



" مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی "

نام پروژه:

شهربازی و مرکز آموزش کودکان

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



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
۸	۳-۲-۳- برآورد سرمایه‌گذاری ثابت
۸	۳-۲-۴- مواد اولیه و قطعات واسطه
۹	۳-۲-۵- مدیریت و منابع انسانی
۹	۴- مالکیت و مجوزهای قانونی
۹	۴-۱- مالکیت زمین
۹	۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها
۱۰	۴-۳- مجوزهای قانونی
۱۰	۵- بررسی بازار و رقابت
۱۰	۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون
۱۰	۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح
۱۱	۸- برنامه مالی پروژه
۱۱	۸-۱- برآورد هزینه‌ها
۱۳	۸-۲- برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح
۱۳	۸-۳- برآورد درآمدها

- ۴-۸- تحلیل نقطه سر به سر ۱۴
- ۵-۸- جریان مالی و خلاصه شاخص‌های بازدهی پروژه ۱۴
- ۶-۸- انجام آنالیز حساسیت پروژه ۱۷
- ۹- انتخاب مدل بهینه کسب و کار و تدوین مدل بهره‌برداری نهایی از پروژه ۱۸
- ۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح ۱۸
- ۱۱- تحلیل ریسک‌های پروژه ۲۰
- ۱۲- جمع‌بندی نهایی ارزیابی مالی و اقتصادی پروژه ۲۱

فهرست جدول‌ها

عنوان	صفحه
جدول ۱: مشخصات کاربریها و هزینه احداث ساختمان‌ها	۶
جدول ۲: هزینه محوطه‌سازی معابر و حصارکشی	۶
جدول ۳: هزینه خرید زمین طرح	۷
جدول ۴: هزینه‌های پیش از تولید	۷
جدول ۵: هزینه‌های تجهیزات و ماشین‌آلات	۷
جدول ۶: برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)	۸
جدول ۷: هزینه‌های پرسنلی طرح	۹
جدول ۸: زمان‌بندی اجرای طرح	۱۱
جدول ۹: هزینه استهلاک	۱۱
جدول ۱۰: هزینه تعمیرات و نگهداری	۱۱
جدول ۱۱: هزینه‌های جاری و عملیاتی طرح	۱۲
جدول ۱۲: هزینه‌های پروژه در دوران ساخت و بهره‌برداری (یورو)	۱۲
جدول ۱۳: برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح	۱۳
جدول ۱۴: برآورد درآمد طرح در ظرفیت تولید اسمی	۱۳
جدول ۱۵: درآمدهای پروژه در دوران بهره‌برداری پروژه (یورو)	۱۴
جدول ۱۶: صورت سود و زیان طرح (یورو)	۱۵
جدول ۱۷: جریانات نقدی پروژه طرح (یورو)	۱۵
جدول ۱۸: شاخص‌های بازدهی پروژه	۱۷
جدول ۱۹: آنالیز حساسیت تغییرات در نرخ بازدهی داخلی طرح به تغییر در درآمدها و هزینه‌ها	۱۷

فهرست نمودارها

عنوان

صفحه

- نمودار ۱: درصد تحقق هزینه‌های ثابت و عملیاتی طی دوره ساخت و بهره‌برداری ۱۲
- نمودار ۲: درصد درآمدهای طرح طی دوره ساخت و بهره‌برداری ۱۳
- نمودار ۳: آنالیز حساسیت تغییرات در نرخ بازده داخلی طرح به تغییرات در درآمدها و هزینه‌ها ۱۸

۱- چکیده طرح

خلاصه مشخصات پروژه

معرفی پروژه	
۱. عنوان پروژه: شهربازی و مرکز آموزش کودکان	
۲. بخش: خدمات	زیر بخش: گردشگری
۳. تولیدات / خدمات: شهربازی و مرکز آموزش کودکان	
۴. محل: استان هرمزگان - شهرستان پارسیان - منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان	
۵. مشخصات پروژه: شهربازی و مرکز آموزش کودکان	
۶. ظرفیت سالانه: ۸۰۰ هزار نفر در سال	

وضعیت پروژه		
۷. دوره ساخت: ۳ سال		
۸. وضعیت پروژه:		
<input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بلی	- موجود بودن مطالعات امکان‌سنجی	
<input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بلی	- فراهم شدن زمین موردنیاز	
<input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> بلی	- مجوز قانونی (جواز تأسیس، سهم ارز، محیط‌زیست و غیره)	
<input checked="" type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> بلی	- توافقنامه همکاری منعقد با سرمایه‌گذار 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 منعقدشده 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	۳	سال
۲	مدت زمان بهره‌برداری از پروژه	۱۵	سال
۳	هزینه ثابت سرمایه‌ای	۷,۹۷۲,۵۵۱	یورو
۴	درآمدهای عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۷,۴۴۹,۸۴۲	یورو
۵	هزینه‌های عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۱,۴۱۱,۱۹۷	یورو
۶	سود عملیاتی در حداکثر ظرفیت	۶,۰۳۸,۶۴۶	یورو
۷	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۷/۷	درصد
۸	ارزش خالص فعلی (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸ درصد	۴,۷۸۹,۶۵۰	یورو
۹	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۶/۱	سال
۱۰	دوره بازگشت سود و سرمایه (DPBP)	۸/۸	سال
۱۱	شاخص سودآوری (نسبت درآمد به هزینه B/C)	۳	-
۱۲	درصد نقطه سربه‌سر	۱۱	درصد

Economic Assumptions and Indicators

Value	Title	Row
0.317	Exchange rate (USD / EUR)	
Year	3	Project construction time
Year	15	Operation time
Euro	7,972,551	Fixed capital cost
Euro	7,449,842	Annual operating income at maximum capacity
Euro	1,411,197	Annual operating costs at maximum capacity
Euro	6,038,646	Operating profit at maximum capacity
Percentage	27.7	Internal rate of return(IRR)
Euro	4,789,650	Net present value(NPV)
Year	6.1	Return of capital(PBP)
Percentage	11	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 زیربنای 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.

