

۱. خلاصه پروژه

معرفی پروژه

(۱) عنوان طرح : گردشگری روستایی-هتل بوم گردی				
(۲) بخش : گردشگری				
(۳) تولیدات / خدمات : ارائه خدمات اقامتی				
(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 :				
<p>هدف از اجرای این طرح احداث اقامتگاه بوم گردی در مناطق روستایی استان لرستان می باشد. بطور کلی فعالیتهای روستایی مشخصا به شرح زیر می باشند:</p> <p>۱. تعطیلات برای تمدد اعصاب در محیط روستا (خانه های دوم، سکوت و آرامش)</p> <p>۲. مطالعه و لذت بردن از طبیعت (عکاسی از طبیعت، مطالعه پرندگان و رفتار آنها...)</p> <p>۳. تماشای مناظر طبیعی (حیوانات، گل و گیاهان کم یاب و پرندگان)</p> <p>۴. داد و ستد با روستائیان (تجارت تولیدات و محصولات بومی و محلی)</p> <p>۵. شکار و ماهی گیری (ماهی گیری در رودخانه ها یا دریا چه های مجاور رو ستاها و یا شکار حیوانات وحشی و پرندگان)</p> <p>۶. نمایش محصولات کشاورزی/ فروش تولیدات بومی/ صنایع دستی و سوغاتی ها</p> <p>۷. آموزش فعالیت های گردشگری در مزرعه (آموزش کاشت، داشت و برداشت محصول، آموزش فنون دامداری، و ...)</p> <p>۸. فعالیت های اقتصادی سنتی همانند کشاورزی، باغداری، دامداری، ماهیگیری و ...</p> <p>۹. بازی های محلی، آداب و رسوم محلی (برگزاری نمایش ها، آیین ها، بازی ها و رسومات سنتی)</p> <p>۱۰. رقص، موسیقی و جشن های مختلف سنتی (برپایی رقص های محلی، کنسرت های موسیقی سنتی، برپایی جشن ها و فستیوال های فرهنگی)</p> <p>۱۱. مطالعه معماری روستایی (بافت قدیمی و معماری بومی مسکن روستایی، منازل قدیمی و تاریخی)</p> <p>۱۲. فستیوال های روستایی (جشنواره برداشت محصولات کشاورزی و باغداری همانند گلاب گیری، فندق چینی، برداشت انگور، و ...)</p> <p>۱۳. تهیه غذاهای سنتی و محلی (پختن و آزمایش انواع غذاهای محلی و بومی، نوشیدنی ها، نان های محلی)</p> <p>۱۴. اقامت در مزرعه، کمپ و یا منزل کشاورز (خانه های روستایی و یا کلبه های مزرعه)</p>				
(۶) ظرفیت سالانه طرح :				
منابع درآمد طرح شامل اجاره واحدهای اقامتی، برگزاری تورهای طبیعت گردی، فروش صنایع دستی روستایی، فروش لبنیات و محصولات غذایی روستایی.				
ردیف	شرح	ظرفیت (نفر در سال/تعداد)	قیمت واحد (ریال)	فروش سالیانه (م.م)
۱	واحدهای اقامتی	۱۰،۵۶۰	۱،۰۰۰،۰۰۰	۱۰،۵۶۰
۲	برگزاری تورهای طبیعت گردی در منطقه	۲،۶۴۰	۵۰۰،۰۰۰	۱،۳۲۰
۳	فروش صنایع دستی	۱۶،۵۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰	۱۶،۵۰۰
۴	فروش لبنیات و محصولات غذایی روستایی	۳،۳۰۰	۳۵۰،۰۰۰	۱،۱۵۵
جمع			-	۲۹،۵۳۵

