

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

خانه فاطمی

محل اجراء:

شهرستان گرگان

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : احداث مجموعه اقامتی، توریستی و تفریحی در خانه فاطمی
۲- بخش : خدمات زیر بخش : تاریخی
۳- خدمات / تولیدات : تاریخی- توریستی
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان - شهرستان گرگان - خیابان سرخواجه
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : خانه فاطمی یکی از آثار تاریخی به جا مانده از دوره قاجار در گرگان است . ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعات رستوران، چایخانه، تورهای گردشگری، نمایشگاه، فروشگاه و... در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه : بظرفیت پذیرش ۲۰۰۰۰۰۰ گردشگر واشتغالزایی مستقیم ۱۴ نفر

وضعیت پروژه
۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل : ۱۰۰ درصد
۸- فروش : - بازار داخلی پیش بینی شده۹۰..... درصد - بازار خارجی پیش بینی شده.....۱۰... درصد
۹- کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیتهای تجاری) : ۳۶ 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 checked="" type="checkbox"/> بلی <input 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 checked="" type="checkbox"/> بلی <input 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 ؟ <input type="checkbox"/> بلی <input checked="" type="checkbox"/> خیر

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	میلیون ریال	
۰/۲۴		۰/۲۴	۱۰۰۰۰۰	۲۴۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۰۴		۰/۰۴	۱۰۰۰۰۰	۴۰۰۰	سرمایه در گردش
۰/۲۸		۰/۲۸		۲۸۰۰۰	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 میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی : ۱۲۷۶۰ میلیون ریال
- نرخ بازگشت داخلی : ۲۴
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۲

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : خانه فاطمی

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان- شهرستان گرگان - خیابان سرخواجه

نزدیک ترین شهر : خانه فاطمی در بافت شهرستان گرگان واقع شده است.

طول جغرافیایی : ۵۴° ۵۰' ۱۸"

عرض جغرافیایی : ۳۶° ۵۰' ۱۸"

نوع جاذبه : انسان ساخت ، تاریخی

اقلیم منطقه : معتدل و مرطوب و نیمه مرطوب

توپوگرافی منطقه : دشت

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 : خانه فاطمی در بافت شهرستان گرگان واقع شده است.

فاصله تا مرکز شهرستان : خانه فاطمی در بافت شهرستان گرگان واقع شده است

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۷ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۲ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : بندر ترکمن ۴۵ کیلومتر بندر گز ۵۰ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : -----

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

راه ، برق ، آب ، تلفن و گاز تامین و اجرا شده است. تمامی امکانات خدماتی رفاهی در شهر گرگان تامین شده است.

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

بازارهای اصلی هدف : بازارهای هدف این منطقه به صورت محلی و استانی و کشوری می باشد.

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

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 :

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ سوئیت اقامتی بومگردی

✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ تورهای گردشگری با جهت گیری شناخت آداب و رسوم اقوام مختلف منطقه

✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۲۸۰۰۰ میلیون ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها : ساختهای مورد نیاز تامین شده است.

۱۰- آمار گردشگران منطقه (تا آخر دی ماه ۹۷) : ۵۳۴۲۳۱۸

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

پارک جنگلی نهارخوران- پارک جنگلی الگدره - جنگل باران کوه- جنگل شصت کلا- منطقه مرتفع هزار پیچ گرگان - امامزاده قرن آباد - دهکده توریستی زیارت- چشمه و جنگل رنگو - سد کوثر- دیوار دفاعی گرگان - تورنگ تپه - روستای شاهکوه

۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

✓ تنوع صنایع دستی در منطقه

✓ امکان توسعه منطقه گردشگری در شهرستان

✓ دارای امکانات زیر بنایی و خدماتی مناسب

✓ دسترسی مناسب به اماکن اقامت پذیر

✓ 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

پست الکترونیک :

