



سازمان منطقه آزاد ماکو

خلاصه طرح سرمایه گذاری

نام طرح:

دهکده ویلایی

صاحب طرح:

سازمان منطقه آزاد ماکو – مدیریت توسعه گردشگری

تهیه کننده طرح:

اتاق مطالعه و تسهیل سرمایه گذاری و حمایت از سرمایه گذار

(مهرداد علیزاده)

تاریخ تهیه:

بهمن ۱۴۰۱



فهرست

۱. چکیده طرح ۲
۲. موقعیت طرح ۳
 - ۱-۲ استان: ۳
 - ۲-۲ شهرستان: ۳
 - ۳-۲ موقعیت پروژه: ۴
 - ۴-۲ دسترسی به زیرساختها: ۵
۳. مشخصات فنی طرح ۵
 - ۱-۳ محصول: ۵
 - ۲-۳ نیازهای طرح: ۵
 - ۱-۲-۳ فضا و زیرساخت های مورد نیاز: ۵
 - ۲-۲-۳ تجهیزات و ماشین آلات: ۶
 - ۳-۲-۳ مواد اولیه و قطعات واسطه: ۶
۴. برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح ۶
۵. مشوقها، ویژگیها و مزایای طرح ۶

۱. چکیده طرح

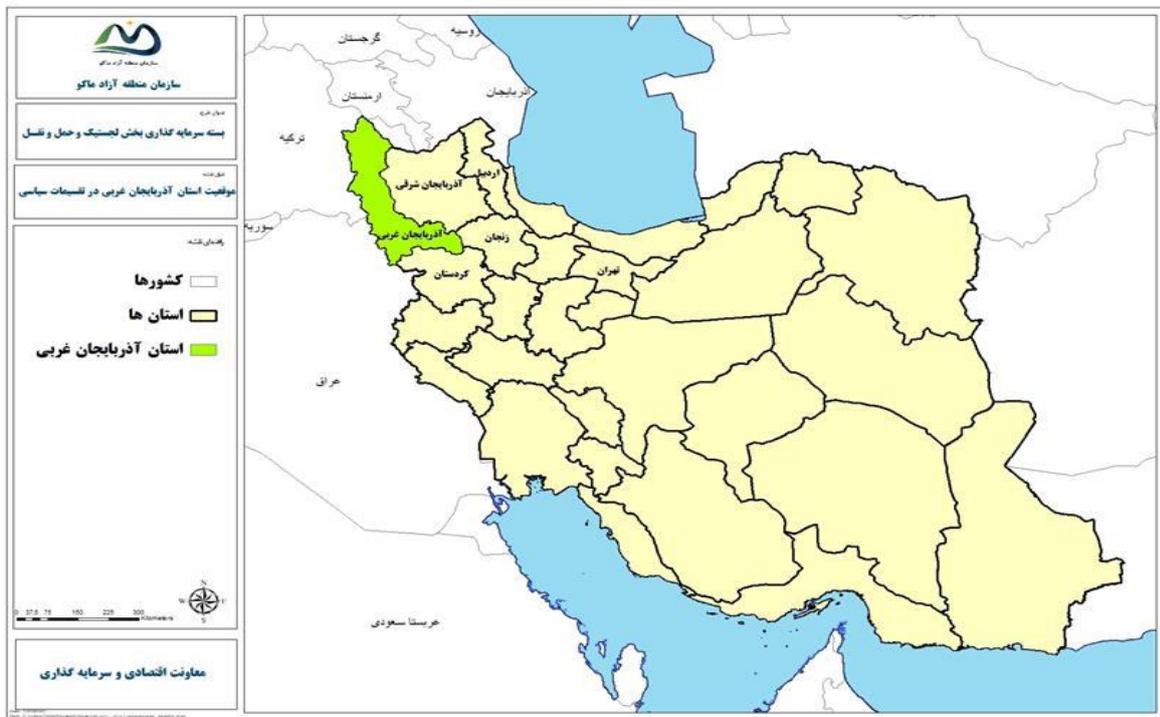
(اعداد مندرج به صورت برآورد تقریبی می باشد)

