

۱. خلاصه پروژه

معرفی پروژه

(۱) عنوان طرح : منطقه نمونه گردشگری دریاچه گهر
(۲) بخش : گردشگری
(۳) تولیدات / خدمات : خدمات اقامتی، تفریحی و 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 منطقه نمونه گردشگری دریاچه گهر در استان لرستان می باشد. دریاچه گهر از زیباترین دریاچه های کوهستانی ایران است که در ۱۲۱ کیلو متری شرق استان لرستان به مرکزیت خرم آباد و در ۳۵ کیلومتری جنوب شرقی شهر در ود واقع گردیده است این دریاچه همچون نگینی در مرکز منطقه حفاظت شده اشترانکوه با مختصات جغرافیایی ۳۳°۳۱'۲۹"N E ۴۹°۲۷'۴۳" درجه و ۱۶ دقیقه تا ۹ درجه و ۱۷ دقیقه طول شرقی و تا ۳۳ درجه و ۱۸ دقیقه عرض شمالی در ارتفاع ۲۳۵۰ متری از سطح در یای آزاد قرار گرفته است و شامل ۲ بخش بنام های گهر بزرگ (کله گهر) و گهر کوچک (کره گهر) می باشد . وسعت : دریاچه گهر بزرگ حدود ۱۰۰ هکتار و عمق دریاچه بین ۴ تا ۲۸ متر و عرض آن بین ۴۰۰ تا ۸۰۰ متر و طول آن ۱۵۰۰ متر می باشد میزان بارش سالانه در منطقه حدود ۹۳۱ میلی متر است که بیشتر بصورت بارش برف می باشد در سالهای پر برف سطح دریاچه یخ بسته و مناظر زیبا و بدیعی را برای علاقه مندان به طبیعت و گردشگران بوجود می آورد موقعیت دریاچه گهر محصور شده در بین رشته کوههای اشترانکوه که از سمت شمال به قله ازنا در- کول شاکول-دره دابی - قله سن بران -از شمال غرب به کوه گزر سون و پرپز کوه بزرگ از شمال شرق به پرپز کوه کوچک - از جنوب شرق به کوه تخت کالا و در ارتفاعات دره دزد ون از جنوب به ارتفاعات اسینه و در جنوب غربی به کوه گولک و از شرق به قله همایون و مالره محدود می شود . 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 سال یا نه (م.ر)
۱	هتل آپارتمان	۳۰	۹,۹۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۲۴,۷۵۰
۲	رستوران مجموعه	۶۰۰	۱۹۸,۰۰۰	۳۵۰,۰۰۰	۶۹,۳۰۰
۳	مجموعه ویلایی	۶۰	۱۹,۸۰۰	۲,۳۰۰,۰۰۰	۴۵,۵۴۰
۴	محوطه کمپ و خدمات بین راهی	۱۲۰۰	۳۹۶,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۱۱۸,۸۰۰
۵	فروشگاه ها	۳۰۰	۹۹,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	۲۴,۷۵۰
۶	فست فود، کافی شاپ و چایخانه سنتی	۴۵۰	۱۴۸,۵۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۹,۷۰۰
۷	مجتمع ورزشی	۶۰۰	۱۹۸,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۲۹,۷۰۰
۸	بازارچه فروش محصولات آ شایری و صنایع دستی	۱۵۰	۴۹,۵۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۴۹,۵۰۰
۹	مجموعه تجاری (ده واحد)	۱۵	۱۵	۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۶۰۰
جمع			-		۳۹۸,۶۴۰