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		
شروع فعالیت	زمان بندی	
شروع کار در محل		
پایان کار		
شروع عملیات تجاری		
(۱۰) وضعیت پروژه :		
<input type="checkbox"/> خیر	<input type="checkbox"/> بله	آیا طرح دارای امکان سنجی می باشد؟
<input checked="" type="checkbox"/> خیر	<input type="checkbox"/> بله	آیا زمین مورد نیاز طرح تهیه شده است؟
<input checked="" type="checkbox"/> خیر	<input type="checkbox"/> بله	آیا مجوزهای قانونی «جواز تأسیس، محیط زیست و...» گرفته شده است؟
<input checked="" type="checkbox"/> خیر	<input type="checkbox"/> بله	آیا قراردادی با شریک داخلی یا خارجی منعقد گردیده است؟
<input checked="" type="checkbox"/> خیر	<input type="checkbox"/> بله	آیا موافقتنامه فاینانس منعقد گردیده است؟
<input checked="" type="checkbox"/> خیر	<input type="checkbox"/> بله	آیا قراردادی با پیمانکار داخلی و یا خارجی منعقد شده است؟
<input checked="" type="checkbox"/> خیر	<input type="checkbox"/> بله	آیا امکانات زیربنایی طرح (برق، آب مورد نیاز، سوخت، ارتباطات، جاده و...) فراهم گردیده است؟
<input checked="" type="checkbox"/> خیر	<input type="checkbox"/> بله	آیا لیست مهارت، ماشین آلات، تجهیزات به همراه شرکتهای سازنده یا فروشنده تعیین شده است؟
<input checked="" type="checkbox"/> خیر	<input type="checkbox"/> بله	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	
۰,۳۷	۰	۰,۳۷		۱۲,۰۸۱,۵۵	سرمایه ثابت
۰,۰۲	۰	۰,۰۲	هر دلار معادل ۳۲۵۰۰ ریال	۷۴۲,۷۶	سرمایه گردش
۰,۳۹	۰	۰,۳۹		۱۲۸۲۴,۳۱	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) : ۵۲۹۴,۹ میلیون ریال در ۱۰ سال نرخ تنزیل ۲۰٪					
- نرخ بازده داخلی (IRR) : ۲۸,۹۳٪					
- نرخ بازگشت سرمایه : ۳۵,۳٪					

اطلاعات عمومی

تکمیل و توسعه <input type="checkbox"/>	تأسیس <input checked="" type="checkbox"/>	۱۲) نوع پروژه :
۱۳) مشخصات شرکت :		
- نام (اشخاص حقیقی یا حقوقی) :		
- فعالیت جاری شرکت :		
- آدرس :		
- تلفن :		
- فکس : <i>email</i> :		
- وبسایت:		
- 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"/>		

پژیریت و برنامه ریزی استان لرستان

نام طرح: هتل بوم گردی

معرفی خدمات

هدف از اجرای این طرح احداث اقامتگاه بوم گردی در مناطق روستایی استان لرستان می باشد.

در رابطه با توسعه گردشگری روستایی و توسعه روستایی سه رویکرد قابل طرح است.

رویکرد اول، در نظر گرفتن گردشگری به عنوان راهبرد توسعه روستایی است. در این رویکرد افول کشاورزی و تخریب روز افزون روستاها عاملی شده تا راهبرد جدید برای احیای مناطق روستایی از طریق انجام فعالیت های مکمل و یا غنی نمودن این نواحی با توجه به منابع طبیعی و انسانی ارائه شود.

رویکرد دوم، گردشگری به عنوان سیاستی برای بازسازی سکونت گاه های روستایی در نظر گرفته می شود. در این رویکرد از گردشگری به عنوان عاملی در برابر اتکای بیش از حد به کشاورزی یاد می شود و مشارکت در فرصت های اقتصادی جدید را ترغیب می کند. تجربه کشورهای اروپای شرقی نگاه به این رویکرد بوده و از گردشگری به عنوان ابزاری برای بازسازی محدوده روستاها پس از کاهش فعالیت های کشاورزی سنتی استفاده شده است. رویکرد سوم، گردشگری روستایی ابزار توسعه پایدار و حفاظت از منابع طبیعی است. در این رویکرد رشد گردشگری بدون اثرات مخرب بر محیط زیست مد نظر است. این رویکرد معقول ترین نوع توسعه برای مناطق روستایی است. در ایران هر گونه برنامه ریزی نیز باید از این رویکرد پیروی نماید قبل از اینکه اثرات مخرب بر جای گذاشته شود.

معرفی کاربردهای خدمات:

بطور کلی فعالیت های روستایی مشخصا به شرح زیر می باشند:

۱. تعطیلات برای تمدد اعصاب در محیط روستا (خانه های دوم، سکوت و آرامش)
۲. مطالعه و لذت بردن از طبیعت (عکاسی از طبیعت، مطالعه پرندگان و رفتار آنها...)
۳. تماشای مناظر طبیعی (حیوانات، گل و گیاهان کم یاب و پرندگان)
۴. داد و ستد با روستائیان (تجارت تولیدات و محصولات بومی و محلی)
۵. شکار و ماهی گیری (ماهی گیری در رودخانه ها یا دریاچه های مجاور روستاها و یا شکار حیوانات وحشی و پرندگان)
۶. نمایش محصولات کشاورزی / فروش تولیدات بومی / صنایع دستی و سوغاتی ها

۷. آموزش فعالیت های گردشگری در مزرعه (آموزش کاشت، داشت و برداشت محصول، آموزش فنون دامداری، و ...)

