

اداره کل امور اقتصادی و دارایی خوزستان

تهیه و تدوین فرصت‌های سرمایه‌گذاری

گزارش مطالعه فرصت‌های سرمایه‌گذاری

طرح سردخانه دو مداره



پیوست شماره ۱

۱۴۰۲/۰۲/۲۵

بنام خدا
فهرست مطلب

۴	۱- موقعیت طرح
۴	۱-۱- استان
۴	۲-۱- شهرستان
۵	۲- موقعیت پروژه
۵	۱-۲- دسترسی به زیرساخت‌ها
۶	۳- مشخصات فنی طرح
۶	۱-۳- محصول
۷	۲-۳- نیازهای طرح
۷	۱-۲-۳- فضا و زیرساخت‌های مورد نیاز
۷	۲-۲-۳- تجهیزات و ماشین‌آلات
۱۰	۳-۲-۳- مواد اولیه
۱۰	۴-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی
۱۰	۴- مالکیت و مجوزهای قانونی
۱۰	۱-۴- مالکیت زمین
۱۰	۲-۴- مالکیت معنوی و امتیازها
۱۰	۳-۴- مجوزهای قانونی
۱۱	۵- بررسی بازار و رقابت
۱۱	۱-۵- معرفی بازار هدف
۱۳	۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون
۱۳	۷- برنامه عملیاتی و زمان‌بندی اجرای طرح
۱۴	۸- برنامه مالی پروژه
۱۴	۱-۸- برآورد هزینه‌ها
۱۶	۲-۸- برآورد درآمدها
۱۶	۳-۸- مدت زمان بهره‌برداری پروژه
۱۷	۴-۸- تحلیل نقطه سر به سر
۱۸	۵-۸- تحلیل هزینه - فایده
۱۸	۶-۸- انجام آنالیز حساسیت پروژه
۲۰	۷-۸- جمع‌بندی
۲۱	۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه
۲۱	۹- نیازهای سرمایه‌ای، روش تأمین و تضامین
۲۱	۱-۹- سرمایه ارزی موردنیاز
۲۱	۲-۹- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز
۲۲	۳-۹- زمان بازگشت سرمایه
۲۳	۱۰- مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح
۲۴	(پیوست شماره ۲)

فهرست جداول و اشکال

۵	جدول (۱): دسترسی به زیرساخت‌ها
۷	جدول (۲): سرمایه‌گذاری طرح در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان
۹	جدول (۳): ماشین‌آلات و تجهیزات اصلی مورد نیاز
۹	جدول (۴): ماشین‌آلات و تجهیزات جانبی
۱۰	جدول (۵): هزینه مواد اولیه تولید محصول
۱۰	جدول (۶): مدیریت و منابع انسانی
۱۱	جدول (۷): آمار واحدهای سردخانه به تفکیک استان خوزستان
۱۲	جدول (۸): آمار واحدهای سردخانه تا پایان سال ۱۴۰۰
۱۳	جدول (۹): جدول زمان‌بندی اجرای طرح
۱۴	جدول (۱۰): برآورد هزینه‌ها
۱۴	جدول (۱۱): برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)
۱۵	جدول (۱۲): برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی)
۱۵	جدول (۱۳): جزئیات هزینه‌های قبل از بهره‌برداری (مخارج پیش از تولید)
۱۶	جدول (۱۴): درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره‌برداری
۱۶	جدول (۱۵): افق برنامه‌ریزی طرح / پروژه
۱۷	جدول (۱۶): پیش‌بینی نقطه سر به سر فعالیت طرح
۱۸	جدول (۱۷): شاخص‌های بازدهی پروژه
۱۹	جدول (۱۸): جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات <i>IRR</i> ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینه‌های عملیاتی)
۲۰	جدول (۱۹): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه
۲۱	جدول (۲۰): نرخ ارز
۲۱	جدول (۲۱): سرمایه ثابت (ارزی مورد نیاز)

۱- موقعیت طرح

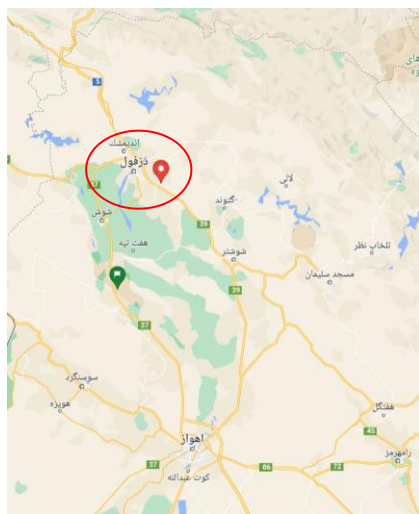
۱-۱- استان



شکل (۱): نقشه موقعیت استان در کشور

استان خوزستان در جنوب غربی ایران (در محدوده ۴۷ درجه و ۴۲ دقیقه تا ۵۰ درجه و ۳۹ دقیقه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ و ۲۹ درجه و ۵۸ دقیقه تا ۳۲ درجه و ۵۸ دقیقه شمالی از خط استوا) قرار دارد. مساحت این استان ۶۳،۲۳۸ کیلومتر مربع است و با جمعیتی معادل ۴،۹۹۴ هزار نفر در سال ۱۴۰۰، (بعد از استان های تهران، خراسان رضوی، اصفهان و فارس) پنجمین استان پرجمعیت ایران محسوب می شود. شهر اهواز مرکز استان خوزستان و در فاصله ۸۸۰ کیلومتری شهر تهران واقع شده است. این استان از شمال غربی با استان ایلام، از شمال با استان لرستان، از شمال شرقی و شرق با استان های چهارمحال و بختیاری و کهگیلویه و بویراحمد؛ از جنوب با خلیج فارس (به طول ۳۳۰ کیلومتر) و از غرب با کشور عراق (به طول ۳۳۰ کیلومتر) هم مرز است. موقعیت استقرار خوزستان در غرب رشته کوه های زاگرس وسعت جلگه آن و هم مرز بودن با عراق و خلیج فارس و دوری با سایر مراکز استان ها این استان را در یک وضعیت استراتژیکی قرار داده است.

۱-۲- شهرستان



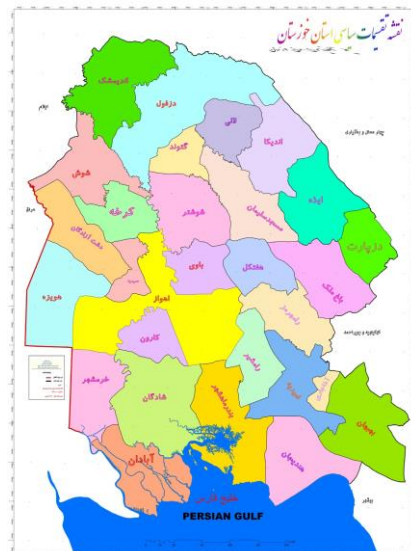
شکل (۲): نقشه موقعیت دزفول در خوزستان

بر اساس آخرین تقسیمات کشوری سال ۱۴۰۱ وزارت کشور این استان دارای ۲۹ شهرستان، ۷۰ بخش، ۱۴۵ دهستان و ۹۰ شهر و ۳ فرمانداری ویژه می باشد. آخرین تقسیمات سیاسی استان به شرح شکل (۳) آمده است.

شهرستان دزفول یکی از شهرستان های استان خوزستان است. مرکز این شهرستان، شهر دزفول است و در ۷۲۱ کیلومتری تهران، ۱۵۱ کیلومتری اهواز و ۳۰۰ کیلومتری خلیج فارس قرار دارد. شهرستان دزفول از ۴۸ درجه و ۲۴ دقیقه طول جغرافیایی و ۳۲ درجه و ۲۲ دقیقه عرض جغرافیایی گسترده شده است. دزفول از شمال به لرستان، از مشرق به شوشتر، از جنوب به اهواز و از مغرب به اندیمشک و ایلام محدود می باشد. رودخانه های مهم این شهرستان دز و کرخه است.

شهرستان دزفول در دامنه های زاگرس میانی قرار دارد. در استان خوزستان این شهرستان از لحاظ وسعت دومین شهرستان بعد از اهواز می باشد. این شهرستان در شمال شهر اهواز و در جنوب اندیمشک جای گرفته و با قدمت طولانی و جاذبه های گردشگری اش به شهرت بسیاری رسیده است.

کشاورزی و تولیدات صنایع دستی از مهم ترین منابع اشتغال در این شهر به حساب می آیند. دزفول از مهم ترین شهرهای ایران در حوزه کشاورزی است و سبزیجات، مرکبات و صیفی جات از تولیدات اصلی آن هستند.



شکل (۳): نقشه تقسیمات سیاسی استان خوزستان

۲- موقعیت پروژه

محل استقرار این طرح در شهرک صنعتی دزفول و به مساحتی حدود ۱۲،۰۰۰ متر مربع پیشنهاد می گردد. این منطقه ویژه در نزدیکی شهر دزفول واقع شده است. مطابق قوانین و مقررات، اخذ زمین در این محل نیاز به مجوزهای صنعت، معدن و تجارت و موافقت شرکت شهرک های صنعتی استان خوزستان و تأییدیه محیط زیست شهرستان دزفول دارد. دلیل این انتخاب رتبه بالای دزفول در تولید محصولات زراعی، باغی و دامی است. بر اساس آمارها دزفول در تولید محصولات زراعی، باغی و دامی به ترتیب با سهمی معادل ۲۲، ۲۱.۷ و ۱۲ درصد با اختلاف زیادی از سایر شهرستان ها رتبه اول را در تولید محصولات فوق دارا می باشد. در حال حاضر برخی از محصولات زراعی شهرستان شامل کرفس، گل کلم، کلم و هویج و سایر سبزیجات به صورت عمده توسط صادرکنندگان خریداری شده و به مقصد روسیه از مرز آستارا از کشور خارج می شود. احداث این پایانه صادراتی می تواند به ارائه خدمات سورتینگ، نگهداری و بازاریابی محصولات زراعی و باغی شهرستان و استان کمک نموده و اقتصاد این منطقه را توسعه دهد.



