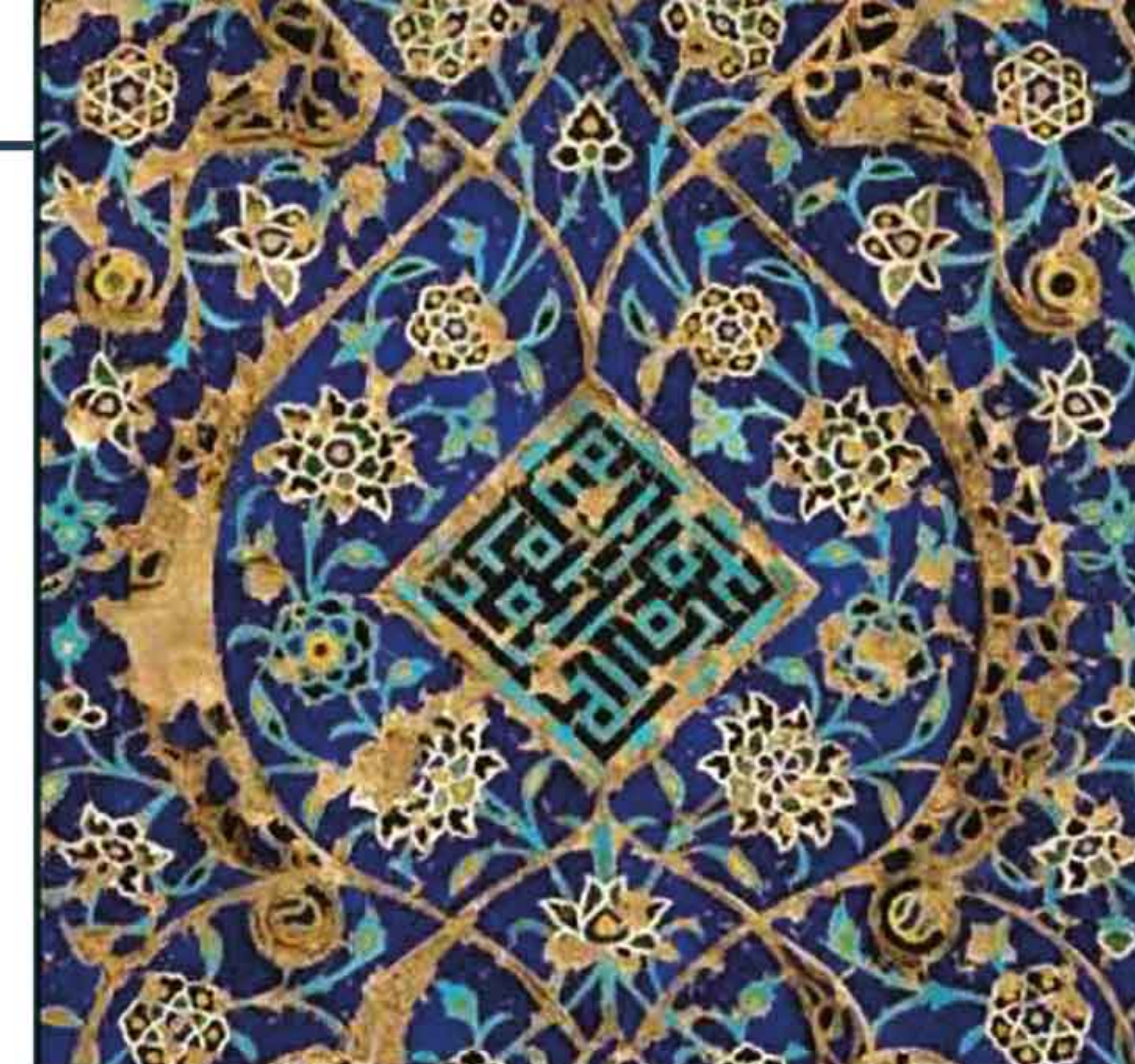


# بست‌های سرمایه‌گذاری حوزه گردشگری آذربایجان شرقی

سازمان سرمایه‌گذاری  
و صنایع دستی و گردشگری  
آذربایجان شرقی

اداره کل آذربایجان شرقی  
معاونت سرمایه‌گذاری  
تأمین منابع





- |  |  |
|--|--|
| ۱ هتل بوتیک                                | ۲ مجتمع گردشگری تفریحی هلیا                  |
| ۳ منطقه گردشگری و هتل پنج ستاره سیمرغ      | ۴ منطقه نمونه گردشگری جزیره اسلامی           |
| ۵ منطقه نمونه گردشگری تورامین ایلخچی اسکو  | ۶ مجتمع گردشگری و هتل عقیق ارس               |
| ۷ هتل ۴ ستاره ارس                          | ۸ حمام تاریخی عباس میرزا (روستای کردشت جلغا) |
| ۹ منطقه نمونه گردشگری بندر رحمانلوی عجیشیر |  |



## بست‌های سرمایه‌گذاری حوزه گردشگری آذربایجان شرقی

تهیه شده در:

اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری آذربایجان شرقی

مجری:

کانون تبلیغات و گردشگری پارسیان

طراح و صفحه‌آرا:

تلی اولادغفاری

پاییز ۹۶







### مقدمه

سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به عنوان یکی از ارکان اصلی فرهنگ و هنر کشور و متولی میراث ماندگار تمدن باستانی ایران، با توجه به گستردگی وظایف محوله از جمله معرفی فرهنگ و تمدن غنی و ظرفیتهای فرهنگی، تاریخی و طبیعی و گردشگری کشور و بهره گیری از مزیتها و ظرفیتهای آن در جهت ارتقای جایگاه تمدن ایران در جهان و نیز رساندن کشور به جایگاه واقعی آن به عنوان یکی از قطبهای بزرگ گردشگری در جهان، رسالت خطیر و حساسی برعهده دارد. این مهم به ویژه در عصر حاضر که ارزشهای فرهنگی به منبع مهمی برای تولید ارزشهای اقتصادی تبدیل شده، اهمیت و اعتبار ویژه‌ای پیدا میکند؛ بطوری که امروزه توسعه گردشگری و احیای میراث فرهنگی در ایجاد آثار مثبت اقتصادی به صورت چشمگیری افزایش یافته و در تمامی کشورها به عنوان یکی از عوامل اصلی ایجاد اشتغال، افزایش درآمد ارزی و بهبود تراز پرداختها مورد توجه قرار گرفته است. از سوی دیگر، صنایع دستی به عنوان صنعتی مستقل، بومی و اصیل با جنبه های قوی کاربردی از جهات هنری، فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی و همگامی صنایع دستی با توسعه صنعت گردشگری میتواند سهم شایسته و درخور توجهی در اقتصاد کشور و معرفی هنر ناب ایرانی و نهایتاً اقتصادی و حیات فرهنگی کشور داشته باشد. در همین راستا سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به عنوان یک سازمان مستقل از ادغام سه دستگاه سازمان میراث فرهنگی، سازمان صنایع دستی و سازمان ایرانگردی و جهانگردی و با هدف استفاده از ظرفیتهای آنها برای توسعه گردشگری و در قالب یکی از معاونتهای ریاست جمهوری ایجاد شده و با توجه به اهمیت فعالیتهای سازمان و نگاه ویژه مسئولان نظام جمهوری اسلامی ایران به نقش صنایع دستی، میراث فرهنگی و به ویژه گردشگری، در سالهای اخیر در توسعه کشور نقش اساسی را ایفاء نموده است. معاونت سرمایه گذاری و طرحهای سازمان نیز به عنوان یکی از معاونتهای مهم این سازمان وظیفه بستر سازی به منظور ایجاد زیرساختهای گردشگری، جذب سرمایه گذاران داخلی و خارجی و اعطای تسهیلات بانکی (ارزی و ریالی) تمهید حمایتی مورد نیاز توسعه این صنعت از جمله معافیت ۵۰ درصدی مالیاتی، کمک به ایجاد زیرساختها، اعطای یارانه سود و کامزد تسهیلات، تخفیفات در عوارض صدور پروانه ساختمانی، تضمین سرمایه گذاری خارجی در چارچوب قانون تشویق و حمایت از سرمایه گذاران خارجی، تعرفه های ترجیحی سوخت، تأمین زیرساختهای مورد نیاز، تجویز منابع برای سرمایه گذاران (تسهیلات بانکی)، تأمین عرصه با قیمتهای ترجیحی و تدوین برنامه ها و طرحهای توسعه زیرساختهای حوزه های مختلف گردشگری را بر عهده دارد.



### مسجد کبود

مسجد کبود تبریز طبق کتیبه سردر آن در سال ۸۷۰ هجری قمری و ۱۴۶۵ میلادی و در زمان سلطان جهانشاه مقتدرترین حکمران سلسله قره‌قویونلو و به دستور دختر او صالحه خانم بنا شده‌است. تنوع و ظرافت کاشی‌کاری و انواع خطوط به‌کاررفته در آن و به‌خصوص رنگ لاجوردی کاشی‌کاری‌های معرق آن سبب شده‌است که به " فیروزه اسلام" شهرت یابد.



### مشوق‌ها و حمایت‌های قانونی از سرمایه‌گذاری در بخش گردشگری

در بخش تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی، فعالیت‌ها و اقدامات گسترده‌ای صورت پذیرفته است. از جمله مهم‌ترین اقدامات صورت گرفته در زمینه تشویق سرمایه‌گذاری در بخش گردشگری می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود:

۱- براساس قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی، ریسک غیرتجاری سرمایه‌گذاری، در صورت اخذ مجوز سرمایه‌گذاری از هیأت سرمایه‌گذاری خارجی ایران، به طور کامل پوشش داده خواهد شد. گسترش حوزه فعالیت سرمایه‌گذاران خارجی از جمله امکان‌پذیر شدن سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها، به رسمیت شناختن روش‌های جدید سرمایه‌گذاری خارجی همچون تامین مالی پروژه ای (Project Financing)، ترتیبات بیع متقابل (Back Buy) و انواع روش‌های ساخت بهره‌برداری و واگذاری (BOT)، کوتاه‌تر شدن فرآیند درخواست پذیرش و تصویب سرمایه‌گذاری خارجی در هیأت سرمایه‌گذاری خارجی از جمله مزیت‌های قانون جدید تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی می‌باشد. در حوزه تامین مالی خارجی (فاینانس)، براساس قانون تشکیل سازمان میراث‌فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری، حداقل ده درصد از سهمیه فاینانس کل کشور باید به امر توسعه طرح‌های گردشگری و صنایع دستی اختصاص یابد که با توجه به پیگیری‌های انجام شده توسط معاونت در سال ۱۳۸۷ برای چند پروژه دارای اولویت به ارزش تقریبی ۸۰۰ میلیون دلار گواهی مسدودی ارزی صادر شده است.

