

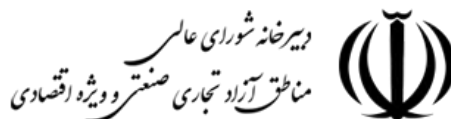


شناسنامه طرح:

عنوان پروژه: گزارش امکان سنجی مقدماتی احداث دهکده سلامت
محل پروژه: منطقه آزاد انزلی
کارفرما: دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری صنعتی و ویژه اقتصادی
مجری طرح: موسسه مطالعات راهبردی اسپینود شرق
تاریخ انتشار: بهار ۹۷
شماره طرح: ۸۰۱

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: مطالعات بازار.....	۸
۱-۱- مقدمه	۸
۲-۱- معرفی خدمات	۹
۱-۲-۱- هدف از اجرای طرح	۹
۲-۲-۱- ویژگی‌های طرح:	۱۱
۳-۲-۱- بررسی طرح در سطح کلان اقتصادی	۱۳
۴-۲-۱- محل اجرای طرح	۱۶
۳-۱- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای محل اجرای طرح	۲۹
۴-۱- معرفی بازار هدف	۳۲
۵-۱- وضعیت عرضه و تقاضا	۳۲
۱-۵-۱- بررسی بیمارستان‌ها و تخت‌های بیمارستانی استان و محل اجرای طرح و کشور	۳۲
۲-۵-۱- بررسی تقاضای مورد نیاز به تخت‌های بیمارستانی در بندر انزلی	۳۵
۳-۵-۱- بررسی وضعیت طرح‌های جدید و طرح‌های توسعه در دست اجرا	۳۶
۶-۱- پیش‌بینی تقاضا برای خدمات مورد نظر	۳۷
۷-۱- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح	۳۹
فصل دوم: مطالعات فنی	۴۰
۱-۲- معرفی طرح	۴۰
۲-۲- هدف از اجرای طرح	۴۰
۳-۲- ظرفیت و برنامه کاری طرح	۴۱
۴-۲- درآمد حاصل از دهکده سلامت	۴۱
۵-۲- هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح	۴۵
۱-۵-۲- زمین	۴۶
۲-۵-۲- محوطه‌سازی	۴۶
۳-۵-۲- ساختمان‌سازی	۴۷
۴-۵-۲- تجهیزات مورد نیاز	۴۸
۵-۵-۲- هزینه تأسیسات و انشعابات	۴۸
۶-۵-۲- هزینه متفرقه و پیش‌بینی نشده	۴۹
۷-۵-۲- هزینه قبل بهره‌برداری	۴۹
۶-۲- سرمایه در گردش طرح	۵۰
۷-۲- هزینه‌های عملیاتی طرح	۵۰
۱-۷-۲- مواد اولیه	۵۱
۲-۷-۲- مدیریت و منابع انسانی	۵۲
۳-۷-۲- هزینه آب، برق، سوخت و ارتباطات	۵۲
۴-۷-۲- تعمیر و نگهداری	۵۳
۵-۷-۲- هزینه استهلاک	۵۴
۶-۷-۲- هزینه بازاریابی و تبلیغات	۵۴
۷-۷-۲- هزینه متفرقه و پیش‌بینی نشده	۵۴
فصل سوم: تجزیه و تحلیل مالی	۵۵

۵۵	مبانی	۱-۳-
۵۵	خلاصه پیش‌بینی‌های مالی طرح	۲-۳-
۵۶	جدول هزینه‌های طرح و نحوه تأمین آن‌ها	۳-۳-
۵۶	شاخص‌های مالی طرح	۴-۳-
۵۶	ارزش فعلی خالص	۱-۴-۳-
۵۶	نرخ بازگشت داخلی سرمایه‌گذاری IRR	۲-۴-۳-
۵۶	تحلیل حساسیت IRR	۳-۴-۳-
۵۷	دوره بازگشت سرمایه (pbp)	۴-۴-۳-
۵۷	تحلیل نقطه سربه‌سر	۵-۴-۳-
۵۸	ارزش افزوده طرح	۶-۴-۳-
۵۸	سرمایه ارزی مورد نیاز	۵-۳-
۵۸	نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز	۶-۳-
۵۹	تجزیه و تحلیل و ارائه جمع‌بندی و پیشنهاد نهایی	۷-۳-
۶۰	شرح نتایج گزارش مالی طرح در قالب گزارش استاندارد توسط نرم‌افزار Comfar III	

