



## " مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی "

نام پروژه:

راسته بازار غذا، رستوران و فود کورت

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسی شهریک

آدرس پروژه: استان هرمزگان - شهرستان پارسین - منطقه ویژه اقتصادی

انرژی بر پارسین

تاریخ تهیه P.F.S: بهار ۱۴۰۱

شرکت مهندسی شهریک

[www.shahrig.com](http://www.shahrig.com)



## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	۱- چکیده طرح
۳	۲- موقعیت طرح
۳	۲-۱- استان
۴	۲-۲- شهرستان
۴	۲-۳- موقعیت پروژه در منطقه ویژه اقتصادی پارسیان
۵	۲-۴- دسترسی به زیرساخت‌ها
۶	۳- مشخصات فنی طرح
۶	۳-۱- معرفی طرح و خدمات
۶	۳-۲- نیازهای طرح
۶	۳-۲-۱- فضا و زیرساخت‌های موردنیاز
۷	۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین‌آلات
۷	۳-۲-۳- برآورد سرمایه‌گذاری ثابت
۷	۳-۲-۴- مواد اولیه و قطعات واسطه
۸	۳-۲-۵- مدیریت و منابع انسانی
۸	۴- مالکیت و مجوزهای قانونی
۸	۴-۱- مالکیت زمین
۸	۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها
۹	۴-۳- مجوزهای قانونی
۹	۵- بررسی بازار و رقابت
۱۶	۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون
۱۷	۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح
۱۷	۸- برنامه مالی پروژه
۱۷	۸-۱- برآورد هزینه‌ها
۱۹	۸-۲- برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح
۱۹	۸-۳- برآورد درآمدها

- ۲۰ ..... ۸-۴- تحلیل نقطه سر به سر
- ۲۰ ..... ۸-۵- جریان مالی و خلاصه شاخص‌های بازدهی پروژه
- ۲۳ ..... ۸-۶- انجام آنالیز حساسیت پروژه
- ۲۴ ..... ۹- انتخاب مدل بهینه کسب و کار و تدوین مدل بهره‌برداری نهایی از پروژه
- ۲۴ ..... ۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح
- ۲۵ ..... ۱۱- تحلیل ریسک‌های پروژه
- ۲۷ ..... ۱۲- جمع‌بندی نهایی ارزیابی مالی و اقتصادی پروژه

## فهرست جدول ها

صفحه	عنوان
۶	جدول ۱: مشخصات کاربریها و هزینه احداث ساختمانها.....
۶	جدول ۲: هزینه تسطیح، آماده سازی و حصارکشی.....
۷	جدول ۳: هزینه خرید زمین طرح.....
۷	جدول ۴: هزینه های پیش از تولید.....
۷	جدول ۵: هزینه های تجهیزات و ماشین آلات.....
۷	جدول ۶: برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه های سرمایه ای).....
۸	جدول ۷: هزینه های پرسنلی طرح.....
۹	جدول ۸: پیش بینی تعداد گردشگران بین المللی ۲۰۳۰ میلادی.....
۱۱	جدول ۹: منابع و جاذبه های طبیعی شهرستان پارسیان.....
۱۳	جدول ۱۰: تقسیم بندی بازارهای هدف آتی گردشگری شهرستان پارسیان.....
۱۴	جدول ۱۱: منابع و جاذبه های طبیعی شهرستان پارسیان.....
۱۷	جدول ۱۲: زمان بندی اجرای طرح.....
۱۷	جدول ۱۳: هزینه استهلاک.....
۱۸	جدول ۱۴: هزینه تعمیرات و نگهداری.....
۱۸	جدول ۱۵: هزینه های جاری و عملیاتی طرح.....
۱۹	جدول ۱۶: هزینه های پروژه در دوران ساخت و بهره برداری (یورو).....
۱۹	جدول ۱۷: برآورد کل سرمایه گذاری طرح.....
۱۹	جدول ۱۸: برآورد درآمد طرح در ظرفیت تولید اسمی.....
۲۰	جدول ۱۹: درآمدهای پروژه در دوران بهره برداری پروژه (یورو).....
۲۱	جدول ۲۰: صورت سود و زیان طرح (یورو).....
۲۱	جدول ۲۱: جریانات نقدی پروژه طرح (یورو).....
۲۳	جدول ۲۲: شاخص های بازدهی پروژه.....
۲۳	جدول ۲۳: آنالیز حساسیت تغییرات در نرخ بازدهی داخلی طرح به تغییر در درآمدها و هزینه ها.....

## فهرست نمودارها

عنوان

صفحه

- نمودار ۱: پیش بینی تعداد گردشگران بین المللی به تفکیک منطقه‌های جهان ۲۰۳۰ (SOURCE: UNWTO,2017) ..... ۹
- نمودار ۲: پیش بینی تعداد گردشگران به تفکیک زیرمنطقه‌های آسیا و اقیانوسیه (SOURCE: UNWTO,2017) ..... ۱۰
- نمودار ۳: درصد تحقق هزینه‌های ثابت و عملیاتی طی دوره ساخت و بهره‌برداری ..... ۱۸
- نمودار ۴: درصد درآمدهای طرح طی دوره ساخت و بهره‌برداری ..... ۲۰
- نمودار ۵: آنالیز حساسیت تغییرات در نرخ بازده داخلی طرح به تغییرات در درآمدها و هزینه‌ها ..... ۲۴

# ۱- چکیده طرح

## خلاصه مشخصات پروژه

معرفی پروژه	
۱. عنوان پروژه: راسته بازار غذا، رستوران و فود کورت	
۲. بخش: خدمات	زیر بخش: گردشگری
۳. تولیدات / خدمات: راسته بازار غذا، رستوران و فود کورت	
۴. محل: استان هرمزگان - شهرستان پارسیان - منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان	
۵. مشخصات پروژه: راسته بازار غذا، رستوران و فود کورت	
۶. ظرفیت سالانه: غرفه های تجاری (۲۰ غرفه ۵۰ مترمربعی غذاهای محلی / پذیرایی)	

وضعیت پروژه	
۷. دوره ساخت: ۲ سال	
۸. وضعیت پروژه:	
<input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بلی	- موجود بودن مطالعات امکان سنجی
<input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بلی	- فراهم شدن زمین مورد نیاز
<input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بلی	- معجز قانونی (جواز تأسیس، سهم ارز، محیط زیست و غیره)
<input checked="" type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> بلی	- توافقنامه همکاری منعقد با سرمایه گذار محلی / خارجی
<input checked="" type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> بلی	- قرارداد تأمین مالی منعقد
<input checked="" type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> بلی	- قراردادهای منعقد با پیمانکار (پیمانکاران) داخلی / خارجی
<input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بلی	- تأسیسات زیربنایی (برق، آب، وسایل ارتباطی، سوخت، راه و ...)
<input checked="" type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> بلی	- لیست دانش فنی و دستگاهها و تجهیزات مانند فروشنده / سازنده مشخص
<input checked="" type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> بلی	- قرارداد منعقد شده برای خرید دستگاهها، تجهیزات و دانش فنی
<input type="checkbox"/> گسترش و توسعه	<input checked="" type="checkbox"/> تشکیل
۹. نوع پروژه:	

چکیده طرح:

مفروضات و شاخص‌های اقتصادی

ردیف	عنوان	ارزش	واحد
۱	مدت زمان ساخت پروژه	۲	سال
۲	مدت زمان بهره‌برداری از پروژه	۱۵	سال
۳	هزینه ثابت سرمایه‌ای	۳,۲۷۸,۶۹۲	یورو
۴	درآمدهای عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۶۷۵,۰۷۹	یورو
۵	هزینه‌های عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۵۴۲,۹۷۴	یورو
۶	سود عملیاتی در حداکثر ظرفیت	۱۳۲,۱۰۵	یورو
۷	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۶/۶	درصد
۸	ارزش خالص فعلی (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸ درصد	۳,۲۶۱,۰۴۴	یورو
۹	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۷/۵	سال
۱۰	دوره بازگشت سود و سرمایه (DPBP)	۱۱/۲	سال
۱۱	شاخص سودآوری (نسبت درآمد به هزینه B/C)	۲/۵۶	-
۱۲	درصد نقطه سربه‌سر	۷۴	درصد

Economic Assumptions and Indicators

Value	Title	Row
0.317	Exchange rate (USD / EUR)	
Year	2	Project construction time
Year	15	Operation time
Euro	3,278,692	Fixed capital cost
Euro	675,079	Annual operating income at maximum capacity
Euro	542,974	Annual operating costs at maximum capacity
Euro	132,105	Operating profit at maximum capacity
Percentage	26.6	Internal rate of return(IRR)
Euro	3,261,044	Net present value(NPV)
Year	7.5	Return of capital(PBP)
Percentage	74	Percent break point

## ۲- موقعیت طرح

### ۲-۱- استان

(نقشه موقعیت استان در کشور)



استان هرمزگان یکی از استان‌های جنوبی و ساحلی کشور است که در شمال تنگه هرمز قرار گرفته و از قطب‌های گردشگری و اقتصادی کشور است. هرمزگان از شمال و شمال شرقی با استان کرمان، از سمت غرب و شمال غربی با استان‌های فارس و بوشهر، از شرق با سیستان و بلوچستان همسایه بوده و جنوب آن را آب‌های گرم خلیج فارس و دریای عمان در نواری به طول تقریبی ۹۰۰ کیلومتر در بر گرفته است. استان هرمزگان در مقایسه با سایر استان‌های کشور به علت جایگاه حساس سیاسی، اقتصادی و فرهنگی، نقشی فراتر و برتر از یک

استان را در اقتصاد کشور دارد. برخی از ویژگی‌های استان هرمزگان منحصربه‌فرد و قابل تعمق است. استان هرمزگان، علاوه بر ارتباط خوب جاده‌ای با مرکز و استان‌های همجوار، به شبکه سراسری راه آهن کشور متصل بوده و همزمان از آبراه‌های داخلی و بین‌المللی با مجموعه‌ای از بنادر مهم کشور و جهان در ارتباط است. استان هرمزگان با دارای ۸ فرودگاه فعال (شش فرودگاه داخلی و دو فرودگاه بین‌المللی) و راه‌های زمینی و آبی، زیرساخت مناسبی در اقتصاد و حمل و نقل می‌باشد. وجود ۱۴ جزیره بزرگ و کوچک در استان، ۱۳ شهرستان و ۴۶ شهر با عملکردهای مختلف تجاری، توریستی، نظامی، نفتی و زیربنایها و زیرساخت‌های بزرگ و کوچک مانند بنادر بزرگ شهید رجایی و شهید باهنر با عملکرد فراملی، وجود بنادر چندمنظوره و بنادر نفتی، استقرار مناطق آزاد تجاری و صنعتی قشم و کیش، صنایع معدنی و فلزی خلیج فارس، شهرک‌ها و نواحی صنعتی، دسترسی به چهار نوع شبکه ترابری زمینی، دریایی، ریلی و هوایی، وجود ذخایر آبزیان و استقرار صنایع بزرگ مانند کشتی‌سازی، فولاد، آلومینیوم، سیمان، پالایشگاه‌های بزرگ نفت و گاز و... وجود ۱۳ منطقه حفاظت‌شده محیط زیست، وجود ۳۱۸ اثر تاریخی و طبیعی و ظرفیت‌های گردشگری تنها بخشی از ظرفیت‌های مهم حوزه اقتصاد، ترانزیتی، صنعتی و گردشگری استان هرمزگان هست که موقعیت ویژه‌ای به این استان بخشیده است. هرمزگان دارای مجمع‌الجزایر و دسترسی به آب‌های آزاد است و این به منزله ورود به بازارهای جهانی و اقتصاد بین‌الملل است.