۲- براساس مصوبه دولت، به منظور فراهم نمودن زمینه جلب سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی با رعایت قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی اقدام به تصویب بیش از ۱۱۶۵ منطقه نمونه گردشگری در مناطق مستعد کشور و قطب‌های گردشگری نموده است. مناطق مزبور برحسب ظرفیت پذیرش گردشگر در چهار سطح بین‌المللی، ملی، استانی و محلی برای ارایه خدمت به گردشگران داخلی و خارجی ایجاد می‌شود. هر منطقه دارای مراکز خدماتی، رفاهی، فرهنگی و گردشگری از جمله واحدهای اقامتی، پذیرایی، خرید، تولید و عرضه صنایع‌دستی، فرهنگی، هنری، تفریحی، ورزشی، پارک‌ها و سایر خدمات گردشگری خواهد بود. در این راستا کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی مکلفند پس از تأسیس منطقه نمونه، خدمات خود را تا ورودی منطقه با شرایط و نرخ‌های مصوب در شهرها و روستاهای همجوار منطقه به سرمایه‌گذاران و بهره‌برداران ارایه نمایند.

۳- یکی از مهم‌ترین مشوق‌های سرمایه‌گذاری در صنعت گردشگری ایران معافیت مالیاتی می‌باشد. بر اساس تبصره ۳ ماده ۱۳۲ قانون مالیات‌های مستقیم تمامی تاسیسات گردشگری دارای پروانه بهره‌برداری هر سال از پرداخت ۵۰ درصد از مالیات مشمول معاف هستند.

مشوق‌ها و حمایت‌های قانونی از سرمایه‌گذاری در بخش گردشگری



بازار تبریز

۴- نرخ هتل‌هایی که از سال ۱۳۷۱ به بعد به بهره‌برداری رسیده‌اند براساس مصوبه شماره ۱۹۲۴/۶۲ مورخ ۴/۵/۱۳۷۱ سازمان برنامه و بودجه که در مورخ ۱۲/۵/۱۳۷۱ در شورای عالی اقتصاد تصویب گردیده از ضوابط نرخ‌گذاری معاف می‌باشد. این مسئله بدین معنی است که مدیریت هتل با سیاست‌های داخلی خود می‌تواند به اقتضای شرایط زمانی نرخ مناسب را اعمال نماید.

۵- فرصت‌های سرمایه‌گذاری در بخش گردشگری نیز در پیرامون محورهای ذیل در قالب بسته فرصت‌ها به زبان‌های فارسی و انگلیسی تهیه و آماده ارایه به سرمایه‌گذاران است.

مناطق نمونه گردشگری تأسیسات اقامتی همچون هتل، متل و کمپینگ سایت‌های طبیعت گردی و روستاهای هدف گردشگری شهرک‌ها و بازارچه‌های صنایع دستی، اماکن تاریخی قابل احیاء، پایگاه‌های میراث فرهنگی، مجتمع‌های آب‌درمانی، بسته‌های سرمایه‌گذاری نوار ساحلی، بسته‌های سرمایه‌گذاری خدمات گردشگری، بسته‌های سرمایه‌گذاری در مناطق آزاد تجاری و ویژه اقتصادی

فرصت‌های سرمایه‌گذاری تهیه‌شده این امکان را برای سرمایه‌گذار فراهم می‌آورد تا ضمن اطلاع از خلاصه مشخصات اقتصادی، مالی و فنی پروژه، از پیشرفت فیزیکی پروژه، محل اجرای پروژه و سایر مشخصات طرح مطلع گردند.

۶- در مناطق آزاد تجاری-صنعتی ایران مشوق‌های سرمایه‌گذاری خارجی بسیاری پیش بینی شده است. مستثنی بودن از شمول قوانین و مقررات حاکم بر شرکت‌های دولتی و سایر مقررات عمومی دولت و اداره شدن منحصر بر اساس این قانون و اساس‌نامه‌های مربوطه مهم‌ترین ویژگی این مناطق می‌باشد.







## برخی از مشوق‌های سرمایه‌گذاری در مناطق آزاد

- ۱- بر اساس ماده ۲۰ مقررات عمومی قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری-صنعتی جمهوری اسلامی ایران ورود و خروج سرمایه و سود حاصل از فعالیت‌های اقتصادی در هر منطقه، آزاد می‌باشد.
- ۲- بر اساس ماده ۱۳ مقررات عمومی قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری-صنعتی جمهوری اسلامی ایران اشخاص حقیقی و حقوقی که در منطقه به انواع فعالیت‌های اقتصادی اشتغال دارند، نسبت به هر نوع فعالیت اقتصادی در منطقه آزاد از تاریخ بهره‌برداری مندرج در مجوز به مدت سی سال از پرداخت مالیات بر درآمد و ادواری موضوع قانون مالیات‌های مستقیم معاف خواهند بود و پس از انقضای سی سال تابع مقررات مالیاتی خواهند بود که با پیشنهاد هیأت وزیران به تصویب مجلس شورای اسلامی خواهد رسید.
- ۳- بر اساس تبصره ۱ ماده ۲۴ مقررات فوق، اجاره زمین به اتباع خارجی مجاز است.
- ۴- بر اساس بند ۱ ماده ۵ مقررات صادرات، واردات و امور گمرکی مناطق آزاد تجاری-صنعتی، کالاهایی که از خارج یا سایر نقاط کشور و یا دیگر مناطق آزاد تجاری-صنعتی کشور، وارد منطقه می‌شوند، چنانچه از نوع مصالح، ابزار و لوازم ساختمانی برای احداث واحد تولیدی، تجاری، خدماتی، مسکونی و فعالیت‌های زیربنایی (به استثنای وسایل تزیینی و میل) باشند، با تشخیص سازمان منطقه و به میزان مورد نیاز از پرداخت عوارض بندری و فرودگاهی معاف هستند ولی مشمول پرداخت هزینه‌های خدماتی می‌باشند.
- ۵- همچنین بر اساس بند ۲ همین ماده، ماشین آلات، مواد اولیه، اجزا و قطعات مورد نیاز تولید، تجهیزات و ابزارآلات تولیدی، قطعات یدکی ماشین آلات تولیدی و وسایل نقلیه سرمایه‌ای (به استثنای اتومبیل سواری و قایق تفریحی) از پرداخت عوارض بندری و فرودگاهی معاف ولی مشمول پرداخت هزینه‌های خدماتی می‌باشند.
- ۶- بر اساس ماده ۱۳۱ قانون برنامه سوم تنفیذی در ماده ۲۹ قانون برنامه چهارم به سازمان حمل و نقل جاده‌ای و پایانه‌های کشور اجازه داده شده است؛ به منظور کمک به تدارک ناوگان حمل و نقل جاده‌ای بین شهری و احداث پایانه‌های مسافری و باری و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی توسط بخش غیردولتی با اولویت تعاونی‌ها و ایتارگران، از محل منابع داخلی در قالب وجوه اداره شده نزد بانکها نسبت به تامین تسهیلات اعتباری بانکی، اقدام کرده و مابه‌التفاوت نرخ سود را از منابع داخلی خود پرداخت کند. در همین راستا تاکنون متقاضیان ایجاد مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی بسیاری از تسهیلات سازمان حمل و نقل جاده‌ای و پایانه‌ها استفاده نموده‌اند، ضمن اینکه سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری به منظور کمک به ایجاد زیرساخت‌های مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی کمک‌های مالی بسیاری نموده است.

## تسهیلات سازمان حفاظت محیط زیست در ارتباط با سرمایه‌گذاران بخش گردشگری

- بر اساس توافق‌نامه دوجانبه منعقدشده در سال ۱۳۸۶ بین سازمان حفاظت محیط زیست و سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری در خصوص ارزیابی اثرات زیست محیطی پروژه‌های گردشگری تمهیدات مناسبی به منظور تسهیل در اجرای پروژه‌های گردشگری اندیشیده شده است.
- بر اساس ماده ۲۲ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۲۷/۱۱/۱۳۸۰، به منظور تسریع در امر توسعه هتل‌ها و اقامتگاه‌ها و سایر تأسیسات گردشگری، با تقاضای سازمان میراث فرهنگی و گردشگری:
- ۱- سازمان ملی زمین و مسکن موظف است اراضی مورد نیاز را به قیمت کارشناسی به صورت اجاره به شرط تملیک پنج ساله در اختیار سرمایه‌گذاران قرار دهد.
  - ۲- سازمان جنگل‌ها و مراتع و آبخیزداری کشور و ادارات کل منابع طبیعی استان‌ها و سازمان امور اراضی وزارت جهاد کشاورزی مکلفند اراضی مورد نیاز را به قیمت منطقه‌ای در اختیار سرمایه‌گذاران قرار دهند.
  - ۳- تغییر کاربری اراضی برای استقرار هتل‌ها با پیشنهاد سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در کمیسیون ماده ۵ موضوع قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به طور فوق العاده مورد بررسی و اقدام قرار خواهد گرفت.
  - ۴- عوارض ناشی از تغییر کاربری و فروش تراکم به اقساط پنج تا ده ساله از شروع بهره‌برداری توسط سرمایه‌گذاران به شهرداری مربوط پرداخت خواهد شد) بر اساس ماده ۱ قانون حفاظت و بهره‌وری از جنگل‌ها و مراتع، حفاظت و بهره‌برداری عرصه و اعیانی کلیه جنگل‌ها و مراتع و بی‌شبه‌های طبیعی و اراضی جنگلی کشور جزو انفال و ثروت‌های عمومی محسوب و متعلق به دولت است ولو اینکه قبل از این تاریخ افراد آن را متصرف شده و سند مالکیت اخذ نموده باشند. بر اساس ماده ۳ قانون فوق، بهره‌برداری از منابع مذکور در ماده ۲ توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور استحصال چوب و هیزم و ذغال باید طبق طرحی به عمل آید که به تصویب سازمان جنگل‌بانی رسیده باشد و سازمان مزبور با رعایت مفاد طرح‌های مصوب پروانه بهره‌برداری صادر خواهد نمود.
- بر اساس ماده ۶ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی (مصوب ۱۳۷۰) سازمان زمین شهری، شهرداری‌ها، سازمان جنگل‌ها و مراتع کشور و سایر وزارتخانه‌ها و سازمان‌های ذیربط موظفند زمین مورد نیاز برای احداث تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی را با معرفی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به قیمت منطقه‌ای یا تمام شده به گونه‌ای که موجب تقلیل در آمد عمومی نشود به متقاضیان واگذار نمایند.
- بر اساس ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی، تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و دفاتر خدمات مسافرتی و سایر تأسیسات مشابه از جمله مؤسسات داخل تأسیسات جهانگردی، از نظر پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی مشمول تعرفه بخش صنایع می‌باشند و شهرداری‌ها موظفند عوارض مقرر را فارغ از نوع پروانه و کاربری زمین بر اساس تعرفه بخش صنایع و با معافیت از عوارض عرصه غیر از عوارض نوسازی، فقط در مورد ساختمان محاسبه و دریافت کنند.
- همچنین بر اساس تبصره ماده فوق‌الذکر شهرداری‌ها موظفند برای افزایش زیربنای تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی عوارض مقرر را بر اساس تعرفه بخش صنعت و با حداکثر تخفیف محاسبه و دریافت کنند.
- علاوه بر این بر اساس بند ب ماده صدرالذکر، تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و دفاتر خدمات مسافرتی از نظر هزینه‌های سوخت، آب، برق و تلفن اعم از انشعاب و مصرف مشمول تعرفه‌های بخش صنایع است و دستگاه‌های ذیربط موظفند هزینه‌های مربوطه را فارغ از نوع پروانه ساخت، کاربری محل و میزان مصرف بر اساس تعرفه بخش صنعت محاسبه و دریافت کنند.