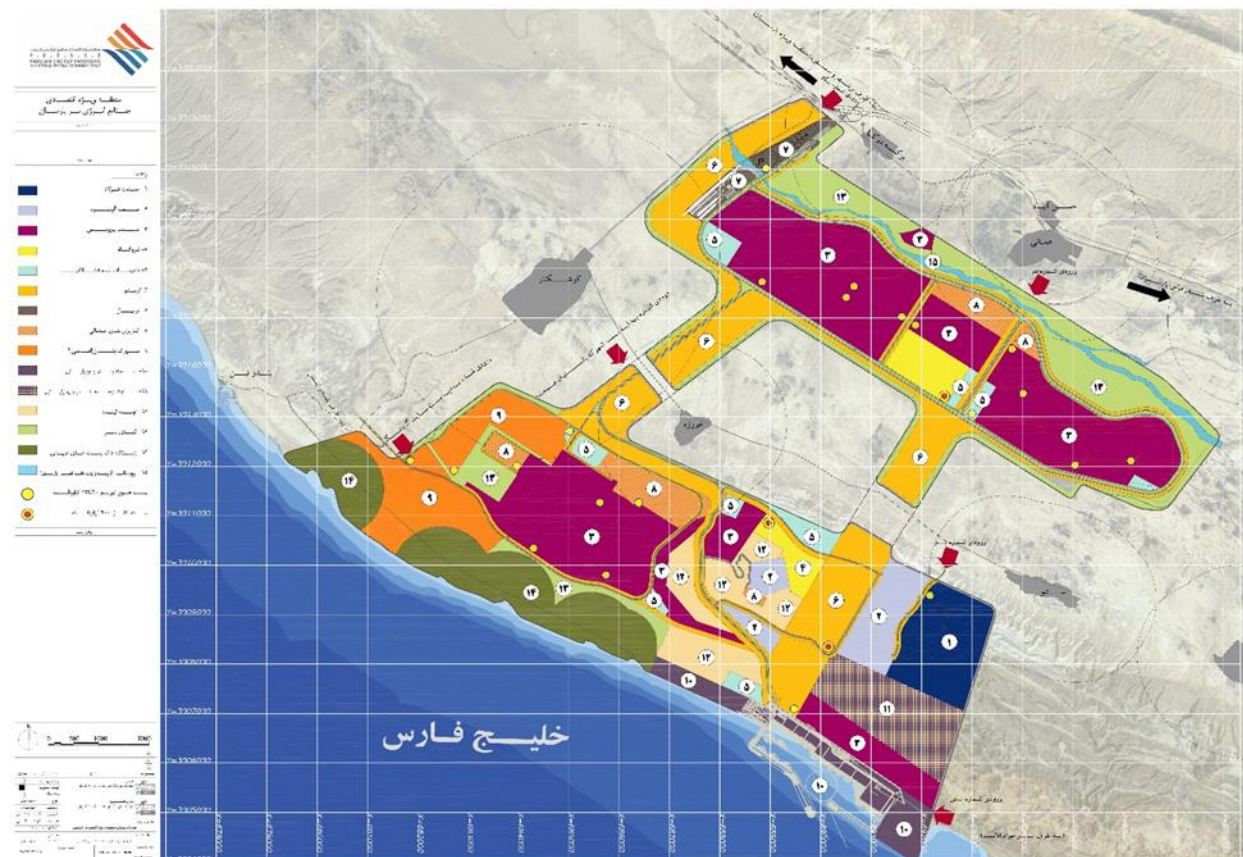
۲-۲- شهرستان



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.

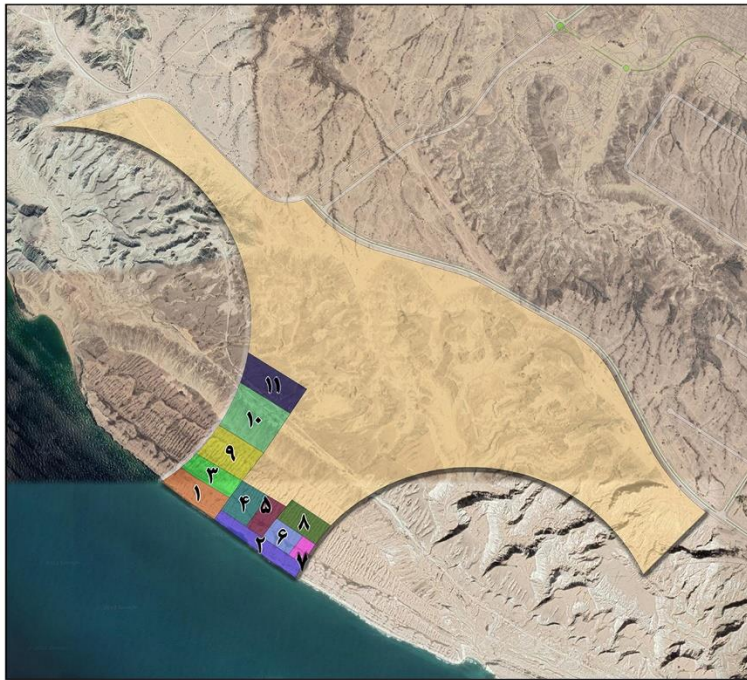
۲-۳- موقعیت پروژه در منطقه ویژه اقتصادی پارسیان

در زون گردشگری سایت منطقه ویژه اقتصادی پارسیان جانمایی می‌گردد.



در شکل زیر مکان پیشنهادی شهربازی و مرکز آموزش کودکان (شماره ۳) را در زون گردشگری نشان می‌دهد:

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	شهربازی، 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 آفرود	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

شهربازی پارکی است که از وسایل سرگرمی و تفریحی و همچنین سواری برای سرگرم کردن گروه بزرگی از مردم تشکیل شده است که نسبت به پارک‌های ساده یا زمین‌های بازی داخل شهری، امکانات سرگرم‌کننده بیشتری دارند. بخش‌های اصلی این شهربازی شامل: شهربازی و بازی‌های مکانیزه، سالن‌های بازی موضوعی سرپوشیده و تجاری وابسته، مرکز بازی‌های کوکان (مسقف)، پارکینگ مسقف و... می‌باشد.