## ۲-۲- شهرستان

شهرستان پارسیان در غرب استان هرمزگان و شرق استان بوشهر در کریدور اصلی بندرعباس به بوشهر و در جوار منابع عظیم انرژی و گاز عسلویه قرار دارد. منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان علاوه بر نقش پیشرو توسعه‌ای در نواحی جنوبی کشور و تعامل آن با نقاط برون و درون منطقه‌ای، به مثابه یکی از اصلی‌ترین مناطق ویژه کشور، می‌تواند زنجیره‌ای از فعالیت‌های پایین‌دستی را به‌خصوص در صنایع نیازمند انرژی و منابع گازی به وجود آورد.



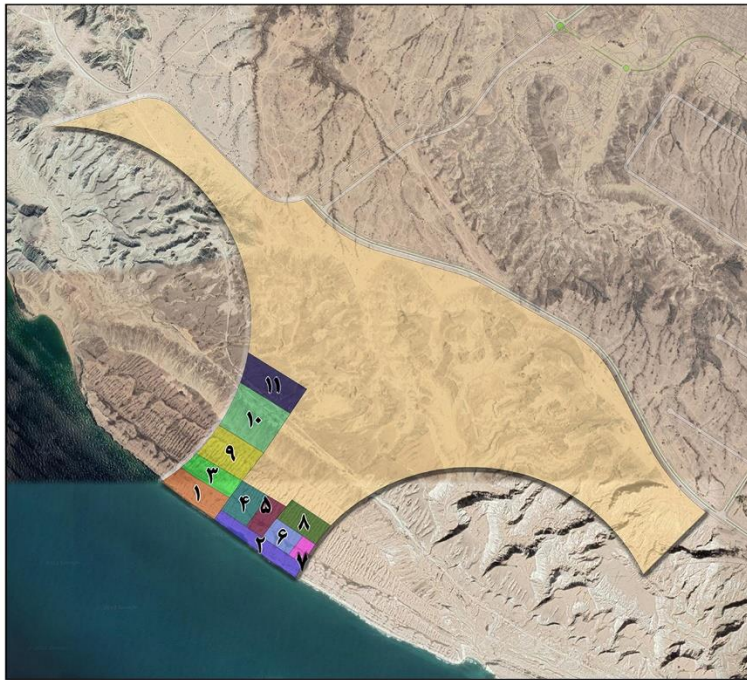
## ۲-۳- موقعیت پروژه در منطقه ویژه اقتصادی پارسیان

در زون گردشگری سایت منطقه ویژه اقتصادی پارسیان جانمایی می‌گردد.



در شکل زیر مکان پیشنهادی راسته بازار غذا، رستوران و فودکورت (شماره ۴) را در زون گردشگری نشان می دهد:

توسعه اقتصادی و جذب سرمایه گذاری در منطقه ویژه اقتصادی صنایع انرژی بر پارسیان



ردیف	عنوان	مساحت زمین مورد نیاز (هکتار)
۱	مرکز بازی های دریایی	۳
۲	پلاژ ساحلی	۳۱۷
۳	تشریحی، آموزش و بازی کودکان	۳
۴	راسته بازار غذا-رستوران و فود کورت	۳
۵	بازارچه صنایع دستی	۲
۶	هتل ۵ ستاره	۲
۷	اقامتگاه بوم گردی	۱
۸	مسکونی و اقامتی	۳
۹	کارتینگ	۵
۱۰	پست فرود	۷
۱۱	مجموعه تیراندازی و سوارکاری	۵
	جمع کل	۳۸۷



00 0/5 0/75 1 Kilometers

بسته های پیشنهادی فرصت های گردشگری

#### ۲-۴- دسترسی به زیرساخت ها

ردیف	زیرساخت مورد نیاز	فاصله تا محل پروژه	محل تأمین زیرساخت
۱	آب	در محل پروژه	سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان
۲	برق	در محل پروژه	سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان
۳	گاز	در محل پروژه	سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان
۴	مخابرات	در محل پروژه	سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان
۵	راه اصلی	در محل پروژه	سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان
۶	فرودگاه	حدود ۱۸ کیلومتر	فرودگاه عسلویه
۷	بندر	در محل پروژه	بندر پارسیان واقع در منطقه ویژه انرژی بر پارسیان با ظرفیت حدود ۴۰ میلیون تن در افق طرح
۸	ایستگاه راه آهن	ایستگاه راه آهن در دست اجرای عسلویه	راه آهن در دست اقدام شیراز-بوشهر-عسلویه

### ۳- مشخصات فنی طرح

#### ۳-۱- معرفی طرح و خدمات

راسته بازار غذا مجموعه‌ای شامل غرفه‌های تجاری عرضه غذا و محصولات خوراکی با اولویت غذاهای بومی و محلی می‌باشد. به علاوه رستوران بزرگ، فود کورت و کافی‌شاپ در این مجموعه وجود دارد. این فضا می‌تواند هم به گردشگران و هم به کارکنان و کارگران منطقه و خانواده آن‌ها همچنین اهالی شهرستان پارسیان و مناطق اطراف خدمات‌دهی داشته باشد.

#### ۳-۲- نیازهای طرح

##### ۳-۲-۱- فضا و زیرساخت‌های موردنیاز

جدول ۱: مشخصات کاربری‌ها و هزینه احداث ساختمان‌ها

ردیف	نام فضا (کاربری)	مساحت (مترمربع)	هزینه هر مترمربع (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	غرفه های تجاری (غذاهای محلی / پذیرایی)	۲,۰۰۰	۸۰	۱۶۰,۰۰۰
۲	مدیریت، نگهداری و سرویس بهداشتی	۷۰۰	۸۲	۵۷,۴۰۰
۳	رستوران و فود کورت	۱,۵۰۰	۸۰	۱۲۰,۰۰۰
۴	کافی شاپ	۸۰۰	۸۲	۶۵,۶۰۰
۵	پارکینگ مسقف	۵,۰۰۰	۲۰	۱۰۰,۰۰۰
۶	محوطه و مشاعات	۲۰,۰۰۰	۱۵	۳۰۰,۰۰۰
	<b>جمع کل</b>	<b>۳۰,۰۰۰</b>	<b>-</b>	<b>۸۰۳,۰۰۰</b>

جدول ۲: هزینه تسطیح، آماده‌سازی و حصارکشی

ردیف	شرح هزینه	واحد	مقدار	هزینه واحد (میلیون ریال)	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	تسطیح و آماده‌سازی	مترمکعب	۳,۰۰۰	۳.۵	۱۰,۵۰۰
۲	حصارکشی	متر طول	۷۰۰	۲۵	۱۷,۵۰۰
۳	احداث خیابان های دسترسی و مشاعات	مترمربع	۱,۰۰۰	۷.۵	۷,۵۰۰
	<b>جمع کل</b>				<b>۳۵,۵۰۰</b>

جدول ۳: هزینه خرید زمین طرح

ردیف	شرح هزینه	مساحت (مترمربع)	قیمت هر مترمربع (میلیون ریال)	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه خرید عرصه پروژه	۳۰,۰۰۰	۲	۶۰,۰۰۰
	<b>جمع کل</b>	<b>۳۰,۰۰۰</b>	<b>-</b>	<b>۶۰,۰۰۰</b>

جدول ۴: هزینه‌های پیش از تولید

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	انجام مطالعات طراحی، معماری و زیست محیطی	۴۰,۱۵۰
۲	مشاوره و نظارت بر اجرا	۱۶,۰۶۰
	<b>جمع</b>	<b>۵۶,۲۱۰</b>

### ۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین آلات

جدول ۵: هزینه‌های تجهیزات و ماشین آلات

ردیف	نوع تجهیزات	قیمت واحد (میلیون ریال)	تعداد	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	تجهیزات تجاری	۱,۰۰۰	۲۰	۲۰,۰۰۰
۲	تجهیزات رستوران و کافی شاپ	۲,۰۰۰	۵	۱۰,۰۰۰
۳	تجهیزات حمل و نقل	۴,۰۰۰	۲	۸,۰۰۰
	<b>جمع</b>			<b>۳۸,۰۰۰</b>

### ۳-۲-۳- برآورد سرمایه گذاری ثابت

جدول ۶: برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)

ردیف	شرح هزینه	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان	۸۰۳,۰۰۰
۲	هزینه محوطه‌سازی و حصارکشی	۳۵,۵۰۰
۳	هزینه تجهیز پروژه	۳۸,۰۰۰
۴	هزینه قبل از بهره‌برداری	۵۶,۲۱۰
۵	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	۴۶,۶۳۶
	<b>هزینه خرید زمین</b>	<b>۶۰,۰۰۰</b>
	<b>جمع کل</b>	<b>۱,۰۳۹,۳۴۶</b>
	<b>معادل بوروی</b>	<b>۳,۲۷۸,۶۹۲</b>

### ۳-۲-۴- مواد اولیه و قطعات واسطه

مواد اولیه شامل: مواد غذایی، بهداشتی و پذیرایی و... می‌باشد که قابلیت تأمین در محدوده منطقه وجود دارد.

## ۵-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی

جدول ۷: هزینه‌های پرسنلی طرح

شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (هزار ریال)	حقوق سالانه (میلیون ریال)
<b>پرسنل غیر تولیدی</b>			
مدیرعامل	۱	۳۵۰,۰۰۰	۴,۲۰۰
مدیر اداری و مالی	۲	۱۵۰,۰۰۰	۳,۶۰۰
کارمند اداری و مالی	۵	۱۲۰,۰۰۰	۷,۲۰۰
منشی	۲	۸۰,۰۰۰	۱,۹۲۰
خدمات	۴	۶۳,۰۰۰	۳,۰۲۴
نگهبان	۲	۶۳,۰۰۰	۱,۵۱۲
مجموع با احتساب سربار پرسنل غیر تولیدی (۷۰٪)			۳۶,۴۷۵
<b>مجموع</b>	<b>۱۶</b>	<b>-</b>	<b>۳۶,۴۷۵</b>

با توجه به اجاره دادن فضاها نیروی انسانی برآورد شده تنها برای مدیریت کل مجموعه منظور شده است. بدیهی است هر کدام از بخش‌ها مجموعه دارای کارکنان خاص خود خواهند بود.

## ۴- مالکیت و مجوزهای قانونی

### ۴-۱- مالکیت زمین

مالکیت زمین در دوران ساخت در اختیار منطقه ویژه اقتصادی پارسیان می‌باشد و سرمایه‌گذار طبق آئین‌نامه شماره ۲۸۲۳۶ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۲ در دوران ساخت اجاره زمین را پرداخت خواهد کرد و پس از بهره‌برداری کامل از طرح، مالکیت زمین پروژه به سرمایه‌گذار واگذار خواهد شد.

### ۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها

مالکیت فکری (معنوی) به حقوقی گفته می‌شود که به صاحبان آن حق بهره‌برداری از فعالیت‌های فکری و ابتکاری انسان را می‌دهد و ارزش اقتصادی و قابلیت دادوستد دارد ولی موضوع آن شیء معین مادی نیست. حقوق پدیدآورندگان آثار ادبی یا هنری یا مالکیت ادبی و هنری معروف به حق مؤلف یا حق تکثیر، حق اختراع، حقوق بر مشتری مانند سرقفلی حق تاجران و صنعتگران نسبت به نام، علائم تجارتي و صنعتی و اسرار تجاری معروف به مالکیت تجارتي و صنعتی از انواع مالکیت‌های فکری است.

در این پروژه حقوق معنوی همان حق بهره‌برداری و نشان تجاری مالکین پروژه می‌باشد.

علامت تجاری (نشانه تجاری) یا نشان بازرگانی، اعم است از هرگونه رنگ، تصویر و نشانه‌ای که نشانگر یک محصول یا خدمت می‌باشد و برای تمایز آن محصول یا خدمت از دیگر محصولات و خدمات مشابه بکار می‌رود. علامت تجاری در صورت ثبت شدن دارای اعتبار حقوقی بوده و تحت حمایت قانون قرار می‌گیرد.

### ۴-۳- مجوزهای قانونی

مجوزهای قانونی موردنیاز این طرح می‌بایست از سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان جنوب و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط اخذ گردد.

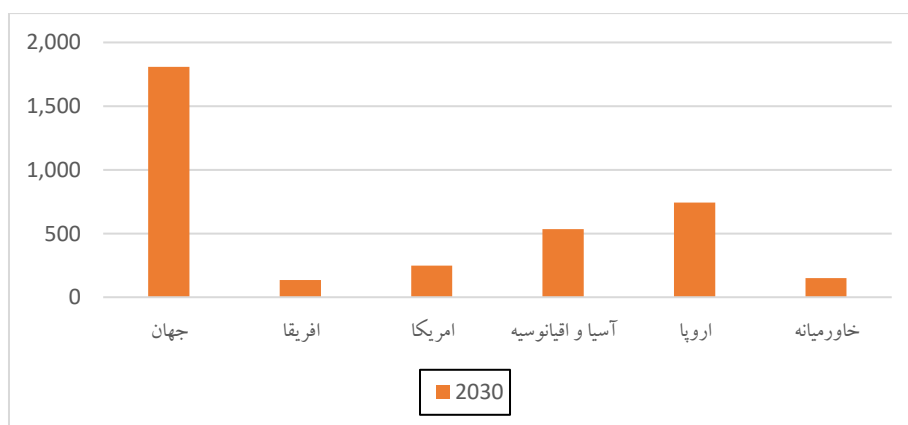
### ۵- بررسی بازار و رقابت

مطابق پیش بینی صورت گرفته از سوی سازمان جهانی جهانگردی، تعداد گردشگران بین‌المللی در سال ۲۰۳۰ به ۱۸۰۹ میلیون نفر خواهد رسید. براین اساس سهم منطقه اروپا به حدود ۴۱ درصد خواهد رسید. منطقه آسیا همچنان یکی از رو به رشدترین مناطق بوده و سهم آن به ۳۰ درصد نزدیک خواهد شد. اما منطقه امریکا همچنان با کاهش سهم روبرو می‌باشد. مناطق آفریقا، آسیا و خاورمیانه مناطقی هستند که از بیشترین رشد سالانه برخوردار خواهند بود.

جدول ۸: پیش بینی تعداد گردشگران بین‌المللی ۲۰۳۰ میلادی

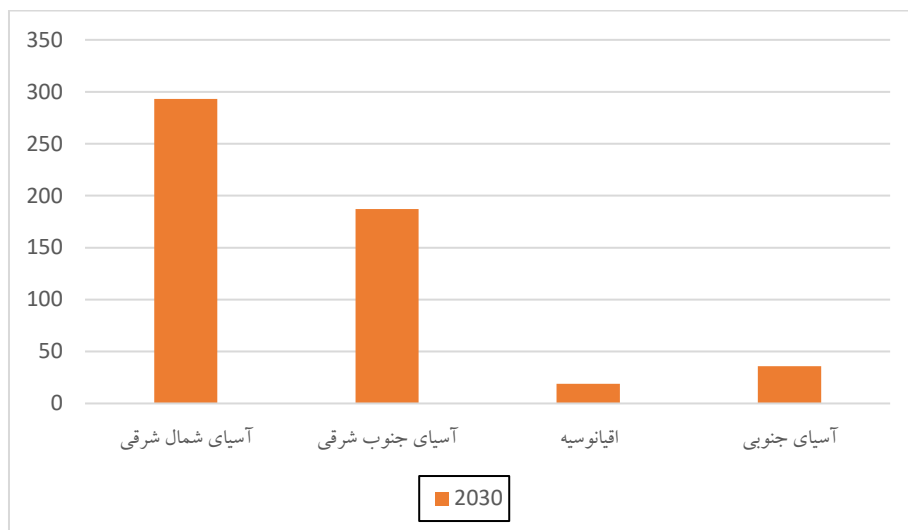
سهم (%)		منطقه
۲۰۳۰	۲۰۱۰	سال
۱۰۰	۱۰۰	جهان
۷.۴	۵.۳	آفریقا
۱۳.۷	۱۵.۹	آمریکا
۲۹.۶	۲۱.۷	آسیا و اقیانوسیه
۴۱.۱	۵۰.۶	اروپا
۸.۲	۶.۵	خاورمیانه

Source: UNWTO, 2017.



نمودار ۱: پیش بینی تعداد گردشگران بین‌المللی به تفکیک منطقه‌های جهان ۲۰۳۰ (Source: UNWTO, 2017)

پیش بینی روند رشد گردشگری بین المللی در منطقه آسیا و اقیانوسیه نشان می دهد که منطقه آسیای شمال شرقی و جنوب شرقی از بیشترین رشد برخوردار خواهند بود. سهم منطقه آسیای جنوبی از ۱.۲ درصد سهم در سال ۲۰۱۰ به ۲ درصد در سال ۲۰۳۰ خواهد رسید که معادل ۳۶ میلیون گردشگر خواهد بود. سازمان جهانی جهانگردی تعداد گردشگران بین المللی را در سال های ۲۰۲۰ و ۲۰۳۰، به ترتیب ۲۱ و ۳۶ میلیون نفر پیش بینی کرده است.



نمودار ۲: پیش بینی تعداد گردشگران به تفکیک زیرمنطقه های آسیا و اقیانوسیه (Source: UNWTO, 2017)

شهرستان پارسیان که در گذشته گاوبندی نام داشت در سی ام آبان ماه ۱۳۸۳ از بندرلنگه جدا و به شهرستان واحدی تبدیل شد. به رغم دیرینگی و قدمت منطقه گاوبندی متأسفانه اطلاعات مکتوبی پیرامون سابقه تاریخی این منطقه وجود ندارد. اما از روی آثار باقی مانده در آنجا می توان وجوهی از تاریخ ناپیدای آنرا بیان کرد. نام گاوبندی در متون عصر قاجار به صورت گویندی آمده است. این نام در زمان تدوین فرهنگ جغرافیایی کشور توسط ستاد ارتش شاهنشاهی به صورت گاوبندی ثبت گردید. معنی گویندی نیز بدرستی معلوم نیست. مردم قدیمی منطقه و لارستانی ها نیز آنرا به صورت گویندی تلفظ می کنند. برخی عقیده دارند که این نام در اصل گودبندی بوده است. این گروه اذعان می دارند، چونکه جلگه گاوبندی در منطقه گودی میان دو کوه قرار گرفته به این نام خوانده شده و بتدریج حرف «د» حذف و به گویندی مبدل شده است. عده دیگری نیز عقیده دارند که گاوبندی در اصل گل بندی بوده چرا که دشت و جلگه حاصلخیز گاوبندی در برخی فصول سال از جمله پایان تابستان و آغاز بهار پوشیده از گل و گیاه می شود. برخی روایت ها اذعان می کنند که در قدیم کل را از این منطقه به دیگر مناطق صادر می کردند. شاید هم نام گاوبندی در ارتباط با مناسبات ارضی و تقسیم آب و زمین باشد. قدیمی ترین اطلاعات مکتوب پیرامون منطقه گاوبندی به سفرنامه نثارخوس باز می گردد. وی در جریان سفر خود به حوزه غربی خلیج فارس نام چند منطقه را ذکر کرده که امروزه در حوزه گاوبندی قرار دادند. آنچه بر اهمیت این منطقه طی روزگاران باستان می افزود همجواری با حوزه جنوبی عیلام باستان ( لیان = بوشهر فعلی) و سپس پارسه (ولایت پارس روزگار هخامنشی) بوده است. گاوبندی فعلی در حدفاصل دو حوزه لیان (به عنوان بندرگاه تجارته) و پارسه (به عنوان مقر فرمانروایی (قرار داشته و در واقع دو حوزه قدرت (سیاست) و اقتصاد را به هم پیوند

می داده است. اگر این فرضیه درست باشد می توان حدس زد در گذشته شاخه ای از راه ارتباطی لیان به پارس از این منطقه می گذشته و منجر به رونق و آبادانی آنجا شده است.

شهرستان پاریسان تا چند سال پیش یکی از بخش های شهرستان بندر لنگه بوده که بعداً به سطح شهرستان ارتقاء یافته است و فاصله این شهرستان تا بندر لنگه ۲۲۰ کیلومتر است. با توجه به اینکه این منطقه گرم و مرطوب است، اما آب و هوای پاریسان از سایر نقاط استان معتدل تر است. قابلیت های گردشگری شهرستان پاریسان را می توان در چند دسته شامل قابلیت های گردشگری ساحلی، تاریخی- فرهنگی، صنعتی، مذهبی، طبیعت گردی و... دسته بندی نمود که در جدول زیر مشخص شده اند.

جدول ۹: منابع و جاذبه های طبیعی شهرستان پاریسان

ردیف	نام جاذبه یا منبع	سطح عملکردی جاذبه
۱	غار بهده	ملی
۲	سواحل پاریسان	ملی
۳	چشمه تنگه بردول	منطقه ای
۴	چشمه تنگه سریدون	منطقه ای
۵	چشمه شمس	منطقه ای
۶	چشمه تنگ آب دبه	منطقه ای
۷	چشمه فاریاب	منطقه ای
۸	چشمه بوچیر	ملی
۹	آبشار بوچیر	ملی
۱۰	غار روستای بوچیر	ملی
۱۱	نخلستان ها	ملی
۱۲	غار کلتی عالی گنا	منطقه ای
۱۳	طبیعت سرکوه شنبه	منطقه ای
۱۴	طبیعت تمبو	منطقه ای

طبیعت با شکوه و زیبایی مناطق مختلف گاوبندی در کنار چشمه ها و باغات، مزارع کشاورزی و دشت های سرسبز، جلوه ای ویژه به جاذبه های گردشگری پاریسان بخشیده است: جاذبه هایی از قبیل ساحل زیبای بندر بستانو، ساحل نیرم، بندر تبن، چشمه تنگه بردول، چشمه تنگه سریدون (سی رودان)، چشمه شمس، چشمه تنگ آب دبه، چشمه فاریاب و...

