

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

**"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"**

**موضوع طرح:**

آب گرم روستای زیارت

**محل اجراء:**

شهرستان گرگان

**مشاور تهیه طرح:**

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

## خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : احداث مجموعه گردشگری، تفریحی و اقامتی در روستای زیارت (محدوده آب گرم زیارت)
۲- بخش : خدمات زیر بخش : تفریحی - توریستی
۳- خدمات / تولیدات : گردشگری-توریستی
۴- محل اجرای طرح : شهرستان گرگان، روستای زیارت
۵- شرح پروژه ( زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ... ) : چشمه آب گرم زیارت در ۱۵ کیلومتری جنوب گرگان و در روستای زیارت و ضلع شرقی رودخانه خاصه رود قرار دارد . این چشمه از لحاظ معدنی می تواند یکی از جاذبه های توریستی بسیار جالب استان باشد . این چشمه در محدوده منطقه حفاظت شده محیط زیست واقع شده است. ظرفیت های سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون مجتمع گردشگری و توریستی، رستوران و چایخانه سنتی، تأسیسات ورزشی و تفریحی، اقامتگاه های بوم گردی، نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی، پارک بازی کودکان و ... در این منطقه موجود میباشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۲۰۰۰۰۰۰ گردشگر و اشتغال مستقیم ۴۳ نفر

وضعیت پروژه
۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل : ۱۰۰ درصد
۸- فروش : - بازار داخلی پیش بینی شده ....۹۰..... درصد - بازار خارجی پیش بینی شده ....۱۰..... درصد
۹- کل زمان مورد نیاز برای پروژه ( از ابتدا تا زمان شروع فعالیتهای تجاری ) : ۱۴ ماه
۱۰- وضعیت طرح : - امکان سنجی طرح در دسترس است ؟ <input checked="" type="checkbox"/> بلی <input type="checkbox"/> خیر - زمین مورد نیاز تهیه شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر - مجوزهای قانونی ( جواز تاسیس ، سهمیه ارزی ، محیط زیست و غیره ) اخذ شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر - قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر - قرارداد تامین مالی پروژه منعقد شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر - با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر - تسهیلات زیربنایی ( برق رسانی، آب رسانی مخابرات ، سوخت ، جاده و غیره ) فراهم شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر - فهرستی از دانش فنی ، ماشین آلات ، تجهیزات و همچنین شرکتهای فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر

- قرارداد خرید ماشین آلات ، تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است ؟ بلی خیر×

ساختار مالی

۱۱- ساختار مالی:

کل مبلغ به میلیون یورو	پول خارجی مورد نیاز	پول داخلی مورد نیاز			شرح
		معادل به میلیون یورو	نرخ برابری به یورو (ریال)	میلیون ریال	
۰/۰۷۹		۰/۰۷۹	۱۰۰۰۰۰	۷۹۸۰	سرمایه ثابت
۰/۳۱۹		۰/۳۱۹	۱۰۰۰۰۰	۳۱۹۲۰	سرمایه در گردش
۰/۳۹۹		۰/۳۹۹		۳۹۹۰۰	کل سرمایه گذاری

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات خارجی ..... میلیون یورو

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات داخلی ..... میلیون یورو

- ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی ..... میلیون یورو

- ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی ..... ۰/۳۷ ..... میلیون یورو

- خالص ارزش فعلی : ..... میلیون ریال

- نرخ بازگشت داخلی : ۲۴

- نرخ بازگشت سرمایه :

- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۲

اطلاعات کلی طرح

۱۲- نوع طرح:

تاسیس

توسعه و تکمیل

- خلاصه وضعیت شرکت :

- نام ( اشخاص حقیقی / حقوقی ) :

- فعالیت جاری شرکت :

- آدرس :

- تلفن :

فاکس :

پست الکترونیکی :

وب سایت :

- ساختار قانونی شرکت : دولتی

خصوصی

لطفاً مستندات زیر را در صورت امکان ارائه فرمایید

مطالعه امکان سنجی طرح

مجوزهای قانونی ( جواز تاسیس ، مجوز سرمایه گذاری خارجی و غیره )

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : گرگان

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان شهرستان گرگان - ۱۵ کیلومتری جنوب گرگان - روستای زیارت - ضلع شرقی رودخانه خاصه رود

نزدیک ترین شهر : گرگان

نزدیک ترین روستا : آب گرم زیارت در روستای زیارت قرار دارد.

