

جمهوری اسلامی ایران

سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران

"خلاصه پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

نام طرح: احداث نخلستان نوین و فرآوری محصولات در منطقه نفت شهر (پروژه 2)

Sector: Agriculture

subsector: Horticulture

isic code:

صاحب طرح:

سازمان جهاد کشاورزی استان کرمانشاه

مشاور تهیه طرح:

دانشگاه رازی

آدرس طرح:

تاریخ تهیه P.F.S: مهر 1403

مدیریت پایگاه ملی فرصت های سرمایه گذاری ایران

شرکت مهندسی شهریگ

shahrig.comwww.



فهرست مطالب

صفحه	عنوان
2	1- چکیده طرح
5	2- موقعیت طرح
5	2-1 : استان
6	2-2 : شهرستان
7	2-3 : موقعیت پروژه
9	2-4 - دسترسی به زیرساختها
9	3- مشخصات فنی طرح:
9	3-1 - محصول
11	3-2- نیازهای طرح
11	3-2-1- فضا و زیرساخت های مورد نیاز
11	3-2-2- تجهیزات و ماشین آلات
12	3-2-3- مواد اولیه و قطعات واسطه
12	3-2-4- مدیریت و منابع انسانی
13	4- مالکیت و مجوزهای قانونی
13	4-1- مالکیت زمین
13	4-2- مالکیت معنوی و امتیازها
13	4-3- مجوزهای قانونی
13	5- بررسی بازار و رقابت
14	5-1- معرفی بازار هدف
16	6- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون
16	7- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح
17	8- برنامه مالی پروژه
18	8-1- برآورد هزینه ها
20	8-2- برآورد درآمدها
20	درآمدهای پروژه در 5 سال اول پس از بهره برداری
21	8-3- مدت زمان بهره برداری پروژه
21	8-4- تحلیل نقطه سر به سر
22	8-5- تحلیل هزینه - فایده
23	8-6- انجام آنالیز حساسیت پروژه
24	8-7- جمع بندی
25	8-8- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه
25	9- نیازهای سرمایه ای، روش تامین و تضامین
25	9-1- سرمایه ارزی مورد نیاز
25	9-2- نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نیاز
25	9-3- زمان بازگشت سرمایه
26	10- مشوقها، ویژگیها و مزایای طرح

PROJECT PROFILE - SUMMARY SHEET

Project Introduction			
<ul style="list-style-type: none"> 1- Project title: Establishment of a Modern Palm Orchard and Product Processing in Naftshahr Region (Project 2) 			
2- Sector: Agriculture		Sub Sector: Horticulture	
3- Products / Services: Production of Medjool dates			
4- location (address): Naftshahr, Qasr-e Shirin county, Kermanshah Province, Iran			
Free Zone <input type="checkbox"/>	Economic Special Zone <input type="checkbox"/>	Industrial Estate <input type="checkbox"/>	Main Land <input checked="" type="checkbox"/>
5- Project description: <p>The proposed project encompasses 508 hectares of national land, which will be transferred to the investor with the assistance of Kermanshah's General Department of Natural Resources and the Agricultural Jihad Organization.</p> <p>Following soil improvements, approximately 300 hectares can be developed into an date palm orchard. The project also necessitates the construction of a 1,000 m² office building, a 350 m² quality control laboratory, and a 6,000 m² processing workshop, warehouse, cold storage, and packaging facility.</p> <p>Irrigation water will be sourced from the “Garmsiri irrigation network” passing near the project site. The Qasr-e Shirin-Somar road provides convenient access to the project, and an electricity transmission line is already in place. However, natural gas and telecommunication infrastructure must be extended from Naftshahr city, located approximately 10 kilometers away.</p>			

Project Status
6- Local / internal raw material access : Domestic sources can supply 66% of primary inputs like agricultural consumables. The remaining 34% of inputs, including saplings, lab equipment, and machinery, are imported.

7- Sale :

- Anticipated local market : -
- Anticipated export market : 100%

8 – Project total time (from start of activities to start of commercial operation in years) :

Schedule	Start of activities : 2025 Start of works at site: 2026 End of Works : 2030 Start of commercial operation : 2030
-----------------	---

9- Project status :

- Feasibility study available? Yes No
- Required land provided? Yes No
- Legal permissions (establishment license, foreign currency quota, environment, etc) taken? Yes No
- Partnership agreement concluding with local /foreign investor? Yes No
- Financing agreement concluding? Yes No
- Agreement with local /foreign contractor(s) concluding? Yes No
- Infrastructural utilities (electricity water supply, telecommunication, fuel, road, etc) procured? Yes No
- List of know- how, machinery, equipment, as well as seller /builder companies defined? Yes No
- Purchases agreement machinery, equipment and know-how concluded? Yes No

