

۱. خلاصہ پروژہ

معرفی پروژہ

| |
|---|
| ۱) عنوان طرح : مجموعہ گردشگری آبشار نوژیان |
| ۲) بخش : گردشگری |
| ۳) تولیدات / خدمات : خدمات گردشگری |
| 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 مجموعہ گردشگری آبشار نوژیان در استان لرستان می باشد. از اهداف مهم اجرای طرح می توان به موارد زیر اشاره کرد: • حفاظت از چشم انداز طبیعی و بکر منطقه • بهره گیری از پتانسیل های منطقه مثل چشم اندازهای طبیعی زیبا که در این مکان واقع شده است. • طراحی ساختار تشکیلاتی و مدیریتی مناسب جهت اداره و مدیریت فعالیت های گردشگری منطقه • بهبود وضعیت اقتصادی و بهبود رفاه اجتماعی منطقه • استفاده بهینه از تمام امکانات در طول سال • ارتقاء و غنی سازی الگوهای فرهنگی منطقه |
| ۶) ظرفیت سالانہ طرح : ۵۰۴۰۰۰ نفر در سال |

وضعیت پروژہ

| | | |
|--|---|---|
| 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 پروژہ (از شروع فعالیت تا عملیات تجاری) : ۲۴ ماه | | |
| زمان بندی | شروع فعالیت | |
| | شروع کار در محل | |
| | پایان کار | |
| | شروع عملیات تجاری | |
| ۱۰) وضعیت پروژہ : | | |
| 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 | |
| ۲,۰۷ | ۰ | ۲,۰۷ | هر دلار معادل ۳۲۵۰۰ ریال | ۶۷,۴۲۵ | سرمایه ثابت |
| ۰,۱۲۸ | ۰ | ۰,۱۲۸ | | ۴,۱۷۴,۲۵ | سرمایه در گردش |
| ۲,۲ | ۰ | ۲,۲ | | ۷۱,۵۹۹,۲۵ | کل سرمایه گذاری |
| - ارزش تجهیزات و ماشین آلات خارجی ----- میلیون دلار | | | | | |
| - ارزش تجهیزات و ماشین آلات داخلی ۰,۰۷ میلیون دلار | | | | | |
| - ارزش تکنولوژی خارجی..... میلیون دلار | | | | | |
| - ارزش تکنولوژی داخلی..... میلیون دلار | | | | | |
| - ارزش فعلی خاص طرح (NPV) : ۹۷۸۵۵ میلیون ریال در ۱۰ سال نرخ تنزیل ۲۰٪ | | | | | |
| - نرخ بازده داخلی (IRR) : ۴۵,۹۸٪ | | | | | |
| - نرخ بازگشت سرمایه : ۳۶,۶۳٪ | | | | | |

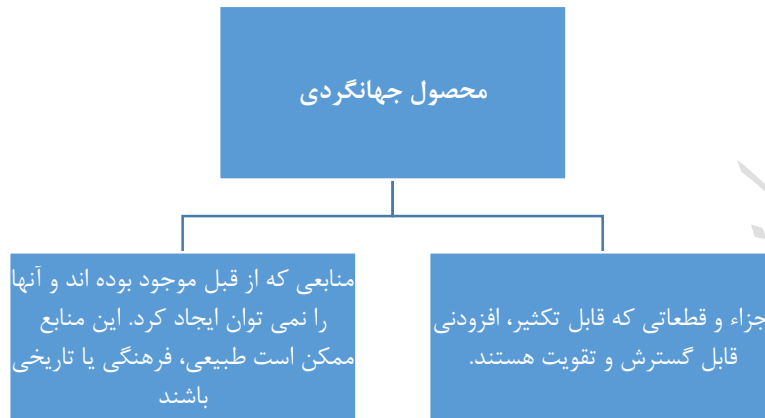
اطلاعات عمومی

| | | |
|--|---|--|
| ۱۲) نوع پروژه : | <input checked="" type="checkbox"/> تأسیس | <input type="checkbox"/> تکمیل و توسعه |
| ۱۳) مشخصات شرکت : | | |
| - نام (اشخاص حقیقی یا حقوقی) : | | |
| - فعالیت جاری شرکت : | | |
| - آدرس : | | |
| - تلفن : | فکس : | وبسایت : |
| - ساختار قانونی شرکت : <input type="checkbox"/> بخش خصوصی <input type="checkbox"/> بخش عمومی <input type="checkbox"/> سایر | | |

| | |
|---|---|
| لطفاً در صورت موجود بودن موارد ذیل را پیوست نمایید. | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | مطالعات امکان سنجی اولیه |
| <input type="checkbox"/> | مطالعات امکان سنجی |
| <input type="checkbox"/> | مجوزهای قانونی (جواز تأسیس) محیط زیست و ... |