شکل (۴): نقشه موقعیت پروژه



شکل (۵): تصویر شهرک دزفول ۲

۲-۱- دسترسی به زیرساخت ها

در حال حاضر زیر ساخت های آب و برق و گاز در این شهرک صنعتی وجود دارد. به لحاظ دسترسی به راه های مواصلاتی این شهرک در موقعیت مناسب قرار دارد. فاصله محل انتخابی تا بزرگراه دزفول - شوشتر معادل ۴.۴ کیلومتر است

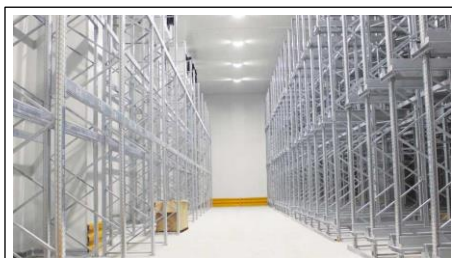
جدول (۱): دسترسی به زیرساخت ها

ردیف	زیرساخت مورد نیاز	فاصله تا محل پروژه (کیلومتر)	محل تأمین زیرساخت
۱	آب	۰	شهرک صنعتی دزفول ۲
۲	برق	۰	شهرک صنعتی دزفول ۲
۳	گاز	۰	شهرک صنعتی دزفول ۲
۴	مخابرات	۰	شهرک صنعتی دزفول ۲
۵	راه اصلی	۴.۴	بزرگراه دزفول- شوشتر
۶	راه فرعی	۱.۳	راه های مواصلاتی به شهرک صنعتی
۷	فرودگاه	۲۳	فرودگاه دزفول
۸	بنادر	۲۴۲	امام خمینی
۹	ایستگاه راه آهن	۲۸	راه آهن اندیمشک



۳- مشخصات فنی طرح

۳-۱- محصول



سردخانه به فضای در بسته (مسدود) ثابت یا متحرکی گفته می‌شود که دارای سامانه و یا دستگاه سرمایی باشد. سردخانه‌های دو مداره یا دو منظوره به آن دسته گفته می‌شود که امکان تنظیم دمای بالای صفر و زیر صفر در آن‌ها وجود دارد. موتور به کار رفته در سردخانه‌های دو مداره و شیوه عایق‌بندی آن‌ها این امکان را فراهم خواهد کرد که در هر زمانی بتوان دمای سردخانه را بالای صفر و یا زیر صفر تنظیم کرد.

معمولاً از سردخانه‌های مثبت صفر برای نگهداری محصولات کشاورزی، میوه و سبزیجات استفاده می‌شود تا ضمن جلوگیری از فاسد شدن آن‌ها، بافت‌های میوه نیز دچار یخ‌زدگی نشده و طعم و مزه خود را حفظ کند. سردخانه‌های بالای صفر معمولاً دمای صفر الی مثبت ۵ درجه سانتی‌گراد را فراهم می‌کنند.

از سردخانه‌های منفی صفر برای نگهداری مواد غذایی به شدت فاسدشدنی مانند گوشت قرمز، مرغ، ماهی و فرآورده‌های پروتئینی و لبنی مانند سوسیس و کالباس و همبرگر و بستنی و... استفاده می‌شود. معمولاً دمای سردخانه‌های زیر صفر تا منفی ۳۲ درجه سانتی‌گراد نیز کاهش می‌یابد.

در سردخانه‌های دو مداره امکان انبار کردن همزمان مواد غذایی بالای صفر با مواد غذایی زیر صفر وجود ندارد. در این سردخانه‌ها از موتورهای استفاده می‌شود که توانایی بردت تا منفی ۴۰ درجه سانتی‌گراد را نیز دارند. همچنین شیوه عایق‌بندی این سردخانه‌ها ضخیم‌تر و دقیق‌تر هستند. معمولاً از پشم سنگ، عایق تزریقی و یا بلوکی پلی‌یورتان برای عایق‌بندی سردخانه‌ها استفاده می‌شود.

معمولاً سردخانه‌ها در سه نوع کانکسی، سوله‌ای و اتاقکی ساخته می‌شوند. سردخانه‌های کانکسی به صورت آماده هستند و امکان جابه‌جایی راحت آن‌ها وجود دارد؛ سردخانه اتاقکی امکان جابه‌جایی ندارند، نوع سوم سردخانه‌ها که به صورت سوله‌ای و سالی ساخته می‌شوند، بیشترین هزینه‌ها را در بر خواهد داشت^۱.

برخی از دیگر کاربردهای سردخانه دو مداره عبارتند از:

سردخانه جهت نگهداری مواد غذایی (میوه‌جات، سبزیجات، گوشت، لبنیات و انواع فرآورده های غذایی)، انبار دارو و واکسن، بانک خون (فریزر پلاسما)، اتاق تست محیطی، چامبر (chambre)، کانکس سیار قابل نصب بر روی انواع تریلر، کامیونت و وانت، کانکس سیار با قابلیت جابجایی با کشنده یا جرثقیل (بدون نیاز به دمانتاژ)، انبار نگهداری گل (رطوبت کنترل شده).

۱- چرا که ابتدا باید با استفاده از مصالح ساختمانی اقدام به ساخت سوله کرده، سپس آن را کاملاً عایق‌بندی نمود و سپس تجهیزات برودتی لازم در سردخانه نصب گردد.

۳-۲- نیازهای طرح

۳-۲-۱- فضا و زیرساخت های مورد نیاز

برای احداث سردخانه دو مداره در شهرک صنعتی دزفول به مساحت ۱۲,۰۰۰ متر مربع و زیر بنای ساختمانی (سوله و سایر ساختمان ها) تولید بالغ بر ۵,۳۱۰ متر نیاز می باشد. مشخصات زمین، ساختمان های اصلی و سایر ساختمان های جانبی مورد نیاز و سرمایه گذاری در آنها به شرح جدول زیر می باشد.

جدول (۲): سرمایه گذاری طرح در زمین، محوطه سازی و ساختمان

ردیف	شرح / نام مستخدات	توضیحات	سرمایه گذاری مورد نیاز طرح		جمع هزینه (میلیون ریال)
			مقدار / مترایز / مورد نیاز	قیمت واحد خرید / ساخت (به ریال)	
۱	زمین به ابعاد ۱۰۷ * ۱۱۲	خوزستان- شهرستان دزفول - شهرک صنعتی دزفول ۲	۱۲,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۸,۰۰۰
۲	عملیات محوطه سازی	به شرح محاسبات	۶,۵۰۰	۵,۱۲۳,۰۷۷	۳۳,۳۰۰
۳	ساخت و ساز	سوله تولید (ارتفاع ۶-بهداشتی به همراه ساندویچ پتل)	۴,۲۰۰	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۴,۰۰۰
		ساختمان اداری و مدیریت مرکزی	۳۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۰۰۰
		ساختمان کارگری و پشتیبانی (رستوران و رختکن و نمازخانه، حمام و سرویس بهداشتی)	۱۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۰۰
		ساختمان تاسیسات آب و برق و گاز	۶۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۰۰
		ساختمان نگهداری و سرایداری	۵۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰
		سایر ساختمان ها (آزمایشگاه و انبار)	۶۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶,۰۰۰
جمع			-	-	۶۵۶,۲۰۰

۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین آلات

قطعات به کار رفته در ساخت سردخانه صنعتی دو مداره شامل موارد زیر می شود:

کمپرسور سردخانه دو مداره: کمپرسور، مهم ترین بخش هر سردخانه صنعتی دو مداره می باشد که وظیفه آن فشرده کردن گاز مورد استفاده در سردخانه است و در پروسه فشرده سازی میزان دمای گاز نیز زیاد می شود.

کندانسور سردخانه دو مداره: کارکرد اصلی کندانسور در سردخانه مبدل حرارتی است؛ گازهایی که دمای آن با فشرده سازی کمپرسور بالا رفته، به وسیله کندانسور با عمل خنک کردن به مایع تبدیل می شود.

اپراتور سردخانه دو مداره: وظیفه اپراتور، سرد کردن فضای داخل اتاق های سردخانه صنعتی دو مداره می باشد؛ این بخش از ۴ قسمت تشکیل شده است و با لوله کشی از میان این ۴ بخش به خنک کردن فضای داخلی اتاق ها می پردازد.

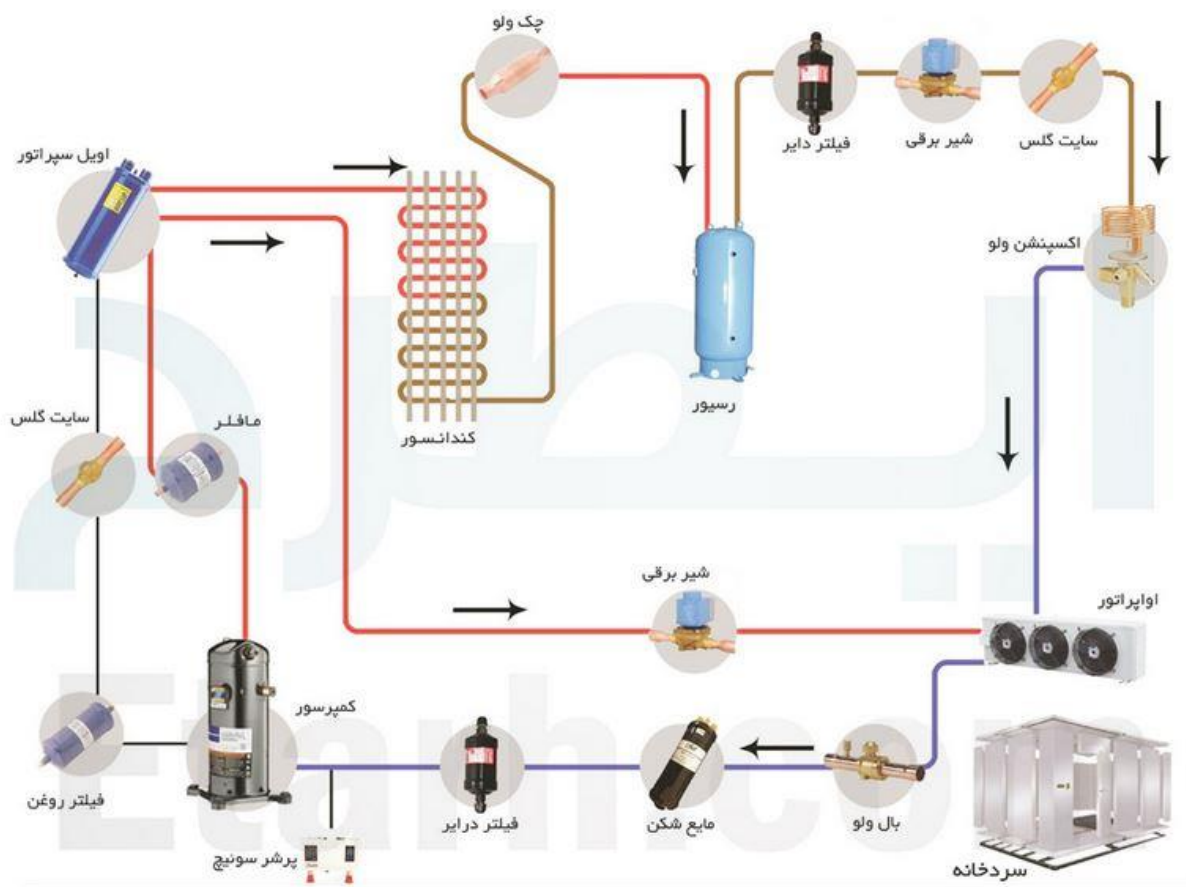
قطعات جانبی سردخانه دو مداره:

ساندویچ پانل سردخانه دو مداره: ساندویچ پانل، سازه های مدرن هستند که امروزه برای ساخت سردخانه دو مداره از آن استفاده می شود؛ از ویژگی های این سازه، سبک بودن بودن در عین مقاومت زیاد است؛ همچنین از ورود و خروج هوا به داخل فضای سردخانه جلوگیری می کند.