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"/> بله	<input checked="" type="checkbox"/> خیر	آیا طرح دارای امکان سنجی می باشد؟
<input type="checkbox"/> بله	<input checked="" type="checkbox"/> خیر	آیا زمین مورد نیاز طرح تهیه شده است؟
<input type="checkbox"/> بله	<input checked="" type="checkbox"/> خیر	آیا مجوزهای قانونی «جواز تأسیس، محیط زیست و...» گرفته شده است؟
<input type="checkbox"/> بله	<input checked="" type="checkbox"/> خیر	آیا قراردادی با شریک داخلی یا خارجی منعقد گردیده است؟
<input type="checkbox"/> بله	<input checked="" type="checkbox"/> خیر	آیا موافقتنامه فاینانس منعقد گردیده است؟
<input type="checkbox"/> بله	<input checked="" type="checkbox"/> خیر	آیا قراردادی با پیمانکار داخلی و یا خارجی منعقد شده است؟
<input type="checkbox"/> بله	<input checked="" type="checkbox"/> خیر	آیا امکانات زیربنایی طرح (برق، آب مورد نیاز، سوخت، ارتباطات، جاده و...) فراهم گردیده است؟
<input type="checkbox"/> بله	<input checked="" type="checkbox"/> خیر	آیا لیست مهارت، ماشین آلات، تجهیزات به همراه شرکت های سازنده یا فروشنده تعیین شده است؟
<input type="checkbox"/> بله	<input checked="" type="checkbox"/> خیر	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	
۱۰,۷	۰	۱۰,۷		۳۴۷,۵۳۸,۱۰	سرمایه ثابت
۰,۳	۰	۰,۳	هر دلار معادل ۳۲۵۰۰ ریال	۱۰,۰۶۰,۳۸	سرمایه گردش
۱۱	۰	۱۱		۳۵۷,۵۹۸,۴۸	کل سرمایه گذاری
- ارزش تجهیزات و ماشین آلات خارجی ----- میلیون دلار					
- ارزش تجهیزات و ماشین آلات داخلی ۰,۲۶ میلیون دلار					
- ارزش تکنولوژی خارجی..... میلیون دلار					
- ارزش تکنولوژی داخلی..... میلیون دلار					
- ارزش فعلی خاص طرح (NPV) : ۲۲۰۴۷۹,۶ میلیون ریال در ۱۰ سال نرخ تنزیل ۲۰٪					
- نرخ بازده داخلی (IRR) : ۳۱,۷۷٪					
- نرخ بازگشت سرمایه : ۳۶,۹٪					

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 :		
- وبسایت:		
- ساختار قانونی شرکت :		
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"/>		

این برنامه ریزی استان لرستان

نام طرح: منطقه نمونه گردشگری دریاچه گهر

معرفی خدمات:

هدف از اجرای این طرح احداث منطقه نمونه گردشگری دریاچه گهر 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 فضاهاى 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 (بدنسازى، استخر، سونا، جکوزى، 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.

معرفی کاربردهای خدمات:

کاربرد خدمات طرح شامل واحدهای اقامتی، غذا و نوشیدنی و مرکز تفریحی می باشد.

محل پیشنهادی طرح

دریاچه گهر از زیباترین دریاچه های کوهستانی ایران است که در ۱۲۱ کیلومتری شرق استان لرستان به مرکزیت خرم آباد و در ۳۵ کیلومتری جنوب شرقی شهر در ود واقع گردیده است این دریاچه همچون نگینی در مرکز منطقه حفاظت شده اشترانکوه با مختصات جغرافیایی $33^{\circ}31'29''N$ $49^{\circ}27'33''E$: ۴۹ درجه و ۱۶ دقیقه تا ۹ درجه و ۱۷ دقیقه طول شرقی و تا ۳۳ درجه و ۱۸ دقیقه عرض شمالی در ارتفاع ۲۳۵۰ متری از سطح در یای آزاد قرار گرفته است و شامل ۲ بخش بنام های گهر بزرگ (کله گهر) و گهر کوچک (کره گهر) میباشد . وسعت : دریاچه گهر بزرگ حدود ۱۰۰ هکتار و عمق دریاچه بین ۴ تا ۲۸ متر و عرض آن بین ۴۰۰ تا ۸۰۰ متر و طول آن ۱۵۰۰ متر میباشد میزان بارش سالانه در منطقه حدود ۹۳۱ میلی متر است که بیشتر بصورت بارش برف میباشد در سالهای پر برف سطح دریاچه یخ بسته و مناظر زیبا و بدیعی را برای علاقه مندان به طبیعت و گردشگران بوجود می آورد موقعیت دریاچه گهر محصور شده در بین رشته کوههای اشترانکوه که از سمت شمال به قله ازنا در- کول شاکول-دره دایی - قله سن بران -از شمال غرب به کوه گزر سون و پریر کوه بزرگ از شمال شرق به پریر کوه کوچک - از جنوب شرق به کوه تخت کالا و در ارتفاعات دره دزد ون از جنوب به ارتفاعات اسینه و در جنوب غربی به کوه گولک واز شرق به قله همایون و مالره محدود می شود . بسیاری از