مسیر جاده ای بندرعباس - سواحل پاریسان: مسافت مسیر ۵۵۰ کیلومتر بوده و حدود ۳ روز به طول می انجامد. از جمله بنادر اصلی قرار گرفته در مسیر می توان به بندر خمیر، بندر کنگ، بندر لنگه، بندر آفتاب، بندر بوستانو، بندر پارک و بندر مقام اشاره کرد؛ که با قرار گیری آثاری همچون قلعه مغویه، کاروانسراها، آب انبارها و کارگاه های لنج سازی و جاذبه های طبیعی همچون معماری مساجد و منازل قدیمی، جنگل های حرا و ساحل مهتابی، بافت شهری بندر کنگ و بندر لنگه مناظر زیبایی را برای گردشگری فراهم کرده است. شهرستان پاریسان با فاصله حدود ۲۲۰ کیلومتر تا بندر لنگه و مناطق چشم نوازی همچون ساحل زیبای بندر



بوستانو، چشمه‌هایی مثل تنگ سریدون، شمس و فاریاب، آبشار چله، طبیعت تمبو، آسیاب‌های آبی فاریاب و اسکله جواد الائمه یکی از مورد توجه‌ترین مکان‌ها برای گردشگران است.

### ➤ جاذبه ویژه گردشگری واقع در محدوده منطقه پاریسیان



کوشکنار از توابع شهر و از دیدنی‌های شهرستان پاریسیان است. آب‌وهوای این منطقه گرم و فقط در زمستان‌ها به مدت کوتاهی معتدل است. بندر تبن که ساحلی بسیار زیبا دارد مخصوص ماهیگیری است و بندر بدو برای تفریح مورد استفاده گردشگران است. آلاچیق، زمین بازی کودکان، رستوران و مسجد از امکانات رفاهی ساحل بدوین.

دشتی شهری کوچک از توابع پاریسیان است. شاهین کوه در نزدیکی این شهر قرار دارد. ارگ بزرگ کلات سرخ که در

قرن دوازدهم هجری ساخته شده از بناهای تاریخی دشتی بوده است که متأسفانه با گذشت زمان از بین رفته. ساحل زیبای دستیر از دیگر جاذبه‌های این شهر است که محل تخم‌گذاری لاک‌پشت‌هاست.

چشمه بوچیر از مکان‌های بکر و دیدنی‌های شهرستان پاریسیان است که در روستایی با همین نام قرار دارد. بوچیر چشمه‌ای بسیار عمیق است که در دره‌هایی با عمق ۵۰ متر قرار گرفته. برای عبور از دره‌ها باید شنا کنید یا از جلیقه نجات و قایق بادی استفاده کنید. آبشار و قندیل‌هایی که در نزدیکی چشمه است زیبایی منطقه را بیش از پیش کرده‌اند.

منطقه پاریسیان پر از دره‌های گوناگون است که به گونه‌ی مسیل یا رودخانه فصلی در جریان هستند. از میان این دره‌های پرآوازه می‌توان به دروای سگی، دروای لیبو، دروای گبری، دروای حلوی، دروای گز آبدین، دروای پیاله‌ای، دروای پندنی، دروای بوگال، دروای تنگ بردول، و دروای آبیار اشاره کرد. در پیرامون این دروای‌ها زمین‌های گوناگونی وجود دارد که گاهی مورد کشت گندم و جو قرار می‌گیرند. این دره‌ها همیشه هم پرآب نیستند و به هنگام خشک‌سالی، دیگر نمی‌توان شاهد جریان آب و آب‌گیری در آن‌ها بود.

این منطقه همچنین شامل نخلستان‌های فراوانی هم می‌شود که دیرباز محصولات آن مانند خرما و غله در آن‌ها تولید و به هند و مومباسا ارسال می‌شده است. یکی از راه‌های درآمد و امرار معاش مردم، همین تجارت و تبادل کالا با مناطقی مانند هند و آفریقا بوده است. از میان این نخل‌ها می‌توان چند مورد از جمله نخل فولاد، نخل جنگل غربی، جنگل بوخی، جنگل قاسمی‌ها، جنگل شیبانی‌ها و نخل خلفانی را نام برد. البته امروزه به دلیل ساخت سدهای کوچک در مسیر آب‌خور این مناطق و کمبود آب شیرین،

بیشتر نخل‌های پارسیان از بین رفته‌اند. ولی در کل، این شهرستان مملو از پوشش‌های گیاهی سرسبز، نخلستان‌ها، به همراه چشمه‌ها و دیدنی‌های طبیعی است.

استان هرمزگان آب‌وهوای گرم و خشکی دارد و به دلیل نزدیک بودن به خلیج فارس، معمولاً شرجی است. با این حال، برخی از مناطق آن خنکی ویژه‌ای دارند و می‌توانند آب‌وهوای دل‌انگیزی را در اختیار مسافران و بازدیدکنندگان قرار دهند. همچنین شهرستان پارسیان هم نسبت به دیگر مناطق این استان، از آب‌وهوای معتدل‌تری بهره‌مند است. و همین آب‌وهوا و پوشش گیاهی را نیز می‌توان یکی دیگر از دیدنی‌های شهرستان پارسیان قلمداد کرد.

مهم‌ترین فرصت‌ها برای گردشگری شهرستان پارسیان به شرح زیر می‌باشد:

- گردشگری ساحلی و دریایی به خصوص اکوتوریسم دریایی خود یک بازوی حفاظتی برای محیط‌زیست است چراکه تکیه آن روی گونه‌ها، زیبایی، طبیعت ساحل و دریا است؛
- نزدیکی به استان بوشهر و همچنین شیراز به عنوان یکی از کانون‌های مهم جذب گردشگر این امکان را برای شهرستان پارسیان فراهم می‌کند که برای جذب این گردشگران به شهرستان برنامه‌ریزی نماید؛
- وجود مناطق حفاظت شده و پناهگاه حیات وحش در زمینه جلب گردشگران؛
- برخورداری از نوار ساحلی مناسب و اکوسیستم‌های مستعد برای توسعه فعالیت‌های گردشگری دریایی در فصول مساعد سال.

هرمزگان در واقع مطرح‌ترین قطب گردشگری ساحلی و جزیره‌ای در ایران می‌باشد. وجود سواحل گسترده و جزایر متعدد سبب شده است که این استان در این زمینه بسیار مورد نظر گردشگران باشد. یکی از محورهای گردشگری در غرب استان و شهرستان پارسیان واقع شده است. جدول زیر تقسیم‌بندی بازارهای هدف آتی گردشگری شهرستان پارسیان را نشان می‌دهد.

جدول ۱۰: تقسیم‌بندی بازارهای هدف آتی گردشگری شهرستان پارسیان

ردیف	تقسیم‌بندی جغرافیایی	مبدأ	تقسیم‌بندی انگیزشی
۱	محلی	شهرستان پارسیان	فعالیت‌های تفریحی و تفرجی، اقامت تفریحی، بازدید از دوستان و خویشاوندان
۲	منطقه‌ای	درون استانی، و سایر شهرستان‌های استان و شهرستان‌های شرق استان بوشهر و جنوب فارس	فعالیت‌های تفریحی و تفرجی، اقامت تفریحی، بازدید از دوستان و خویشاوندان
۳	فرمانطقه‌ای	استان‌های هم‌جوار	تفریح و تفرج، بازدید از جاذبه‌های تاریخی و طبیعی، اقامت، فعالیت‌های مرتبط با ساحل و دریا
۴	ملی	گردشگران ورودی به استان هرمزگان، فارس، بوشهر و جزایر از سایر استان‌های کشور	تفریح و تفرج، بازدید از جاذبه‌های تاریخی و طبیعی و فعالیت‌های مرتبط با جزایر، سواحل و دریا

ردیف	تقسیم‌بندی جغرافیایی	مبدأ	تقسیم‌بندی انگیزشی
۵	بین‌المللی	گردشگران خارجی ورودی به استان هرمزگان، بوشهر و فارس	بازدید از جاذبه‌های تاریخی و طبیعی و سایر جاذبه‌های ساحلی و تاریخی و فرهنگی

پردازش مشاور.

منطقه ساحلی پارسیان به واسطه دارا بودن جاذبه‌های اقتصادی، طبیعی و فرهنگی شاهد حضور خیل عظیمی از گردشگران و مسافران است. به لحاظ آب و هوایی در دورانی که تقریباً اکثریت نقاط ایران فصل سردی را تجربه می‌کنند، این منطقه دارای هوای بهاری است. مجموع این عوامل سبب شده تا شهرستان پارسیان دارای ظرفیت بالایی برای گردشگری باشد.

گردشگری دریایی یکی از پر درآمدترین بخشهای گردشگری در جهان است؛ در سال ۲۰۱۲ تعداد ۱۶ میلیون نفر در جهان سفر دریایی داشته‌اند و در سال ۲۰۱۳ این رقم به ۲۰ میلیون نفر با درآمدی معادل ۴ میلیارد دلار برآورد شده است، طبق گزارش منتشر شده CESD، ۳۸ کشور بیش از یک میلیون توریست دریایی را جذب کرده‌اند و ۲۲ کشور تعداد جذب گردشگران خود را در دهه گذشته دو برابر کرده‌اند. کشورهای فرانسه، اسپانیا و یونان در اروپا بیشترین سهم جذب گردشگر دریایی را داشته‌اند. کشورهای دیگر نظیر استرالیا به دلیل داشتن تنوع زیست دریایی در سواحل خود و کشورهای آمریکای مرکزی نیز به دلیل داشتن آب و هوای مساعد استفاده از لوکس‌ترین کشتیهای مسافری جزو کشورهای پیشتاز در حوزه توریسم دریایی می‌باشند. گردشگری دریایی طی سال‌های اخیر مورد توجه بیشتر واقع شده و ظرفیت بالایی برای سرمایه‌گذاری ایجاد کرده است. سواحل طولانی شمال و جنوب کشور و همچنین جزایر متعدد بر اهمیت این موضوع در جمهوری اسلامی ایران میافزاید. تنظیم و تدوین مناسب قوانین مرتبط با این حوزه می‌تواند عامل مؤثری در تسریع رشد این بخش باشد تا در آینده نزدیک شاهد بهره‌برداری بهتر از این بخش باشیم. بر این اساس ضروری است صنایع مرتبط مانند ساخت اسکله و انواع شناورهای تفریحی و مسافری توسعه قابل توجهی یابند.

با توجه به اینکه این ناحیه گرم و مرطوب است، اما آب و هوای پارسیان از سایر نقاط استان معتدل تر است.

