



" مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی "

نام پروژه:

هتل ۵ ستاره

مشاور تهیه طرح:

شرکت مهندسی شهرینگ

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

انرژی بر پارسیان

تاریخ تهیه P.F.S: بهار ۱۴۰۱

شرکت مهندسی شهرینگ

www.shahrig.com



فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	۱- چکیده طرح
۳	۲- موقعیت طرح
۳	۱-۲- استان
۴	۲-۲- شهرستان
۴	۳-۲- موقعیت پروژه در منطقه ویژه اقتصادی پارسیان
۵	۴-۲- دسترسی به زیرساخت‌ها
۶	۳- مشخصات فنی طرح
۶	۱-۳- معرفی طرح و خدمات
۶	۲-۳- نیازهای طرح
۶	۱-۲-۳- فضا و زیرساخت‌های موردنیاز
۷	۲-۲-۳- تجهیزات و ماشین‌آلات
۸	۳-۲-۳- برآورد سرمایه‌گذاری ثابت
۸	۴-۲-۳- مواد اولیه و قطعات واسطه
۸	۵-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی
۹	۴- مالکیت و مجوزهای قانونی
۹	۱-۴- مالکیت زمین
۹	۲-۴- مالکیت معنوی و امتیازها
۹	۳-۴- مجوزهای قانونی
۹	۵- بررسی بازار و رقابت
۱۷	۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون
۱۷	۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح
۱۸	۸- برنامه مالی پروژه
۱۸	۱-۸- برآورد هزینه‌ها
۱۹	۲-۸- برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح

- ۲۰ ۳-۸- برآورد درآمدها.....
- ۲۱ ۴-۸- تحلیل نقطه سر به سر
- ۲۱ ۵-۸- جریان مالی و خلاصه شاخص های بازدهی پروژه
- ۲۴ ۶-۸- انجام آنالیز حساسیت پروژه.....
- ۲۵ ۹- انتخاب مدل بهینه کسب و کار و تدوین مدل بهره برداری نهایی از پروژه.....
- ۲۵ ۱۰- مشوق ها، ویژگی ها و مزایای طرح.....
- ۲۷ ۱۱- تحلیل ریسک های پروژه.....
- ۲۸ ۱۲- جمع بندی نهایی ارزیابی مالی و اقتصادی پروژه.....

فهرست جدول‌ها

عنوان

صفحه

جدول ۱: مشخصات کاربری‌ها و هزینه احداث ساختمان‌ها.....	۶
جدول ۲: هزینه تسطیح، آماده‌سازی و حصارکشی.....	۷
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: پیش‌بینی تعداد گردشگران بین‌المللی ۲۰۳۰ میلادی.....	۱۰
جدول ۹: منابع و جاذبه‌های طبیعی شهرستان پارسیان.....	۱۱
جدول ۱۰: تقسیم‌بندی بازارهای هدف آتی گردشگری شهرستان پارسیان.....	۱۴
جدول ۱۱: منابع و جاذبه‌های طبیعی شهرستان پارسیان.....	۱۵
جدول ۱۲: زمان‌بندی اجرای طرح.....	۱۷
جدول ۱۳: هزینه استهلاک.....	۱۸
جدول ۱۴: هزینه تعمیرات و نگهداری.....	۱۸
جدول ۱۵: هزینه‌های جاری و عملیاتی طرح.....	۱۸
جدول ۱۶: هزینه‌های پروژه در دوران ساخت و بهره‌برداری (یورو).....	۱۹
جدول ۱۷: برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح.....	۱۹
جدول ۱۸: برآورد درآمد طرح در ظرفیت تولید اسمی.....	۲۰
جدول ۱۹: درآمدهای پروژه در دوران بهره‌برداری پروژه (یورو).....	۲۰
جدول ۲۰: صورت سود و زیان طرح (یورو).....	۲۲
جدول ۲۱: جریان‌های نقدی پروژه طرح (یورو).....	۲۲
جدول ۲۲: شاخص‌های بازدهی پروژه.....	۲۴
جدول ۲۳: آنالیز حساسیت تغییرات در نرخ بازدهی داخلی طرح به تغییر در درآمدها و هزینه‌ها.....	۲۴

فهرست نمودارها

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

۱- چکیده طرح

خلاصه مشخصات پروژه

معرفی پروژه	
۱. عنوان پروژه: هتل ۵ ستاره	
۲. بخش: خدمات	زیر بخش: گردشگری
۳. تولیدات / خدمات: هتل ۵ ستاره	
۴. محل: استان هرمزگان - شهرستان پارسیان - منطقه ویژه اقتصادی انرژی بر پارسیان	
۵. مشخصات پروژه: هتل ۵ ستاره	
۶. ظرفیت سالانه: ۱۶۰ تخت	

وضعیت پروژه	
۷. دوره ساخت: ۳ 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	- مجوز 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 شاخص های اقتصادی

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	۹,۶۸۹,۰۸۳	یورو
۴	درآمدهای عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۱۰,۴۰۳,۶۵۹	یورو
۵	هزینه های عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۴,۰۶۱,۴۷۸	یورو
۶	سود عملیاتی در حداکثر ظرفیت	۶,۳۴۲,۱۸۱,۱۴	یورو
۷	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۳۰/۵	درصد
۸	ارزش خالص فعلی (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸ درصد	۸,۰۱۳,۵۲۹	یورو
۹	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۵/۸	سال
۱۰	دوره بازگشت سود و سرمایه (DPBP)	۸	سال
۱۱	شاخص سودآوری (نسبت درآمد به هزینه B/C)	۲	-
۱۲	درصد نقطه سر به سر	۱۲	درصد

Economic Assumptions and Indicators

Value	Title	Row
0.317	Exchange rate (USD / EUR)	
Year	3	Project construction time
Year	15	Operation time
Euro	9,689,083	Fixed capital cost
Euro	10,403,659	Annual operating income at maximum capacity
Euro	4,061,478	Annual operating costs at maximum capacity
Euro	6,342,181.14	Operating profit at maximum capacity
Percentage	30.5	Internal rate of return(IRR)
Euro	8,013,529	Net present value(NPV)
Year	5.8	Return of capital(PBP)
Percentage	12	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 آبریزان 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.

