



سازمان منطقه آزاد ماکو

خلاصه طرح سرمایه گذاری

نام طرح:

مجموعه تفریحی و آبدرمانی سوط

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

بازسازی مجموعه آبدرمانی

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:	۴
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:	۵
۳-۲-۳- مواد اولیه و قطعات واسطه:	۵
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: مجموعه تفریحی و آبدرمانی شوط					
۳- بخش: گردشگری					
زیر بخش: تفریحی - درمانی					
۴- محصولات/خدمات:					
عنوان		ظرفیت سالانه			
آبدرمانی و خدمات تفریحی		۱۰۰,۰۰۰ نفر			
خدمات اقامتی و رفاهی		۵۰,۰۰۰ نفر			
۵- زمین و زیربنا:					
مساحت زمین مورد نیاز: ۵۰,۰۰۰ مترمربع مساحت زیربنا: ۳,۰۰۰ مترمربع مالکیت زمین: سازمان منطقه آزاد ماکو					
۶- موقعیت: منطقه آزاد ماکو، شهرستان شوط					
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): ۳۵ نفر					
۱۰- سرمایه گذاری مورد نیاز:					
توضیحات		ریالی	ارزی	نرخ تسعیر	مبلغ کل
		میلیارد ریال	میلیون دلار	ریال	میلیارد ریال
سرمایه ثابت		۶۱۰	-	-	۶۱۰
سرمایه در گردش (دو ماهه)		۲۵	-	-	۲۵
حجم کل سرمایه گذاری		۶۲۰	-	-	۶۲۰
۱۱- شاخصهای اقتصادی طرح:					
- ارزش تجهیزات / ماشین آلات خارجی میلیون دلار					
- ارزش تجهیزات / ماشین آلات داخلی ۳۰۰ میلیارد ریال					
- ارزش دانش فنی خارجی میلیون دلار					
- ارزش دانش فنی داخلی میلیارد ریال					
- ارزش زیربنا: ۲۰۰ میلیارد ریال					
- نرخ بازگشت داخلی (IRR): ۳۸٪					
- دوره بازگشت سرمایه: ۳					
۱۲- عمر کلی طرح (از زمان آغاز فعالیتها تا زمان بهره برداری اقتصادی طی سالها): ۲۴ ماه					
زمانبندی		آغاز عملیات اجرایی در محل: اسفند ۱۴۰۱			
		آغاز بهره برداری اقتصادی: بهمن ۱۴۰۳			
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.					

۳-۲- موقعیت پروژه:

نقشه موقعیت پروژه



۴-۲- دسترسی به زیرساخت‌ها:

عنوان	میزان مورد نیاز	واحد	فاصله تا محل پروژه (m)	محل تأمین زیرساخت
آب	۲۸۰۰۰	مترمکعب		موجود
برق	۹۵۰۰۰	کیلو وات		(تامین از محل اجرای فاز اولیه)
گاز	۵۱۰۰	متر مکعب		
راه اصلی	✓			
راه فرعی	✓			
فرودگاه	✓			
بندر	-			
ایستگاه راه آهن	-			

۳. مشخصات فنی طرح

۳-۱- محصول:



۳-۲- نیازهای طرح:

۳-۲-۱- فضا و زیرساخت های مورد نیاز:

- فضاهای مربوط به استخرها به مساحت تقریبی ۱۵۰ مترمربع
- رستوران و کافی شاپ به مساحت تقریبی ۲۰۰ مترمربع
- اقامتگاه های خدماتی و رفاهی به مساحت تقریبی

۱۰۰	استخر آبدرمانی
۱۰۰۰	مهمانسرا
۳۰۰	اداری
۱۰۰۰	غذاخوری
۳۰۰	بازار سنتی

۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین آلات:

- تجهیزات و لوازم مورد نیاز برای تجهیز استخر
- تجهیزات و لوازم مورد نیاز برای ساخت و تامین امکانات رفاهی و خدماتی

۳-۲-۳- 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 (ماه)																								مراحل اجرای طرح	
۲۴	۲۳	۲۲	۲۱	۲۰	۱۹	۱۸	۱۷	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۵	۴	۳	۲	۱		
																								اخذ پروانه ساخت	
																									زمین و ساختمانها
																									تأمین منابع مالی و تسهیلات
																									تأمین منابع پایه و اجرای تأسیسات زیر بنایی
																									خرید و نصب دستگاه ها و ماشین آلات
																									استخدام و آموزش
																									تست و راه اندازی

۵. مشوقها، ویژگیها و مزایای طرح

۵-۱- ویژگیها و مزایای طرح:

- موقعیت منحصربه فرد زمین مورد نظر با چشم انداز زیبا
- آب و هوای کاملا مطلوب و کم نظیر محل اجرای پروژه
- موقعیت ویژه به دلیل هم جوارى و نزدیکی به شهر شوط
- تردد بیش از ۲ میلیون مسافر و گردشگر در مسیر کشور ترکیه و کشورهای اروپایی از مرز بازرگان
- معافیت مالیاتی ۲۰ ساله
- نبود پروژه مشابه در سطح منطقه
- وجود جاذبه های گردشگری مختلف در سطح منطقه
- امکان واردات تجهیزات و تأسیسات مورد نیاز تنها با واریز حقوق ورودی برای مصرف در منطقه

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 غیر تجاری 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