تصویر



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	شهربازی و بازی‌های مکانیزه	۱۳,۰۰۰	۲۰	۲۶۰,۰۰۰
۲	پارک‌های موضوعی سرپوشیده و تجاری وابسته	۵,۰۰۰	۷۰	۳۵۰,۰۰۰
۳	مرکز بازی‌های کوکان (مسقف)	۲,۵۰۰	۸۰	۲۰۰,۰۰۰
۴	تاسیسات و تجهیزات	۶۰۰	۶۰	۳۶,۰۰۰
۵	پارکینگ مسقف	۲,۰۰۰	۲۵	۵۰,۰۰۰
۶	نگهبانی	۸۰	۷۵	۶,۰۰۰
۷	فضای باز و سبز و شبکه معابر و پارکینگ روباز	۶,۸۲۰	۱۸	۱۲۲,۷۶۰
جمع کل				۱,۰۲۴,۷۶۰

جدول ۲: هزینه تسطیح، آماده‌سازی و حصارکشی

ردیف	شرح هزینه	واحد	مقدار	هزینه واحد (میلیون ریال)	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	تسطیح، خاکبرداری و آماده‌سازی	مترمکعب	۳۰,۰۰۰	۳.۵	۱۰۵,۰۰۰
۲	حصارکشی	متر طول	۸۰۰	۲۵	۲۰,۰۰۰
جمع کل					۱۲۵,۰۰۰

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
	جمع کل	۳۰,۰۰۰	-	۶۰,۰۰۰

جدول ۴: هزینه‌های پیش از تولید

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	انجام مطالعات طراحی، معماری و زیست محیطی	۳۰,۷۴۳
۲	مشاوره و نظارت بر اجرا	۱۷,۲۴۶
	جمع	۴۷,۹۸۹

۲-۲-۳- 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 شهرسازی شامل: <ul style="list-style-type: none"> • چرخ و فلک • ورتکس • یوفر • ماشین با آنتن • پست کارتینگ • فیریزی • صندلی پرنده بزرگسال • سورتمه • سفینه • سرسره آبشار • رنجر • رالی کودک • دریاچه قو • دراگون • حلقه حشت • چرخ و فلک ۵۰ متری • جامپینگ • تاپ بزرگ • آفتاب مهتاب ۱۸ نفره • ... 	۲۰,۰۰۰	۵۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
۲	تجهیزات بازی کودکان شامل: <ul style="list-style-type: none"> • کشتی کودک • کشتی صبا 	۲,۰۰۰	۳۰	۶۰,۰۰۰

ردیف	نوع تجهیزات	قیمت واحد (میلیون ریال)	تعداد	کل هزینه (میلیون ریال)
	<ul style="list-style-type: none"> • قطار کودک • صندلی پرنده کودک • تاپ کودک • بالگرد کودک • ... 			
۳	تجهیزات تجاری، اغذیه و فست فود	۱۰,۰۰۰	۱۲	۱۲۰,۰۰۰
	تاسیسات و تجهیزات جانبی	۱۸,۰۰۰	۱	۱۸,۰۰۰
جمع				۱,۱۹۸,۰۰۰

۳-۲-۳- برآورد سرمایه گذاری ثابت

جدول ۶: برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه های سرمایه ای)

ردیف	شرح هزینه	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان	۱,۰۲۴,۷۶۰
۲	هزینه محوطه سازی و حصارکشی	۱۲۵,۰۰۰
۳	هزینه تجهیز پروژه	۱,۱۹۸,۰۰۰
۴	هزینه قبل از بهره برداری	۴۷,۹۸۹
۵	هزینه های پیش بینی نشده	۷۱,۵۴۹
هزینه خرید زمین		۶۰,۰۰۰
جمع کل		۲,۵۲۷,۲۹۹
معادل یورویی		۷,۹۷۲,۵۵۱

۳-۲-۴- مواد اولیه و قطعات واسطه

مواد اولیه شامل: مواد غذایی، بهداشتی، آموزشی، لوازم مصرفی بازی کودکان و... می باشد 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)
پرسنل غیر تولیدی			
مدیرعامل	۱	۳۵۰,۰۰۰	۴,۲۰۰
مدیر اداری و مالی	۲	۱۵۰,۰۰۰	۳,۶۰۰
کارمند اداری و مالی	۶	۱۲۰,۰۰۰	۸,۶۴۰
کارمند پذیرش و فروش	۶	۱۰۰,۰۰۰	۷,۲۰۰
مسئول دستگاه‌های بازی	۱۲	۸۰,۰۰۰	۱۱,۵۲۰
خدمات فروش	۱۲	۸۰,۰۰۰	۱۱,۵۲۰
راننده	۲	۶۳,۰۰۰	۱,۵۱۲
خدمات نظافت و نگهداری	۱۰	۶۳,۰۰۰	۷,۵۶۰
نگهبان	۲	۶۳,۰۰۰	۱,۵۱۲
		مجموع با احتساب سربار پرسنل غیر تولیدی (۷۰٪)	
		-	۹۷,۳۴۹
مجموع		۵۳	۹۷,۳۴۹

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 اجازه 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.

۳-۴- 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

با توجه به قابلیت‌های بالای شهرستان پارسیان و وجود جاذبه‌های گردشگری به خصوص ساحل زیبای منطقه ویژه پارسیان، عدم وجود شهربازی مناسب در شهرستان پارسیان همچنین نیاز کارکنان مجموعه‌های صنعتی و خدماتی، گردشگران و اهالی بومی منطقه به محل تفریحی مناسب برای بازی و مرکز آموزش کودکان امکان و زمینه مناسبی برای ایجاد شهربازی در منطقه ویژه اقتصادی پارسیان وجود دارد.

۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون

با توجه به این امر که پروژه پیشنهادی به عنوان فرصت سرمایه‌گذاری مطرح است، سرمایه‌گذاری صورت گرفته شامل مطالعات امکان‌سنجی می‌باشد.

۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح

با توجه به مراحل در نظر گرفته شده برای اجرای طرح که شامل انجام مطالعات مقدماتی، طراحی مهندسی پایه و تفصیلی، ساخت و تأمین تجهیزات، نصب و برپایی، کنترل و تولید آزمایشی و راه‌اندازی می‌باشد با در نظر گرفتن همپوشانی زمانی مراحل عنوان شده، سه سال برآورد می‌گردد و مدت زمان بهره‌برداری ۱۵ سال است.