فهرست جداول

- جدول ۱- مساحت پیشنهادی کاربری دهکده سلامت در طرح جامع ۱۵
- جدول ۲- رشد جمعیتی استان گیلان طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۵ ۲۵
- جدول ۳- جمعیت استان گیلان بر اساس گروه سنی ۲۵
- جدول ۴- میزان گردشگر در استان گیلان از سال ۱۳۹۰ الی بهار ۱۳۹۵ ۲۶
- جدول ۵- میزان گردشگر در استان گیلان از سال ۱۳۹۰ الی بهار ۱۳۹۵ ۲۶
- جدول ۶- وضعیت تعداد مؤسسات درمانی فعال در محل اجرای طرح ۳۲
- جدول ۷- کاربری تخت‌های موجود و فعال در محل اجرای طرح ۳۳
- جدول ۸- نسبت جمعیتی در استان گیلان و شهرستان بندر انزلی ۳۳
- جدول ۹- نسبت تخت‌های بیمارستانی در استان گیلان و بندر انزلی ۳۴
- جدول ۱۰- نام مراکز درمانی بندر انزلی ۳۴
- جدول ۱۱- سرانه تخت بیمارستانی در ایران و دنیا ۳۵
- جدول ۱۲- تغییرات جمعیتی بندر انزلی ۳۵
- جدول ۱۳- میزان تخت مورد نیاز در کشور طی سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۴۰۵ ۳۸
- جدول ۱۴- برنامه زمان‌بندی طرح ۳۹
- جدول ۱۵- کاربری دهکده سلامت ۴۱
- جدول ۱۶- درآمد طرح ۴۲
- جدول ۱۷- درآمد بیمارستان ۴۲
- جدول ۱۸- درآمد رستوران و کافی شاپ ۴۳
- جدول ۱۹- درآمد حاصل از اجاره سوئیت‌ها ۴۳
- جدول ۲۰- جزئیات برآورد درآمد سالانه حاصل از مرکز فیزیوتراپی ۴۳
- جدول ۲۱- جزئیات برآورد درآمد سالانه حاصل از پلی کلینیک ۴۴
- جدول ۲۲- جزئیات برآورد درآمد سالانه حاصل از مراکز اجاره‌ای ۴۴
- جدول ۲۳- پیش‌بینی برنامه ارائه خدمات و درآمد طرح ۴۵
- جدول ۲۴- هزینه‌های سرمایه‌گذاری طرح ۴۶
- جدول ۲۵- هزینه خرید زمین ۴۶
- جدول ۲۶- هزینه محوطه‌سازی ۴۶
- جدول ۲۷- هزینه ساختمان‌سازی ۴۷
- جدول ۲۸- تجهیزات مورد نیاز دهکده سلامت ۴۸
- جدول ۲۹- هزینه تجهیزات بیمارستان ۴۸
- جدول ۳۰- هزینه تاسیسات و انشعابات ۴۹
- جدول ۳۱- هزینه‌های قبل بهره‌برداری ۴۹
- جدول ۳۲- هزینه‌های سرمایه در گردش طرح ۵۰
- جدول ۳۳- هزینه‌های ثابت و متغیر بهره‌برداری طرح ۵۱
- جدول ۳۴- برآورد مواد مصرفی ۵۱
- جدول ۳۵- نیروی انسانی ۵۲
- جدول ۳۶- هزینه‌های انرژی ۵۳
- جدول ۳۷- هزینه تعمیر و نگهداری ۵۳
- جدول ۳۸- هزینه‌های استهلاک ۵۴

جدول ۳۹- منابع و مخارج	۵۶
جدول ۴۰- حساسیت IRR	۵۷
جدول ۴۱- ارزش افزوده طرح	۵۸
جدول ۴۲- بازپرداخت تسهیلات مالی	۵۸

