



جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور

شماره اب ۴۹۲۴۰/۶۱۰

تاریخ ۱۳۹۲/۴/۱۱

تصویب نامه کمیسیون موضوع اصل ۱۳۸ قانون اساسی

بسمه تعالی

”با صلوات بر محمد و آل محمد“

دبیرخانه شورای هماهنگی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی

وزیران عضو شورای هماهنگی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی به استناد تبصره (۱) ماده (۱) قانون تشکیل و اداره مناطق ویژه اقتصادی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۸۴ - و با رعایت تصویب نامه شماره ۱۵۹۱۷۶/ت/۴۳۵۰۵ هـ مورخ ۱۳۸۸/۸/۱۰ تصویب نمودند:
طرح جامع منطقه ویژه اقتصادی شهر ری به شرح پیوست که تأیید شده به مهر دفتر هیئت دولت است، تعیین می شود.

این تصویب نامه در تاریخ ۱۳۹۲/۴/۱۱ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

محمد رضا رحیمی
معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس قوه قضائیه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، معاونت توسعه مدیریت و سرمایه انسانی رئیس جمهور، معاونت حقوقی رئیس جمهور، معاونت امور مجلس رئیس جمهور، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، اداره کل قوانین مجلس شورای اسلامی، اداره کل حقوقی، وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت دادگستری، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران و دفتر هیئت دولت ابلاغ می شود.

فصل اول چارچوب مدل

۱ نواحی توسعه

منطقه ویژه اقتصادی ری، با مساحتی بالغ بر 1600 هکتار، مشتمل بر کاربری‌های صنعتی، آموزشی، لجستیک و تجاری می‌باشد. براین اساس و به منظور ارزیابی مالی طرح، منطقه به چهار ناحیه به شرح ذیل تقسیم شده است که علاوه بر ارزیابی شرایط مالی پروژه در هر یک از چهار ناحیه مذکور، شرایط مالی کل منطقه نیز مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت.

جدول 1-1: تعیین محدوده نواحی منطقه

1	ناحیه اول	منطقه پردازش صادرات	شرق کریدور نفت و گاز و شمال صخره‌های سایت
2	ناحیه دوم	منطقه کاربری‌های مختلط	غرب کریدور تا ریل راه‌آهن
3	ناحیه سوم	پارک تکنوزی‌های پیشرفته	جنوب صخره‌های سایت
4	ناحیه چهارم	محدوده رزرو	غرب ریل راه‌آهن تا جاده قدیم قم

ناحیه یک: شامل منطقه پردازش صادرات می‌باشد. این ناحیه در شرق کریدور سبز مرکزی منطقه و در شمال ارتفاعات حفاظت شده قرار دارد. تمرکز اصلی این ناحیه بر کاربری‌های صنعتی و لجستیک می‌باشد. عمده جریان حمل و نقل در این ناحیه شامل ورود مواد اولیه و خروج کالاهای ساخته شده می‌باشد.

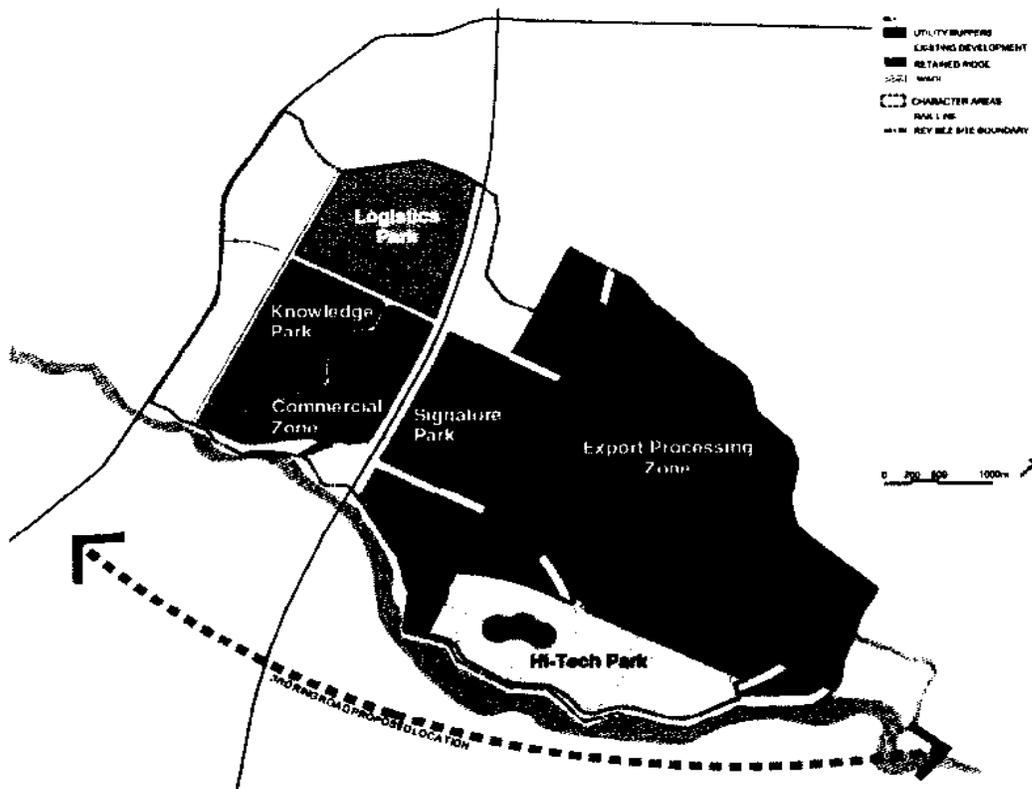
ناحیه دو: شامل پارک نمادین، زون تجاری، پارک دانش و پارک لجستیک می‌باشد. این ناحیه در باریکه‌ای از کریدور عبور خطوط انتقال گاز تا محدوده استقرار خط راه‌آهن قرار گرفته است و در برگیرنده فعالیت‌های تجاری منطقه و کاربری‌های دانش محور می‌باشد. عمده جریان حمل و نقل در این ناحیه جمعیت انسانی می‌باشند لذا تراکم جمعیتی ناحیه و همچنین اندازه و شیوه قرارگیری زمین‌های اختصاص یافته به این ناحیه، به گونه‌ای طرح‌ریزی شده که پاسخگوی این گونه ساخت و سازها باشد. همچنین برای پاسخگویی به نیازهای منطقه، این ناحیه دربرگیرنده خدمات و نیازهای تجاری نیز می‌باشد.

مطالعات امکان سنجی مالی منطقه ویژه اقتصادی ری

ناحیه سه: پارک فناوری های مدرن نامیده شده و در جنوب ارتفاعات حفاظت شده قرار می گیرد. برای این ناحیه، به منظور بهره گیری از مجاورت سیستم حمل و نقل ریلی، کاربری های مختلط پیشنهاد شده است.

ناحیه چهار: این ناحیه که در غرب خط آهن قرار می گیرد، به عنوان ناحیه رزرو برای توسعه آتی منطقه در نظر گرفته شده و هنگامی که مابقی سایت مورد ساخت و ساز قرار گرفت، کاربری های آن تعیین خواهد شد.

شکل 1-1: نواحی مختلف منطقه ویژه اقتصادی ری



Source: Rey Special Economic Zone Business Plan, Final Report, 10th November 2011, Halcrow International Partnership

هزینه های توسعه هر ناحیه با توجه به در نظر گرفتن هزینه های زیربنایی اولیه و ثانویه همراه با قیمت زمین، هزینه های واحد ساخت و ساز و هزینه های غیر قابل پیش بینی به صورت جداگانه محاسبه شده است.

جریان‌های درآمدی در سطح هر ناحیه به منظور محاسبه سودآوری هر ناحیه نیز محاسبه شده است. سودآوری هر ناحیه به صورت مجزا قبل از تحلیل کلی صورت پذیرفته است.

۱ رویکرد پایین به بالا

در مدل حاضر، جهت محاسبه هزینه‌های زیرساخت‌ها، از رویکرد پایین به بالا استفاده شده است (در واقع هزینه‌ها بر پایه آنچه باید ساخته شود محاسبه شده‌اند نه براساس بودجه و توان مالی بالقوه). فرض شده است که هزینه‌های زیرساخت اولیه توسط یک توسعه‌دهنده اصلی (Master Developer) برای کل منطقه ویژه اقتصادی ارائه می‌شود و سطح ارائه خدمات را تا جایی می‌رساند که امکان توسعه برای سایر توسعه‌دهندگان در سطح قطعات زمین وجود داشته و یا واگذاری آن به پیمانکاران جزء امکان‌پذیر باشد. هزینه‌های عمده زیرساخت‌ها مانند بزرگراه‌ها، تأسیسات زیربنایی و کانال‌وادی، برای کل منطقه به صورت یکجا محاسبه شده و با توجه به میزان مساحت هر یک از نواحی به آنها تخصیص داده شده است. اقلام کوچک‌تر مانند پارکینگ‌های اتومبیل و فضای سبز نیز برای هر یک از نواحی به صورت مجزا محاسبه شده است.

۱ ورودی‌ها و خروجی‌های مدل

چارچوب مورد استفاده در محاسبه هزینه‌ها براساس ورودی‌های ذیل شکل گرفته است:

- میزان سطوح زیربنایی هر یک از کاربری‌ها برای هر ناحیه با توجه به طرح جامع منطقه
- هزینه‌های زیربنایی و هزینه‌های مرتبط با آن
- قیمت زمین با توجه به اسناد قیمت معامله شده در سرمایه‌گذاری ری
- نسبت میزان سرمایه‌گذاری شرکت سرمایه‌گذاری ری به میزان وام بانکی
- هزینه‌های تأمین مالی و (نرخ تنزیل)
- هزینه‌های بهره‌برداری اولیه
- مفروضات ارزش‌گذاری زمین برای انواع زمین‌های پیشنهادی که منعکس‌کننده شرایط بازار می‌باشد.
- فازبندی هر یک از نواحی و زمین‌های مربوطه
- در نظر گرفتن هزینه‌های ساخت و قیمت فروش آنها براساس هزینه‌های ساخت و اجاره سالانه یک مترمربع انواع کاربری‌های مختلف زمین که منعکس‌کننده بازار داخلی است.

چارچوب امکان‌پذیری مدل نیز، خروجی‌های ذیل را ارائه می‌دهد:

- سودآوری/ زیان‌دهی ناخالص هر یک از نواحی: این شاخص از تفاضل هزینه‌های ناخالص و درآمدهای ناخالص با توجه به چرخه عمر پروژه محاسبه می‌شود.
- ارزش خالص فعلی هر یک از نواحی پروژه: ارزش تنزیل شده خالص هزینه‌ها در چرخه عمر پروژه.
- بازگشت ناخالص: سود ناخالص بوده که به صورت درصدی از کل هزینه‌ها عنوان می‌گردد.
- بازگشت خالص: سود تنزیل شده می‌باشد که به صورت درصدی از کل هزینه‌های تنزیل شده بیان می‌شود.