## چگونه در صنعت گردشگری ایران سرمایه گذاری کنیم؟

**مرحله اول:** کسب اطلاعات مقدماتی بر خور داری ایران از آثار بجای مانده از میراث چند هزار ساله تمدن کهن بشری و جاذبه های منحصر به فرد تاریخی، فرهنگی و طبیعی، سالانه عامل تردد بی شمار گردشگران داخلی و خارجی شده است. این قابلیت از جهات مختلف مورد توجه قرار می گیرد. بدون تردید نقش مهم صنعت گردشگری در توسعه پایدار و عبور از بحران های مالی سیاسی و اقتصادی و غیره در هر کشوری مورد توجه می باشد در این راستا کشور ما از موضوع گردشگری و توسعه این صنعت میتواند برای برنامه های اقتصادی اجتماعی، سیاسی بویژه در جهت تولید اشتغال کام های اساسی بر دارد.

**مرحله دوم:** آنچه امروز یک گردشگر می تواند از آن برای رفاه و امنیت خود استفاده نماید تأسیسات گردشگری می باشند که به قصد ارائه خدمات و انتفاع برای پذیرایی و اقامت مسافران و گردشگران طبق ضوابط و مقررات احداث گردیده و به شرح ذیل تقسیم بندی شده اند:

هتل، متل و واحدهای خدماتی رفاهی بین راهی، مهمان پذیر، مرکز اقامتی جوانان، مراکز خود پذیرائی شامل: هتل آپارتمان، پانسیون، زائر سرا و از این قبیل، تفرجگاه، اردوگاه گردشگری، کمپینگ و کاروان ها، مجتمع های سیاحتی و تفریحی، (به استثنای موارد مربوط به شهرداری ها) و سایر واحدهایی که به قصد ارائه خدمات و انتفاع برای پذیرایی و اقامت مسافران و جهانگردان طبق مقررات و ضوابط میراث فرهنگی و گردشگری تاسیس می گردند، مراکز سرگرمی و تفریحی (مراکز تعطیلات)، دفتر خدمات مسافرتی و جهانگردی، مناطق نمونه گردشگری، اقامتگاه با مالکیت زمانی (Timesharing)

**مرحله سوم:** ارائه تقاضای اخذ تسهیلات بانکی هر شخص حقیقی یا حقوقی، خصوصی یا تعاونی می تواند نسبت به تسلیم تقاضای اخذ تسهیلات پس از مراحل اخذ صدور موافقت اصولی و تأیید نقشه های معماری بر اساس موارد ابلاغی و همچنین پس از تأمین ۲۰ درصد از سهم آورده خود اقدام نماید. سهم آورده هر متقاضی عبارت است از سرمایه گذاری شخص قبل یا در حین ارائه درخواست استفاده از تسهیلات می باشد. بدین شرح که پس از هزینه های تهیه زمین و سایر هزینه های قبل از شروع عملیات ساختمانی از قبیل عوارض های قانونی و اخذ پروانه، هزینه مهندس مشاور، هزینه های تهیه نقشه و غیره نسبت به ساخت ۲۰ درصد اقدام مینماید و یا در حین ارائه تقاضای خود ۲۰ درصد از سهم خود را به صورت نقدی نزد بانک تودیع می نماید. اعطای تسهیلات به طرح های مرتبط با تأسیسات گردشگری و میراث فرهنگی در بخش های احداث، توسعه و تجهیز و همچنین مرمت و بازسازی طرح ها صورت می گیرد که اعتبار آن از طریق سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری با عقد قرارداد با بانک های عامل صورت می گیرد. میزان تخصیص تسهیلات به طرح ها متناسب با پتانسیل طرح و همچنین میزان سرمایه گذاری انجام شده و یا در حال انجام می باشد. سرمایه گذاران با در نظر گرفتن شرایط عمومی و خصوصی مناطق قابل سرمایه گذاری از لحاظ توجیحات مالی، فنی و اقتصادی هریک از طرح ها را با علاقه و میل شخصی انتخاب و نسبت به تهیه زمین و انجام زیر ساخت ها اقدام می نمایند. توجیحات مالی فنی و اقتصادی از عوامل مهم ترغیب سرمایه گذاران به انجام فعالیت های گردشگری می باشد. اگر چنانچه طرحی توجیحات لازم و قابلیت اجرا نداشته باشد سرمایه گذار قطعا در حین انجام فعالیت و یا پس از آن با مشکلات روبرو خواهد شد و لذا سرمایه گذاران مکلفند با بررسی دقیق و همه جانبه نسبت به انجام سرمایه گذاری اقدام لازم مبذول نمایند.

**مرحله چهارم:** صدور پروانه ساختمان و مجوز ساخت پس از تصویب نقشه ها توسط سازمان موضوع به شهرداری و یا بخش داری محل جهت موافقت با ساخت هریک از تأسیسات گردشگری ابلاغ می گردد و شهرداری و یا بخش داری محل بر اساس طرح جامع شهری و بلامنازع بودن موضوع نسبت به صدور پروانه با کاربری گردشگری اقدام می نماید. با توجه به قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۲۷/۱۱/۱۳۸۰ که در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۵/۸/۱۳۸۴ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۲۵/۵/۱۳۸۴ به تأیید شورای محترم نگهبان رسیده بشرح ذیل جهت اجرا ابلاغ شده است:

بند ۳ ماده ۲۲ قانون فوق اشاره: تغییر کاربری اراضی برای استقرار هتل ها با پیشنهاد سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در کمیسیون ماده ۵ موضوع قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بطور فوق العاده مورد بررسی و اقدام قرار خواهد گرفت بند ۴ ماده ۲۲ قانون فوق اشاره: عوارض ناشی از تغییر کاربری و فروش تراکم به اقساط ۵ ساله تا ۱۰ ساله از شروع بهره برداری توسط سرمایه گذاران به شهرداری محل مربوط پرداخت خواهد شد.



### مرحله پنجم: صدور موافقت اصولی توسط سازمان.

مراحل صدور موافقت اصولی توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:

(۱) ارائه درخواست کتبی توسط متقاضی به سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان مربوطه / (۲) بازدید از محل مورد نظر متقاضی توسط کارشناس سازمان استان / (۳) تأیید مقدماتی و اعلام آن (در صورت عدم تأیید با ذکر علت کتبا به متقاضی اعلام می شود) / (۴) اخذ مدارک اولیه (الف - سند مالکیت، ب - کروکی محل) / (۵) بررسی مدارک و اعلام نتیجه به کارگروه گردشگری / (۶) استعلام از نهادهای مرتبط (فرم پیوست)

آب منطقه ای جهت رعایت حریم رودخانه، دریا، کانال های کشاورزی، سدها / برق منطقه ای جهت رعایت حریم های برق فشار قوی / شرکت توزیع برق جهت تأمین برق مورد نیاز پروژه / شرکت گاز و نفت جهت تأمین حریم خطوط گاز، نفت / منابع طبیعی جهت رعایت محدوده های جنگلی و اراضی ملی / محیط زیست جهت رعایت مسائل زیست محیطی / میراث فرهنگی بافت های قدیمی و تاریخی شهر یا روستا / امور اراضی جهت بررسی زمین های کشاورزی و نوع کاربری / شهرداری در صورتی که زمین در محدوده شهری واقع باشد / اداره راه و ترابری جهت رعایت حریم راه های اصلی و فرعی / آب و فاضلاب جهت نحوه تأمین آب و دفع فاضلاب / سایر دستگاه های بر حسب مورد / (۷) بررسی در کارگروه گردشگری و صدور موافقت اصولی

**مرحله ششم:** تهیه نقشه های معماری بر اساس ضوابط سازمان پس از صدور موافقت اصولی. موضوع به طور کتبی به متقاضی ابلاغ و طی مدت ۶ ماه درخواست می گردد تا نسبت به تهیه نقشه های معماری بر اساس ضوابط معماری سازمان اقدام نماید:

۱- تهیه نقشه های معماری

۲- بررسی و تصویب و ابلاغ نقشه های معماری

**مرحله هفتم:** تصویب تسهیلات و معرفی به بانک به طور کلی سرمایه گذاران با آگاهی از ضوابط عمومی اخذ تسهیلات و همچنین مطالعه قوانین مرتبط با قانون عملیات بانکی بدون ربا تقاضای خود را تسلیم خواهند نمود.