چکیده طرح:

گردشگری، یکی از پویاترین فعالیت‌های اقتصادی عصر حاضر است که نقش مهمی در توسعه پایدار محلی ایفا می‌کند. این صنعت از طریق ترکیب و به‌کارگیری همزمان منابع داخلی و خارجی، منافع اجتماعی-اقتصادی، زیست‌محیطی و فرهنگی زیادی را به همراه دارد. گردشگری نیروی اصلی بهبود و رشد اقتصادی کشورهاست و با فراهم آوردن فرصتی راهبردی به اقتصاد محلی تنوع بخشیده، موجب اشتغال‌زایی شده، ایجاد درآمد می‌کند و باعث افزایش ارزش منابع وارد شونده به محیط محلی می‌شود.

از شاخه‌های گردشگری که اخیراً در کشور به ویژه در گیلان توجه مسئولان را به خود جلب کرده "گردشگری سلامت" است. گیلان به خصوص منطقه انزلی با توجه به موقعیت خاص اقلیمی و جغرافیایی خود و با شاخصه‌های طبیعی متمایز در میان استان‌های کشور از جمله آب و هوای بسیار مطبوع و داشتن آب‌های معدنی گرم و سرد، طبیعت بکر، جذاب و محیطی آرام از نظر فرهنگی و اجتماعی به عنوان یکی از استان‌های مهم در گردشگری سلامت است. این استان به دلیل هم‌جواری با کشورهای حاشیه خزری، داشتن مرز مشترک با جمهوری آذربایجان و اشتراکات زبانی، دینی، فرهنگی و همچنین برخوردار بودن از امکانات پزشکی تخصصی و جاذبه‌های گردشگری، نقش عمده‌ای را در توسعه صنعت گردشگری سلامت و ارائه خدمات رفاهی و درمانی می‌تواند ایفا کند. ایجاد یک دهکده سلامت در این استان تمامی اهداف فوق را برآورده می‌سازد.

دهکده سلامت مجموعه‌ای است که با محوریت یک بیمارستان و مرکز سلامت تاسیس می‌شود و خدمات درمانی جانبی مانند هتل، مرکز ماساژ درمانی، آب درمانی، مرکز طب سنتی و گیاهان دارویی، مرکز ارائه‌ی غذای سالم و نوشیدنی‌های گیاهی و ... در آن ارائه 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. همسایگی و ارتباط با بنادر شمالی دریای خزر و بازارهای بزرگ و پرجمعیت کشورهای قفقاز و آسیای مرکزی، دسترسی به یکی از مهم‌ترین کریدورهای تجاری بین کشورهای حاشیه دریای خزر از طریق ارتباط بندر کاسپین با بنادر باکو در آذربایجان، ترکمنباشی در ترکمنستان، آکتائو قزاقستان، و آستراخان روسیه، همچنین بهره‌گیری از ظرفیت حمل‌ونقل ترکیبی ریلی-دریایی و ظرفیت اتصال راه‌آهن ارومچی در چین به بندر آکتائو قزاقستان، 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 ظرفیتهای بی نظیری را برای فعالیت در این منطقه فراهم کرده است. علاوه بر این 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 از جمله طرح حاضر می‌باشد.