#### جدول ۱۱: منابع و جاذبه‌های طبیعی شهرستان پارسیان

ردیف	نام جاذبه یا منبع	موقعیت جاذبه	گونه شناسی جاذبه	ویژگی‌های جاذبه	سطح عملکردی جاذبه
۱	غار بهده	شمال روستای بهده و در فاصله ۴۰ کیلومتری شهر پارسیان	طبیعی	این غار ۷۰ متر طول دارد و قدمت آن به بیش از ۱۵۰۰ سال می‌رسد	ملی
۲	سواحل پارسیان	پارسیان	طبیعی	جاذبه‌هایی از قبیل ساحل زیبای بندر بستانو، ساحل نیم، بندر تن	ملی
۳	چشمه تنگه بردول	پارسیان	طبیعی	طبیعت با شکوه و زیبای مناطق مختلف گاوبندی در کنار چشمه‌ها و باغات	منطقه ای

ردیف	نام جاذبه یا منبع	موقعیت جاذبه	گونه شناسی جاذبه	ویژگی های جاذبه	سطح عملکردی جاذبه
۴	چشمه تنگه سریدون	پارسیان	طبیعی	طبیعت با شکوه و زیبای مناطق مختلف گاوبندی در کنار چشمه ها و باغات	منطقه ای
۵	چشمه شمس	پارسیان	طبیعی	طبیعت با شکوه و زیبای مناطق مختلف گاوبندی در کنار چشمه ها و باغات	منطقه ای
۶	چشمه تنگ آب دبه	پارسیان	طبیعی	طبیعت با شکوه و زیبای مناطق مختلف گاوبندی در کنار چشمه ها و باغات	منطقه ای
۷	چشمه فاریاب	پارسیان	طبیعی	طبیعت با شکوه و زیبای مناطق مختلف گاوبندی در کنار چشمه ها و باغات	منطقه ای
۸	چشمه بوچیر	شرق شهرستان	طبیعی	وجود درهای باریک و پرآب که حدودا ۵۰ متر میشود وجود قندیل های زیبا، آب سرد و چشم اندازهای طبیعی ... عبور کردن از تنگهای عمیق پر آب بدون داشتن جای استراحت است که باید شناگر خوبی باشد و یا از جلیقه یا تیوب استفاده نماید تا بتواند از این مسیر رد شود	ملی
۹	آبشار بوچیر	دهستان بوچیر، روستای بوچیر	طبیعی	آبشار بسیار زیبا و بیاد ماندنی هم در این روستا قرار دارد	ملی
۱۰	غار روستای بوچیر	روستای بوچیر، فاصله از روستا تا غار ۵ کیلومتر	طبیعی	ایان غار آب چک زیادی وجود دارد که به آن زیبایی خاص میدهد که تغذیه کننده آب استخر طبیعی آن است و لذت رسیدن به پایان غارشنا کردن در آب سرد آن میباشد	ملی
۱۱	نخلستان ها	گاوبندی	طبیعی	نخل فولاد، نخل جنگل غربی، نخل خلفانی، نخل ملا خنجیها، نخل درواه، نخل خاجه، نخل علی قاسم، نخل ملا اسحاق، نخل باقر حافظی، زریبه میر، زریبه ملا احمد	ملی
۱۲	غار کلتی عالی گنا	روستای بهده بخش مرکزی	طبیعی		
۱۳	طبیعت سرکوه شنبه	روستای فومستان	طبیعی		
۱۴	طبیعت تمبو	گاوبندی	طبیعی		

طرح جامع گردشگری استان هرمزگان- شرکت مهندسی مشاور شهریک (۱۳۹۷).

جدول - منابع و جاذبه های تاریخی، مذهبی و فرهنگی شهرستان پارسیان

ردیف	نام جاذبه یا منبع	موقعیت جاذبه	گونه شناسی جاذبه	ویژگی های جاذبه	سطح عملکردی جاذبه
۱	کلات سرخ	کوه های دشتی از بخش کوشکنار	تاریخی	مخروبه ای به نام کلات سرخ وجود دارد که گفته می شود از قلعه های جنگی پیش از ظهور اسلام است	-
۲	مقبره پرگوده	نزدیکی محله احشام	تاریخی	در نزدیکی محله احشام اتاق کوچکی است که به آن مقبره پرگوده می گویند. در ۲ کیلومتری قریه گود کناران و در بندر زیارت نیز چنین آثاری دیده می شود.	
۳	پیر زیارت	بندر زیارت محلی	مذهبی	در بندر زیارت محلی به نام «پیر زیارت» مشهور است که مردم از اطراف برای دعا و زیارت به آن رو می آورند.	
۴	قلعه بهده	روستای بهده بخش مرکزی	تاریخی		
۵	آسیاب های آبی فاریاب	فاریاب	تاریخی		
۶	آسیاب فومستان	فومستان	تاریخی		
۷	بندر صیادی جوادالائمه	پارسیان	انسان ساخت	این بندر از جاذبه های گردشگری شهرستان پارسیان می باشد که علاوه بر زیبایی ساحل و لنج ها و شناورهای صیادی، تاثیر ویژه ای بر اقتصاد منطقه دارد	ملی

طرح جامع گردشگری استان هرمزگان - شرکت مهندسی مشاور شهرینگ (۱۳۹۷)

با توجه به قابلیت های بالای شهرستان پارسیان و وجود جاذبه های گردشگری به خصوص ساحل زیبای منطقه ویژه پارسیان، همچنین نیاز گردشگران و سرمایه گذاران به محل خرید مناسب، ایجاد راسته بازار غذا، رستوران و فود کورت می تواند زمینه مناسبی برای ایجاد ارزش افزوده برای سرمایه گذاران این حوزه در منطقه فراهم آورد.

#### ۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون

با توجه به این امر که پروژه پیشنهادی به عنوان فرصت سرمایه گذاری مطرح است، سرمایه گذاری صورت گرفته شامل مطالعات امکان سنجی می باشد.

## ۷- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح

با توجه به مراحل در نظر گرفته شده برای اجرای طرح که شامل مطالعات مقدماتی، طراحی مهندسی پایه و تفصیلی، ساخت و تأمین تجهیزات، نصب و برپایی، کنترل و تولید آزمایشی و راه اندازی می باشد با در نظر گرفتن همپوشانی زمانی مراحل عنوان شده، دو سال برآورد می گردد و مدت زمان بهره برداری ۱۵ سال است.

جدول ۱۲: زمان بندی اجرای طرح

مراحل	عملیات	مدت زمان اجرا	۴ ماه	۴ ماه	۴ ماه	۴ ماه	۴ ماه
فاز اول	تسطیح و آماده سازی	۸ ماه					
	حصار کشی						
	احداث خیابان های دسترسی و مشاعات						
فاز دوم	تأمین مصالح	۱۶ ماه					
	ساخت غرفه های تجاری						
	ساخت رستوران، فود کورت و ....						
فاز سوم	ساختمان مدیریتی و اداری	۸ ماه					
	محوطه سازی						
	نگهبانی						
	تجهیز						

## ۸- برنامه مالی پروژه

### ۸-۱- برآورد هزینه ها

❖ استهلاك

جدول ۱۳: هزینه استهلاك

شرح	سرمایه گذاری کل (میلیون ریال)	درصد استهلاك	هزینه استهلاك کل (میلیون ریال)
ساختمان ها و محوطه	۱,۶۴۱,۵۰۰	۵٪	۸۲,۰۷۵
وسائط نقلیه و تجهیزات اداری و تأسیسات	۳۸,۰۰۰	۷٪	۲,۶۶۰
<b>جمع</b>			<b>۸۴,۷۳۵</b>

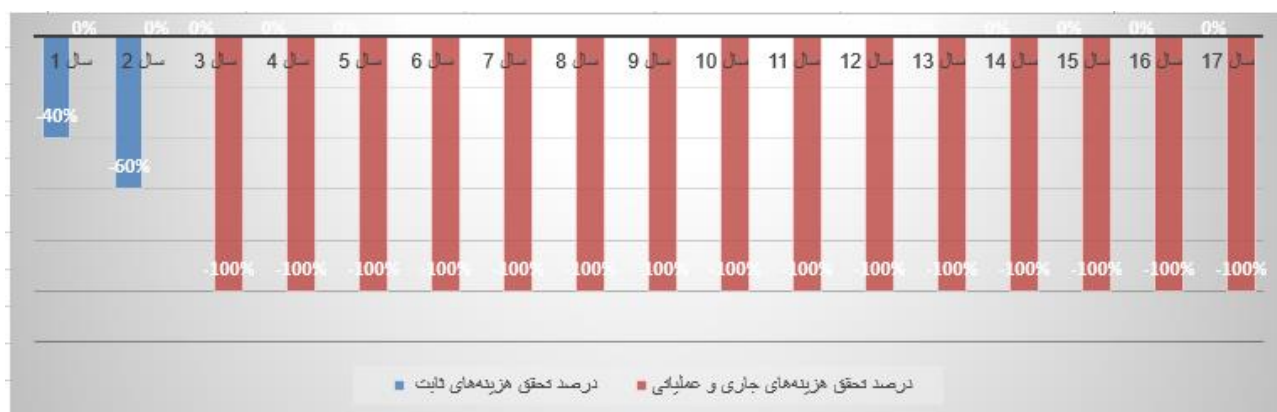
## ❖ تعمیرات و نگهداری

جدول ۱۴: هزینه تعمیرات و نگهداری

شرح	سرمایه گذاری کل (میلیون ریال)	درصد تعمیر و نگهداری	هزینه تعمیر و نگهداری کل (میلیون ریال)
ساختمان‌ها و محوطه	۱,۶۴۱,۵۰۰	۱٪	۱۶,۴۱۵
وسائط نقلیه و تجهیزات اداری و تأسیسات	۳۸,۰۰۰	۲٪	۷۶۰
<b>جمع</b>			<b>۱۷,۱۷۵</b>

جدول ۱۵: هزینه‌های جاری و عملیاتی طرح

شرح	مجموع کل هزینه (میلیون ریال)	توزیع هزینه		هزینه ثابت (میلیون ریال)	هزینه متغیر (میلیون ریال)
		ثابت	متغیر		
هزینه‌های بهره برداری و تجهیزات مصرفی	۱۳,۵۰۲	۰	۱۰۰	۰	۱۳,۵۰۲
انرژی و یوتیلیتی	۱۳,۹۵۰	۱۵	۸۵	۲,۰۹۳	۱۱,۸۵۸
هزینه‌های پرسنلی	۳۶,۴۷۵	۷۰	۳۰	۲۵,۵۳۳	۱۰,۹۴۳
تعمیر و نگهداری	۱۷,۱۷۵	۲۰	۸۰	۳,۴۳۵	۱۳,۷۴۰
استهلاک	۸۴,۷۳۵	۱۰۰	۰	۸۴,۷۳۵	۰
پیش‌بینی نشده (۲/۵ درصد اقلام فوق)	۴,۱۴۶	۸۰	۲۰	۳,۳۱۷	۸۲۹
هزینه‌های بازاریابی و فروش (یک درصد درآمد فروش)	۲,۱۴۰	۰	۱۰۰	۰	۲,۱۴۰
<b>جمع کل</b>	<b>۱۷۲,۱۲۳</b>	-	-	<b>۱۱۹,۱۱۲</b>	<b>۵۳,۰۱۱</b>
<b>معادل یورویی</b>	<b>۵۴۲,۹۷۴</b>	-	-	<b>۳۷۵,۷۴۷</b>	<b>۱۶۷,۲۲۷</b>



نمودار ۳: درصد تحقق هزینه‌های ثابت و عملیاتی طی دوره ساخت و بهره‌برداری

جدول ۱۶: هزینه های پروژه در دوران ساخت و بهره برداری (یورو)

