

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

موزه بزرگ گلستان

محل اجراء:

شهرستان گنبدکاووس

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح: احداث مرکز پژوهشی، مطالعاتی و گردشگری، فراقتی در موزه بزرگ گلستان
۲- بخش: خدمات زیر بخش: فرهنگی - توریستی
۳- خدمات / تولیدات: فرهنگی - توریستی - تفریحی
۴- محل اجرای طرح: استان گلستان شهرستان گنبد کاووس
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : موزه بزرگ گلستان در شهرستان تاریخی و زیبای گنبدکاووس در بخش شرقی استان گلستان قرار دارد. ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون مرکز مطالعه و پژوهش، مرکز تحقیق و پژوهش آثار مرمئی، سالن نمایش چند منظوره، مرکز تحقیق و پژوهش آثار مرمئی، کافه و چای خانه سنتی، نمایشگاه های دائم و موقت سنن محلی و ... در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه: ظرفیت پذیرش ۴۰۰۰۰۰۰ گردشگر و ایجاد اشتغال مستقیم ۸۵ 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): ۲۴ 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

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	
۱/۱		۱/۱	۱۰۰۰۰۰	۱۱۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۷۰۱		۰/۷۰۱	۱۰۰۰۰۰	۷۰۱۰۰	سرمایه در گردش
۱/۸۰۱		۱/۸۰۱		۱۸۰۱۰۰	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/۳۲ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی :
- نرخ بازگشت داخلی : ۲۳
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۲

۱- مشخصات منطقه :

استان گلستان دارای فرودگاه ، راه آهن ، بندر و آزاد راه است.

نام منطقه : موزه بزرگ گلستان

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان- شهرستان گنبد کاووس

نزدیک ترین شهر : گنبد کاووس

نزدیک ترین روستا :

طول جغرافیایی : : ۵۵ ° ۰۹ ۳۶ °

عرض جغرافیایی : : ۳۷ ° ۱۴ ۴۶ °

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

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 :

✓ مرکز مطالعه و پژوهش

✓ مرکز تحقیق و پژوهش آثار مرمتی

✓ کافه و چای خانه سنتی

✓ سالن نمایش چند منظوره

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

✓ نمایشگاه های دائم و موقت سنن محلی

✓ نمایشگاه آئین اقوام مختلف

✓ مرکز مطالعه و پژوهش

✓ مرکز تحقیق و پژوهش آثار مرمتی

✓ کافه و چای خانه سنتی

✓ سالن نمایش چند منظوره

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۱۷۰۱۰۰ میلیون ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها : زیر ساخت های مورد نیاز منطقه تأمین شده است.

۱۰- آمار گردشگران منطقه : ۱۹۹۸۸۲۴

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

تالاب آجی گل، تالاب آلما 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

پست الکترونیک :