Financial Table**10- Financial structure :**

Descriptions	Local Currency Required			Foreign Currency Required Million Euro	Total Million Euro
	Million Rials	Rate (Euro to Rials)	Equivalent in Million Euro		
Fix Capital	4,454,366	670000	6.79	3.4	10.19
Current Capital	382,088	670000	0.57	-	0.57
Total Investment	4,927,454	670000	7.36	3.4	10.76

- Value of foreign equipment / machinery: 0.97 Million Euro
- Value of local equipment / machinery: Million Euro
- Value of foreign technical know-how: Million Euro
- Value of local technical know-how: Million Euro

- Net present value (NPV):	7.48 Million Euro
- Internal Rate of Return (IRR):	35.5 %
- Capital Rate of Return:	25 %
- Payback Period:	9 year

General Information

11 - Project type : Establishment ☒

Expansion and completion ☐

12- Company Profile

- Name (Legal/Natural persons): Agricultural Jihad Organization of Kermanshah

- Company's current activities

- Address: Keshavarz Blvd, Sepah Sqr, Kermanshah

- Tel: +988331520000

Fax: +988331521081

E-mail: Ece-kermanshah@agri_jahad.ir

Web Site: kermanshah.maj.ir

- Company's legal structure:

Government ☒

Non-Governmental ☐

Public non-governmental ☐

2- موقعیت طرح :

۱-۲: استان :

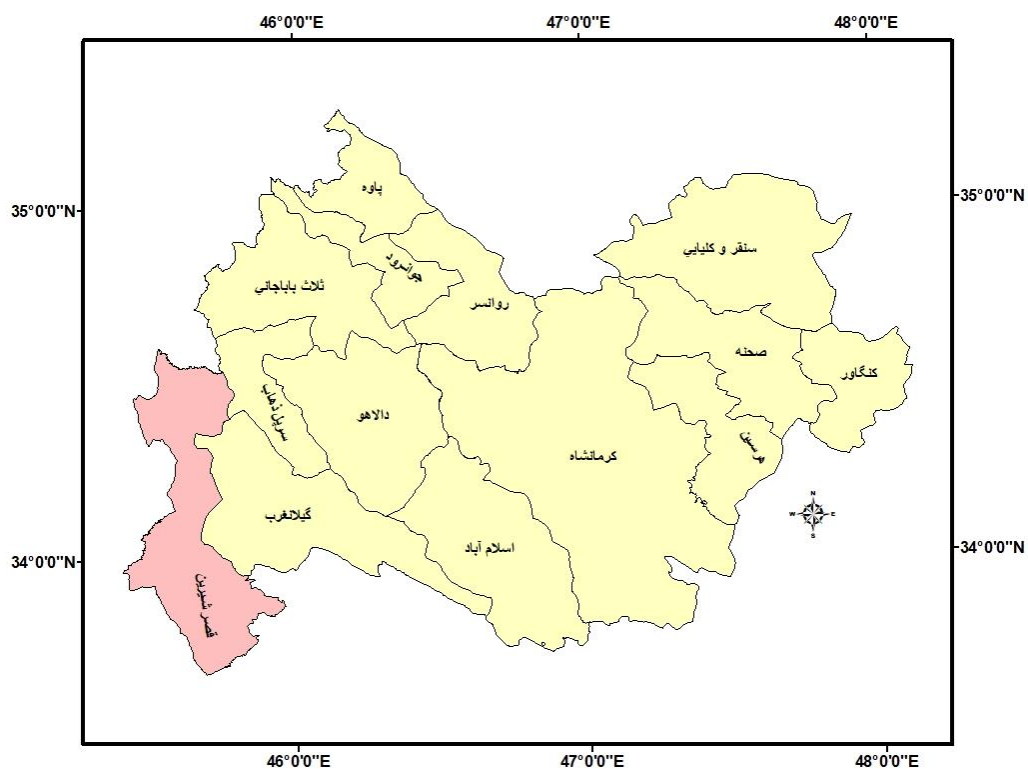
استان کرمانشاه، با مساحت 24640 کیلومتر مربع از استان های غربی کشور است که 1/1 درصد از مساحت کل کشور را شامل می شود. از نظر جغرافیایی، در موقعیت 33 درجه و 36 دقیقه تا 35 درجه و 15 دقیقه عرض شمالی و 45 درجه و 24 دقیقه تا 48 درجه و 30 دقیقه طول شرقی قرار گرفته است (شکل 1). این استان از شمال به استان کردستان، از جنوب به استان های لرستان و ایلام، از شرق به استان همدان و از غرب به کشور عراق (استان های دیاله و حلبچه) محدود میشود. این استان از 14 شهرستان، 35 شهر، 31 بخش و 84 دهستان تشکیل شده است.



شکل 1- موقعیت استان کرمانشاه در کشور

۲-۲ : شهرستان :

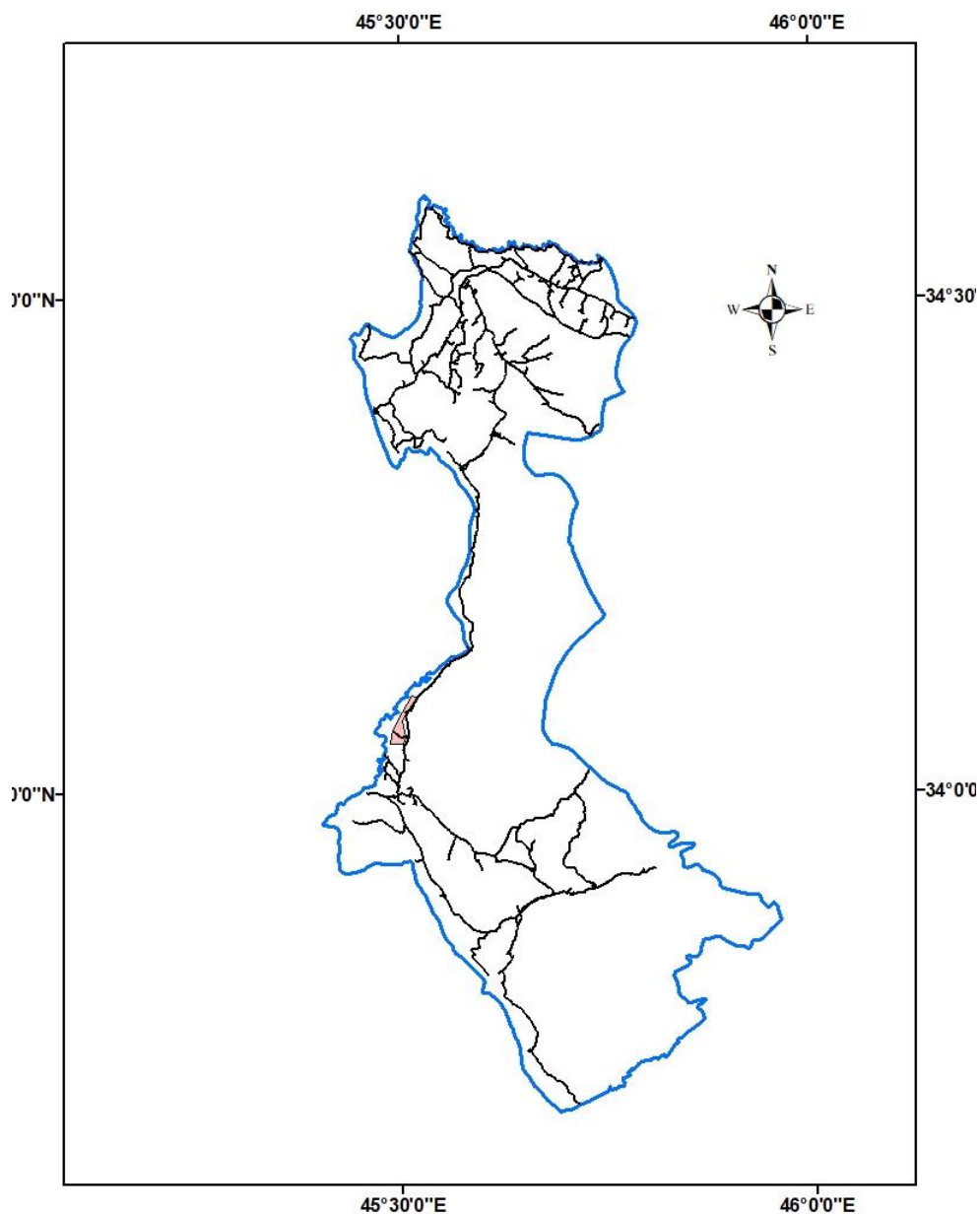
شهرستان قصرشیرین از شهرستانهای استان کرمانشاه و از مناطق آزاد تجاری در غرب ایران است. مرکز این شهرستان شهر قصرشیرین است که در 166 کیلومتری غرب شهر کرمانشاه واقع شده است و از سطح دریا 400 متر ارتفاع دارد. موقعیت شهرستان قصرشیرین در استان کرمانشاه در شکل 2 ارایه شده است. شهرستان قصرشیرین از شمال و غرب به کشور عراق از جنوب به استان ایلام از شرق به شهرستانهای سرپل ذهاب و گیلانغرب محدود میشود. این شهرستان بر سر راه اصلی تهران بغداد قرار دارد. مشهورترین آثار باستانی آن چهارطاقی و عمارت است. از دیگر بناهای تاریخی آن کاروانسرای شاه عباسی و قلعه جوامیر هستند. سومار دیگر شهر آن است.