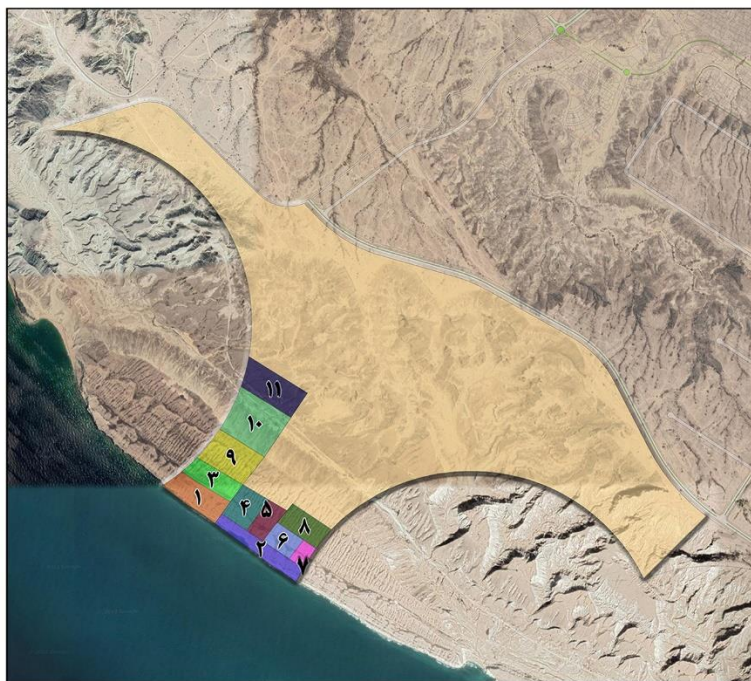
۳-۲- موقعیت پروژه در منطقه ویژه اقتصادی پارسیان

در زون گردشگری سایت منطقه ویژه اقتصادی پارسیان جانمایی می‌گردد.



در شکل زیر مکان پیشنهادی هتل ۵ ستاره (شماره ۶) 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 بازاری های دریایی	۳
۲	پلاژ ساحلی	۳۷
۳	تفریحی، 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	کارزارنگ	۵
۱۰	پوست فرود	۷
۱۱	مجموعه تیراندازی و سوارکاری	۵
	جمع کل	۳۸۷



00 0/5 0/75 1 Kilometers

بسته های پیشنهادی فرصت های گردشگری

۴-۲- 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

هتل ۵ ستاره در منطقه ویژه پارسیان با هدف ایجاد رفاه و جذب گردشگران و سرمایه گذاران داخلی و خارجی و نیز ارائه کلیه امکانات تفریحی، اقامتی و خدماتی ساخته می شود. خدمات قابل ارائه در بخش هتل پنج ستاره این مجموعه به شرح ذیل می باشد:

۱- اتاق های مجلل دو نفره و سوئیت جهت اسکان مهمان ها؛

۲- رستوران ایرانی، فرنگی و کافی شاپ؛

۳- تالار برای برگزاری مراسم؛

۴- سالن کنفرانس برای برگزاری همایش؛

۵- خدمات ورزشی شامل استخر، بیلارد و بدنسازی؛

۶- پارکینگ مسقف.

۳-۲- نیازهای طرح

۳-۲-۱- فضا و زیرساخت های مورد نیاز

جدول ۱: مشخصات کاربری ها و هزینه احداث ساختمان ها

ردیف	نام فضا (کاربری)	مساحت (مترمربع)	هزینه هر مترمربع (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	سوئیت و اتاق ها	۱۱،۲۰۰	۱۵۰	۱،۶۸۰،۰۰۰
۲	فضای ورزشی	۱،۴۰۰	۱۰۰	۱۴۰،۰۰۰
۳	رستوران، تالار و آمفی تئاتر	۱،۲۰۰	۱۵۰	۱۸۰،۰۰۰
۴	تأسیسات و تجهیزات	۴۰۰	۷۰	۲۸،۰۰۰
۵	پارکینگ مسقف	۱،۲۰۰	۳۰	۳۶،۰۰۰
۶	نگهبانی	۸۰	۷۵	۶،۰۰۰
۷	محوطه و فضای سبز	۴،۵۲۰	۲۵	۱۱۳،۰۰۰
	جمع کل	۲۰،۰۰۰	-	۲،۱۸۳،۰۰۰

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	۲۰,۰۰۰	۳/۵	۷۰,۰۰۰
۲	حصارکشی	متر طول	۸۵۰	۲۵	۲۱,۲۵۰
جمع کل					۹۱,۲۵۰

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	۲۰,۰۰۰	۲	۴۰,۰۰۰
جمع کل				۴۰,۰۰۰

جدول ۴: هزینه‌های پیش از تولید

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	انجام مطالعات طراحی، معماری و زیست محیطی	۱۰۹,۱۵۰
۲	مشاوره و نظارت بر اجرا	۴۵,۴۸۵
جمع		۱۵۴,۶۳۵

۲-۲-۳- تجهیزات و ماشین‌آلات

جدول ۵: هزینه‌های تجهیزات و ماشین‌آلات

ردیف	نوع تجهیزات	قیمت واحد (میلیون ریال)	تعداد	کل هزینه (میلیون ریال)
۱	سوئیت و اتاق‌ها	۱,۲۰۰	۱۶۰	۱۹۲,۰۰۰
۲	فضای ورزشی	۳۰,۰۰۰	۱	۳۰,۰۰۰
۳	رستوران، تالار و آمفی‌تئاتر	۴۵,۰۰۰	۱	۴۵,۰۰۰
۴	تاسیسات و تجهیزات	۱۰۵,۲۰۰	۱	۱۰۵,۲۰۰
۵	تجهیزات حمل و نقل (خودرو - ون و ..)	۸۶,۰۰۰	۱	۸۶,۰۰۰
جمع				۴۵۸,۲۰۰

۳-۲-۳- برآورد سرمایه‌گذاری ثابت

جدول ۶: برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)

ردیف	شرح هزینه	مبلغ کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان	۲,۱۸۳,۰۰۰
۲	هزینه محوطه‌سازی و حصارکشی	۹۱,۲۵۰
۳	هزینه تجهیز پروژه	۴۵۸,۲۰۰
۴	هزینه قبل از بهره‌برداری	۱۵۴,۶۳۵
۵	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	۱۴۴,۳۵۴
	هزینه خرید زمین	۴۰,۰۰۰
	جمع کل	۳,۰۷۱,۴۳۹
	معادل یورویی	۳,۰۷۱,۴۳۹