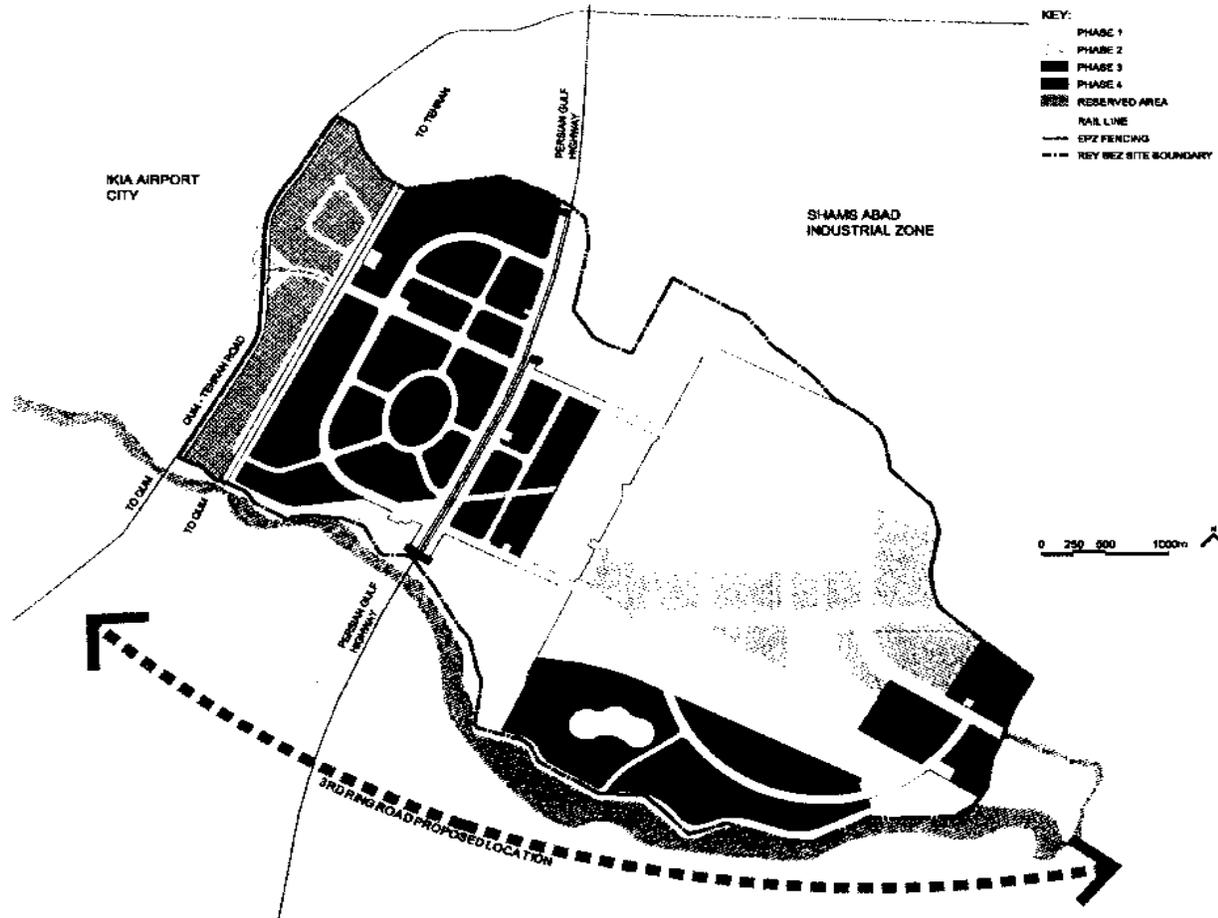
۱ فازبندی پروژه

استراتژی فازبندی برای منطقه ویژه اقتصادی ری با توجه به چشم‌انداز و اهداف تعیین شده منطقه و نیازمندی‌های تحقق آنها و به منظور حداکثرسازی (پیشینه کردن) بازگشت برای شرکت سرمایه‌گذاری ری و شرکاء تجاری آن صورت پذیرفته است.

این استراتژی به تحقق دو هدف عملیاتی ذیل برای توسعه منطقه منجر خواهد شد:

- 1- حداکثرسازی (پیشینه کردن) ارزش زمین و فضاهای ساخته شده.
- 2- افزایش کارایی هزینه‌های زیربنایی صورت گرفته جهت ارائه امکان توسعه زمین و فضاهای ساخته شده.

شکل 1-2: فازبندی پروژه منطقه ویژه اقتصادی ری



Source: Rey Special Economic Zone Detailed Master Plan, Final Report, 10th November 2011, Halcrow International Partnership

1 استراتژی‌های توسعه

رویکردهای مختلفی برای توسعه سایت منطقه ویژه اقتصادی ری توسط شرکت سرمایه‌گذاری ری وجود دارد. اما رویکرد انتخاب شده، متناسب با ظرفیت شرکت سرمایه‌گذاری ری و با توجه به توسعه بلند مدت سایت می‌باشد. به طور کلی سه رویکرد ممکن برای توسعه سایت منطقه ویژه اقتصادی ری وجود دارد که می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد. که در عمل با توجه به تقاضای بازار و تجربیات نمونه‌های موفق ترکیبی از سه رویکرد مذکور مد نظر قرار گرفته است؛ هر چند رویکرد اصلی در توسعه و بهره‌برداری از منطقه، رویکرد آماده‌سازی زمین برای واگذاری می‌باشد اما در برخی از کاربری‌ها لازم است تا توسعه دهنده اصلی علاوه بر آماده‌سازی اراضی، فضاها و ساختمان‌هایی را نیز بسازد و جهت فروش، اجاره و یا حتی بهره‌برداری خود عرضه نماید.

جدول 1-2: پیشنهادات در خصوص نحوه واگذاری زمین‌ها

1	آماده‌سازی زمین برای واگذاری (فروش)	✓	✓	✓	✓	-	-	فروشنده زمین
2	آماده‌سازی زیربناها برای فروش	✓	✓	✓	-	✓	✓	مدیریت کوتاه‌مدت و فروش بلندمدت
3	اجاره بلندمدت (رهن) سطوح قابل استفاده ساخته شده	✓	✓	✓	-	✓	✓	مدیریت بلندمدت مستغلات

➤ رویکرد اول آماده‌سازی زمین برای واگذاری فروش

یکی از رویکردهای معمول که توسط توسعه‌دهندگان اصلی مورد استفاده قرار می‌گیرد، آماده‌سازی زمین و سایت و تجهیز آن به میزانی می‌باشد که بتوانند زمین‌ها را به توسعه‌دهندگان دیگر واگذار (فروش) نموده و پیمانکاران دیگر بتوانند آن را ساخته و مورد بهره‌برداری قرار دهند.

در این رویکرد شرکت سرمایه‌گذاری ری مسئولیت ارائه خدمات و آماده‌سازی سایت و تأمین زیرساخت‌ها را به عهده گرفته و از طریق فروش/ واگذاری زمین‌ها بازده سرمایه‌گذاری‌های خود را تأمین خواهد نمود. در این رویکرد، مشارکت در ایجاد زیربناها مدنظر نمی‌باشد.

➤ رویکرد دوم آماده‌سازی زیربناها برای فروش

این رویکرد یک قدم فراتر رفته و با احداث ساختمان‌ها و تسهیلات سایت، زیربناها را برای فروش آماده می‌نماید. در این رویکرد امکان عرضه براساس نیازهای بازار صورت می‌پذیرد. در کوتاه‌مدت شرکت سرمایه‌گذاری ری پورتفولیویی از املاک و مستغلات را هدایت نموده و در میان‌مدت این تسهیلات به شرکت‌ها و کسب و کارها فروخته می‌شود.

➤ رویکرد سوم اجاره بلندمدت آ رهن سطوح قابل استفاده ساخته شده

این رویکرد شباهت زیادی به رویکرد دوم داشته با این تفاوت که در بلندمدت شرکت سرمایه‌گذاری ری مدیریت املاک و مستغلات را برعهده گرفته و آنها را نمی‌فروشد. در این رویکرد دانش و مهارت مدیریت شرکت سرمایه‌گذاری ری در زمین مدیریت املاک و مستغلات به کار گرفته می‌شود.

فصل دوم هزینه‌های زیربنایی منطقه

زیرساخت‌های مورد نیاز منطقه به دو گروه طبقه‌بندی شده‌اند. زیرساخت‌های اولیه و زیرساخت‌های ثانویه

- زیرساخت‌های اولیه: اقلامی هستند که برای آماده‌سازی و توسعه کل سایت مورد نیاز می‌باشند. این اقلام عمدتاً از ابتدای توسعه منطقه مورد نیاز بوده و عموماً کل سطوح منطقه را در بر می‌گیرند و بخش عمده‌ای از هزینه‌های کل سرمایه‌گذاری را به خود اختصاص خواهند داد.
 - زیرساخت‌های ثانویه: به اقلامی اطلاق می‌گردد که برای توسعه هر یک از قطعات زمین به صورت مجزا مورد نیاز باشد و قطعه زمین را به زیرساخت‌های عمومی وصل می‌نماید. این زیرساخت‌ها عموماً در مراحل بعدی توسعه، زمانی که طرح‌های تفصیلی زمین آماده می‌گردد، تأمین و ارائه خواهد شد.
- هزینه‌های سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های اولیه برای تمام سطوح منطقه ویژه اقتصادی ری به طور کلی محاسبه شده و براساس وسعت نواحی چهارگانه در نظر گرفته شده، به هریک از آنها تخصیص داده شده است. هزینه‌های زیرساخت ثانویه نیز برای هر یک از نواحی به طور جداگانه محاسبه شده است.

۱ | هزینه‌های زیرساخت‌های اولیه

جدول 1-2 هزینه‌های سرمایه‌گذاری مورد نیاز برای تأمین زیرساخت‌های اولیه منطقه ویژه اقتصادی ری را نشان می‌دهد. این هزینه‌ها براساس هزینه‌های واحد ساخت و ساز محاسبه شده‌اند و مبنای محاسبه مقادیر آن حجم کار برآورد شده بر مبنای طرح جامع می‌باشد.

جدول 2-1: هزینه‌های زیرساخت‌های اولیه

93,102,000	آماده‌سازی سایت
48,788,250	خیابان‌های اصلی
3,897,000	پل‌ها
7,364,250	روشنایی خیابان‌ها
18,420,750	فاضلاب (شبکه اصلی و تصفیه‌خانه)
21,491,250	شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی
11,178,750	آب آشامیدنی (شبکه اصلی)
3,578,250	آب آبیاری (شبکه اصلی)
11,116,500	گاز (شبکه اصلی و ایستگاه‌ها)
9,933,000	داکت‌کشی مخابرات (شبکه اصلی)
8,289,750	مخابرات (مرکز ICT)
238,173,000	برق (شبکه 63 کیلوولت)
95,131,000	برق (شبکه 20 کیلوولت داخلی)
149,213,250	تأسیسات (شامل تصفیه‌خانه آب و ...)
36,669,000	محوطه‌سازی و فضای سبز
756,346,000	هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیرساخت‌های اولیه
109,670,170	هزینه‌های پیش‌بینی نشده (15 درصد کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری)
866,016,170	هزینه‌های کل سرمایه‌گذاری زیرساخت‌های اولیه (شامل هزینه‌های پیش‌بینی نشده)

این هزینه‌ها با توجه به قیمت‌گذاری اقلام توسط یک پیمانکار که هم در ایران و هم در امارات متحده عربی مشغول فعالیت می‌باشد، مورد بازبینی قرار گرفته است. در این فرآیند هزینه واحد برای اکثر اقلام هزینه‌ای به گونه‌ای است که هزینه ساخت در ایران 25% کمتر از هزینه ساخت و ساز در امارات متحده عربی می‌باشد. همانگونه که از جدول 2-1 مشخص است هزینه‌های زیرساخت اولیه برای توسعه منطقه ویژه اقتصادی ری بالغ بر 866 میلیون دلار برآورد شده است (این رقم با در نظر گرفتن 15% به عنوان هزینه‌های پیش‌بینی نشده محاسبه شده است).

الف هزینه‌های زیرساخت‌های ثانویه

جدول 2-2 هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیرساخت‌های ثانویه را برای توسعه منطقه ویژه اقتصادی ری در هر یک از نواحی 4 گانه نشان می‌دهد.

جدول 2-2، هزینه‌های زیرساخت‌های ثانویه

86,815,469	ناحیه یک
92,278,010	ناحیه دو
40,329,573	ناحیه سه
19,833,381	ناحیه چهار
239,256,432	هزینه‌های کل سرمایه‌گذاری زیرساخت‌های ثانویه

کل هزینه‌های ثانویه برای توسعه مناطق قریب به 240 میلیون دلار برآورد شده است. این هزینه‌ها شامل جاده‌های محلی، کابل‌کشی، لوله‌کشی و کلیه تجهیزات برای اتصال به شبکه‌های اصلی زیرساخت می‌باشد.

الف مفروضات هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه

با توجه به ماهیت متفاوت هر یک از رویکردهای سه گانه مرتبط با استراتژی‌های توسعه و بهره‌برداری منطقه، نرخ‌های متفاوتی برای محاسبه هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه در هر یک از سه رویکرد مذکور مدنظر قرار گرفته است که درصدی از درآمدهای فروش در هر یک از رویکردها می‌باشد. به عنوان مثال هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه در رویکرد اول معادل درصد از درآمد فروش قطعات زمین آماده‌سازی شده در هر سال می‌باشد.

