



شناسنامه طرح:

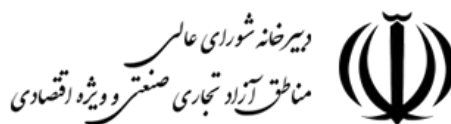
عنوان پروژه: گزارش امکان سنجی مقدماتی احداث گردشگری دریایی
(رستوران، اتوبوس، هتل روی آب)
محل پروژه: منطقه آزاد انزلی
کارفرما: دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری صنعتی و ویژه اقتصادی
مجری طرح: موسسه مطالعات راهبردی سپینود شرق
تاریخ انتشار: بهار ۹۷
شماره طرح: ۸۰۲

اطلاعات تماس دبیرخانه:

تهران، خیابان ولی عصر (عج) بالاتر از ظفر، بلوار اسفندیار، پلاک ۵۱

تلفن: ۰۲۱-۷۵۲۰۷۰۰۰، فکس: ۲۲۰۵۸۶۵۷

ایمیل: invest@freezones.ir



فهرست مطالب:

فصل اول: مطالعه بازار.....	۸
۱-۱- مقدمه	۸
۱-۲- معرفی خدمات	۸
۱-۲-۱- ویژگی‌های طرح	۹
۱-۲-۲- استانداردها	۱۰
۱-۳- تحلیل ضرورت اجرای پروژه:	۱۶
۱-۳-۱- سیاست‌های استراتژیک حمل‌ونقل دریایی در برنامه توسعه‌ای کشور	۱۶
۱-۳-۲- بندر انزلی بزرگ‌ترین اسکله تفریحی کشور	۱۷
۱-۳-۳- ایران و نبود فرهنگ گردشگری دریایی	۱۸
۱-۳-۴- پتانسیل‌های گردشگری در شمال و جنوب کشور	۱۸
۱-۳-۵- نگاهی به تاریخ توریسم دریایی	۲۰
۱-۳-۶- جایگاه توریسم دریایی در ایران	۲۱
۱-۴- محل اجرای طرح	۲۲
۱-۴-۱- استان گیلان	۲۲
۱-۴-۲- مزیت‌های جغرافیایی - اقتصادی استان گیلان	۲۲
۱-۴-۳- مزیت‌های تجاری - خدماتی	۲۳
۱-۴-۴- مزیت‌های زیرساختی	۲۴
۱-۴-۵- منطقه آزاد انزلی	۲۴
۱-۴-۶- برنامه‌های پیشرو در منطقه آزاد انزلی:	۲۶
۱-۵- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای محل اجرای طرح	۲۶
۱-۶- معرفی بازار هدف	۳۰
۱-۷- وضعیت عرضه و تقاضا	۳۰
۱-۷-۱- بررسی پروژهای مشابه و نحوه ارائه خدمات	۳۰
۱-۷-۲- شرکت‌های فعال در سفرهای دریایی ایران	۳۲
۱-۷-۳- بررسی وضعیت طرح‌های جدید و طرح‌های توسعه در دست اجرا	۳۳
۱-۷-۴- پیش‌بینی امکانات عرضه خدمات	۳۳
۱-۷-۵- پیش‌بینی تقاضا برای خدمات مورد نظر	۳۳
۱-۷-۶- موازنه مازاد کسری عرضه و تقاضا	۳۶
۱-۸- پیش‌بینی برنامه ارائه خدمات	۳۸
۱-۹- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح	۳۸
فصل دوم- مطالعه فنی	۳۹
۱-۲- فرآیند اجرای خدمات	۳۹
۱-۲-۲- معرفی شناور کاتاماران:	۳۹
۱-۲-۲- مشخصات عمومی:	۳۹
۱-۲-۲- بخش‌های مختلف شناور عبارت‌اند از:	۴۰
۱-۲-۲- ویژگی‌های شناور عبارت‌اند از:	۴۰
۱-۲-۲- نوع شناور	۴۰
۱-۲-۲- عملکرد شناور	۴۱

