



" مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی "

نام پروژه:

مجموعه ورزشی و تفریحی

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
۸	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
۹	۴-۳- مجوزهای قانونی
۹	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
۱۲	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 تسطیح، آماده‌سازی 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.....	۸
جدول ۸: زمان‌بندی اجرای طرح.....	۱۰
جدول ۹: هزینه استهلاک.....	۱۱
جدول ۱۰: هزینه تعمیرات و نگهداری.....	۱۱
جدول ۱۱: هزینه‌های جاری و عملیاتی طرح.....	۱۱
جدول ۱۲: هزینه‌های پروژه در دوران ساخت و بهره‌برداری (یورو).....	۱۲
جدول ۱۳: برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح.....	۱۲
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: مجموعه ورزشی و تفریحی
۲.	بخش: خدمات زیر بخش: ورزشی
۳.	تولیدات / خدمات: انواع خدمات ورزشی و تفریحی
۴.	محل: استان هرمزگان - شهرستان پارسیان - منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان
۵.	مشخصات پروژه: مجموعه ورزشی و تفریحی
۶.	ظرفیت سالانه: ۴۵۰ هزار نفر در سال

وضعیت پروژه	
۷.	دوره ساخت: ۳ سال
۸.	وضعیت پروژه:
	<ul style="list-style-type: none"> - موجود بودن مطالعات امکان سنجی بلی <input type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> - فراهم شدن زمین مورد نیاز بلی <input type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> - مجوز قانونی (جواز تأسیس، سهم ارز، محیط زیست و غیره) بلی <input type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> - توافقنامه همکاری منعقد با سرمایه گذار محلی / خارجی بلی <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> - قرارداد تأمین مالی منعقد بلی <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> - قراردادهای منعقد با پیمانکار (پیمانکاران) داخلی / خارجی بلی <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> - تأسیسات زیربنایی (برق، آب، وسایل ارتباطی، سوخت، راه و ...) بلی <input type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/> - لیست دانش فنی و دستگاهها و تجهیزات مانند فروشنده / سازنده مشخص بلی <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/> - قرارداد منعقد شده برای خرید دستگاهها، تجهیزات و دانش فنی بلی <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/>
۹.	نوع پروژه: تشکیل <input checked="" type="checkbox"/> گسترش و توسعه <input type="checkbox"/>

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	۵,۱۰۸,۵۷۶	یورو
۴	درآمدهای عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۴,۴۱۰,۰۹۵	یورو
۵	هزینه‌های عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۸۲۰,۹۴۵	یورو
۶	سود عملیاتی در حداکثر ظرفیت	۳,۵۸۹,۱۴۹.۴۲	یورو
۷	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۶/۴	درصد
۸	ارزش خالص فعلی (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸ درصد	۲,۵۶۱,۲۸۵	یورو
۹	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۶	سال
۱۰	دوره بازگشت سود و سرمایه (DPBP)	۹/۳	سال
۱۱	شاخص سودآوری (نسبت درآمد به هزینه B/C)	۲/۸	-
۱۲	درصد نقطه سربه‌سر	۱۰	درصد

Economic Assumptions and Indicators

Value	Title	Row
0.317	Exchange rate (USD / EUR)	
Year	3	Project construction time
Year	15	Operation time
Euro	5,108,576	Fixed capital cost
Euro	4,410,095	Annual operating income at maximum capacity
Euro	820,945	Annual operating costs at maximum capacity
Euro	3,589,149.42	Operating profit at maximum capacity
Percentage	26.4	Internal rate of return(IRR)
Euro	2,561,285	Net present value(NPV)
Year	6	Return of capital(PBP)
Percentage	10	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.