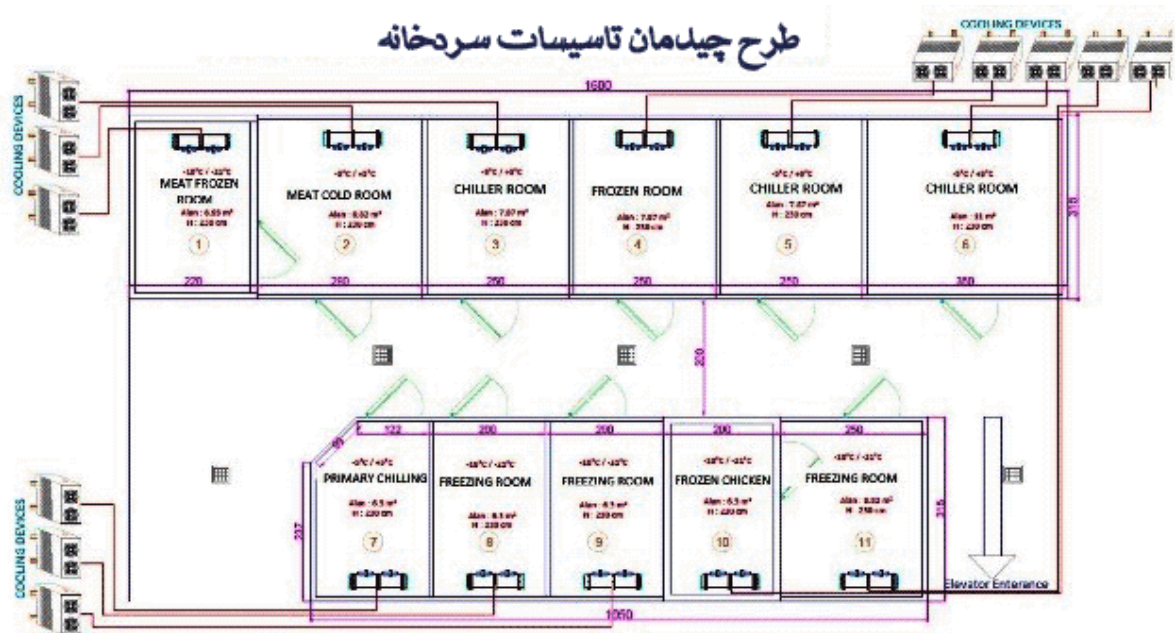
نقشه برق سردخانه دو مداره: نقشه برق سردخانه صنعتی دو مداره در واقع طرح کلی قرارگیری سیستم های سرمایشی را نشان می دهد. تابلو برق سردخانه دو مداره: تابلو برق سردخانه صنعتی دو مداره شامل جعبه های فلزی می باشد و وظیفه هدایت کل سیستم را به عهده دارد و عملیات استارت و راه اندازی، کنترل و خاموش کردن دستگاه های مربوط به سردخانه را انجام می دهد.

موتور سردخانه دو مداره: اصلی ترین عامل راه اندازی سیستم سردخانه ها، موتور است و سردخانه ها با توجه به میزان دمای حفظ محصولات به موتوری قدرتمند نیاز دارند.

کفپوش سردخانه دو مداره: کفپوش سردخانه دو مداره باید از مقاومت بالایی در برابر دما برخوردار باشد؛ در غیر این صورت ترک خورده و باعث پیدایش باکتری‌ها و قارچ‌ها خواهند شد.



اجزای تشکیل دهنده سردخانه



نمونه طرح چیدمان تاسیسات سردخانه

جدول (۳): ماشین آلات و تجهیزات اصلی مورد نیاز

ردیف	نام ماشین / تجهیز	سرمایه گذاری مورد نیاز طرح			جمع هزینه (میلیون ریال)
		تعداد	قیمت خرید داخلی	واحد پول	
۱	تجهیزات سردخانه دو مداره بالای صفر ۵۰۰۰ تنی	۱	۳۹۰,۰۰۰	میلیون ریال	۳۹۰,۰۰۰
۲	تجهیزات توزین دیجیتال، قفسه بندی و غیره	۱	۳,۵۰۰	میلیون ریال	۳,۵۰۰
۳	سایر تجهیزات اصلی - داخلی	۱	۸,۵۰۰	میلیون ریال	۸,۵۰۰
جمع					۴۰۲,۰۰۰

جدول (۴): ماشین آلات و تجهیزات جانبی

ردیف	نام تجهیزات جانبی	واحد سنجش	نوع تجهیز	سرمایه گذاری مورد نیاز طرح		جمع هزینه (میلیون ریال)
				تعداد	قیمت خرید واحد (میلیون ریال)	
۱	انشعاب برق / بهای دیماند	kw	تاسیسات	۳۰۰	۶	۱,۸۰۰
۲	انواع کابل برق	m	تاسیسات	۱,۰۰۰	۴.۰	۴,۰۰۰
۳	تجهیزات برقی سیستم روشنایی	عدد	تاسیسات	۳۵۰	۴۰	۱۴,۰۰۰
۴	هزینه تابلوها و تجهیزات برقی مربوطه	عدد	تاسیسات	۵	۳۲۰	۱,۶۰۰
۵	انشعاب آب	-	تاسیسات	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
۶	سایر تجهیزات انتقال آب	عدد	تاسیسات	۱	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰
۷	تجهیزات آتشنشانی، ایمنی و بهداشت و ...	کیسول	تاسیسات	۲۰	۳۰	۶۰۰
۸	لوله کشی گاز	m	تاسیسات	۴۰۰	۵	۲,۰۰۰
۹	انشعاب گاز	-	تاسیسات	۱	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰
۱۰	آبگرمکن و شوفاز	دستگاه	تاسیسات	۳	۳۵۰	۱,۰۵۰
۱۱	تجهیزات تهویه هوا	فن	تاسیسات	۶	۳۶	۲۱۶
۱۲	کولر گازی	Set	تاسیسات	۵	۱,۰۰۰	۵,۰۰۰
۱۳	بخاری گازی	ton	تاسیسات	۸	۱۵۰	۱,۲۰۰
۱۴	جک پالت ۲.۵ تن یاسکول دار	دستگاه	وسایط نقلیه	۵	۳۶۰	۱,۸۰۰
۱۵	لیفتراک ۳ ton	دستگاه	وسایط نقلیه	۱	۱۷,۵۰۰	۱۷,۵۰۰
۱۶	وانت	دستگاه	وسایط نقلیه	۱	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰
۱۷	سواری	دستگاه	وسایط نقلیه	۱	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰
۱۸	ابزار آلات و تجهیزات کارگاهی و آزمایشگاهی	دستگاه	تجهیزات و ابزار آلات آزمایشگاهی و کارگاهی	۱	۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
۱۹	سایر تجهیزات ایمنی و سیستم دوربین مدار بسته	Set	تاسیسات	۱	۳,۲۰۰	۳,۲۰۰
۲۰	وسایل اداری (رایانه، میز و صندلی اداری، تجهیزات شبکه و سرور - به تعداد پرسنل پشتیبانی)	Set	تجهیزات اداری	۸	۷۰۰	۵,۶۰۰
۲۱	وسایل رستوران	Set	تجهیزات اداری	۱۰	۳۰	۳۰۰
۲۲	وسایل درمانگاهی (تجهیزات کمک های اولیه، ینچال، کیسول اکسیژن، تخت و بانکارد و سایر تجهیزات)	Set	تجهیزات اداری	۱	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰
۲۳	سایر تاسیسات جانبی	-	تاسیسات	۱	۲,۶۳۴	۲,۶۳۴
جمع					-	۹۶,۰۰۰

۳-۲-۳- مواد اولیه

مشخصات مواد اولیه در طرح حاضر به شرح جدول زیر می باشد.

جدول (۵): هزینه مواد اولیه تولید محصول

ردیف	شرح / عنوان	واحد خرید	مقدار مصرف	واحد ضرب مصرف	مقدار مصرف در ظرفیت اسمی	هزینه مواد اولیه در حداکثر ظرفیت اسمی (میلیون ریال)
۱	مواد بسته بندی / پالت و ظروف بسته بندی احتیاطی	تن	۰.۵۰٪	درصد	۰	۳,۶۵۰

۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی

برای احداث سردخانه دو مداره به تعداد ۲۰ نفر نیروی انسانی در بخش تولید و مدیریت و پشتیبانی به شرح جدول (۶) نیاز خواهد بود.

جدول (۶): مدیریت و منابع انسانی

ردیف	سطح مهارت	تعداد	میانگین حقوق پایه (ریال)
۱	متخصص	۱۰	۱۶۲,۰۰۰,۰۰۰
۲	ماهر	۰	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	غیر ماهر	۱۰	۸۵,۰۰۰,۰۰۰

تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز:	۰	نفر
تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز:	۱۰	نفر
تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز:	۱۰	نفر
جمع	۲۰	نفر

۴- مالکیت و مجوزهای قانونی

۴-۱- مالکیت زمین

محل مناسب برای اجرای طرح شهرک صنعتی دزفول می باشد. حق بهره برداری از زمین در شهرک صنعتی مذکور معادل ۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال می باشد و هزینه های مربوطه در طرح مد نظر قرار گرفته است. مالکیت زمین تابع شرایط و ضوابط قانونی بوده و پس از بهره برداری در اختیار سرمایه گذاران قرار خواهد گرفت. به منظور اخذ زمین صنعتی در این شهرک لازم است، سرمایه گذاران نسبت به اخذ مجوزهای قانونی مورد اشاره در بند ۳-۴ اقدام نمایند.

۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها

به منظور احداث سردخانه و بهره برداری از آن نیاز به استفاده از دانش بالایی نیست و این خدمات در حال حاضر توسط واحدهای دیگر ارائه می شود. بنابراین دانش فنی مد نظر در کشور وجود دارد. البته ارائه خدمات سردخانه در خصوص هر یک از میوه ها و سبزیجات بایستی مطابق استاندارد مربوطه باشد برخی از استانداردها در این خصوص شامل استاندارد های ۱۸۹۹، ۲۷۲۰، ۳۳۹۹، ۳۵۸۹، ۱۱۸۵، ۱۲۹۱، ۱۶۹۶، ۱۳۸۹، ۱۷۵۷، ۱۷۵۸، ۱۸۶۵۵، ۱۹۱۰۰، ۲۰۱۳، ۲۰۱۶، ۲۰۱۷، ۲۰۱۹، ۲۸۴۷، ۳۲۵۴، ۳۵۸۸ و ... است.