جدول ۸: زمان بندی اجرای طرح

مراحل	عملیات	مدت زمان اجرا	ماه ۱	ماه ۲	ماه ۳	ماه ۴	ماه ۵	ماه ۶	ماه ۷	ماه ۸	ماه ۹	ماه ۱۰	ماه ۱۱	ماه ۱۲	
فاز اول	۱- تسطیح	۱۲ ماه													
	۲- حصار کشی														
	۳- فونداسیون														
	۴- سفارش مصالح ساختمانی														
فاز دوم	۱- دیوار چینی	۱۲ ماه													
	۲- کف سازی														
	۳- موزائیک کاری														
فاز سوم	۱- تأسیسات	۱۶ ماه													
	۲- ساختمان														
	۳- محوطه سازی														
	۴- نصب تجهیزات شهرسازی														

۸- برنامه مالی پروژه

۸-۱- برآورد هزینه ها

❖ استهلاك

جدول ۹: هزینه استهلاك

شرح	سرمایه گذاری کل (میلیون ریال)	درصد استهلاك	هزینه استهلاك کل (میلیون ریال)
ساختمان ها و محوطه	۱,۱۴۹,۷۶۰	۵٪	۵۷,۴۸۸
وسائط نقلیه و تجهیزات اداری و تأسیسات	۱,۱۹۸,۰۰۰	۸٪	۹۵,۸۴۰
جمع			۱۵۳,۳۲۸

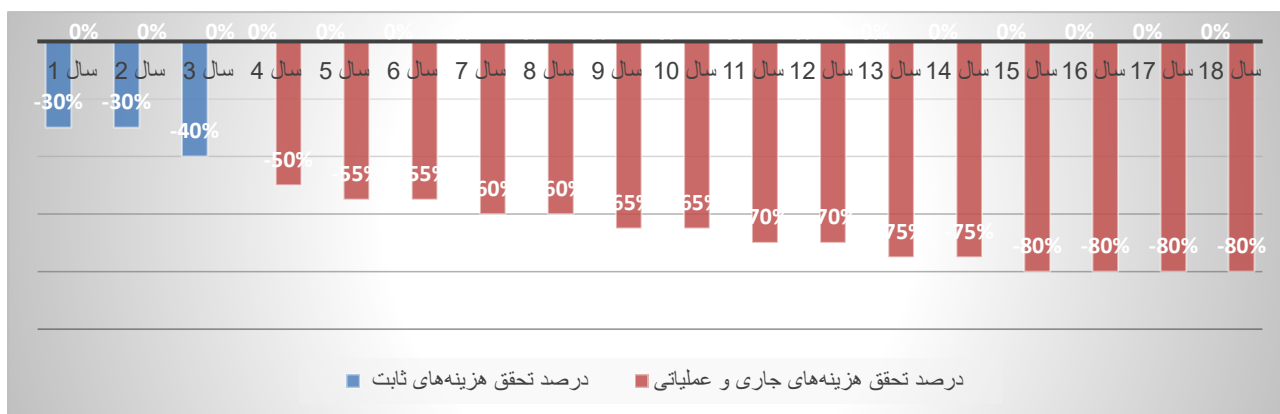
❖ تعمیرات و نگهداری

جدول ۱۰: هزینه تعمیرات و نگهداری

شرح	سرمایه گذاری کل (میلیون ریال)	درصد تعمیر و نگهداری	هزینه تعمیر و نگهداری کل (میلیون ریال)
ساختمان ها و محوطه	۱,۱۴۹,۷۶۰	۱٪	۱۱,۴۹۸
وسائط نقلیه و تجهیزات اداری و تأسیسات	۱,۱۹۸,۰۰۰	۲٪	۲۳,۹۶۰
جمع			۳۵,۴۵۸

جدول ۱۱: هزینه‌های جاری و عملیاتی طرح

هزینه متغیر (میلیون ریال)	هزینه ثابت (میلیون ریال)	توزیع هزینه		مجموع کل هزینه (میلیون ریال)	شرح
		متغیر	ثابت		
۹۴,۴۶۴	۰	۱۰۰	۰	۹۴,۴۶۴	مواد اولیه
۲۷,۸۸۰	۴,۹۲۰	۸۵	۱۵	۳۲,۸۰۰	انرژی و یوتیلیتی
۲۹,۲۰۵	۶۸,۱۴۴	۳۰	۷۰	۹۷,۳۴۹	هزینه‌های پرسنلی
۲۸,۳۶۶	۷,۰۹۲	۸۰	۲۰	۳۵,۴۵۸	تعمیر و نگهداری
۰	۱۵۳,۳۲۸	۰	۱۰۰	۱۵۳,۳۲۸	استهلاک
۲,۰۶۷	۸,۲۶۸	۲۰	۸۰	۱۰,۳۳۵	پیش‌بینی نشده (۲/۵ درصد اقلام فوق)
۲۳,۶۱۶	۰	۱۰۰	۰	۲۳,۶۱۶	هزینه‌های بازاریابی و فروش (یک درصد درآمد فروش)
۲۰۵,۵۹۸	۲۴۱,۷۵۲	-	-	۴۴۷,۳۴۹	جمع کل
۶۴۸,۵۷۳	۷۶۲,۶۲۳	-	-	۱,۴۱۱,۱۹۷	معادل یورویی



نمودار ۱: درصد تحقق هزینه‌های ثابت و عملیاتی طی دوره ساخت و بهره‌برداری

جدول ۱۲: هزینه‌های پروژه در دوران ساخت و بهره‌برداری (یورو)