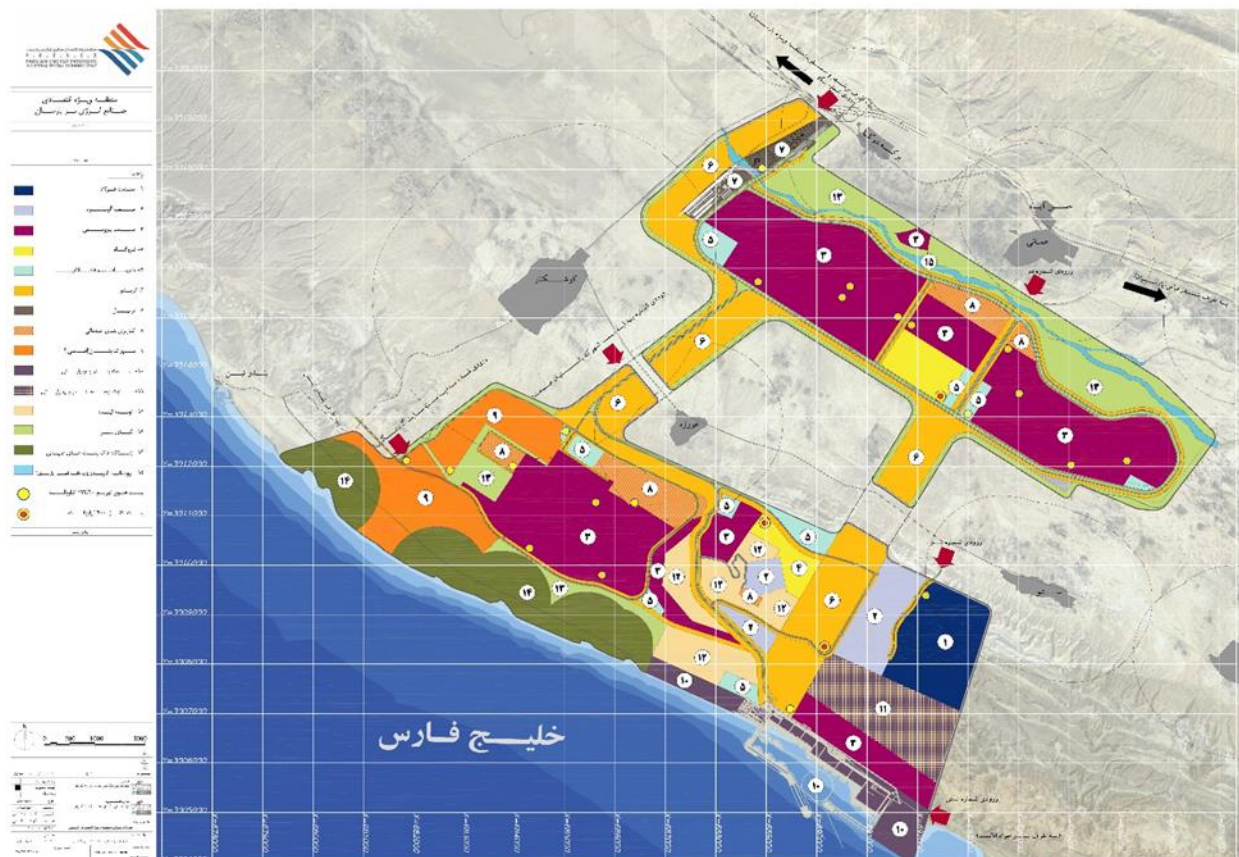
۲-۲- شهرستان

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.



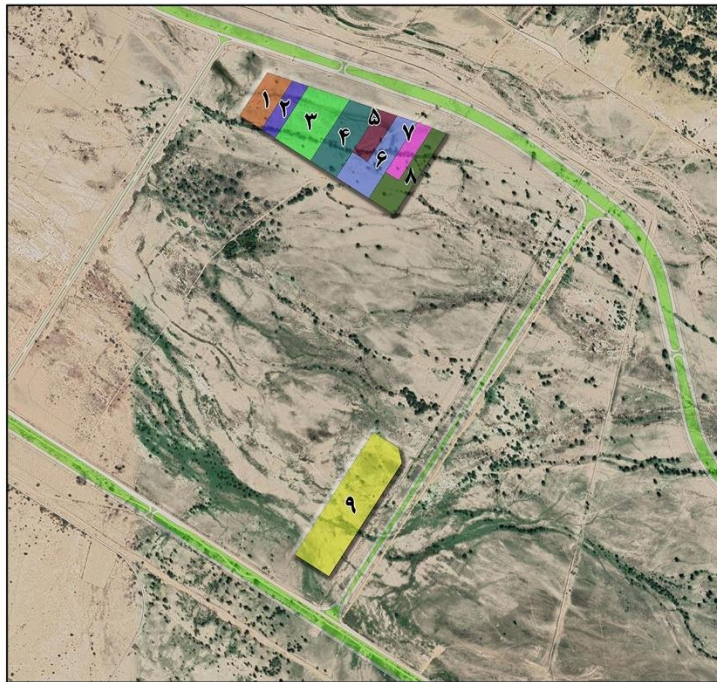
۲-۳- موقعیت پروژه در منطقه ویژه اقتصادی پارسیان

در زون خدمات (زون شماره ۸ در شکل زیر) واقع در شمال منطقه ویژه اقتصادی پارسیان جانمایی می‌گردد.



در شکل زیر هم مکان پیشنهادی مجتمع ورزشی (شماره ۸) را در زون خدمات و پشتیبان صنعت نشان می‌دهد:

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



ردیف	عنوان	مساحت زمین مورد نیاز (هکتار)
۱	مرکز فروش مصالح و تولیدات صنعتی	۳
۲	مجتمع خدمات رفاهی	۲
۳	کارگاه سوله سازی	۶
۴	کارخانه اسفالت	۵
۵	پارکداز	۲
۶	پایانه صادراتی	۵
۷	پردیس آموزشی و مهارتی	۲
۸	مجتمع ورزشی	۴
۹	تصفیه خانه	۱۲/۵
	جمع کل	۳۱/۵



بسته های پیشنهادی فرصت های خدمات و پشتیبان صنعت

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 پارسین
۲	برق	در محل پروژه	سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسین
۳	گاز	در محل پروژه	سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسین
۴	مخابرات	در محل پروژه	سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسین
۵	راه اصلی	در محل پروژه	سازمان منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسین
۶	فرودگاه	حدود ۱۸ کیلومتر	فرودگاه عسلویه
۷	بندر	در محل پروژه	بندر پارسین واقع در منطقه ویژه انرژی بر پارسین 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

این پروژه مربوط به احداث یک باشگاه ورزشی و تفریحی می‌باشد و از بخش‌های مختلفی نظیر استخر، باشگاه پینت بال، باشگاه بیلارد، باشگاه بولینگ، باشگاه بدنسازی، مرکز بازی‌های کامپیوتری، تنیس روی میز و فوتبال دستی، سالن والیبال، فوتبال و بسکتبال و غرفه‌های تجاری تشکیل شده است.