۴-۳- مجوزهای قانونی

به منظور احداث و بهره برداری از سرخانه نیاز به مجوزهای قانونی نظیر (جواز تأسیس و پروانه بهره برداری) از سازمان صنعت و معدن استان خوزستان، و مجوز محیط زیست می باشد. شایان ذکر است؛ احداث این سردخانه در شهرک صنعتی دزفول مشکلی برای محیط زیست ایجاد نخواهد نمود و اخذ مجوزهای زیست محیطی امکان پذیر است.

۵- بررسی بازار و رقابت

۵-۱- معرفی بازار هدف

یکی از پیشرفت های مهم کشورهای جهان در زمینه تجهیزات سرمایشی و سردخانه، تولید سردخانه دو مداره می باشد. برای جلوگیری از فاسد شدن مواد غذایی و بعضی از محصولات کشاورزی، لازم است در سردخانه نگهداری شوند. سردخانه دومداره دارای دو درجه متفاوت برای نگهداری مواد غذایی می باشد. اصولاً دمای این نوع سردخانه ها بین +۵ تا -۳۳ درجه قابل تنظیم است. به دلیل واردات متنوع مواد غذایی، میوه و سبزیجات از دیگر نقاط جهان، نگهداری آن ها به دلیل داشتن نقطه انجماد متفاوت، مشکل به نظر می رسد؛ با طراحی سردخانه دو مداره و احداث آن می توان ظرفیت ذخیره سازی مواد غذایی را افزایش داد و در صورت خالی شدن سالن ها، با تغییر کاربری آن از فضاهای سردخانه به خوبی استفاده کرد. آمار واحدهای سردخانه و ظرفیت اسمی آن ها در سال ۱۴۰۱ به تفکیک استان به شرح جدول زیر می باشد:

جدول (۷): آمار واحدهای سردخانه به تفکیک استان خوزستان

استان	تعداد	ظرفیت اسمی (تن)	سهم استان (%)
آذربایجان شرقی	۷۴	۲۴۶,۱۰۰	۵.۵۰%
آذربایجان غربی	۴۱۵	۸۷۹,۵۰۰	۱۹.۶۶%
اردبیل	۳۸	۱۱۵,۰۰۰	۲.۵۷%
اصفهان	۳۱	۲۵۱,۰۰۰	۵.۶۱%
البرز	۱۷	۱۶۷,۸۳۵	۳.۷۵%
ایلام	۷	۷,۳۳۰	۰.۱۶%
بوشهر	۱۰۸	۸۷,۹۳۵	۱.۹۷%
تهران	۴۶	۲۳۰,۳۰۵	۵.۱۵%
چهارمحال و بختیاری	۱۷	۶۷,۰۰۰	۱.۵۰%
خراسان جنوبی	۱۳	۱۰,۶۴۵	۰.۲۴%
خراسان رضوی	۶۰	۳۰۹,۰۰۰	۶.۹۱%
خراسان شمالی	۷	۱۵,۶۰۰	۰.۳۵%
خوزستان	۱۰	۴۸,۰۰۰	۱.۰۷%
زنجان	۱۷	۶۳,۵۵۰	۱.۴۲%
سمنان	۹	۱۲,۲۰۰	۰.۲۷%
سیستان و بلوچستان	۵۹	۶۵,۲۰۰	۱.۴۶%
فارس	۱۱۵	۲۴۳,۹۸۹	۵.۴۵%
قزوین	۷	۲۰,۵۰۰	۰.۴۶%
قم	۴	۳۱,۲۰۰	۰.۷۰%
کردستان	۶۸	۱۷۱,۴۰۰	۳.۸۳%
کرمان	۱۶۴	۲۱۱,۴۷۰	۴.۷۳%
کرمانشاه	۱۶	۳۳,۱۰۰	۰.۷۴%
کهگیلویه و بویراحمد	۱۱	۱۸,۰۰۰	۰.۴۰%
گلستان	۸	۸,۳۰۰	۰.۱۹%
گیلان	۵۲	۱۶۵,۷۳۵	۳.۷۱%
لرستان	۱۰	۲۴,۰۰۰	۰.۵۴%
مازندران	۱۰۱	۳۴۶,۶۰۰	۷.۷۵%
مرکزی	۲۲	۱۲۰,۲۵۰	۲.۶۹%
هرمزگان	۲۱	۳۲,۵۷۰	۰.۷۳%
همدان	۷۸	۲۱۰,۰۰۰	۴.۶۹%
یزد	۱۵	۶۰,۶۰۰	۱.۳۵%
جنوب استان کرمان	۶۶	۱۹۹,۰۰۰	۴.۴۵%
جمع کل	۱,۶۸۶	۴,۴۷۲,۹۱۴	۱۰۰%

آمار واحدهای سردخانه (در کشور) طی سالهای ۱۳۹۵ الی ۱۴۰۰ طبق جدول زیر می باشد:

جدول (۸) : آمار واحدهای سردخانه تا پایان سال ۱۴۰۰

ظرفیت اسمی (تن)	تعداد	سال
۲,۶۳۲,۷۵۲	۹۱۱	۱۳۹۵
۲,۶۹۱,۵۷۰	۹۲۲	۱۳۹۶
۳,۵۵۱,۹۶۶	۱,۲۱۴	۱۳۹۷
۳,۴۴۶,۶۳۱	۱,۳۳۴	۱۳۹۸
۳,۹۳۸,۵۷۲	۱,۳۶۰	۱۳۹۹
۴,۴۷۲,۹۱۴	۱,۶۸۶	۱۴۰۰

با تولید سالانه بیش از ۲ میلیون و ۶۰۰ هزار تن گوشت مرغ، حدود ۹۰۰ هزار تن گوشت دام سبک و سنگین و بیش از ۲۰ میلیون تن تولید میوه در ایران، تقاضا برای احداث سردخانه در کشور وجود دارد.

برای دستیابی به اقتصادی بهره‌ور و متکی بر کارآیی و نوآوری برای دستیابی به رشدی مستمر در درآمد ملی و افزایش ثروت سرانه جامعه، گذر از اقتصاد مبتنی بر چند محصول خاص، امری حیاتی محسوب می‌شود. برای دستیابی به چنین اقتصادی، ایجاد زیرساخت‌ها و اصلاحاتی در ساختار نظام اقتصادی، در جهت شکل‌گیری بسترهای لازم برای دستیابی به اقتصادی پویا و رقابتی، امری لازم و ضروری است. در مسیر رسیدن به توسعه، توجه به وجود زیرساخت‌ها از اهمیت بالایی برخوردار است. احداث و ایجاد زیرساخت‌ها برای دستیابی به رشد بالا در بلند مدت و حفظ رشد اقتصادی به مدت طولانی‌تر ضروری است. ایجاد انبارها و سردخانه‌ها به‌عنوان یکی از زیرساخت‌ها در بخش کشاورزی و دامپروری، به منظور بالا بردن حجم تجارت داخلی و خارجی نقش اساسی در کشورها دارد.

۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون

دارد □ ندارد ■

این طرح ایجادی بوده و به منظور پوشش نیازهای شهرستان دزفول و استان خوزستان تعریف شده است. مراحل اجرای این پروژه تاکنون پیشرفتی نداشته است.

۷- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح

اجرای مراحل طرح تا بهره برداری از آن به مدت ۲۴ ماه برنامه ریزی شده است و بهره برداری از طرح از ابتدای سال ۱۴۰۵ پیش بینی شده است. در جدول (۹) برنامه زمان بندی طرح ارایه شده است.

جدول (۹): جدول زمان بندی اجرای طرح

فعالیت/عملیات اجرایی /سال		۱۴۰۲				۱۴۰۳				۱۴۰۴				۱۴۰۵			
فصل		۱	۲	۳	۴	۱	۲	۳	۴	۱	۲	۳	۴	۱	۲	۳	۴
	انجام مطالعات پیش از سرمایه گذاری																
	جذب سرمایه گذار و شروع																
	کسب مجوزهای لازم و اقدام برای تامین مالی																
	تامین خدمات مهندسی																
	خرید زمین و آماده سازی																
	انتخاب مجری طرح (پیمانکاران)																
	تجهیز کارگاه																
	عملیات ساختمانی و محوطه سازی																
	سفارش، خرید و حمل ماشین آلات																
	نصب و راه اندازی ماشین آلات																
	تاسیسات																
	استخدام و آموزش کارکنان																
	تاخیرهای پیش بینی نشده																
	تولید آزمایشی																
	تولید تجاری																

۸- برنامه مالی پروژه

۸-۱- برآورد هزینه‌ها

به طور کلی سرمایه‌گذاری طرح با توجه به مراحل اجرا و بهره‌برداری به دو صورت سرمایه‌گذاری ثابت و سرمایه در گردش اولیه است و سرمایه لازم در دوران قبل از بهره‌برداری و ایجاد طرح از طریق سرمایه ثابت و سرمایه لازم در دوران بهره‌برداری از طریق سرمایه در گردش تامین می‌شود. سرمایه‌گذاری ثابت طرح شامل هزینه‌های سرمایه‌گذاری در زمین، محوطه‌سازی و ساختمان، ماشین‌آلات و تجهیزات، تأسیسات، تجهیزات اداری و مخارج پیش از تولید است. این نوع از هزینه‌ها در ابتدای طرح و قبل از بهره‌برداری صورت گرفته و در طول عمر طرح با توجه به عمر مفید آن‌ها مستهلک می‌شوند. سرمایه در گردش شامل سرمایه مورد نیاز در دوران بهره‌برداری از طرح است. سرمایه در گردش یک واحد تولیدی عبارت است از مجموعه امکانات، موجودی‌ها و کار در جریان تکمیل و نیز نقدینگی جهت به کارگیری و بهره‌برداری از سرمایه‌گذاری ثابت به منظور حفظ، تداوم و استمرار عملیات مورد نیاز است. تعیین مبنای میزان موجودی‌ها، کار در جریان ساخت و مطالبات بستگی به شرایط فرآیندهای تأمین، تولید و فروش و محیط کسب و کار دارد. در این بخش ارزیابی و برآورد سرمایه‌گذاری مورد نیاز انجام طرح (بر مبنای قیمت سال پایه ۱۴۰۲) برآورد و محاسبه شده است.

