

مرکز خدمات سرمایہ گذاری استان گلستان

" خلاصہ مطالعات پیش امکانسنجی فنی - اقتصادی "

موضوع طرح:

پارک آبی

محل اجراء :

استان گلستان . گرگان . جنب کارخانہ شیر (ہزارپیچ)

مشاور تہیہ طرح :

شرکت سازہ آزمای ہیرکان

## 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:.....
۱۷.....	ویژگی ها ، مزایا و مشوق های اجرای طرح در استان.....
۱۷.....	اطلاعات تماس:.....

۱- عنوان طرح: پارک آبی

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

۳- محصولات تولیدی: در این واحد خدمات تفریحی و درمانی ارائه می شود و محصول خاصی در آن تولید نمی شود.

۴- ظرفیت تولید سالانه: پارک آبی ۹۰ هزار مورد مراجعه کننده ، ۴۵ هزار پرس سفارش فست فود ، ۴۵ هزار مورد سفارش کافی شاپ ، ۱۵ هزار مورد فروش لباس شنا و ۳۰ هزار مورد مراجعه کننده برای ماساژ درمانی

۵- کل سرمایه گذاری مورد نیاز: (ارزی: ریالی : ۱۲۰۸۶۰ میلیون ریال )

- سرمایه ثابت: ۱۲۰۴۱۲ میلیون ریال
- سرمایه در گردش: ۴۴۸ میلیون ریال

۶- نوع مواد اولیه مورد نیاز: مواد اولیه کافی شاپ، فست فود ، پارک آبی و لباس شنا مورد نیاز است .

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

۸- تعداد پرسنل مورد نیاز: ۲۵ نفر

۹- درصد میزان تولید در نقطه سر به سر: ۳۶٪

۱۰- نرخ بازده سرمایه گذاری کل (IRR): ۲۷٪

۱۱- چگونگی دسترسی به دانش فنی:

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

## ۱۲- معرفی محصول:

پارک آبی یک پارک تفریحی است که از ابزارهای سرگرم‌کننده و بازی‌های آبی یا (راید)هایی مانند سرسره آبی، رودخانه تنبل، حمام تفریحی، استخر، استخور موج، سونا و سرسره‌های سقوط آزاد و غیره تشکیل شده‌است. در بعضی از پارک‌های آبی با ایجاد موج‌های مصنوعی امکان موج سواری را نیز مهیا کرده‌اند. محبوبیت پارک‌های آبی به زمان معرفی آن یعنی اواخر سال ۱۹۴۰ بر می‌گردد. کشور ایالات متحده آمریکا با بیش از هزار پارک آبی و ده ها پارک جدید در هر سال بیشترین تعداد پارک‌های آبی را داراست. پارک‌های آبی همچنین عمدتاً به دو دسته روباز و سرپشته یا سالنی تقسیم می‌شوند. پارک‌های آبی روباز معمولاً در نقاط گرمسیری و استوایی بازگشایی می‌شوند و پارک‌های سالنی در نقاط شهری بیشتر دیده می‌شوند. در حال حاضر بزرگ‌ترین پارک آبی روباز جهان در شهر ویسکانسین آمریکا قرار دارد.

## ۱۳- تولید سالانه محصول در استان و کشور:

تعداد واحدهای مشابه	
منطقه	تعداد
استان گلستان	۱
کل کشور	۱۳

میزان تولید واحدهای مشابه موجود در استان:

تنها یک واحد مشابه پارک آبی در شهرستان گنبد در مراحل اولیه ساخت و ساز فعلاً متوقف شده است. در زمینه استخر چندین واحد در استان مشغول به فعالیت می‌باشد.

ردیف	نام استخر	آدرس
۱	آب درمانی طلائی (گرگان)	گرگان، میدان بسیج، ابتدای هزار پیچ
۲	استخر و سرسره آبی غدیر	گرگان، کمربندی غربی (راه آهن)، روبروی مرکز پرداخت خسارت بیمه ایران
۳	استخر وارث بندر گز	بندر گز، انتهای خیابان انقلاب ۳۴
۴	استخر غدیر علی آباد کتول	علی آباد کتول خیابان پاسداران- پاسداران ۴۶
۵	استخر اینار گرگان	گرگان، گرگان جدید شهرک شهدا استخر اینار
۶	سونا ماساژ دی	گرگان- گرگان پارس، خیابان دی مجموعه سونا ماساژ دی

