

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

منطقه نمونه گردشگری برج قابوس

محل اجراء:

شهرستان گنبد کاووس

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : احداث مجموعه فرهنگی ، اقامتی ، توریستی ، تفریحی در منطقه گردشگری برج قابوس
۲- بخش: خدمات زیر بخش : تاریخی-فرهنگی
۳- خدمات / تولیدات : تاریخی - فرهنگی
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان - شهرستان گنبد کاووس - شهر گنبد کاووس
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : یکی از بناهای شاخص و ممتاز در معماری دوره اسلامی، گنبد قابوس بن وشمگیر است. این گنبد در شمال استان گلستان در شهر گنبد کاووس قرار دارد، که سالانه تعداد زیادی گردشگر به خود جذب می نماید. ظرفیت های سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون هتل، مجتمع گردشگری و توریستی، رستوران و چایخانه سنتی، ایجاد مجتمع هایی جهت پرورش و صدور اسب، تورهای گردشگری با جهت گیری شناخت آداب و رسوم مردم ترکمن و ... در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه : بظرفیت پذیرش ۲۰۰۰۰۰۰ گردشگر واشتغالزایی مستقیم ۱۱۷ 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) : ۱۹ 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	
۲/۳		۲/۳	۱۰۰۰۰۰	۲۳۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۰۴۶		۰/۰۴۶	۱۰۰۰۰۰	۴۶۰۰	سرمایه در گردش
۲/۳۴۶		۲/۳۴۶		۲۳۴۶۰۰	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 ۰/۰۸۹ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی :
- نرخ بازگشت داخلی : ۲۳
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۲

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : منطقه گردشگری برج قابوس

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان - شهرستان گنبد کاووس

نزدیک ترین شهر : گنبد کاووس

طول جغرافیایی : $36^{\circ} 09' 55''$

عرض جغرافیایی : $46^{\circ} 14' 37''$

نوع جاذبه : انسان ساخت ، تاریخی

اقلیم منطقه : مدیترانه ای

توپوگرافی منطقه : تپه ماهور و دشت

پوشش گیاهی منطقه : مرتع

منابع آب موجود : آبهای سطحی و چاه

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

فاصله تا مرکز استان : ۹۵ کیلومتری گرگان

فاصله تا مرکز شهرستان : منطقه مذکور در شهرستان گنبد کاووس قرار داد.

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 : -----

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

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

بازارهای اصلی هدف : بازارهای هدف این منطقه به صورت محلی ، ملی و بین المللی می باشد.

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 :

✓ هتل پنج ستاره

✓ مهمانپذیر

✓ مجتمع گردشگری و توریستی

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ مسابقات اسب سواری

✓ ایجاد مجتمع هایی جهت پرورش و صدور اسب

✓ توره های گردشگری با جهت گیری شناخت آداب و رسوم مردم ترکمن

✓ موزه های فرهنگی و مردم شناسی اقوام ترکمن

✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی

✓ پارک بازی کودکان

✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

- ✓ هتل چهار ستاره
- ✓ موزه های فرهنگی و مردم شناسی اقوام ترکمن
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی
- ✓ تأسیسات ورزشی
- ✓ پارک بازی کودکان
- ✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری: ۲۳۴۶۰۰ میلیون ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها : با توجه به مطالعات صورت گرفته منطقه نمونه دارای امکانات زیر

ساختی اولیه بوده و تنها برای توسعه زیر ساخت ها در آینده نیاز به سرمایه گذاری به میزان ۵ درصد کل سرمایه گذاری می باشد

۱۰- آمار گردشگران منطقه : ۱۹۹۸۸۲۴ نفر

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

تالاب آجی گل، تالاب آلمان 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 و منطقه ای
- ✓ نزدیکی به خطوط ریلی- هوایی- جاده های 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