۲- عنوان طرح: دهکده ویلایی																													
۳- بخش: گردشگری																													
زیر بخش: اقامتی و تفریحی																													
۴- محصولات/خدمات:																													
عنوان		ظرفیت سالانه																											
اقامتگاه ویلایی		۱۵۰ واحد																											
خدمات																													
۵- زمین و زیربنا:																													
مساحت زمین پیش بینی شده: ۱۱۰,۰۰۰ مترمربع مساحت زیربنا: ۲۳,۰۰۰ مترمربع مالکیت زمین: سازمان منطقه آزاد ماکو																													
۶- موقعیت: منطقه آزاد ماکو، محور ماکو- بازرگان																													
۷- بازار:																													
- بازار داخلی پیش بینی شده: <input checked="" type="checkbox"/> بازار صادراتی پیش بینی شده:																													
۸- دسترسی به مواد اولیه داخلی/محلی: داخلی																													
۹- اشتغالزایی طرح (نفر): ۳۰ نفر مستقیم																													
۱۰- سرمایه گذاری مورد نیاز:																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>توضیحات</th> <th>ریالی</th> <th>ارزی</th> <th>نرخ تسعیر</th> <th>مبلغ کل</th> </tr> <tr> <td></td> <td>میلیارد ریال</td> <td>میلیون دلار</td> <td>ریال</td> <td>میلیارد ریال</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>سرمایه ثابت</td> <td>۵۵۰۰</td> <td>-</td> <td></td> <td>۵۵۰۰</td> </tr> <tr> <td>سرمایه در گردش (دوماهه)</td> <td>۱۵۰-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-۱۵۰</td> </tr> <tr> <td>حجم کل سرمایه گذاری</td> <td>۵۶۵۰</td> <td>-</td> <td></td> <td>۵۶۵۰</td> </tr> </tbody> </table>					توضیحات	ریالی	ارزی	نرخ تسعیر	مبلغ کل		میلیارد ریال	میلیون دلار	ریال	میلیارد ریال	سرمایه ثابت	۵۵۰۰	-		۵۵۰۰	سرمایه در گردش (دوماهه)	۱۵۰-	-	-	-۱۵۰	حجم کل سرمایه گذاری	۵۶۵۰	-		۵۶۵۰
توضیحات	ریالی	ارزی	نرخ تسعیر	مبلغ کل																									
	میلیارد ریال	میلیون دلار	ریال	میلیارد ریال																									
سرمایه ثابت	۵۵۰۰	-		۵۵۰۰																									
سرمایه در گردش (دوماهه)	۱۵۰-	-	-	-۱۵۰																									
حجم کل سرمایه گذاری	۵۶۵۰	-		۵۶۵۰																									
۱۱- شاخصهای اقتصادی طرح:																													
- ارزش تجهیزات / ماشین آلات خارجی میلیون دلار																													
- ارزش تجهیزات / ماشین آلات داخلی ۲۰۰۰ میلیارد ریال																													
- ارزش دانش فنی خارجی میلیون دلار																													
- ارزش دانش فنی داخلی میلیارد ریال																													
- ارزش زیربنا: ۱۵۰۰ میلیارد ریال																													
- نرخ بازگشت داخلی (IRR): ۲۸٪																													
- دوره بازگشت سرمایه: ۳,۸																													
۱۲- عمر کلی طرح (از زمان آغاز فعالیتها تا زمان بهره برداری اقتصادی طی سالها): ۳۶ ماه																													
زمانبندی		آغاز عملیات اجرایی در محل: اسفند ۱۴۰۱																											
		آغاز بهره برداری اقتصادی: بهمن ۱۴۰۴																											
۱۳- سایر موارد مهم																													
- آیا زمین مورد نیاز تامین شده است؟ بلی																													
- آیا امکانسنجی تامین زیرساختها (برق، آب، گاز، سوخت، جاده دسترسی و ...) انجام شده است؟ بلی																													
- آیا مواردی مانند دانش علمی، ماشین آلات، تجهیزات و همچنین شرکتهای سازنده و فروشنده مشخص شده است؟ بلی																													
- امکان مشارکت: در صورت تمایل متقاضی و صلاحدید سازمان امکان مشارکت وجود دارد.																													

