



سازمان منطقه آزاد تجاری - صنعتی ارس

فرم توجیه فنی و اقتصادی

طرحهای تولیدی (صنعتی - کشاورزی)

۱. نام پروژه: احداث مرکز بزرگ گردشگری و شهرسازی نوین جلفا

۲. معرفی پروژه: ارائه خدمات گردشگری و تفریحات در فضای باز و بسته

۳. خلاصه طرح:

منطقه آزاد ارس در راستای سیاستهای خود در نظر دارد پروژه چند منظوره گردشگری و شهرسازی را با کاربری های تفریحی، تجاری، ورزشی و گردشگری در حد استاندارد های بین المللی برای گردشگران به مرحله اجرا درآورده و شامل انواع سرگرمی های مهیج نظیر: بولینگ، بیلیارد، اسکواش، اسکواش، سالن چند منظوره، پارک آبی سرپوشیده، آکواریوم چرخ و فلک و خانه های چوبی اقامتی می باشد. اشتغالزایی این پروژه ۱۳۸ نفر بوده و ظرفیت آن سالانه بیش از ۱،۴۷۷،۰۸۰ نفر می باشد که در زمینی به مساحت یکصد و بیست هزار متر مربع می باشد.

الف. ضرورت طرح:

ایجاد مراکز تفریحی و گردشگری جهت استفاده گردشگران یک حلقه مفقوده در منطقه بوده که اجرای آن را ضروری می نماید.

ب: مزیت های سرزمینی (مواد اولیه - بازار):

- ۱- قیمت پایین زمین برای ساخت سایت تفریحی خدماتی
- ۲- معافیت مالیاتی ۲۰ ساله برای هرنوع فعالیت اقتصادی
- ۳- منابع غنی آب (رود ارس و سد های ارس، خداآفرین، گلفرج و گردیان)
- ۴- دسترسی به فرودگاه بین المللی تبریز و شبکه ریلی متصل به خط آهن سراسری سرزمین اصلی
- ۵- بهره مندی از مراحل سرمایه گذاری کوتاه تر و ساده تر به دلیل قرار داشتن در اولویت های سازمان

۴. ارزیابی مطالعات بازار – اقتصادی – مالی:

الف. تقاضای سالانه برای محصول تولیدی (ایرانی – کشورهای منطقه – کل تقاضای جهان :

ب: پتانسیل تامین مواد اولیه مورد نیاز (ایرانی – کشورهای منطقه):

ج: بازارهای هدف محلی و منطقه ای:

جمعیت محدوده منطقه آزاد ارس (نفر)	آمار گردشگران ورودی (نفر) منطقه آزاد ارس ۹ ماه ۱۴۰۱
۶۱,۳۵۸	۴,۶۳۴,۲۰۰

. مولفه های FS:

الف. سرمایه گذاری ثابت : ۳۶۲۴۶۶۵۰۰۰۰۰۰ ریال

سرمایه در گردش: ۴۸۲۸۸۰۰۰۰۰۰ ریال

ب: دوره بازگشت : ۳,۲۲ سال

ج: نرخ بازده داخلی: ۲۸,۸

د: مساحت زمین: ۱۲۰۰۰۰ مترمربع

مساحت زیر بنا: ۶۰۰۰۰ مترمربع

ر: اشتغال مستقیم: ۱۳۸ نفر

۶. مشخصات فنی:

الف. جدول مواد اولیه و برآورد مصرف:
طرح گردشگری بوده و نیاز به مواد اولیه ندارد.

ب: جدول محصولات و برآورد تولید:

ج: جدول ماشین آلات و تجهیزات خط تولید:

د: فرآیند شماتیک تولید:

ر: جدول هزینه های انرژی و نیروی کار

هزینه: هزینه سالیانه: ۵۸۲،۴۰۶ میلیون ریال	
انرژی:	۵،۳۶۲ میلیون ریال
نیروی انسانی:	۱۳۸،۶۰۶ میلیون ریال

۷. ریسک های پروژه:

الف. ریسک های موجود در صورت از بین رفتن بازار بالقوه :

ب: ریسک افزایش قسمت مواد اولیه:

ج: ریسک ابقا:

د: ریسک نوسانات ارز و تورم: