

۱. خلاصه پروژه

معرفی پروژه

۱) عنوان طرح : منطقه نمونه پارک شورآب
۲) بخش : گردشگری
۳) تولیدات / خدمات : خدمات گردشگری، اقامتی، تفریحی
۴) مکان : منطقه آزاد <input type="checkbox"/> منطقه ویژه اقتصادی <input type="checkbox"/> شهرک صنعتی <input type="checkbox"/> زمینهای اصلی <input checked="" type="checkbox"/>
۵) توصیف طرح : هدف از اجرای این طرح احداث منطقه نمونه پارک آبشور در استان لرستان می باشد. پارک جنگلی شورآب در ۱۷ کیلومتری شهر خرم آباد و در یک منطقه جنگلی در کنار جاده آسفالت خرم آباد به اهواز واقع گردیده که به دلیل واقع بودن در مجاورت با شاهراه اصلی جنوب به غرب و شمال کشور، در بیشتر مواقع سال مورد بازدید مسافران و مردم شهرهای خرم آباد، ویسیان و دوره قرار می گیرد. پارک جنگلی شورآب از نظر تقسیمات کشوری جزء شهر ویسیان از توابع شهرستان دوره چگنی است، این منطقه از نظر چشم انداز دارای ویژگیهای خاصی از جمله کوههای زیبا و جنگل های خودرو می باشد و از حیث جذب اکوتوریسم از توان بالقوه بالایی برخوردار است، لذا این منطقه موقعیت مناسبی را برای ایجاد تفرجگاه های جنگلی دارا است. 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.

۶) ظرفیت سالانه طرح :

ردیف	شرح	ظرفیت روزانه	ظرفیت (نفر در سال/تعداد)	قیمت واحد (ریال)	فروش سالانه (م.ر)
۱	هتل آپارتمان	۱۰	۳,۳۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۸,۲۵۰
۲	رستوران مجموعه	۲۰۰	۶۶,۰۰۰	۳۵۰,۰۰۰	۲۳,۱۰۰
۳	مجموعه ویلایی	۲۰	۶۶۰۰	۲,۳۰۰,۰۰۰	۱۵,۱۸۰
۴	محوطه کمپ و خدمات بین راهی	۴۰۰	۱۳۲,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۹,۶۰۰
۵	فروشگاه ها	۱۰۰	۳۳,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	۸,۲۵۰
۶	فست فود، کافی شاپ و چاپخانه سنتی	۱۵۰	۴۹,۵۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۹,۹۰۰
۷	مجتمع ورزشی	۲۰۰	۶۶,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۹,۹۰۰
۸	بازارچه فروش محصولات عشایری و صنایع دستی	۵۰	۱۶,۵۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۵۰۰
۹	مجموعه تجاری (ده واحد)	۵	۵	۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۲۰۰
جمع			-		۱۳۲,۸۸۰