۲. موقعیت طرح

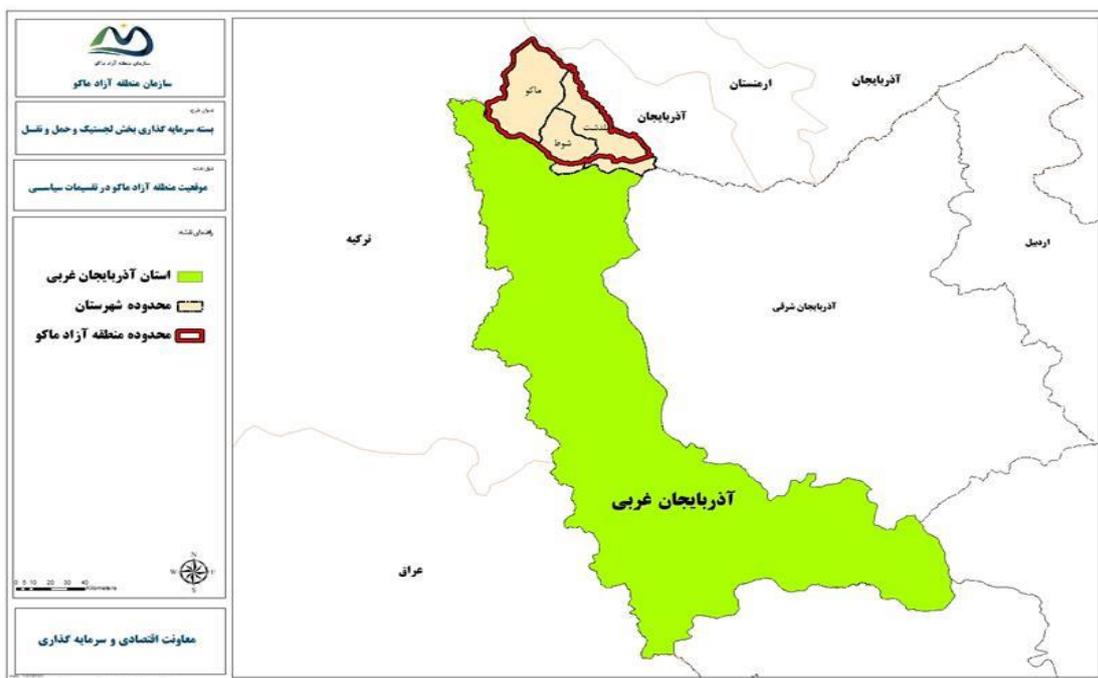
۲-۱- استان:

نقشه موقعیت استان در کشور



۲-۲- شهرستان:

نقشه موقعیت شهرستان در استان



۳-۲- موقعیت پروژه:

نقشه موقعیت پروژه



سایت پلن طرح:

۲-۴- دسترسی به زیرساخت‌ها:

عنوان	میزان مورد نیاز	واحد	فاصله تا محل پروژه (m)	محل تأمین زیرساخت
آب				خط انتقال روستای سنگر
برق				خط انتقال روستای سنگر
گاز				خط انتقال روستای سنگر
راه اصلی	✓		۵۰۰	-
راه فرعی	✓		۱۰۰	-
فرودگاه	✓		۵۵,۰۰۰	-
بندر	-		-	-
ایستگاه راه آهن	-		-	-

۳. مشخصات فنی طرح

۳-۱- محصول:



۳-۲- نیازهای طرح:

۳-۲-۱- فضا و زیرساخت های مورد نیاز:

طرح در زمینی به مساحت ۱۱۰۰۰۰ مترمربع با زیربنای ۲۳۰۰۰ مترمربع شامل اقامتگاه های ویلایی، فضاهای آموزشی، درمانی، خدماتی و فضاهای باز شامل فضای سبز، تفریحی_ورزشی و تأمین امکانات رفاهی در نظر گرفته شده است.