۳-۲-۴- مواد اولیه و قطعات واسطه

مواد اولیه شامل: مواد غذایی، بهداشتی، لوازم مصرفی هتل و رستوران و ... می‌باشد که 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			
مدیرعامل	۱	۳۵۰,۰۰۰	۴,۲۰۰
مدیر اداری و مالی	۲	۱۵۰,۰۰۰	۳,۶۰۰
کارمند اداری و مالی	۸	۱۲۰,۰۰۰	۱۱,۵۲۰
کارمند پذیرش و فروش	۸	۱۰۰,۰۰۰	۹,۶۰۰
مهماندار	۸	۸۰,۰۰۰	۷,۶۸۰
آشپز	۱۵	۸۰,۰۰۰	۱۴,۴۰۰
راننده	۴	۶۳,۰۰۰	۳,۰۲۴
خدمات	۲۰	۶۳,۰۰۰	۱۵,۱۲۰
نگهبان	۲	۶۳,۰۰۰	۱,۵۱۲
مجموع با احتساب سربار پرسنل غیر تولیدی (۷۰٪)			۱۲۰,۱۱۵
مجموع	۶۸	-	۱۲۰,۱۱۵

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 سرفعلی 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 (نشان 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.

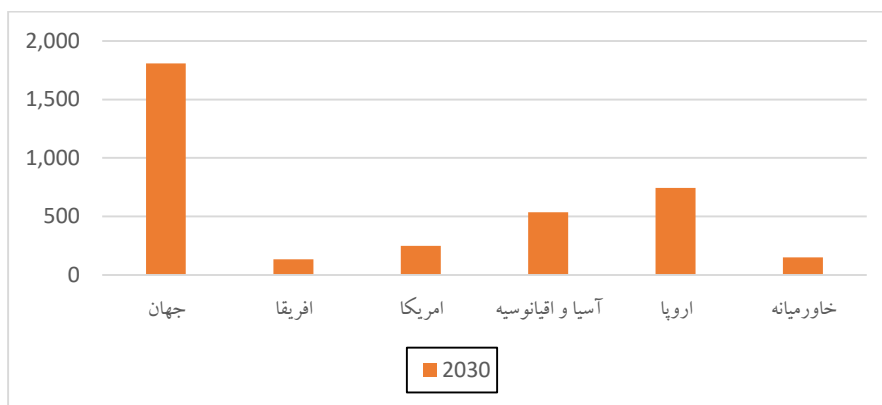
۵- بررسی بازار و رقابت

مطابق پیش‌بینی 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 آمریکا 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 بین المللی ۲۰۳۰ میلادی

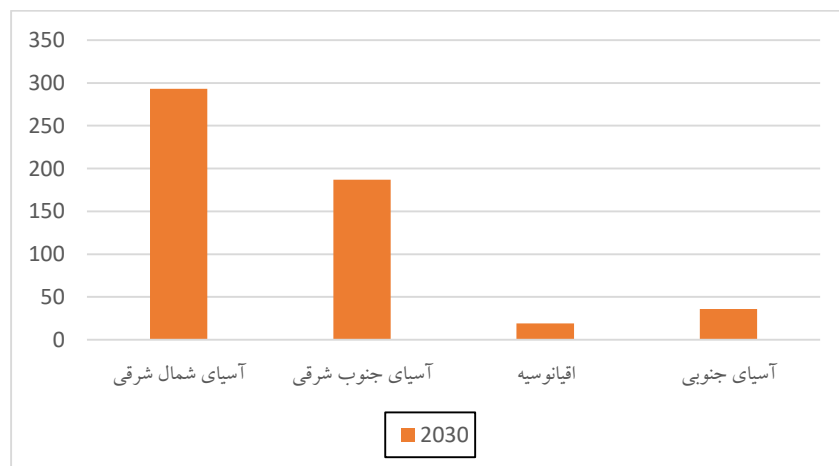
سهم (%)		منطقه
۲۰۳۰	۲۰۱۰	سال
۱۰۰	۱۰۰	جهان
۷,۴	۵,۳	افریقا
۱۳,۷	۱۵,۹	امریکا
۲۹,۶	۲۱,۷	آسیا و اقیانوسیه
۴۱,۱	۵۰,۶	اروپا
۸,۲	۶,۵	خاورمیانه

Source: UNWTO, 2017.



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

پیش بینی روند رشد گردشگری بین المللی در منطقه آسیا و اقیانوسیه نشان می‌دهد 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 سال‌های ۲۰۲۰ و ۲۰۳۰، به ترتیب ۲۱ و ۳۶ میلیون نفر پیش بینی کرده است.



نمودار ۲: پیش بینی تعداد گردشگران به تفکیک زیرمنطقه‌های 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 گوبندی آمده است. این نام در زمان تدوین فرهنگ جغرافیایی کشور توسط ستاد ارتش شاهنشاهی به صورت گاوبندی ثبت گردید. معنی گوبندی نیز بدرستی معلوم نیست. مردم قدیمی منطقه و لارستانی ها نیز آنرا به صورت گوبندی 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 گوبندی 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 تجارتمی) 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 پارسیان 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 پارسیان از سایر نقاط استان معتدل تر است. قابلیت های گردشگری شهرستان پارسیان 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 پارسیان

ردیف	نام جاذبه یا منبع	سطح عملکردی جاذبه
۱	غار بهده	ملی
۲	سواحل پارسیان	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

ردیف	نام جاذبه یا منبع	سطح عملکردی جاذبه
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 زیبای مناطق مختلف گاوبندی در کنار چشمه‌ها و باغات، مزارع کشاورزی و دشت‌های سرسبز، جلوه‌ای ویژه به جاذبه‌های گردشگری پارسیان بخشیده است: جاذبه‌هایی از قبیل ساحل زیبای بندر بوستانو، ساحل نیرم، بندر تبن، چشمه تنگه بردول، چشمه تنگه سریدون (سی رودان)، چشمه شمس، چشمه تنگ آب دبه، چشمه فاریاب و ...

مسیر جاده‌ای بندرعباس - سواحل پارسیان: مسافت مسیر ۵۵۰ کیلومتر بوده و حدود ۳ روز به طول می‌انجامد. از جمله بنادر اصلی قرار گرفته در مسیر می‌توان به بندر خمیر، بندرکنگ، بندر لنگه، بندر آفتاب، بندر بوستانو، بندر پارک و بندر مقام اشاره کرد؛ که با قرار گیری آثاری همچون قلعه مغویه، کاروانسراها، آب‌انبارها و کارگاه‌های لنج سازی و جاذبه‌های طبیعی همچون معماری مساجد و منازل قدیمی، جنگل‌های حرا و ساحل مهتابی، بافت شهری بندرکنگ و بندرلنگه مناظر زیبایی را برای گردشگری فراهم کرده است. شهرستان پارسیان 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 الائم یکی از مورد توجه‌ترین مکان‌ها برای گردشگران است.