سال ۹	سال ۸	سال ۷	سال ۶	سال ۵	سال ۴	سال ۳	سال ۲	سال ۱	شرح هزینه
-	-	-	-	-	-	۳,۱۸۹,۰۲۰	۲,۳۹۱,۷۶۵	۲,۳۹۱,۷۶۵	تحقق هزینه‌های ثابت سرمایه‌ای
۴۲۱,۵۷۳	۳۸۹,۱۴۴	۳۸۹,۱۴۴	۳۵۶,۷۱۵	۳۵۶,۷۱۵	۳۲۴,۲۸۷	-	-	-	تحقق هزینه‌های جاری متغیر
۷۶۲,۶۲۳	۷۶۲,۶۲۳	۷۶۲,۶۲۳	۷۶۲,۶۲۳	۷۶۲,۶۲۳	۷۶۲,۶۲۳	۳۸۱,۳۱۲	۳۸۱,۳۱۲	۳۸۱,۳۱۲	تحقق هزینه‌های جاری ثابت
۱,۱۸۴,۱۹۶	۱,۱۵۱,۷۶۷	۱,۱۵۱,۷۶۷	۱,۱۱۹,۳۳۹	۱,۱۱۹,۳۳۹	۱,۰۸۶,۹۱۰	۳,۵۷۰,۳۳۲	۲,۷۷۳,۰۷۷	۲,۷۷۳,۰۷۷	جمع کل
سال ۱۸	سال ۱۷	سال ۱۶	سال ۱۵	سال ۱۴	سال ۱۳	سال ۱۲	سال ۱۱	سال ۱۰	شرح / سال
-	-	-	-	-	-	-	-	-	تحقق هزینه‌های ثابت سرمایه‌ای
۵۱۸,۸۵۹	۵۱۸,۸۵۹	۵۱۸,۸۵۹	۵۱۸,۸۵۹	۴۸۶,۴۳۰	۴۸۶,۴۳۰	۴۵۴,۰۰۱	۴۵۴,۰۰۱	۴۲۱,۵۷۳	تحقق هزینه‌های جاری متغیر
۷۶۲,۶۲۳	۷۶۲,۶۲۳	۷۶۲,۶۲۳	۷۶۲,۶۲۳	۷۶۲,۶۲۳	۷۶۲,۶۲۳	۷۶۲,۶۲۳	۷۶۲,۶۲۳	۷۶۲,۶۲۳	تحقق هزینه‌های جاری ثابت
۱,۲۸۱,۴۸۲	۱,۲۸۱,۴۸۲	۱,۲۸۱,۴۸۲	۱,۲۸۱,۴۸۲	۱,۲۴۹,۰۵۳	۱,۲۴۹,۰۵۳	۱,۲۱۶,۶۲۵	۱,۲۱۶,۶۲۵	۱,۱۸۴,۱۹۶	جمع کل

۸-۲- برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح

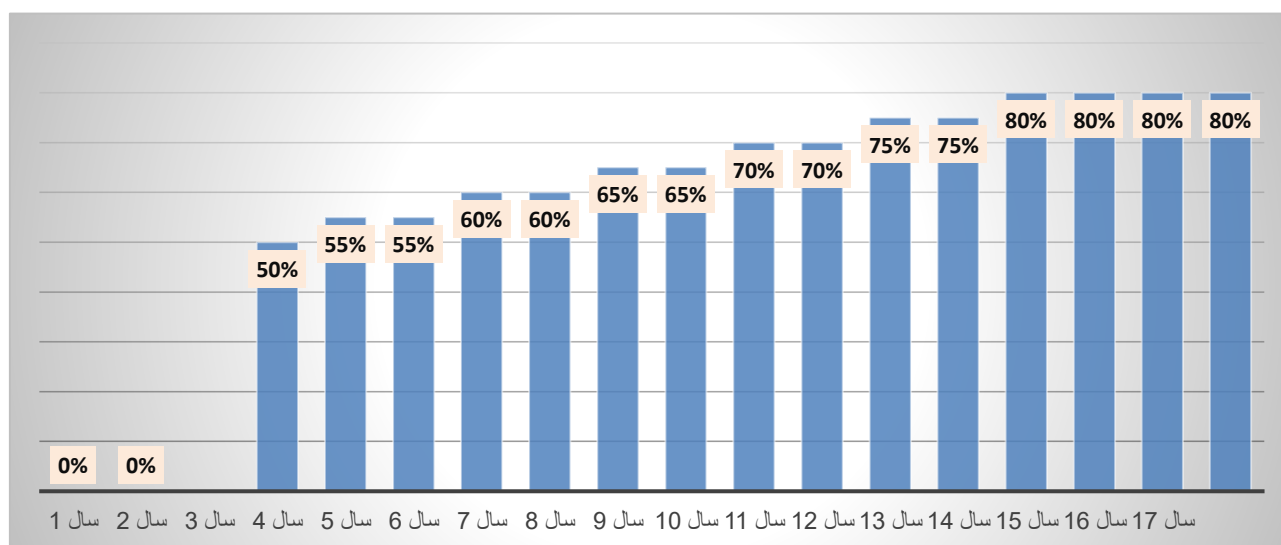
جدول ۱۳: برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه‌گذاری ثابت	۲,۵۲۷,۲۹۹
۲	هزینه‌های عملیاتی (در ظرفیت ۱۰۰ درصد)	۴۴۷,۳۴۹
جمع کل		۲,۹۷۴,۶۴۸
معادل یورویی		۹,۳۸۳,۷۴۸

۸-۳- برآورد درآمدها

جدول ۱۴: برآورد درآمد طرح در ظرفیت تولید اسمی

ردیف	عنوان	درآمد هر واحد (میلیون ریال)	واحد	مقدار	درآمد کل (میلیون ریال)
۱	شهرسازی و بازی های مکانیزه	۱.۰	۱,۶۰۰,۰۰۰	بلیط / سالانه	۱,۶۰۰,۰۰۰
۲	پارک های موضوعی سرپوشیده و آموزشی	۰.۸	۶۰۰,۰۰۰	بلیط سالانه	۴۸۰,۰۰۰
۳	مرکز بازی های کودکان (مسقف)	۰.۸	۲۰۰,۰۰۰	بلیط سالانه	۱۶۰,۰۰۰
۴	پارکینگ مسقف	۰.۲	۴۰۰,۰۰۰	خودرو / سالانه	۸۰,۰۰۰
۵	فضای باز و پارکینگ روباز	۰.۱	۲۰۰,۰۰۰	خودرو / سالانه	۲۰,۰۰۰
۶	تجاری وابسته	۱۵۰	۱۲	اجاره ماهانه	۲۱,۶۰۰
جمع کل					۲,۳۶۱,۶۰۰
معادل یورویی					۷,۴۴۹,۸۴۲.۲۷