سال ۹	سال ۸	سال ۷	سال ۶	سال ۵	سال ۴	سال ۳	سال ۲	سال ۱	شرح هزینه
-	-	-	-	-	-	-	۱,۹۶۷,۲۱۵	۱,۳۱۱,۴۷۷	تحقق هزینه های ثابت سرمایه ای
۱۶۷,۲۲۷	۱۶۷,۲۲۷	۱۶۷,۲۲۷	۱۶۷,۲۲۷	۱۶۷,۲۲۷	۱۶۷,۲۲۷	۱۶۷,۲۲۷	-	-	تحقق هزینه های جاری متغیر
۳۷۵,۷۴۷	۳۷۵,۷۴۷	۳۷۵,۷۴۷	۳۷۵,۷۴۷	۳۷۵,۷۴۷	۳۷۵,۷۴۷	۳۷۵,۷۴۷	۱۸۷,۸۷۴	۱۸۷,۸۷۴	تحقق هزینه های جاری ثابت
۵۴۲,۹۷۴	۵۴۲,۹۷۴	۵۴۲,۹۷۴	۵۴۲,۹۷۴	۵۴۲,۹۷۴	۵۴۲,۹۷۴	۵۴۲,۹۷۴	۲,۱۵۵,۰۸۹	۱,۴۹۹,۳۵۱	جمع کل
	سال ۱۷	سال ۱۶	سال ۱۵	سال ۱۴	سال ۱۳	سال ۱۲	سال ۱۱	سال ۱۰	شرح / سال
	-	-	-	-	-	-	-	-	تحقق هزینه های ثابت سرمایه ای
	۱۶۷,۲۲۷	۱۶۷,۲۲۷	۱۶۷,۲۲۷	۱۶۷,۲۲۷	۱۶۷,۲۲۷	۱۶۷,۲۲۷	۱۶۷,۲۲۷	۱۶۷,۲۲۷	تحقق هزینه های جاری متغیر
	۳۷۵,۷۴۷	۳۷۵,۷۴۷	۳۷۵,۷۴۷	۳۷۵,۷۴۷	۳۷۵,۷۴۷	۳۷۵,۷۴۷	۳۷۵,۷۴۷	۳۷۵,۷۴۷	تحقق هزینه های جاری ثابت
	۵۴۲,۹۷۴	۵۴۲,۹۷۴	۵۴۲,۹۷۴	۵۴۲,۹۷۴	۵۴۲,۹۷۴	۵۴۲,۹۷۴	۵۴۲,۹۷۴	۵۴۲,۹۷۴	جمع کل

۸-۲- برآورد کل سرمایه گذاری طرح

جدول ۱۷: برآورد کل سرمایه گذاری طرح

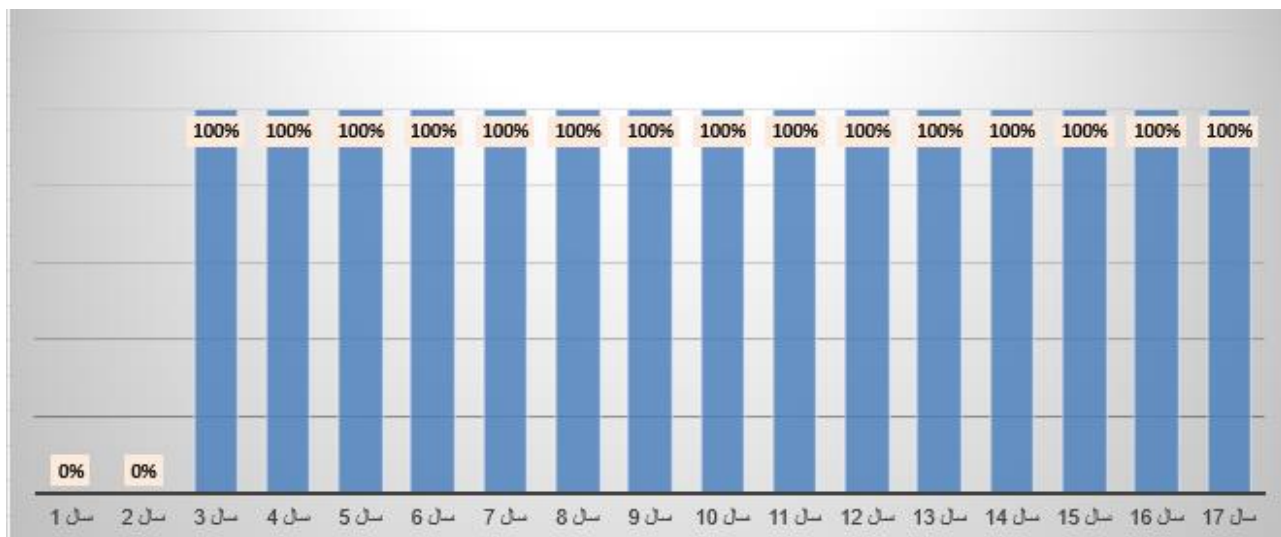
ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه گذاری ثابت	۱,۰۳۹,۳۴۶
۲	هزینه های عملیاتی (در ظرفیت ۱۰۰ درصد)	۱۷۲,۱۲۳
	جمع کل	۱,۲۱۱,۴۶۸
	معادل یورویی	۳,۸۲۱,۶۶۶

۸-۳- برآورد درآمدها

جدول ۱۸: برآورد درآمد طرح در ظرفیت تولید اسمی

ردیف	عنوان	درآمد هر واحد (میلیون ریال)	واحد	مقدار	درآمد کل (میلیون ریال)
۱	غرفه های تجاری (۲۰ غرفه ۵۰ متری غذاهای محلی / پذیرایی)	۳۰۰۰	اجاره / ماهانه	۱۲	۳۶,۰۰۰
۲	رستوران و فود کورت	۱۰۰۰	اجاره / ماهانه	۱۲	۱۲,۰۰۰
۳	خدمات گردشگری و پذیرایی	۱	تعداد/سالانه	۱۲۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰
۴	کافی شاپ	۵۰۰	اجاره / ماهانه	۱۲	۶,۰۰۰
۵	پارکینگ مسقف	۰.۲	خودرو/سالانه	۲۰۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰
	جمع کل				۲۱۴,۰۰۰
	معادل یورویی				۶۷۵,۰۷۹





نمودار ۴: درصد درآمدهای طرح طی دوره ساخت و بهره‌برداری

جدول ۱۹: درآمدهای پروژه در دوران بهره‌برداری پروژه (یورو)

سال / شرح	سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵	سال ۶	سال ۷	سال ۸	سال ۹
درصد تحقق درآمدهای فروش	٪۰	٪۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰
جمع کل درآمدهای پروژه	۰	۰	۶۷۵۰۷۸	۶۷۵۰۷۸	۶۷۵۰۷۹	۶۷۵۰۷۹	۶۷۵۰۷۹	۶۷۵۰۷۹	۶۷۵۰۷۹
سال / شرح	سال ۱۰	سال ۱۱	سال ۱۲	سال ۱۳	سال ۱۴	سال ۱۵	سال ۱۶	سال ۱۷	
درصد تحقق درآمدهای فروش	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	٪۱۰۰	
جمع کل درآمدهای پروژه	۶۷۵۰۷۹	۶۷۵۰۷۹	۶۷۵۰۷۹	۶۷۵۰۷۹	۶۷۵۰۷۹	۶۷۵۰۷۹	۶۷۵۰۷۹	۶۷۵۰۷۹	

#### ۸-۴- تحلیل نقطه سر به سری

تحلیل نقطه سر به سری در واقع نشان می‌دهد که در چه سطحی از تولید هزینه‌های تولیدی پوشش داده شده و سودآوری بنگاه آغاز می‌گردد. این تحلیل از این جهت دارای اهمیت می‌باشد که نشان می‌دهد در چه ظرفیتی بنگاه به زیان می‌رسد و باید فعالیت خود را متوقف نماید. نقطه سر به سری بنگاه با استفاده از فرمول زیر محاسبه می‌گردد.

$$\text{نقطه سر به سری} = \frac{\text{هزینه ثابت}}{\text{هزینه‌های عملیاتی} - \text{درآمدها}}$$

متوسط نقطه سر به سری در دوره بهره‌برداری طرح موردنظر ۷۴ درصد می‌باشد. بدین معنی که بنگاه تا زمانی که با ۷۴ درصد ظرفیت به فعالیت ادامه دهد، سودآور خواهد بود و در ظرفیت پایین‌تر زیان ده می‌باشد.

#### ۸-۵- جریان مالی و خلاصه شاخص‌های بازدهی پروژه

جدول ۲۰: صورت سود و زیان طرح (یورو)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹
هزینه ثابت سرمایه گذاری	۱,۳۱۱,۴۷۷	۲,۳۶۰,۶۵۸.۵۵	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های جاری طرح	۱۸۷,۸۷۴	۱۸۷,۸۷۴	۶۱۶,۵۵۳	۶۶۴,۷۱۵	۷۲۲,۵۰۸	۷۹۱,۸۶۰	۸۷۵,۰۸۳	۹۷۴,۹۵۰	۱,۰۹۴,۷۹۱
درآمدهای طرح	-	-	۶۷۵,۰۷۹	۶۷۵,۰۷۹	۱,۳۹۹,۸۴۴	۱,۶۷۹,۸۱۲	۲,۰۱۵,۷۷۵	۲,۴۱۸,۹۳۰	۲,۹۰۲,۷۱۶
مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خالص فرایند مالی	(۱,۴۹۹,۳۵۱)	(۲,۵۴۸,۵۳۲)	۵۸,۵۲۵	۱۰,۳۶۴	۶۷۷,۳۳۵	۸۸۷,۹۵۲	۱,۱۴۰,۶۹۲	۱,۴۴۳,۹۷۹	۱,۸۰۷,۹۲۵
شرح / سال	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۸
هزینه ثابت سرمایه گذاری	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های جاری طرح	۱,۲۳۸,۶۰۰	۱,۴۱۱,۱۷۰	۱,۶۱۸,۲۵۵	۱,۸۶۶,۷۵۶	۲,۱۶۴,۹۵۸	۲,۵۲۲,۸۰۰	۲,۹۵۲,۲۱۱	۳,۴۶۷,۵۰۳	۳,۹۴۷,۵۰۳
درآمدهای طرح	۳,۴۸۳,۲۵۹	۴,۱۷۹,۹۱۰	۵,۰۱۵,۸۹۲	۶,۰۱۹,۰۷۱	۷,۲۲۲,۸۸۵	۸,۶۶۷,۴۶۲	۱۰,۴۰۰,۹۵۵	۱۲,۴۸۱,۱۴۶	۱۲,۴۸۱,۱۴۶
مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خالص فرایند مالی	۲,۲۴۴,۶۵۹	۲,۷۶۸,۷۴۰	۳,۳۹۷,۶۳۸	۴,۱۵۲,۳۱۵	۵,۰۵۷,۹۲۷	۶,۱۴۴,۶۶۲	۷,۴۵۸,۹۹۵	۸,۶۲۰,۹۱۴	۹,۷۲۸,۹۲۵

جدول ۲۱: جریانات نقدی پروژه طرح (یورو)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹
خالص فرایند مالی	-۱,۴۹۹,۳۵۱	-۲,۵۴۸,۵۳۲	۵۸,۵۲۵	۱۰,۳۶۴	۶۷۷,۳۳۵	۸۸۷,۹۵۲	۱,۱۴۰,۶۹۲	۱,۴۴۳,۹۷۹	۱,۸۰۷,۹۲۵
استهلاک	۰	۰	۸۴,۷۳۵	۸۴,۷۳۵	۸۴,۷۳۵	۲۱۰,۸۴۸	۸۴,۷۳۵	۸۴,۷۳۵	۸۴,۷۳۵
جریان نقدی آزاد پروژه	-۱,۴۹۹,۳۵۱	-۲,۵۴۸,۵۳۲	۱۴۳,۲۶۰	۹۵,۰۹۹	۷۶۲,۰۷۰	۱,۰۹۸,۸۰۰	۱,۲۲۵,۴۲۷	۱,۵۲۸,۷۱۴	۱,۸۹۲,۶۶۰
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۱,۴۹۹,۳۵۱	-۴,۰۹۷,۸۸۳	-۳,۹۰۴,۶۲۲	-۳,۸۰۹,۵۲۳	-۳,۰۴۷,۴۵۳	-۱,۹۴۸,۶۵۳	-۷۲۳,۲۲۷	۸۰۵,۴۸۸	۲,۶۹۸,۱۴۷
نرخ بازدهی داخلی (IRR)	-	-	-	-	-۳۶.۹٪	-۱۶.۱٪	-۴.۴٪	۳.۷٪	۹.۷٪

۱- هزینه جاری در دوران ساخت ۵۰ درصد هزینه جاری ثابت در نظر گرفته شده است.