➤ جاذبه ویژه گردشگری واقع در محدوده منطقه پارسیان



کوشکنار از توابع شهر و از دیدنی های شهرستان پارسیان 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 پارسیان 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 پارسیان 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 پارسیان 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 لیو، دروای گبری، دروای حلوای، 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 محصولاتمانند 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 اکوسیستم های مستعد برای توسعه فعالیت های گردشگری دریایی در فصول مساعد سال.

هرمزگان در واقع مطرح ترین قطب گردشگری ساحلی و جزیره ای در ایران می باشد. 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 تقسیم بندی بازارهای هدف آتی گردشگری شهرستان پارسیان را نشان می دهد.

جدول ۱۰: تقسیم بندی بازارهای هدف آتی گردشگری شهرستان پارسیان

ردیف	تقسیم بندی جغرافیایی	مبدأ	تقسیم بندی انگیزشی
۱	محلی	شهرستان پارسیان	فعالیت های تفریحی و تفرجی، اقامت تفریحی، بازدید از دوستان و خویشاوندان
۲	منطقه ای	درون استانی، و سایر شهرستان های استان و شهرستان های شرق استان بوشهر و جنوب فارس	فعالیت های تفریحی و تفرجی، اقامت تفریحی، بازدید از دوستان و خویشاوندان
۳	فرامنطقه ای	استان های هم جوار	تفریح و تفرج، بازدید از جاذبه های تاریخی و طبیعی، اقامت، فعالیت های مرتبط با ساحل و دریا
۴	ملی	گردشگران ورودی به استان هرمزگان، فارس، بوشهر و جزایر از سایر استان های کشور	تفریح و تفرج، بازدید از جاذبه های تاریخی و طبیعی و فعالیت های مرتبط با جزایر، سواحل و دریا
۵	بین المللی	گردشگران خارجی ورودی به استان هرمزگان، بوشهر و فارس	بازدید از جاذبه های تاریخی و طبیعی و سایر جاذبه های ساحلی و تاریخی و فرهنگی

پردازش مشاور.

منطقه ساحلی پارسیان به واسطه دارا بودن جاذبه های 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 می کنند، این منطقه دارای هوای بهاری است. مجموع این عوامل سبب شده تا شهرستان پارسیان دارای ظرفیت بالایی برای گردشگری باشد.

گردشگری دریایی یکی از پردرآمدترین بخشهای گردشگری در جهان است؛ در سال ۲۰۱۲ تعداد ۱۶ میلیون نفر در جهان سفر دریایی داشته اند 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 کرده اند و ۲۲ کشور تعداد جذب گردشگران خود را در دهه گذشته دو برابر کرده اند. کشورهای فرانسه، اسپانیا و یونان در اروپا بیشترین سهم جذب گردشگر دریایی را داشته اند. 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 لوکس ترین کشتیهای مسافربری جزو کشورهای پیشتاز در حوزه توریسم دریایی می باشند. گردشگری دریایی طی سال های اخیر مورد توجه بیشتر واقع شده و ظرفیت بالایی برای سرمایه گذاری 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 بهره برداری بهتر از این بخش باشیم. بر این اساس ضروری است صنایع مرتبط مانند ساخت اسکله و انواع شناورهای تفریحی و مسافربری توسعه قابل توجهی یابند.

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

جدول ۱۱: منابع و جاذبه های طبیعی شهرستان پاریسیان

ردیف	نام جاذبه یا منبع	موقعیت جاذبه	گونه شناسی جاذبه	ویژگی های جاذبه	سطح عملکردی جاذبه
۱	غار بهده	شمال روستای بهده و در فاصله ۴۰ کیلومتری شهر پاریسیان	طبیعی	این غار ۷۰ متر طول دارد و قدمت آن به بیش از ۱۵۰۰ سال می رسد	ملی
۲	سواحل پاریسیان	پاریسیان	طبیعی	جاذبه هایی از قبیل ساحل زیبای بندر بستانو، ساحل نیم، بندر تبین	ملی
۳	چشمه تنگه بردول	پاریسیان	طبیعی	طبیعت با شکوه و زیبای مناطق مختلف گاوبندی در کنار چشمه ها و باغات	منطقه ای
۴	چشمه تنگه سریدون	پاریسیان	طبیعی	طبیعت با شکوه و زیبای مناطق مختلف گاوبندی در کنار چشمه ها و باغات	منطقه ای
۵	چشمه شمس	پاریسیان	طبیعی	طبیعت با شکوه و زیبای مناطق مختلف گاوبندی در کنار چشمه ها و باغات	منطقه ای
۶	چشمه تنگ آب دبه	پاریسیان	طبیعی	طبیعت با شکوه و زیبای مناطق مختلف گاوبندی در کنار چشمه ها و باغات	منطقه ای
۷	چشمه فاریاب	پاریسیان	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 بیادماندنی 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	ملی

ردیف	نام جاذبه یا منبع	موقعیت جاذبه	گونه شناسی جاذبه	ویژگی های جاذبه	سطح عملکردی جاذبه
				رسیدن به پایان غارشنا کردن در آب سرد آن میباشد	
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، زریه میر، زریه 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 جوادالائم	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 شهریک (۱۳۹۷).

با توجه به قابلیت‌های بالای شهرستان پارسین و وجود جاذبه‌های گردشگری به خصوص ساحل زیبای منطقه ویژه پارسین، همچنین نیاز گردشگران و سرمایه‌گذاران به محل اقامتی مناسب ایجاد هتل ۵ ستاره می‌تواند زمینه مناسبی برای ایجاد ارزش افزوده برای سرمایه‌گذاران این حوزه در منطقه فراهم آورد.

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 ۱۲: زمان‌بندی اجرای طرح

مراحل	عملیات	مدت زمان اجرا	۴ ماه	۴ ماه	۴ ماه	۴ ماه	۴ ماه	۴ ماه	۴ ماه
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 هتل و رستوران و...								

