

۱. خلاصه پروژه

معرفی پروژه

۱) عنوان طرح : مجموعه گردشگری آبشار بیشه
۲) بخش : گردشگری
۳) تولیدات / خدمات : انواع 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 مجتمع گردشگری آبشار بیشه در استان لرستان می باشد. آبشار بیشه به عنوان یک کانون گردشگری طبیعی در منطقه می تواند حائز ویژگی های مختلف دیگری نیز باشد. با تعریف و توسعه امکانات گردشگری در محدوده های منتهی به آبشار می توان یک منطقه گردشگری مناسب با استفاده از پتانسیل های مختلف موجود به وجود آورد. تنوع جاذبه های گردشگری در منطقه، تنوع گردشگری و به تبع آن تعدد و ازدیاد گردشگر و در نهایت آوردهای اقتصادی را به همراه خواهد داشت. ایجاد امکانات و تأسیسات برای خدمات رفاهی، ورزشی و تفریحی و توجه به گردشگری مردم شناسی در منطقه علاوه بر گردشگران جاذبه های طبیعی و کوهستانی، جنگلی و رودخانه ای منطقه در جذب گردشگران از اهمیت ویژه ای برخوردار خواهد بود.
۶) ظرفیت سالانه طرح : هتل ۶۶۰۰ نفر درسال، رستوران ۲۶۴۰۰ نفر درسال، ویلای روستایی ۸۲۵۰ واحد درسال، واحدهای دوخوابه ۵۲۸۰ واحد در سال، کمپ ۳۹۶۰۰۰ نفر در سال، فرشگاه، خدمات ورزشی و کافی شاپ

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
	شروع کار در محل
	پایان کار
	شروع عملیات تجاری
۱۰) وضعیت پروژه :	
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 شرکت های 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؟	بله <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/>

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	
۴,۹۴	۰	۴,۹۴		۱۶۰,۶۴۰,۹۱	سرمایه ثابت
۰,۲۴	۰	۰,۲۴	هر دلار معادل ۳۲۵۰۰ ریال	۷,۹۰۴,۳۰	سرمایه در گردش
۵,۱۸	۰	۵,۱۸		۱۶۸,۵۴۵,۲۱	کل سرمایه گذاری
- ارزش تجهیزات و ماشین آلات خارج --- میلیون دلار					
- ارزش تجهیزات و ماشین آلات داخلی ۰,۱۷۸ میلیون دلار					
- ارزش تکنولوژی خارجی میلیون دلار					
- ارزش تکنولوژی داخلی میلیون دلار					
- ارزش فعلی خاص طرح (NPV) : ۴۳۲۰۸,۶۶ میلیون ریال در ۱۰ سال نرخ تنزیل ۲۰٪					
- نرخ بازده داخلی (IRR) : ۲۵,۲۸٪					
- نرخ بازگشت سرمایه : ۴۰,۴۸٪					

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 مجتمع گردشگری آبشار بیشه معرفی محصول:

هدف از اجرای این طرح احداث مجتمع گردشگری آبشار بیشه در استان لرستان می‌باشد.

آبشار بیشه به عنوان یک کانون گردشگری طبیعی در منطقه می‌تواند حائز ویژگی‌های مختلف دیگری نیز باشد. با تعریف و توسعه امکانات گردشگری در محدوده‌های منتهی به آبشار می‌توان یک منطقه گردشگری مناسب با استفاده از پتانسیل‌های مختلف موجود به وجود آورد.

تنوع جاذبه‌های گردشگری در منطقه، تنوع گردشگری و به تبع آن تعدد و ازدیاد گردشگر و در نهایت آورده‌های اقتصادی را به همراه خواهد داشت.

ایجاد امکانات و تأسیسات برای خدمات رفاهی، ورزشی و تفریحی و توجه به گردشگری مردم‌شناسی در منطقه علاوه بر گردشگران جاذبه‌های طبیعی و کوهستانی، جنگلی و رودخانه‌ای منطقه در جذب گردشگران از اهمیت ویژه‌ای برخوردار خواهد بود.

معرفی کاربردهای محصول:

خدمات قابل ارائه در مجتمع انواع خدمات اقامتی تفریحی و گردشگری می‌باشد.

محل‌های پیشنهادی طرح

آبشار بیشه یکی از زیباترین آبشارهای کشور است در ایستگاه راه آهن بیشه در شهرستان دورود واقع شده است آب و هوای مناسب و سرسبزی اطراف آبشار و چشم‌انداز کوه‌های اطراف سالیانه پذیرای مهمانان و مسافران زیادی از مناطق مختلف کشور شده و این منطقه دیدنی را به عنوان یکی از مناطق توریستی و گردشگری استان تبدیل نموده است. آبشار بیشه در ۶۰ کیلومتری شهرستان خرم‌آباد، بخش پاپی، دهستان سپیدشت و در مجاورت روستای بیشه واقع گردیده است. از سوی دیگر این آبشار در ۳۰ کیلومتری جنوب شرقی دورود قرار گرفته است. آبشار بیشه در موقعیت عمومی استان، در منطقه‌ای کوهستانی و دامنه‌های رشته‌کوه زاگرس قرار گرفته است. در شرق آبشار تپه‌های کلاه‌کوه و در شمال آن کوه‌ازگن به آبشار مشرف هستند. روستای چشمه‌پریان در شرق و در دوردست‌ها در ارتفاعات از کنار آبشار دیده می‌شود. ضمن اینکه ارتباط بلافاصله روستای بیشه با آبشار از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. رودخانه خروشان و نهرهای تأمین‌کننده آب آبشار که به رودخانه می‌ریزد و منطقه جنگلی کوهستانی اطراف از دیگر ویژگی‌های جغرافیایی منطقه تلقی می‌گردند.

