ |
| ۹ | مجموعه تجاری (ده واحد) | ۱۰ | ۱۰ | ۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۴,۴۰۰ |
| | جمع | | - | | ۲۶۵,۷۶۰ |

هزینه های سرمایه گذاری طرح

هزینه های سرمایه گذاری ثابت طرح معادل ۲۳۲،۹۸۹،۹۱ میلیون ریال و سرمایه در گردش طرح معادل ۶،۷۰۴،۸۰ میلیون ریال برآورد شده است.

| شرح | جمع کل (م.ر) | درصد |
|--|-------------------|-------------|
| زمین | ۳۰،۰۰۰ | ٪۱۳ |
| محوطه سازی | ۶۲،۰۴۳ | ٪۲۶ |
| ساختمان | ۱۱۴،۷۵۰ | ٪۴۸ |
| تجهیزات مورد نیاز مجتمع | ۵،۷۳۸ | ٪۲ |
| تأسیسات | ۱۱،۴۷۵ | ٪۵ |
| وسایل نقلیه | ۸۰۰ | ٪۰ |
| تجهیزات و وسایل اداری، خدماتی | ۳،۴۴۳ | ٪۱ |
| متفرقه و پیش بینی نشده | ۲،۲۸۲ | ٪۱ |
| جمع دارایی های ثابت | ۲۳۰،۵۳۰،۹۱ | ٪۹۶ |
| هزینه های قبل از بهره برداری | ۲،۴۵۹ | ٪۱ |
| جمع هزینه های سرمایه گذاری ثابت | ۲۳۲،۹۸۹،۹۱ | ٪۹۷ |
| سرمایه در گردش | ۶،۷۰۴،۸۰ | ٪۳ |
| سایر دارایی ها | ۰ | ٪۰ |
| جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح | ۲۳۹،۶۹۴،۷۱ | ٪۱۰۰ |

هزینه های بهره برداری از طرح

هزینه های سالانه تولید معادل ۱۲۵۰۹۷ میلیون ریال برآورد شده است.

| ردیف | شرح | هزینه (م.م) |
|------|-------------------------|-------------|
| ۱ | مواد مصرفی | ۷۹,۷۲۸ |
| ۲ | حقوق و دستمزد | ۱۵,۶۹۵ |
| ۳ | آب، برق، سوخت، ارتباطات | ۵,۰۸۵ |
| ۴ | بیمه | ۳۹۷ |
| ۵ | تعمیر و نگهداری | ۵,۴۱۷ |
| ۶ | بازار یابی و تبلیغات | ۲,۶۵۸ |
| ۷ | متفرقه و پیش بینی نشده | ۲,۱۸۰ |
| ۸ | استهلاک | ۱۳,۹۳۸ |
| جمع | | ۱۲۵,۰۹۷ |

شاخص های اقتصادی

| شرح | مقدار - واحد سنجش |
|--------------------------------|-----------------------|
| ارزش فعلی خالص NPV | ۱۳۹۱۲۴,۴۴ میلیون ریال |
| نرخ بازده داخلی IRR | ۳۱,۱۸٪ |
| دوره زمانی بازگشت سرمایه (pbp) | ۲,۷۶ سال |