

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

قطب بین المللی گردشگری گمیشان

محل اجراء:

شهرستان بندر ترکمن

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسين مشاور رواق شهر پارس

## خلاصه وضعیت پروژه

معرفی پروژه
۱- عنوان طرح : احداث مجتمع های تجاری-تفریحی-گردشگری ، اقامتی در قطب بین المللی گردشگری گمیشان
۲- بخش : خدمات زیر بخش : تفریحی-توریستی
۳- خدمات / تولیدات : تفریحی - توریستی
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان- شهرستان بندر ترکمن - کمیش دپه
۵- شرح پروژه ( زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ... ) : گمیشان یا کمیش دپه از شهرهای ساحلی حاشیه دریای خزر است که در استان گلستان قرار دارد. این شهر کهن علاوه بر قدمت دیرینه جاذبه های طبیعی و شگفت انگیزی دارد که دیدن آن جذاب خواهد بود. ظرفیت سرمایه گذاری در موضوعاتی همچون هتل-مجتمع های تجاری بین المللی- پلاژ و کمپینگ ساحلی-رستوران و چایخانه- پیست های قایق رانی و ... در این منطقه موجود می باشد.
۶- ظرفیت تولید سالانه : ظرفیت پذیرش ۳۰۰۰۰۰۰ گردشگر و ایجاد اشتغال مستقیم ۱۹۰ 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 ) : ۲۰ 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	
۳۶		۳۶	۱۰۰۰۰۰	۳۶۰۰۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۲		۰/۲	۱۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰	سرمایه در گردش
۳۶/۲		۳۶/۲		۳۶۲۰۰۰۰	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 ..... ۰/۲۳۶ ..... میلیون یورو
- خالص ارزش فعلی :
- نرخ بازگشت داخلی: ۲۵
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۳

## ۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : قطب بین المللی گردشگری گمیشان

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان- شهرستان ترکمن - گمیش تپه

نزدیک ترین شهر : گمیش تپه

نزدیک ترین روستا : گمیش تپه جیک

طول جغرافیایی :  $54^{\circ} 04' 26''$

عرض جغرافیایی :  $37^{\circ} 04' 34''$

نوع جاذبه : طبیعی - انسان ساخت

اقلیم منطقه : گرم و نیمه مرطوب

توپوگرافی منطقه : دشت و جلگه

پوشش گیاهی منطقه : ساحلی

منابع آب موجود : چاه و چشمه

۲- زیر ساخت های استان : استان گلستان دارای فرودگاه ، راه آهن ، بندر و آزاد راه است

فاصله تا مرکز استان : ۷۹ کیلومتر

فاصله تا مرکز شهرستان : ۱۸ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه گرگان : ۷۹ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۱۱۹ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : ۱۱۹ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : ۱ کیلومتر

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه : تمام زیرساختها تامین می باشد.

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۶ جاذبه

بازارهای اصلی هدف : محلی - استانی - ملی - فرا ملی

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 گردشگر را دارد

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی : ۲۲ درصد

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری :

✓ هتل سه ستاره

✓ مجتمع تجاری بین المللی

✓ ورزشهای آبی (پیستهای قایق رانی، غواصی، اسکی روی آب و ...)

✓ پارک آبی

✓ مجتمع گردشگری و توریستی

✓ اکوتوریسم با جهت گیری مناطق ساحلی

✓ پلاژ و کمپینگ ساحلی

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی

✓ گردشگری سلامت

✓ نظاره و پایش پرندگان

## ۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

- ✓ هتل سه ستاره
- ✓ مجتمع تجاری بین المللی
- ✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی
- ✓ پیستهای قایق رانی
- ✓ کمپینگ ساحلی
- ✓ رستوران و چایخانه سنتی

## ۷- برآورد میزان سرمایه گذاری: ۳۸۰۰۰۰۰۰ میلیون ریال

## ۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها : محور گردشگری گمیشان دارای امکانات زیر ساختی اولیه بوده تنها در

بعضی از مناطق محور مورد نظر ، بعضی از امکانات وجود ندارد به همین خاطر با در نظر گرفتن توسعه محور گردشگری میران ۴۰میلیارد ریال سرمایه گذاری مورد نیاز است.

## ۱۰- آمار گردشگران منطقه(تا آخر دی ماه ۹۷) : ۶۳۳۵۰۴ نفر

## ۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

تالاب گمیشان ،خلیج گرگان ، ،شبه جزیره میانکاله ،ساحل بندر ترکمن ، آشوراده

## ۱۲- قابلیت ها و فرصت های منطقه :

- ✓ تعدد و تنوع پرندگان در منطقه به دلیل وجود زیستگاه های آبی فراوان
- ✓ عبور گردشگران بی شمار از محور تهران - گرگان - مشهد
- ✓ تنوع قومی در منطقه
- ✓ اهمیت تالاب گمیشان به لحاظ تفریحی ، تحقیقاتی و آموزشی
- ✓ وجود مراکز تولیدی پنبه پاک کنی ، روغن کنی ، آرد و مجموعه کارگاه های ماشین آلات کشاورزی
- ✓ تنوع صنایع دستی
- ✓ وجود برخی جاذبه ها واقع در بندر ترکمن و شهر گمیشان که دارای کارکرد بین المللی می باشد

✓ نزدیکی به امکانات زیر ساختی ریلی - جاده ای مرکز استان

✓ محور گردشگری گمیشان همجوار با کشورهای ساحلی حوزه دریای مازندران می باشد

### 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 :