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

زمانبندی		شروع فعالیت
		شروع کار در محل
		پایان کار
		شروع عملیات تجاری
(۱۰) وضعیت پروژه :		
بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>	آیا طرح دارای امکان سنجی می باشد؟
بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>	آیا زمین مورد نیاز طرح تهیه شده است؟
بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>	آیا مجوزهای قانونی «جواز تأسیس، محیط زیست و...» گرفته شده است؟
بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>	آیا قراردادی با شریک داخلی یا خارجی منعقد گردیده است؟
بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>	آیا موافقتنامه فاینانس منعقد گردیده است؟
بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>	آیا قراردادی با پیمانکار داخلی و یا خارجی منعقد شده است؟
بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>	آیا امکانات زیربنایی طرح (برق، آب مورد نیاز، سوخت، ارتباطات، جاده و...) فراهم گردیده است؟
بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>	آیا لیست مهارت، ماشین آلات، تجهیزات به همراه شرکت‌های سازنده یا فروشنده تعیین شده است؟
بله <input type="checkbox"/>	خیر <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	
۳,۶	۰	۳,۶		۱۱۸,۱۵۶,۰۷	سرمایه ثابت
۰,۱	۰	۰,۱	هر دلار معادل ۳۲۵۰۰ ریال	۳,۳۵۴,۵۳	سرمایه گردش
۳,۷	۰	۳,۷		۱۲۱,۵۱۰,۶۰	کل سرمایه گذاری
- ارزش تجهیزات و ماشین آلات خارجی ----- میلیون دلار					
- ارزش تجهیزات و ماشین آلات داخلی ۰,۰۸۸ میلیون دلار					
- ارزش تکنولوژی خارجی..... میلیون دلار					
- ارزش تکنولوژی داخلی..... میلیون دلار					
- ارزش فعلی خاص طرح (NPV) : ۶۴۲۶۰,۴۴ میلیون ریال در ۱۰ سال نرخ تنزیل ۲۰٪					
- نرخ بازده داخلی (IRR) : ۳۰,۲٪					
- نرخ بازگشت سرمایه : ۳۵٪					

اطلاعات عمومی

تکمیل و توسعه <input type="checkbox"/>	تأسیس <input checked="" type="checkbox"/>	نوع پروژه :
		مشخصات شرکت :

- نام (اشخاص حقیقی یا حقوقی) :	
- فعالیت جاری شرکت :	
- آدرس :	
وبسایت:	فکس : email :
- ساختار قانونی شرکت : <input type="checkbox"/> بخش خصوصی <input type="checkbox"/> بخش عمومی <input type="checkbox"/> سایر <input type="checkbox"/>	
لطفاً در صورت موجود بودن موارد ذیل را پیوست نمایید.	
- مطالعات امکان سنجی اولیه <input checked="" type="checkbox"/>	
- مطالعات امکان سنجی <input type="checkbox"/>	
- مجوزهای قانونی (جواز تأسیس) محیط زیست و... <input type="checkbox"/>	

سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان لرستان

نام طرح: احداث منطقه نمونه گردشگری پارک شورآب معرفی خدمات:

هدف از اجرای این طرح احداث منطقه نمونه گردشگری پارک شورآب 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:

- 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 (بدنسازي، استخر، سونا، جکوزي، واليبال، بيلیارد)؛
- 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 طرح شامل واحدهای اقامتی، غذا و نوشیدنی و مرکز تفریحی می باشد.

محل پیشنهادی طرح

پارک جنگلی شوراب در ۱۷ کیلومتری شهر خرم آباد و در یک منطقه جنگلی در کنار جاده آسفالت خرم آباد به اهواز واقع گردیده که به دلیل واقع بودن در مجاورت با شاهراه اصلی جنوب به غرب و شمال کشور، در بیشتر مواقع سال مورد بازدید مسافران و مردم شهرهای خرم آباد، ویسیان و دوره قرار می گیرد. پارک جنگلی شوراب از نظر تقسیمات کشوری جزء شهر ویسیان از توابع شهرستان دوره چگنی است، این منطقه از نظر چشم انداز دارای ویژگیهای خاصی از جمله کوههای زیبا و جنگل های خودرو می باشد و از حیث جذب اکوتوریسم از توان بالقوه بالایی برخوردار است، لذا این منطقه موقعیت مناسبی را برای ایجاد تفرجگاه های جنگلی دارا است.

پارک جنگلی شوراب از نظر مشخصات ثبتی جزئی از پلاک ۱۸ اصلی بخش ۲ خرم آباد به نام غلامان بوده که بر اساس رای کمیسیون ماده واحده مورد قطعیت قانونی قرار گرفته و مساحت کل پلاک ۱۵۰۰ هکتار بوده که از این میزان ۱۱۸۶ هکتار آن اراضی ملی و ۳۱۴ هکتار به صورت زمین زراعی و روستا جزئی مستثنیات محسوب می شود. مساحت کل پارک جنگلی ۵۷۰٫۶۵ هکتار است که این مقدار جزء اراضی ملی محسوب می شود و فاقد معارض می باشد.