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	استخر	۱۲۰۰	۶۰	۷۲,۰۰۰
۲	مدیریت و بخش اداری	۴۰۰	۸۰	۳۲,۰۰۰
۳	باشگاه پینت بال	۶۰۰	۶۰	۳۶,۰۰۰
۴	باشگاه بیلارد	۷۰۰	۶۰	۴۲,۰۰۰
۵	باشگاه بولینگ	۷۰۰	۶۵	۴۵,۵۰۰
۶	باشگاه بدنسازی	۵۰۰	۸۲	۴۱,۰۰۰
۷	بازی‌های کامپیوتری، تنیس روی میز و فوتبال دستی	۱۰۰۰	۷۵	۷۵,۰۰۰
۸	زمین چمن فوتبال	۵۰۰	۳۰	۱۵,۰۰۰
۹	سالن والیبال، فوتبال و بسکتبال	۲۵۰۰	۴۰	۱۰۰,۰۰۰
۱۰	پارکینگ مسقف	۳,۰۰۰	۳۰	۹۰,۰۰۰
۱۱	نگهبانی	۶۰	۷۵	۴,۵۰۰
۱۲	محوطه و فضای سبز	۲۸,۸۴۰	۲۰	۵۷۶,۸۰۰
	جمع کل	۴۰,۰۰۰	-	۱,۱۲۹,۸۰۰

جدول ۲: هزینه تسطیح، آماده‌سازی و حصارکشی

ردیف	شرح هزینه	واحد	مقدار	هزینه واحد (میلیون ریال)	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	تسطیح، خاک برداری و آماده‌سازی	مترمکعب	۴۰,۰۰۰	۳.۵	۱۴۰,۰۰۰
۲	حصارکشی	متر طول	۹۵۰	۲۵	۲۳,۷۵۰
	جمع کل				۱۶۳,۷۵۰

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	۴۰,۰۰۰	۲	۸۰,۰۰۰
جمع کل				۸۰,۰۰۰

جدول ۴: هزینه‌های پیش از تولید

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	انجام مطالعات طراحی، معماری و زیست محیطی	۴۵,۱۹۲
۲	مشاوره و نظارت بر اجرا	۲۵,۸۷۱
جمع		۷۱,۰۶۳

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	استخر	۱۱,۰۰۰	۱	۱۱,۰۰۰
۲	باشگاه پینت بال	۸,۰۰۰	۱	۸,۰۰۰
۳	باشگاه بیلارد	۹,۰۰۰	۱	۹,۰۰۰
۴	باشگاه بولینگ	۱۲,۰۰۰	۱	۱۲,۰۰۰
۵	باشگاه بدنسازی	۸,۰۰۰	۱	۸,۰۰۰
۶	بازی های کامپیوتری، تنیس روی میز و فوتبال دستی	۶,۰۰۰	۱	۶,۰۰۰
۷	زمین چمن فوتبال	۵,۰۰۰	۱	۵,۰۰۰
۸	سالن والیبال، فوتبال و بسکتبال	۹,۵۰۰	۱	۹,۵۰۰
۹	تاسیسات و تجهیزات	۲۵,۰۰۰	۱	۲۵,۰۰۰
۱۰	خودرو	۴,۰۰۰	۲	۸,۰۰۰
جمع				۱۰۱,۵۰۰

۳-۲-۳- برآورد سرمایه‌گذاری ثابت

جدول ۶: برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)

ردیف	شرح هزینه	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان	۱,۱۲۹,۸۰۰
۲	هزینه محوطه‌سازی و حصارکشی	۱۶۳,۷۵۰
۳	هزینه تجهیز پروژه	۱۰۱,۵۰۰
۴	هزینه قبل از بهره‌برداری	۷۱,۰۶۳
۵	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	۷۳,۳۰۶
	هزینه خرید زمین	۸۰,۰۰۰
	جمع کل	۱,۶۱۹,۴۱۹
	معادل یورویی	۵,۱۰۸,۵۷۶

۳-۲-۴- مواد اولیه و قطعات واسطه

مواد اولیه تجهیزات و مواد مصرفی و... قابلیت تأمین در محدوده منطقه وجود دارد.

۳-۲-۵- مدیریت و منابع انسانی

جدول ۷: هزینه‌های پرسنلی طرح

شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (هزار ریال)	حقوق سالانه (میلیون ریال)
پرسنل غیر تولیدی			
مدیر عامل	۱	۳۵۰,۰۰۰	۴,۲۰۰
مدیر اداری مالی	۲	۱۵۰,۰۰۰	۳,۶۰۰
کارمند اداری و مالی	۸	۱۲۰,۰۰۰	۱۱,۵۲۰
مدیر بخش	۸	۱۰۰,۰۰۰	۹,۶۰۰
مربی	۲۵	۸۰,۰۰۰	۲۴,۰۰۰
راننده	۲	۶۳,۰۰۰	۱,۵۱۲
خدمات	۱۰	۶۳,۰۰۰	۷,۵۶۰
نگهبان	۲	۶۳,۰۰۰	۱,۵۱۲
مجموع با احتساب سربار پرسنل غیر تولیدی (۷۰٪)			۱۰۷,۹۵۷
مجموع	۵۸	-	۱۰۷,۹۵۷

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 سرففلی 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

باتوجه به نیاز کارکنان مجموعه‌های صنعتی منطقه و اینکه سالانه تعداد زیادی کشتی و شناور جهت حمل‌ونقل کالا در بندر پارسیان پهلوگیری می‌نماید که پرسنل این کشتی‌ها در مدت زمان اقامت خود در بندر نیاز به خدمات رفاهی و خدماتی دارند. لذا تأمین امکانات رفاهی و خدماتی مناسب جهت ارائه خدمات به کارگران و کارکنان صنایع و پرسنل کشتی‌ها در زمان توقف در کنار اسکله یکی از نیازهای منطقه ویژه اقتصادی پارسیان می‌باشد. علاوه‌براین مردم بومی منطقه و همچنین گردشگران نیز می‌توانند از این خدمات استفاده نمایند.