جدول 2-3، هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه

رویکرد سوم	رویکرد دوم	رویکرد اول	
9 درصد درآمد فروش	6 درصد درآمد فروش	4 درصد درآمد فروش	کل

هزینه‌های بهره‌برداری شامل اقلام ذیل می‌باشد:

- هزینه‌های بازاریابی برای فروش.
 - هزینه‌های حقوقی برای توسعه زمین و فروش املاک و مستغلات آن.
 - کمیسیون‌های فروش برای املاک و مستغلات.
 - کمیسیون‌های اجاره برای آژانس‌های املاک و مستغلات.
 - هزینه نگهداری املاک و مستغلات که توصیه شده شرکت سرمایه‌گذاری ری آن را به عهده گیرد.
- در خصوص هزینه‌های مرتبط به مالیات‌ها براساس ماده 59 قانون مالیات‌های مستقیم، 5٪ ارزش معاملاتی زمین به عنوان مالیات بر انتقال املاک و مستغلات در نظر گرفته شده است.
- ارزش معاملاتی زمین منطقه ویژه اقتصادی برای هر مترمربع معادل 1/2 دلار با توجه به اسناد شرکت سرمایه‌گذاری ری محاسبه شده است که به طور کلی هزینه‌های معادل 19/2 میلیون دلار را شامل می‌گردد.

آ سایر مفروضات

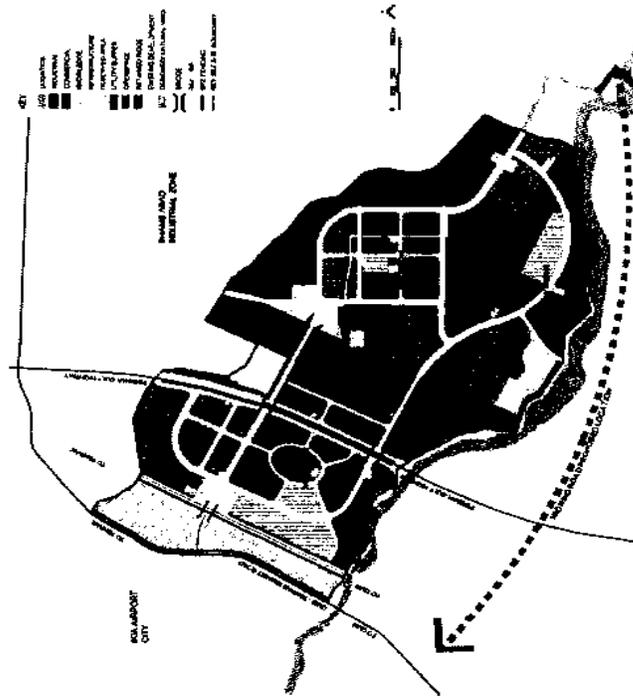
به غیر از موارد محاسبه شده، پروژه با هزینه‌های دیگری که به صورت هزینه‌های جانبی شناخته می‌شوند، روبرو خواهد بود که شامل هزینه‌های توسعه، ریسک احتمالی، سود پیمانکاری، هزینه‌های مربوط به نگهداری و تعمیرات و همچنین هزینه‌های تأمین مالی می‌باشد برای محاسبه هزینه‌های مذکور مفروضات ذیل مورد استفاده قرار گرفته است:

- هزینه‌های پیش‌بینی نشده: 14/5٪ هزینه ثابت سرمایه‌گذاری
- هزینه‌های قانونی: 2/5٪ هزینه ثابت سرمایه‌گذاری
- سود پیمانکاری: 16/5٪ هزینه ثابت سرمایه‌گذاری
- هزینه‌های نگهداری: 2٪ هزینه ثابت سرمایه‌گذاری
- هزینه‌های تأمین مالی: 20٪ سالانه

همانگونه که پیشتر عنوان گردید، جهت بررسی امکان‌پذیری مالی پروژه، منطقه ویژه اقتصادی ری به 4 ناحیه مختلف تقسیم شده که هر یک از این نواحی دارای کاربری‌های متعددی می‌باشند. شکل 1-2 ویژگی‌های هر یک از کاربری‌های منطقه را نشان می‌دهد.

شکل 1-2: ویژگی‌های هر یک از کاربری‌های منطقه ویژه اقتصادی ری

Land use	Typology	Plot Size (Ha)	Gross Floor Area (GFA) (sq.m)
Infrastructure	Rail	35	146,583
	Utility	22	44,085
	EPZ Gate	30	30,286
Infrastructure Total 87 220,954			
Open space & Recreation	Utility Buffer	227	11,345
	Wald	12	
	Recreated Ridge	256	2,695
	Useable open space	76	7,586
	General open space	38	3,825
Open space & Recreation Total 309 18,451			
Commercial	Retail Hub	16	312,636
	Business Park	127	1,708,838
	Reserved Area ¹	159	1,991,787
Commercial Total 302 3,013,261			
Industrial	Clean Energy Park	54	729,914
	Food & Drink	38	207,010
	Pharmaceutical	21	188,345
	Precision Engineering	57	254,524
	General Light Indus	246	1,107,293
	Reserved Area ¹	496	2,407,000
Industrial Total 812 3,594,086			
Knowledge	Education	17	173,058
	R&D	85	769,716
Knowledge Total 102 942,874			
Logistics	Logistics	242	1,029,536
TOTALS 1,768 8,318,214			



¹ An indicative commercial GFA for the reserved area is included at this stage. The land use for this area will be determined in the future to pro-actively engage with development at IKA.

Source: Rey Special Economic Zone Business Plan, Final Report, 10th November 2011, Halcrow International Partnership

فصل سوم: امکان‌پذیری ناحیه یک (ناحیه پردازش صادرات)

در این بخش با استفاده از هزینه‌های زیرساخت اولیه کل سایت، هزینه‌های مرتبط با زمین این ناحیه، هزینه‌های زیرساخت‌های ثانویه، هزینه احداث کلیه تسهیلات پیشنهادی، سایر مفروضات هزینه‌ای و درآمدهای مترتب با مقیاس و نوع توسعه، امکان‌پذیری مالی ناحیه یک یعنی ناحیه پردازش صادرات، مورد آزمون قرار می‌گیرد.

1-3 ترکیب کاربری‌ها

ارزیابی مالی طرح در این ناحیه براساس مفروضات پیشنهادی مرتبط با کاربری‌ها و مساحت زمین اختصاص داده شده به آن‌ها در طرح جامع صورت می‌پذیرد. این پارامترها برای ناحیه یک در جدول 1-3 ارائه شده است.

جدول 1-3: ترکیب کاربری‌ها در ناحیه یک

7	پارک کسب و کار
246	صنایع سبک عمومی
79	لجستیک
1	مسجد
34	مهندسی دقیق
7	تحقیق و توسعه
1	کلینیک

ناحیه یک، دارای ترکیب متعادلی از کاربری‌ها بوده، به ویژه اینکه وجود مسجد جامع و کلینیک، نشانگر یک رویکرد مهم توسعه محور جهت ایجاد تناسب در سایت می‌باشد.

ناحیه مذکور، با 34 درصد از کل مساحت منطقه، سهم مهمی از زمین‌های ناخالص قابل توسعه را در سایت منطقه ویژه اقتصادی ری دارا می‌باشد. به ویژه، از 376 هکتار اراضی ناخالص قابل توسعه ناحیه یک، 339 هکتار آن به صورت زمین‌های خالص قابل توسعه می‌باشند.

جدول 2-3 استراتژی‌های پیشنهادی توسعه را براساس کاربری‌ها برای ناحیه یک ارائه می‌نماید.

جدول 2-3: استراتژی‌های توسعه ناحیه یک

14.712	-	6,62	پارک کسب و کار
-	-	221,46	صنایع سبک عمومی
-	-	71,09	لجستیکی
-	۲.439	1,24	مسجد
-	-	30,66	مهندسی دقیق
۶.621	-	6,62	تحقیق و توسعه
-	۴.725	0,85	کلینیک
21.334	۸.164	338,53	مساحت ناخالص کل

استراتژی توسعه در این ناحیه به این شکل است که بخش عمده‌ای از اراضی ناحیه پس از آماده‌سازی و انجام هزینه‌های اولیه و ثانویه زیربنایی به فروش می‌رسند (رویکرد اول). مسجد و کلینیک توسط توسعه‌دهنده اصلی احداث می‌شوند (رویکرد دوم). البته درآمدی از بابت این دو کاربری در مدل لحاظ نگردیده است و به عنوان خدمات عمومی منطقه تلقی خواهند شد و نهایتاً برخی از فضاهای کسب و کار و خدمات مرتبط و تحقیق و توسعه توسط توسعه‌دهنده اصلی ایجاد و به اجاره گذاشته می‌شوند (رویکرد سوم). مجموعه زیربنایی که در رویکرد سوم توسط توسعه‌دهنده اصلی در این ناحیه ساخته خواهد شد و اجاره داده می‌شود معادل 21334 مترمربع می‌باشد.

2-3 برآورد هزینه احداث زیرساخت‌ها و تملک زمین

هزینه زیرساخت‌های اولیه که شامل آماده‌سازی سایت، جاده‌های اصلی، زیرساخت‌های روشنایی، آب و فاضلاب و غیره می‌باشد و برای کل سایت محاسبه شد (جدول 1-2)، با توجه به ترکیب کاربری‌ها و مساحت زمین هر یک از نواحی، به آنها تخصیص یافته است.

سهم هزینه‌های اولیه مرتبط با ناحیه یک از کل هزینه‌های اولیه منطقه، براساس ترکیب کاربری‌ها و میزان مساحت آن، 236 میلیون دلار برآورد شده است. هزینه تملک زمین برای کل اراضی منطقه ویژه اقتصادی ری تقریباً 3 میلیون دلار یا 1500 دلار به ازای هر هکتار برآورده شده و از این رو هزینه تملک زمین نیز در ناحیه یک معادل 564,223 دلار می‌باشد.

هزینه زیرساخت‌های ثانویه ناحیه یک که شامل زیرساخت‌های محلی از قبیل شبکه دسترسی محلی، خدمات مرتبط با توسعه و منظرسازی قطعات زمین می‌باشد، 87 میلیون دلار برآورد شده است. سایر مفروضات به کار رفته در برآوردهای هزینه شامل هزینه‌های پیش‌بینی نشده، هزینه‌های قانونی، سود پیمانکاری و هزینه‌های تأمین مالی می‌باشد. در جدول 3-3 جزئیات مربوط به هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیربنایی در ناحیه یک ارائه شده است.

جدول 3-3، هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیربنایی در ناحیه (1)

564,223	34٪ از کل هزینه تملک اراضی منطقه	هزینه تملک زمین	
281,244,665	27٪ از کل هزینه‌های زیرساخت‌های اولیه منطقه	هزینه زیرساخت‌های اولیه (شامل هزینه‌های مالی و پیش‌بینی نشده)	
86,815,469	-	هزینه زیرساخت‌های ثانویه (بدون لحاظ نمودن هزینه‌های مالی و سایر هزینه‌ها)	
12,670,055	14,5٪ از کل هزینه‌های ثانویه و تملک زمین	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	تأمین مالی
۲,184,492	2,5٪ از کل هزینه‌های ثانویه و تملک زمین	هزینه‌های قانونی	
14,417,649	16,5٪ از کل هزینه‌های ثانویه و تملک زمین	سود پیمانکاری	
۱,747,594	2٪ از کل هزینه‌های ثانویه و تملک زمین	هزینه‌های تعمیر و نگهداری اساسی	
118,399,482		هزینه‌های زیرساخت ثانویه و تملک زمین (با احتساب سایر هزینه‌ها)	
112,479,508	95٪ از کل هزینه‌های زیرساخت‌های ثانویه و تملک زمین	تأمین مالی	
22,495,902	سالانه 20٪	هزینه تأمین مالی	
422,140,049	کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیربنایی در ناحیه (1)		

الف مفروضات مربوط به هزینه‌های ساخت زیربنا

همانگونه که پیشتر عنوان شد برخی از کاربری‌ها در ناحیه یک (مسجد، کلینیک، فضاهای کسب و کار و خدمات مرتبط و تحقیق و توسعه) توسط توسعه‌دهنده اصلی ساخته می‌شود که برخی از آنها مانند مسجد و کلینیک فاقد درآمد و برخی نیز مانند فضاهای کسب و کار از طریق فروش یا اجاره دارای درآمد می‌باشند.

در جدول 3-4، هزینه‌های مربوط به ساخت و ساز کاربری‌های فوق نشان داده شده است. در جدول مذکور هزینه واحد ساخت زیربنا برای هر یک از کاربری‌ها از طریق تحقیقات بازار¹ در سال 2010 در حوزه نفوذ بلافاصل منطقه (استان تهران) به دست آمده است.