بعضی از موارد که بانکها از اعطای تسهیلات به سرمایه گذاران خودداری می نمایند عبارتند از:

(۱) کسانی که چک برگشتی در هریک از بانکها داشته باشند / (۲) محکومین مالی که از طریق مراجع قانونی نسبت به اخذ تسهیلات منع شده اند / (۳) سرمایه گذارانی که بدهی معوق داشته باشند و نسبت به ادای دین معوق اقدام ننمایند / (۴) بانکها جهت خرید اماکن اقامتی و .. تسهیلات پرداخت نمی نمایند. / (۵) معمولا مشارکت دو بانک در یک طرح به طور همزمان صورت نمی گیرد. / (۶) بانکها در طرح هایی که توجیه مالی، فنی و اقتصادی نداشته باشند مشارکت نمی نمایند. / (۷) اشخاص حقوقی دولتی و عمومی و همچنین شهرداری ها بدون کسب مجوز از بانک مرکزی مجاز به استفاده از تسهیلات نمی باشند.

**نکته:** سرمایه گذاران مکلفند برنامه زمان بندی طرح را طوری تنظیم و تعهد نمایند که با اعطای تسهیلات طرح ها حداکثر ۱۰ سال شامل ۳ سال مشارکت با بانک جهت ساخت، ۱ سال تنفس و ۶ سال بازپرداخت اقساط می باشد.

عدم تکمیل طرح ها به علت اهمال و بی توجهی سرمایه گذار دلیلی بر عدم تبدیل دوران مشارکت طرح ها به فروش اقساطی از طرف بانک نمی باشد. **و تائید مورد قبول بانکها:** و تائید مورد قبول بانکها همان تضامین برگشت اصل و سود تسهیلات و همچنین حسن اجرای تعهدات سرمایه گذار می باشد که عبارتند از:

۱- اموال غیر منقول شامل املاک یا مستحقات و منصوبات در محل اجرای طرح که میتواند متعلق به متقاضی یا شرکاء باشد. ملک مورد رهن از نظر بانک باید مرغوب، سهل البیع، مفروز، بلاعارض، شش دانگ و آزاد باشد. املاکی مانند زمین های بایر و کشاورزی معمولا غیر قابل ترهین می باشد.

۲- اوراق بهادار، ضمانت نامه های رسمی و سهام شرکتهای پذیرفته شده در بازار بورس و همچنین اوراق مشارکت منتشره با کسب مجوز از بانک مرکزی.

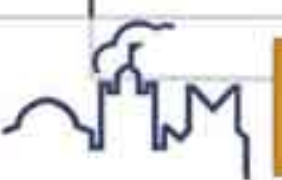
۳- اسناد رسمی مثل اوراق قرضه دولتی یا اسناد خزانه.

۴- قبوض انبارهای عمومی.

۵- اسناد تجاری مثل سفته و برات.

توضیح اینکه کلیه موارد مذکور با تشخیص و ارزیابی کارشناس بانک صورت خواهد گرفت.

**مرحله هشتم:** بررسی پرونده در بانک عامل بانک به محض مراجعه سرمایه گذار و تسلیم معرفی نامه سازمان نسبت به تکمیل مدارک و بررسی آن و تأیید طرح ارسالی ظرف مدت یکماه اقدام می نماید. در صورت نقص مدارک پرونده بانک در سقف مهلت مقرر فوق الذکر مراتب را به متقاضی و سازمان اعلام می نماید و در غیر این صورت نسبت به تصویب طرح و معرفی به دفتر اسناد رسمی اقدام می نماید.





# هتل بوتیک



عنوان فرصت سرمایه گذاری

هتل بوتیک

نوع تاسیسات گردشگری

خانه تاریخی ثبت شده برادران گنجعلی زاده

صاحب فرصت سرمایه گذاری

برادران گنجعلی زاده

استات محل اجرای طرح

آذربایجان شرقی

ارتباط با صاحب فرصت

تلفن: ۳۵۲۵۹۸۶۷ کد استان: ۰۴۱ کشور: ایران ۰۰۹۸

آدرس دقیق محل اجرای طرح

تبریز، خ. دارایی، کوچه مجتهدیلر، دربند حاج صمد خوئیلر، پلاک ۶۳

نوع بسته سرمایه گذاری

ایجاد

بازسازی

توسعه

نوع مالکیت

خصوصی

دولتی

سایر با ذکر نوع

بسته فرصت سرمایه گذاری در آذربایجان شرقی

مساحت زمین (مترمربع)

۲۷۰۰ الی ۳۰۰۰

متر از زیرینا (مترمربع)

۲۳۰۰ الی ۲۵۰۰

تاسیسات زیربنایی

برق

آب

گاز

وسایل ارتباطی (تلفن / اینترنت)

راه دسترسی



مزایای اجرای طرح و مهمترین جاذبه های گردشگری منطقه

تبدیل به هتل بوتیک و رستوران سنتی یا مرکز اداری

وضعیت زیرساخت های منطقه

راه زمینی	فاصله تا نزدیکترین راه اصلی	۰.۱ (کیلومتر)
فرودگاه	فاصله تا نزدیکترین فرودگاه	۴ (کیلومتر)
راه آهن	فاصله تا نزدیکترین راه آهن	۲ (کیلومتر)
بندر	فاصله تا نزدیکترین بندر	(کیلومتر)
شبكة گاز	فاصله تا نزدیکترین شبکه گاز	۰.۸ (کیلومتر)
شبكة آب	فاصله تا نزدیکترین شبکه آب	۰.۵ (کیلومتر)
شبكة برق	فاصله تا نزدیکترین شبکه برق	۰.۴ (کیلومتر)
شبكة تلفن	فاصله تا نزدیکترین شبکه تلفن	۰.۲ (کیلومتر)





# هتل بوتیک



مجوزها و استعلام های اخذ شده

قابل اخذ

میزان تسهیلات دریافتی

صفر میلیون ریال

نحوه سرمایه گذاری داخلی

مشارکت

نحوه مشارکت: قابل مذاکره

واگذاری و بهره برداری

نحوه واگذاری: قابل مذاکره

ساختار سرمایه گذاری خارجی

سرمایه گذاری مستقیم خارجی (FDI): قابل مذاکره

ترتیبات قراردادی:  قابل مذاکره  فاینانس  بیع متقابل

روش ها:  قابل مذاکره  سایر  BOT

BOT  BRT  BLT

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز

ریالی	آورده صاحب فرصت	غیر نقدی	۱۱۰ میلیارد ریال
مورد نیاز	نقدی	۰	میلیارد ریال
	تسهیلات	۵۰	میلیارد ریال
ارزی	آورده صاحب فرصت	غیر نقدی	۲۷۵۰ هزار دلار
	مورد نیاز	نقدی	۰ هزار دلار
		تسهیلات	۱۲۵۰

شرح

منابع مالی مورد نیاز داخلی (میلیارد ریال)	منابع مالی مورد نیاز خارجی (میلیون دلار)	کل منابع مورد نیاز
۱۱۰	۲۷۵۰	سرمایه ثابت
۱۰	۲۵۰	سرمایه در گردش
۱۶۰	۴۰۰۰	سرمایه کل

نرخ بازگشت داخلی IRR

۲۰ درصد

ارزش حال خالص NPV

اظهار نشده

دوره زمانی بازگشت سرمایه PP

۵ سال

میزان پیشرفت فیزیکی

۵ درصد

ظرفیت سالیانه

تعداد طبقات اقامتی ۳ | تعداد اتاق های اقامتی ۴۱ | تعداد تخت ۱۲۰

طول دوره اجرا (ساخت تا بهره برداری)

۳ سال

ظرفیت اشغال سالانه

۵۰ درصد

درآمد سالانه طرح

سال	۱	۲	۳	۴	۵
ضریب اشغال	۳۵	۴۵	۵۰	۶۰	۶۵
درآمد	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه

شرح پروژه

فاصله از خیابان دارایی ۱۰۰ متر / فاصله از پل قاری ۸۰ متر  
جنب شهرداری فرهنگی تاریخی منطقه ۸ کلانشهر تبریز





# مجتمع گردشگری تفریحی هلیا



عنوان فرصت سرمایه گذاری  
مجتمع گردشگری تفریحی هلیا

نوع تاسیسات گردشگری  
هتل، پارک آبی، رستوران سنتی و مراکز خرید

صاحب فرصت سرمایه گذاری  
شرکت مجتمع گردشگری هلیا

استان محل اجرای طرح  
آذربایجان شرقی

ارتباط با صاحب فرصت  
آدرس دقیق محل اجرای طرح  
کیلومتر ۵ جاده تبریز - تهران روبروی سیمکات

تلفن : ۰۰۹۸۹۱۴۱۱۵۹۹۴۰ کد استان : ۰۴۱ کشور : ایران  
آدرس الکترونیکی : info@Helyapark.com

نوع بسته سرمایه گذاری  
ایجاد  بازسازی  توسعه

نوع مالکیت  
خصوصی  دولتی  سایر با ذکر نوع

بسته فرصت سرمایه گذاری در آذربایجان شرقی



مساحت زمین (مترمربع) ۲۵۰۰۰  
متر از زیرینا (مترمربع) ۵۴۵۰۰

تاسیسات زیربنایی  
برق  آب  گاز  وسایل ارتباطی (تلفن / اینترنت)  راه دسترسی

مزایای اجرای طرح و مهمترین جاذبه های گردشگری منطقه  
واقع شدن در مسیر تهران - تبریز ، نزدیک بودن به کلانشهر تبریز

وضعیت زیرساخت های منطقه

راه زمینی	فاصله تا نزدیکترین راه اصلی	صفر (کیلومتر)
فرودگاه	فاصله تا نزدیکترین فرودگاه	۲۰ (کیلومتر)
راه آهن	فاصله تا نزدیکترین راه آهن	۲۵ (کیلومتر)
بندر	فاصله تا نزدیکترین بندر	(کیلومتر)
شبکه گاز	فاصله تا نزدیکترین شبکه گاز	صفر (کیلومتر)
شبکه آب	فاصله تا نزدیکترین شبکه آب	صفر (کیلومتر)
شبکه برق	فاصله تا نزدیکترین شبکه برق	صفر (کیلومتر)
شبکه تلفن	فاصله تا نزدیکترین شبکه تلفن	صفر (کیلومتر)



