

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

منطقه توریستی - زیارتی امامزاده یحیی بن زید

محل اجراء:

شهرستان گنبد کاووس

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسی مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : احداث مجموعه گردشگری، زیارتی، اقامتی در منطقه توریستی-زیارتی امامزاده یحیی بن زید
۲- بخش : خدمات زیر بخش : فرهنگی-مذهبی
۳- خدمات / تولیدات : فرهنگی- مذهبی
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان - شهرستان گنبد کاووس
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : امامزاده یحیی بن زید یکی از مکان های پرتعداد زیارتی است. که سالانه پذیرای تعداد زیادی زائر است. این امامزاده در شهرستان گنبد کاووس است که دارای بنای بزرگ و محوطه ای وسیع و رواق آئینه کاری شده می باشد. ظرفیت سرمایه گذاری زائر سرا- نمایشگاه ، رستوران و چاپخانه سنتی-الچیق وکمپینگ و... در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۶۰۰۰۰ گردشگر و اشتغالزایی مستقیم ۵۱ 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 فعالیت های تجاری) : ۱۷ ماه

۱۰- وضعیت طرح :

- امکان سنجی طرح در دسترس است ؟ بلی × خیر
- زمین مورد نیاز تهیه شده است ؟ بلی × خیر
- مجوزهای قانونی (جواز تاسیس ، سهمیه ارزی ، محیط زیست و غیره) اخذ شده است ؟ بلی × خیر
- قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است ؟ بلی × خیر
- قرارداد تامین مالی پروژه منعقد شده است ؟ بلی × خیر
- با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است ؟ بلی × خیر
- تسهیلات زیربنایی (برق رسانی، آب رسانی مخابرات ، سوخت ، جاده و غیره) فراهم شده است ؟ بلی × خیر
- فهرستی از دانش فنی ، ماشین آلات ، تجهیزات و همچنین شرکتهای فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است ؟ بلی × 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 یورو (ریال)	میلیون ریال	
۱	۰	۱	۱۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۰۳۰۳	۰	۰/۰۳۰۳	۱۰۰۰۰۰	۳۰۳۰	سرمایه درگردش
۱/۰۳۰۳	۰	۱/۰۳۰۳		۱۰۳۰۳۰	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 ۰/۰۹۰ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی :
- نرخ بازگشت داخلی: ۲۲
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۱

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 : منطقه گردشگری امامزاده یحیی بن زید

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان- شهرستان گنبد

نزدیک ترین شهر : گنبد

نزدیک ترین روستا : اسلام آباد - قلندر آباد

طول جغرافیایی : $62^{\circ} 08' 55''$

عرض جغرافیایی : $37^{\circ} 13' 53''$

نوع جاذبه : مذهبی - انسان ساخت

اقلیم منطقه : اقلیم مدیترانه ای

توپوگرافی منطقه : دشت

پوشش گیاهی منطقه : مرتع

منابع آب موجود : آب شرب ، چاه

۲- زیر ساخت های استان : تمام زیرساختها در منطقه مورد نظر تامین شده است.

فاصله تا مرکز استان : ۹۵ کیلومتری گرگان

فاصله تا مرکز شهرستان : امامزاده یحیی بن زید در شهر گنبد واقع است.

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۹۸ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۹۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : ۱۳۴ کیلومتر تا بندر ترکمن

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : ۱۵۰ متر

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه : تمام زیرساختها در منطقه مورد نظر تامین شده است.

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۱۴ جاذبه

بازارهای اصلی هدف : محلی ، استانی و ملی

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

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

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی : ۲۲ درصد

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری :

✓ زائر سرا و کمپینگ

✓ مجتمع گردشگری و توریستی

✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

✓ رستوران

✓ پارک بازی کودکان

✓ آلاچیق ، پیک نیک

✓ خدمات درمانی سرپایی

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

✓ زائر سرا و کمپینگ

✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ آلاچیق ، پیک نیک

✓ پارکینگ

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۱۰۳۰۳۰ میلیون ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها :

برای توسعه زیر ساخت ها در آینده سرمایه گذاری به میزان ۱۲ میلیارد ریال پیش بینی می شود.

۱۰- آمار گردشگران منطقه(تا آخر دی ماه ۹۷) : ۱۹۹۸۸۲۴ نفر

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

تالاب آجی گل، تالاب آلا گل ، تالاب آلا گل ، تالاب دانشمند ، برج قابوس ، گبری قلعه ، شهر تاریخی جرجان ، تپه

باستانی یاریم تپه ، آق تپه، ملک علی تپه، آبادان تپه، قلعه بی بی حلیمه، قلعه مسنجیق و دشت قلعه

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

✓ تنوع صنایع دستی در منطقه

✓ نزدیکی به مرز کشور ترکمنستان

✓ امکان توسعه منطقه گردشگری در شهرستان گنبد کاووس

✓ نزدیکی به مرکز استان

✓ امکان برگزاری مسابقات اسب سواری در سطح ملی ومنطقه ای

✓ نزدیکی به خطوط ریلی- هوایی-جادهای استان

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 : ۰۱۷-۳۲۲۲۲۹۱۴

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 :