این موارد شامل هزینه‌های پیش‌بینی نشده، هزینه‌های قانونی و سود پیمانکاری نیز می‌باشند. نتایج این تحقیقات نشان می‌دهد که دامنه هزینه‌های ساخت در کرانه پایین برای ساخت و سازهای عادی مانند کلینیک به ازای هر مترمربع 375 دلار و برای کرانه بالا با کیفیت بالاتر مانند مجتمع‌های تجاری 950 دلار به ازای هر مترمربع می‌باشد. براین اساس کل هزینه‌های ساخت زیربنا در ناحیه یک معادل 21,709,852 دلار برآورد شده است.

جدول 3-4: هزینه‌های احداث ساختمان در ناحیه اول

850	14712	پارک کسب و کار
450	-	صنایع سبک عمومی
450	-	لجستیکی
375	3439	مسجد
550	-	مهندسی دقیق
680	6621	تحقیق و توسعه
375	4725	کلینیک

الف | مفروضات هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه

هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه برای ناحیه یک در راستای استراتژی توسعه ناحیه بوده و طبق مفروضات عنوان شده در جدول 2-3 مورد محاسبه قرار گرفته است.

ب | مفروضات درآمدی

مفروضات درآمدی برای کاربری‌های مختلف در سه رویکرد متفاوت، منعکس‌کننده شرایط عمومی بازار در حوزه نفوذ بلافاصل منطقه می‌باشد. برآوردهای مربوط به ناحیه یک، در جدول 3-5 به طور خلاصه بیان شده‌اند. نکته حائز اهمیت، در نظر نگرفتن درآمد برای کاربری‌های مسجد و کلینیک در تحلیل مذکور می‌باشد.

¹ - منبع: پژوهش اقتصادی آریا سهم، تهران

جدول 3-5، مفروضات درآمدی ناحیه اول

455	5375	۳,810,000	پارک کسب و کار
100	1150	۱,900,000	صنایع سبک عمومی
110	1300	۲,200,000	لجستیکی
120	1450	۲,600,000	مهندسی اندازه‌گیری دقیق
200	2300	۳,300,000	تحقیق و توسعه

نتایج امکان‌پذیری ناحیه یک

مدل جریان نقدی به تفصیل و براساس مفروضات اشاره شده فوق و فازبندی پیشنهادی کاربری‌ها، تدوین شده است. جریان نقدی ناحیه یک منطقه در جدول 3-6 ارائه شده است.

جدول 3-6 جریان نقدی ناحیه یک

-107,872,352.33	-75,789,033.51	-75,789,033.51	-1,289,748.61	82,083,288.82	-82,860,443.40	-17,263,865.99	-1,830,883.40	-5,425,438.83	سال 1
-37,561,748.88	-55,587,027.50	22,202,028.00	-2,402,503.75	59,763,774.86	20,719,161.35	-2,633,748.71	-1,885,683.75	-9,924,651.32	سال 2
-14,236,754.49	-6,087,577.40	46,999,430.10	-2,446,419.42	60,856,204.39	0.00	0.00	-1,485,683.73	-9,924,651.32	سال 3
-27,763,896.86	29,708,999.46	36,699,572.87	-2,446,419.42	64,452,389.73	-12,336,832.56	-905,208.82	-1,928,913.32	-10,141,122.74	سال 4
-45,943,308.41	47,189,131.01	17,450,135.54	-2,403,834.53	63,393,643.95	-30,842,381.40	-905,208.82	-1,882,817.56	-9,989,566.11	سال 5
-81,836,287.31	24,159,699.05	-22,999,441.95	-2,365,241.19	58,836,845.56	-67,852,579.07	0.00	-1,865,049.39	-9,763,417.65	سال 6
-26,883,749.32	56,412,057.61	32,252,388.36	-2,369,232.73	58,996,138.07	-12,336,832.56	0.00	-1,912,406.55	-10,065,297.65	سال 7
-14,346,936.96	101,001,258.72	44,589,201.11	-2,369,232.75	58,996,138.07	0.00	0.00	-1,912,406.55	-10,065,297.65	سال 8
-14,346,936.96	145,590,459.84	44,589,201.11	2,369,232.75	58,996,138.07	0.00	0.00	-1,912,406.55	-10,065,297.65	سال 9
-16,989,320.24	248,880,965.80	103,100,906.96	-8,835,868.86	120,080,262.21	0.00	0.00	-1,297,085.83	-6,896,767.35	سال 10
-36,386,362.80	269,883,880.21	12,192,894.41	-1,933,876.13	48,579,257.00	-24,327,783.54	0.00	-1,371,524.33	-8,271,178.83	سال 11
0.00	289,883,880.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 12
0.00	289,883,880.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 13
0.00	289,883,880.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 14
-9,951,549.84	254,932,330.37	-5,951,549.84	0.00	0.00	-5,951,549.84	0.00	0.00	0.00	سال 15
-19,983,810.91	255,270,570.94	396,000.97	-8,163,99.23	20,321,871.48	-14,878,874.60	0.00	-684,688.19	-6,803,358.89	سال 16
-11,036,486.15	294,535,756.27	9,265,385.23	-8,163,99.23	20,321,871.48	-5,951,549.84	0.00	-684,688.19	-6,803,358.89	سال 17
-8,080,711.23	276,769,165.2	12,241,160.25	-8,163,99.23	20,321,871.48	-2,973,774.92	0.00	-684,688.19	-6,803,358.89	سال 18
-5,104,886.31	291,993,851.69	15,216,935.17	-8,163,99.23	20,321,871.48	0.00	0.00	-684,688.19	-6,803,358.89	سال 19
-5,104,886.31	307,210,786.86	15,216,935.17	-8,163,99.23	20,321,871.48	0.00	0.00	-684,688.19	-6,803,358.89	سال 20

دفتر هیئت دولت

ارزیابی شرایط مالی در ناحیه یک براساس جریان‌های نقدی آن در یک دوره زمانی 20 ساله نشان می‌دهد این ناحیه مستقل از سایر نواحی منطقه از شرایط مالی مطلوبی به لحاظ مالی برخوردار است. به نحوی که نرخ بازده داخلی جریان‌های نقدی در این ناحیه معادل 34 درصد می‌باشد و با استناد به جریان‌های نقدی تجمعی، سرمایه‌گذاری صورت گرفته جهت توسعه این ناحیه پس از گذشت سه سال باز خواهد گشت و ناحیه از سال چهارم به بعد به سودآوری خواهد رسید. متوسط نرخ سودآوری (بازده سرمایه‌گذاری)² ناحیه براساس جریان‌های نقدی تنزیل شده آن معادل 32 درصد برآورد شده است. در جدول 3-7، خلاصه‌ای از نتایج امکان‌پذیری مالی ناحیه یک ارائه شده است.

جدول 3-7: خلاصه نتایج امکان‌پذیری مالی ناحیه یک

سرمایه‌گذاری ناخالص (شامل وام بانکی)	-479,183,006
درآمد ناخالص	786,393,792
سود یا زیان ناخالص	307,210,787
ارزش فعلی هزینه‌ها	-250,047,613
ارزش فعلی دریافتی‌ها	329,076,395
جمع ارزش خالص فعلی طرح (NPV)	79,028,781
بازگشت ناخالص سرمایه‌گذاری	٪64
بازگشت خالص (NPV) سرمایه‌گذاری	٪32
نرخ بازگشت داخلی طرح (IRR)	٪37
دوره بازگشت سرمایه (PBP)	4 سال

² - Return on Investment Based on discounted Cashflow (ROI)

فصل چهارم امکان‌پذیری ناحیه دو کاربری‌های مختلط

در این بخش با استفاده از هزینه‌های زیرساخت اولیه کل سایت، هزینه‌های مرتبط با زمین این ناحیه، هزینه‌های زیرساخت‌های ثانویه، هزینه احداث کلیه تسهیلات پیشنهادی، سایر مفروضات هزینه‌ای و درآمدهای مترتب با مقیاس و نوع توسعه، امکان‌پذیری مالی ناحیه دو یعنی ناحیه کاربری‌های مختلط، مورد آزمون قرار می‌گیرد. این ناحیه با ترکیبی از کاربری‌های مختلف خود به چهار بخش تقسیم می‌شود:

1- بخش تجاری

2- پارک دانش

3- پارک لجستیک

4- پارک نمادین

شایان ذکر است که علاوه بر ارزیابی مالی ناحیه 2 به صورت کلی، امکان‌پذیری مالی برای هر یک از بخش‌های فوق نیز به طور جداگانه انجام شده است.

1 ترکیب کاربری‌ها

ارزیابی مالی در این ناحیه براساس مفروضات پیشنهادی مرتبط با کاربری‌ها و مساحت زمین اختصاص داده شده به آن در طرح جامع، صورت می‌پذیرد. این پارامترها برای ناحیه دو در جدول 4-1 ارائه شده است.

مطالعات امکان‌سنجی مالی طرح ایجاد و توسعه منطقه ویژه اقتصادی ری



دی ماه ۱۳۹۱

دفتر هیئت دولت

جدول 4-1: ترکیب کاربری‌ها در ناحیه دو

78	پارک کسب و کار
2	مسجد
21	صنایع دارویی
38	پارک انرژی‌های پاک
17	آموزشی
48	تحقیق و توسعه
134	لجستیک
38	صنایع غذایی و دارویی
23	مهندسی دقیق

ناحیه دو، دارای بالاترین حد تنوع کاربری‌ها می‌باشد. ناحیه مذکور، با 36 درصد از کل مساحت موجود، بالاترین سهم از زمین‌های ناخالص قابل توسعه را در سایت منطقه ویژه اقتصادی ری به خود اختصاص داده است. از 399 هکتار کل زمین‌های ناخالص قابل توسعه ناحیه دو، 359 هکتار آن به صورت زمین‌های خالص قابل توسعه می‌باشند.

جدول 4-2 استراتژی‌های پیشنهادی توسعه را به تفکیک هر یک از کاربری‌ها برای ناحیه دو ارائه می‌نماید.

جدول 4-2: استراتژی‌های توسعه ناحیه دو

25753	9202	70,64	پارک کسب و کار
-	4508	1,62	مسجد
-	-	18,83	صنایع دارویی
-	-	34,58	پارک انرژی‌های پاک
-	-	15,58	آموزشی
-	-	43,00	تحقیق و توسعه
-	-	120,40	لجستیک
-	-	34,50	صنایع غذایی و دارویی
-	-	20,50	مهندسی دقیق
25753	13710	359,40	مساحت ناخالص کل

استراتژی‌های توسعه در این ناحیه نیز همانند ناحیه اول بر آماده‌سازی اراضی و فروش قطعات استوار است. با این حال علاوه بر مسجد که توسط توسعه‌دهنده اصلی ساخته می‌شود و درآمدی برای آن لحاظ نگردیده است، فضاهایی نیز در پارک کسب و کار و خدمات مرتبط توسط توسعه‌دهنده اصلی ساخته می‌شود که یا به فروش می‌رسند و یا بخشی از آن به صورت سالانه به متقاضیان اجاره داده می‌شود. به طور کلی علاوه بر انجام هزینه‌های اولیه و ثانویه جهت آماده‌سازی اراضی، معادل 39463 مترمربع زیربنا نیز توسط توسعه‌دهنده اصلی ایجاد خواهد شد.

2-4 برآورد هزینه احداث زیرساخت‌ها و تملک زمین

هزینه زیرساخت‌های اولیه که شامل آماده‌سازی سایت، جاده‌های اصلی، زیرساخت‌های روشنایی، آب و فاضلاب و غیره می‌باشد و برای کل سایت محاسبه شد (جدول 2-1)، با توجه به ترکیب کاربری‌ها و مساحت زمین هر یک از نواحی، به آنها تخصیص یافته است.

سهم هزینه‌های اولیه مرتبط با ناحیه دو از کل هزینه‌های اولیه منطقه، براساس ترکیب کاربری‌ها و میزان مساحت آن، 341 میلیون دلار برآورد شده است. هزینه تملک زمین برای سایت منطقه ویژه اقتصادی 1500 دلار به ازای هر هکتار برآورده شده و از این رو هزینه تملک زمین برای ناحیه دو معادل 599,004 دلار می‌باشد.

هزینه زیرساخت‌های ثانویه ناحیه دو که شامل زیرساخت‌های محلی از قبیل شبکه دسترسی محلی، خدمات مرتبط با توسعه و منظرسازی قطعات زمین می‌باشد، 92 میلیون دلار برآورد شده است. سایر مفروضات به کار رفته در برآوردهای هزینه شامل هزینه‌های پیش‌بینی نشده، هزینه‌های قانونی، سود پیمانکاری و هزینه‌های تامین مالی می‌باشد. در جدول 3-4 جزئیات مربوط به هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیربنایی ناحیه دو نشان داده شده است.

