



سازمان منطقه آزاد ماکو

خلاصه طرح سرمایه گذاری

نام طرح:

مجموعه هتل معالی

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:	۴
۳. مشخصات فنی طرح	۴
۱-۳- محصول:	۴
۲-۳- نیازهای طرح:	۵
۱-۲-۳- فضا و زیرساخت های مورد نیاز:	۵
۴. برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح	۵
۵. مشوقها، ویژگیها و مزایای طرح	۵

(اعداد مندرج به صورت برآورد تقریبی می باشد)

۲- عنوان طرح: **مجموعه پل معلق**

۳- بخش: **گردشگری** زیر بخش: **تفریحی و هیجانی**

۴- محصولات/خدمات:

عنوان	ظرفیت سالانه
بازدید از پل	۱۸۳۹۶۰
رستوران شیشه ای	۹۱۹۸۰
کافی شاپ شیشه ای	۹۱۹۸۰
اقامتگاه	۱۲۳۲۰
آمفی تئاتر روباز	۱۴۷۱۶۸

۵- زمین و زیربنا:

مساحت زمین مورد نیاز: ۱۵۰۰۰ مترمربع مساحت زیربنا: ۳۰۰۰ مترمربع مالکیت زمین: سازمان منطقه آزاد ماکو

۶- موقعیت: منطقه آزاد ماکو - شهر ماکو

۷- بازار:

- بازار داخلی پیش بینی شده: بازار صادراتی پیش بینی شده:

۸- دسترسی به مواد اولیه داخلی/محلی: داخلی و خارجی

۹- اشتغالی طرح (نفر): ۳۰ نفر

۱۰- سرمایه گذاری مورد نیاز:

توضیحات	ریالی	ارزی	نرخ تسعیر	مبلغ کل
سرمایه ثابت	۱۰۵۹	میلیون دلار	ریال	میلیارد ریال
سرمایه در گردش (دوماهه)	۱۷	-	-	۱۰۵۹
حجم کل سرمایه گذاری	۱۰۷۶	-	-	۱۷

۱۱- شاخصهای اقتصادی طرح:

- ارزش تجهیزات / ماشین آلات داخلی ۱۰۰ میلیارد ریال

- نرخ بازگشت داخلی (IRR): ۳۵٪

- دوره بازگشت سرمایه: ۲,۵ سال

۱۲- عمر کلی طرح (از زمان آغاز فعالیتها تا زمان بهره برداری اقتصادی طی سالها): ۳۰ ماه

زمانبندی

آغاز عملیات اجرایی در محل: فروردین ۱۴۰۱ آغاز بهره برداری اقتصادی: شهریور 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



۲-۴- دسترسی به زیرساخت‌ها:

عنوان	میزان مورد نیاز	واحد	فاصله تا محل پروژه (m)	محل تأمین زیرساخت
آب	۲۸۰۰۰	مترمکعب	چسبیده به شهر	زیرساختهای شهری
برق	۹۵۰۰۰	کیلو وات		
گاز	۵۱۰۰	متر مکعب		
راه اصلی	✓		۲۰۰	-
راه فرعی	✓		-	-
فرودگاه	✓		۵۰۰۰۰	-
بندر	-		-	-
ایستگاه راه آهن	-		-	-

۳- مشخصات فنی طرح

۳-۱- محصول:



۳-۲- نیازهای طرح:

۳-۲-۱- فضا و زیرساخت های مورد نیاز:

۵۰۰	ر ستوران شیشه ای
۵۰۰	کافی شاپ شیشه ای
۱۰۰۰	مجموعه اقامتی ۲۰ واحد
۵۰۰	ساختمان نگهبانی و مهمانسرا
۱	پل معلق

۴. برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح

زمان (ماه)												مراحل اجرای طرح
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. مشوق ها، ویژگی ها و مزایای طرح

۵-۱- ویژگی ها 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
- موقعیت ویژه به دلیل هم جوارگی و نزدیکی به شهر ماکو
- 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 کشور
- 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- مشوق ها 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 مرمیت و کانی های غیر فلزی 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