



سازمان منطقه آزاد تجاری - صنعتی ارس

فرم توجیه فنی و اقتصادی

طرحهای تولیدی (صنعتی - کشاورزی)

۱. نام پروژه: احداث برج تجارت بین الملل

۲. معرفی پروژه: ارائه خدمات تجاری، اداری و تفریحی

۳. خلاصه طرح:

این پروژه در مورد احداث یک مجموعه چند منظوره در زمینی به مساحت ۱۰۰۰۰ متر مربع می باشد. و در حد استاندارد های بین المللی جهت ایجاد فضایی تجاری اداری خدماتی در محیطی آرام و قابل دسترسی راحت و آسان برای گردشگران و تجار اقتصادی می باشد. اشتغالزایی این پروژه ۳۴۰ نفر می باشد.

الف. ضرورت طرح:

ایجاد مراکز چندمنظوره با معماری خاص و سازه سوپر فریم در منطقه بوده که اجرای آن را ضروری می نماید.

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

- ۱- معافیت مالیاتی ۲۰ ساله برای هر نوع فعالیت اقتصادی
- ۲- معافیت از حقوق گمرکی برای واردات مواد اولیه و ماشین آلات صنعتی
- ۳- اعطای اولیت به طرح در صورت اخذ نمایندگی از برند های معتبر خارجی و داخلی
- ۴- بهره مندی از مراحل سرمایه گذاری کوتاه تر و ساده تر به دلیل قرار داشتن در اولیت های سازمان

ج: پتانسیل های بازار:

قابلیت ارائه خدمات در سطح بین المللی و تجاری و برند سازی محصولات

د: ارزش افزوده ایجاد:

۴۰ درصد

۴. ارزیابی مطالعات بازار – اقتصادی – مالی:

الف. تقاضای سالانه برای محصول تولیدی (ایرانی – کشورهای منطقه – کل تقاضای جهان :
طرح حوزه تجاری خدماتی میباشد و در حوزه برندینگ میتواند ارائه خدمات نماید.

ج: بازارهای هدف محلی و منطقه ای:

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

. مولفه های FS:

الف. سرمایه گذاری ثابت : ۴۸۲۳۹۴۰۰۰۰۰۰۰ ریال
سرمایه در گردش: ۱۷۶۰۵۰۰۰۰۰۰۰ ریال

ب: دوره بازگشت : ۴ سال

ج: نرخ بازده داخلی: ۲۹

د: مساحت زمین: ۱۰۰۰۰ مترمربع
مساحت زیر بنا: ۴۸۰۰۰ مترمربع

ر: اشتغال مستقیم: ۷۰۰ نفر

۶. مشخصات فنی:

الف. جدول مواد اولیه و برآورد مصرف:

استفاده از مصالح ساختمانی و مکانیکی روز دنیا از جمله اتصالات تزریقی میلگرد از نوع *NMB*- بتن با مقاومت بالا- میلگرد با تنش تسلیم بالا- ستون های پیش ساخته با فناوری *R-PC*

۷. ریسک های پروژه:

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

ریسک نرخ ارز- ریسک تورم - ریسک نقد شوندگی-ریسک تجاری

ب: ریسک افزایش قسمت مواد اولیه:

در صورت افزایش نرخ ارز هزینه مواد اولیه وارداتی نیز افزایش می یابد که در بهای تمام شده محصول نیز تاثیرگذار میباشد.

ج: ریسک نوسانات ارز و تورم:

تامین مالی بر اساس پول ملی- انطباق بدهیها یا دارایی ها بر اساس ارز واحد- ارائه گزارش و صورتحساب های مالی بر حسب ارز (بدون تبدیل)-حضور در بازار قراردادهای مشتقه- انجام معاملات جبرانی- عقد قرارداد خرید و فروش محصول بر حسب پول ملی