

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

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

**موضوع طرح :**

خانه میر شهیدی

**محل اجراء :**

شهرستان گرگان

**مشاور تهیه طرح :**

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

## خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح: احداث مرکز گردشگری، توریستی و اقامتی، فراقتی در خانه میرشهیدی
۲- بخش: خدمات زیر بخش: تاریخی
۳- خدمات / تولیدات: تاریخی - توریستی
۴- محل اجرای طرح: استان گلستان - شهرستان گرگان - خیابان خمینی - افتاب دوم - جنب مسجد جامع
۵- شرح پروژه ( زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ... ) : خانه میرشهیدی مربوط به دوره قاجار است و در گرگان، خیابان امام خمینی واقع شده و این اثر به عنوان یکی از آثار ملی ایران به ثبت رسیده است. ظرفیت های سرمایه گذاری همچون سوئیت اقامتی بومگردی- رستوران و چایخانه سنتی- نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی، تورهای گردشگری با جهت گیری شناخت آداب و رسوم اقوام مختلف منطقه و ... در این فضا موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه: به ظرفیت پذیرش ۲۰۰۰۰۰۰ گردشگر و اشتغالزایی مستقیم ۱۵ 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 ) : ۳۶ 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	
۰/۲۶		۰/۲۶	۱۰۰۰۰۰	۲۶۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۰۴		۰/۰۴	۱۰۰۰۰۰	۴۰۰۰	سرمایه در گردش
۰/۳		۰/۳		۳۰۰۰۰	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: ۱۴۰۰۰ میلیون ریال
- نرخ بازگشت داخلی: ۲۳
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۲

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : گرگان

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان- شهرستان گرگان -خیابان خمینی -افتاب دوم -جنب مسجد جامع

نزدیک ترین شهر: خانه مورد نظر در شهر گرگان واقع شده است

نزدیک ترین روستا : نصر اباد

طول جغرافیایی : ° ۳۴ ۴۱ ۵۴

عرض جغرافیایی : ° ۳۶ ۵۲ ۴۷

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 تقوی در بافت شهرستان گرگان واقع شده است.

فاصله تا مرکز شهرستان : خانه تقوی 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 : خطوط انتقال گاز

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 : 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 :

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 : ۳۰۰۰۰ میلیون ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها : زیر ساختهای مورد نیاز منطقه 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 النگدره - 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-جا ده ای 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 :