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 انجام 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، سه سال برآورد می گردد و مدت زمان بهره برداری ۱۵ سال است.

جدول ۸: زمان بندی اجرای طرح

مراحل	عملیات	مدت زمان اجرا	ماه ۴	ماه ۴	ماه ۴	ماه ۴	ماه ۴	ماه ۴	ماه ۴	ماه ۴
فاز اول	۱- تسطیح	۱۲ ماه								
	۲- حصار کشی									
	۳- فونداسیون									
	۴- سفارش مصالح ساختمانی									
فاز دوم	۱- سازه	۳۲ ماه								
	۲- دیوار چینی									
	۳- کف سازی									
	۴- موزائیک کاری									
فاز سوم	۱- تاسیسات	۱۲ ماه								
	۲- ساختمان اداری و نگهبانی									
	۳- محوطه سازی									
	۴- نصب تجهیزات									

۸- برنامه مالی پروژه

۸-۱- برآورد هزینه‌ها

❖ استهلاك

جدول ۹: هزینه استهلاك

شرح	سرمایه گذاری کل (میلیون ریال)	درصد استهلاك	هزینه استهلاك کل (میلیون ریال)
ساختمان‌ها و محوطه	۱,۲۹۳,۵۵۰	۲	۲۵,۸۷۱
تجهیزات و تأسیسات	۱۰۱,۵۰۰	۸	۸,۱۲۰
جمع			۳۳,۹۹۱

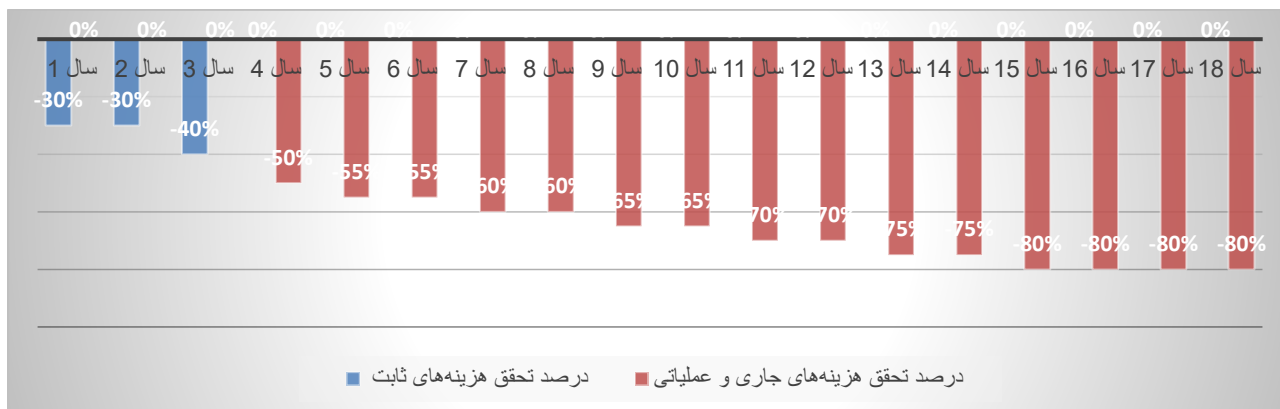
❖ تعمیرات و نگهداری

جدول ۱۰: هزینه تعمیرات و نگهداری

شرح	سرمایه گذاری کل (میلیون ریال)	درصد تعمیر و نگهداری	هزینه تعمیر و نگهداری کل (میلیون ریال)
ساختمان‌ها و محوطه	۱,۲۹۳,۵۵۰	۱	۱۲,۹۳۶
تجهیزات و تأسیسات	۱۰۱,۵۰۰	۴	۴,۰۶۰
جمع			۱۶,۹۹۶

جدول ۱۱: هزینه‌های جاری و عملیاتی طرح

شرح	مجموع کل هزینه (میلیون ریال)	توزیع هزینه		هزینه ثابت (میلیون ریال)	هزینه متغیر (میلیون ریال)
		ثابت	متغیر		
لوازم ورزشی و مصرفی	۲۷,۹۶۰	۰	۱۰۰	۰	۲۷,۹۶۰
انرژی و یوتیلیتی	۵۳,۳۵۰	۱۵	۸۵	۸,۰۰۳	۴۵,۳۴۸
هزینه‌های پرسنلی	۱۰۷,۹۵۷	۷۰	۳۰	۷۵,۵۷۰	۳۲,۳۸۷
تعمیر و نگهداری	۱۶,۹۹۶	۲۰	۸۰	۳,۳۹۹	۱۳,۵۹۶
استهلاك	۳۳,۹۹۱	۱۰۰	۰	۳۳,۹۹۱	۰
پیش‌بینی نشده (۲/۵ درصد اقلام فوق)	۶,۰۰۶	۸۰	۲۰	۴,۸۰۵	۱,۲۰۱
هزینه‌های بازاریابی و فروش (یک درصد درآمد فروش)	۱۳,۹۸۰	۰	۱۰۰	۰	۱۳,۹۸۰
جمع کل	۲۶۰,۲۴۰	-	-	۱۲۵,۷۶۷	۱۳۴,۴۷۲
معادل یورویی	۸۲۰,۹۴۵	-	-	۳۹۶,۷۴۳	۴۲۴,۲۰۳