۴۱	۲-۲-۶- جانمایی شناور.....
۴۲	۲-۲-۷- رده بندی شناور.....
۴۲	۲-۲-۸- تعادل شناور.....
۴۲	۲-۳-۳- مشخصات مهندسی شناور.....
۴۲	۲-۳-۱- ساخت بدنه شناور.....
۴۵	۲-۳-۲- تجهیزات outfitting شناور.....
۴۶	۲-۳-۳- سیستم رانش شناور.....
۴۷	۲-۳-۴- ماشین فرعی و تاسیسات شناور.....
۵۰	۲-۳-۵- سیستم های الکتریکی شناور.....
۵۴	۲-۳-۶- سیستم روشنایی:.....
۵۴	۲-۳-۷- تجهیزات ناوبری و کمک ناوبری.....
۵۶	۲-۳-۸- کابل کشی شناور.....
۵۶	۲-۳-۹- صدا و ارتعاشات.....
۵۶	۲-۳-۱۰- رنگ آمیزی و حفاظت زلکوت.....
۵۷	۲-۳-۱۱- تجهیزات ایمنی و اطفاء حریق.....
۵۷	۲-۳-۱۲- تجهیزات مبارزه با حریق.....
۵۸	۲-۳-۱۳- عایق بندی و تهویه هوای شناور.....
۵۹	۲-۴- هزینه های سرمایه گذاری طرح.....
۵۹	۲-۴-۱- فضا و زیرساخت های مورد نیاز.....
۶۰	۲-۴-۲- تاسیسات، تجهیزات و ماشین آلات.....
۶۱	۲-۴-۳- مواد اولیه و قطعات واسطه.....
۶۱	۲-۴-۴- مدیریت و منابع انسانی.....
۶۲	۲-۵- سرمایه در گردش.....
۶۲	۲-۶- هزینه های عملیاتی.....
۶۳	۲-۶-۱- هزینه مواد اولیه.....
۶۳	۲-۶-۲- انرژی.....
۶۴	۲-۶-۳- پرسنل.....
۶۴	۲-۶-۴- تعمیر و نگهداری.....
۶۴	۲-۶-۵- هزینه استهلاک.....
۶۴	۲-۷- برآورد درآمدها.....
۶۴	۲-۷-۱- درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره برداری.....
۶۷	۳- فصل سوم - تجزیه و تحلیل مالی.....
۶۷	۳-۱- مبانی.....
۶۷	۳-۲- خلاصه پیش بینی های مالی طرح.....
۶۸	۳-۳- جدول هزینه های طرح و نحوه تأمین آن ها.....
۶۸	۳-۴- شاخص های مالی طرح.....
۶۸	۳-۴-۱- ارزش فعلی خالص.....
۶۸	۳-۴-۲- نرخ بازگشت داخلی سرمایه گذاری IRR.....
۶۸	۳-۴-۳- تحلیل حساسیت IRR.....
۶۹	۳-۴-۴- دوره بازگشت سرمایه (pbp).....

- ۳-۴-۵- تحلیل نقطه سربه سر ۶۹
- ۳-۴-۶- ارزش افزوده طرح ۷۰
- ۳-۵- سرمایه ارزی مورد نیاز ۷۰
- ۳-۶- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز ۷۰
- تجزیه و تحلیل و ارائه جمع بندی و پیشنهاد نهایی ۷۱
- شرح نتایج گزارش مالی طرح در قالب گزارش استاندارد توسط نرم افزار Comfar III ۷۲