تعداد واحدهای فعال در کشور

ردیف	نام استخر	مکان
۱	سرزمین موج های آبی	مشهد
۲	پارک ساحلی افتاب	مشهد
۳	پارک آبی آریا موج	کرج
۴	پارک آبی آب و تاب	قم
۵	اپارک	تهران
۶	دهکده اب پارس	تهران
۷	تم پارک آبی اوشن	کیش
۸	پارک آبی	تبریز
۹	پارک آبی ابسار	اصفهان
۱۰	سوپارک	تهران
۱۱	پارک آبی رامسر	رامسر
۱۲	پارک آبی اهواز	اهواز
۱۳	آزادگان	تهران

۱۴- مطالعات بازار:

استان گلستان طبق آمار سازمان میراث فرهنگی و گردشگری سالانه پنج میلیون نفر گردشگر را جذب می کند و به دلیل نبودن واحد مشابهی در استان در زمینه پارک آبی ایجاد این واحد می تواند یک عامل جذب توریست در استان باشد. همچنین استان دارای جمعیت ۱۸۶۸۸۱۶ نفر می باشد و می توان تمامی افراد را متقاضی این واحدها دانست .

میزان واردات محصول در ۵ سال گذشته:

از آنجایی که این واحد خدماتی می باشد واردات و صادراتی ندارد .

۱۵- میزان صادرات محصول در ۵ سال گذشته:

از انجایی که این واحد خدماتی می باشد واردات و صادراتی ندارد .

مشخصات فنی

۱۶- هزینه های سرمایه ای:

• سرمایه ثابت

شرح	ارزش ریالی (میلیون ریال)	ارزش ارزی (یورو)	جمع کل (میلیون ریال)
زمین	۰		۰
ساختمان ها و محوطه سازی	۸۱۷۵۵		۸۱۷۵۵
تاسیسات	۱۲۱۸۷.۵		۱۲۱۸۷.۵
ماشین آلات و تجهیزات	۱۲۳۰۷.۵		۱۲۳۰۷.۵
وسائط نقلیه	۶۱۰		۶۱۰
لوازم آزمایشگاهی ، اداری و ایمنی	۷۵۰		۷۵۰
هزینه های پیش بینی نشده ۱۰٪	۱۰۷۶۱		۱۰۷۶۱
هزینه های قبل بهره برداری	۲۰۴۱		۲۰۴۱
جمع سرمایه ثابت	۱۲۰,۴۱۲	۰	۱۲۰,۴۱۲
جمع کل	۱۲۰,۴۱۲	۰	۱۲۰,۴۱۲

• 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 ( ۱ ماه )	۴۴۸		۴۴۸
حقوق و دستمزد ( ۲ ماه )	۰		۰
سایر هزینه ها ( ۱/۲ ماه )	۰		۰
جمع	۴۴۸		۴۴۸
جمع کل	۴۴۸		۴۴۸

هزینه های سرمایه ای

۱۷-۱- زمین

مساحت (مترمربع )	قیمت واحد ( ریال )	ارزش کل (میلیون ریال)	توضیحات
۱۳,۰۰۰	۰	۰	

زمین به طور رایگان از طرف شهرداری ارائه می شود .

۱۷-۲-ساختمان ها و محوطه سازی:

شرح	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
استخر اب گرم	۵۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۷۵۰۰
استخر جوانان	۲۵۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۳۷۵۰
استخر کودکان	۱۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰۰
اداری و پذیرش	۲۰۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۰۰
رختکن	۱۰۰	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۰۰
مکان دوش اب و سرویس بهداشتی	۱۰۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰۰
سالن سونا و جکوزی	۱۷۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۵۰
سالن ماساژ	۶۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۹۰۰
سالن استخرها	۳۶۰۰	۰۰۰,۰۰۰,۱۵	۵۴۰۰۰
جمع	۵۰۸۰		۷۵۷۰۰

شرح	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
خاکبرداری و تسطیح	۱۳,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	۱۰۴۰
حصارکشی با بلوک سیمانی بارتفاع ۲ متر	۶۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۹۰۰
محوطه و پیاده‌رو سازی و فضای سبز	۲,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۱۰۰۰
پارکینگ روباز	۲,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۳۰۰۰
روشنایی (شعله)	۱۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۵
درب ورودی	۲	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
جمع			۶۰۵۵



۱۷-۳- تاسیسات:

شرح	مشخصات فنی	ارزش کل (میلیون ریال)
برق رسانی	سه فاز ۱۵۰ کیلووات	۲۵۰۰
آب رسانی حق انشعاب و..	لوله کشی با منبع هوایی ۲۰ متر مکعبی	۸۵۰
گازرسانی	حق انشعاب و لوله کشی	۵۰۰
سیستم سرمایش مرکزی چیلر		۱۵۰۰
سیستم حرارت مرکزی و سونا		۳۰۰۰
وسایل حفاظتی و ایمنی		۲۵۰
سیستم تصفیه و پمپاژ آب		۳۰۰۰
سیستم تهویه هوای مطبوع		۲۵۰
اب سرد کن	۳ عدد	۳۷,۵
یخچال	۲ عدد	۳۰۰
جمع کل		۱۲۱۸۷,۵

۱۷-۴- ماشین آلات و تجهیزات:

شرح	تعداد	ارزش واحد (پورو)	ارزش کل (پورو)	ارزش کل (میلیون ریال)
تجهیزات مورد نیاز استخرها و سونای خشک	۱			۵۳۰۰
تجهیزات مورد نیاز رستوران و کافی شاپ	۱			۲۰۰۰
تجهیزات سرسره ها و لوازم	۱			۵۰۰۰
سایر لوازم	۳۰۰			۷,۵
تجهیزات مورد نیاز استخرها و سونای خشک	۱			۵۳۰۰
جمع				۱۲۳۰۸

۱۷-۵- وسائط نقلیه:

شرح	تعداد	ارزش واحد (هزار ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
خودرو وانت	۱	۶۱۰,۰۰۰	۶۱۰
جمع			۶۱۰

۱۷-۶- لوازم آزمایشگاهی ، اداری و ایمنی :

شرح	تعداد	ارزش واحد (هزار ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
دوربین مداربسته	۱	۳۵۰۰۰۰	۳۵۰
لوازم اداری کامپیوتر و...	۲	۷۵۰۰۰	۱۵۰
میز و صندلی مدیریت	۱	۲۵۰۰۰۰	۲۵۰
جمع			۷۵۰

۱۷-۷- هزینه های قبل بهره برداری:

شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
هزینه حقوق ثبت و عقد قرار دادبانکی	۱۷۸
مشاوره و تهیه طرح	۱۵۰
نقشه و نظارت و اخذ مجوزها	۱۵۰۰
حقوق یک نفر دوران سازندگی	۱۸۰
سود دوران مشارکت و تنفس	۰
راه اندازی آزمایش	۳۴
جمع	۲۰۴۱

۱۸- محاسبه قیمت تمام شده محصولات تولیدی:

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

مواد مصرفی پارک ابی

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش ریالی (ریال)	ارزش ارزی (یورو)	ارزش کل (میلیون ریال)
مواد ضد عفونی کننده	تن	۱	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰		۲۰۰
کلر	تن	۱	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰		۳۰۰
مواد شوینده	تن	۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰		۱۵۰
دستمال کاغذی	عدد	۱,۱۰۰	۳۵,۰۰۰		۳۸,۵
شامپو	لیتر	۹۰۰	۶۰,۰۰۰		۵۴
نایلون فریزر	عدد	۴۰۰	۶۰,۰۰۰		۲۴
جمع					۷۶۶,۵

کافی شاپ ۴۵ هزار مورد

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش ریالی (ریال)	ارزش ارزی (یورو)	ارزش کل (میلیون ریال)
میوه	تن	۱۵	۵۰,۰۰۰,۰۰۰		۷۵۰
آب معدنی	عدد	۳۶,۰۰۰	۸,۰۰۰		۲۸۸
قهوه	کیلو	۳۰۰	۴۰۰,۰۰۰		۱۲۰
کیک	کیلو	۶,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰		۹۰۰
چای	کیلو	۳۰۰	۲۵۰,۰۰۰		۷۵
جمع					۲۱۳۳

فست فود با ۴۵ هزار مورد

شرح	سری	مصرف سالانه	ارزش ریالی (ریال)	ارزش ارزی (یورو)	ارزش کل (میلیون ریال)
کلیه مواد اولیه فست فود	سری	۱	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰		۱۵۰۰
جمع					۱۵۰۰

			لباس شنا		
ارزش کل (میلیون ریال)	ارزش ارزی (یورو)	ارزش ریالی (ریال)	مصرف سالانه	سری	شرح
۲۲۵۰		۱۵۰.۰۰۰	۱۵.۰۰۰	عدد	لباس شنا و مایو
۲۲۵۰					جمع