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

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

سال	سال	سال	سال	سال	سال	سال	سال	سال	شرح هزینه
۹ سال	۸ سال	۷ سال	۶ سال	۵ سال	۴ سال	۳ سال	۲ سال	۱ سال	تحقق هزینه‌های ثابت سرمایه‌ای
-	-	-	-	-	-	۲,۰۴۳,۴۳۰	۱,۵۳۲,۵۷۳	۱,۵۳۲,۵۷۳	
۲۷۵,۷۳۲	۲۵۴,۵۲۲	۲۵۴,۵۲۲	۲۳۳,۳۱۱	۲۳۳,۳۱۱	۲۱۲,۱۰۱	-	-	-	تحقق هزینه‌های جاری متغیر
۳۹۶,۷۴۳	۳۹۶,۷۴۳	۳۹۶,۷۴۳	۳۹۶,۷۴۳	۳۹۶,۷۴۳	۳۹۶,۷۴۳	۱۹۸,۳۷۱	۱۹۸,۳۷۱	۱۹۸,۳۷۱	تحقق هزینه‌های جاری ثابت
۶۷۲,۴۷۴	۶۵۱,۲۶۴	۶۵۱,۲۶۴	۶۳۰,۰۵۴	۶۳۰,۰۵۴	۶۰۸,۸۴۴	۲,۲۴۱,۸۰۲	۱,۷۳۰,۹۴۴	۱,۷۳۰,۹۴۴	جمع کل
۱۸ سال	۱۷ سال	۱۶ سال	۱۵ سال	۱۴ سال	۱۳ سال	۱۲ سال	۱۱ سال	۱۰ سال	شرح / سال
-	-	-	-	-	-	-	-	-	تحقق هزینه‌های ثابت سرمایه‌ای
۳۳۹,۳۶۲	۳۳۹,۳۶۲	۳۳۹,۳۶۲	۳۳۹,۳۶۲	۳۱۸,۱۵۲	۳۱۸,۱۵۲	۲۹۶,۹۴۲	۲۹۶,۹۴۲	۲۷۵,۷۳۲	تحقق هزینه‌های جاری متغیر
۳۹۶,۷۴۳	۳۹۶,۷۴۳	۳۹۶,۷۴۳	۳۹۶,۷۴۳	۳۹۶,۷۴۳	۳۹۶,۷۴۳	۳۹۶,۷۴۳	۳۹۶,۷۴۳	۳۹۶,۷۴۳	تحقق هزینه‌های جاری ثابت
۷۳۶,۱۰۵	۷۳۶,۱۰۵	۷۳۶,۱۰۵	۷۳۶,۱۰۵	۷۱۴,۸۹۵	۷۱۴,۸۹۵	۶۹۳,۶۸۴	۶۹۳,۶۸۴	۶۷۲,۴۷۴	جمع کل

۸-۲- برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح

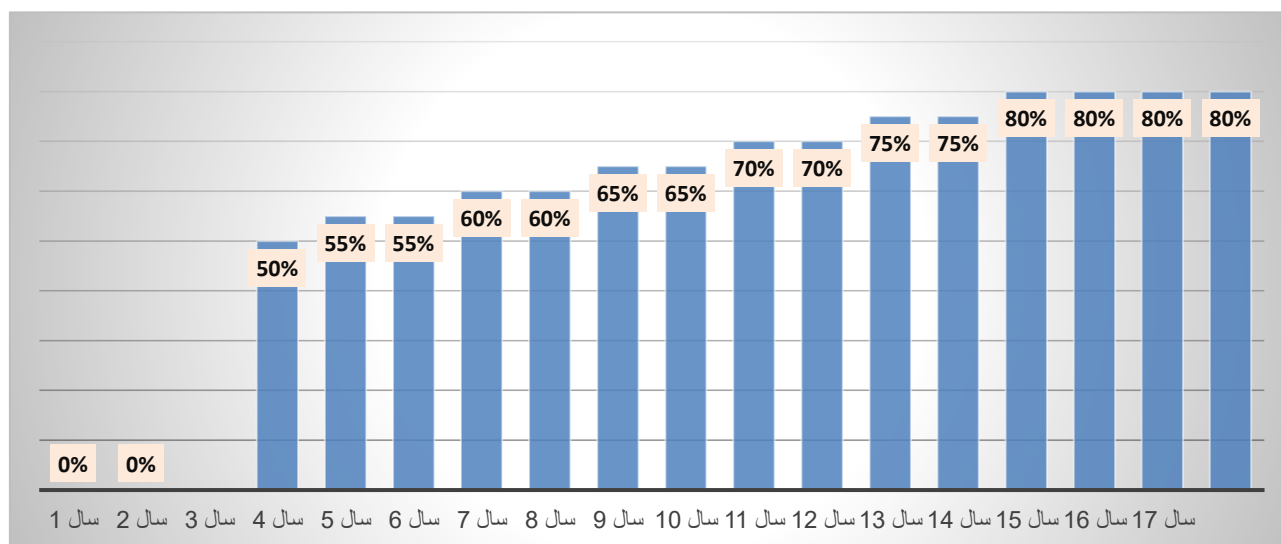
جدول ۱۳: برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه‌گذاری ثابت	۱,۶۱۹,۴۱۹
۲	هزینه‌های عملیاتی (در ظرفیت ۱۰۰ درصد)	۲۶۰,۲۴۰
	جمع کل	۱,۸۷۹,۶۵۸
	معادل یورویی	۵,۹۲۹,۵۲۱

