

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

" خلاصه مطالعات پیش امکانسنجی فنی - اقتصادی "

موضوع طرح:

مجتمع گردشگری اقامتی النگدره

محل اجراء :

استان گلستان . گرگان . ناحیه جنگلی النگدره

مشاور تهیه طرح :

شرکت سازه آزمای هیرکان

## فهرست مطالب

۳	معرفی پروژه.....
۴	وضعیت اقتصادی.....
۶	مشخصات فنی.....
۷	هزینه های سرمایه ای.....
۱۲	محاسبه قیمت تمام شده محصولات تولیدی.....
۱۶	دلایل توجیه طرح:.....
۱۶	ویژگی ها ، مزایا و مشوق های اجرای طرح در استان.....
۱۷	اطلاعات تماس:.....

۱- عنوان طرح: واحد گردشگری و اقامتی النگدره

۲- محل پیشنهادی اجرای طرح: استان گلستان . شهرستان گرگان

۳- محصولات تولیدی: در این واحد خدمات گردشگری و اقامتی انجام می گیرد.

۴- ظرفیت تولید سالانه: ۷۵ هزار پرس سفارش غذا، ۶۰ هزار مورد درخواست چای و نسکافه، ۳۵۰۰۰ نفر اقامت در واحدهای اقامتی، ۱۵ هزار مورد مراجعه کننده پارک کودک

۵- کل سرمایه گذاری مورد نیاز: (ارزی: ریالی: ۱۰۱۷۰۲ میلیون ریال )

- سرمایه ثابت: ۹۷۴۴۵ میلیون ریال
- سرمایه در گردش: ۴۲۵۷ میلیون ریال

۶- نوع مواد اولیه مورد نیاز: مواد اولیه جهت ارائه غذا و خدمات دیگر

۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح در داخل ۱۰۰ درصد

۸- تعداد پرسنل مورد نیاز: ۲۱ نفر

۹- درصد میزان تولید در نقطه سربه سر: ۳۰٪

۱۰- نرخ بازده سرمایه گذاری کل (IRR): ۳۵٪

۱۱- چگونگی دسترسی به دانش فنی:

خدمات گردشگری اقامتی نیازی به دانش فنی خاص ندارد و تمامی تجهیزات مورد نیاز از داخل کشور قابل تامین می باشد .

## ۱۲- معرفی محصول:

استراحتگاه، مجتمع اقامتی، مجتمع رفاهی-تفریحی و مانند آن عناوینی است که به تأسیسات اقامتی که تلاش می‌کنند که بیشترین خدمات و امکانات لازم را برای مسافران در طول اقامتشان ارائه کنند، اطلاق می‌شود. چنین خدماتی شامل (خوراک، نوشیدنیها، محل اقامت هتل یا مهمانسرا، امکانات ورزشی، سرگرمی و خرید) می‌شود. دو اصطلاح هتل و استراحتگاه از یکدیگر متمایزند اما ممکن است اصطلاح استراحتگاه برای هتلی که مجموعه وسیعی از امکانات سرگرمی و فعالیت‌های تفریحی را فراهم کند نیز به کار برود.

## ۱۳- تعداد واحدهای اقامتی در استان و کشور:

تعداد و ظرفیت واحدهای اقامتی تا سال ۹۶		
منطقه	تعداد واحد اقامتی	تعداد اتاق
استان گلستان	۱۰	۵۷
کل کشور	۹۸۱	۴۲۲۰

ماخذ: سالنامه آماری سازمان میراث فرهنگی و گردشگری سال ۹۶

باتوجه به بررسی اهداف پیش بینی شده در برنامه ششم توسعه ، کمبود مراکز اقامتی و گردشگری برای جذب توریست داخلی و خارجی به روشنی تعیین گردیده و با توجه به برنامه جذب گردشگر، کمبود مراکز اقامتی وجود داشته بنابراین احداث مجتمع های اقامتی و پذیرایی و گردشگری ضروری میباشد . همچنین از آنجایی که منطقه النگدره و ناهارخوران گرگان یکی از مناطق گردشگری معروف در کشور می باشد و سالانه گردشگران زیادی را جذب این منطقه می کند ایجاد این واحد اقامتی جهت جذب و نگهداشت گردشگران و همچنین گردشگران عبوری به مقاصد استان های سمنان و خراسان ضروری می باشد. همچنین بر اساس اعلام سازمان گردشگری و میراث فرهنگی استان تنها در ایام نوروز ۱۳۹۶ حدود پنج میلیون مسافر برای دیدن جاذبه های گردشگری و تفریح گاه های استان به گلستان وارد شدند و همچنین مسافران زیادی برای مسافرت به مشهد مقدس از مسیرشمال استفاده می نمایند .