# مجتمع گردشگری تفریحی هلیا



مجوزها و استعلام های اخذ شده

تمام مجوزها اخذ شده است

میزان تسهیلات دریافتی

۱۹۰۰۰۰ میلیون ریال

نحوه سرمایه گذاری داخلی

مشارکت نحوه مشارکت: قابل مذاکره

واگذاری و بهره برداری نحوه واگذاری: قابل مذاکره

ساختار سرمایه گذاری خارجی

سرمایه گذاری مستقیم خارجی (FDI): قابل مذاکره

ترتیبات قراردادی: قابل مذاکره  فاینانس  بیع متقابل

روش ها: قابل مذاکره  سایر  BOT

BOT  BRT  BLT

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز

ریالی	غیر نقدی	آورده صاحب فرصت
۲۷۰ میلیارد ریال	نقدی	مورد نیاز
۵۰ میلیارد ریال	نقدی	آورده صاحب فرصت
۳۶۰ میلیارد ریال	تسهیلات	مورد نیاز
۱۲۰۰ میلیارد ریال	غیر نقدی	آورده صاحب فرصت
۶۷۵۰ میلیون دلار	نقدی	مورد نیاز
۱۲۵۰ هزار دلار	نقدی	مورد نیاز
۹۰۰۰ میلیون دلار	تسهیلات	مورد نیاز
۳۰۰۰۰ میلیون دلار	تسهیلات	مورد نیاز

شرح

منابع مالی مورد نیاز داخلی (میلیارد ریال)	منابع مالی مورد نیاز خارجی (میلیون دلار)	کل منابع مورد نیاز
۱۸۵۰	۴۶	سرمایه ثابت
۳۰	۰/۷۵	سرمایه در گردش
۱۸۸۰	۴۷	سرمایه کل

نرخ بازگشت داخلی IRR

۲۰ درصد

ارزش حال خالص NPV

اظهار نشده

دوره زمان بازگشت سرمایه PP

۵ سال

میزان پیشرفت فیزیکی

۵۰ درصد

ظرفیت سالیانه

تعداد طبقات اقامتی ۱۴ | تعداد اتاق های اقامتی ۱۶۰ | تعداد سوئیت ۲۰ | تعداد تخت ۳۸۰

طول دوره اجرا (ساخت تا بهره برداری)

۳ سال

ظرفیت اشغال سالانه

۵۰ درصد

درآمد سالانه طرح

سال	۱	۲	۳	۴	۵
ضریب اشغال	۳۵	۴۵	۵۰	۶۰	۶۵
درآمد	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه

شرح پروژه

این پروژه با توجه به وجود مراکز خرید اقامتی تفریحی (شامل پارک های آبی مردانه و زنانه) و انواع تالار و رستورانهای متنوع توجیه اقتصادی بالا و توان بازگشت سرمایه در مدت کوتاه را دارد.





## منطقه گردشگری و هتل پنج ستاره سیمرغ



عنوان فرصت سرمایه گذاری

منطقه گردشگری و هتل پنج ستاره سیمرغ

نوع تاسیسات گردشگری

هتل، کمپینگ، جت اسکی، رستوران، سرگرمی و تفریحات آبی

صاحب فرصت سرمایه گذاری

شرکت ژئوتجارت سیمرغ

استان محل اجرای طرح

آذربایجان شرقی

ارتباط با صاحب فرصت

تلفن: ۰۰۹۸۹۱۴۴۰۹۷۹۳۹ کد استان: ۰۴۱ کشور: ایران

آدرس الکترونیکی: info@gtsimorgh.com

آدرس دقیق محل اجرای طرح

۱۵ کیلومتری جاده تبریز - صوفیان، روستای اماند

نوع بسته سرمایه گذاری

ایجاد  بازسازی  توسعه

نوع مالکیت

خصوصی  دولتی  سایر با ذکر نوع

بسته فرصت سرمایه گذاری در آذربایجان شرقی

مساحت زمین (مترمربع)

۱۰۰ هکتار فاز اول

متراژ زیربنا (مترمربع)

۲۹۵۷۸

تاسیسات زیربنایی

برق  آب  گاز  وسایل ارتباطی (تلفن / اینترنت)  راه دسترسی



مزایای اجرای طرح و مهمترین جاذبه های گردشگری منطقه

وجود مخزن سد بالغ بر ۳۳ هکتار، نزدیکی به تبریز و فرودگاه بین المللی، واقع شدن در مسیر ترانزیتی تبریز-بازرگان، نزدیکی به منطقه آزاد ارس، وجود شهرک های صنعتی بزرگ در نزدیکی طرح، ارتباط با مناطق شمالی از جمله حاشیه ارس و ارسباران و ...

وضعیت زیرساخت های منطقه

راه زمینی	فاصله تا نزدیکترین راه اصلی	۲ کیلومتر
فرودگاه	فاصله تا نزدیکترین فرودگاه	۱۰ کیلومتر
راه آهن	فاصله تا نزدیکترین راه آهن	۱۵ کیلومتر
بندر	فاصله تا نزدیکترین بندر	- کیلومتر
شبكة گاز	فاصله تا نزدیکترین شبکه گاز	۲ کیلومتر
شبكة آب	فاصله تا نزدیکترین شبکه آب	۶ کیلومتر
شبكة برق	فاصله تا نزدیکترین شبکه برق	صفر کیلومتر
شبكة تلفن	فاصله تا نزدیکترین شبکه تلفن	۱ کیلومتر
بندر	فاصله تا بندر انزلی در شمال	۴۰۰ کیلومتر و بندر عباس در جنوب ۱۸۰۰ کیلومتر
شبكة گاز	توضیح اینکه امتیاز اخذ شده و مقدمات اجرا فراهم گردیده	
شبكة آب	۶ کیلومتر تا شبکه تبریز - ضمناً برای مصارف شرب و بهداشت و فضای سبز و تفریحات آبی، آب تخصیص یافته است	
شبكة برق	برای مجتمع، شبکه فشار قوی ۲۰ کیلو ولتی دایر شده است	
شبكة تلفن	زیرساخت های اینترنتی فراهم شده و ارتباطات به صورت کامل دایر می باشد	



## منطقه گردشگری و هتل پنج ستاره سیمرخ



مجوزها و استعلام‌های اخذ شده

همه مجوزهای لازم اخذ شده است و فاز اول به بهره برداری رسیده است

میزان تسهیلات دریافتی

صفر میلیون ریال

نحوه سرمایه‌گذاری داخلی

- مشارکت  
 واگذاری و بهره‌برداری  
 نحوه مشارکت: قابل مذاکره  
 نحوه واگذاری: قابل مذاکره

ساختار سرمایه‌گذاری خارجی

- سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی (FDI): -  
 ترتیبات قراردادی:  قابل مذاکره  فاینانس  بیع متقابل  
 روش‌ها:  قابل مذاکره  سایر  BOT  
 BOT  BRT  BLT

حجم سرمایه‌گذاری مورد نیاز

ریالی	غیر نقدی	آورده صاحب فرصت
۲۲۰۰ میلیارد ریال	نقدی	مورد نیاز
۸۸۰۰ میلیارد ریال	تسهیلات	آورده صاحب فرصت
میلیون دلار	غیر نقدی	مورد نیاز
هزار دلار	نقدی	مورد نیاز
میلیون دلار	تسهیلات	مورد نیاز
میلیون دلار	تسهیلات	مورد نیاز

شرح

منابع مالی مورد نیاز داخلی (میلیارد ریال)	منابع مالی مورد نیاز خارجی (میلیون دلار)	کل منابع مورد نیاز
۹۰۲.۱۵۶	۶.۲۵۰	۹۰۸.۴۰۷
سرمایه ثابت	سرمایه در گردش	سرمایه کل

نرخ بازگشت داخلی IRR

۲۵ درصد

ارزش حال خالص NPV

۶۴.۵۲۹ میلیون ریال برای هتل

دوره زمانی بازگشت سرمایه PP

۴ سال

میزان پیشرفت فیزیکی

۲۰ درصد

ظرفیت آبنما

تعداد طبقات اقامتی ۸ | تعداد اتاق‌های اقامتی ۲۰۰ | تعداد تخت ۴۰۰

طول دوره اجرا (ساخت تا بهره‌برداری) ظرفیت اشغال سالانه

۵ سال (برای هتل) و ۲۰ سال برای کل طرح جامع سالانه ۲۵۴۰ نفر در دوران ساخت و در حین بهره‌برداری ۳۷۲ نفر

درآمد سالانه طرح

سال	۱	۲	۳	۴	۵
تعداد اشتغال	۴۰	۴۵	۵۵	۶۰	۶۰
درآمد	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه

شرح پروژه

توسعه فعالیت‌های گردشگری، تفریحی و توریستی در پیرامون دریاچه سد امند واقع در ۱۴ کیلومتری تبریز-گردشگران داخلی و خارجی از ظرفیت‌های زیست محیطی منطقه توسط جاده اختصاصی دو بانده احداثی از اکوسیستم منطقه، جاده سلامت به طول ۴ کیلومتر در پیرامون دریاچه که در نوع خود منحصر به فرد بوده و همچنین دارای بودن تالار ۲۰۰۰ نفری، رستوران‌های چوبی، اسکله، کافی شاپ، آلاچیق‌های اقامتی، ورزش‌های روی آب و احداث هتل و ...  
 افزایش رفاه اجتماعی، غنا بخشیدن به اوقات فراغت مردم منطقه- با احداث این پروژه عظیم نه تنها تبریز بلکه منطقه شمالغرب کشور دارای یک پتانسیل عظیم گردشگری خواهد بود و باعث ارتقاء جایگاه استان از منظر گردشگری خواهد بود.