جدول 3-4، هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیربنایی در ناحیه دو

599,004	36٪ از کل هزینه تملک اراضی منطقه	هزینه تملک زمین	
405,957,264	39٪ از کل هزینه‌های زیرساخت‌های اولیه منطقه	هزینه زیرساخت‌های اولیه (شامل هزینه‌های مالی و پیش‌بینی نشده)	
92,278,010	-	هزینه زیرساخت‌های ثانویه (بدون لحاظ نمودن هزینه‌های مالی و سایر هزینه‌ها)	
13,467,167	14,5٪ از کل هزینه‌های ثانویه و تملک زمین	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	3 ثانویه
۲,321,925	2,5٪ از کل هزینه‌های ثانویه و تملک زمین	هزینه‌های قانونی	
15,324,707	16,5٪ از کل هزینه‌های ثانویه و تملک زمین	سود پیمانکاری	
۱,857,540	2٪ از کل هزینه‌های ثانویه و تملک زمین	هزینه‌های تعمیر و نگهداری اساسی	
125,848,353	-	هزینه‌های زیرساخت ثانویه و تملک زمین (با احتساب سایر هزینه‌ها)	
119,555,935	95٪ از کل هزینه‌های زیرساخت‌های ثانویه و تملک زمین	تامین مالی	
23,911,187	سالانه 20٪	هزینه تامین مالی	
553,716,804	کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیربنایی در ناحیه (2)		

الف مفروضات مربوط به هزینه‌های ساخت زیربنا

با احداث مسجد و ساختمان‌هایی در مرکز خرده‌فروشی و پارک کسب و کار، مجموعاً 39463 مترمربع زیربنا توسط توسعه‌دهنده اصلی در بخش تجاری ناحیه دو ایجاد خواهد شد که به غیر از مسجد که فاقد درآمد برای منطقه می‌باشد سایر فضاهای احداث شده از طریق فروش یا اجاره دارای درآمد می‌باشند.

در جدول 4-4، هزینه‌های مربوط به احداث ساختمان در کاربری‌های فوق ارائه گردیده است. در جدول مذکور هزینه واحد ساخت زیربنا از طریق تحقیقات بازار³ در سال 2010 در حوزه نفوذ بلافصل منطقه (استان تهران) به دست آمده است.

این موارد شامل هزینه‌های پیش‌بینی نشده، هزینه‌های قانونی و سود پیمانکاری نیز می‌باشند. نتایج این تحقیقات نشان می‌دهد که دامنه هزینه‌های ساخت در کرانه پایین برای ساخت و سازهای عادی مانند لجستیک به ازای هر مترمربع 450 دلار و برای کرانه بالا با کیفیت بالاتر مانند مجتمع‌های تجاری 950 دلار به ازای هر مترمربع می‌باشد. براین اساس کل هزینه‌های ساخت زیربنا در ناحیه دو منطقه معادل 36,523,464 دلار برآورد شده است.

جدول 4-4: هزینه‌های احداث ساختمان در ناحیه دوم

550	-	صنایع دارویی
680	-	آموزشی
550	-	صنایع غذایی و دارویی
450	-	لجستیک
680	-	تحقیق و توسعه
845	34955	پارک کسب و کار
550	-	پارک انرژی‌های پاک
550	-	مهندسی دقیق
375	4508	مسجد

³ - منبع: پژوهش اقتصادی آریا سهم، تهران

1 | مفروضات هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه

هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه برای ناحیه دو در راستای استراتژی توسعه ناحیه بوده و طبق مفروضات عنوان شده در جدول 3-2 مورد محاسبه قرار گرفته است.

1 | مفروضات درآمدی

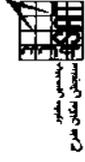
مفروضات درآمدی برای کاربری‌های مختلف در سه رویکرد متفاوت، منعکس‌کننده شرایط عمومی بازار در حوزه نفوذ بلافاصله تهران می‌باشد. برآوردهای مربوط به ناحیه دو، در جدول 5-4 به طور خلاصه بیان شده‌اند. نکته حائز اهمیت، در نظر نگرفتن درآمد برای کاربری مسجد در تحلیل مذکور می‌باشد.

جدول 5-4، مفروضات درآمدی ناحیه دوم

120	1450	۲,460,000	صنایع دارویی
200	2300	۲,475,000	آموزشی
120	1450	۲,200,000	صنایع غذایی و دارویی
110	1300	۲,200,000	لجستیک
200	2300	۳,300,000	تحقیق و توسعه
525	6210	۳,480,000	پارک کسب و کار
110	1250	۲,460,000	پارک انرژی‌های پاک
120	1450	۲,600,000	مهندسی دقیق

1 | نتایج امکان‌پذیری مالی در ناحیه دوم

ارزیابی شرایط مالی پروژه در ناحیه دوم منطقه (ناحیه کاربری‌های مختلط) بر پایه جریان‌های نقدی آن (جدول 6-4) در یک دوره زمانی 20 ساله صورت گرفته است.



مطالعات امکان‌سنجی مالی منطقه ویژه اقتصادی ری

جدول 6-4 جریان نقدی ناحیه دو

0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 1
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 2
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 3
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 4
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 5
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 6
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 7
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 8
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 9
-22,383,056.24	-22,383,056.24	-22,383,056.24	0.00	0.00	0.00	-22,383,056.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 10
-179,827,940.31	-108,430,472.89	-86,107,416.45	-4,218,457.42	93,720,523.87	-128,785,149.09	-67,149,168.75	-34,545,886.61	-1,863,648.12	-2,591,700.25	-2,780,174.14	-1,977,768.73	-2,682,209.57	-1,963,648.45	-10,334,990.08	سال 11
-86,941,622.38	-92,847,569.19	15,663,203.50	-4,123,910.00	102,584,825.88	-67,149,168.75	-5,533,188.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-18,163,943.41	سال 12
-29,222,345.31	-12,019,382.36	80,827,808.82	-4,424,021.74	110,630,292.13	-5,533,188.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-14,527,232.33	سال 13
-21,065,229.04	76,995,700.73	89,015,063.09	-4,424,021.74	110,630,292.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-13,968,997.73	سال 14
-54,517,461.82	115,515,673.86	38,519,972.94	-3,743,104.83	93,037,434.86	-36,423,340.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-12,040,318.18	سال 15
-79,591,214.69	164,680,265.86	49,164,992.20	-5,175,983.44	128,705,806.89	-54,830,106.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-16,619,513.15	سال 16
-72,508,630.14	179,996,367.15	153,161,101.29	-3,522,513.01	87,624,751.43	-34,638,010.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,889,183.27	سال 17
-52,833,204.55	207,502,441.79	27,306,080.68	-3,222,403.26	80,159,285.18	-36,423,340.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,097,025.95	سال 18
-16,427,884.14	271,033,683.82	63,731,421.04	-3,222,403.26	80,159,285.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,097,025.95	سال 19
-26,621,158.80	457,752,645.51	186,718,776.69	-15,415,687.92	215,339,985.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,097,025.95	سال 20

دفتر هیئت دولت

ناحیه مذکور مستقل از سایر نواحی منطقه به دلیل برخورداری از تنوع کاربری و عملکردها از بهترین شرایط مالی در بین سایر نواحی منطقه برخوردار است، به نحوی که نرخ بازده داخلی جریان‌های نقدی در این ناحیه معادل 41٪ می‌باشد و با استناد به جریان‌های نقدی تجمعی، سرمایه‌گذاری صورت گرفته جهت توسعه این ناحیه که از سال دهم آغاز می‌گردد پس از گذشت 4 سال باز خواهد گشت و ناحیه از سال پنجم به سودآوری خواهد رسید. متوسط نرخ سودآوری ناحیه (نرخ بازده سرمایه‌گذاری) براساس جریان‌های نقدی تنزیل شده آن، 37 درصد برآورد شده است. در جدول 4-7 خلاصه‌ای از نتایج امکان‌پذیری مالی ناحیه دو ارائه گردیده است.

جدول 4-7، خلاصه نتایج امکان‌پذیری مالی ناحیه دو

-643,729,788	سرمایه‌گذاری ناخالص (شامل وام بانکی)
۱,101,482,433	درآمد ناخالص
457,752,646	سود یا زیان ناخالص
-108,970,369	ارزش فعلی هزینه‌ها
149,281,931	ارزش فعلی دریافتی‌ها
40,311,562	جمع ارزش خالص فعلی طرح (NPV)
71٪	بازگشت ناخالص سرمایه‌گذاری
37٪	بازگشت خالص (NPV) سرمایه‌گذاری
41٪	نرخ بازگشت داخلی طرح (IRR)
5 سال	دوره بازگشت سرمایه (PBP)

نتایج امکان‌پذیری مالی در بخش‌های مختلف ناحیه دو

آنچه تا اینجا در این بخش بدان پرداخته شد، شرایط مالی ناحیه دو به صورت کلی بود. اما همانگونه که گفته شد، ناحیه دو به دلیل تنوع زیاد کاربری‌های آن، خود به 4 بخش جداگانه تقسیم شده است (بخش تجاری، پارک دانش، پارک لجستیک و پارک نمادین) در ادامه به ارزیابی شرایط مالی هر یک از بخش‌های مذکور به صورت جداگانه پرداخته شده است.

1-7-4 بخش تجاری

توسعه این بخش که دارای با ارزش‌ترین کاربری‌ها بوده منجر به نرخ بازگشت داخلی معادل 40٪ شده است. لازم به ذکر است که با وجود ارزش بالای این کاربری‌ها، هزینه‌های زیرساختی اولیه و ثانویه آن نیز بالا بوده است. با این وجود جریان نقدی این بخش از سال 14 (5 سال بعد از شروع توسعه بخش) مثبت خواهد شد.

جدول 4-8، امکان‌پذیری بخش تجاری

-215,665,571	سرمایه‌گذاری ناخالص (شامل وام بانکی)
442,545,545	درآمد ناخالص
226,879,974	سود یا زیان ناخالص
-40,545,035	ارزش فعلی هزینه‌ها
59,778,420	ارزش فعلی دریافتی‌ها
19,233,385	جمع ارزش خالص فعلی طرح (NPV)
٪105	بازگشت ناخالص سرمایه‌گذاری
٪47	بازگشت خالص (NPV) سرمایه‌گذاری
٪40	نرخ بازگشت داخلی طرح (IRR)
5 سال	دوره بازگشت سرمایه (PBP)

2-7-4 پارک دانش

توسعه این بخش منجر به نرخ بازگشت داخلی معادل 32٪ شده است. عملکرد این بخش وابسته به میزان آماده‌سازی تسهیلات لازم برای جلب فعالیت‌های دانش محور خواهد بود. براساس طرح جامع، جریان نقدی این بخش از سال 14 (5 سال پس از شروع توسعه بخش) مثبت خواهد شد.

فصل پنجم: امکان‌پذیری ناحیه سه (پارک تکنولوژی‌های پیشرفته)

در این بخش با استفاده از هزینه‌های زیرساخت اولیه کل سایت، هزینه‌های مرتبط با زمین این ناحیه، هزینه‌های زیرساخت‌های ثانویه، هزینه احداث کلیه تسهیلات پیشنهادی، سایر مفروضات هزینه‌ای و درآمدهای مترتب با مقیاس و نوع توسعه، امکان‌پذیری مالی ناحیه سه یعنی پارک تکنولوژی‌های پیشرفته، مورد آزمون قرار می‌گیرد.

1-5 ترکیب کاربری‌ها

ارزیابی مالی در این ناحیه براساس مفروضات پیشنهادی مرتبط با کاربری‌ها و مساحت زمین اختصاص داده شده به آن در طرح جامع، صورت می‌پذیرد. این پارامترها برای ناحیه سه در جدول 1-5 ارائه شده است.

جدول 1-5 ترکیب کاربری‌ها در ناحیه سه

57	پارک کسب و کار
16	پارک انرژی‌های پاک
29	لجستیک
30	تحقیق و توسعه
34	راه‌آهن
2	مسجد

ناحیه سه، دارای کاربری‌های پارک کسب و کار، لجستیک، بخش تحقیق و توسعه و پارک انرژی‌های پاک می‌باشد. ناحیه مذکور، 15 درصد از کل مساحت موجود سایت منطقه ویژه اقتصادی ری را به خود اختصاص داده است. از 169 هکتار کل زمین‌های ناخالص قابل توسعه ناحیه سه، 152 هکتار آن به صورت زمین‌های خالص قابل توسعه می‌باشند.