برنامه فروش و ظرفیت طرح

منابع درآمد طرح شامل موارد زیر خواهد بود:

۱. مکانهای اقامتی شامل، هتل، خانه های ویلایی روستایی، واحدهای دوخواه، کلبه های چوبی.
۲. اخذ ورودی به محوطه کمپ.
۳. غذا و نوشیدنی شامل رستوران و کافی شاپ، فست فود، چایخانه سنتی.
۴. فروشگاه های عرضه صنایع دستی و محصولات محلی.
۵. خدمات تفریحی و ورزشی.

برنامه فروش و ظرفیت طرح

ردیف	شرح	ظرفیت روزانه (نفر/اتاق)	ظرفیت اسمی (نفر در سال)	ظرفیت عملی (نفر در سال)	قیمت واحد (ریال)	فروش سالیانه (م.ر)
۱	هتل (۲۰ اتاق ۳ ستاره)	۲۰	۶۶۰۰	۵،۲۸۰	۲،۵۰۰،۰۰۰	۱۶،۵۰۰
۲	رستوران مجموعه	۸۰۰	۲۶۴،۰۰۰	۲۱۱،۲۰۰	۳۵۰،۰۰۰	۹۲،۴۰۰
۳	خانه های ویلایی روستایی (۲۵ واحد)	۲۵	۸،۲۵۰	۶۶۰۰	۲،۵۰۰،۰۰۰	۲۰،۶۲۵
۴	واحدهای دوخواه به پیش ساخته (۳۲ واحد)	۳۲	۱۰،۵۶۰	۸،۴۴۸	۳،۰۰۰،۰۰۰	۳۱،۶۸۰
۵	کلبه های دوخواه (۱۶ واحد)	۱۶	۵،۲۸۰	۴،۲۲۴	۲،۳۰۰،۰۰۰	۱۲،۱۴۴
۶	محوطه کمپ	۱۲۰۰	۳۹۶،۰۰۰	۳۱۶،۸۰۰	۳۰۰،۰۰۰	۱۱۸،۸۰۰
۷	فروشگاه ها	۴۰۰	۱۳۲،۰۰۰	۱۰۵،۶۰۰	۲۵۰،۰۰۰	۳۳،۰۰۰
۸	خدمات ورزشی و تفریحی	۵۰۰	۱۶۵،۰۰۰	۱۳۲،۰۰۰	۲۰۰،۰۰۰	۳۳،۰۰۰
۹	فست فود، کافی شاپ و چایخانه سنتی	۶۰۰	۱۹۸،۰۰۰	۱۵۸،۴۰۰	۲۰۰،۰۰۰	۳۹،۶۰۰
جمع			۱،۱۸۵،۶۹۰	۹۴۸،۵۵۲		۳۹۷،۷۴۹

هزینه های سرمایه گذاری طرح

هزینه های سرمایه گذاری ثابت طرح معادل ۱۶۰۶۴۰ میلیارد ریال و سرمایه در گردش طرح معادل ۷,۹ میلیارد ریال برآورد شده است.

شرح	جمع کل (م.ر)	درصد
زمین	۶,۰۰۰	۰.۴٪
محوطه سازی	۱۴,۰۷۹	۰.۸٪
ساختمان	۱۱۵,۶۴۰	۶.۹٪
تجهیزات مورد نیاز مجتمع	۵,۷۸۲	۰.۳٪
تأسیسات	۱۱,۵۶۴	۰.۷٪
وسایل نقلیه	۸۰۰	۰.۰٪
تجهیزات و وسایل اداری، خدماتی	۳,۴۶۹	۰.۲٪
متفرقه و پیش بینی نشده	۱,۵۷۳	۰.۱٪
جمع دارایی های ثابت	۱۵۸,۹۰۷,۹۱	۹.۴٪
هزینه های قبل از بهره برداری	۱,۷۳۳	۰.۱٪
جمع هزینه های سرمایه گذاری ثابت	۱۶۰,۶۴۰,۹۱	۹.۵٪
سرمایه در گردش	۷,۹۰۴,۳۰	۰.۵٪
سایر دارایی ها	۰	۰.۰٪
جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح	۱۶۸,۵۴۵,۲۱	۱۰.۰٪

هزینه های بهره برداری

هزینه های سالانه تولید معادل ۷۲,۹۵ میلیارد ریال برآورد شده است.

ردیف	شرح	هزینه (م.ر)
۱	مواد مصرفی	۳۸,۸۵۸
۲	حقوق و دستمزد	۱۰,۳۶۵
۳	آب، برق، سوخت، ارتباطات	۵,۵۷۳
۴	بیمه	۳۰۲
۵	تعمیر و نگهداری	۴,۴۸۹
۶	بازار یابی و تبلیغات	۱,۲۹۵
۷	متفرقه و پیش بینی نشده	۱,۲۱۸
۸	استهلاک	۱۰,۸۵۳
جمع		۷۲,۹۵۲

شاخص های اقتصادی

شرح	مقدار - واحد سنجش
ارزش فعلی خالص NPV	۴۳۲۰۸,۶۶ میلیون ریال
نرخ بازده داخلی IRR	۲۵,۲۸٪
دوره زمانی بازگشت سرمایه (pbp)	۲,۴۷ سال