## منطقه نمونه گردشگری جزیره اسلامی



عنوان فرصت سرمایه‌گذاری  
منطقه نمونه گردشگری جزیره اسلامی

نوع تاسیسات گردشگری

مجتمع گردشگری، تفریحی، خدماتی، فرهنگی، ورزشی، اقامتی و درمانی

صاحب فرصت سرمایه‌گذاری

شرکت توسعه گردشگری طلوع آذر

استان محل اجرای طرح

آذربایجان شرقی

ارتباط با صاحب فرصت

تلفن: ۰۲۱-۳۳۳۳۳۰۸۳ کد استان: ۰۴۱ کشور: ۰۰۹۸  
آدرس الکترونیکی: Hamidamirmiran@yahoo.com

آدرس دقیق محل اجرای طرح

جاده تبریز - ارومیه، ۵۷ کیلومتری جنوب غربی تبریز، شمال روستای خورخور

نوع بسته سرمایه‌گذاری

ایجاد  بازسازی  توسعه

نوع مالکیت

خصوصی  دولتی  سایر با ذکر نوع

بسته فرصت سرمایه‌گذاری در آذربایجان شرقی

# ع

مساحت زمین (مترمربع)

۲۱۷۶۰۰۰

متر از زیرینا (مترمربع)

۷۸۸۴۲۶

تاسیسات زیربنایی

برق  آب  گاز  وسایل ارتباطی (تلفن / اینترنت)  راه دسترسی

مزایای اجرای طرح و مهمترین جاذبه‌های گردشگری منطقه

هدف نهایی (کلان) این پروژه برنامه ریزی، ساماندهی و طراحی یک منطقه نمونه گردشگری با مقیاس استانی، ملی و بین المللی، مشتمل بر نظام عملکردی همگن، متعادل و کارآمد، با بازدهی اقتصادی مناسب برای جامعه و سرمایه گذاران، در جهت ایفای نقش تفریحی، فراغتی و توریستی، با ملاحظات زیست-محیطی، عملکردی و اجتماعی- فرهنگی، به منظور گذران اوقات فراغت و با هدف ارتقاء ابعاد روحی، جسمی و ذهنی جمعیت بهره گیری از آن و ارتقاء کیفیات زیست محیطی منطقه طرح، در منطقه پیرامونی اسکو و دریاچه ارومیه می باشد. جاذبه های مهم گردشگری منطقه پارک ملی دریاچه ارومیه و جزیره اسلامی است.

وضعیت زیرساخت های منطقه

راه زمینی	فاصله تا نزدیکترین راه اصلی	۲۱ کیلومتر	راه اصلی منطقه، تبریز - ایلخچی - ارومیه
فرودگاه	فاصله تا نزدیکترین فرودگاه	۳۲ کیلومتر	فرودگاه بین المللی تبریز
راه آهن	فاصله تا نزدیکترین راه آهن	۱۵ کیلومتر	خط راه آهن تبریز، عجب شیر، مراغه، ایستگاه زارع بندر
بندر	فاصله تا نزدیکترین بندر	- کیلومتر	-
شبکه گاز	فاصله تا نزدیکترین شبکه گاز	۱ کیلومتر	مسیر انتقال گاز در مسیر جاده تبریز - ارومیه
شبکه آب	فاصله تا نزدیکترین شبکه آب	کیلومتر	دو حلقه چاه در محدوده
شبکه برق	فاصله تا نزدیکترین شبکه برق	۱ کیلومتر	شبکه انتقال برق به روستای خورخور
شبکه تلفن	فاصله تا نزدیکترین شبکه تلفن	۱ کیلومتر	شبکه مخابرات متصل روستای خورخور





## منطقه نمونه گردشگری جزیره اسلامی



مجوزها و استعلام های اخذ شده  
کلیه استعلام ها از ادارات مربوطه اخذ گردیده است.

میزان تسهیلات دریافتی  
- میلیون ریال

نحوه سرمایه گذاری داخلی

- مشارکت
- واگذاری و بهره برداری
- نحوه مشارکت: روش های ترکیبی
- نحوه واگذاری: فروش و اجاره

ساختار سرمایه گذاری خارجی

- سرمایه گذاری مستقیم خارجی (FDI): -
- ترتیبات قراردادی:  قابل مذاکره  فاینانس  بیع متقابل
- روش ها:  قابل مذاکره  سایر  BOT
- BOT  BRT  BLT

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز

ریالی	آورده صاحب فرصت	غیر نقدی	خرید زمین ۴۳۰ میلیارد ریال
مورد نیاز	نقدی	-	میلیارد ریال
	تسهیلات	نقدی	۱۶۰۰۰ میلیارد ریال
ارزی	آورده صاحب فرصت	غیر نقدی	- میلیون دلار
	مورد نیاز	نقدی	- هزار دلار
		تسهیلات	- میلیون دلار

شرح

منابع مالی مورد نیاز داخلی (میلیارد ریال)	منابع مالی مورد نیاز خارجی (میلیون دلار)	کل منابع مورد نیاز
۱۷۱۶۶	۱۲	سرمایه ثابت
۱۷۱۷۸		سرمایه در گردش
		سرمایه کل

نرخ بازگشت داخلی IRR  
۴۸/۲۶ درصد

دوره زمانی بازگشت سرمایه PP  
۶ سال

ظرفیت سالیانه  
۸۰ درصد

طول دوره اجرا (ساخت تا بهره برداری)  
۵ سال

ظرفیت پیشرفت فیزیکی  
۱۰ درصد

سال	۱	۲	۳	۴	۵
تعداد اشتغال	۹۴۲	۹۴۲	۹۴۲	۹۴۲	۹۴۲
درآمد	۱۲۸۲	۱۲۸۲	۱۲۸۲	۱۲۸۲	۱۲۸۲

شرح پروژه

جزیره اسلامی تنها جزیره مسکونی و آباد دریاچه ارومیه است که در اثر تبخیر و کمی بارندگی آب دریاچه در تابستان به صورت شبه جزیره در می آید و سکنه آن از راه خشکی به شهرستان های اطراف رفت و آمد می نمایند.  
جزیره اسلامی در فاصله ۳۰ کیلومتری شهر تبریز قرار دارد. وجود تنوع اقلیمی، حیات وحش، پوشش گیاهی مناسب، واقع شدن در ساحل دریاچه ارومیه، این منطقه را نیز به منطقه ای مستعد سرمایه گذاری تبدیل نموده است. این منطقه نمونه به دلیل مساحت بالا، در سطح بین المللی طبقه بندی شده و از توانمندی بالایی در ورزش های آبی و کارتینگ اتومبیل رانی برخوردار می باشد. احداث مراکز اقامتی، تله کابین و ... می تواند برگشت سرمایه گذاری را تضمین نماید.





## منطقه نمونه گردشگری تورامین ایلخچی اسکو



عنوان فرصت سرمایه‌گذاری  
منطقه نمونه گردشگری تورامین ایلخچی اسکو

نوع تاسیسات گردشگری

هتل، رستوران، کافی شاپ، سرزمین موجهای آبی، تالار و ویلاهای اقامتی، سالنهای ورزشی

صاحب فرصت سرمایه‌گذاری

شرکت هشت بهشت تبریز

ایستگاه محل اجرای طرح

آذربایجان شرقی

ارتباط با صاحب فرصت

تلفن: ۰۰۹۸۹۱۴۱۱۵۸۲۸۵ کد استان: ۰۴۱ کشور: ایران  
آدرس الکترونیکی: masoudi.majid@yahoo.com

آدرس دقیق محل اجرای طرح

جاده تبریز - آذرشهر بعد از ایلخچی روبروی خاصان

نوع بسته سرمایه‌گذاری

ایجاد  بازسازی  توسعه

نوع مالکیت

خصوصی  دولتی  سایر با ذکر نوع

بسته فرصت سرمایه‌گذاری در آذربایجان شرقی

مساحت زمین (مترمربع) ۳۵۰۰۰۰

متر از زیرینا (مترمربع) ۳۵۰۰۰۰

تاسیسات زیربنایی

برق  آب  گاز  وسایل ارتباطی (تلفن / اینترنت)  راه دسترسی



مزایای اجرای طرح و مهمترین جاذبه‌های گردشگری منطقه

واقع شدن در نزدیکی دریاچه ارومیه و مسیر تبریز به غرب کشور

وضعیت زیرساخت‌های منطقه

راه زمینی	فاصله تا نزدیکترین راه اصلی	۱ کیلومتر
فرودگاه	فاصله تا نزدیکترین فرودگاه	۳۰ کیلومتر
راه آهن	فاصله تا نزدیکترین راه آهن	۲ کیلومتر
بندر	فاصله تا نزدیکترین بندر	- کیلومتر
شبکه گاز	فاصله تا نزدیکترین شبکه گاز	۱ کیلومتر
شبکه آب	فاصله تا نزدیکترین شبکه آب	۱ کیلومتر
شبکه برق	فاصله تا نزدیکترین شبکه برق	۲ کیلومتر
شبکه تلفن	فاصله تا نزدیکترین شبکه تلفن	۷ کیلومتر



## منطقه نمونه گردشگری تورامین ایلخچی اسکو



مجوزها و استعلام های اخذ شده

تمام مجوزها اخذ شده است

میزان تسهیلات دریافتی

- میلیون ریال

نحوه سرمایه گذاری داخلی

مشارکت

نحوه مشارکت: قابل مذاکره

واگذاری و بهره برداری

نحوه واگذاری: قابل مذاکره

ساختار سرمایه گذاری خارجی

سرمایه گذاری مستقیم خارجی (FDI): -

ترتیبات قراردادی:  قابل مذاکره  فاینانس  بیع متقابل

روش ها:  قابل مذاکره  سایر  BOT

BOT  BRT  BLT

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز

ریالی	مورد نیاز	غیر نقدی	نقدی
آورده صاحب فرصت	۴۰ میلیارد ریال	غیر نقدی	نقدی
مورد نیاز	۲۰ میلیارد ریال	نقدی	تسهیلات
آورده صاحب فرصت	۴۰ میلیارد ریال	غیر نقدی	نقدی
مورد نیاز	۰ میلیون دلار	نقدی	تسهیلات
آورده صاحب فرصت	۰ هزار دلار	نقدی	تسهیلات
مورد نیاز	۱۰۰۰ میلیون دلار	نقدی	تسهیلات
مورد نیاز	۱۲۰۰ میلیون دلار	تسهیلات	

شرح

منابع مالی مورد نیاز داخلی (میلیارد ریال)	منابع مالی مورد نیاز خارجی (میلیون دلار)	کل منابع مورد نیاز
۷۵	۲۲۰۰	سرمایه ثابت
۱۰	۲۰	سرمایه در گردش
۸۵	۲۲۲۰	سرمایه کل

نرخ بازگشت داخلی IRR

۲۰ درصد

ارزش حال خالص NPV

اظهاری نشده

دوره زمانی بازگشت سرمایه PP

۵ سال

میزان پیشرفت فیزیکی

۲۰ درصد

ظرفیت سالیانه

تعداد طبقات اقامتی - تعداد اتاق های اقامتی ۵۵ سوئیت تعداد تخت -

طول دوره اجرا (ساخت تا بهره برداری)

۶ سال

ظرفیت اشغال سالانه

۸۰ درصد

درآمد سالانه طرح

سال	۱	۲	۳	۴	۵
تعداد اشتغال	۸۰	۸۰	۸۰	۸۰	۸۰
درآمد	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه

شرح پروژه

این پروژه توجیه اقتصادی بالا و توان بازگشت سرمایه در مدت کوتاه را دارد.