فهرست جداول

جدول ۱- کنوانسیون‌های IMO که جمهوری اسلامی ایران به آنها ملحق شده است	۱۱
جدول ۲- تجهیزات مورد نیاز یک شناور مسافربری با توجه به کارکرد آن	۱۲
جدول ۳- لیست کنوانسیون‌ها و الحاقیه‌های IMO	۱۳
جدول ۴- تعداد شناورهای مسافری و تفریحی شمال و جنوب کشور	۳۱
جدول ۵- آمار کلیه شناورهای ثبت شده در مرکز و بنادر تابعه	۳۱
جدول ۶- پیش‌بینی خدمات‌رسانی کشتی‌های مسافری موجود	۳۳
جدول ۷- میزان تردد وسیله نقلیه ورودی به بندر انزلی از طریق مبادی زمینی	۳۳
جدول ۸- پیش‌بینی میزان تردد وسیله نقلیه ورودی به بندر انزلی از طریق مبادی زمینی	۳۴
جدول ۹- مشخصات موتورهای اصلی	۴۷
جدول ۱۰- مشخصات پمپ‌ها	۴۸
جدول ۱۱- هزینه‌های سرمایه‌گذاری ثابت طرح	۵۹
جدول ۱۲- هزینه ساخت کشتی	۶۰
جدول ۱۳- تجهیزات کشتی کاتاماران	۶۰
جدول ۱۴- برآورد مواد مصرفی	۶۱
جدول ۱۵- نیروی انسانی	۶۱
جدول ۱۶- سرمایه در گردش طرح	۶۲
جدول ۱۷- هزینه‌های عملیاتی	۶۳
جدول ۱۸- هزینه‌های مواد اولیه	۶۳
جدول ۱۹- هزینه‌های انرژی	۶۳
جدول ۲۰- نیروی انسانی بخش تولید و اداری	۶۴
جدول ۲۱- هزینه‌های تعمیرات و نگهداری	۶۴
جدول ۲۲- هزینه استهلاک	۶۴
جدول ۲۳- برآورد تعداد مسافر	۶۵
جدول ۲۴- درآمد طرح در ۱۰۰٪ ظرفیت	۶۶
جدول ۲۵- درآمد طرح تا رسیدن به حداکثر ظرفیت	۶۶
جدول ۲۶- منابع و مخارج	۶۸
جدول ۲۷- حساسیت IRR	۶۹
جدول ۲۸- ارزش افزوده طرح	۷۰
جدول ۲۹- بازپرداخت تسهیلات مالی	۷۰

چکیده طرح

یکی از ظرفیت‌های بالقوه در گردشگری ایران؛ دریا و ساحل است که هم ابعاد گسترده‌ای برای سرمایه‌گذاری دارد و هم از جذابیت بالایی توریستی برخوردار است. امروزه در اغلب کشورهای دنیا توجه به تورهای دریایی؛ حمل‌ونقل دریایی؛ ورزش‌ها و تفریحات آبی؛ غواصی و سایر سرگرمی‌های مرتبط با ساحل و فراساحل در صدر برنامه‌های گردشگری قرار دارد. در کشور ما هم چند سالی است که به این موضوع پرداخته‌شده، هرچند نیازمند توجه جدی است. در حال حاضر با توسعه مناطق آزاد و گسترش فضای تجارت و بازرگانی، نیاز جهت احداث زیرساخت‌های کسب‌وکار از قبیل فضاهای اداری و تجاری ایجاد شده است. این نیازها زمانی پررنگ‌تر می‌شود که تمایل توریست‌ها و گردشگران تفریحی و تجاری جهت اقامت‌های چندروزه افزایش یابد. لذا بهره‌مندی از پتانسیل‌های بالفعل دریایی جهت رونق صنعت توریسم و ایجاد مراکز گردشگری و تفریحی دریایی باعث جذب گردشگران داخلی و خارجی و رونق صنعت توریسم و گردشگری می‌شود. از طرفی احداث چنین اقامت‌گاهی باعث رونق اقتصادی منطقه و کاهش بیکاری در آن منطقه می‌شود.