۱,۱۸۷,۶۳۵-	۱,۶۹۱,۱۵۵-	۲,۱۷۱,۰۵۷-	۲,۶۲۴,۹۹۳-	۳,۱۰۵,۲۸۹-	۳,۷۸۹,۹۱۰-	۳,۵۵۶,۲۳۶-	۳,۶۵۹,۱۲۴-	۰	خالص ارزش فعلی (NPV)
۰.۰	۷.۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	دوره بازگشت سرمایه و سود (DPBP)
	۱۷	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	شرح / سال
	۷,۲۱۰,۹۱۴	۵,۹۵۸,۹۹۵	۶,۱۴۴,۶۶۲	۵,۰۵۷,۹۲۷	۴,۱۵۲,۳۱۵	۳,۳۹۷,۶۳۸	۲,۷۶۸,۷۴۰	۲,۲۴۴,۶۵۹	خالص فرایند مالی
	۸۴,۷۳۵	۸۴,۷۳۵	۸۴,۷۳۵	۸۴,۷۳۵	۸۴,۷۳۵	۸۴,۷۳۵	۸۴,۷۳۵	۸۴,۷۳۵	استهلاک
	۷,۲۹۵,۶۴۹	۶,۰۴۳,۷۳۰	۶,۲۲۹,۳۹۷	۵,۱۴۲,۶۶۲	۴,۲۳۷,۰۵۰	۳,۴۸۲,۳۷۳	۲,۸۵۳,۴۷۵	۲,۳۲۹,۳۹۴	جریان نقدی آزاد پروژه
	۴۰,۳۱۱,۸۷۸	۳۳,۰۱۶,۲۲۹	۲۶,۹۷۲,۴۹۹	۲۰,۷۴۳,۱۰۲	۱۵,۶۰۰,۴۳۹	۱۱,۳۶۳,۳۹۰	۷,۸۸۱,۰۱۷	۵,۰۲۷,۵۴۱	جریان نقدی آزاد تجمعی
	%۲۶.۶	%۲۵.۹	%۲۵.۰	%۲۳.۷	%۲۲.۰	%۲۰.۰	%۱۷.۴	%۱۴.۱	نرخ بازدهی داخلی (IRR)
	۳,۲۶۱,۰۴۴	۲,۷۴۴,۶۸۴	۲,۲۳۹,۹۳۶	۱,۶۲۶,۰۳۶	۱,۰۲۸,۰۰۷	۴۴۶,۶۰۱	-۱۱۷,۲۶۱	-۶۶۲,۴۵۹	خالص ارزش فعلی (NPV)
	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
	۰	۰	۰	۰	۰.۰	۱۱.۲	۰.۰	۰	دوره بازگشت سرمایه و سود (DPBP)

جدول ۲۲: شاخص‌های بازدهی پروژه

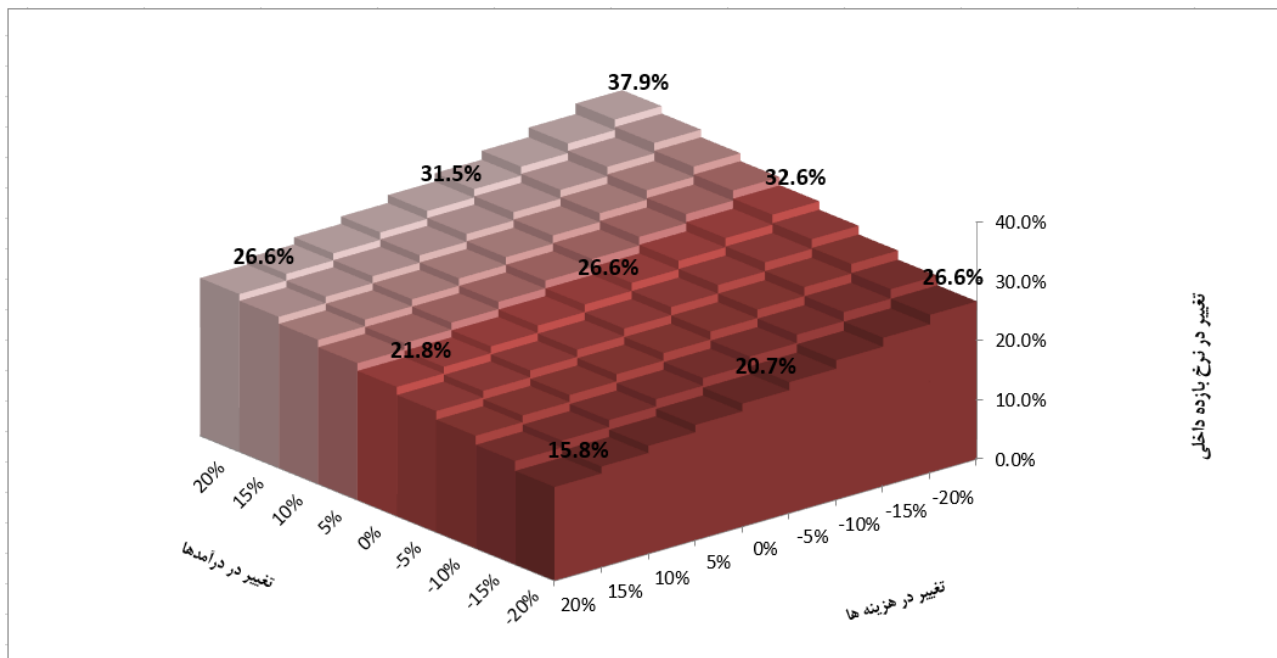
ردیف	عنوان	ارزش	واحد
۱	مدت زمان ساخت پروژه	۲	سال
۲	مدت زمان بهره برداری از پروژه	۱۵	سال
۳	هزینه ثابت سرمایه ای	۳,۲۷۸,۶۹۲	یورو
۴	درآمدهای عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۶۷۵,۰۷۹	یورو
۵	هزینه های عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۵۴۲,۹۷۴	یورو
۶	سود عملیاتی در حداکثر ظرفیت	۱۳۲,۱۰۵	یورو
۷	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۶/۶	درصد
۸	ارزش خالص فعلی (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸ درصد	۳,۲۶۱,۰۴۴	یورو
۹	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۷/۵	سال
۱۰	دوره بازگشت سود و سرمایه (DPBP)	۱۱/۲	سال
۱۱	شاخص سودآوری (نسبت درآمد به هزینه B/C)	۲/۵۶	نسبت
۱۲	درصد نقطه سربه سر	۷۴	درصد

۸-۶- انجام آنالیز حساسیت پروژه

جدول ۲۳: آنالیز حساسیت تغییرات در نرخ بازدهی داخلی طرح به تغییر در درآمدها و هزینه‌ها

تغییر در هزینه‌ها									
۲۰٪	۱۵٪	۱۰٪	۵٪	۰٪	-۵٪	-۱۰٪	-۱۵٪	-۲۰٪	
٪۱۵.۸	٪۱۷.۰	٪۱۸.۲	٪۱۹.۴	٪۲۰.۷	٪۲۲.۱	٪۲۳.۵	٪۲۵.۰	٪۲۶.۶	٪-۲۰
٪۱۷.۵	٪۱۸.۶	٪۱۹.۸	٪۲۱.۰	٪۲۲.۳	٪۲۳.۷	٪۲۵.۱	٪۲۶.۶	٪۲۸.۲	٪-۱۵
٪۱۹.۰	٪۲۰.۲	٪۲۱.۳	٪۲۲.۵	٪۲۳.۸	٪۲۵.۲	٪۲۶.۶	٪۲۸.۱	٪۲۹.۸	٪-۱۰
٪۲۰.۵	٪۲۱.۶	٪۲۲.۷	٪۲۴.۰	٪۲۵.۳	٪۲۶.۶	٪۲۸.۰	٪۲۹.۶	٪۳۱.۲	٪-۵
٪۲۱.۸	٪۲۲.۹	٪۲۴.۱	٪۲۵.۳	٪۲۶.۶	٪۲۸.۰	٪۲۹.۴	٪۳۱.۰	٪۳۲.۶	٪۰
٪۲۳.۱	٪۲۴.۲	٪۲۵.۴	٪۲۶.۶	٪۲۷.۹	٪۲۹.۳	٪۳۰.۷	٪۳۲.۳	٪۳۴.۰	٪۵
٪۲۴.۳	٪۲۵.۴	٪۲۶.۶	٪۲۷.۸	٪۲۹.۱	٪۳۰.۵	٪۳۲.۰	٪۳۳.۶	٪۳۵.۳	٪۱۰
٪۲۵.۵	٪۲۶.۶	٪۲۷.۸	٪۲۹.۰	٪۳۰.۳	٪۳۱.۸	٪۳۳.۳	٪۳۴.۹	٪۳۶.۶	٪۱۵
٪۲۶.۶	٪۲۷.۷	٪۲۸.۹	٪۳۰.۲	٪۳۱.۵	٪۳۲.۹	٪۳۴.۵	٪۳۶.۱	٪۳۷.۹	٪۲۰

تغییر در درآمدهای



نمودار ۵: آنالیز حساسیت تغییرات در نرخ بازده داخلی طرح به تغییرات در درآمدها و هزینه ها

## ۹- انتخاب مدل بهینه کسب و کار و تدوین مدل بهره‌برداری نهایی از پروژه

الگوی کسب و کار طرح فراهم کردن زمین و زیرساخت‌ها توسط سازمان مسئول منطقه ویژه پارسین و جذب سرمایه گذار در منطقه می‌باشد که محل اجرای پروژه بعد از پرداخت هزینه‌های مربوط توسط سازمان منطقه به سرمایه گذار واگذار شده و کل سرمایه گذاری توسط سرمایه گذار انجام می‌گردد. مهم‌ترین رویکرد برای سرمایه گذاران ارزش کسب شده بیشتر در مقابل منافع صرف شده می‌باشد. مدل مالی طرح به گونه‌ای طراحی شده که طرح دارای ۲ سال هزینه ساخت بوده و ۱۵ سال بهره‌برداری از پروژه را انجام می‌دهد. در سال اول تا سال‌های پایانی با ظرفیت ۱۰۰ درصد انجام می‌شود. تأمین مالی طرح از طریق آورده سرمایه گذاران یا سهامداران، اخذ تسهیلات ریالی و ارزی از بانک‌ها و مؤسسات مالی و... و یا ترکیبی از این روش‌ها انجام خواهد شد.

## ۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح

مهم‌ترین مشوق‌ها و مزیت‌های طرح در منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسین به شرح زیر می‌باشد:

- وجود امکانات زیربنایی در منطقه اعم از آب، برق و گاز، اسکله و نزدیکی به فرودگاه؛
- صدور کلیه مجوزهای ذی‌ربط در منطقه ویژه برای فعالان اقتصادی به صورت متمرکز توسط سازمان منطقه ویژه اقتصادی (اعم از جواز تا سیس، بهره‌برداری، مجوز فعالیت، گواهی تولید، مجوز صادرات و...)
- معافیت از حقوق گمرکی، سود بازرگانی و کلیه عوارض ورود ماشین‌آلات، تجهیزات و کالا به منطقه؛
- معافیت گمرکی برای صادرات محصولات تولیدی که منشأ مواد اولیه خارجی دارند بر اساس محاسبه ارزش افزوده؛

- معافیت ۱۰۰ درصد سهم مجاز ورود محصولات تولیدی منطقه به داخل کشور با توجه به منشأ مواد اولیه داخلی؛
- معافیت کامل از مالیات بر ارزش افزوده در معاملات و قراردادهای درون منطقه؛
- معافیت ۱۳ ساله از مالیات مستقیم از تاریخ صدور پروانه بهره‌برداری؛
- اختصاص و واگذاری اراضی به طرح‌ها و پروژه‌های سرمایه‌گذاری و اخذ قیمت زمین به صورت اقساط و با تنفس در پرداخت حسب مورد بر مبنای طرح‌های بالادست / میانی / پایین دست؛
- معافیت از مالیات بر ارزش افزوده در مورد ماشین‌آلات و تجهیزاتی که از داخل سرزمین اصلی به منطقه ویژه وارد می‌شوند؛
- معافیت از حقوق گمرکی و سود بازرگانی برای صادرات مجدد کالا و تجهیزات پس از اعمال تغییرات در منطقه؛
- عدم اعمال هرگونه محدودیت در ترانزیت کالا از منطقه به سایر مناطق آزاد و ویژه اقتصادی کشور؛
- وجود امکانات خدمات عمومی در منطقه ویژه؛
- وجود مقررات خاص اشتغال و تأمین اجتماعی در منطقه ویژه؛
- ایجاد تسهیلات ویژه شامل ورود ماشین‌آلات، قطعات یدکی، وسایل نقلیه سرمایه‌ای و مواد اولیه موردنیاز به منطقه برای تولید یا تکمیل قطعات بدون پرداخت حقوق گمرکی به منطقه؛
- آزادی مشارکت و سرمایه‌گذاری برای اتباع داخلی و خارجی؛
- ورود و خروج کالا بدون پرداخت عوارض گمرکی و سود بازرگانی جهت پردازش، تولید، تبدیل، تکمیل و ...؛
- معافیت گمرکی برای ورود کالاهای ساخته شده در منطقه ویژه به داخل کشور به میزان ارزش افزوده؛
- امکان صادرات، ترانزیت، ترانشیپ و صدور مجدد کالا بدون هیچ‌گونه تشریفات گمرکی؛
- امکان صدور محصولات تولیدی (به‌جز ارزش افزوده) به خارج بدون سپردن تعهد ارزی؛
- تضامین قانونی برای سرمایه‌های خارجی و سود حاصل از آن‌ها.

## ۱۱- تحلیل ریسک‌های پروژه

ریسک واقعه یا شرایط غیرقطعی است که در صورت اتفاق، حداقل بر یکی از اهداف پروژه تأثیر گذار است. این اهداف می‌توانند شامل محدوده کار، برنامه زمانی، هزینه و کیفیت باشد. منشأ ریسک عدم قطعیت در پروژه‌هاست. پروژه حاضر هم به علت عمر طولانی دارای بعضی از انواع ریسک می‌باشد که دارای شدت و ضعف متفاوت می‌باشند.

ابزارهای گوناگونی برای تعیین ریسک‌های تأثیر گذار بر پروژه‌ها و مستندسازی آن‌ها وجود دارد. ابزارها و تکنیک‌های متداول مورد استفاده در شناسایی، ارزش گذاری و تخصیص پروژه شامل مصاحبه، طوفان فکری و دلفی می‌باشد. برای تحلیل ریسک و مخاطرات این پروژه از تکنیک دلفی استفاده شده است. دلفی شناخته شده ترین روش قضاوت‌های گروهی در پیش‌بینی بوده و راهی برای دستیابی به اجماع متخصصین است. ریسک‌های پروژه در پنج گروه عمده شامل ریسک‌های طراحی و احداث، ریسک‌های بهره‌برداری، ریسک بازار و فروش محصول پروژه، ریسک‌های سرمایه‌گذاری و اقتصادی (تأمین مالی، نرخ بهره و تبدیل ارز) و سایر ریسک‌ها (از قبیل ریسک‌های قراردادی و حقوقی، قوانین و مقررات و محیط زیست) می‌باشد.

ماتریس زیر احتمال وقوع ریسک پروژه و اثرات آن بر اهداف پروژه و درجه‌بندی ریسک‌ها را نشان می‌دهد.

احتمال ریسک	ماتریس احتمال و اثر ریسک				
	۰.۰۵	۰.۰۹	۰.۱۸	۰.۳۶	۰.۷۲
۰.۹	۰.۰۴	۰.۰۷	۰.۱۴	۰.۲۸	۰.۵۶
۰.۷	۰.۰۳	۰.۰۵	۰.۱	۰.۲۰	۰.۴۰
۰.۵	۰.۰۲	۰.۰۳	۰.۰۶	۰.۱۲	۰.۲۴
۰.۳	۰.۰۱	۰.۰۱	۰.۰۲	۰.۰۴	۰.۰۸
۰.۱	۰.۰۵	۰.۱	۰.۲	۰.۴	۰.۸
اثر ریسک					

هر ریسک بر اساس احتمال وقوع و اثر آن بر اهداف پروژه ارزیابی می‌شود. درجه‌بندی ریسک‌ها از یک (برای خیلی کم) تا پنج (برای خیلی زیاد) تقسیم‌بندی کرد. در این نمونه حاصل ضرب احتمال وقوع ریسک و اثر آن به صورت زیر درجه‌بندی شده است.

از صفر تا ۰.۰۵ = خیلی کم؛ از ۰.۰۵ تا ۰.۱ = کم؛ از ۰.۱ تا ۰.۳ = متوسط؛ از ۰.۳ تا ۰.۵ = زیاد؛ از ۰.۵ تا ۱.۰ = خیلی زیاد

برای این پروژه نتایج زیر از استخراج پرسش‌نامه‌های تکنیک دلفی حاصل شد:

- ریسک‌های طراحی و احداث (۰.۰۳ خیلی کم) ریسک‌های بهره‌برداری (۰.۱ کم)
- ریسک بازار و فروش محصول پروژه (۰.۰۲ کم)
- ریسک‌های سرمایه‌گذاری و اقتصادی (تأمین مالی، نرخ بهره و تبدیل ارز) (۰.۲ متوسط)
- سایر ریسک‌ها (از قبیل ریسک‌های قراردادی و حقوقی، قوانین و مقررات و محیط زیست) (۰.۲ متوسط)

ریسک طراحی و احداث پروژه "خیلی کم" می‌باشد. با توجه به مشخصات فنی، توپوگرافی منطقه، اقلیم، جنس خاک و ابعاد و موقعیت جغرافیایی محل احداث پروژه ریسک‌های مترتب به طراحی و احداث پروژه در سطح "خیلی کمی" بوده و از این نظر مشکل خاصی وجود ندارد. ریسک این بخش بیشتر در بخش محل اجرا (اشتباهات گزارش‌های زمین شناسی، تملک زمین، مشکلات دسترسی و تداخل شبکه)، زمینه طراحی (نقص طراحی، مشخصات ضعیف فنی، پیچیدگی پروژه، عدم هماهنگی، عدم

رعایت قوانین و...) و در زمینه احداث (برآورد ناصحیح، عدم اجرایی بودن طرح، روش های نامناسب، روش های نامناسب، کمبود منابع و صالح، تغییرات طرح و...) می باشند.

ریسک بهره برداری این پروژه در سطح "کم" می باشد. ریسک این بخش در زمینه های افزایش هزینه های بهره برداری، تاخیر در بهره برداری پروژه، نقص در مستحذات، عدم تطابق مشخصات فنی، تعمیرات اضطراری، تامین تجهیزات و... می باشد که نتایج تکنیک دلفی نشان از "کم" بودن این ریسک است.

ریسک بازار و فروش این پروژه در سطح "کم" ارزیابی شده است. این ریسک در دو بخش شاخص های کلان اقتصادی مانند تورم، نرخ سود، نرخ ارز، بحران های اقتصادی و... و بخش شاخص های داخلی بنگاه اقتصادی مانند عدم تضمین فروش، کاهش یا فقدان تقاضای موثر، کم بودن قیمت رقبا یا ایجاد انحصاری بودن فعالیت های مشابه و... می باشد که نتایج تکنیک دلفی از "کم" بودن این ریسک دلالت دارد.

ریسک سرمایه گذاری و اقتصادی این پروژه در سطح "متوسط" ارزیابی شده است. این ریسک در بخش تامین مالی و مشکلات مربوط به تسهیلات و وثائق، تغییر نرخ ارز و بهره و نوسان آن ها، عدم وجود یا کفایت منابع مالی، افزایش هزینه تامین مالی و... می باشد.

سایر ریسک های این پروژه شامل ریسک های قراردادی (مانند الگوی نامناسب قرارداد، عدم پایبندی به تعهدات، ابهامات تغییر در محدوده، تاخیر، نیاز به مذاکره و...)، ریسک های قوانین و مقررات (مانند تغییر استاندارد و قوانین، ضعف قوانین نظارتی، اخذ مجوز و...) ریسک های زیست محیطی (مانند: تاثیر بر محیط زیست، انتشار آلاینده و...) و ریسک حوادث غیر مترقبه (سیل و زلزله و...) می باشند که در سطح "متوسط" ارزیابی شده اند.

## ۱۲- جمع بندی نهایی ارزیابی مالی و اقتصادی پروژه

این پروژه به ۳,۲۷۸,۶۹۲ یورو سرمایه گذاری ثابت و ۵۴۲,۹۷۴ یورو هزینه های عملیاتی در ظرفیت کامل سالانه نیاز دارد. درآمدهای سالانه طرح در ظرفیت کامل ۶۷۵,۰۷۹ یورو برآورد شده است. نرخ بازگشت سرمایه طرح ۲۶/۶ درصد و دوره بازگشت سرمایه ۷/۵ سال می باشد. به علاوه خالص ارزش فعلی طرح با نرخ تنزیل ۱۸ درصد ۳,۲۶۱,۰۴۴ یورو بوده و از نظر شاخص های سودآوری نسبت درآمد به هزینه (B/C) هم با ۲/۵۶ دارای جذابیت مناسبی برای سرمایه گذاری می باشد.