

## خلاصه وضعیت پروژه

<b>معرفی پروژه</b>
۱- عنوان طرح: <b>پروژه مریم آباد</b>
۲- بخش: خدمات      زیربخش: گردشگری و تفریح
۳- خدمات / تولیدات: تفریحی - گردشگری
۴- محل اجرای طرح: استان گلستان - شهر گرگان - مریم آباد - روبروی شهرک جواد الائمه
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تأسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...):
پروژه مریم آباد قطعه زمینی به مساحت حدود ۹۰ هزار مترمربع (۹ هکتار) که در روبروی شهرک جواد الائمه واقع گردیده است کاربری های تفریح شده در این پروژه عبارتند از پیست کارتینگ به مساحت ۴۸ هزار مترمربع، پارک موضوعی (پارک ژوارسیک) به مساحت ۱۸ هزار متر مربع، پردیس هیجان به مساحت ۲۰۰۰ مترمربع، تفریحات در فضای باز به مساحت ۱۲ هزار متر مربع و همچنین دیگر کاربری های تجاری به نسبت مشارکت و طراحی سرمایه گذار می باشد. موقعیت مناسب این مکان از نظر دسترسی و وضعیت نزدیکی به جاده ۲۰ متری مریم آباد می تواند جایگاه این پروژه را در چارچوب هرگونه سرمایه گذاری تفریحی بالا برده و ضریب تراکم جذب بازدید کننده را افزایش دهد.
۶- تعداد بازدید کننده سالانه: ۸۹۵۰۰۰ نفر (برای تمامی کاربری ها)

<b>وضعیت پروژه</b>
۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل: -
۸- فروش:
- بازار داخلی پیش بینی شده: ۱۰۰٪
- بازار خارجی پیش بینی شده: ۰
۹- کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیت های تجاری): ۲۸ ماه
۱۰- وضعیت طرح:
- امکان سنجی طرح در دسترس است؟      بلی      خیر ■
- زمین مورد نیاز تهیه شده است؟      بلی      خیر ■
- مجوزهای قانونی (جواز تأسیس، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟      بلی      خیر ■
- قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است؟      بلی      خیر ■
- قرارداد تأمین 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	میلیون ریال	
۸/۷۷	۲/۳۷	۶/۴	۱۱۰۰۰۰	۷۰۵۰۷۴/۱۱	سرمایه ثابت
۰/۰۱۶	۰	۰/۰۱۶	۱۱۰۰۰۰	۱۸۱۷/۲۴	سرمایه در گردش
۸/۷۹	۲/۳۷	۶/۴۱	۱۱۰۰۰۰	۷۰۶۸۹۱/۳۵	کل سرمایه گذاری

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات خارجی ۲/۳۷ میلیون یورو

- ارزش ماشین آلات و تجهیزات داخلی ۳/۴۲ میلیون یورو

- ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی ۰ میلیون یورو

- ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی ۰ میلیون یورو

- خالص ارزش فعلی (میلیون ریال) : ۲۰۱۹۸۶/۳۵

- نرخ بازگشت داخلی : ۳۱٪

- نرخ بازگشت سرمایه : ۳/۰۵

- حداقل نرخ سود مورد انتظار: ۳۹٪

### اطلاعات کلی طرح

۱۲- نوع طرح :  تأسیس  توسعه و تکمیل

- خلاصه وضعیت شرکت : شهرداری گرگان

- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی) : مهدی سقایی

- فعالیت جاری شرکت :

- آدرس : گرگان - ویلاشهر - بلوار نیایش - موسسه آموزش عالی حکیم جرجانی

- تلفن : ۰۹۱۵۳۰۵۸۵۲۹ فاکس : ۰۱۷۳۲۱۷۳۷۰۳

- پست الکترونیکی : mehdi.saghahi@gmail.com وب سایت : mehdisaghahi.com

- ساختار قانونی شرکت : دولتی  خصوصی

۱- مشخصات منطقه :

نام منطقه : مریم آباد

استان : گلستان

آدرس : استان گلستان - شهر گرگان - خیابان ۲۰ متری کریم آباد - روبروی شهرک جواد الائمه

نزدیک ترین شهر : گرگان

نزدیک ترین روستا : -

طول جغرافیایی :  $32^{\circ} 47' 54''$

عرض جغرافیایی :  $36^{\circ} 16' 95''$

نوع جاذبه : طبیعی

اقلیم منطقه : معتدل و مرطوب و نیمه مرطوب

توپوگرافی منطقه : دشت و تپه ماهور

پوشش گیاهی منطقه : -

منابع آب موجود : چاه

۲- زیر ساخت های استان : راه دسترسی (اتوبان)، فرودگاه (گرگان و کلالة)، راه آهن شمال شرق کشور، ترمینال مسافری گرگان

فاصله تا مرکز استان : در شهر گرگان واقع است

فاصله تا مرکز شهرستان : در شهر گرگان واقع است

فاصله تا نزدیک ترین فرودگاه : ۹ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین ایستگاه راه آهن : ۳ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین بندر : بندرگز ۴۴ کیلومتر و بندر ترکمن ۴۶ کیلومتر

فاصله تا نزدیک ترین راه اصلی : در شهر گرگان واقع است

۳- زیر ساخت های مورد نیاز تا ورودی منطقه : تمام زیر ساختها تامین است

۴- تعداد جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه : ۱۸ جاذبه گردشگری

بازارهای اصلی هدف : محلی ( شهروندان گرگانی)، منطقه ای ( استان گلستان)، ملی ( خراسان شمالی، رضوی، سمنان، مازندران، سیستان و بلوچستان)

تعداد گردشگران استان : داخلی : ۱۶۷۵۰۰۰ نفر خارجی : ۱۲۵۰ نفر

فصول گردشگری منطقه : بهار و تابستان

نرخ اشغال تخت مراکز اقامتی : ۲۹٪

۵- مهمترین زمینه های سرمایه گذاری : آلاچیق، پیک نیک و پارکینگ، کافی شاپ، اسباب بازی، فست فود، چایخانه، پارک بادی، تفریحات هیجانی، سیرک

۶- نوع تأسیسات قابل اجرا بر اساس مطالعات : نمایشگاه و فروشگاه صنایع دستی، تأسیسات ورزشی و تفریحی، بازارچه سنتی  
۷- برآورد میزان سرمایه گذاری : ۱۷۰۰ میلیارد ریال

۹- مقدار و اعتبار مورد نیاز برای زیر ساخت ها : تمام زیر ساخت ها در منطقه تامین می باشد . جهت توسعه مقدار ۱۰ میلیارد ریال سرمایه گذاری مورد نیاز است.

۱۰- آمار گردشگران منطقه : حدود ۲۵۰ هزار نفر سالانه

۱۱- جاذبه های گردشگری در محدوده منطقه :

پارک جنگلی نهارخوران - محور گردشگری توسکستان به سر علی آباد - پارک جنگلی النگذره - پارک جنگلی قرق - جنگل باران کوه - جنگل شصت کلا - 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 :

- \* موقعیت منطقه به عنوان زمین یا وسعت زیاد و در سمت توسعه شهری در نزدیکی ویلاشهر و شهرک جواد الائمه
- \* پیش بینی کاربری های تفریحی مقیاس بزرگ همچون پیست کارتینگ، پارک ژوارسیک
- \* نزدیکی به جاده اصلی، راه آهن و فرودگاه
- \* قابلیت بسیار بالا در زمینه تفریحات در فضای باز

- ★ امکان تجميع انواع تفریحات نوظهور در چارچوب گردشگری ماجراجویانه
- ★ دسترسی به تنسبت مناسب به بازار هدف منطقه ای
- ★ بالا بودن نسبی ساعات آفتابی در فصول گرم سال جهت استفاده گردشگری و تفریحی
- ★ دسترسی به اتوبان اصلی شهر در کمترین فاصله ممکن
- ★ قابلیت بالای شکل گیری شبکه مقاصد گردشگری همجوار در چارچوب مکان های گردشگری شهری گرگان همچون تفرجگاه هزار پیچ و ناهارخوران
- ★ بالا بودن ضریب نفوذ گردشگری، تراکم گردشگری و شاخص گردشگر پذیری منطقه

### 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
- ★ زمین پروژه توسط شهرداری به عنوان آورده آن سازمان در چارچوب قرارداد مشارکتی واگذار می شود
- ★ صدور پروانه ساخت تأسیسات بر اساس تعرفه و عوارض واحدهای صنعتی با لحاظ تخفیف های ویژه
- ★ اخذ مجوزها مورد نیاز با حمایت شهرداری و همچنین تسهیل صدور مجوز های درون سازمانی
- ★ معافیت از عوارض شهرداری به عنوان آورده شهرداری