میزان واردات محصول در ۵ سال گذشته:

با توجه به نوع خدمت نیازبه ارائه آمار نمی باشد .

۱۵- میزان صادرات محصول در ۵ سال گذشته:

با توجه به نوع خدمت نیازبه ارائه آمار نمی باشد.

-۱۶ هزینه های سرمایه ای:

## • سرمایه ثابت

شرح	ارزش ریالی (میلیون ریال)	ارزش ارزی (یورو)	جمع کل (میلیون ریال)
زمین	۰	۰	۰
ساختمان ها و محوطه سازی	۵۳۱۳۵.۹	۰	۵۳۱۳۵.۹
تاسیسات	۴۱۶۷.۵	۰	۴۱۶۷.۵
ماشین الات و تجهیزات	۳۰۳۵۵.۶	۰	۳۰۳۵۵.۶
وسائط نقلیه	۰	۰	۰
لوازم آزمایشگاهی ، اداری و ایمنی	۶۰۰	۰	۶۰۰
هزینه های پیش بینی نشده ۱۰٪	۸۱۲۵.۹	۰	۸۱۲۵.۹
هزینه های قبل بهره برداری	۳۵۹.۶۶۲	۰	۳۵۹.۶۶۲
جمع سرمایه ثابت	۹۷,۴۴۵	۰	۹۷,۴۴۵
جمع کل	۹۷,۴۴۵	۰	۹۷,۴۴۵

• نرخ برابری ارز در کل این پیش طرح براساس سامانه نیما هر ریال در نظر گرفته شده است

• سرمایه در گردش:

شرح	ارزش ریالی (میلیون ریال)	ارزش ارزی (یورو)	جمع کل (میلیون ریال)
خرید مواد اولیه ( ۲ ماه)	۳۱۴۳.۷		۳۱۴۳.۷
حقوق و دستمزد ( ۲ ماه)	۸۰۸.۸		۸۰۸.۸
سایر هزینه ها ( ۱/۲ ماه)	۳۰.۵		۳۰.۵
جمع	۴۲۵۷.۵		۴۲۵۷.۵
جمع کل	۴۲۵۷		۴۲۵۷

هزینه های سرمایه ای

۱۷-۱- زمین

مساحت (مترمربع)	قیمت واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)	توضیحات
۲۵,۰۰۰	۰	۰	

زمین از طرف شهرداری به طور رایگان ارائه می شود.

۱۷-۲-ساختمان ها و محوطه سازی:

شرح	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
۴۰ واحد اقامتی ۵۰ متری	۲۰۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۰۰۰
کافی شاپ و رستوران	۳۰۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۲۰۰
ساخت اتاق نگهداری	۱۲	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۴
ساختمان اداری	۱۵۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۲۱۰۰
سرویس بهداشتی عمومی	۱۰۰	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۰۰
سوپر مارکت	۷۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۸۴۰
نماز خانه	۲۴	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۸
جمع	۲۶۵۶		۳۲۸۷۲

شرح	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
خاکبرداری و تسطیح	۲۵,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	۲۰۰۰
حصارکشی با چوب	۲,۵۰۰	۸۰۰,۰۰۰	۲۰۰۰
محوطه و پیاده رو سازی	۱۵,۳۹۴	۶۰۰,۰۰۰	۹۲۳۶.۴
روشنایی محوطه و فضای سبز... (نورپردازی)	۳,۷۵۰	۴۵۰,۰۰۰	۱۶۸۷.۵
پارک کودک	۲۰۰	۳,۵۰۰,۰۰۰	۷۰۰
پارکینگ روباز	۳,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۴۵۰۰
درب ورودی چوبی	۲	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰
جمع			۲۰۲۶۴



۱۷-۳- تاسیسات:

شرح	مشخصات فنی	ارزش کل (میلیون ریال)
برق رسانی	سه فاز ۵۰ کیلووات	۴۵۰
آب رسانی حق انشعاب و..	منبع هوایی ۱۰ متر مکعبی	۲۵۰
گاز رسانی	حق انشعاب و لوله کشی	۲۵۰
سیستم اتقا حریق	سیستم ایمنی	۱۵۰
سیستم گرمایشی	۴۵ بخاری گازی ۹۰۰	۳۳۷.۵
سیستم سرمایشی	کولر اسپیلت ۶۰ هزار ایستاده	۶۹۰
	۴۰ عدد کولر اسپیلت ۹ هزار سرد و گرم	۱۹۴۰
سپتیک فاضلاب	۱ واحد سپتیک فاضلاب انسانی	۱۰۰
جمع کل		۴۱۶۷.۵