نمودار ۲: درصد درآمدهای طرح طی دوره ساخت و بهره‌برداری

جدول ۱۵: درآمدهای پروژه در دوران بهره برداری پروژه (یورو)

شرح/سال	سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵	سال ۶	سال ۷	سال ۸	سال ۹
درصد تحقق درآمدهای فروش	%۰	%۰	%۵۰	%۵۰	%۵۵	%۵۵	%۶۰	%۶۰	%۶۵
جمع کل درآمدهای پروژه	۰	۰	۳,۷۲۴,۹۲۱	۴,۰۹۷,۴۱۳	۴,۰۹۷,۴۱۳	۴,۰۹۷,۴۱۳	۴,۴۶۹,۹۰۵	۴,۴۶۹,۹۰۵	۴,۸۴۲,۳۹۷
شرح/سال	سال ۱۰	سال ۱۱	سال ۱۲	سال ۱۳	سال ۱۴	سال ۱۵	سال ۱۶	سال ۱۷	سال ۱۸
درصد تحقق درآمدهای فروش	%۶۵	%۷۰	%۷۰	%۷۵	%۷۵	%۸۰	%۸۰	%۸۰	%۸۰
جمع کل درآمدهای پروژه	۴,۸۴۲,۳۹۷	۵,۲۱۴,۸۸۹	۵,۲۱۴,۸۸۹	۵,۵۸۷,۳۸۱	۵,۵۸۷,۳۸۱	۵,۹۵۹,۸۷۳	۵,۹۵۹,۸۷۳	۵,۹۵۹,۸۷۳	۵,۹۵۹,۸۷۳

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.

$$\text{نقطه سر به سری} = \frac{\text{هزینه ثابت}}{\text{درصد نقطه سر به سری} - \text{درآمدهای عملیاتی}}$$

متوسط نقطه سر به سری در دوره بهره‌برداری طرح موردنظر ۱۱ درصد می‌باشد. بدین معنی که بنگاه تا زمانی که با ۱۱ 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 ۱۶: صورت سود و زیان طرح (یورو)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹
هزینه ثابت سرمایه گذاری	۲,۳۹۱,۷۶۵	۲,۳۹۱,۷۶۵.۲۹	۳,۱۸۹,۰۲۰.۳۹	-	-	-	-	-	-
هزینه های جاری طرح	۳۸۱,۳۱۲	۳۸۱,۳۱۲	۳۸۱,۳۱۲	۱,۰۸۶,۹۱۰	۱,۱۱۹,۳۳۹	۱,۱۱۹,۳۳۹	۱,۱۵۱,۷۶۷	۱,۱۵۱,۷۶۷	۱,۱۸۴,۱۹۶
درآمدهای طرح	-	-	-	۳,۷۲۴,۹۲۱	۴,۰۹۷,۴۱۳	۴,۰۹۷,۴۱۳	۴,۴۶۹,۹۰۵	۴,۴۶۹,۹۰۵	۴,۸۴۲,۳۹۷
مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خالص فرایند مالی	(۲,۷۷۳,۰۷۷)	(۲,۷۷۳,۰۷۷)	(۳,۵۷۰,۳۳۲)	۲,۶۳۸,۰۱۱	۲,۹۷۸,۰۷۴	۲,۹۷۸,۰۷۴	۳,۳۱۸,۱۳۸	۳,۳۱۸,۱۳۸	۳,۶۵۸,۲۰۱
شرح / سال	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۸
هزینه ثابت سرمایه گذاری	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های جاری طرح	۱,۱۸۴,۱۹۶	۱,۲۱۶,۶۲۵	۱,۲۱۶,۶۲۵	۱,۲۴۹,۰۵۳	۱,۲۴۹,۰۵۳	۱,۲۸۱,۴۸۲	۱,۲۸۱,۴۸۲	۱,۲۸۱,۴۸۲	۱,۲۸۱,۴۸۲
درآمدهای طرح	۴,۸۴۲,۳۹۷	۵,۲۱۴,۸۹۰	۵,۲۱۴,۸۹۰	۵,۵۸۷,۳۸۲	۵,۵۸۷,۳۸۲	۵,۹۵۹,۸۷۴	۵,۹۵۹,۸۷۴	۵,۹۵۹,۸۷۴	۵,۹۵۹,۸۷۴
مالیات	-	-	-	-	-	-	-	۹۳۵,۶۷۸	۹۳۵,۶۷۸
خالص فرایند مالی	۳,۶۵۸,۲۰۱	۳,۹۹۸,۲۶۵	۳,۹۹۸,۲۶۵	۴,۳۳۸,۳۲۸	۴,۳۳۸,۳۲۸	۴,۳۳۸,۳۲۸	۴,۶۷۸,۳۹۲	۴,۶۷۸,۳۹۲	۳,۷۴۲,۷۱۳

جدول ۱۷: جریانات نقدی پروژه طرح (یورو)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹
خالص فرایند مالی	-۲,۷۷۳,۰۷۷	-۲,۷۷۳,۰۷۷	-۳,۵۷۰,۳۳۲	۲,۶۳۸,۰۱۱	۲,۹۷۸,۰۷۴	۲,۹۷۸,۰۷۴	۳,۳۱۸,۱۳۸	۳,۳۱۸,۱۳۸	۳,۶۵۸,۲۰۱
استهلاک	۰	۰	۰	۷۶,۶۶۴	۸۴,۳۳۰	۸۴,۳۳۰	۸۴,۳۳۰	۹۱,۹۹۷	۹۹,۶۶۳
جریان نقدی آزاد پروژه	-۲,۷۷۳,۰۷۷	-۲,۷۷۳,۰۷۷	-۳,۵۷۰,۳۳۲	۲,۷۱۴,۶۷۵	۳,۰۶۲,۴۰۵	۳,۰۶۲,۴۰۵	۳,۴۱۰,۱۳۵	۳,۴۱۰,۱۳۵	۳,۷۵۷,۸۶۵
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۲,۷۷۳,۰۷۷	-۵,۵۴۶,۱۵۴	-۹,۱۱۶,۴۸۶	-۶,۴۰۱,۸۱۱	-۳,۳۳۹,۴۰۶	-۲۷۷,۰۰۱	۳,۱۳۳,۱۳۳	۶,۵۴۳,۲۶۸	۱۰,۳۰۱,۱۳۳
نرخ بازدهی داخلی (IRR)	-	-	-	-۰.۵۱	۰.۱۷-	-۱.۰	۸.۹	۱۴.۷	۱۸.۸