## مجتمع گردشگری و هتل عقیق ارس



عنوان فرصت سرمایه گذاری

مجتمع گردشگری و هتل عقیق ارس

نوع تاسیسات گردشگری

هتل، رستوران، سرگرمی و تفریحات

صاحب فرصت سرمایه گذاری

شرکت مهندسی لوله پی گستر

استان محل اجرای طرح

آذربایجان شرقی

ارتباط با صاحب فرصت

تلفن: ۰۹۱۴۱۲۱۰۴۲۲ کد استان: ۰۴۱۳۷۲۲۱۲۱۸ کشور: ایران  
آدرس الکترونیکی: [lolepeygostar@yahoo.com](mailto:lolepeygostar@yahoo.com)

آدرس دقیق محل اجرای طرح

جلفا خیابان ساحلی روبروی هتل ارس جنب خانه های سازمانی سازمان منطقه آزاد ارس

نوع بسته سرمایه گذاری

ایجاد  بازسازی  توسعه

نوع مالکیت

خصوصی  دولتی  سایر با ذکر نوع

بسته فرصت سرمایه گذاری در آذربایجان شرقی

مساحت زمین (مترمربع)

۱۷۰۰۰

متراژ زیربنا (مترمربع)

۸۵۰۰۰

تاسیسات زیربنایی

برق  آب  گاز  وسایل ارتباطی (تلفن / اینترنت)  راه دسترسی



مزایای اجرای طرح و مهمترین جاذبه های گردشگری منطقه

واقع شدن در منطقه آزاد اقتصادی ارس - ورودی کشور از نخجوان - نزدیکی به کلیسای جهانی سنت استپانوس (خارابا کلیسا) - نزدیک به آبشار آسیاب خرابه - واقع شدن در جاده بین المللی کرانه ارس

وضعیت زیرساخت های منطقه

راه زمینی	فاصله تا نزدیکترین راه اصلی	صفر کیلومتر
فرودگاه	فاصله تا نزدیکترین فرودگاه	۲۵ کیلومتر
راه آهن	فاصله تا نزدیکترین راه آهن	۱ کیلومتر
بندر	فاصله تا نزدیکترین بندر	- کیلومتر
شبکه گاز	فاصله تا نزدیکترین شبکه گاز	صفر کیلومتر
شبکه آب	فاصله تا نزدیکترین شبکه آب	صفر کیلومتر
شبکه برق	فاصله تا نزدیکترین شبکه برق	صفر کیلومتر
شبکه تلفن	فاصله تا نزدیکترین شبکه تلفن	صفر کیلومتر



## مجتمع گردشگری و هتل عقیق لرس



مجوزها و استعلام‌های اخذ شده

همه مجوزهای لازم اخذ شده است و فاز اول به بهره برداری رسیده است

میزان تسهیلات دریافتی

- میلیون ریال

نحوه سرمایه‌گذاری داخلی

- مشارکت
- واگذاری و بهره‌برداری
- نحوه مشارکت: قابل مذاکره
- نحوه واگذاری: قابل مذاکره

ساختار سرمایه‌گذاری خارجی

- سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی (FDI): -
- ترتیبات قراردادی:  قابل مذاکره  فاینانس  بیع متقابل
- روش‌ها:  قابل مذاکره  سایر  BOT
- BOT  BRT  BLT

حجم سرمایه‌گذاری مورد نیاز

ریالی	مورد نیاز	آورده صاحب فرصت	غیر نقدی
۵۰۰	میلیارد ریال	نقدی	۱۰۰
۲۰۰	میلیارد ریال	نقدی	۷۰۰۰
۱۲.۵	میلیون دلار	غیر نقدی	۲۵
۵	میلیون دلار	نقدی	۱۷.۵
	مورد نیاز	تسهیلات	

شرح

منابع مالی مورد نیاز داخلی (میلیارد ریال)	منابع مالی مورد نیاز خارجی (میلیون دلار)	کل منابع مورد نیاز
۲۳۰۰	۵۷.۵	سرمایه ثابت
۱۰۰	۲.۵	سرمایه در گردش
۲۴۰۰	۶۰	سرمایه کل

نرخ بازگشت داخلی IRR

۴۰ درصد

ارزش حال خالص NPV

۸۰۰ میلیارد ریال

دوره زمانی بازگشت سرمایه PP

۲.۵ سال

میزان پیشرفت فیزیکی

۲۰ درصد

ظرفیت سالیانه

تعداد طبقات اقامتی ۷	تعداد اتاق‌های اقامتی ۱۰۴	تعداد تخت ۲۵۰
----------------------	---------------------------	---------------

طول دوره اجرا (ساخت تا بهره‌برداری)

۵ سال

ظرفیت اشغال سالانه

۵۰ درصد

درآمد سالانه طرح

سال	۱	۲	۳	۴	۵
تعداد اشتغال	۳۰	۴۵	۵۵	۶۰	۶۵
درآمد	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه

شرح پروژه

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در شهر جلفا بدلیل برد گردشگری بالای منطقه و نزدیکی به کشورهای آذربایجان و ارمنستان و داشتن امتیاز منطقه آزاد برای داخل کشور دارای حجم بالای پذیرش مسافر می‌باشد.



## هتل ۴ ستاره



عنوان فرصت سرمایه‌گذاری

هتل ۴ ستاره

نوع تاسیسات گردشگری

خدماتی - اقامتی

صاحب فرصت سرمایه‌گذاری

سازمان منطقه آزاد ارس

استان محل اجرای طرح

آذربایجان شرقی

ارتباط با صاحب فرصت

تلفن: ۳۱۳۵۱۴۱۶ کد استان: ۰۴۱. کشور: ایران  
آدرس الکترونیکی: gardeshgari@arasfz.com

آدرس دقیق محل اجرای طرح

سازمان منطقه آزاد ارس - سایت توریسم

نوع بسته سرمایه‌گذاری

ایجاد  بازسازی  توسعه

نوع مالکیت

خصوصی  دولتی  سایر با ذکر نوع

بسته فرصت سرمایه‌گذاری در آذربایجان شرقی

مساحت زمین (مترمربع)

بسته به نیاز متقاضی از ۵۰۰۰ متر مربع تا ۵۰۰۰۰ متر مربع متفاوت می‌باشد

تاسیسات زیربنایی

برق  آب  گاز  وسایل ارتباطی (تلفن / اینترنت)  راه دسترسی

متر از زیرینا (مترمربع)

حداکثر سطح اشغال ۲۵ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰ درصد می‌باشد.



مزایای اجرای طرح و مهمترین جاذبه‌های گردشگری منطقه

دسترسی ارس به بازار ۳۰۰ میلیونی کشورهای CIS-امکان ترانزیت کالا به کشورهای قفقاز و اروپا - هم مرز بودن ارس با سه کشور آذربایجان ارمنستان و ترکیه

وضعیت زیرساخت‌های منطقه

راه زمینی	فاصله تا نزدیکترین راه اصلی	۰.۵ کیلومتر
فرودگاه	فاصله تا نزدیکترین فرودگاه	۱۲۰ کیلومتر
راه آهن	فاصله تا نزدیکترین راه آهن	۰.۵ کیلومتر
بندر	فاصله تا نزدیکترین بندر	- کیلومتر
شبکه گاز	فاصله تا نزدیکترین شبکه گاز	- کیلومتر
شبکه آب	فاصله تا نزدیکترین شبکه آب	- کیلومتر
شبکه برق	فاصله تا نزدیکترین شبکه برق	- کیلومتر
شبکه تلفن	فاصله تا نزدیکترین شبکه تلفن	- کیلومتر





## هتل ۴ ستاره



مجوزها و استعلام‌های اخذ شده  
به استناد ماده ۱۱ قانون چگونگی مناطق آزاد و ویژه اقتصادی کشور صدور مجوز برای انجام هر نوع فعالیت اقتصادی مجاز در محدوده منطقه آزاد ارس فقط در اختیار ارس می باشد.

میزان تسهیلات دریافتی

- میلیون ریال

نحوه سرمایه‌گذاری داخلی

مشارکت  
نحوه مشارکت: -  
 واگذاری و بهره‌برداری  
نحوه واگذاری: واگذاری به صورت قطعی

ساختار سرمایه‌گذاری خارجی

سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی (FDI): -  
 ترتیبات قراردادی:  قابل مذاکره  فاینانس  بیع متقابل  
 روش‌ها:  قابل مذاکره  سایر  BOT  
 BOT  BRT  BLT

حجم سرمایه‌گذاری مورد نیاز

ریالی	آورده صاحب فرصت	غیر نقدی	- میلیارد ریال
مورد نیاز	آورده صاحب فرصت	نقدی	- میلیارد ریال
		تسهیلات	- میلیارد ریال
		غیر نقدی	- میلیون دلار
ارزی	آورده صاحب فرصت	نقدی	- میلیون دلار
		تسهیلات	- میلیون دلار
		تسهیلات	- میلیون دلار

شرح

منابع مالی مورد نیاز داخلی (میلیارد ریال)	منابع مالی مورد نیاز خارجی (میلیون دلار)	کل منابع مورد نیاز
سرمایه ثابت		
سرمایه در گردش		
سرمایه کل	-	

نرخ بازگشت داخلی IRR

ارزش حال خالص NPV

دوره زمانی بازگشت سرمایه PP

میزان پیشرفت فیزیکی

ظرفیت سالیانه

تعداد طبقات اقامتی - تعداد اتاق‌های اقامتی - تعداد تخت -

طول دوره اجرا (ساخت تا بهره‌برداری)

ظرفیت اشغال سالانه

درآمد سالانه طرح

سال	۱	۲	۳	۴	۵
تعداد اشتغال					
درآمد					

شرح پروژه

-





## حمام تاریخی عباس میرزا (روستای کردشت جلفا)



عنوان فرصت سرمایه‌گذاری  
حمام تاریخی عباس میرزا (روستای کردشت جلفا)

