

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح:

مجموعه تقوی

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 مجموعه تقوی
۲- بخش : میراث فرهنگی و گردشگری زیر بخش : تاریخی
۳- خدمات / تولیدات : فرهنگی-توریستی
۴- محل اجرای طرح : استان گلستان، شهرستان گرگان
۵- شرح پروژه (زمین ، ساختمان ، تاسیسات زیربنایی ، نحوه تولید و ...) : خانه تاریخی تقوی گرگان یک مجموعه ساختمانی است که در دوره قاجار ساخته شده است. این مجموعه ی تاریخی شامل بیش از ده حیاط اصلی و فرعی بوده. 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 : ظرفیت پذیرش ۱۲۰۰۰۰۰ گردشگر و اشتغال مستقیم ۱۶ 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) : ۱۵ 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 به یورو(ریال)	میلیون ریال	
۰/۲۵		۰/۲۵	۱۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰	سرمایه ثابت
۰/۰۷		۰/۰۷	۱۰۰۰۰۰	۷۰۰۰	سرمایه در گردش
۰/۳۲		۰/۳۲		۳۲۰۰۰	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 :
- نرخ بازگشت داخلی: ۲۴
- نرخ بازگشت سرمایه :
- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۲۳

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : گرگان

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان-شهرستان گرگان-خیابان خمینی - آفتاب ۱۹ ام

نزدیک ترین شهر : خانه تقوی در شهرستان گرگان واقع است.

نزدیک ترین روستا : نصرآباد

طول جغرافیایی: $34^{\circ} 41' 54''$

عرض جغرافیایی: $36^{\circ} 52' 47''$

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 ۵۵ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی: -----

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه: زیرساخت ها تأمین شده است.

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه: ۱۲ جاذبه

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

تعداد گردشگران استان (تا آخر دی ماه ۹۷): داخلی: نفر ۱۸۰۱۹۳ 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 :

✓ مجتمع گردشگری و توریستی

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات :

✓ مجتمع گردشگری و توریستی

✓ رستوران و چایخانه سنتی

✓ تأسیسات ورزشی و تفریحی

✓ اقامتی بومگردی

✓ پارک بازی کودکان

✓ نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی

۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۳۲۰۰۰ میلیون ریال

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

۱۰- آمار گردشگران منطقه : 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 :

✓ آداب و سنن و جاذبه های متنوع فرهنگی

✓ وجود امکانات تفریحی در منطقه و امکان توسعه آتی

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 :