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

۲۱۶,۵۷۹	-۷۸۳,۱۵۶	-۱,۸۵۳,۶۸۳	-۳,۱۱۶,۹۰۴	-۴,۴۵۵,۵۱۰	-۶,۳۸۳,۸۴۴	-۷,۶۸۷,۲۹۹	-۵,۱۲۳,۱۴۲	۰	خالص ارزش فعلی (NPV)
۰.۰	۰.۰	۶.۱	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
۸.۸	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	دوره بازگشت سرمایه و سود (DPBP)
۱۸	۱۷	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	شرح / سال
۳,۷۴۲,۷۱۳	۳,۷۴۲,۷۱۳	۴,۶۷۸,۳۹۲	۴,۶۷۸,۳۹۲	۴,۳۳۸,۳۲۸	۴,۳۳۸,۳۲۸	۳,۹۹۸,۲۶۵	۳,۹۹۸,۲۶۵	۳,۶۵۸,۲۰۱	خالص فرایند مالی
۱,۵۶۳,۹۴۶	۱۲۲,۶۶۲	۱۲۲,۶۶۲	۱۲۲,۶۶۲	۱۱۴,۹۹۶	۱۱۴,۹۹۶	۱۰۷,۳۳۰	۱۰۷,۳۳۰	۹۹,۶۶۳	استهلاک
۵,۳۰۶,۶۵۹	۳,۸۶۵,۳۷۶	۴,۸۰۱,۰۵۴	۴,۸۰۱,۰۵۴	۴,۴۵۳,۳۲۴	۴,۴۵۳,۳۲۴	۴,۱۰۵,۵۹۴	۴,۱۰۵,۵۹۴	۳,۷۵۷,۸۶۵	جریان نقدی آزاد پروژه
۴۹,۹۵۰,۹۷۸	۴۴,۶۴۴,۳۱۹	۴۰,۷۷۸,۹۴۳	۳۵,۹۷۷,۸۸۹	۳۱,۱۷۶,۸۳۵	۲۶,۷۲۳,۵۱۰	۲۲,۲۷۰,۱۸۶	۱۸,۱۶۴,۵۹۲	۱۴,۰۵۸,۹۹۷	جریان نقدی آزاد تجمعی
%۲۷.۹	%۲۷.۷	%۲۷.۴	%۲۷.۰	%۲۶.۴	%۲۵.۷	%۲۴.۷	%۲۳.۴	%۲۱.۴	نرخ بازدهی داخلی (IRR)
۵,۱۰۷,۹۴۳	۴,۷۸۹,۶۵۰	۴,۵۱۶,۰۷۳	۴,۱۱۵,۱۰۸	۳,۶۴۱,۹۷۰	۳,۱۲۴,۱۰۳	۲,۵۱۳,۰۲۰	۱,۸۴۸,۲۴۶	۱,۰۶۳,۸۱۲	خالص ارزش فعلی (NPV)
۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	۰.۰	دوره بازگشت سرمایه و سود (DPBP)