طرح حاضر، احداث یک دهکده سلامت در بندر انزلی، با بیمارستانی ۱۰۰ تخت خوابی شامل کلینک‌های تخصصی و فوق تخصصی طب سنتی و طب تخصصی، داروخانه، اقامتگاه، کلینیک‌های هیدروتراپی، فیزیوتراپی و ... می‌باشد. این مجموعه در زمینی به مساحت حدود ۳۸ هزار مترمربع شامل حدود ۱۱,۶ هزار مترمربع فضای درمانی، حدود ۲۴۰۰ مترمربع فضای اقامتی، حدود ۱۰۰۰ مترمربع فضای رستوران و کافی شاپ، حدود ۶۴۰ مترمربع فضای اداری و نماز خانه، حدود ۱۸,۷۸۰ مترمربع فضای سبز و محوطه سازی و ۵۰۰۰ مترمربع پارکینگ پیش‌بینی شده است. احداث و راه‌اندازی دهکده گردشگری سلامت در گیلان می‌تواند در عین ایجاد اشتغال برای جوانان، درآمدزایی خوبی نیز برای استان و سرمایه‌گذار به دنبال داشته باشد. که این امر باعث حمایت بالای دولت در جهت کاهش نرخ بیکاری و افزایش رونق اقتصادی به همراه جذب گردشگر و بهبود صنعت توریسم می‌شود. کل هزینه سرمایه‌گذاری طرح مبلغ ۱,۱۱۵,۸۱۹ میلیون ریال شامل ۸۹۲,۹۴۵ میلیون ریال سرمایه‌گذاری ثابت، ۲۴,۸۷۴ میلیون ریال سرمایه در گردش، ۱۹۸,۰۰۰ میلیون ریال سود دوران مشارکت است. در صورت تحقق مفروضات و پیش‌بینی‌های انجام‌شده در اجرای طرح، طرح مورد بررسی از سودآوری مطلوب برخوردار خواهد بود و نسبت‌های مالی در وضعیت مطلوب قرار داشته و نرخ بازده داخلی طرح (IRR)، با در نظر گرفتن ۱۰ سال عمر مفید ۲۵,۹۳٪ درصد و دوره بازگشت سرمایه عادی ۵,۴۶ سال برآورد شده است. بر اساس مطالعات حاضر سرمایه‌گذاری در پروژه دهکده سلامت انزلی از توجیه‌پذیری اقتصادی بالایی برخوردار خواهد بود.

مشخصات طرح

مشخصات طرح	موضوع احداث	
	خدمات	محل اجرای طرح
سرمایه‌گذاری	احداث دهکده سلامت	
	ارائه خدمات دهکده سلامت	
	منطقه آزاد انزلی	
	سرمایه‌گذاری ثابت	۸۷۴,۳۸۲ میلیون ریال
	هزینه‌های قبل از بهره‌برداری	۱۸,۵۶۳ میلیون ریال
	سرمایه در گردش	۲۴,۸۷۴ میلیون ریال
منابع تأمین مالی	سود دوران مشارکت	۱۹۸,۰۰۰ میلیون ریال
	جمع هزینه‌های طرح	۱,۱۱۶,۵۵۴ میلیون ریال
	آورده متقاضی	۲۱۷,۸۱۹ میلیون ریال
	تسهیلات ریالی	۷۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
	سود دوران مشارکت	۱۹۸,۰۰۰ میلیون ریال
	نرخ سود تسهیلات	۱۸٪
نتایج مالی و اقتصادی	دوره بازپرداخت	۵ سال
	دوره مشارکت	۲ سال
	ارزش فعلی خالص (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸٪	۳۶۸,۳۲۶ میلیون ریال
	نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاری (IRR)	۲۵,۹۳٪
	نرخ بازده سرمایه‌گذار (IRRE)	۳۷,۲۷٪
	دوره بازگشت سرمایه‌گذاری	۵,۴۶ سال (۱۴۰۲)
	سود خالص در سال مرجع	۲۱۴,۱۵۸,۳۴ میلیون ریال
	نسبت فروش در نقطه سربه‌سر با احتساب هزینه‌های مالی (در سال مرجع)	۵۲,۳۳٪
میزان اشتغال‌زایی	۲۶۷ نفر	

Summary Sheet:

Project Description	Project Title	Health Village Establishment
	Services	Health village services
	Location	Anzali Free Zone
Investment	Fixed Investment Costs	874,382 Million Rials
	Pre-production Expenditures	18,563 Million Rials
	Working Capital	24,874 Million Rials
	Construction Interest Expense	198,000 Million Rials
	Total investment costs	1,116,554 Million Rials
Sources of Finance	Equity Shares	217,819 Million Rials
	Long term Loan	700,000 Million Rials
	Construction Interest Expense	198,000 Million Rials
	Interest	18%
	Period of repayment	5 Years
	Construction period	2 Years
Business Results	Net Present Value of Total Capital Invested at 18%	368,326 Million Rials
	Internal Rate of Return on Investment (IRR)	25.93%
	Internal Rate of Return on Equity (IRRE)	37.27%
	Normal Payback	5.46 Years (2023)
	Net profit at Reference year	214,158.34 Million Rials
	Break-even Ratio (%)	52.33%
	Labor	267 people