۸- برنامه مالی پروژه

۸-۱- برآورد هزینه‌ها

❖ استهلاك

جدول ۱۳: هزینه استهلاك

شرح	سرمایه گذاری کل (میلیون ریال)	درصد استهلاك	هزینه استهلاك کل (میلیون ریال)
ساختمان‌ها و محوطه	۲,۲۷۴,۲۵۰	٪۵	۱۱۳,۷۱۳
وسائط نقلیه و تجهیزات اداری و تأسیسات	۴۵۸,۲۰۰	٪۸	۳۶,۶۵۶
جمع			۱۵۰,۳۶۹

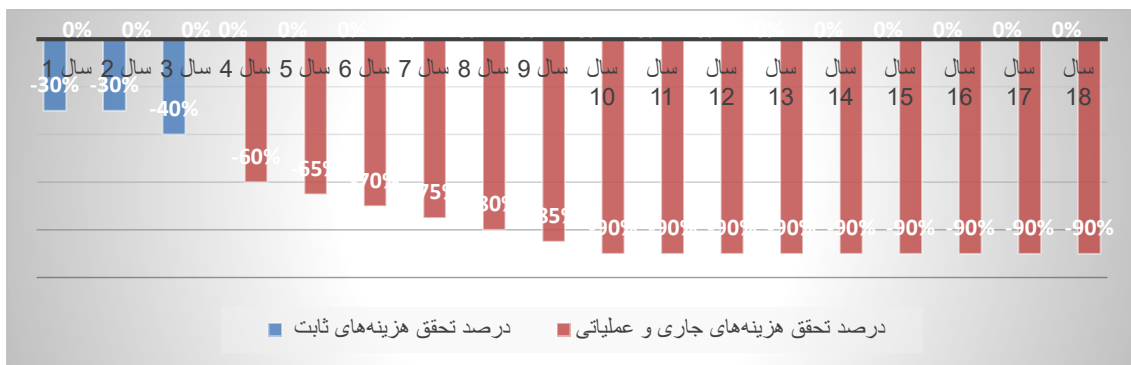
❖ تعمیرات و نگهداری

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	۲,۲۷۴,۲۵۰	٪۳	۶۸,۲۲۸
وسائط نقلیه و تجهیزات اداری و تأسیسات	۴۵۸,۲۰۰	٪۵	۲۲,۹۱۰
جمع			۹۱,۱۳۸

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		
مواد اولیه	۸۲۴,۴۹۰	۰	۱۰۰	۰	۸۲۴,۴۹۰
انرژی و یوتیلیتی	۳۷,۸۰۰	۱۵	۸۵	۵,۶۷۰	۳۲,۱۳۰
هزینه‌های پرسنلی	۱۲۰,۱۱۵	۷۰	۳۰	۸۴,۰۸۱	۳۶,۰۳۵
تعمیر و نگهداری	۹۱,۱۳۸	۲۰	۸۰	۱۸,۲۲۸	۷۲,۹۱۰
استهلاك	۱۵۰,۳۶۹	۱۰۰	۰	۱۵۰,۳۶۹	۰
پیش‌بینی نشده (۲/۵ درصد اقلام فوق)	۳۰,۵۹۸	۸۰	۲۰	۲۴,۴۷۸	۶,۱۲۰
هزینه‌های بازاریابی و فروش (یک درصد درآمد فروش)	۳۲,۹۸۰	۰	۱۰۰	۰	۳۲,۹۸۰
جمع کل				۲۸۲,۸۲۵	۱,۰۳۲,۱۰۲
معادل یورویی				۸۹۲,۱۹۲	۳,۱۶۹,۲۸۶



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

جدول ۱۶: 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
-	-	-	-	-	-	۳,۸۷۵,۶۳۳	۲,۹۰۶,۷۲۵	۲,۹۰۶,۷۲۵	تحقق هزینه‌های ثابت سرمایه‌ای
۲,۶۹۳,۸۹۳	۲,۵۳۵,۴۲۹	۲,۳۷۶,۹۶۵	۲,۲۱۸,۵۰۰	۲,۰۶۰,۰۳۶	۱,۹۰۱,۵۷۲	-	-	-	تحقق هزینه‌های جاری متغیر
۸۹۲,۱۹۲	۸۹۲,۱۹۲	۸۹۲,۱۹۲	۸۹۲,۱۹۲	۸۹۲,۱۹۲	۸۹۲,۱۹۲	۴۴۶,۰۹۶	۴۴۶,۰۹۶	۴۴۶,۰۹۶	تحقق هزینه‌های جاری ثابت
۳,۵۸۶,۰۸۵	۳,۴۲۷,۶۲۱	۳,۲۶۹,۱۵۷	۳,۱۱۰,۶۹۲	۲,۹۵۲,۲۲۸	۲,۷۹۳,۷۶۴	۴,۳۲۱,۷۲۹	۳,۳۵۲,۸۲۱	۳,۳۵۲,۸۲۱	جمع کل
سال ۱۸	سال ۱۷	سال ۱۶	سال ۱۵	سال ۱۴	سال ۱۳	سال ۱۲	سال ۱۱	سال ۱۰	شوخ/سال
-	-	-	-	-	-	-	-	-	تحقق هزینه‌های ثابت سرمایه‌ای
۲,۸۵۲,۳۵۸	۲,۸۵۲,۳۵۸	۲,۸۵۲,۳۵۸	۲,۸۵۲,۳۵۸	۲,۸۵۲,۳۵۸	۲,۸۵۲,۳۵۸	۲,۸۵۲,۳۵۸	۲,۸۵۲,۳۵۸	۲,۸۵۲,۳۵۸	تحقق هزینه‌های جاری متغیر
۸۹۲,۱۹۲	۸۹۲,۱۹۲	۸۹۲,۱۹۲	۸۹۲,۱۹۲	۸۹۲,۱۹۲	۸۹۲,۱۹۲	۸۹۲,۱۹۲	۸۹۲,۱۹۲	۸۹۲,۱۹۲	تحقق هزینه‌های جاری ثابت
۳,۷۴۴,۵۵۰	۳,۷۴۴,۵۵۰	۳,۷۴۴,۵۵۰	۳,۷۴۴,۵۵۰	۳,۷۴۴,۵۵۰	۳,۷۴۴,۵۵۰	۳,۷۴۴,۵۵۰	۳,۷۴۴,۵۵۰	۳,۷۴۴,۵۵۰	جمع کل