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	استخر	۲	۹۰۰۰	نفر/ماهانه	۲۱۶,۰۰۰
۲	باشگاه پینت بال	۱/۵	۸۰۰۰	نفر/ماهانه	۱۴۴,۰۰۰
۳	باشگاه بیلارد	۱/۵	۸۰۰۰	نفر/ماهانه	۱۴۴,۰۰۰
۴	باشگاه بولینگ	۱/۵	۸۰۰۰	نفر/ماهانه	۱۴۴,۰۰۰
۵	باشگاه بدنسازی	۵	۶۰۰۰	نفر/ماهانه	۳۶۰,۰۰۰
۶	بازی های کامپیوتری، تنیس روی میز و فوتبال دستی	۱/۵	۱۵۰۰۰	نفر/ماهانه	۲۷۰,۰۰۰
۷	زمین چمن فوتبال	۰/۵	۶۰۰۰	نفر/ماهانه	۳۶,۰۰۰
۹	سالن والیبال، فوتبال و بسکتبال	۰/۵	۸۰۰۰	نفر/ماهانه	۴۸,۰۰۰
۱۰	پارکینگ مسقف	۰/۲	۱۵۰۰۰	خودرو/ماهانه	۳۶,۰۰۰
جمع کل					۱,۳۹۸,۰۰۰
معادل یورویی					۴,۴۱۰,۰۹۵



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	%۵۵	%۵۵	%۶۰	%۶۰	%۶۵
جمع کل درآمدهای پروژه	۰	۰	۰	۲,۲۰۵,۰۴۷	۲,۴۲۵,۵۵۲	۲,۴۲۵,۵۵۲	۲,۶۴۶,۰۵۶	۲,۶۴۶,۰۵۶	۲,۸۶۶,۵۶۱
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	۲,۸۶۶,۵۶۱	۳,۰۸۷,۰۶۶	۳,۰۸۷,۰۶۶	۳,۳۰۷,۵۷۰	۳,۳۰۷,۵۷۰	۳,۵۲۸,۰۷۵	۳,۵۲۸,۰۷۵	۳,۵۲۸,۰۷۵	۳,۵۲۸,۰۷۵

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 ۱۰ درصد می‌باشد. بدین معنی که بنگاه تا زمانی که با ۱۰ 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	۱,۵۳۲,۵۷۳	۱,۵۳۲,۵۷۲.۸۵	۲,۰۴۳,۴۳۰.۴۷	-	-	-	-	-	-
هزینه های جاری طرح	۱۹۸,۳۷۱	۱۹۸,۳۷۱	۱۹۸,۳۷۱	۶۰۸,۸۴۴	۶۳۰,۰۵۴	۶۳۰,۰۵۴	۶۵۱,۲۶۴	۶۷۲,۴۷۴	۶۷۲,۴۷۴
درآمدهای طرح	-	-	-	۲,۲۰۵,۰۴۷	۲,۴۲۵,۵۵۲	۲,۴۲۵,۵۵۲	۲,۶۴۶,۰۵۷	۲,۶۴۶,۰۵۷	۲,۸۶۶,۵۶۲
مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خالص فرایند مالی	(۱,۷۳۰,۹۴۴)	(۱,۷۳۰,۹۴۴)	(۲,۲۴۱,۸۰۲)	۱,۵۹۶,۲۰۳	۱,۷۹۵,۴۹۸	۱,۷۹۵,۴۹۸	۱,۹۹۴,۷۹۳	۱,۹۹۴,۷۹۳	۲,۱۹۴,۰۸۷
شرح / سال	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۸
هزینه ثابت سرمایه گذاری	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های جاری طرح	۶۷۲,۴۷۴	۶۹۳,۶۸۴	۶۹۳,۶۸۴	۷۱۴,۸۹۵	۷۱۴,۸۹۵	۷۳۶,۱۰۵	۷۳۶,۱۰۵	۷۳۶,۱۰۵	۷۳۶,۱۰۵
درآمدهای طرح	۲,۸۶۶,۵۶۲	۳,۰۸۷,۰۶۶	۳,۰۸۷,۰۶۶	۳,۳۰۷,۵۷۱	۳,۳۰۷,۵۷۱	۳,۵۲۸,۰۷۶	۳,۵۲۸,۰۷۶	۳,۵۲۸,۰۷۶	۳,۵۲۸,۰۷۶
مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خالص فرایند مالی	۲,۱۹۴,۰۸۷	۲,۳۹۳,۳۸۲	۲,۳۹۳,۳۸۲	۲,۵۹۲,۶۷۶	۲,۵۹۲,۶۷۶	۲,۷۹۱,۹۷۱	۲,۷۹۱,۹۷۱	۲,۷۹۱,۹۷۱	۲,۲۳۳,۵۷۷