نام طرح: احداث مجموعه گردشگری آبشار نوژیان معرفی محصول:

هدف از اجرای این طرح احداث مجموعه گردشگری آبشار نوژیان در استان لرستان می باشد. محصول جهانگردی بین منابعی که از قبل موجود هستند و قابل تکثیر نمی باشند و اجزاء قطعاتی که می توان ساخت



تقسیم می شود.

محصولات جهانگردی یک مکان تفریحی و جهانگردی از همه جاذبه ها، تسهیلات و امکانات و خدمات مورد استفاده یا رویت شده در زمان اقامت تشکیل می شود. محصول جهانگردی همچنین همه مسائلی را که برای دیدار کنندگان رخ می دهد یا به عبارت دیگر هر چیزی را که تجربه می کنند شامل می شود. منابع طبیعی نظیر دریاچه های زیبا یا کوههای زیبا را نمی توان تکثیر کرد و نمی توان شرایط آب و هوایی را تغییر داد. ممکن است مقصدی از آب و هوای دلپذیر و منابع طبیعی غنی برخوردار باشد یا می تواند هیچ کدام را نداشته باشد. مجموعه گردشگری مورد بررسی خدمات قابل ارائه شامل اقامت، غذا و نوشیدنی، فروشگاه و می باشد.

معرفی کاربردهای محصول:

خدمات قابل ارائه در مجتمع انواع خدمات اقامتی تفریحی و گردشگری می باشد.

محل پیشنهادی طرح

آبشار نوژیان در ۴۱ کیلومتری جنوب شرقی شهر خرم‌آباد و در بخش پاپی واقع شده‌است. ارتفاع این آبشار ۹۵ متر و عرض تاج آن ۵ متر است. این آبشار یکی از زیبایی‌های طبیعت لرستان است که هر ساله بسیاری از مردم را به سوی خود جلب می‌کند. گردشگاه جنگلی نوژیان بالای کوه تاف قرار دارد. این آبشار یکی از بلندترین آبشارهای کشور و محل جمع‌آوری گیاهان منحصربه‌فرد دارویی در استان لرستان است که در بخش پاپی شهرستان خرم‌آباد واقع شده است. در کوه تاف انواع گیاهان دارویی می‌رویند و طبیعت و آبشار زیبای آن شگفت‌انگیز و دیدنی است. همواره بسیاری از مردم برای تماشای این آبشار زیبا و هم‌چنین برای جمع‌آوری گیاهان دارویی به این ناحیه می‌آیند و اوقات فراغت خود را در آنجا می‌گذرانند.

جنگل‌های اطراف آبشار انبوه‌ترین جنگل‌های بلوط دنیاست. در یکصد متری آن سراب بسیار بزرگی از زیر تخته سنگی عظیم از دل زمین خارج می‌شود که بدون اغراق یکی از بهترین موهبت‌های الهی در این خطه است و در اطراف آن باعث رویش درختان تاک (انگور) و انجیر به صورت خودرو گشته است که بسیار دیدنی و شاید بی‌نظیر است.

مواد مصرفی

مواد مصرفی این واحد مواد مصرفی رستوران‌ها و مراکز اقامتی می‌باشد. با توجه به بررسی واحدهای مشابه و میزان مصرف مواد اولیه که بیشتر در بخش ارائه خدمات تغذیه می‌باشد، ۳۰ درصد فروش بعنوان هزینه مواد اولیه در نظر گرفته شده است.

برنامه فروش و بازار هدف

قیمت فروش خدمات مجتمع به شرح جدول زیر برآورد شده است.