۱۷-۴- ماشین آلات و تجهیزات:

شرح	تعداد	ارزش واحد (یورو)	ارزش کل (یورو)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
تجهیزات مورد نیاز رستوران	۱			۸۲۱,۱۰۰,۰۰۰	۸۲۱
تجهیزات مورد نیاز اقامتی	۱			۲۹,۵۳۴,۵۰۰,۰۰۰	۲۹,۵۳۵
جمع					۳۰,۳۵۶

۱۷-۵- وسائط نقلیه:

شرح	تعداد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
جمع			

۱۷-۶- لوازم آزمایشگاهی ، اداری و ایمنی :

شرح	تعداد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
دوربین مداربسته	۳	۱۰۰۰۰۰۰۰	۳۰۰
لوازم اداری کامپیوتر و...	۲	۷۵۰۰۰۰۰۰	۱۵۰
میز و صندلی مدیریت	۱	۱۵۰۰۰۰۰۰۰	۱۵۰
جمع			۶۰۰

۱۷-۷- هزینه های قبل بهره برداری:

شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
هزینه حقوق ثبت و عقد قرار دادبانکی	۹۷
مشاوره و تهیه طرح	۱۵
نقشه و نظارت و اخذ مجوزها	۴۶
حقوق یک نفر دوران سازندگی	۱۸۰
سود دوران مشارکت و تنفس	۰
راه اندازی آزمایش	۲۱
جمع	۳۶۰

۱۸- محاسبه قیمت تمام شده محصولات تولیدی:

۱۸-۱- نوع، مقدار و هزینه مواد اولیه و بسته بندی مورد نیاز:

رستوران ۷۵ هزار پرس غذا

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش ریالی (ریال)	ارزش ارزی (یورو)	ارزش کل (میلیون ریال)
برنج	کیلو	۱۸,۷۵۰	۱۰۰,۰۰۰		۱۸۷۵
گوشت مرغ	کیلو	۹,۳۷۵	۹۵,۰۰۰		۸۹۰.۶۲۵
گوشت قرمز	کیلو	۹,۳۷۵	۷۵۰,۰۰۰		۷۰۳۱.۲۵
روغن	کیلو	۳,۷۵۰	۷۰,۰۰۰		۲۶۲.۵
سایر ادویه و زعفران	سری	۷۵,۰۰۰	۵۰,۰۰۰		۳۷۵۰
ماست و نوشابه	سری	۷۵,۰۰۰	۴۰,۰۰۰		۳۰۰۰
سالاد و ترشی محلی	عدد	۷۵,۰۰۰	۴۰,۰۰۰		۳۰۰۰
جمع					۱۹۸۱۰

کافی شاپ ۶۰ هزار مورد

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش ریالی (ریال)	ارزش ارزی (یورو)	ارزش کل (میلیون ریال)
چای و قند و نسکافه	مورد	۶۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰		۱۸۰۰
جمع					۱۸۰۰

۴۰ واحد اقامتی چهار نفره با ۲۱۹ شب اقامت

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش ریالی (ریال)	ارزش ارزی (پورو)	ارزش کل (میلیون ریال)
لوازم بهداشت فردی (شامپو صابون...)	عدد	۷۰,۱۰۰	۱۵,۰۰۰		۱۰۵۱.۵
دستمال حوله	عدد	۱,۴۰۰	۵۰,۰۰۰		۷۰
دستمال کاغذی	عدد	۹,۸۰۰	۳۵,۰۰۰		۳۴۳
حوله حمام یک نفره	عدد	۱,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰		۲۵۰
دمپایی یکبار مصرف	جفت	۱,۰۰۰	۲۰,۰۰۰		۲۰
جمع					۱,۷۳۵

۱۸-۲- نوع ، نیروی انسانی مورد نیاز:

شرح	تعداد	حقوق ماهانه	جمع حقوق ماهانه (ریال)	جمع حقوق سالانه (میلیون ریال)
کادر اداری				
مدیریت طرح	۱	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰
پذیرش	۲	۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۳۲
حسابدار	۲	۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۳۲
نگهبان	۲	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۶
کادر تولید				
آشپز	۲	۱۷,۰۰۰,۰۰۰	۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۸
مهماندار	۴	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۲۰
مسئول فروش	۲	۱۷,۰۰۰,۰۰۰	۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۸
کمک آشپز	۳	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۴
خدمات نظافت و خانه داری	۳	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۴
هزینه رفاهی ۵۰٪				۲۰۲۲
جمع	۲۱			۶۰۶۶