منطقه آزاد انزلی تنها منطقه آزاد در بخش جنوبی دریای خزر و مرکز اقتصادی شمال ایران با مساحت ۸۶۰۹ هکتار و ۴۰ کیلومتر نوار ساحلی و جمعیت بیش از ۳۰ هزار نفر است. برخورداری از آب‌وهوای معتدل، طبیعت جذاب، سواحل زیبای دریای خزر، مراکز تفریحی مانند مرکز تفریحی دریایی، اسکله قایقرانی تفریحی (مارینا)، آکواریوم، باغ پرندگان، مجتمع ورزشی، مجتمع‌های مسکونی، مراکز گردشگری مجهز، مجتمع‌های تجاری، منطقه صنعتی با امکانات زیربنایی برای ایجاد واحدهای صنعتی HiTech، نانو و الکترونیک، پردازش و بسته‌بندی محصولات کشاورزی، وسایل پزشکی و نوری از جمله مزایای فوق‌العاده و از جذابیت‌های سرمایه‌گذاری در این منطقه بشمار می‌روند که باعث شده منطقه آزاد انزلی به عنوان یک فرصت طلایی برای سرمایه‌گذاری در نظر گرفته شود. عوامل فوق‌الذکر در کنار مشوقهایی نظیر معافیت‌های مالیاتی ۲۰ ساله بر درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی، معافیت مالیات بر ارزش افزوده، مستثنی بودن از مقررات واردات و صادرات سرزمین اصلی، آزادی ورود و خروج سرمایه و سود حاصل از سرمایه‌گذاری و فضای کسب و کار سهل و آسان نسبت به سرزمین اصلی، بستر بسیار مناسبی برای انواع فعالیت‌های اقتصادی سودآور در حوزه‌های مختلف می‌باشد.

قرارگیری منطقه آزاد انزلی در شمال کشور به‌عنوان توریست‌پذیرترین منطقه در کل کشور ایران، لزوم احداث مجتمع‌های اقامتی و تفریحی را برای گردشگران تفریحی و تجاری داخلی و خارجی بیش‌ازپیش نمایان می‌کند. منطقه آزاد انزلی به‌عنوان یکی از قطب‌های تجارت و بازرگانی ایران سهم بالایی در حمل‌ونقل زمینی در کشور را دارد همچنین مزایا و مشوق‌های منطقه آزاد، فرصت‌های تجاری ویژه‌ای برای بازرگانان و هیئت‌های تجاری و اقتصادی ایران و کشورهای هم‌جوار ایجاد نموده است. این نیازها با توسعه فعالیت‌های منطقه آزاد به‌طور فزاینده‌ای خودنمایی خواهد نمود.

تردد حدود ۱۱ میلیون دستگاه انواع خودرو، ورود حدود ۳۰۰ هزار گردشگر و حدود ۶۰ هزار متقاضی شناور تفریحی در بندر انزلی در سال ۱۳۹۶ نشان می‌دهد که تمایل گردشگران برای تفریح و اقامت در بندر انزلی رو به رشد بوده و این امر نشان‌گر پتانسیل بالای این منطقه به سرمایه‌گذاری جهت ایجاد رفاه و تسهیل امور گردشگران تفریحی و تجاری دارد. لذا سرمایه‌گذاری در حوزه صنعت گردشگری دریایی در مناطق با ظرفیت گردشگر و توریست بالا، مانند مناطق توریست‌پذیر

گردشگری یا مناطق تجاری می تواند نقش بسزایی در گسترش منطقه آزاد انزلی و در نتیجه افزایش اشتغال زایی و کاهش بیکاری داشته باشد.

هدف از اجرای این طرح ساخت و بهره برداری از یک فروند کشتی تفریحی در منطقه آزاد انزلی جهت گشت های تفریحی در آب های دریای خزر در اطراف بندر انزلی می باشد. به طور معمول این گشت ها به همراه پذیرایی همراه با موزیک زنده، جنگ شادی، برنامه های شاد و مهیج می باشد.

برای تحقق این امر یک فروند کشتی کاتاماران با ظرفیت حمل ۲۰۰ نفر در نظر گرفته شده است. این شناور مقرر است تا در آب های ساحلی منطقه آزاد انزلی و جهت گردشگران دریایی در آب های ساحلی مورد استفاده قرار بگیرد. مقرر است تا در این شناور با استفاده از طراحی مناسب فضایی دل انگیز برای گردشگران دریایی فراهم شود.