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	۳۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۳۶۰
مدیریت مالی	۲	۲۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰	۴۸۰
مسئول فروش	۳	۱۵۰۰۰۰۰	۴۵۰۰۰۰۰	۵۴۰
راننده	۱	۱۵۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰۰	۱۸۰
نگهبان و ابدارچی و انباردار	۳	۱۴۰۰۰۰۰	۴۲۰۰۰۰۰	۵۰۴
کادر تولید				
مربی و نجات غریق	۶	۱۶۰۰۰۰۰	۹۶۰۰۰۰۰	۱۱۵۲
مسئول تاسیسات	۲	۱۵۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۳۶۰
خدمات و فروشنده	۷	۱۴۰۰۰۰۰	۹۸۰۰۰۰۰	۱۱۷۶
هزینه رفاهی ۵۰٪				۲۳۷۶
جمع	۲۵			۷۱۲۸

۱۸-۳- هزینه مصرف سوخت و انرژی سالانه:

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
آب مصرفی	متر مکعب	۳,۰۰۰	۲,۵۰۰	۷,۵
برق مصرفی	کیلو وات	۵۷۶,۰۰۰	۱,۲۰۰	۶۹۱,۲
دیماند ۱۲ ماه				۸۴
تلفن				۱۰۰
گاز مصرفی	مترمکعب	۳۶۰,۰۰۰	۱۲۰۰	۴۳۲
بنزین	لیتر	۹,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۹۰
جمع				۱۴۰۵

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	۸۹۹۳۰,۵	۱۵	۵۹۹۵	۲	۱۷۹۹
تأسیسات مورد نیاز	۱۳۴۰۶,۲۵	۱۲	۱۱۱۷	۵	۶۷۰
ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی	۱۳۵۳۸,۲۵	۱۰	۱۳۵۴	۵	۶۷۷
وسائط نقلیه و اداری مورد نیاز	۱۴۹۶	۵	۲۹۹	۵	۷۵
جمع استهلاک	۱۱۸۳۷۱		۸۷۶۶		۰
استهلاک قبل از بهره برداری	۲۰۴۱	۵	۴۰۸		۰
جمع	۱۲۰۴۱۲		۹۱۷۴		۳۲۲۱

۱۸-۵- برآورد درآمد سالانه :

شرح	تولید سالانه	فروش واحد (ریال)	درآمد ریالی (میلیون) (ریال)	درآمد ارزی (یورو)	درآمد کل (میلیون ریال)
هزینه پارک ابی (نفر)	۹۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۲۲۵۰۰		۲۲۵۰۰
فست فود (نفر)	۴۵۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۹۰۰۰		۹۰۰۰
کافی شاپ (مورد)	۴۵۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۶۷۵۰		۶۷۵۰
فروش لباس شنا (نفر)	۱۵۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۳۷۵۰		۳۷۵۰
ماساژ درمانی (مورد)	۳۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰		۱۵۰۰۰
جمع کل			۵۷۰۰۰		۵۷۰۰۰

- قیمت تمام شده به ازای هر بلیط پارک ابی ۱۲۹۸۸۳ ریال، هر پرس غذای فست فود ۱۰۷۹۲۱ ریال، کافی شاپ ۷۲۶۲۵ ریال، هر مورد لباس شنا ۱۶۶۳۵۱ ریال، هر مورد ماساژ درمانی ۲۲۲۷۶۲ ریال محاسبه شده است.
- قیمت فروش به ازای هر بلیط پارک ابی ۲۵۰۰۰۰ ریال، هر پرس غذای فست فود ۲۰۰۰۰۰ ریال، کافی شاپ ۱۵۰۰۰۰ ریال، هر مورد لباس شنا ۲۵۰۰۰۰ ریال، هر مورد ماساژ درمانی ۵۰۰۰۰۰ ری محاسبه شده است.
- نقطه سربسر تولید ۳۶ درصد.
- نرخ بازده سرمایه گذاری کل (IRR) ۲۷ درصد.

۱۹- دلایل توجیه طرح: فقدان طرح مشابه در استان و همچنین ضرورت وجود چنین واحد خدماتی جهت توسعه گردشگری استان. شاخصهای اقتصادی از جمله نقطه سربسر، نرخ بازده سرمایه گذاری و...



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