۱۸-۳- هزینه مصرف سوخت و انرژی سالانه:

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
آب مصرفی	متر مکعب	۱۵۰۰	۲,۵۰۰	۴
برق مصرفی	کیلو وات	۲۸۸,۰۰۰	۱۲۰۰	۳۴۶
دیماند ۱۲ ماه				۱۶۸
تلفن				۱۰۰
گاز مصرفی	متر مکعب	۹۰۰۰	۱۲۰۰	۱۱
جمع				۶۲۹

۱۸-۴- استهلاک و تعمیر و نگهداری سالانه:

شرح	ارزش دارایی (میلیون ریال)	استهلاک		تعمیر و نگهداری	
		عمر استهلاک (سال)	مبلغ	درصد	مبلغ
ساختمان و محوطه سازی	۵۸۴۴۹.۴۹	۱۵	۳۸۹۷	۲	۱۱۶۹
تأسیسات مورد نیاز	۴۵۸۴.۲۵	۱۲	۳۸۲	۵	۲۲۹
ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی	۳۳۳۹۱.۱۶	۱۰	۳۳۳۹	۵	۱۶۶۹.۵
وسائط نقلیه و اداری مورد نیاز	۶۶۰	۵	۱۳۲	۵	۳۳
جمع استهلاک	۹۷۰۸۴.۹		۷۷۵۰		۰
استهلاک قبل از بهره برداری	۳۵۹.۶۶۲	۵	۷۲		۰
جمع	۹۷۴۴۵		۷۸۲۲		۳۱۰۲

۱۸-۵- برآورد درآمد سالانه :

شرح	تولید سالانه	فروش واحد (ریال)	درآمد ریالی (میلیون ریال)	درآمد ارزی (یورو)	درآمد کل (میلیون ریال)
غذا (نهار و شام) پرس	۷۵۰۰۰	۳۵۰۰۰۰	۲۶۲۵۰		۲۶۲۵۰
کافی شاپ (مورد)	۶۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰	۶۰۰۰		۶۰۰۰
پارک کودک (مورد)	۱۵۰۰۰	۲۵۰۰۰	۳۷۵		۳۷۵
اقامتی (شب)	۳۵۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰	۴۲۰۰۰		۴۲۰۰۰
جمع کل			۷۴۶۲۵		۷۴۶۲۵

- قیمت تمام شده به ازای هر شب اقامت ۵۲۵۵۸۵ ریال، هر پرس غذا ۷۲۹۳۱۸۵ ریال، کافی شاپ ۶۳۸۱۲ ریال، هر مورد پارک کودک ۱۳۲۰۹ محاسبه شده است.
- قیمت فروش محصول به ازای هر شب اقامت ۱۲۰۰۰۰۰ ریال، هر پرس غذا ۳۵۰۰۰۰۰ ریال، کافی شاپ ۱۰۰۰۰۰۰ ریال، هر مورد پارک کودک ۲۵۰۰۰ ریال محاسبه شده است.
- نقطه سربسر تولید ۳۰ درصد.
- نرخ بازده سرمایه گذاری کل (IRR) ۳۵ درصد.

۱۹- دلایل توجیه طرح: با توجه به بررسی گزارشات مالی و شاخص های اقتصادی طرح از جمله نقطه سربسر، نرخ بازدهی سرمایه و دوره بازگشت سرمایه و همچنین محل استقرار طرح در منطقه گردشگری نهارخوران و النگدره طرح دارای توجیه اقتصادی، فنی و مالی می باشد.

۲۰- ویژگی ها، مزایا و مشوق های اجرای طرح در استان:

۱- تسهیلات بانکی کم بهره ۲- زمین قابل واگذاری از سوی شهرداری ۳- معافیت های مالیاتی



۲۱- اطلاعات تماس:

• شرکت مشاور تهیه کننده طرح:

نام شرکت: شرکت سازه آزمای هیرکان

آدرس: گرگان میدان شهید قندهاری، ابتدای ورودی کوی کیان شهر، سمت چپ، قواره پنجم

تلفن تماس: ۰۹۱۱۳۷۵۹۳۹۶ / ۰۱۷۳۲۶۸۲۶۵۲

پست الکترونیک: [ali\\_pahlevani65@yahoo.com](mailto:ali_pahlevani65@yahoo.com)