جدول 2-5 استراتژی‌های پیشنهادی توسعه را به تفکیک هر یک از کاربری‌ها برای ناحیه سه ارائه می‌نماید.

جدول 5-2: استراژی‌های توسعه ناحیه سه

-	-	51,24	پارک کسب و کار
-	-	14,08	پارک انرژی‌های پاک
-	-	26,53	لجستیک
-	-	27,36	تحقیق و توسعه
-	-	31,04	راه‌آهن
-	4443	-	مسجد
0	4443	151,85	مساحت ناخالص کل

تنها بنایی که در این ناحیه توسط توسعه‌دهنده اصلی احداث می‌شود، مسجد می‌باشد. لذا توسعه و درآمدهای اصلی این ناحیه بر پایه مفروضات رویکرد اول یعنی آماده‌سازی و فروش قطعات زمین می‌باشد.

2-5 برآورد هزینه احداث زیرساخت‌ها و تملک زمین

هزینه زیرساخت‌های اولیه که شامل آماده‌سازی سایت، جاده‌های اصلی، زیرساخت‌های روشنایی، آب و فاضلاب و غیره می‌باشد و برای کل سایت محاسبه شد (جدول 2-1)، با توجه به ترکیب کاربری‌ها و مساحت زمین هر یک از نواحی، به آنها تخصیص یافته است.

سهم هزینه‌های اولیه مرتبط با ناحیه سه از کل هزینه‌های اولیه منطقه براساس ترکیب کاربری‌ها و میزان مساحت آن، 158 میلیون دلار برآورد شده است. هزینه تملک زمین برای سایت منطقه ویژه اقتصادی 3 میلیون دلار یا 1500 دلار به ازای هر هکتار برآورده شده و از این رو هزینه تملک زمین برای ناحیه سه معادل 253.080 دلار می‌باشد.

هزینه زیرساخت‌های ثانویه ناحیه سه نیز که شامل زیرساخت‌های محلی از قبیل شبکه دسترسی محلی، خدمات مرتبط با توسعه و منظرسازی قطعات زمین می‌باشد، 40 میلیون دلار برآورد شده است. سایر مفروضات به کار رفته در برآوردهای هزینه شامل هزینه‌های پیش‌بینی نشده، هزینه‌های قانونی، سود پیمانکاری و هزینه‌های تامین مالی می‌باشد. در جدول 3-5 جزئیات مربوط به هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیربنایی ناحیه سه نشان داده شده است.

کارفرما : شرکت سرمایه‌گذاری ری

شماره سند : IS - SEZ- 91-054

ویرایش : سوم

تاریخ انتشار : دی ماه 1391

مشاور : مهندسین مشاور سنجش امکان طرح

مدیر پروژه : ادموند میرزاخانیان

نشانی : خیابان سه‌رودی شمالی، کوچه شهید تقوی، پلاک 22، طبقه 5، واحد 8

تلفکس : 88427006 (8 خط)

کد پستی : 1568614531 صندوق پستی : 15875-7857

آدرس وبسایت : www.sat-iran.com

آدرس فایل : z:\sez\reports\rey sez fs report-91-10-06.docx

© 2011 مهندسی امکان طرح - کلی حقوق از آن محفوظ است. کلیه حقوق مهندسی مشاور سنجش امکان طرح محفوظ است.

جدول 3-5: هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیربنایی در ناحیه 3

253,080	15٪ از کل هزینه تملک اراضی منطقه	هزینه تملک زمین
188,501,143	18٪ از کل هزینه‌های زیرساخت‌های اولیه منطقه	هزینه زیرساخت‌های اولیه (شامل هزینه‌های مالی و پیش‌بینی نشده)
40,329,573	-	هزینه زیرساخت‌های ثانویه (بدون لحاظ نمودن هزینه‌های مالی و سایر هزینه‌ها)
5,869,538	14.5٪ از کل هزینه‌های ثانویه و تملک زمین	هزینه‌های پیش‌بینی نشده
1,011,989	2.5٪ از کل هزینه‌های ثانویه و تملک زمین	هزینه‌های قانونی
6,679,130	16.5٪ از کل هزینه‌های ثانویه و تملک زمین	سود پیمانکاری
809,591	2٪ از کل هزینه‌های ثانویه و تملک زمین	هزینه‌های تعمیر و نگهداری اساسی
54,849,822	-	هزینه‌های زیرساخت ثانویه و تملک زمین (با احتساب سایر هزینه‌ها)
52,107,331	95٪ از کل هزینه‌های زیرساخت‌های ثانویه و تملک زمین	تأمین مالی
10,421,466	سالانه 20٪	هزینه تأمین مالی
253,772,432	کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیربنایی در ناحیه (3)	

1 مقروضات مربوط به هزینه‌های ساخت زیربنا

برآوردهای هزینه‌های ساخت زیربنا در ناحیه سه در جدول 4-5 خلاصه شده که از طریق تحقیقات بازار⁴ در سال 2010 در حوزه نفوذ بلافاصل تهران به دست آمده است. این موارد شامل هزینه‌های پیش‌بینی نشده، هزینه‌های قانونی و سود پیمانکاری می‌باشد. نتایج این تحقیقات نشان می‌دهد که دامنه هزینه‌های ساخت در کرانه پایین برای ساخت و سازه‌های عادی مانند لجستیک به ازای هر مترمربع 450 دلار و برای کرانه بالا با کیفیت بالاتر مانند پارک کسب و کار 750 دلار به ازای هر مترمربع می‌باشد. تنها ساختمانی که در این ناحیه توسط توسعه‌دهنده اصلی احداث خواهد شد، مسجد می‌باشد که با مساحت 4443 مترمربع هزینه‌ای معادل 1,949,282 دلار در بر خواهد داشت.

⁴ منبع: پژوهش اقتصادی آریا سهم، تهران

جدول 5-4، هزینه‌های احداث ساختمان در ناحیه سوم

750	-	پارک کسب و کار
55	-	پارک انرژی‌های پاک
450	-	لجستیک
680	-	تحقیق و توسعه
0	-	راه‌آهن
375	4443	مسجد

الف | مفروضات هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه

هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه برای ناحیه سه در راستای استراتژی توسعه ناحیه بوده و طبق مفروضات عنوان شده در جدول 3-2 مورد محاسبه قرار گرفته است.

الف | مفروضات درآمدی

مفروضات درآمدی برای کاربری‌های مختلف در سه رویکرد متفاوت، منعکس‌کننده شرایط عمومی بازار در حوزه نفوذ بلافاصل منطقه می‌باشد. برآوردهای مربوط به ناحیه سه، در جدول 5-5 به طور خلاصه بیان شده‌اند. نکته حائز اهمیت، در نظر نگرفتن درآمد برای کاربری مسجد در تحلیل مذکور می‌باشد.

جدول 5-5: مفروضات درآمدی ناحیه سوم

210	2450	۳,300,000	پارک کسب و کار
110	1250	۲,460,000	پارک انرژی‌های پاک
110	1300	۲,200,000	لجستیک
200	2300	۳,300,000	تحقیق و توسعه

110	1300	۲,200,000	راه آهن
-----	------	-----------	---------

نتایج امکان‌پذیری ناحیه سوم

جدول 5-6 جریان نقدی ناحیه سوم منطقه را در یک دوره زمانی 20 ساله نشان می‌دهد. ارزیابی جریان‌های نقدی ورودی و خروجی در این ناحیه حکایت از شرایط مالی بسیار مطلوب منطقه ویژه اقتصادی ری در پارک تکنولوژی‌های پیشرفته دارد. در این ناحیه که تنها رویکرد درآمدزای آن آماده‌سازی اراضی و فروش قطعات آماده‌سازی شده می‌باشد، نرخ بازده داخلی طرح 41 درصد برآورد شده است، نرخ سودآوری یا بازده سرمایه‌گذاری در این ناحیه نیز براساس جریان‌های نقدی تنزیل شده معادل 32 درصد می‌باشد، از سوی دیگر با توجه به اینکه توسعه این ناحیه در فاز چهارم توسعه منطقه لحاظ شده است عملیات اجرایی آن از سال پانزدهم آغاز و لذا سرمایه‌گذاری‌های صورت گرفته در این ناحیه پس از چهار سال باز خواهند گشت و ناحیه از سال پنجم به سودآوری خواهد رسید. سال پنجم برای این ناحیه معادل سال نوزدهم در کل دوران مطالعه طرح می‌باشد.

فصل ششم: امکان‌پذیری ناحیه چهار محدوده

رزرو

در این بخش نیز با استفاده از هزینه‌های زیرساخت اولیه کل سایت، هزینه‌های مرتبط با زمین این ناحیه، هزینه‌های زیرساخت‌های ثانویه، هزینه احداث کلیه تسهیلات پیشنهادی، سایر مفروضات هزینه‌ای و درآمدهای مترتب با مقیاس و نوع توسعه، امکان‌پذیری مالی ناحیه چهار یعنی محدوده رزرو، مورد آزمون قرار می‌گیرد.

۱ ترکیب کاربری‌ها

ارزیابی مالی در این ناحیه براساس مفروضات پیشنهادی مرتبط با کاربری‌ها و مساحت زمین اختصاص داده شده به آن در طرح جامع، صورت می‌پذیرد. ناحیه مذکور، دارای 159 هکتار از کل زمین‌های ناخالص قابل توسعه (152 هکتار به صورت زمین‌های خالص قابل توسعه) می‌باشد.

باتوجه به ماهیت نامشخص کاربری‌های محدوده رزرو در این مقطع زمانی، شرکت سرمایه‌گذاری ری، رویکرد توسعه دهنده اصلی (رویکرد اول) را برای ناحیه مذکور انتخاب انتخاب نموده است. بنابراین به جای احداث زیرساخت، قطعات آماده‌سازی شده زمین جهت فروش و کسب درآمد در نظر گرفته خواهد شد.

۱ برآورد هزینه احداث زیرساخت‌ها و تملک زمین

هزینه زیرساخت‌های اولیه که شامل آماده‌سازی سایت، جاده‌های اصلی، زیرساخت‌های روشنایی، آب و فاضلاب و غیره می‌باشند و برای کل سایت محاسبه شد (جدول 1-2) باتوجه به مساحت زمین هر یک از نواحی، به آنها تخصیص یافته است.

سهم هزینه‌های اولیه مرتبط با ناحیه چهار از کل هزینه‌های اولیه منطقه براساس ترکیب کاربری‌ها و میزان مساحت آن، 130 میلیون دلار برآورد شده است. هزینه تملک زمین برای سایت منطقه ویژه اقتصادی 3 میلیون دلار یا 1500 دلار به ازای هر هکتار برآورده شده و از این رو هزینه تملک زمین برای ناحیه چهار نیز معادل 238.768 دلار می‌باشد.

هزینه زیرساخت‌های ثانویه ناحیه چهار که شامل زیرساخت‌های محلی از قبیل شبکه دسترسی محلی، خدمات مرتبط با توسعه و منظرسازی قطعات زمین می‌باشد، 20 میلیون دلار برآورد شده است. سایر مفروضات به کار رفته

در برآوردهای هزینه شامل هزینه‌های پیش‌بینی نشده، هزینه‌های قانونی، سود پیمانکاری و هزینه‌های تامین مالی می‌باشد. در جدول 1-6 جزئیات مربوط به هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیربنایی ناحیه چهار ارائه شده است.

جدول 1-6: هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیربنایی ناحیه چهار

238,768	14٪ از کل هزینه تملک اراضی منطقه	هزینه تملک زمین	
27,197,762	15٪ از کل هزینه‌های زیرساخت‌های اولیه منطقه	هزینه زیرساخت‌های اولیه (شامل هزینه‌های مالی و پیش‌بینی نشده)	
19,833,381	-	هزینه زیرساخت‌های ثانویه (بدون لحاظ نمودن هزینه‌های مالی و سایر هزینه‌ها)	
۲,910,462	14,5٪ از کل هزینه‌های ثانویه و تملک زمین	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	هزینه‌های زیربنایی
501,804	2,5٪ از کل هزینه‌های ثانویه و تملک زمین	هزینه‌های قانونی	
۳,311,905	16,5٪ از کل هزینه‌های ثانویه و تملک زمین	سود پیمانکاری	
401,443	2٪ از کل هزینه‌های ثانویه و تملک زمین	هزینه‌های تعمیر و نگهداری اساسی	
27,197,762		هزینه‌های زیرساخت ثانویه و تملک زمین (با احتساب سایر هزینه‌ها)	
25,837,874	96٪ از کل هزینه‌های زیرساخت‌های ثانویه و تملک زمین	تامین مالی	
۵,167,575	سالانه 20٪	هزینه تامین مالی	
187,221,506	کل هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیربنایی در ناحیه (4)		

1 | مفروضات مربوط به هزینه‌های ساخت

در ناحیه چهار هیچ‌گونه زیربنایی احداث نخواهد شد، لذا از این بابت هزینه‌ای برای این ناحیه برآورد نشده است.