برنامه فروش

قیمت فروش خدمات به شرح جدول زیر می باشد..

ردیف	شرح	ظرفیت روزانه	ظرفیت (نفر در سال / تعداد)	قیمت واحد (ریال)	فروش سالیانه (م.ر)
۱	هتل آپارتمان	۱۰	۳,۳۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۸,۲۵۰
۲	رستوران مجموعه	۲۰۰	۶۶,۰۰۰	۳۵۰,۰۰۰	۲۳,۱۰۰
۵	مجموعه ویلایی	۲۰	۶۶۰۰	۲,۳۰۰,۰۰۰	۱۵,۱۸۰
۶	محوطه کمپ و خدمات بین راهی	۴۰۰	۱۳۲,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۹,۶۰۰
۷	فروشگاه ها	۱۰۰	۳۳,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	۸,۲۵۰
۹	فست فود، کافی شاپ و چایخانه سنتی	۱۵۰	۴۹,۵۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۹,۹۰۰
	مجتمع ورزشی	۲۰۰	۶۶,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۹,۹۰۰
	بازار چه فروش محصولات عشایری و صنایع دستی	۵۰	۱۶,۵۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۵۰۰
	مجموعه تجاری (ده واحد)	۵	۵	۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۲۰۰
	جمع		-		۱۳۲,۸۸۰

هزینه های سرمایه گذاری طرح

هزینه های سرمایه گذاری ثابت طرح معادل ۱۱۸۱۵۶ میلیون ریال و سرمایه در گردش طرح معادل ۳۳۵۴,۵ میلیون ریال برآورد شده است.

شرح	جمع کل (م.ر)	درصد
زمین	۱۵,۰۰۰	٪۱۲
محوطه سازی	۳۲,۲۳۲	٪۲۷
ساختمان	۵۷,۳۷۵	٪۴۷
تجهیزات مورد نیاز مجتمع	۲,۸۶۹	٪۲
تأسیسات	۵,۷۳۸	٪۵
وسایل نقلیه	۸۰۰	٪۱
تجهیزات و وسایل اداری، خدماتی	۱,۷۲۱	٪۱
متفرقه و پیش بینی نشده	۱,۱۵۷	٪۱
جمع دارایی های ثابت	۱۱۶,۸۹۲,۰۷	٪۹۶
هزینه های قبل از بهره برداری	۱,۲۶۴	٪۱
جمع هزینه های سرمایه گذاری ثابت	۱۱۸,۱۵۶,۰۷	٪۹۷
سرمایه در گردش	۳,۳۵۴,۵۳	٪۳
سایر دارایی ها	۰	٪۰
جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح	۱۲۱,۵۱۰,۶۰	٪۱۰۰

هزینه های تولید طرح

هزینه های سالانه تولید معادل ۶۴۱۵۶ میلیون ریال برآورد شده است.

ردیف	شرح	هزینه (م.ر)
۱	مواد مصرفی	۳۹,۸۶۴
۲	حقوق و دستمزد	۹,۰۶۹
۳	آب, برق, سوخت, ارتباطات	۲,۶۲۳
۴	بیمه	۲۰۱
۵	تعمیر و نگهداری	۲,۸۱۳
۶	بازار یابی و تبلیغات	۱,۳۲۹
۷	متفرقه و پیش بینی نشده	۱,۱۱۸
۸	استهلاک	۷,۱۴۰
جمع		۶۴,۱۵۶

شاخص های اقتصادی

شرح	مقدار - واحد سنجش
ارزش فعلی خالص NPV	۶۴۲۶۰,۴۴ میلیون ریال
نرخ بازده داخلی IRR	۳۰,۲٪
دوره زمانی بازگشت سرمایه (pbp)	۲,۸۵ سال

سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان لرستان