۸. فعالیت های اقتصادی سنتی همانند کشاورزی، باغداری، دامداری، ماهیگیری و ...

۹. بازی های محلی، آداب و رسوم محلی (برگزاری نمایش ها، آئین ها، بازی ها و رسومات سنتی)

۱۰. رقص، موسیقی و جشن های مختلف سنتی (برپایی رقص های محلی، کنسرت های موسیقی سنتی، برپایی جشن ها و فستیوال های فرهنگی)

۱۱. مطالعه معماری روستایی (بافت قدیمی و معماری بومی مسکن روستایی، منازل قدیمی و تاریخی)

۱۲. فستیوال های روستایی (جشنواره برداشت محصولات کشاورزی و باغداری همانند گلاب گیری،

فندق چینی، برداشت انگور، و ...)

۱۳. تهیه غذاهای سنتی و محلی (پختن و آزمایش انواع غذاهای محلی و بومی، نوشیدنی ها، نان های محلی)

۱۴. اقامت در مزرعه، کمپ و یا منزل کشاورز (خانه های روستایی و یا کلبه های مزرعه).

برنامه فروش و بازار هدف

برآورد فروش واحدهای اقامتی بوم گردی به شرح جدول زیر می باشد.

ردیف	شرح	ظرفیت (نفر در سال/تعداد)	قیمت واحد (ریال)	فروش (سالانه (م.ر))
۱	واحدهای اقامتی	۱۰،۵۶۰	۱،۰۰۰،۰۰۰	۱۰،۵۶۰
۲	برگزاری تورهای طبیعت گردی در منطقه	۲،۶۴۰	۵۰۰،۰۰۰	۱،۳۲۰
۳	فروش صنایع دستی	۱۶،۵۰۰	۱،۰۰۰،۰۰۰	۱۶،۵۰۰
۴	فروش لبنیات و محصولات غذایی روستایی	۳،۳۰۰	۳۵۰،۰۰۰	۱،۱۵۵
جمع				۲۹،۵۳۵

هزینه های سرمایه گذاری طرح

هزینه های سرمایه گذاری ثابت معادل ۱۲,۰۸۱ میلیون ریال و سرمایه در گردش طرح معادل ۷۴۲,۷۶ میلیون ریال برآورد شده است.

شرح	جمع کل (م.ر.)	درصد
زمین	۱,۲۰۰	۹٪
محوطه سازی	۵۰۰	۴٪
ساختمان	۶,۵۶۰	۵۱٪
تجهیزات مورد نیاز مجتمع	۱,۶۰۰	۱۲٪
تأسیسات	۸۰۰	۶٪
وسایل نقلیه	۴۰۰	۳٪
تجهیزات و وسایل اداری، خدماتی	۲۸۱	۲٪
متفرقه و پیش بینی نشده	۵۶۷	۴٪
جمع دارایی های ثابت	۱۱,۹۰۸,۰۵	۹۳٪
هزینه های قبل از بهره برداری	۱۷۳,۵۰	۱٪
جمع هزینه های سرمایه گذاری ثابت	۱۲,۰۸۱,۵۵	۹۴٪
سرمایه در گردش	۷۴۲,۷۶	۶٪
سایر دارایی ها	۰	۰٪
جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح	۱۲,۸۲۴,۳۱	۱۰۰٪

هزینه های بهره برداری

هزینه های سالانه بهره برداری از طرح معادل ۱۳۴۸۲ میلیون ریال برآورد شده است.

ردیف	شرح	هزینه (م.ر.)
۱	مواد مصرفی	۸,۸۶۱
۲	حقوق و دستمزد	۱,۹۶۸
۳	آب، برق، سوخت، ارتباطات	۳۶۰
۴	بیمه	۱۹
۵	تعمیر و نگهداری	۳۹۳
۶	بازار یابی و تبلیغات	۸۸۶
۷	متفرقه و پیش بینی نشده	۱۲۵
۸	استهلاک	۸۷۰
جمع		۱۳,۴۸۲

شاخص های اقتصادی

شرح	مقدار - واحد سنجش
ارزش فعلی خالص NPV	۵۲۹۴,۹ میلیون ریال
نرخ بازده داخلی IRR	۲۸,۹۳٪
دوره زمانی بازگشت سرمایه (pbp)	۲,۸۳ سال

سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان لرستان