1 | مفروضات هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه

هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه برای ناحیه چهار در راستای استراتژی توسعه ناحیه بوده و طبق مفروضات عنوان شده و تنها براساس رویکرد اول در جدول 3-2 مورد محاسبه قرار گرفته است.

الف | مفروضات درآمدی

مفروضات درآمدی برای ناحیه چهار براساس ترکیبی از کاربری‌های تجاری، صنعتی و انبارداری در نظر گرفته شده است. بدیهی است که با تصمیم‌گیری در مورد انتخاب نوع و ترکیب کاربری‌ها، نرخ بازگشت داخلی (IRR) کاهش یا افزایش خواهد یافت. علاوه بر این برای ارزیابی مالی ناحیه مذکور، قیمت متوسط فروش به ازای هر هکتار زمین در تمامی کاربری‌ها به میزان 2,55 میلیون دلار در نظر گرفته شده است. برآوردهای مربوط به ناحیه چهار، در جدول 2-6 به طور خلاصه بیان شده‌اند.

جدول 2-6: مفروضات درآمدی ناحیه چهارم

۳,300,000	پارک کسب و کار
۱,900,000	ناحیه صنعتی
۲,200,000	لجستیکی
۲,475,000	دانش

الف | نتایج امکان‌پذیری ناحیه چهارم

توسعه محدوده در نظر گرفته شده جهت رزرو و بهره‌برداری از آن نیز همانند کاربری‌های ناحیه سوم، در فاز چهارم توسعه منطقه صورت خواهد گرفت، در جدول 3-6 جریان‌های نقدی این ناحیه در فاز چهارم توسعه منطقه ارائه شده است. بررسی جریان‌های نقدی نسبتاً قدرت‌مند در این ناحیه حکایت از نرخ بازده داخلی معادل 39 درصد دارد. از سوی دیگر بازده سرمایه‌گذاری نیز براساس جریان‌های نقدی این ناحیه نیز که از سال پانزدهم آغاز می‌گردد پس از گذشت سه سال در سال هفدهم باز خواهند گشت و ناحیه مذکور چهار سال پس از آغاز توسعه در سال هجدهم به سودآوری خواهد رسید.

جدول 3-6 جریان نقدی ناحیه چهار

0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 1	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 2
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 3
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 4
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 5
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 6
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 7
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 8
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 9
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 10
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 11
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 12
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 13
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	سال 14
-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	-46456850.80	سال 15
-6697568.24	-76572905.32	-50116094.52	-146856685	-146856685	96531513.72	-61942467.73	-51675747	-51675747	-51675747	-51675747	-51675747	-51675747	-51675747	-51675747	-51675747	-51675747	-51675747	-51675747	-51675747	-51675747	سال 16
-55267251.81	-59276329.70	17195375.62	-2937133.70	-2937133.70	73465027.43	-46456850.80	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	سال 17
-9410201.01	427589472	6365289642	-2937133.70	-2937133.70	73465027.43	0.00	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	سال 18
-9410201.01	67928723.14	6365289642	-2937133.70	-2937133.70	73465027.43	0.00	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	-1033314.95	سال 19
-14115301.32	168407962.76	95479239.63	-4405700.85	-4405700.85	108594541.15	0.00	-1550272.42	-1550272.42	-1550272.42	-1550272.42	-1550272.42	-1550272.42	-1550272.42	-1550272.42	-1550272.42	-1550272.42	-1550272.42	-1550272.42	-1550272.42	-1550272.42	سال 20

دفتر هیئت دولت

در جدول 4.6 خلاصه‌ای از نتایج امکان‌پذیری مالی در ناحیه چهار ارائه شده است.

جدول 4-6، خلاصه نتایج امکان‌پذیری مالی در ناحیه چهار

-201,907,174	سرمایه‌گذاری ناخالص (شامل وام بانکی)
365,315,137	درآمد ناخالص
163,407,963	سود یا زیان ناخالص
-23,418,776	ارزش فعلی هزینه‌ها
33,309,259	ارزش فعلی دریافتی‌ها
۹,890,483	جمع ارزش خالص فعلی طرح (NPV)
%81	بازگشت ناخالص سرمایه‌گذاری
%42	بازگشت خالص (NPV) سرمایه‌گذاری
%39	نرخ بازگشت داخلی طرح (IRR)
4 سال	دوره بازگشت سرمایه (PBP)

فصل هفتم امکان‌پذیری کلی منطقه ویژه اقتصادی ری

۱ خلاصه یافته‌ها

در بخش‌های قبل شرایط مالی منطقه ویژه اقتصادی ری به تفکیک نواحی چهار گانه آن به تفصیل مورد ارزیابی قرار گرفت و مشخص شد هر یک از نواحی مذکور به صورت مستقل از چه ویژگی‌های مالی برخوردار هستند. در این بخش تلاش شده است تا برآیند ارزیابی‌های مالی صورت گرفته برای کل منطقه به صورت یکپارچه مورد سنجش قرار گیرد. محاسبات صورت گرفته نشان می‌دهد توسعه منطقه در یک دوره زمانی 20 ساله و با هدف آماده‌سازی و فروش اراضی و همچنین احداث برخی ساختمان‌ها و فروش و اجاره آن، نیازمند قریب به 1/6 میلیارد دلار سرمایه می‌باشد. این میزان سرمایه، هزینه‌های مربوط به ایجاد زیرساخت‌های اولیه و ثانویه، هزینه‌های تأمین مالی، هزینه‌های مربوط به ساخت زیربنا و هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه را شامل می‌شود. از سوی دیگر با توجه به رویکردهای سه گانه در نظر گرفته شده جهت توسعه و بهره‌برداری از منطقه، پیش‌بینی می‌شود این منطقه در طول 20 سال بالغ بر 2/5 میلیارد دلار درآمد ناخالص نصیب مالک و توسعه‌دهنده اصلی آن نماید.

بررسی جریان‌های نقدی کل منطقه در طول 20 سال در جدول 7-1، نشان می‌دهد سرمایه‌گذاری در این منطقه دارای نرخ بازده داخلی معادل 37 درصد می‌باشد و نرخ بازده سرمایه‌گذاری در آن براساس جریان‌های نقدی تنزیل شده حدود 34 درصد برآورد شده است. به بیان دیگر محاسبات نشان می‌دهد که برآیند اثر مالی هر یک از نواحی 4 گانه تعریف شده در کل سایت، منطقه ویژه اقتصادی ری را با شرایط نسبتاً مطلوب مالی و اقتصادی مواجه ساخته است.

فهرست مطالب

.....	مقدمه	.....
.....	فصل اول چارچوب مدل	.....
2.....	1-1 نواحی توسعه	.....
4.....	2-1 رویکرد پایین به بالا	.....
4.....	3-1 ورودی‌ها و خروجی‌های مدل	.....
5.....	4-1 فازبندی پروژه	.....
7.....	5-1 استراتژی‌های توسعه	.....
.....	فصل دوم هزینه‌های زیربنایی منطقه	.....
.....	| هزینه‌های زیرساخت	.....
9.....	1-2 هزینه‌های زیرساخت‌های اولیه	.....
11.....	2-2 هزینه‌های زیرساخت‌های ثانویه	.....
11.....	3-2 مفروضات هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه	.....
12.....	4-2 سایر مفروضات	.....
.....	فصل سوم امکان‌پذیری ناحیه یک ناحیه پردازش صادرات	.....
.....	| امکان‌پذیری ناحیه یک پردازش صادرات	.....
14.....	1-3 ترکیب کاربری‌ها	.....
15.....	2-3 برآورد هزینه احداث زیرساخت‌ها و تملک زمین	.....
16.....	3-3 مفروضات مربوط به هزینه‌های ساخت زیربنا	.....
17.....	4-3 مفروضات هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه	.....
17.....	5-3 مفروضات درآمدی	.....
18.....	6-3 نتایج امکان‌پذیری ناحیه یک	.....
.....	فصل چهارم امکان‌پذیری ناحیه دو کاربری‌های مختلط	.....
.....	| امکان‌پذیری ناحیه دو کاربری‌های مختلط	.....
21.....	1-4 ترکیب کاربری‌ها	.....
23.....	2-4 برآورد هزینه احداث زیرساخت‌ها و تملک زمین	.....
25.....	3-4 مفروضات مربوط به هزینه‌های ساخت زیربنا	.....
26.....	4-4 مفروضات هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه	.....
26.....	5-4 مفروضات درآمدی	.....
26.....	6-4 نتایج امکان‌پذیری مالی در ناحیه دوم	.....
28.....	7-4 نتایج امکان‌پذیری مالی در بخش‌های مختلف ناحیه دو	.....

جدول 7-1: جریان نقدی منطقه ویژه اقتصادی ری

سال 1	-107,872,532.33	-75,789,033.51	-75,789,033.51	-1,289,748.61	92,083,298.82	-82,863,685.40	-17,285,685.99	-1,200,833.40	-5,425,458.93
سال 2	-37,561,748.88	-59,587,027.50	22,202,026.00	-2,402,505.75	89,783,774.86	-92,715,161.35	-2,837,487.71	-1,865,683.75	-9,974,681.32
سال 3	-14,256,754.49	-6,987,577.40	46,995,450.10	-2,444,419.42	63,856,204.59	0.00	0.00	-1,885,683.75	-9,974,681.32
سال 4	-27,756,396.86	29,706,995.46	36,696,572.87	-2,446,419.42	64,452,987.73	-12,536,832.96	-905,208.82	-1,926,813.32	-10,141,122.74
سال 5	-45,943,508.41	47,159,131.01	17,450,135.54	-2,403,834.33	63,393,643.95	-30,842,081.40	-905,208.82	-1,882,817.56	-9,909,668.11
سال 6	-81,836,287.51	24,169,689.05	-22,989,441.95	-2,365,241.19	58,836,845.56	-67,269,579.07	0.00	-1,855,049.39	-9,768,417.85
سال 7	-26,883,789.52	56,412,057.61	32,252,468.36	-2,300,232.75	35,936,138.07	-122,366,832.56	0.00	-1,912,406.55	-10,065,297.65
سال 8	-145,463,969.96	101,001,298.72	44,589,201.11	-2,989,232.75	95,936,138.07	0.00	0.00	-1,912,406.55	-10,065,297.65
سال 9	-14,346,936.96	145,890,439.84	44,589,201.11	-2,989,232.75	38,936,138.07	0.00	0.00	-1,912,406.55	-10,065,297.65
سال 10	-39,342,576.69	226,307,909.56	80,717,449.72	-3,835,688.96	120,000,026.21	-22,383,056.24	0.00	-1,297,085.88	-6,826,767.55
سال 11	-2,161,643,023.91	152,593,387.52	-73,914,522.04	-6,189,333.55	142,249,780.87	-158,307,592.63	-34,545,615.61	-3,653,172.11	-18,606,189.01
سال 12	-86,941,622.38	168,036,591.02	15,643,203.50	-4,123,910.00	102,584,825.88	-67,149,188.75	0.00	-2,501,700.25	-15,168,543.41
سال 13	-29,222,385.51	248,864,467.84	80,827,906.62	-4,424,021.74	110,950,292.13	-5,533,188.36	-1,977,787.73	-2,760,174.14	-14,527,292.33
سال 14	-21,085,229.04	337,579,540.93	89,015,083.09	-4,424,021.74	110,950,292.13	0.00	0.00	-2,652,209.57	-13,958,997.73
سال 15	-144,620,911.25	286,290,304.54	-51,586,656.99	-3,740,104.88	93,074,344.86	-126,333,949.74	0.00	-2,291,498.45	-12,080,318.18
سال 16	-232,262,964.88	290,434,159.49	4,145,254.95	-9,507,550.85	296,506,299.93	-188,009,665.96	0.00	-5,568,605.25	-29,282,132.91
سال 17	-208,864,271.11	333,057,090.35	42,822,931.06	-10,190,785.53	251,487,202.17	-168,396,754.28	0.00	-5,613,419.28	-29,544,312.01
سال 18	-128,383,880.41	472,878,094.27	139,815,963.72	-10,683,145.63	269,566,080.35	-77,101,944.02	-1,949,281.79	-6211,705.28	-32,693,185.69
سال 19	-46,830,333.94	688,226,580.88	215,655,226.61	-10,683,145.63	264,504,040.35	0.00	0.00	-6,101,936.27	-32,113,434.04
سال 20	-70,849,218.47	1,080,304,196.17	99,177,618.29	-25,356,631.35	482,626,836.76	0.00	0.00	-7,263,522.31	-38,229,064.80

دفتر هیئت دولت

در جدول 2-7 نیز خلاصه‌ای از نتایج امکان‌پذیری مالی در کل منطقه ویژه اقتصادی ری ارائه شده است.