خلاصه امکان سنجی مقدماتی طرح منطقه نمونه دریاچه گهر / ۶

کوهنوردان در تمامی فصول سال به قله مرتفع این کوهها : از جمله قله های متنوع اشترانکوه - کولورید - کوله لایو - گل گل - سن بران - پل پازن پیر - تخت شاه - فیال سون - میرزایی - کوله جنون - همایون - صعود میکنند. پوشش گیاهی : بلوط - بید - بادام - پسته وحشی - گلابی وحشی - چنار - نارون - بلوط مازو - و دار گردو - انجیر - زبان گنجشک - سیب - زالزالک - ارژن - کنار کهور - انار - گز - و موی وحشی میباشد مراتع مرغوب شامل خانواده غلات و بقولات و چتریان و لاله های واژگون - گل شقایق - زنبق - و لاله وحشی تاج خروسی و اختر میباشد و محصولاتی که از این مراتع بدست میآیند عبارتند از موسیر - گز انگبین - کتیرا - و نی جلبک - آویشن علف گاو زبان - حیات وحش : منطقه حفاظت شده اشترانکوه با حیات وحش متنوع شامل حیواناتی است از قبیل - بز قوچ - آهو - کل - پلنگ - گرگ - گراز - خرس قهوه ای - کفتار - روباه - شغال - خرگوش و انواع پرندگان مانند عقاب - کبک - شاهین - تیهو - و دیگر پرندگان بومی هستند . مار ماهی - لاک پشت - قورباغه - ماهی قزل الای رنگین کمان و ماهی خال قرمز - در این دریاچه زیست می کنند.

برنامه فروش

قیمت فروش و ظرفیت خدمات به شرح جدول زیر می باشد..

ردیف	شرح	ظرفیت روزانه	ظرفیت (نفر در سال / تعداد)	قیمت واحد (ریال)	فروش سالانه (م.ر)
۱	هتل آپارتمان	۳۰	۹۹۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۲۴,۷۵۰
۲	رستوران مجموعه	۶۰۰	۱۹۸,۰۰۰	۳۵۰,۰۰۰	۶۹,۳۰۰
۵	مجموعه ویلایی	۶۰	۱۹۸,۰۰۰	۲,۳۰۰,۰۰۰	۴۵,۵۴۰
۶	محوطه کمپ و خدمات بین راهی	۱۲۰۰	۳۹۶,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۱۱۸,۸۰۰
۷	فروشگاه ها	۳۰۰	۹۹,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	۲۴,۷۵۰
۹	فست فود، کافی شاپ و چایخانه سنتی	۴۵۰	۱۴۸,۵۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۹,۷۰۰
	مجتمع ورزشی	۶۰۰	۱۹۸,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	۲۹,۷۰۰
	بازار چه فروش محصولات عشایری و صنایع دستی	۱۵۰	۴۹,۵۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۴۹,۵۰۰
	مجموعه تجاری (ده واحد)	۱۵	۱۵	۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۶۰۰
	جمع		-		۳۹۸,۶۴۰

هزینه های سرمایه گذاری طرح

هزینه های سرمایه گذاری ثابت طرح معادل ۳۴۷۵۳۸ میلیون ریال و سرمایه در گردش طرح معادل ۱۰۰۶۰ میلیون ریال برآورد شده است.

شرح	جمع کل (م.ر)	درصد
زمین	۴۵,۰۰۰	٪۱۳
محوطه سازی	۹۱,۶۳۹	٪۲۶
ساختمان	۱۷۲,۱۲۵	٪۴۸
تجهیزات مورد نیاز مجتمع	۸,۶۰۶	٪۲
تأسیسات	۱۷,۲۱۳	٪۵
وسایل نقلیه	۸۰۰	٪۰
تجهیزات و وسایل اداری، خدماتی	۵,۱۶۴	٪۱
متفرقه و پیش بینی نشده	۳,۴۰۵	٪۱
جمع دارایی های ثابت	۳۴۳,۹۵۲,۱۰	٪۹۶
هزینه های قبل از بهره برداری	۳,۵۸۶	٪۱
جمع هزینه های سرمایه گذاری ثابت	۳۴۷,۵۳۸,۱۰	٪۹۷
سرمایه در گردش	۱۰,۰۶۰,۳۸	٪۳
سایر دارایی ها	۰	٪۰
جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح	۳۵۷,۵۹۸,۴۸	٪۱۰۰

هزینه های بهره برداری طرح

هزینه های سالانه تولید معادل ۱۳۰۰ میلیارد ریال برآورد شده است.

ردیف	شرح	هزینه (م.ر)
۱	مواد مصرفی	۱۱۹,۵۹۲
۲	حقوق و دستمزد	۲۰,۲۲۱
۳	آب، برق، سوخت، ارتباطات	۷,۴۷۸
۴	بیمه	۵۹۴
۵	تعمیر و نگهداری	۸,۰۱۷
۶	بازار یابی و تبلیغات	۳,۹۸۶
۷	متفرقه و پیش بینی نشده	۳,۱۹۸
۸	استهلاک	۲۰,۷۱۵
جمع		۱۸۳,۸۰۲

شاخص های اقتصادی

شرح	مقدار - واحد سنجش
ارزش فعلی خالص NPV	۲۲۰۴۷۹,۶ میلیون ریال
نرخ بازده داخلی IRR	۳۱,۷۷٪
دوره زمانی بازگشت سرمایه (pbp)	۲,۷۱ سال