جدول (۱۰): برآورد هزینه‌ها

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه‌گذاری ثابت	۱,۲۵۵,۰۰۰
۲	سرمایه در گردش	۱۴,۷۱۷
۳	هزینه سالیانه تولید	۲۱۱,۰۸۰
۴	استهلاک سالیانه سرمایه‌گذاری	۱۰۷,۷۳۹
۵	برآورد کل سرمایه موردنیاز	۱,۲۶۹,۷۱۷
۶	قیمت تمام شده برای واحد محصول (به تفکیک انواع محصول)	-
۷	خدمات نگهداری میوه‌ها و سبزیجات در سردخانه (ریال/کیلوگرم در روز)	۱۴۴

جدول (۱۱): برآورد سرمایه‌گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه خرید زمین	۴۸,۰۰۰
۲	محوطه‌سازی و بهبود زمین	۳۳,۳۰۰
۳	عملیات عمرانی و احداث ساختمان‌ها	۵۷۴,۹۰۰
۴	ماشین‌آلات و تجهیزات تولیدی	۴۰۲,۰۰۰
۵	تجهیزات خدماتی و جانبی	۹۶,۰۰۰
۶	تجهیزات حفاظتی و محیط زیستی	۰
۷	هزینه‌های سربار	۰
۸	مطالعات پیش از سرمایه‌گذاری	۱,۸۲۰
	مدیریت و سازماندهی پروژه	۳۸,۲۳۰
	تحصیل تکنولوژی	۲,۹۵۰
۹	هزینه‌های پیش‌بینی نشده	۵۷,۸۰۰
	جمع	۱,۲۵۵,۰۰۰

اقدام عمده در تعیین سرمایه در گردش عبارتند از:

- مواد اولیه (داخلی و خارجی): به منظور جلوگیری از وقفه در جریان تولید با توجه به نوع صنعت، میزان تولید، منبع و نحوه تأمین مواد، فاصله زمانی لازم از مرحله سفارش تا مرحله دریافت مواد، زمان تحویل و حمل آن، میزان مواد اولیه، کمکی و بسته بندی مورد نیاز به عنوان یکی از اقلام سرمایه در گردش و مدت زمان ذخیره آن برای یک دوره، تعیین می گردد. در طرح حاضر دوره پوشش موجودی مواد معادل ۳۰ روز در نظر گرفته شده است.

- کالای ساخته شده و در جریان ساخت: با در نظر گرفتن مراحل و روش تولید، مدت زمان لازم برای ساخت کالا و نگهداری آن در انبار بررسی شده و هزینه های مربوط به آن به عنوان سرمایه در گردش منظور می شود. در طرح حاضر دوره پوشش برای کالای در جریان ساخت و کالای ساخته شده لحاظ نشده است.

- مطالبات وجوه مورد انتظار از کالای به فروش رفته که وصول آنها در کوتاه مدت اتفاق می افتد. مدت زمان کسب وجوه مورد انتظار باید معین شود. در طرح حاضر با توجه به شرایط بازار ایران نقدی در نظر گرفته شده است.

- تنخواه گردان جهت پرداخت هزینه های جاری شرکت مدت زمانی به عنوان موجودی نقدی یا تنخواه گردان در محاسبه سرمایه در گردش براساس هزینه های تولید (بدون در نظر گرفتن هزینه های تولید مواد اولیه و استهلاك) منظور می شود. در طرح حاضر معادل ۶۰ روز در نظر گرفته شده است.

جدول (۱۲): برآورد سرمایه در گردش (هزینه های تولیدی)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	موجودی مواد	۳۰۴
۲	کالای در جریان ساخت	۰
۳	کالای ساخته شده	۰
۴	حساب های دریافتی	۰
۵	موجودی نقد و تنخواه	۱۴,۴۱۳
۶	(حساب های پرداختی تجاری)	۰
	جمع	۱۴,۷۱۷

جدول (۱۳): جزئیات هزینه های قبل از بهره برداری (مخارج پیش از تولید)

ردیف	شرح	توضیحات / مشخصات	جمع هزینه (میلیون ریال)
۱	تأسیس شرکت، ثبت	-	۷۰
۲	هزینه اخذ مجوزها / پروانه تولید	-	۲۰۰
۳	هزینه های مطالعات، مشاوره، تحقیق و توسعه، مسافرت و بازدید و شرکت در نمایشگاه های داخلی و ...	یک و نیم در هزارم هزینه های سرمایه گذاری پروژه	۱,۸۲۰
۴	هزینه های بیمه دارایی ها	معادل ۲ در هزار دارایی های ثابت استهلاك پذیر	۲,۴۲۰
۵	هزینه کارشناسی تامین مالی، انعقاد قرارداد فاینانس و ...	هزینه کارشناسی ۰.۵ در هزار، سایر موارد ۲.۵ در هزار	۲,۹۱۰
۶	هزینه های نقشه کشی و نظارت عالی	معادل ۲ در هزار هزینه های پیمانی	۲,۰۲۰
۷	حقوق و دستمزد دوران ساخت	معادل حقوق و دستمزد تعداد ۷ نفر طی ۲۴ ماه	۳۰,۰۷۴
		سایر هزینه ها	۱,۴۲۶
	جمع	-	۴۱,۸۷۰

۸-۲- برآورد درآمدها

اراه خدمات سردخانه به مشتریان به صورت واگذاری یک محل با ظرفیت مشخص به مدتی از قبل تعیین شده به مشتریان است. این مدت می تواند یک روز الی ۶ ماه باشد و بستگی به نوع کالا و شرایط برداشت و ارائه آن به بازار دارد. برای هر میزان ظرفیت و مدت نگهداری مبلغی فیما بین دارنده کالا و سردخانه دار توافق می شود که برای کالاهای مختلف می تواند متفاوت باشد. در طرح حاضر نرخ خدمات نگهداری میوه ها و سبزیجات در سردخانه به طور میانگین معادل ۵۰۰ ریال به ازای هر کیلوگرم در نظر گرفته شده است. بر این اساس (و با توجه به برنامه تولید) مبلغ کل فروش طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت های ثابت سال ۱۴۰۲ معادل ۵۸۴ میلیارد ریال پیش بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۷۳۰ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت.

جدول (۱۴): درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره برداری

ردیف	موضوع	فصل ۱	فصل ۲	فصل ۳	فصل ۴	جمع سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵
۱	خدمات نگهداری میوه ها و سبزیجات در سردخانه	۱۴۶	۱۴۶	۱۴۶	۱۴۶	۵۸۴	۶۵۷	۷۳۰	۷۳۰	۷۳۰

۸-۳- مدت زمان بهره برداری پروژه

دوران ساخت و ساز طرح معادل ۲۴ ماه و شروع آن از فروردین سال ۱۴۰۳ در نظر گرفته شده است. مدت زمان بهره برداری از پروژه نیز معادل ۵ سال در نظر گرفته شده است.

جدول (۱۵): افق برنامه ریزی طرح / پروژه

شرح	ماه	سال	مدت ساخت و ساز / تجهیز تا بهره برداری از طرح (ماه)	دوران بهره برداری (ماه)	دوران بهره برداری طرح (مدت (سال))
زمان بررسی طرح	۱	۱۴۰۲	۲۴	۱۲	۵
شروع دوران ساخت طرح	۱	۱۴۰۳			
شروع دوران بهره برداری	۱	۱۴۰۵			
پایان دوران بهره برداری (مورد بررسی)	۱۲	۱۴۰۹			

۸-۴ - تحلیل نقطه سر به سری

از دید اقتصادی تحلیل نقطه سر به سری تکنیک مهمی است که جهت مطالعه روابط بین هزینه‌ها، درآمد و سود به کار می‌رود و طبق تعریف نقطه سر به سری نقطه‌ای است که در آن بهره‌برداری از طرح نه سود و نه زیان ایجاد می‌کند. به عبارت دیگر تحلیل نقطه سر به سری، نقطه‌ای را تعیین می‌کند که در آن درآمد فروش برابر با هزینه‌های تولید است و بدین ترتیب جهت تجزیه و تحلیل این موضوع که تغییر حجم محصول چه اثری بر سود خواهد داشت مورد استفاده قرار می‌گیرد. در ادامه نقطه سر به سری برای ۱۰۰ درصد ظرفیت عملی (سال ۱۴۰۸ به بعد) محاسبه می‌گردد.

$$\text{نقطه سر به سری ریالی} = \frac{\text{کل هزینه‌های ثابت}}{1 - \frac{\text{کل هزینه‌های متغیر}}{\text{فروش}}} = \frac{F_C}{S - V_C}$$

بهای فروش یک واحد = S تعداد فروش Q = هزینه‌های متغیر یک واحد = V_C هزینه‌های ثابت = F_C

$$\text{نقطه سر به سری ریالی} = \frac{144,750}{1 - \frac{66,330}{730,000}} = 159,217 \text{ میلیون ریال}$$

$$\text{نقطه سر به سری} = \frac{144,750,190,000}{556 - 50} \approx 286,090,970 \text{ کیلو}$$

$$\text{نسبت سر به سری} = \frac{159,217}{730,000} = 21.8\%$$

جدول (۱۶): پیش‌بینی نقطه سر به سر فعالیت طرح

شرح	بهره برداری ۱۴۰۵	بهره برداری ۱۴۰۶	بهره برداری ۱۴۰۷	بهره برداری ۱۴۰۸	بهره برداری ۱۴۰۹
درآمد فروش	۵۸۴,۰۰۰	۶۵۷,۰۰۰	۷۳۰,۰۰۰	۷۳۰,۰۰۰	۷۳۰,۰۰۰
هزینه‌های متغیر	۵۷,۲۳۶	۶۱,۳۸۶	۶۵,۵۳۵	۶۵,۵۳۵	۶۵,۵۳۵
حاشیه سود	۵۲۶,۷۶۴	۵۹۵,۶۱۴	۶۶۴,۴۶۵	۶۶۴,۴۶۵	۶۶۴,۴۶۵
نسبت حاشیه سود	۹۰	۹۱	۹۱	۹۱	۹۱
هزینه‌های ثابت	۱۴۱,۳۵۶	۱۴۳,۰۷۲	۱۴۴,۷۸۸	۱۴۴,۷۸۸	۱۳۷,۲۳۰
ارزش فروش در سرسری	۱۵۶,۷۱۵	۱۵۷,۸۱۸	۱۵۹,۰۶۸	۱۵۹,۰۶۸	۱۵۰,۷۶۵
نسبت سر به سری	۲۶.۸	۲۴.۰	۲۱.۸	۲۱.۸	۲۰.۷

• بر مبنای محاسبات کامفار

بر مبنای محاسبات نرم افزار کامفار نقطه سر به سر ریالی با احتساب هزینه‌های عملیاتی و غیرعملیاتی در حد ۱۵۹ میلیارد ریال می‌باشد و در ۲۱.۸ درصد ظرفیت عملی به دست خواهد آمد.

در فرمول فوق‌الذکر نقطه سر به سر از رابطه بین هزینه‌های ثابت و تفاوت قیمت فروش واحد و هزینه‌های متغیر واحد تعیین می‌شود. با توجه به رابطه نقطه سر به سر سه نتیجه عملی از تحلیل آن حاصل می‌گردد:

- هر قدر هزینه‌های ثابت بالاتر باشد نقطه سر به سر نیز بالاتر خواهد بود.
- هر قدر تفاوت بین قیمت فروش واحد و هزینه‌های عملیاتی متغیر بیشتر باشد نقطه سر به سر پایین‌تر خواهد بود و در این حالت هزینه‌های ثابت از طریق تفاوت بین قیمت فروش واحد و هزینه‌های متغیر واحد سریع‌تر جذب می‌شود.
- یک نقطه سر به سر بالا نامناسب است، زیرا شرکت را در مقابل تغییرات سطح تولید (فروش) آسیب‌پذیر می‌سازد.

۵-۸- تحلیل هزینه - فایده

در تحلیل پروژه‌ها یکی از متداول‌ترین روش‌ها نسبت منافع به مخارج (*Cost Ratio-Benefit*) است در این روش نسبت ارزش کنونی منافع احتمالی به ارزش کنونی مخارج بدست می‌آید. در صورتی که این نسبت بزرگ‌تر از یک باشد، طرح دارای توجیه اقتصادی جهت اجرا می‌باشد. از لحاظ این شاخص طرح حائز شرایط مطلوب می‌باشد.

معیار خالص ارزش فعلی طرح (*Net Present Value*) یکی از دیگر روش‌های ارزیابی است که به صورت رابطه‌ی زیر محاسبه می‌شود:

ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره‌برداری - ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره‌برداری = NPV

ارزش فعلی ارزش اسقاط دارایی‌های ثابت + سرمایه‌گذاری اولیه - ارزش فعلی جریانات نقدی آتی = NPV

خالص ارزش فعلی طرح در نرخ تنزیل ۳۰ درصد، بالغ بر ۱۲۷,۲۶۶ میلیون ریال می‌باشد که مثبت بودن آن نشان دهنده‌ی توجیه‌پذیری اقتصادی طرح است.

یکی از دیگر روش‌های بررسی و ارزیابی طرح‌های سرمایه‌گذاری، روش نرخ بازگشت داخلی و یا نرخ بازدهی داخلی (*Internal Rate of Return*) است. در حقیقت نرخ بازدهی داخلی سود یا نرخ تنزیلی است که در آن ارزش فعلی کلیه‌ی منافع طرح، معادل ارزش فعلی مخارج آن می‌شود. با توجه به محاسبات انجام شده نرخ بازدهی داخلی طرح ۳۴.۴ درصد برآورد می‌شود و در مقایسه با حداقل سود مورد انتظار (*Minimum Attractive Rate of return*)، مطلوب می‌باشد.

جدول (۱۷): شاخص‌های بازدهی پروژه

شاخص / معیار	مقدار	واحد سنجش
ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره‌برداری	۱,۲۷۴,۰۱۵	میلیون ریال
ارزش حال کل درآمد اجرا و بهره‌برداری	۱,۴۰۱,۲۸۲	میلیون ریال
خالص ارزش فعلی (NPV)	۱۲۷,۲۶۶	میلیون ریال
نسبت درآمد به هزینه (B/C)	۱.۱۰	-
نرخ بازده داخلی (IRR)	۳۴.۴٪	درصد
شاخص سود آوری (PI)	۰.۱۲	ریال به ازای هر یک ریال سرمایه‌گذاری
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)	۲.۳۵	سال

شاخص سودآوری (*Profitability Index*) نشان می‌دهد که در ازای هر یک واحد پول که برای طرح سرمایه‌گذاری می‌گردد، چه مقدار سود اقتصادی در طول عمر طرح بدست خواهد آمد.

دوره بازگشت سرمایه (*Project Investment Payback Period*) عبارتست از مدت زمان کسب سرمایه اولیه پروژه از محل عایدات آن. به عبارت دیگر دوره بازگشت سرمایه نشان دهنده مدت زمانی است که طول می‌کشد تا سرمایه‌گذاری اولیه مورد باز یافت قرار گیرد. این معیار سرعت بازگشت پول و قدرت محافظت پروژه را در مقابل ریسک نشان دهد. دوره بازگشت (ساده) طرح با توجه به محاسبات برابر با ۲.۳۵ سال (برابر با سال ۱۴۰۷) برآورد می‌شود.

۶-۸- انجام آنالیز حساسیت پروژه

در تحلیل حساسیت طرح‌ها (*Sensitivity Analysis*)، درصد تغییرات نرخ بازدهی داخلی طرح (IRR) نسبت به تغییر در برخی پارامترها و متغیرهای اساسی طرح سنجیده می‌شود. در این طرح تحلیل بر اساس متغیرهای عمده‌ای چون درآمد فروش هزینه‌های ثابت طرح و هزینه‌های عملیاتی طرح صورت می‌گیرد. در جدول (۱۸) نتایج تحلیل حساسیت صورت گرفته در خصوص متغیرهای درآمد فروش، دارایی‌های ثابت و هزینه‌های عملیاتی آمده است.

الف) درآمد فروش

تغییرات در درآمد فروش عمدتاً ناشی از تغییر در دو متغیر میزان فروش برنامه‌ریزی شده و قیمت فروش محصول است. نتایج تحلیل حساسیت طرح در خصوص درآمد فروش نشان می‌دهد؛ ۴ درصد افزایش درآمد فروش طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح از ۳۴.۴ درصد به ۴۳ درصد افزایش خواهد یافت. بالعکس در صورت ۴ درصد کاهش در درآمد فروش، نرخ بازدهی داخلی طرح به ۲۶ درصد تنزل می‌یابد

1- The period of time required to recover the project investment from net income, measured in years

جدول (۱۸): جدول آنالیز حساسیت (درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینههای عملیاتی)

درصد تغییرات	درآمد فروش	هزینههای سرمایه گذاری	هزینههای عملیاتی
-۲۰٪	۲۶٪	۴۴٪	۳۶٪
-۴٪	۳۳٪	۳۶٪	۳۵٪
۰٪	۳۴.۴٪	۳۴.۴٪	۳۴.۴٪
۴٪	۳۶٪	۳۳٪	۳۴٪
۲۰٪	۴۳٪	۲۷٪	۳۳٪

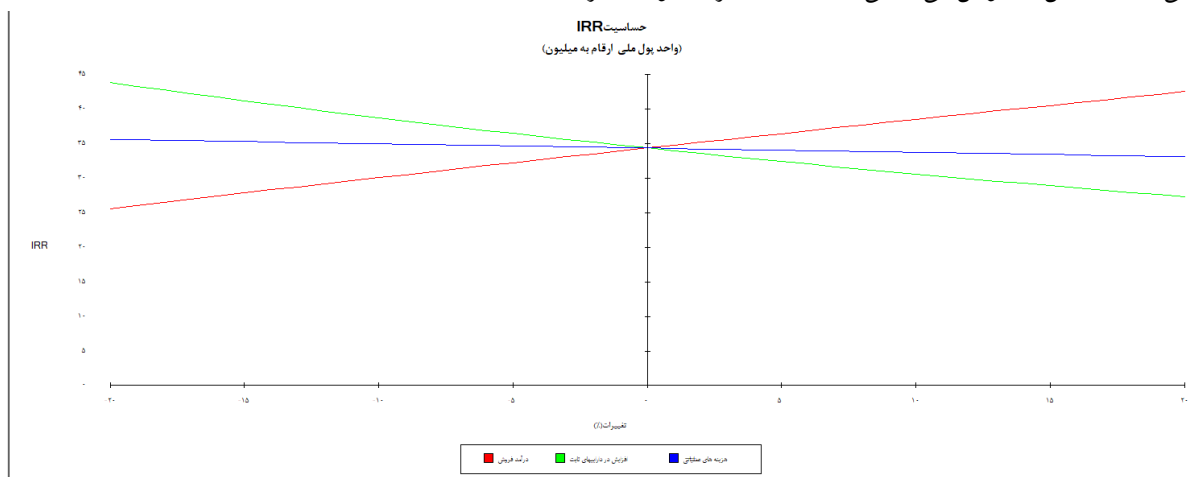
ب) داراییهای ثابت طرح

تغییر در داراییهای ثابت طرح، ناشی از تغییر در هزینههای ثابت سرمایه گذاری اولیه طرح است. نتایج تحلیل حساسیت طرح در قبال تغییرات هزینههای ثابت طرح صورت گرفته است و نشان می دهد؛ در صورت ۲۰ درصد افزایش پیش بینی نشده در هزینههای سرمایه گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی از ۳۴.۴ درصد به ۲۷ درصد کاهش خواهد یافت. بر عکس در صورت کاهش ۲۰ درصدی در هزینههای سرمایه گذاری ثابت طرح، نرخ بازدهی داخلی طرح افزایش و به ۴۴ درصد خواهد رسید.

ج) هزینههای عملیاتی طرح

هزینههای عملیاتی طرح یکی دیگر از مواردی است که تحلیل حساسیت طرح در خصوص تغییرات آن بسیار ضروری می باشد و می بایستی تغییرات پیش بینی نشده و احتمالی آن را مورد بررسی قرار داد.

تغییر در هزینههای عملیاتی طرح عمدتاً ناشی از تغییرات در مقادیر هزینه مواد اولیه، هزینه ملزومات، تغییر در هزینه نیروی انسانی و نهایتاً تغییر در سایر هزینههای سربار طرحها می باشد. تغییر این پارامترها می تواند در اثر تغییر ضرائب فنی تولید محصول و یا تغییر در بهای خرید آنها حادث شود. تحلیل حساسیت صورت گرفته در خصوص طرح حاضر حاکی است؛ در صورت ۲۰ درصد افزایش در هزینههای عملیاتی طرح نرخ بازدهی طرح به ۳۳ درصد کاهش خواهد یافت. در حالت معکوس در صورتی که مجموع هزینههای عملیاتی طرح ۲۰ درصد کاهش یابد، نرخ بازدهی داخلی طرح به مقدار ۳۶ درصد افزایش خواهد یافت. در نهایت نتایج تحلیل حساسیت طرح نشان می دهد؛ طرح حاضر نسبت به تغییرات در درآمد فروش (تغییر در مقدار فروش و یا قیمت فروش) حساسیت بسیار بالایی از خود نشان می دهد و در این خصوص می بایستی ملاحظات بیشتری صورت گیرد.



شکل (۷): نمودار درصد تغییرات IRR ناشی از تغییر در درآمد فروش، داراییهای ثابت و هزینههای عملیاتی

همانگونه که ملاحظه می شود، شیب منحنی تغییرات IRR نسبت به تغییرات درآمد فروش در مقایسه سایر آیتمها بیشتر است و شیب منحنی تغییرات IRR نسبت به تغییرات در داراییهای ثابت کمتر است که نشان دهنده حساسیت بیشتر نرخ بازدهی داخلی طرح نسبت به درآمد فروش و حساسیت کمتر آن نسبت به هزینههای عملیاتی و داراییهای ثابت است.

۸-۷- جمع بندی

اجرای طرح با اخذ یک زمین به مساحت ۱۲,۰۰۰ متر مربع و انجام ساخت و ساز در زیر بنایی بالغ بر ۵,۳۱۰ متر مربع برنامه ریزی شده است. کل سرمایه گذاری در زمین و ساختمان بالغ ۶۵۶ میلیارد ریال و کل سرمایه گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۵۵۵ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه های قبل از بهره برداری نیز بالغ بر ۴۳ میلیارد ریال برآورد می شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۱,۲۵۵ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۱۴,۷۱۷ میلیون ریال است. کل سرمایه گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش بینی شده است.

فروش طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت های ثابت معادل ۵۸۴ میلیارد ریال پیش بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۷۳۰ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۵ معادل ۳۸۵,۴۰۸ میلیون ریال است. سود در سنوات بعد افزایش می یابد و حداکثر به حدود ۵۲۷,۲۳۵ میلیون ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ ۳۴۳,۵۰۶ میلیون ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۷۰.۱ درصد پیش بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز، ۳۴.۴ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۲.۳۵ سال برآورد می گردد. همچنین خالص ارزش فعلی جریانات نقدی طرح (NPV) مثبت بوده و با در نظر گرفتن نرخ بهره انتظاری ۳۰ درصد برابر با ۱۲۷,۲۶۶ میلیون ریال می باشد.

وضعیت نقدینگی طرح و نیز پرداخت سود سهام به سهامداران از محل وجوه شرکت نیز مناسب می باشد. بنابراین در صورت تحقق مفروضات و پیش بینی های صورت گرفته، طرح مورد بررسی از سودآوری مطلوب برخوردار بوده و با توجه به نتایج مالی به دست آمده، اجرای آن توصیه می گردد. مباحث اقتصادی طرح به شرح زیر خلاصه شده است.

جدول (۱۹): خلاصه مباحث اقتصادی پروژه

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)	نام محصول تولیدی	ظرفیت اسمی و واحد آن
طرح احداث سردخانه دو مداره	ذخیره سازی و نگهداری مواد غذایی در سردخانه دو مداره (۶۳۰۲۶۱۲۳۱۱)	ذخیره سازی و نگهداری مواد غذایی در سردخانه دو مداره	۵۰۰۰ تن
طول دوره اجرا (ماه)	کل سرمایه گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز (نفر)
۲۴	۱,۲۵۵,۰۰۰	۱۴,۷۱۷	۲۰
نرخ بازده داخلی IRR (درصد)	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C
۳۴.۴٪	۱۲۷,۲۶۶	۱,۲۶۹,۷۱۷	۱.۱
دوره بازگشت سرمایه عادی (سال)	دوره بازگشت سرمایه دینامیک (سال)	نسبت NPV / شاخص بازدهی (ریال به ازای هر یک ریال سرمایه گذاری)	میانگین بازده سرمایه گذاری (ROI)
۲.۳۵	۵.۱۷	۰.۱۲	۲۷
حداکثر فروش سالیانه (میلیون ریال)	میانگین سود سالانه (میلیون ریال)	میانگین حاشیه سود فروش (درصد)	میانگین گردش دارایی ها
۷۳۰,۰۰۰	۳۴۳,۵۰۶	۷۰.۱٪	۰.۳۳

۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه

نرخ ارز در زمان ارزیابی به شرح جدول (۲۰) لحاظ شده است. قیمت های خرید و فروش تحت قیمت های بازار قرار دارد و تا حد زیادی تحت تاثیر افزایش نرخ ارز تعدیل می شود. بنابراین نوسانات نرخ ارز در خصوص خرید تجهیزات خارجی تا حدی توسط درآمد حاصل از فروش جبران خواهد شد و نوسانات نرخ ارز تاثیرات کمی بر نتایج ارزیابی خواهد گذاشت. بنابراین در فاز ساخت و ساز و اجرا چنانچه تأمین مالی طرح از طریق منابع ارزی فاینانس خارجی باشد، مقدار منابع مالی مورد نیاز تغییر چندانی نخواهد نمود.

جدول (۲۰): نرخ ارز

واحد سنجش	قیمت واحد	ارز
ریال	۴۱۳,۲۰۴	دلار (USD)
ریال	۴۵۱,۵۳۱	یورو

- نرخ ارز بانک مرکزی، سامانه معاملات ارزی (ETS) مورخه ۱۴۰۲/۰۵/۲۵

۹- نیازهای سرمایه ای، روش تأمین و تضامین

۹-۱- سرمایه ارزی مورد نیاز

طرح نیاز ارزی ندارد و کل سرمایه ثابت طرح ریالی است.

جدول (۲۱): سرمایه (ثابت) ارزی مورد نیاز

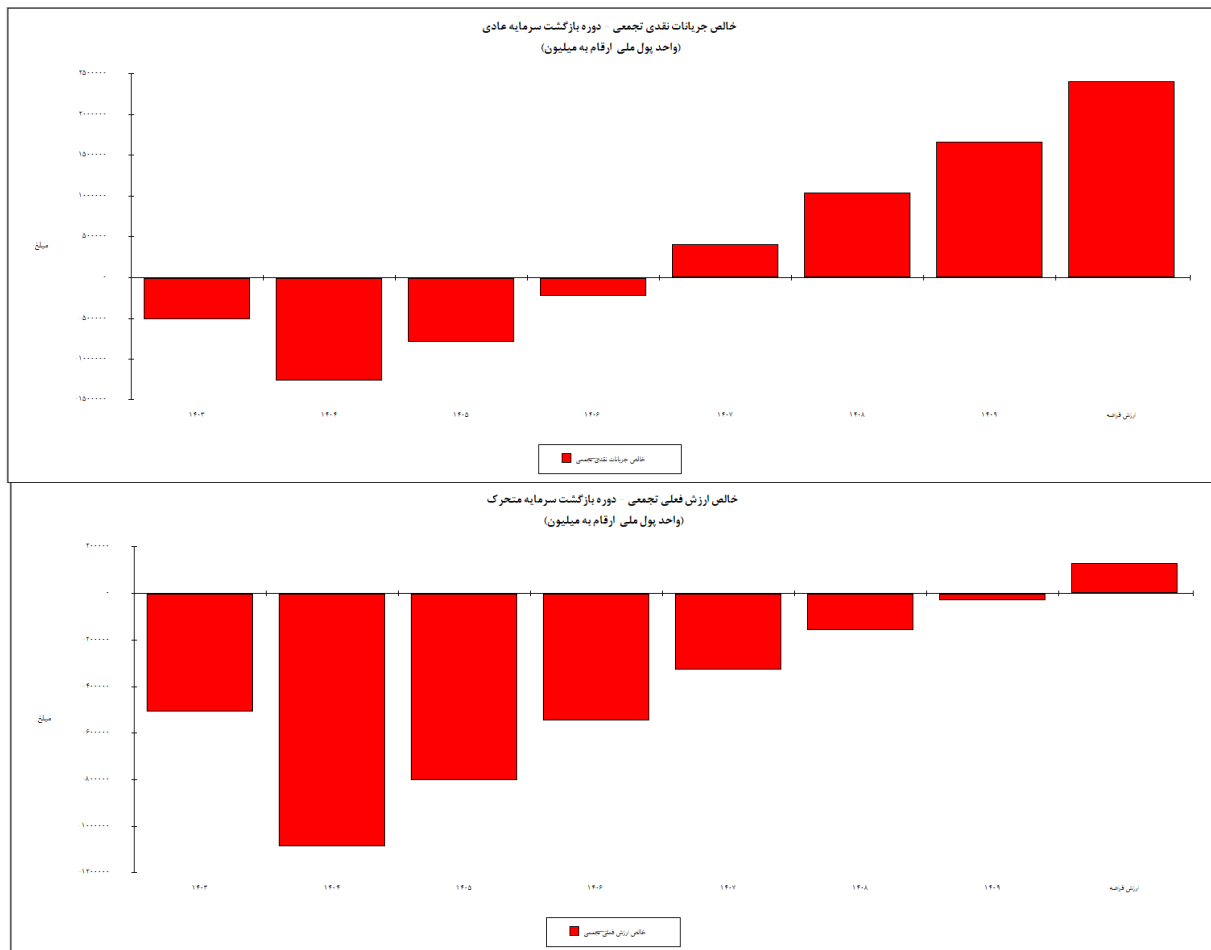
ردیف	سال	میزان ارز مورد نیاز
۱	سال اول	۰
۲	سال دوم	۰
۳	سال سوم	۰
۴	سال چهارم	۰
۵	سال پنجم	۰

۹-۲- نحوه مشارکت و تأمین سرمایه مورد نیاز

مشارکت در طرح حاضر و تأمین مالی آن به صورت ایجاد یک شرکت در داخل کشور پیش بینی شده است. کل منابع مالی مورد نیاز از طریق آورده سرمایه گذار پیش بینی شده و به منظور اجرای طرح تسهیلات بانک های داخلی لحاظ نشده است.

۳-۹- زمان بازگشت سرمایه

دوره بازگشت سرمایه مدت زمانی است که سرمایه گذاری اولیه طرح از محل وجوه نقد سالانه طرح جبران می شود. دوره بازگشت (ساده) طرح با توجه به محاسبات کامفار برابر با ۲.۳۵ سال (برابر با سال ۱۴۰۷) برآورد می شود.



دوره بازگشت متحرک طرح نیز بالغ بر ۵.۱۷ سال برآورد شده است.

۱۰- مشوقها، ویژگیها و مزایای طرح

حمایت‌های مالی واحدهای تولیدی شامل اعطای تسهیلات بانکی و نحوه بازپرداخت آنها، همچنین معافیت‌های مالیاتی است که در صورت مناسب بودن آنها تسهیل در اجرای طرح می‌شوند و شرایط را برای سرمایه‌گذاری مهیا می‌کند. در ادامه به برخی از این شرایط پرداخته می‌شود.

یکی از تسهیلات بانکی مهم برای واحدهای تولیدی، پرداخت وام بانکی بلند مدت تا ۷۰ درصد سرمایه‌گذاری ثابت توسط بانک‌های دولتی کشور است. این مقدار برای مناطق محروم در صورت استفاده از ماشین‌آلات خارجی تا ۹۰ درصد هم قابل افزایش می‌باشد. نرخ سود تسهیلات ریالی بلند مدت در بخش صنعت ۲۳ درصد است که در صورت خوش‌حسابی قسمتی از سود تسهیلات قابل بازپرداخت می‌باشد - مدت زمان بازپرداخت تسهیلات بانکی بلند مدت با توجه به ماهیت طرح تولیدی، نوع تکنولوژی و امکان صادر شدن محصول تا حداکثر ۸ سال می‌باشد که امکان استفاده از دوره تنفس یک الی دو ساله بازپرداخت اقساط نیز وجود دارد.

یکی دیگر از تسهیلات بانک مهم، وام‌های بانکی کوتاه مدت (۶ الی ۱۲ ماهه) برای استفاده به عنوان سرمایه در گردش مورد نیاز برای انجام فرآیندهای تولید است که شبکه بانکی تا ۷۰ درصد آن را تأمین می‌کند. اخذ تسهیلات کوتاه مدت تا این میزان، منوط به جلب اعتماد بانک‌های عامل و سابقه مطلوب در انجام بازپرداخت تسهیلات دریافتی قبلی است.

برای تشویق سرمایه‌گذاران و هدایت آنها به احداث کارخانجات در مناطق محروم، معافیت‌های مالیاتی در نظر گرفته شده است که برخی از آنها عبارتند از:

- معافیت مالیاتی تا ۱۰ سال برای اجرای طرح در مناطق محروم
- معافیت مالیاتی تا ۴ سال برای اجرای طرح در شهرک‌های صنعتی

سرمایه‌گذاری در طرح در دوران اجرا شامل سرمایه‌گذاری در شهرک‌های توسعه یافته با موضوع فعالیت صنعتی و معدنی است و به دلیل استقرار در محدوده ۳۰ کیلومتری شهرهای با بیش از ۳۰۰ هزار نفر جمعیت، حائز معافیت مالیاتی در نظر گرفته نشده است. لیکن در صورتی که در یکی دیگر از شهرک‌های صنعتی در محدوده بیش از ۳۰ کیلومتری شهرهای با جمعیت بیش از ۳۰۰ هزار نفر مستقر شود، می‌تواند حائز معافیت‌های مالیاتی ماده ۱۳۲ قانون مالیات‌های مستقیم و تا ۴ سال پس از تاریخ بهره‌برداری به میزان ۸۰ درصد معاف از مالیات ماده ۱۰۵ (قانون مالیات‌های مستقیم) باشد.^۱ بر این اساس نرخ مالیات موثر بر عملکرد (سود سالیانه) می‌تواند در ۴ سال اول تا حد ۴ درصد کاهش یابد و پس از آن بر مبنای ۲۰ درصد لحاظ خواهد شد. بدیهی است؛ در صورتی که محل استقرار به ترتیب در یکی از مناطق محروم مشمول ۱۰ سال معافیت ۱۰۰ درصد خواهد بود.

در صورتی که محصولات تولیدی (مشروط اینکه مازاد بر نیاز بازار داخل باشد) در بازارهای خارجی به فروش برسد، می‌تواند مشمول معافیت ماده ۱۴۱ بوده و ۱۰۰ درصد درآمد حاصله از صادرات از شمول مالیات معاف باشد.

بدیهی است؛ در صورتی شخصیت حقوقی مشارکت به صورت سهامی عام تعریف شود و بتواند در دوران بهره‌برداری و جزء شرکت‌های پذیرفته شده در بازار بورس اوراق بهادار محسوب به حساب آید (به نحوی که نقل و انتقال سهام آن از طریق کارگزار بورس انجام قابل انجام باشد) مشمول ماده ۱۴۳ قانون مالیات‌های مستقیم بوده و تا سقف ده درصد از مالیات شرکت بخشوده می‌شود.

۱ - معافیت‌های موضوع این ماده شامل درآمد واحدهای تولیدی و معدنی مستقر در شعاع ۱۲۰ کیلومتری مرکز تهران و ۵۰ کیلومتری مرکز اصفهان ۳۰ کیلومتری مراکز استان‌ها و شهرهای دارای بیش از ۳۰۰ هزار نفر جمعیت (براساس آخرین سرشماری) نخواهد بود.

(پیوست شماره ۲)

خلاصه طرح

Summary Sheet

معرفی پروژه	
۱- عنوان طرح :	طرح احداث سردخانه دو مداره
۲- بخش :	تولید
۳- خدمات/ تولیدات	ذخیره سازی و نگهداری مواد غذایی در سردخانه دو مداره
۴- محل اجرای طرح	خوزستان- شهرستان دزفول - شهرک صنعتی دزفول ۲
۵- شرح پروژه (زمین، ساختمان، تاسیسات زیربنایی، نحوه تولید و ...):	<p>اجرای طرح با اخذ یک زمین به مساحت ۱۲,۰۰۰ متر مربع و انجام ساخت و ساز در زیر بنایی بالغ بر ۵,۳۱۰ متر مربع برنامه ریزی شده است. کل سرمایه گذاری در زمین و ساختمان بالغ بر ۶۵۶ میلیارد ریال و کل سرمایه گذاری در تجهیزات اصلی و جانبی بالغ بر ۵۵۶ میلیارد ریال برآورد شده است. کل هزینه های قبل از بهره برداری نیز بالغ بر ۴۳ میلیارد ریال برآورد می شود با این احتساب کل سرمایه ثابت مورد نیاز بالغ بر ۱,۲۵۵ میلیارد ریال و کل سرمایه در گردش مورد نیاز طرح ۱۵ میلیارد ریال است. کل سرمایه گذاری طرح از محل منابع آورده سهامداران شرکت پیش بینی شده است. فروش طرح در سال ۱۴۰۵ به قیمت های ثابت معادل ۵۸۴ میلیارد ریال پیش بینی شده است. این رقم در سنوات بعدی با توجه به افزایش ظرفیت تولید افزایش خواهد یافت و حداکثر به حدود ۷۳۰ میلیارد ریال افزایش خواهد یافت. سود خالص طرح در تمامی سنوات مثبت بوده است. رقم سود در سال ۱۴۰۵ معادل ۳۸۵ میلیارد است. سود در سنوات بعد افزایش می یابد و حداکثر به حدود ۵۲۷ میلیارد ریال بالغ خواهد شد. میانگین سود سالیانه طرح بالغ بر ۳۳۷ میلیارد ریال و میانگین حاشیه سود معادل ۷۰.۱ درصد پیش بینی شده است. نرخ بازده داخلی (IRR) طرح نیز ۳۴.۴ درصد برآورد گردیده و دوره بازگشت سرمایه (PBP) نیز حداکثر ۲.۳۵ سال برآورد می گردد. همچنین خالص ارزش فعلی جریانات نقدی طرح (NPV) مثبت بوده و با در نظر گرفتن نرخ بهره انتظاری ۳۰ درصد برابر با ۱۲۷ میلیارد ریال می باشد.</p>
۶- ظرفیت تولید سالانه :	۵۰۰۰ تن

وضعیت پروژه	
۷-	دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح از داخل: درصد ۱۰۰٪
۸-	فروش: ۷۳۰ میلیارد ریال
-	بازار داخلی پیش بینی شده: ۲۰ درصد
-	بازار خارجی پیش بینی شده: ۸۰ درصد
۹-	کل زمان مورد نیاز برای پروژه (از ابتدا تا زمان شروع فعالیت های تجاری): ۲۴ ماه
۱۰-	وضعیت طرح:
-	امکان سنجی طرح در دسترس است؟
-	بلی - امکان سنجی طرح از جنبه های مختلف ارزیابی صورت گرفته است و نتایج امکان سنجی در شاخص های بازار، فنی مهندسی و مالی و اقتصادی مطلوب می باشد.
-	زمین مورد نیاز تهیه شده است؟
-	بله - در حال حاضر زمین صنعتی در شهرک صنعتی دزفول ۲ وجود دارد و بر اساس معیارهای مکان سنجی این منطقه برای احداث طرح محل مناسبی می باشد. البته برای استقرار در این منطقه ضروری است موافقت های لازم اخذ شود.
-	مجوزهای قانونی (جواز تاسیس، سهمیه ارزی، محیط زیست و غیره) اخذ شده است؟
-	به منظور استقرار در شهرک صنعتی دزفول ۲ بایستی نسبت به اخذ مجوزهای قانونی از سازمان صنعت، معدن و تجارت و محیط زیست شهرستان دزفول اقدام گردد.
-	قرارداد مشارکت با شریک داخلی یا خارجی منعقد شده است؟
-	خیر - تا کنون هیچ گونه قرارداد مشارکتی برای اجرای طرح تهیه نشده است. این طرح ویژگی های لازم را به منظور جذب منابع مالی سهامداران را دارد.
-	با پیمانکار داخلی یا خارجی قراردادی منعقد شده است؟
-	خیر تا کنون توافق و یا قراردادی به منظور ساخت و تولید ماشین آلات داخلی و خارجی طرح منعقد نشده است.
-	تسهیلات زیربنایی (برق رسانی، آب رسانی، مخابرات، سوخت، جاده و غیره) فراهم شده است؟
-	در صورت استقرار طرح در شهرک صنعتی دزفول ۲ امکانات زیربنایی آب و برق، جاده و غیره فراهم است.
-	فهرستی از دانش فنی، ماشین آلات، تجهیزات و همچنین شرکت های فروشنده یا سازنده محصول مشخص شده است؟
-	به منظور احداث سردخانه و بهره برداری از آن نیاز به استفاده از دانش بالایی نیست و این خدمات در حال حاضر توسط واحدهای دیگر ارائه می شود. بنابراین دانش فنی مد نظر در کشور وجود دارد. البته ارائه خدمات سردخانه در خصوص هر یک از میوه ها و سبزیجات بایستی مطابق استاندارد مربوطه باشد
-	قرارداد خرید ماشین آلات، تجهیزات و دانش فنی منعقد شده است؟
-	خیر

ساختار مالی

۱۱- ساختار مالی:

کل مبلغ به یورو	پول خارجی مورد نیاز	پول داخلی مورد نیاز			شرح
		معادل به یورو	نرخ برابری (یورو به ریال)	میلیون ریال	
۲,۷۷۹,۴۳۳	۰	۲,۷۷۹,۴۳۳	۴۵۱,۵۳۱	۱,۲۵۵,۰۰۰	سرمایه ثابت
۳۲,۵۹۳	۰	۳۲,۵۹۳	۴۵۱,۵۳۱	۱۴,۷۱۷	سرمایه در گردش
۲,۸۱۲,۰۲۶	۰	۲,۸۱۲,۰۲۶	-	۱,۲۶۹,۷۱۷	کل سرمایه گذاری

ارزش ماشین آلات و تجهیزات خارجی:	۰	یورو	-
ارزش ماشین آلات و تجهیزات داخلی:	۱,۱۰۲,۹۱۴	یورو	-
ارزش دانش فنی و تخصصی خارجی:	۰	یورو	-
ارزش دانش فنی و تخصصی داخلی:	۰	یورو	-
خالص ارزش فعلی:	۲۸۱,۸۵۵	یورو	-
نرخ بازگشت داخلی:	۳۴.۴٪	درصد	-
دوره بازگشت سرمایه:	۲.۳۵	سال	-
حداقل نرخ سود مورد انتظار:	۳۰٪	درصد	-
در	۱۴۰۳	سال	-
معادل با ۲۸.۲ ماه			-

اطلاعات کلی طرح

۱۲- نوع طرح: تأسیس توسعه و تکمیل

- خلاصه وضعیت شرکت / طرح:

- نام (اشخاص حقیقی / حقوقی):

- فعالیت جاری:

- آدرس: خوزستان - شهرستان دزفول - شهرک صنعتی دزفول ۲

- تلفن برقراری تماس: +۹۸ ۹۱۶ ۶۰۳۵۹۱۲

- پست الکترونیکی: a.taheri58@gmail.com

- ساختار قانونی پیشنهادی: دولتی خصوصی

وب سایت: فاکس:

لطفاً مستندات زیر را در صورت امکان ارائه فرمایید.

مطالعه امکان سنجی طرح

مجوزهای قانونی (جواز تأسیس، مجوز سرمایه گذاری خارجی و غیره)