



سازمان منطقه آزاد تجاری - صنعتی ارس

فرم توجیه فنی و اقتصادی

طرحهای تولیدی (صنعتی - کشاورزی)

۱. نام پروژه: احداث مرکز گردشگری و توریسم درمانی دوزداغی

۲. معرفی پروژه: ارائه خدمات توریسم درمانی در غار نمکی

۳. خلاصه طرح:

این پروژه در مورد احداث یک مجموعه توریسم درمانی در زمینی به مساحت ۲۰,۰۰۰ متر مربع می باشد. و با توجه به وجود معادن طبیعی در منطقه از جمله معدن نمک ایجاد مرکز دوزداغی از توجیه اقتصادی بالایی برخوردار می باشد. که با ایجاد این مرکز بعنوان بیمارستان معدنی در محیطی آرام و قابل دسترسی راحت و آسان برای گردشگران می باشد. اشتغالزایی این پروژه ۳۰ نفر می باشد.

الف. ضرورت طرح:

ایجاد مراکز درمان بیماران تنفسی و ایجاد مرکز ماساژ درمانی

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

- ۱- قیمت پایین زمین برای ساخت سایت تجاری خدماتی اداری
- ۲- معافیت مالیاتی ۲۰ ساله برای هرنوع فعالیت اقتصادی
- ۳- معافیت از حقوق گمرکی برای واردات مواد اولیه و ماشین آلات صنعتی
- ۴- اعطای اولویت به طرح در صورت اخذ نمایندگی از برند های معتبر خارجی و داخلی
- ۵- بهره مندی از مراحل سرمایه گذاری کوتاه تر و ساده تر به دلیل قرار داشتن در اولویت های سازمان

ج: پتانسیل های بازار:

قابلیت ارائه خدمات گردشگری و توریسم درمانی

د: ارزش افزوده ایجاد:

۳۵ درصد

۴. ارزیابی مطالعات بازار – اقتصادی – مالی:

الف. تقاضای سالانه برای محصول تولیدی (ایرانی – کشورهای منطقه – کل تقاضای جهان : طرح حوزه گردشگری خدماتی میباشد و در حوزه هالوترایی میتواند ارائه خدمات نماید. پتانسیل ورود بیش از ۵ میلیون گردشگر در سال از کشورهای منطقه و جهان وجود دارد.

ج: بازارهای هدف محلی و منطقه ای:

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

. مولفه های FS:

الف. سرمایه گذاری ثابت : ۳۳۲۰۱۴۰۰۰۰۰۰۰ ریال
سرمایه در گردش: ۱۷۹۸۵۰۰۰۰۰۰۰ ریال

ب: دوره بازگشت : ۵ سال

ج: نرخ بازده داخلی: ۲۵

د: مساحت زمین: ۲۰۰۰۰ مترمربع
مساحت زیر بنا: ۱۲۰۰۰ مترمربع

ر: اشتغال مستقیم: ۳۰ نفر

۶. مشخصات فنی:

الف. جدول مواد اولیه و برآورد مصرف:
استفاده از معادن طبیعی نمک

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