۲-۲-۲- تجهیزات و ماشین آلات:

- تجهیزات و لوازم مورد نیاز برای تجهیز ویلاها
- تجهیزات و لوازم مورد نیاز برای تامین امکانات رفاهی

۲-۲-۳- مواد اولیه و قطعات واسطه:

مصالح ساختمانی و لوازم و تجهیزات برای راه اندازی و تجهیز ابنیه ها و فضاهای باز

۴. برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح

زمان (فصل)												مراحل اجرای طرح
۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱	
												اخذ پروانه ساخت
												زمین و ساختمانها
												تامین منابع مالی و تسهیلات
												تامین منابع پایه و اجرای تأسیسات زیر بنایی
												نازک کاری
												استخدام و آموزش
												تست و راه اندازی

۵. مشوقها، ویژگیها و مزایای طرح

۵-۱- ویژگیها و مزایای طرح:

- موقعیت منحصر به فرد زمین مورد نظر با چشم انداز زیبا از کوه های آرارات و شهر ماکو
- آب و هوای کاملا مطلوب و کم نظیر محل اجرای پروژه
- محدودیت فضاهای مسکونی در ماکو و ظرفیت بالقوه برای توسعه سکونت گاه
- امکان واردات تجهیزات و تأسیسات مورد نیاز پروژه از خارج بدون عوارض گمرکی
- نزدیکی به شهر
- واگذاری زمین با شرایط مناسب

۵-۲- مشوقها و مزایای قانونی فعالیت در منطقه آزاد

- معافیت مالیاتی ۲۰ ساله درآمد و دارایی فعالان اقتصادی دارای مجوز از سازمان منطقه آزاد
- معافیت واردات مواد اولیه و ماشین آلات تولید از حقوق ورودی (حقوق گمرکی و سود بازرگانی)

- معافیت صادرات تولیدات و صادرات مجدد از منطقه به خارج از عوارض گمرکی
- بهره مندی صادرات تولیدات منطقه به داخل کشور از معافیت گمرکی به میزان ارزش افزوده تولیدی در منطقه
- امکان ثبت شرکت ایرانی در منطقه آزاد با سهامداری ایرانی و خارجی به هرنسبت
- امکان سرمایه گذاری ۱۰۰ درصدی اتباع خارجی
- امکان تضمین ریسک های غیرتجاری سرمایه گذاری خارجی از سوی دولت
- عدم نیاز به تحصیل رواید برای ورود اتباع خارجی و صدور پروانه اشتغال برای اتباع خارجی توسط سازمان
- امکان واردات دستگاه و ماشین آلات دست دوم خط تولید

۵-۳- مزایای نسبی و منحصر بفرد منطقه

- برخورداری از موقعیت استثنایی در حمل و نقل و ترانزیت کالا به واسطه اتصال به بازارهای اروپا و آسیای میانه
- برخورداری از فرودگاه دارای مرز هوایی با امکان انجام پروازهای بین المللی
- واگذاری زمین با شرایط مناسب سرمایه گذاری
- تبدیل ۶۰ کیلومتر از راههای منطقه به بزرگراه
- استقرار بزرگترین و مهمترین گمرک زمینی کشور، گمرک بازرگان در منطقه در کنار گمرک پلدشت
- برخورداری از زیرساختهای لجستیکی مجهز (انبارها و تیرپارک های هوشمند) و در حال توسعه برای تسهیل صادرات و واردات
- قرار گرفتن بخش قابل توجهی از رودخانه مرزی ارس در منطقه و وجود سد ارس و سدهای مرتبط دیگر مثل کرم آباد
- وجود اراضی وسیع برای فعالیتهای مختلف بخش کشاورزی (زراعت، باغداری، دامپروری، شیلات)
- وجود معادن سنگ های ساختمانی و تزئینی تراورتن، سنگهای بازالتی و مرمریت و کانی های غیرفلزی منیزیت، سیلیس
- برخورداری از نیروگاه برق با سرمایه گذاری خارجی
- وجود کارخانه در حال توسعه سیمان و انواع مصالح ساختمانی
- وجود خطوط لوله انتقال گاز جهت تامین گاز مورد نیاز صنایع انرژی بر
- وجود شهرکهای صنعتی برای فعالیتهای تخصصی (صنایع سبک، نیمه سنگین، انرژی بر)
- گذرگاه گردشگران زمینی به مقصد کشور ترکیه و اروپا زمینه ساز کسب و کارهای بهره گیرنده از این سفرها
- جمعیت فعال و آماده به کار قابل توجه و بالای ۵۰ هزار نفری ساکن منطقه