طول جغرافیایی : ° ۲۸ ' ۴۲ ° ۵۴

عرض جغرافیایی : ° ۲۴ ' ۴۲ ° ۳۶

نوع جاذبه : طبیعی

اقلیم منطقه : معتدل و کوهستانی

توپوگرافی منطقه : کوهستانی

پوشش گیاهی منطقه : جنگل

منابع آب موجود : چاه و آبهای سطحی

۲- زیر ساخت های استان : استان گلستان دارای فرودگاه ، راه آهن ، بندر و آزاد راه است.

فاصله تا مرکز استان : ۱۵ کیلومتر

فاصله تا مرکز شهرستان : ۱۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۲۲ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۱۷ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : بندر ترکمن ۵۶ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : .....

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه : خطوط انتقال گاز  
آب و برق و راه تأمین گردیده است . سرویس بهداشتی، سکو، آلاچیق و نمازخانه احداث گردیده است.

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۱۳ جاذبه

بازارهای اصلی هدف : محلی - استانی - ملی - بین المللی

تعداد گردشگران استان ( تا آخر دی ماه ۹۷) : داخلی : ۱۸۰۱۹۳ نفر خارجی : ۵۹۷۵ نفر

فصول گردشگری منطقه : این منطقه در تمام فصول سال قابلیت جذب گردشگران را دارد.

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی : ۲۲ درصد

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری :

✓ مجتمع گردشگری و توریستی

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی

✓ اقامتگاه های بوم گردی

✓ پارک بازی کودکان

✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

#### ۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی

✓ کمپهای اقامتی

✓ پارک بازی کودکان

✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

#### ۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۳۹۹۰۰ میلیون ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها : تمام زیرساخت های مورد نیاز تأمین شده است.

۱۰- آمار گردشگران منطقه : ۵۳۴۲۳۱۸ نفر

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

پارک جنگلی نهارخوران- پارک جنگلی النگدره-جنگل باران کوه-جنگل شصت کلا- منطقه مرتفع هزار پیچ گرگان- امامزاده

قرن آباد -دهکده توریستی زیارت- چشمه وجنگل رنگو - سد کوثر- دیواردفاعی گرگان- تورنگ تپه - روستای شاهکوه-

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

✓ پوشش گیاهی متنوع

✓ آداب و سنن و جاذبه های متنوع فرهنگی

✓ آب و هوای معتدل و نسبتاً خنک در تابستان

۱۳- امتیازات ویژه :

- صدور موافقت نامه تأسیس منطقه نمونه به عهده سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری است.

- تأمین اعتبار مورد نیاز تأسیسات خدماتی ( آب ، برق ، راه ) تا محل اجرای طرح

- تأمین وام ( تسهیلات ) پس از بیست درصد هزینه کرد ( پیشرفت فیزیکی پروژه ) توسط سرمایه گذار ، تأمین ۸۰ درصد از برآورد کل پروژه توسط بانک ها و مؤسسات مالی طرف قرارداد با سازمان خواهد بود.
- معافیت از عوارض تغییر کاربری
- زمین : واگذاری اراضی واقع در خارج از حریم شهرها توسط سازمان جهاد کشاورزی با قیمت منطقه ای بوده و در حریم و محدوده شهرها توسط سازمان مسکن و شهرسازی با قیمت کارشناسی در اقساط پنج ساله با پرداخت ۱۰ درصد قیمت کل در سال اول واگذاری می باشد.
- صدور پروانه ساخت تأسیسات بر اساس تعرفه و عوارض واحدهای صنعتی با لحاظ تخفیف های ویژه
- امکان واگذاری اراضی برای اجرای طرح پس از آماده سازی توسط سرمایه گذار به سایر اشخاص

#### - سایر امتیازات :

#### ۱۴- اطلاعات تماس :

##### • شرکت مشاور تهیه کننده طرح :

نام شرکت : مهندسین مشاور رواق شهر پارس

آدرس : استان گلستان، شهرستان گرگان، خیابان ولیعصر(عج)، بین عدالت ۱۳ و ۱۵، ساختمان

امیرکبیر، طبقه ۳، واحد ۷۷

تلفن تماس : ۰۱۷-۳۲۲۲۹۱۴

پست الکترونیک : memar\_400@yahoo.com

##### • نماینده دستگاه اجرایی :

دستگاه اجرایی مربوطه : اداره میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گلستان

نام و نام خانوادگی نماینده : معاونت سرمایه گذاری اداره میراث فرهنگی، صنایع دستی و

گردشگری استان گلستان

آدرس : شهرستان گرگان، خیابان امام ، آفتاب پانزدهم ، کوی سرچشمه ، جنب امامزاده نور

تلفن تماس : ۰۱۷۳۲۲۴۱۸۶۸

پست الکترونیک :