نوع تاسیسات گردشگری  
اثر تاریخی مرمت شده قابل واگذاری به بهره‌بردار بخش خصوصی

صاحب فرصت سرمایه‌گذاری  
معاونت سرمایه‌گذاری اداره کل م.ص.گ آذربایجان شرقی

استان محل اجرای طرح  
آذربایجان شرقی

ارتباط با صاحب فرصت  
تلفن: ۰۶-۳۵۵۴۶۱۶۴ کد استان: ۰۴۱۰ کشور: ایران  
آدرس الکترونیکی: ahmadhamzezadeh@yahoo.com

آدرس دقیق محل اجرای طرح  
آذربایجان شرقی - شهرستان جلفا - روستای کردشت

نوع بسته سرمایه‌گذاری  
 ایجاد  بازسازی  توسعه

نوع مالکیت  
 خصوصی  دولتی  سایر با ذکر نوع

بسته فرصت سرمایه‌گذاری در آذربایجان شرقی

مساحت زمین (مترمربع)  
۱۵۰۰۰

تاسیسات زیربنایی  
برق  آب  گاز  وسایل ارتباطی (تلفن / اینترنت)  راه دسترسی



مزایای اجرای طرح و مهم‌ترین جاذبه‌های گردشگری منطقه

به دلیل واقع شدن اثر کنار جاده بین‌المللی جمهوری آذربایجان به نخجوان بازگشت سرمایه سریع خواهد بود  
رود ارس - آبشار آسیاب خرابه - منطقه آزاد ارس - قلعه عباس میرزا

وضعیت زیرساخت‌های منطقه

راه زمینی	فاصله تا نزدیکترین راه اصلی	صفر کیلومتر
فرودگاه	فاصله تا نزدیکترین فرودگاه	۷۰ کیلومتر
راه آهن	فاصله تا نزدیکترین راه آهن	۷۰ کیلومتر
بندر	فاصله تا نزدیکترین بندر	- کیلومتر
شبکه گاز	فاصله تا نزدیکترین شبکه گاز	صفر کیلومتر
شبکه آب	فاصله تا نزدیکترین شبکه آب	صفر کیلومتر
شبکه برق	فاصله تا نزدیکترین شبکه برق	صفر کیلومتر
شبکه تلفن	فاصله تا نزدیکترین شبکه تلفن	۰.۳۵ کیلومتر



## حمام تاریخی عباس میرزا (روستای کردشت جلفا)



مجوزها و استعلام‌های اخذ شده  
به دلیل مالکیت دولتی مجموعه، واگذاری از طریق صندوق حفظ و احیاء انجام خواهد شد

میزان تسهیلات دریافتی

- میلیون ریال

نحوه سرمایه‌گذاری داخلی

مشارکت - نحوه مشارکت:

واگذاری و بهره‌برداری - نحوه واگذاری: اجاره به شرط مرمت و نگهداری

ساختار سرمایه‌گذاری خارجی

سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی (FDI):

ترتیبات قراردادی:  قابل مذاکره  فاینانس  بیع متقابل

روش‌ها:  قابل مذاکره  سایر  BOT

BOT  BRT  BLT

حجم سرمایه‌گذاری مورد نیاز

ریالی	غیر نقدی	آورده صاحب فرصت
۰ میلیارد ریال	نقدی	مورد نیاز
۰ میلیارد ریال	نقدی	آورده صاحب فرصت
۰ میلیارد ریال	تسهیلات	مورد نیاز
۰ میلیون دلار	غیر نقدی	آورده صاحب فرصت
۰ هزار دلار	نقدی	مورد نیاز
۱۳۷۵ میلیون دلار	نقدی	مورد نیاز
۰ میلیون دلار	تسهیلات	مورد نیاز

شرح

منابع مالی مورد نیاز داخلی (میلیارد ریال)	منابع مالی مورد نیاز خارجی (میلیون دلار)	کل منابع مورد نیاز
سرمایه ثابت		
سرمایه در گردش		
سرمایه کل		

نرخ بازگشت داخلی IRR

۲۵ درصد

ارزش حال خالص NPV

-

دوره زمانی بازگشت سرمایه PP

۴ سال

میزان پیشرفت فیزیکی

۹۰ درصد

ظرفیت سالیانه

تعداد طبقات اقامتی - تعداد اتاق‌های اقامتی - تعداد تخت -

طول دوره اجرا (ساخت تا بهره‌برداری)

ظرفیت اشغال سالانه

-

درآمد سالانه طرح

سال	۱	۲	۳	۴	۵
تعداد اشتغال	۴۰	۴۵	۵۰	۵۵	۶۰
درآمد	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه

شرح پروژه

مجموعه تاریخی کردشت شامل حمام و قلعه عباس میرزا در مسیر نخجوان به باکو قرار داشته و روزانه صدها نفر از اتباع جمهوری آذربایجان از این مسیر تردد میکنند همچنین این مجموعه در داخل منطقه آزاد ارس واقع بوده و جزو روستای هدف گردشگری کردشت میباشد.



## منطقه نمونه گردشگری بندر رحمانلوی عجبشیر



# ۹

عنوان فرصت سرمایه‌گذاری

منطقه نمونه گردشگری بندر رحمانلوی عجبشیر

نوع تاسیسات گردشگری

هتل، رستوران، کافی شاپ، استخرهای لجن درمانی و نمک درمانی، تالار و ...

صاحب فرصت سرمایه‌گذاری

شرکت گردشگری دریایی

استان محل اجرای طرح

آذربایجان شرقی

ارتباط با صاحب فرصت

تلفن: ۰۰۹۸۹۱۴۴۲۱۲۶۰۷ کد استان: ۰۴۱ کشور: ایران  
آدرس الکترونیکی: rohi.morteza@gmail.com

آدرس دقیق محل اجرای طرح

عجبشیر بندر رحمانلو

نوع بسته سرمایه‌گذاری

ایجاد  بازسازی  توسعه

نوع مالکیت

خصوصی  دولتی  سایر با ذکر نوع

بسته فرصت سرمایه‌گذاری در آذربایجان شرقی

# ۴۲

مساحت زمین (مترمربع)

۱۰۰۰۰۰

متر از زیرینا (مترمربع)

۲۰۰۰۰۰

تاسیسات زیربنایی

برق  آب  گاز  وسایل ارتباطی (تلفن / اینترنت)  راه دسترسی



مزایای اجرای طرح و مهمترین جاذبه‌های گردشگری منطقه

واقع شدن در کنار دریاچه ارومیه - لجن درمانی - نمک درمانی - فرآوری نمک کریستال - پرورش آرتمیا

وضعیت زیرساخت‌های منطقه

راه زمینی	فاصله تا نزدیکترین راه اصلی	۲ کیلومتر
فرودگاه	فاصله تا نزدیکترین فرودگاه	۳۰ کیلومتر
راه آهن	فاصله تا نزدیکترین راه آهن	۲ کیلومتر
بندر	فاصله تا نزدیکترین بندر	- کیلومتر
شبکه گاز	فاصله تا نزدیکترین شبکه گاز	صفر کیلومتر
شبکه آب	فاصله تا نزدیکترین شبکه آب	صفر کیلومتر
شبکه برق	فاصله تا نزدیکترین شبکه برق	صفر کیلومتر
شبکه تلفن	فاصله تا نزدیکترین شبکه تلفن	صفر کیلومتر



## منطقه نمونه گردشگری بندر رحمانلوی عجبشیر



مجوزها و استعلام های اخذ شده  
تمام مجوزها اخذ شده است

میزان تسهیلات دریافتی

۱۸۰۰۰ میلیون ریال (تماما تسویه شده است - فاقد بدهی)

نحوه سرمایه گذاری داخلی

- مشارکت
- واگذاری و بهره برداری
- نحوه مشارکت: قابل مذاکره
- نحوه واگذاری: قابل مذاکره

ساختار سرمایه گذاری خارجی

- سرمایه گذاری مستقیم خارجی (FDI): -
- ترتیبات قراردادی:  قابل مذاکره  فاینانس  بیع متقابل
- روش ها:  قابل مذاکره  سایر  BOT
- BOT  BRT  BLT

حجم سرمایه گذاری مورد نیاز

ریالی	آورده صاحب فرصت	غیر نقدی	مورد نیاز
۴۰۰ میلیارد ریال	غیر نقدی	۲۵ میلیارد ریال	نقدی
۴۰ میلیارد ریال	تسهیلات	۴۰ میلیارد ریال	نقدی
ارزی	آورده صاحب فرصت	غیر نقدی	مورد نیاز
۰ میلیون دلار	غیر نقدی	۰ میلیون دلار	نقدی
۰ میلیون دلار	تسهیلات	۱.۵ میلیون دلار	نقدی
۱.۵ میلیون دلار	تسهیلات	۱.۵ میلیون دلار	تسهیلات

شرح

منابع مالی مورد نیاز داخلی (میلیارد ریال)	منابع مالی مورد نیاز خارجی (میلیون دلار)	کل منابع مورد نیاز
سرمایه ثابت ۴۰۰	قابل مذاکره ۱.۵	قابل مذاکره
سرمایه در گردش ۱	لازم نداریم	قابل مذاکره
سرمایه کل ۴۰۱	قابل مذاکره ۱.۵	قابل مذاکره

نرخ بازگشت داخلی IRR

۲۰ درصد

ارزش حال خالص NPV

۱۰۰ میلیارد ریال

دوره زمانی بازگشت سرمایه PP

۵ سال

میزان پیشرفت فیزیکی

۶۰ درصد

ظرفیت سالیانه

تعداد طبقات اقامتی - تعداد اتاق های اقامتی - تعداد تخت -

طول دوره اجرا (ساخت تا بهره برداری)

۳ سال

ظرفیت اشغال سالانه

۸۰ درصد

درآمد سالانه طرح

سال	۱	۲	۳	۴	۵
تعداد اشتغال	۸۰	۸۰	۸۰	۸۰	۸۰
درآمد	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه	قابل محاسبه

شرح پروژه

این پروژه توجیه اقتصادی بالا و توان بازگشت سرمایه در مدت کوتاه را دارد.





# East Azarbaijan Tourism Sector Investment Packages



اداره کل آذربایجان شرقی  
معاونت سرمایه‌گذاری  
تابین مشایخ