۸-۲- برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح

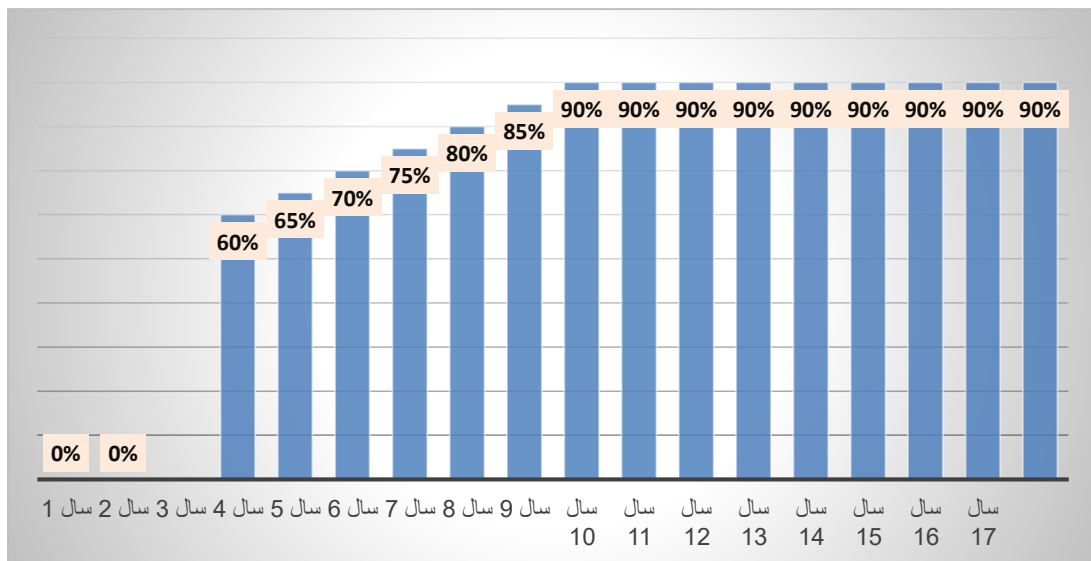
جدول ۱۷: برآورد کل سرمایه‌گذاری طرح

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه‌گذاری ثابت	۳,۰۷۱,۴۳۹
۲	هزینه‌های عملیاتی (در ظرفیت ۱۰۰ درصد)	۱,۲۸۷,۴۸۹
	جمع کل	۴,۳۵۸,۹۲۸
	معادل یورویی	۱۳,۷۵۰,۵۶۱

۳-۸- 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	اتاق های دو نفره (۴۰ متری)	۱۵	۱۳۰	اتاق	۷۰۲,۰۰۰
۲	سوئیت ها (۷۰ متر)	۱۸	۳۰	سوئیت	۱۹۴,۴۰۰
۳	رستوران هتل (۴۰۰ متر مربع)	۲,۵	۳۴۲۰۰	پرس (ماهانه)	۱,۰۲۶,۰۰۰
۴	سالن استخر، بدنسازی و بیلارد (۱۴۰۰ متر مربع)	۲,۵	۱۶۵۰۰	نفر/ماه	۴۹۵,۰۰۰
۵	تالار هتل (۵۰۰ متر مربع)	۲	۲۴۰۰۰	نفر/ماه	۵۷۶,۰۰۰
۶	سالن آمفی تئاتر (۳۰۰ متر مربع)	۲	۱۲۰۰۰	نفر/ماه	۲۸۸,۰۰۰
۷	پارکینگ (۲۸۰۰ متر مربع)	۰,۲	۶۹۰۰	خودرو /ماه	۱۶,۵۶۰
جمع کل					۳,۲۹۷,۹۶۰
معادل یورویی					۱۰,۴۰۳,۶۵۹,۳۱



نمودار ۴: درصد درآمدهای طرح طی دوره ساخت و بهره برداری

جدول ۱۹: 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٪	۰٪	۶۰٪	۶۵٪	۷۰٪	۷۵٪	۸۰٪	۸۵٪
جمع کل درآمدهای پروژه	۰	۰	۰	۶,۲۴۲,۱۹۵	۶,۷۶۲,۳۷۸	۷,۲۸۲,۵۶۱	۷,۸۰۲,۷۴۴	۸,۳۲۲,۹۲۷	۸,۸۴۳,۱۱۰
شرح/سال	سال ۱۰	سال ۱۱	سال ۱۲	سال ۱۳	سال ۱۴	سال ۱۵	سال ۱۶	سال ۱۷	سال ۱۸
درصد تحقق درآمدهای فروش	۹۰٪	۹۰٪	۹۰٪	۹۰٪	۹۰٪	۹۰٪	۹۰٪	۹۰٪	۹۰٪
جمع کل درآمدهای پروژه	۹,۰۳۶۳,۲۹۳	۹,۰۳۶۳,۲۹۳	۹,۰۳۶۳,۲۹۳	۹,۰۳۶۳,۲۹۳	۹,۰۳۶۳,۲۹۳	۹,۰۳۶۳,۲۹۳	۹,۰۳۶۳,۲۹۳	۹,۰۳۶۳,۲۹۳	۹,۰۳۶۳,۲۹۳

۸-۴- تحلیل نقطه سر به سر

تحلیل نقطه سر به سر 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 سر بنگاه با استفاده از فرمول زیر محاسبه می‌گردد.