جدول 2-7 خلاصه نتایج امکان‌پذیری مالی منطقه ویژه اقتصادی ری

۱,597,452,568 -	سرمایه‌گذاری ناخالص (شامل وام بانکی)
۲,673,860,204	درآمد ناخالص
۱,080,306,199	سود یا زیان ناخالص
-412,020,006	ارزش فعلی هزینه‌ها
550,206,541	ارزش فعلی دریافتی‌ها
138,555,188	جمع ارزش خالص فعلی طرح (NPV)
٪68	بازگشت ناخالص سرمایه‌گذاری
٪34	بازگشت خالص (NPV) سرمایه‌گذاری
٪37	نرخ بازگشت داخلی (IRR)
4 سال	دوره بازگشت سرمایه (PBP)

۱ تحلیل حساسیت عوامل کلیدی

1-2-7 تحلیل حساسیت بر هزینه‌های زیرساخت

گزارش‌های ارزیابی سایت و طرح مدیریت مخاطرات پروژه (طرح ریسک‌پذیری) شرایط سخت سایت را به عنوان یک محدودیت شناسایی نموده‌اند. به طور مشخص توپوگرافی سایت، انجام عملیات خاکی و هموارسازی زیادی را که هزینه‌های قابل توجهی را به دنبال دارد، به توسعه منطقه تحمیل می‌نماید.

از آنجایی که رویکرد طرح جامع با وجود توپوگرافی و ناهمواری موجود در سایت روبرو بوده، هزینه‌های زیرساخت‌ها به عنوان یک عامل ریسک برای پروژه شناسایی گردیده و برای این منظور تحلیل حساسیت زیر طرح‌ریزی شده است:

- افزایش 10 درصدی در هزینه‌های اولیه زیرساختی سایت موجب کاهش شاخص نرخ بازده داخلی طرح از 37٪ به 32٪ می‌گردد.
- افزایش 10 درصدی در درآمدهای مفروض برای فروش زمین‌های آماده‌سازی شده موجب افزایش نرخ بازده داخلی طرح به 47٪ می‌گردد.

در جدول 3-7، حساسیت شرایط مالی منطقه ویژه اقتصادی ری در قالب سناریوهای مختلف از طریق شاخص نرخ بازده داخلی (IRR) مورد سنجش قرار گرفته است. به طور کلی شرایط مالی پروژه به نحوی است که حتی در صورت بالفعل شدن ریسک‌های بالقوه پروژه، منطقه به لحاظ مالی با چالش جدی مواجه نخواهد شد.

جدول 3-7: سناریوهای مرتبط با تحلیل حساسیت منطقه ویژه اقتصادی ری

طرح پیشنهادی کسب و کار	37٪
سناریو 1: افزایش 10 درصدی هزینه‌های اولیه زیرساختی	32٪
سناریو 2: افزایش 10 درصدی هزینه‌های اولیه و ثانویه زیرساختی	30٪
سناریو 3: کاهش 10 درصدی هزینه‌های اولیه زیرساختی	44٪
سناریو 4: افزایش 10 درصدی ارزش زمین‌های منطقه	47٪
سناریو 5: افزایش 10 درصدی ارزش زمین از سال دهم و افزایش 15 درصدی آن بعد از سال پانزدهم	39٪
سناریو 6: ترکیب سناریوی 2 و 5	32٪
سناریو 7: ترکیب سناریوی 3 و 5	45٪

2-2-7 تحلیل حساسیت بر فزایندهی پروژه

در نمایش نتایج مالی یکی از عواملی که می‌بایستی به آن توجه کرد، جذب تقاضای بازار می‌باشد. از آنجایی که تقاضا برای منطقه ویژه اقتصادی ری متکی بر سرمایه‌گذاری خارجی می‌باشد لذا شناسایی مفروضات استراتژی فزایندهی بسیار بستگی به شرایط سیاسی و آزادسازی اقتصاد ایران خواهد داشت.

فازبندی پروژه اثر بسیار زیادی در سودآوری‌های پروژه خواهد داشت. به طور مشخص استراتژی تسریع در سرعت توسعه در نواحی مختلف منطقه، چنانچه از برنامه جلوتر اتفاق بیفتد، برخلاف انتظار، موجب کاهش نرخ بازگشت داخلی طرح پیش‌بینی شده خواهد بود. زیرا این تعجیل موجب افزایش هزینه‌های توسعه خواهد شد در حالیکه درآمد منطقه وابستگی شدیدی به تقاضا دارد.

بنابراین توجه به این موضوع که آماده‌سازی زیرساخت‌های مناسب، یا تقاضای بازار شکل می‌گیرد، بسیار مهم می‌باشد. موضوع مهم دیگر، پرداختن به برندسازی منطقه و ایجاد ارزش افزوده از این طریق می‌باشد.

29	1-7-4	بخش تجاری
29	2-7-4	پارک دانش
30	3-7-4	پارک لجستیک
31	4-7-4	پارک نمادین

فصل پنجم امکان‌پذیری ناحیه سه پارک تکنولوژی‌های پیشرفته

امکان‌پذیری ناحیه سه پارک تکنولوژی‌های پیشرفته

32	1-5	ترکیب کاربری‌ها
33	2-5	برآورد هزینه احداث زیرساخت‌ها و تملک زمین
34	3-5	مفروضات مربوط به هزینه‌های ساخت زیربنا
35	4-5	مفروضات هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه
35	5-5	مفروضات درآمدی
36	6-5	نتایج امکان‌پذیری ناحیه سوم

فصل ششم: امکان‌پذیری ناحیه چهار محدوده رزرو

امکان‌پذیری ناحیه چهار محدوده رزرو

39	1-6	ترکیب کاربری‌ها
39	2-6	برآورد هزینه احداث زیرساخت‌ها و تملک زمین
40	3-6	مفروضات مربوط به هزینه‌های ساخت
40	4-6	مفروضات هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه
41	5-6	مفروضات درآمدی
41	6-6	نتایج امکان‌پذیری ناحیه چهارم

فصل هفتم امکان‌پذیری کلی منطقه ویژه اقتصادی ری

امکان‌پذیری کلی منطقه ویژه اقتصادی ری

44	1-7	خلاصه یافته‌ها
46	2-7	تحلیل حساسیت عوامل کلیدی
46	1-2-7	تحلیل حساسیت بر هزینه‌های زیرساخت
47	2-2-7	تحلیل حساسیت بر فازبندی پروژه

فهرست جداول و اشکال

جدول 1-1:	تعیین محدوده نواحی منطقه.....	2
جدول 1-2:	پیشنهادات در خصوص نحوه واگذاری زمین‌ها.....	7
جدول 1-2:	هزینه‌های زیرساخت‌های اولیه.....	10
جدول 2-2:	هزینه‌های زیرساخت‌های ثانویه.....	11
جدول 3-2:	هزینه‌های بهره‌برداری دوران توسعه.....	11
جدول 1-3:	ترکیب کاربری‌ها در ناحیه یک.....	14
جدول 2-3:	استراتژی‌های توسعه ناحیه یک.....	15
جدول 3-3:	هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیربنایی در ناحیه (1).....	16
جدول 4-3:	هزینه‌های احداث ساختمان در ناحیه اول.....	17
جدول 5-3:	مفروضات درآمدی ناحیه اول.....	18
جدول 6-3:	جریان نقدی ناحیه یک.....	19
جدول 7-3:	خلاصه نتایج امکان‌پذیری مالی ناحیه یک.....	20
جدول 1-4:	ترکیب کاربری‌ها در ناحیه دو.....	22
جدول 2-4:	استراتژی‌های توسعه ناحیه دو.....	23
جدول 3-4:	هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیربنایی در ناحیه دو.....	24
جدول 4-4:	هزینه‌های احداث ساختمان در ناحیه دوم.....	25
جدول 5-4:	مفروضات درآمدی ناحیه دوم.....	26
جدول 6-4:	جریان نقدی ناحیه دو.....	27
جدول 7-4:	خلاصه نتایج امکان‌پذیری مالی ناحیه دو.....	28
جدول 8-4:	امکان‌پذیری بخش تجاری.....	29
جدول 9-4:	امکان‌پذیری پارک دانش.....	30
جدول 10-4:	امکان‌پذیری پارک لجستیک.....	30
جدول 11-4:	امکان‌پذیری پارک نمادین.....	31
جدول 1-5:	ترکیب کاربری‌ها در ناحیه سه.....	32
جدول 2-5:	استراتژی‌های توسعه ناحیه سه.....	33
جدول 3-5:	هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیربنایی در ناحیه 3.....	34
جدول 4-5:	هزینه‌های احداث ساختمان در ناحیه سوم.....	35
جدول 5-5:	مفروضات درآمدی ناحیه سوم.....	35
جدول 6-5:	جریان نقدی ناحیه سوم.....	37
جدول 7-5:	خلاصه نتایج امکان‌پذیری مالی در ناحیه سه.....	38
جدول 1-6:	هزینه‌های سرمایه‌گذاری زیربنایی ناحیه چهار.....	40

مطالعات امکان‌سنجی مالی منطقه ویژه اقتصادی ری

- جدول 2-6: مفروضات درآمدی ناحیه چهارم 41
- جدول 3-6: جریان نقدی ناحیه چهارم 42
- جدول 4-6: خلاصه نتایج امکان‌پذیری مالی در ناحیه چهارم 43
- جدول 1-7: جریان نقدی منطقه ویژه اقتصادی ری 45
- جدول 2-7: خلاصه نتایج امکان‌پذیری مالی منطقه ویژه اقتصادی ری 46
- جدول 3-7: سناریوهای مرتبط با تحلیل حساسیت منطقه ویژه اقتصادی ری 47
-
- شکل 1-1: نواحی مختلف منطقه ویژه اقتصادی ری 3
- شکل 2-1: فازبندی پروژه منطقه ویژه اقتصادی ری 6
- شکل 1-2: ویژگی‌های هریک از کاربری‌های منطقه ویژه اقتصادی ری 13

مقدمه

گزارش حاضر به بررسی شرایط مالی طرح ایجاد و توسعه منطقه ویژه اقتصادی ری می‌پردازد. در این گزارش تلاش شده است تا بر اساس طرح جامع تهیه شده برای منطقه، ضمن ارزیابی شرایط مالی هر یک از نواحی چهارگانه تعریف شده برای آن به صورت مستقل، امکان‌پذیری مالی کل منطقه به صورت یکپارچه نیز مورد سنجش و ارزیابی قرار گیرد؛ به بیان دیگر هدف از بررسی‌های صورت گرفته در این گزارش، پاسخ به این پرسش است که آیا طرح جامع تهیه شده برای منطقه ویژه اقتصادی ری با توجه به مطالعات صورت گرفته در ارتباط با تقاضای بازار و همچنین رویکردهای مختلف توسعه و بهره‌برداری به لحاظ مالی و اقتصادی از شرایط مطلوبی برخوردار است؟ در غیر این صورت چه تغییراتی باید در اهداف، راهبردها و پارامترهای طرح جامع به وجود آید تا پروژه به لحاظ مالی و اقتصادی به هدف اصلی خود که همان حداکثر سازی بازده اقتصادی برای خود و سرمایه‌گذارانش است، نائل آید. در این گزارش ابتدا با تشریح چارچوب مدل ارزیابی مالی طرح به برآورد هزینه‌های زیرساخت اولیه توسعه منطقه پرداخته خواهد شد، سپس شرایط مالی هر یک از نواحی چهارگانه منطقه به صورت مستقل و کل منطقه به صورت یکپارچه مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت و نهایتاً حساسیت مدل مالی نسبت به پارامترهای مؤثر مورد سنجش قرار می‌گیرد.