بررسی ها نشان می دهد که سرمایه گذاری ثابت طرح حاضر حدود ۹۴,۵ میلیارد ریال بوده که با در نظر گرفتن حدود ۴,۴ میلیارد ریال هزینه های قبل از بهره برداری، ۳,۶ میلیارد ریال هزینه سرمایه در گردش و حدود ۱۴,۴ میلیارد ریال هزینه سود دوران مشارکت مجموع هزینه های سرمایه گذاری این طرح حدود ۱۱۷ میلیارد ریال خواهد بود. دوره ساخت طرح ۱ ساله و دوران بهره برداری از طرح ۱۰ سال در نظر گرفته شده است. بر این اساس نرخ بازده داخلی سرمایه گذاری حدود ۳۷,۲ و نرخ بازده داخلی سرمایه گذار ۶۲,۵ درصد می باشد لذا دوره بازگشت سرمایه حدود ۳,۸ سال محاسبه شده است. بر اساس مطالعات حاضر سرمایه گذاری در پروژه گردشگری دریایی (رستوران-اتوبوس دریایی) از توجیه پذیری اقتصادی بالایی برخوردار خواهد بود.

مشخصات طرح

مشخصات طرح	موضوع احداث	
	ظرفیت	اجرای طرح محل
سرمایه گذاری	گردشگری دریایی (رستوران - اتوبوس دریایی)	
	خدمات رسانی به ۱۶۰۰۰۰ نفر در سال	
	منطقه آزاد انزلی	
	سرمایه گذاری ثابت	۹۴،۵۰۰ میلیون ریال
	هزینه‌های قبل از بهره‌برداری	۴،۴۵۰ میلیون ریال
منابع تأمین مالی	سرمایه در گردش	۳،۶۲۲ میلیون ریال
	سود دوران مشارکت	۱۴،۴۰۰ میلیون ریال
	جمع هزینه‌های طرح	۱۱۶،۹۷۲ میلیون ریال
	آورده متقاضی	۲۲،۵۷۲ میلیون ریال
	تسهیلات ریالی	۸۰،۰۰۰ میلیون ریال
نتایج مالی و اقتصادی	سود دوران مشارکت	۱۴،۴۰۰ میلیون ریال
	نرخ سود تسهیلات	۱۸٪
	دوره بازپرداخت	۵ سال
	دوره مشارکت	۱۲ ماه
	ارزش فعلی خالص (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸٪	۹۲،۸۶۳،۷۳۳ میلیون ریال
	نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاری (IRR)	۳۷،۲۵٪
	نرخ بازده سرمایه‌گذاری (IRRE)	۶۲،۵۸٪
	دوره بازگشت سرمایه‌گذاری	۳،۸۴ برابر سال ۱۴۰۰
	سود خالص در سال مرجع	۳۰،۹۶۰ میلیون ریال
	نسبت فروش در نقطه سربه‌سر با احتساب هزینه‌های مالی (در سال مرجع)	۵۰،۲۵٪
میزان اشتغال‌زایی	۲۱ نفر	

Summary sheet:

Project Description	Project Title	Marine Tourism (Seabus and Sea Restaurant)
		Capacity
	Location	Anzali Free Zone
Investment	Fixed Investment Costs	94,500 Million Rials
	Pre-Production Expenditures	4,450 Million Rials
	Working Capital	3,622 Million Rials
	Construction Interest Expense	14,400 Million Rials
	Total Investment Costs	116,972 Million Rials
Sources of Finance	Equity Shares	22,572 Million Rials
	Long term Loan	80,000 Million Rials
	Construction Interest Expense	14,400 Million Rials
	Interest	18%
	Period of repayment	5 Years
	Construction period	12 Months
Business Results	Net Present Value of Total Capital Invested at 18%	92,863.73 Million Rials
	Internal Rate of Return on Investment (IRR)	37.25%
	Internal Rate of Return on Equity (IRRE)	62.58%
	Normal Payback	3.84 Years (2021)
	Net Profit at Reference year	30,960 Million Rials
	Break-even Ratio (%)	50.25%
	Labor	21 People

Advantages of Investment in Marine Tourism in Anzali Free Zone:

Also commuting of 11 million automobile devices, entrance of about 300 thousand tourists and 60 thousand applicants for recreational hovercraft in Bandar Anzali in 2016, show the tourists' desire is increasing and also indicate the great potential of the region for creating prosperity and facilitating the tourists and business traveler's affairs. So investing in marine tourism industry plays a significant role in development of the Free Zone in areas with high tourist capacity.