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

متوسط نقطه سر به سر در دوره بهره‌برداری طرح مورد نظر ۱۲ درصد می‌باشد. بدین معنی که بنگاه تا زمانی که با ۱۲ 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	۲,۹۰۶,۷۲۵	۲,۹۰۶,۷۲۴,۸۴	۳,۸۷۵,۶۳۳,۱۲	-	-	-	-	-	-
هزینه های جاری طرح	۴۴۶,۰۹۶	۴۴۶,۰۹۶	۴۴۶,۰۹۶	۲,۷۹۳,۷۶۴	۲,۹۵۲,۲۲۸	۳,۱۱۰,۶۹۲	۳,۲۶۹,۱۵۷	۳,۴۲۷,۶۲۱	۳,۵۸۶,۰۸۵
درآمدهای طرح	-	-	-	۶,۲۴۲,۱۹۶	۶,۷۶۲,۳۷۹	۷,۲۸۲,۵۶۲	۷,۸۰۲,۷۴۴	۸,۳۲۲,۹۲۷	۸,۸۴۳,۱۱۰
مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خالص فرایند مالی	(۳,۳۵۲,۸۲۱)	(۳,۳۵۲,۸۲۱)	(۴,۳۲۱,۷۲۹)	۳,۴۴۸,۴۳۲	۳,۸۱۰,۱۵۱	۴,۱۷۱,۸۶۹	۴,۵۳۳,۵۸۸	۴,۸۹۵,۳۰۷	۵,۲۵۷,۰۲۵
شرح / سال	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۶	۱۷	۱۸
هزینه ثابت سرمایه گذاری	-	-	-	-	-	-	-	-	-
هزینه های جاری طرح	۳,۷۴۴,۵۵۰	۳,۷۴۴,۵۵۰	۳,۷۴۴,۵۵۰	۳,۷۴۴,۵۵۰	۳,۷۴۴,۵۵۰	۳,۷۴۴,۵۵۰	۳,۷۴۴,۵۵۰	۳,۷۴۴,۵۵۰	۳,۷۴۴,۵۵۰
درآمدهای طرح	۹,۳۶۳,۲۹۳	۹,۳۶۳,۲۹۳	۹,۳۶۳,۲۹۳	۹,۳۶۳,۲۹۳	۹,۳۶۳,۲۹۳	۹,۳۶۳,۲۹۳	۹,۳۶۳,۲۹۳	۹,۳۶۳,۲۹۳	۹,۳۶۳,۲۹۳
مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خالص فرایند مالی	۵,۶۱۸,۷۴۴	۵,۶۱۸,۷۴۴	۵,۶۱۸,۷۴۴	۵,۶۱۸,۷۴۴	۵,۶۱۸,۷۴۴	۵,۶۱۸,۷۴۴	۵,۶۱۸,۷۴۴	۴,۴۹۴,۹۹۵	۴,۴۹۴,۹۹۵

جدول ۲۱: جریانات نقدی پروژه طرح (یورو)

شرح / سال	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹
خالص فرایند مالی	-۳,۳۵۲,۸۲۱	-۳,۳۵۲,۸۲۱	-۴,۳۲۱,۷۲۹	۳,۴۴۸,۴۳۲	۳,۸۱۰,۱۵۱	۴,۱۷۱,۸۶۹	۴,۵۳۳,۵۸۸	۴,۸۹۵,۳۰۷	۵,۲۵۷,۰۲۵
استهلاک	۰	۰	۰	۹۰,۲۲۱	۹۷,۷۴۰	۱۰۵,۲۵۸	۱۱۲,۷۷۶	۱۲۰,۲۹۵	۱۲۷,۸۱۳
جریان نقدی آزاد پروژه	-۳,۳۵۲,۸۲۱	-۳,۳۵۲,۸۲۱	-۴,۳۲۱,۷۲۹	۳,۵۳۸,۶۵۳	۳,۹۰۷,۸۹۰	۴,۲۷۷,۱۲۷	۴,۶۴۶,۳۶۴	۵,۰۱۵,۶۰۱	۵,۳۸۴,۸۳۸
جریان نقدی آزاد تجمعی	-۳,۳۵۲,۸۲۱	-۶,۷۰۵,۶۴۲	-۱۱,۰۲۷,۳۷۱	-۷,۴۸۸,۷۱۸	-۳,۵۸۰,۸۲۸	۶۹۶,۲۹۹	۵,۳۴۲,۶۶۴	۱۰,۳۵۸,۲۶۵	۱۵,۷۴۳,۱۰۳
نرخ بازدهی داخلی (IRR)	-	-	-	-۰,۴۹	-۰,۱۵	٪۲,۱	٪۱۲,۰	٪۱۸,۱	٪۲۲,۱

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

۱,۴۶۹,۲۱۴	۳۶,۶۴۱	-۱,۵۳۷,۸۸۲	-۳,۲۵۹,۰۴۲	-۵,۱۲۸,۶۱۳	-۷,۴۷۴,۴۳۸	-۹,۲۹۷,۹۹۳	-۶,۱۹۴,۱۹۴	۰	خالص ارزش فعلی (NPV)
۰,۰	۰,۰	۰,۰	۵,۸	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	۰,۰	دوره بازگشت سرمایه (PBP)
۰,۰	۸,۰	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	شوح / سال
۴,۴۹۴,۹۹۵	۴,۴۹۴,۹۹۵	۵,۶۱۸,۷۴۴	۵,۶۱۸,۷۴۴	۵,۶۱۸,۷۴۴	۵,۶۱۸,۷۴۴	۵,۶۱۸,۷۴۴	۵,۶۱۸,۷۴۴	۵,۶۱۸,۷۴۴	خالص فرایند مالی
۱,۸۷۲,۰۸۸	۱۳۵,۳۳۲	۱۳۵,۳۳۲	۱۳۵,۳۳۲	۱۳۵,۳۳۲	۱۳۵,۳۳۲	۱۳۵,۳۳۲	۱۳۵,۳۳۲	۱۳۵,۳۳۲	استهلاک
۶,۳۶۷,۰۸۳	۴,۶۳۰,۳۲۷	۵,۷۵۴,۰۷۵	۵,۷۵۴,۰۷۵	۵,۷۵۴,۰۷۵	۵,۷۵۴,۰۷۵	۵,۷۵۴,۰۷۵	۵,۷۵۴,۰۷۵	۵,۷۵۴,۰۷۵	جریان نقدی آزاد پروژه
۶۷,۰۱۹,۰۴۱	۶۰,۶۵۱,۹۵۸	۵۶,۰۲۱,۶۳۲	۵۰,۲۶۷,۵۵۶	۴۴,۵۱۳,۴۸۱	۳۸,۷۵۹,۴۰۵	۳۳,۰۰۵,۳۳۰	۲۷,۲۵۱,۲۵۴	۲۱,۴۹۷,۱۷۹	جریان نقدی آزاد تجمعی
%۳۰,۵	%۳۰,۳	%۳۰,۱	%۲۹,۸	%۲۹,۴	%۲۸,۷	%۲۷,۹	%۲۶,۷	%۲۴,۹	نرخ بازدهی داخلی (IRR)
۸,۰۱۳,۵۲۹	۷,۶۳۱,۶۳۱	۷,۳۰۳,۹۱۴	۶,۸۲۳,۳۵۶	۶,۲۵۶,۲۹۸	۵,۵۸۷,۱۷۰	۴,۷۹۷,۵۹۹	۳,۸۶۵,۹۰۴	۲,۷۶۶,۵۰۵	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)