جدول ۱۷: جریانات نقدی پروژه طرح (یورو)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹
خالص فرایند مالی	-۱,۷۳۰,۹۴۴	-۱,۷۳۰,۹۴۴	-۲,۲۴۱,۸۰۲	۱,۵۹۶,۲۰۳	۱,۷۹۵,۴۹۸	۱,۷۹۵,۴۹۸	۱,۹۹۴,۷۹۳	۱,۹۹۴,۷۹۳	۲,۱۹۴,۰۸۷
استهلاک	۰	۰	۰	۱۶,۹۹۶	۱۸,۶۹۵	۱۸,۶۹۵	۲۰,۳۹۵	۲۰,۳۹۵	۲۲,۰۹۴
جریان نقدی آزاد پروژه	-۱,۷۳۰,۹۴۴	-۱,۷۳۰,۹۴۴	-۲,۲۴۱,۸۰۲	۱,۶۱۳,۱۹۹	۱,۸۱۴,۱۹۳	۱,۸۱۴,۱۹۳	۲,۰۱۵,۱۸۷	۲,۰۱۵,۱۸۷	۲,۲۱۶,۱۸۱
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۱,۷۳۰,۹۴۴	-۳,۴۶۱,۸۸۸	-۵,۷۰۳,۶۹۰	-۴,۰۹۰,۴۹۱	-۲,۲۷۶,۲۹۸	-۴۶۲,۱۰۵	۱,۵۵۳,۰۸۲	۳,۵۶۸,۲۶۹	۵,۷۸۴,۴۵۰
نرخ بازدهی داخلی (IRR)	-	-	-	-۰.۵۳	-۰.۱۹	-۰.۲۸	٪۷.۲	٪۱۳.۱	٪۱۷.۲

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

۱۲۸,۵۹۴-	۷۱۸,۱۸۳-	۱,۳۵۰,۸۰۱-	-۲,۰۹۷,۲۸۹	-۲,۸۹۰,۲۹۰	-۴,۰۷۶,۶۲۵	-۴,۸۰۷,۸۷۳	-۳,۱۹۷,۸۴۶	۰	خالص ارزش فعلی (NPV)
۰.۰	۰.۰	۶.۲	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)
۱۸	۱۷	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	شرح / سال
۲,۲۳۳,۵۷۷	۲,۲۳۳,۵۷۷	۲,۷۹۱,۹۷۱	۲,۷۹۱,۹۷۱	۲,۵۹۲,۶۷۶	۲,۵۹۲,۶۷۶	۲,۳۹۳,۳۸۲	۲,۳۹۳,۳۸۲	۲,۱۹۴,۰۸۷	خالص فرایند مالی
۳۴۶,۷۰۸	۲۷,۱۹۳	۲۷,۱۹۳	۲۷,۱۹۳	۲۵,۴۹۳	۲۵,۴۹۳	۲۳,۷۹۴	۲۳,۷۹۴	۲۲,۰۹۴	استهلاک
۲,۵۸۰,۲۸۵	۲,۲۶۰,۷۷۰	۲,۸۱۹,۱۶۴	۲,۸۱۹,۱۶۴	۲,۶۱۸,۱۷۰	۲,۶۱۸,۱۷۰	۲,۴۱۷,۱۷۵	۲,۴۱۷,۱۷۵	۲,۲۱۶,۱۸۱	جریان نقدی آزاد پروژه
۲۸,۵۵۰,۷۰۴	۲۵,۹۷۰,۴۱۹	۲۳,۷۰۹,۶۵۰	۲۰,۸۹۰,۴۸۶	۱۸,۰۷۱,۳۲۲	۱۵,۴۵۳,۱۵۲	۱۲,۸۳۴,۹۸۳	۱۰,۴۱۷,۸۰۷	۸,۰۰۰,۶۳۲	جریان نقدی آزاد تجمعی
%۲۶.۶	%۲۶.۴	%۲۶.۲	%۲۵.۷	%۲۵.۱	%۲۴.۴	%۲۳.۳	%۲۱.۹	%۱۹.۹	نرخ بازدهی داخلی (IRR)
۲,۷۱۶,۰۵۱	۲,۵۶۱,۲۸۵	۲,۴۰۱,۲۷۷	۲,۱۶۵,۸۳۱	۱,۸۸۸,۰۰۶	۱,۵۸۳,۵۴۵	۱,۲۲۴,۲۸۱	۸۳۲,۸۹۴	۳۷۱,۰۵۷	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	۹.۳	دوره بازگشت سرمایه و سود (DPBP)