The purpose of this project is to build and operate a recreational craft in Anzali Free Zone for cruising in the Caspian Sea, around Anzali.

To achieve this accomplishment, a catamaran ship with the carrying capacity of 200 people is considered. This float is intended to be in Anzali Free Zone for the purpose of marine tourism with a desirable space provided through appropriate design.

Advantages of Investment in Anzali Free Zone:

- Specialized and inexpensive workforce
- inexpensive energy costs
- inexpensive land
- Exemption from customs duties and commercial profits for importing raw materials and machinery
- Exemption from customs duties for goods produced in the Free Zone and imported to the other parts of the country according to the value added law
- Advantages of the Value Added Law
- 20-year tax exemptions from the date of exploitation for a variety of economic activities

Abstract:

Among potential capacities of Iran's tourism, we can name the sea and the coast, which have both large capacities for investment and great tourist attractions.

Today, in most countries of the world, sea tours, sea transportation, sea sports and recreation centers are under great attention. Water recreational activities like diving and other beach and offshore entertainments are at the top of tourism programs.

Although we have been addressing this issue for some years in our country (Iran), it still needs serious attention. Recently, with the development of Free Zones and the expansion of business and commerce space, the potential needs for the construction of business infrastructure, such as administrative and commercial spaces, have been developed. These needs increase when it comes to tourists' demands for several days of business and recreational accommodation. In areas such as Anzali, exploiting sea attractions, infrastructure development and sea recreations will lead to foreign and domestic tourist attraction and boom the tourism industry. On the other hand, the establishment of such residential areas would occasionally boost the region's economy and reduce unemployment in the region.

Anzali Free-Zone is one of the only free trade Zone areas located in the south of the Caspian Sea (8609 acres, 40km coastline, population: more than 30 thousand). There are great potentials for expansion in this region due to beautiful natural sceneries, recreational complexes like recreational waterfronts, equilibriums, birds' garden and sport complexes, a marina sailing complex, multiple transportation infrastructures to establish high-tech industrial units, processing and packaging factories for agro products, tourism complexes with first grade equipment and convenient weather.

The location of Anzali Free Zone in the North of the country, as the most tourist-friendly region in the whole country of Iran, reveals the necessity of the recreational facilities development for tourists more than before. Anzali Free Zone, as one of the commercial hubs of Iran, has a large share in the country's land transport. Also the benefits and incentives of the Free Zone have created special business opportunities for businessmen and economic groups of Iran and the neighbor countries. These needs will increasingly evolve with the development of Free Zone activities.

Anzali Free Zone is located on the North-South International Corridor, known as Nestrack, which is referred to as the 21st century freight corridor between Asia and Europe. A special position for communication with the Caspian littoral states, proximity to the ports of Astrakhan and Lagan in Russia, Krasnodar in Turkmenistan, the Aktau in Kazakhstan and Baku in Azerbaijan, access to CIS countries markets (300 million consumers), existence of transit routes and connections with cities and regions of the country and neighboring countries including Russia, Central Asia and the Caucasian countries, proximity to the largest Caspian oil and gas reserves and 20-year tax exemption make Anzali Free Zone an inviting region for investment.

**Marine Tourism
(Seabus and Sea Restaurant)**

**Consultant:
Sepinud Shargh Institute**

**Employer:
Government of the Islamic Republic of Iran
The Supreme Council of Iran's Free Trade,
Industrial & Special Economic Zones**