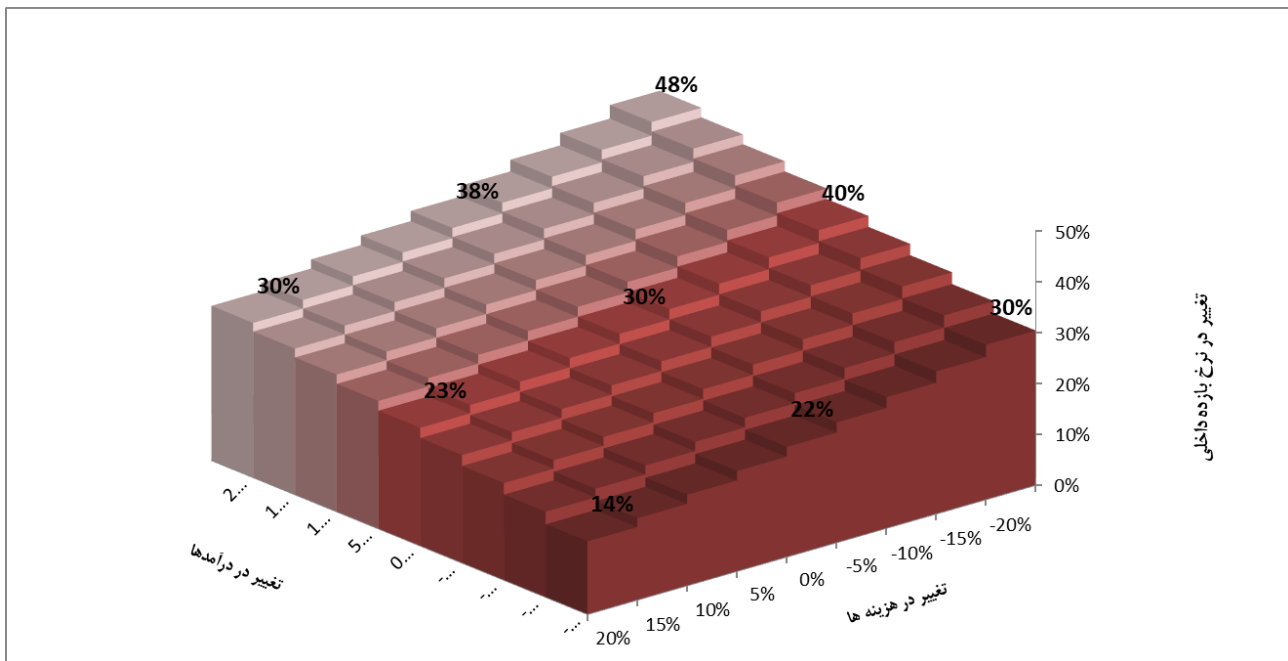
جدول ۲۲: شاخص‌های بازدهی پروژه

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	۹,۶۸۹,۰۸۳	یورو
۴	درآمدهای عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۱۰,۴۰۳,۶۵۹	یورو
۵	هزینه های عملیاتی سالانه در حداکثر ظرفیت	۴,۰۶۱,۴۷۸	یورو
۶	سود عملیاتی در حداکثر ظرفیت	۶,۳۴۲,۱۸۱,۱۴	یورو
۷	نرخ بازدهی داخلی (IRR)	۳۰/۵	درصد
۸	ارزش خالص فعلی (NPV) با نرخ تنزیل ۱۸ درصد	۸,۰۱۳,۵۲۹	یورو
۹	دوره بازگشت سرمایه (PBP)	۵/۸	سال
۱۰	دوره بازگشت سود و سرمایه (DPBP)	۸	سال
۱۱	شاخص سودآوری (نسبت درآمد به هزینه B/C)	۲	نسبت
۱۲	درصد نقطه سربه سر	۱۲	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									تغییر در درآمدهای
۲۰٪	۱۵٪	۱۰٪	۵٪	۰٪	-۵٪	-۱۰٪	-۱۵٪	-۲۰٪	
۱۴٪	۱۶٪	۱۸٪	۲۰٪	۲۲٪	۲۴٪	۲۶٪	۲۸٪	۳۰٪	۲۰٪
۱۷٪	۱۹٪	۲۰٪	۲۲٪	۲۴٪	۲۶٪	۲۸٪	۳۰٪	۳۳٪	۱۵٪
۱۹٪	۲۱٪	۲۳٪	۲۴٪	۲۶٪	۲۸٪	۳۰٪	۳۳٪	۳۵٪	۱۰٪
۲۱٪	۲۳٪	۲۵٪	۲۷٪	۲۸٪	۳۰٪	۳۳٪	۳۵٪	۳۷٪	۵٪
۲۳٪	۲۵٪	۲۷٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۳٪	۳۵٪	۳۷٪	۴۰٪	۰٪
۲۵٪	۲۷٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۲٪	۳۵٪	۳۷٪	۳۹٪	۴۲٪	۵٪
۲۷٪	۲۹٪	۳۰٪	۳۲٪	۳۴٪	۳۶٪	۳۹٪	۴۱٪	۴۴٪	۱۰٪
۲۹٪	۳۰٪	۳۲٪	۳۴٪	۳۶٪	۳۸٪	۴۱٪	۴۳٪	۴۶٪	۱۵٪
۳۰٪	۳۲٪	۳۴٪	۳۶٪	۳۸٪	۴۰٪	۴۲٪	۴۵٪	۴۸٪	۲۰٪



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 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 ۶۰ درصد شروع شده و در سال‌های پایانی با ظرفیت ۹۰ 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 (به‌جز 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 ۹,۶۸۹,۰۸۳ یورو سرمایه گذاری ثابت و ۴,۰۶۱,۴۷۸ یورو هزینه های عملیاتی در ظرفیت کامل سالانه نیاز دارد. درآمدهای سالانه طرح در ظرفیت کامل ۱۰,۴۰۳,۶۵۹ یورو برآورد شده است. نرخ بازگشت سرمایه طرح ۳۰/۵ درصد و دوره بازگشت سرمایه ۵/۸ سال می باشد. به علاوه خالص ارزش فعلی طرح با نرخ تنزیل ۱۸ درصد ۸,۰۱۳,۵۲۹ یورو بوده و از نظر شاخص های سودآوری نسبت درآمد به هزینه (B/C) هم با ۲ دارای جذابیت مناسبی برای سرمایه گذاری می باشد.