فروش سالانه واحد

| ردیف | شرح | ظرفیت روزانه | ظرفیت (نفر در سال/تعداد) | قیمت واحد (ریال) | فروش سالانه (م.ر) |
|------------|----------------------------------|--------------|---------------------------|------------------|-------------------|
| ۱ | هتل (۲۰ اتاق ۳ ستاره) | ۲۰ | ۶۶۰۰ | ۲,۵۰۰,۰۰۰ | ۱۶,۵۰۰ |
| ۲ | رستوران مجموعه | ۴۰۰ | ۱۳۲,۰۰۰ | ۳۵۰,۰۰۰ | ۴۶,۲۰۰ |
| ۳ | کلبه های دوخوا به (۱۰ واحد) | ۱۰ | ۳,۳۰۰ | ۲,۳۰۰,۰۰۰ | ۷,۵۹۰ |
| ۴ | محوطه کمپ | ۶۰۰ | ۱۹۸,۰۰۰ | ۳۰۰,۰۰۰ | ۵۹,۴۰۰ |
| 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 |
| جمع | | | | | ۱۶۵,۹۹۰ |

ظرفیت اسمی و عملی سالانه

مجموع گردشگری مورد بررسی در مجموع ظرفیت اسمی ارائه خدمات ۵۰۴۹۰۰ نفر در سال را دارا می باشد که با توجه به بررسی های انجام شده در صنعت گردشگری ظرفیت عملی در محاسبات مالی ۶۰٪ ظرفیت اسمی در نظر گرفته شده است.

هزینه های سرمایه گذاری طرح

هزینه های سرمایه گذاری ثابت طرح معادل ۶۷۴۲۵ میلیون ریال و سرمایه در گردش طرح معادل ۴,۱۷۴,۲۵ میلیون ریال برآورد شده است.

| شرح | جمع کل (م.ر) | درصد |
|--|------------------|-------------|
| زمین | ۳,۰۰۰ | ۴٪ |
| محوطه سازی | ۷,۸۸۸ | ۱۱٪ |
| ساختمان | ۴۶,۰۴۰ | ۶۴٪ |
| تجهیزات مورد نیاز مجتمع | ۲,۳۰۲ | ۳٪ |
| تأسیسات | ۴,۶۰۴ | ۶٪ |
| وسایل نقلیه | ۸۰۰ | ۱٪ |
| تجهیزات و وسایل اداری، خدماتی | ۱,۳۸۱ | ۲٪ |
| متفرقه و پیش بینی نشده | ۶۶۰ | ۱٪ |
| جمع دارایی های ثابت | ۶۶,۶۷۵,۵۰ | ۹۳٪ |
| هزینه های قبل از بهره برداری | ۷۴۹,۵۰ | ۱٪ |
| جمع هزینه های سرمایه گذاری ثابت | ۶۷,۴۲۵ | ۹۴٪ |
| سرمایه در گردش | ۴,۱۷۴,۲۵ | ۶٪ |
| سایر دارایی ها | ۰ | ۰٪ |
| جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح | ۷۱,۵۹۹,۲۵ | ۱۰۰٪ |

هزینه های بهره برداری از طرح

هزینه های سالانه تولید معادل ۷۷۴۰۵ میلیون ریال برآورد شده است.

| ردیف | شرح | هزینه (م.ر) |
|------------|-------------------------|---------------|
| ۱ | مواد مصرفی | ۴۹,۷۹۷ |
| ۲ | حقوق و دستمزد | ۷,۴۴۶ |
| ۳ | آب، برق، سوخت، ارتباطات | ۱,۷۵۹ |
| ۴ | بیمه | ۱۲۴ |
| ۵ | تعمیر و نگهداری | ۱,۹۲۹ |
| ۶ | بازار یابی و تبلیغات | ۸,۳۰۰ |
| ۷ | متفرقه و پیش بینی نشده | ۳,۴۶۸ |
| ۸ | استهلاک | ۴,۵۸۲ |
| جمع | | ۷۷,۴۰۵ |

شاخص های اقتصادی

| شرح | مقدار - واحد سنجش |
|--------------------------------|-------------------|
| ارزش فعلی خالص NPV | ۹۷۸۵۵ میلیون ریال |
| نرخ بازده داخلی IRR | ۴۵,۹۸٪ |
| دوره زمانی بازگشت سرمایه (pbp) | ۲,۷۳ سال |