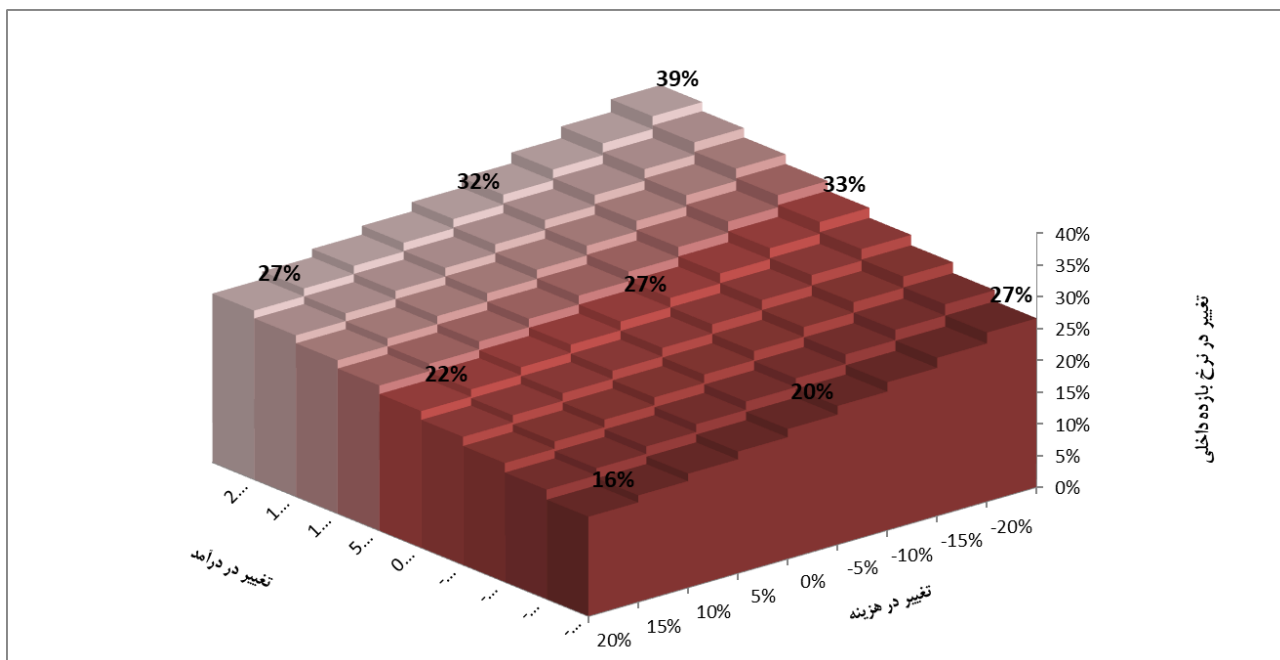
جدول ۱۸: شاخص‌های بازدهی پروژه

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	۵,۱۰۸,۵۷۶	یورو
۴	درآمدهای عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۴,۴۱۰,۰۹۵	یورو
۵	هزینه های عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۸۲۰,۹۴۵	یورو
۶	سود عملیاتی در حداکثر ظرفیت	۳,۵۸۹,۱۴۹.۴۲	یورو
۷	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۲۶/۴	درصد
۸	ارزش خالص فعلی (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸ درصد	۲,۵۶۱,۲۸۵	یورو
۹	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۶	سال
۱۰	دوره بازگشت سود و سرمایه (DPBP)	۹/۳	سال
۱۱	شاخص سودآوری (نسبت درآمد به هزینه B/C)	۲/۸	نسبت
۱۲	درصد نقطه سربه سر	۱۰	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									تغییر در درآمدهای
۲۰٪	۱۵٪	۱۰٪	۵٪	۰٪	-۵٪	-۱۰٪	-۱۵٪	-۲۰٪	
۱۶٪	۱۷٪	۱۸٪	۱۹٪	۲۰٪	۲۲٪	۲۳٪	۲۵٪	۲۷٪	۲۰٪
۱۷٪	۱۸٪	۲۰٪	۲۱٪	۲۲٪	۲۳٪	۲۵٪	۲۷٪	۲۸٪	۱۵٪
۱۹٪	۲۰٪	۲۱٪	۲۲٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۷٪	۲۸٪	۳۰٪	۱۰٪
۲۰٪	۲۱٪	۲۳٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۷٪	۲۸٪	۳۰٪	۳۲٪	۵٪
۲۲٪	۲۳٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۷٪	۲۸٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۳٪	۰٪
۲۳٪	۲۴٪	۲۵٪	۲۷٪	۲۸٪	۳۰٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۵٪	۵٪
۲۴٪	۲۵٪	۲۷٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۱٪	۳۳٪	۳۴٪	۳۶٪	۱۰٪
۲۵٪	۲۷٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۴٪	۳۶٪	۳۸٪	۱۵٪
۲۷٪	۲۸٪	۲۹٪	۳۱٪	۳۲٪	۳۴٪	۳۵٪	۳۷٪	۳۹٪	۲۰٪



نمودار ۳: 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 پارسیان و جذب سرمایه گذار در منطقه می‌باشد که محل اجرای پروژه بعد از پرداخت هزینه های مربوط توسط سازمان منطقه به سرمایه گذار واگذار شده و کل سرمایه گذاری توسط سرمایه گذار انجام می‌گردد. مهم ترین رویکرد برای سرمایه گذاران ارزش کسب شده بیشتر در مقابل منافع صرف شده می‌باشد. مدل مالی طرح به گونه ای طراحی شده که طرح دارای ۳ سال هزینه ساخت بوده و ۱۵ سال بهره برداری 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 مورد استفاده 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 زمین‌شناسی، 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 ۵,۱۰۸,۵۷۶ یورو سرمایه گذاری ثابت و ۸۲۰,۹۴۵ یورو هزینه های عملیاتی در ظرفیت کامل سالانه نیاز دارد. درآمدهای سالانه طرح در ظرفیت کامل ۴,۴۱۰,۰۹۵ یورو برآورد شده است. نرخ بازگشت سرمایه طرح ۲۶/۴ درصد و دوره بازگشت سرمایه ۶ سال می باشد. به علاوه خالص ارزش فعلی طرح با نرخ تنزیل ۱۸ درصد ۲,۵۶۱,۲۸۵ یورو بوده و از نظر شاخص های سودآوری نسبت درآمد به هزینه (B/C) هم با ۲/۸ دارای جذابیت مناسبی برای سرمایه گذاری می باشد.