

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

منطقه گردشگری پارک جنگلی قرق

محل اجراء:

شهرستان گرگان

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : احداث مجموعه توریستی، تفریحی، اقامتی در منطقه گردشگری پارک جنگلی قرق
۲ - بخش : خدمات زیر بخش : توریستی-تفریحی
۳- خدمات / تولیدات : توریستی- تفریحی
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان-شهرستان گرگان-روستای قرق
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : پارک جنگلی قرق از تفرجگاه‌های مهم گرگان است که در تمام طول سال مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد و یکی از مناطق مهم زیست محیطی جانوران در ایران به حساب می‌آید. ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون هتل، مجتمع گردشگری و توریستی، سوئیت های اقامتی بومگردی، رستوران و چایخانه سنتی، تأسیسات تفریحی و ورزشی و ... در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۳۰۰۰۰۰۰ گردشگر و ایجاد اشتغال مستقیم ۱۲۰ 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 شده۱۰... درصد
۹- کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیت‌های تجاری) : ۱۷ 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	
۱/۶		۱/۶	۱۰۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۸		۰/۸	۱۰۰۰۰۰	۸۰۰۰۰	سرمایه در گردش
۲/۴		۲/۴		۲۴۰۰۰۰	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 /۱۸۳ میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی
- نرخ بازگشت داخلی: ۲۴
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۱

اطلاعات کلی طرح

۱۲- نوع طرح:

تاسیس

توسعه و تکمیل

- خلاصه وضعیت شرکت :

- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی) :

- فعالیت جاری شرکت :

- آدرس :

- تلفن :

فاکس :

پست الکترونیکی :

وب سایت :

- ساختار قانونی شرکت : دولتی

خصوصی

لطفاً مستندات زیر را در صورت امکان ارائه فرمایید

مطالعه امکان سنجی طرح

مجوزهای قانونی (جواز تاسیس ، مجوز سرمایه گذاری خارجی و غیره)

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : پارک جنگلی قرق

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان شهرستان گرگان روستای قرق

نزدیک ترین شهر: فاضل آباد

نزدیک ترین روستا: قرق

طول جغرافیایی : ° ۳۴ ' ۴۱ - ° ۵۴

عرض جغرافیایی : ° ۳۶ ' ۵۲ - ° ۴۷

نوع جاذبه : طبیعی

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 : ۲۳/۶۳ کیلومتر

فاصله تا مرکز شهرستان : ۲۳/۶۳ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۲۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۲۴ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : بندر ترکمن ۶۱ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : -----

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه : خطوط انتقال گاز مورد نیاز میباشد.

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

بازارهای اصلی هدف : محلی - استانی - ملی - بین المللی

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 سه ستاره

✓ مجتمع گردشگری و توریستی

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ تأسیسات ورزشی

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 :

- ✓ پوشش گیاهی متنوع
- ✓ وجود مرکز نگهداری حیات وحش برای بازدید کنندگان
- ✓ قابل دسترس بودن پارک جنگلی قرق با توجه به واقع شدن در مسیر جاده گرگان -مشهد
- ✓ آداب و سنن و جاذبه های متنوع فرهنگی
- ✓ وجود امکانات تفریحی در منطقه و امکان توسعه آتی
- ✓ آب و هوای معتدل و نسبتا خنک در تابستان

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 : مهندسين مشاور رواق شهر پارس

آدرس : استان گلستان، شهرستان گرگان، خيابان وليعصر(عج)، بين عدالت ۱۳ و ۱۵، ساختمان

اميركبير، طبقه ۳، واحد ۷۷

تلفن تماس : ۰۱۷-۳۲۲۲۲۹۱۴

پست الکترونیک : memar_400@yahoo.com

• نماینده دستگاه اجرایی :

دستگاه اجرایی مربوطه : اداره ميراث فرهنگي، صنايع دستی و گردشگری استان گلستان

نام و نام خانوادگی نماینده : معاونت سرمایه گذاری اداره ميراث فرهنگي، صنايع دستی و

گردشگری استان گلستان

آدرس : شهرستان گرگان، خيابان امام ، آفتاب پانزدهم ، کوی سرچشمه ، جنب امامزاده نور

تلفن تماس : ۰۱۷۳۲۲۴۱۸۶۸

پست الکترونیک :