



سازمان منطقه آزاد ماکو

## خلاصه طرح سرمایه گذاری

نام طرح:

مجموعه پارک آبی

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

# ایستگاه 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: <b>مجموعه پارک آبی</b>																													
۳- بخش: <b>گردشگری</b>																													
زیر بخش: <b>تفریحی - درمانی</b>																													
۴- محصولات/ خدمات:																													
عنوان		ظرفیت سالانه																											
پارک آبی		۲۰۰,۰۰۰ نفر																											
خدمات کافی شاپ ۲۴		۱۰۰,۰۰۰ نفر																											
۵- زمین و زیربنا:																													
مساحت زمین مورد نیاز: ۱۰,۰۰۰ مترمربع مساحت زیربنا: ۲۰,۰۰۰ مترمربع مالکیت زمین: سازمان منطقه آزاد ماکو																													
۶- موقعیت: منطقه آزاد ماکو، ورودی شهرستان ماکو																													
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): ۸۸ نفر																													
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> <th>میلیارد ریال</th> <th>میلیون دلار</th> <th>ریال</th> <th>میلیارد ریال</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>سرمایه ثابت</td> <td>۲۵۰۰</td> <td>-</td> <td></td> <td>۲۵۰۰</td> </tr> <tr> <td>سرمایه در گردش (دو ماهه)</td> <td>۲۰۰</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>۲۰۰</td> </tr> <tr> <td>حجم کل سرمایه گذاری</td> <td>۲۷۰۰</td> <td>-</td> <td></td> <td>۲۷۰۰</td> </tr> </tbody> </table>					توضیحات	ریالی	ارزی	نرخ تسعیر	مبلغ کل		میلیارد ریال	میلیون دلار	ریال	میلیارد ریال	سرمایه ثابت	۲۵۰۰	-		۲۵۰۰	سرمایه در گردش (دو ماهه)	۲۰۰	-	-	۲۰۰	حجم کل سرمایه گذاری	۲۷۰۰	-		۲۷۰۰
توضیحات	ریالی	ارزی	نرخ تسعیر	مبلغ کل																									
	میلیارد ریال	میلیون دلار	ریال	میلیارد ریال																									
سرمایه ثابت	۲۵۰۰	-		۲۵۰۰																									
سرمایه در گردش (دو ماهه)	۲۰۰	-	-	۲۰۰																									
حجم کل سرمایه گذاری	۲۷۰۰	-		۲۷۰۰																									
۱۱- شاخصهای اقتصادی طرح:																													
- ارزش تجهیزات / ماشین آلات خارجی ..... میلیون دلار																													
- ارزش تجهیزات / ماشین آلات داخلی ۱۰۰ میلیارد ریال																													
- ارزش دانش فنی خارجی ..... میلیون دلار																													
- ارزش دانش فنی داخلی ..... میلیارد ریال																													
- ارزش زیربنا: ۱۵۰۰ میلیارد ریال																													
- نرخ بازگشت داخلی (IRR): ۳۵٪																													
- دوره بازگشت سرمایه: ۳ سال																													
۱۲- عمر کلی طرح (از زمان آغاز فعالیتها تا زمان بهره برداری اقتصادی طی سالها): ۲۴ ماه																													
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.																													



## ۲-۳- موقعیت پروژه:

نقشه موقعیت پروژه



## ۲-۴- دسترسی به زیرساخت‌ها:

عنوان	میزان مورد نیاز	فاصله تا محل پروژه (m)	محل تأمین زیرساخت
آب	✓		
برق	✓		
گاز	✓		
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
- رستوران و کافی شاپ

##### 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. مشوق ها، ویژگی ها و مزایای طرح

##### ۵-۱- 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 غیرتجاری سرمایه گذاری خارجی از سوی دولت
- عدم نیاز به تحصیل روادید برای ورود اتباع خارجی و صدور پروانه اشتغال برای اتباع خارجی توسط سازمان
- امکان واردات دستگاه و ماشین آلات دست دوم خط تولید

##### ۵-۲- 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
- امکان بکارگیری تکنسینها و طراح های حرفه ای ترکیه با راحت ترین شرایط ممکن (حضور بدون نیاز به ویزا؛ آنتن دهی خط ترکیه، هم زبانی و ...) دسترسی به فرودگاه
- واگذاری زمین با شرایط مناسب سرمایه گذاری (امکان اخذ ۱۰ درصد ارزش زمین به عنوان پیش پرداخت و تقسیط مابقی در ۵ سال)
- 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