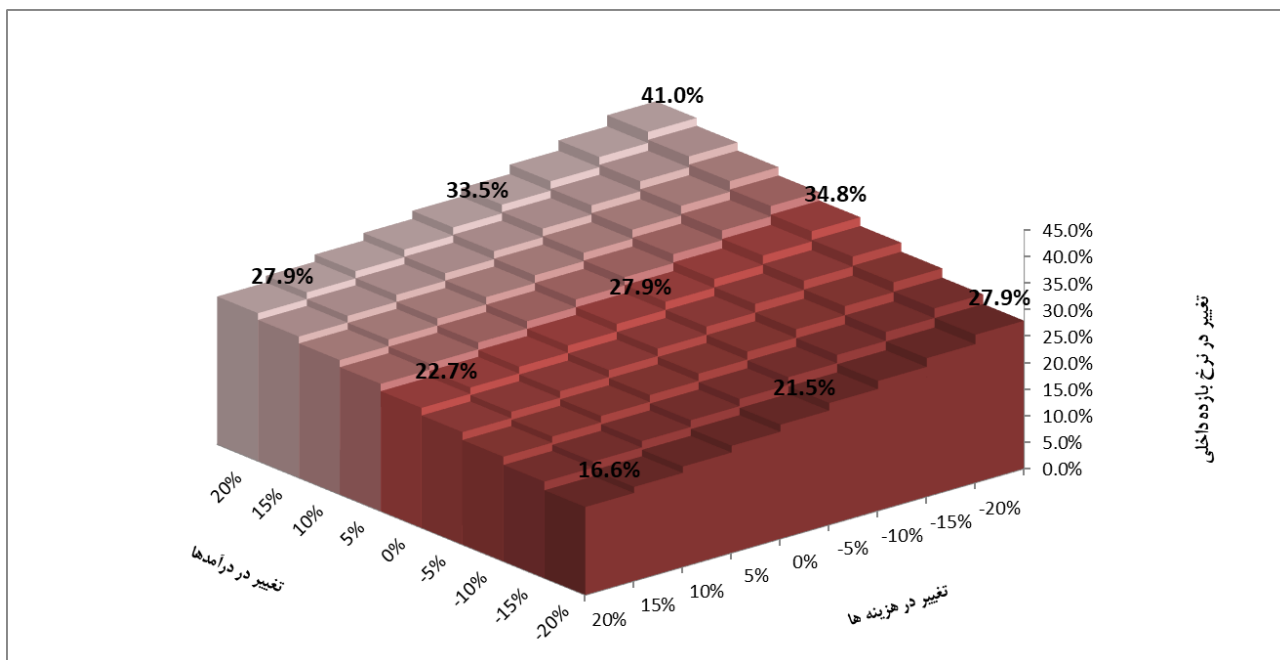
جدول ۱۸: شاخص‌های بازدهی پروژه

ردیف	عنوان	ارزش	واحد
۱	مدت زمان ساخت پروژه	۳	سال
۲	مدت زمان بهره برداری از پروژه	۱۵	سال
۳	هزینه ثابت سرمایه ای	۷,۹۷۲,۵۵۱	یورو
۴	درآمدهای عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۷,۴۴۹,۸۴۲	یورو
۵	هزینه های عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۱,۴۱۱,۱۹۷	یورو
۶	سود عملیاتی در حداکثر ظرفیت	۶,۰۳۸,۶۴۶	یورو
۷	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۷/۷	درصد
۸	ارزش خالص فعلی (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸ درصد	۴,۷۸۹,۶۵۰	یورو
۹	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۶/۱	سال
۱۰	دوره بازگشت سود و سرمایه (DPBP)	۸/۸	سال
۱۱	شاخص سودآوری (نسبت درآمد به هزینه B/C)	۳	نسبت
۱۲	درصد نقطه سربه سر	۱۱	درصد

۸-۶- انجام آنالیز حساسیت پروژه

جدول ۱۹: 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٪	
تغییر در درآمدهای	٪۱۶.۶	٪۱۷.۷	٪۱۸.۹	٪۲۰.۲	٪۲۱.۵	٪۲۲.۹	٪۲۴.۵	٪۲۶.۱	٪۲۷.۹	٪-۲۰
	٪۱۸.۲	٪۱۹.۴	٪۲۰.۶	٪۲۱.۸	٪۲۳.۲	٪۲۴.۷	٪۲۶.۲	٪۲۷.۹	٪۲۹.۷	٪-۱۵
	٪۱۹.۸	٪۲۰.۹	٪۲۲.۱	٪۲۳.۴	٪۲۴.۸	٪۲۶.۳	٪۲۷.۹	٪۲۹.۶	٪۳۱.۵	٪-۱۰
	٪۲۱.۲	٪۲۲.۴	٪۲۳.۷	٪۲۵.۰	٪۲۶.۴	٪۲۷.۹	٪۲۹.۵	٪۳۱.۳	٪۳۳.۲	٪-۵
	٪۲۲.۷	٪۲۳.۸	٪۲۵.۱	٪۲۶.۵	٪۲۷.۹	٪۲۹.۴	٪۳۱.۱	٪۳۲.۹	٪۳۴.۸	٪۰
	٪۲۴.۰	٪۲۵.۲	٪۲۶.۵	٪۲۷.۹	٪۲۹.۳	٪۳۰.۹	٪۳۲.۶	٪۳۴.۴	٪۳۶.۴	٪۵
	٪۲۵.۴	٪۲۶.۶	٪۲۷.۹	٪۲۹.۳	٪۳۰.۸	٪۳۲.۴	٪۳۴.۱	٪۳۵.۹	٪۳۸.۰	٪۱۰
	٪۲۶.۶	٪۲۷.۹	٪۲۹.۲	٪۳۰.۶	٪۳۲.۱	٪۳۳.۸	٪۳۵.۵	٪۳۷.۴	٪۳۹.۵	٪۱۵
	٪۲۷.۹	٪۲۹.۲	٪۳۰.۵	٪۳۲.۰	٪۳۳.۵	٪۳۵.۱	٪۳۶.۹	٪۳۸.۹	٪۴۱.۰	٪۲۰



نمودار ۳: آنالیز حساسیت تغییرات در نرخ بازده داخلی طرح به تغییرات در درآمدها و هزینه‌ها

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 پارسیان 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 ۳ سال هزینه ساخت بوده و ۱۵ سال بهره‌برداری از پروژه را انجام می‌دهد. در سال اول با ۵۰ درصد شروع شده و در سال‌های پایانی با ظرفیت ۸۰ 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 پارسیان 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 (به جز ارزش افزوده) به خارج بدون سپردن تعهد ارزی؛
- تضامین قانونی برای سرمایه‌های خارجی و سود حاصل از آن‌ها.

۱۱- تحلیل ریسک‌های پروژه

ریسک واقع یا شرایط غیرقطعی است که در صورت اتفاق، حداقل بر یکی از اهداف پروژه تأثیرگذار 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 تأثیرگذار بر پروژه‌ها و مستندسازی آن‌ها وجود دارد. ابزارها و تکنیک‌های متداول مورداستفاده در شناسایی، ارزش‌گذاری و تخصیص پروژه شامل مصاحبه، طوفان فکری و دلفی می‌باشد. برای تحلیل ریسک و مخاطرات این پروژه از تکنیک دلفی استفاده شده است. دلفی شناخته‌شده‌ترین 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	۰.۰۵	۰.۰۹	۰.۱۸	۰.۳۶	۰.۷۲
۰.۷	۰.۰۴	۰.۰۷	۰.۱۴	۰.۲۸	۰.۵۶
۰.۵	۰.۰۳	۰.۰۵	۰.۱	۰.۲۰	۰.۴۰
۰.۳	۰.۰۲	۰.۰۳	۰.۰۶	۰.۱۲	۰.۲۴
۰.۱	۰.۰۱	۰.۰۱	۰.۰۲	۰.۰۴	۰.۰۸
اثر ریسک	۰.۰۵	۰.۱	۰.۲	۰.۴	۰.۸

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 حاصلضرب 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 ۷,۹۷۲,۵۵۱ یورو سرمایه گذاری ثابت و ۱,۴۱۱,۱۹۷ یورو هزینه های عملیاتی در ظرفیت کامل سالانه نیاز دارد. درآمدهای سالانه طرح در ظرفیت کامل ۷,۴۴۹,۸۴۲ یورو برآورد شده است. نرخ بازگشت سرمایه طرح ۲۷/۷ درصد و دوره بازگشت سرمایه ۶/۱ سال می باشد. به علاوه خالص ارزش فعلی طرح با نرخ تنزیل ۱۸ درصد ۴,۷۸۹,۶۵۰ یورو بوده و از نظر شاخص های سودآوری نسبت درآمد به هزینه (B/C) هم با ۳ دارای جذابیت مناسبی برای سرمایه گذاری می باشد.