- Residential area: 2400 square meters
- Restaurant and coffee shop's area: 1000 square meters
- Office area: 640 square meters
- Landscaping area: 18.780 square meters
- Parking space area: 5000 square meters

Also the advantages can be named as below:

- Easy travel and no need for visa (for the majority of Middle-Eastern countries)
- Proximity to Middle-Eastern countries
- Inexpensive medical costs
- Proficient medical and therapeutic services
- Common culture and language among some of Middle-Eastern countries

Health village is a complex providing hospital and care besides recreational services such as accommodation in hotels, medical and relaxation massages, water therapy centers, traditional-medical centers and etc.

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). Besides, Anzali free-zone benefits from neighboring countries and cities and big markets of Caucasian and central Asian countries which have made this region one of the most important commercial corridors among Caspian Sea countries. Also, the connection of Caspian port with Baku, Türkmenba y Turkmenistan, Turkmenia, Aktau Kazakhstan, and Astrakhan Russia and also effective use of multiple transportation (Sea, Rail), connection of Urumqi China to Aktau Kazakhstan, beautiful natural sceneries, recreational complexes like recreational waterfronts, equilibriums, birds garden and sport complexes, a marina sailing complex, multiple transportation infrastructures, tourism complexes with first grade equipment and convenient weather have made great potentials for expansion in this region.

Special care services of health villages:

- **Psychological issues:** patients suffering from psychological issues need to be accommodated in calm places which can help them mentally restore.
- **Elderlies/Seniors:** regarding lack of convenient elderly care centers, families and majority of people look for reliable and standard centers to take care of their aging parents.
- **Intermediate care:** intermediate care is a new emerging concept of care for patients who cannot stay in hospitals due to unreasonable costs (regarding their illness) or cannot stay in house due to lack of necessary equipment and facilities. In a health village, proper conditions to take care of such patients are provided.
- **Medical tourism:** medical tourism refers to tourists that travel from their country to use medical treatment and tourism services in Iran.

The purpose of the plan is to establish a health village in Anzali free zone including a hospital with the capacity of 100 beds, specialized clinic centers, pharmacy, physiotherapy and hydrotherapy centers, residence and etc.

Specifications of the health village center:

- Total area: 38 thousand square meters
- Medical area: 11.6 thousand square meters

Abstract:

Tourism is to travel for pleasure and business which recently become the most interesting industry in the world. Tourism plays such a major role in most countries that it has become an inseparable aspect of their economy. By developing infrastructures and improving this industry, we can boost economy and raise incomes in Anzali free zone.

Medical tourism, that has taken all the attentions, is a recent phenomenon in economy.

Gilan province is a suitable place for medical tourism based on geographical and natural attractions, graceful weather, and mineral hot and cold water resources. Also proximity to CIS countries and Azerbaijan, common culture and religion, high grade and proficient medical equipment and diverse tourist attractions can help improving tourism industry in this region.

Since 2017, one thousand foreign medical tourists have used medical and care services in Gilan; statistics indicate that 200 were using state care centers and the rest (800) used private sector medical centers and hospitals.

As reports show, the income gained from medical tourism in Iran for the last year was about \$1.2 billion and it is expected to reach 7 billion dollars by the next year due to rich medical knowledge and unique facilities.

Due to lack of convenient infrastructures, Gilan's share for medical tourism in the country is very little but it is expected to grow by enhancing facilities with aim of absorbing more tourists from CIS countries.

Establishing Health village centers can help creating jobs and improving incomes, so that government provides supports in order to cut down unemployment rate and improve tourism.

Competitive advantages of investment in Anzali free zone:

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

**Establishing a Health Village
in Anzali Free Zone**

**Consultant:
Sepinud Shargh Institute**

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