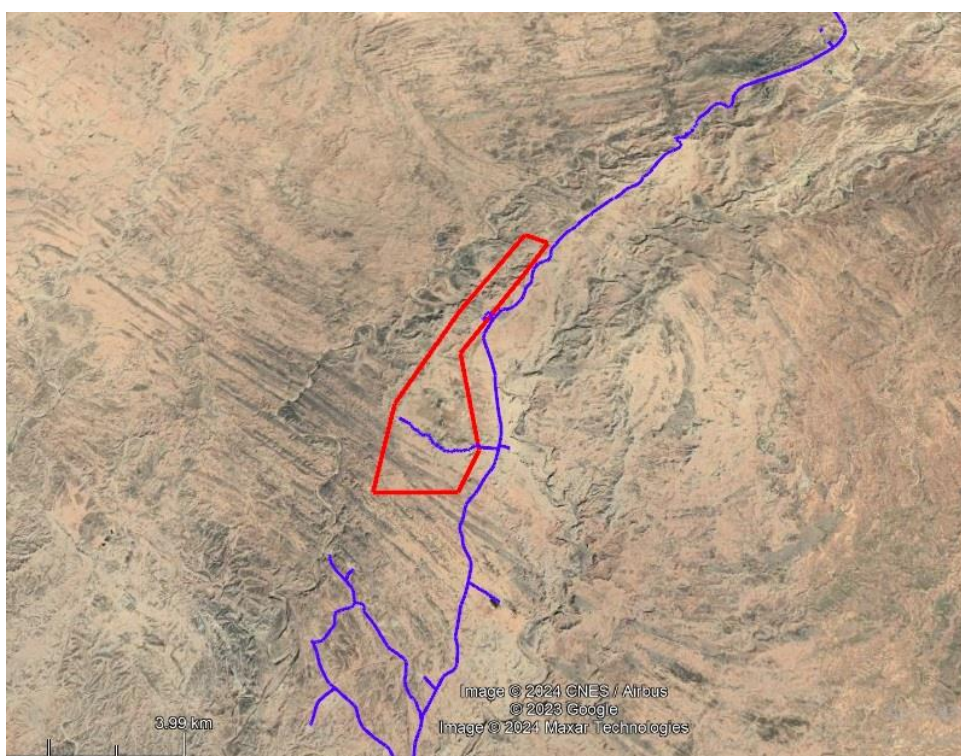
شکل 2- موقعیت شهرستان قصر شیرین در استان کرمانشاه

۲-۳: موقعیت پروژه :

این پروژه در 17 کیلومتری شهر نفت شهر از توابع شهرستان قصرشیرین قرار دارد. محل پروژه در مجاورت راه اصلی قصرشیرین به سومار واقع شده است. موقعیت پروژه در شهرستان قصرشیرین و راه های دسترسی به محل در شکل های 3 و 4 نمایش داده شده است.



شکل 3- موقعیت راه های شهرستان قصرشیرین نسبت به محل پروژه



شکل 4- موقعیت جاده اصلی نسبت به محدوده پروژه روی تصویر گوگل ارث

۴-۲- دسترسی به زیرساخت‌ها:

جدول 1- دسترسی به زیر ساخت ها

ردیف	زیرساخت مورد نیاز	فاصله تا محل پروژه	محل تأمین زیرساخت
1	آب	با هماهنگی شرکت آب منطقه ای استان کرمانشاه از سامانه گرمسیری تأمین می گردد	
2	برق	خط انتقال برق قصر شیرین - سومار از محل پروژه عبور می کند که با هماهنگی اداره برق، تأمین خواهد شد.	
3	گاز	10 کیلومتر از نفت شهر	
4	مخابرات	10 کیلومتر از نفت شهر	
5	راه اصلی	از کنار پروژه عبور کرده	
6	راه فرعی	-	
7	فرودگاه	200 کیلومتر از فرودگاه کرمانشاه 140 کیلومتر از فرودگاه ایلام	
8	بندر	660 کیلومتر تا بندر ماهشهر	
9	ایستگاه راه آهن	70 کیلومتر تا قصرشیرین (فعلا راه آهن ندارد ولی در آینده اجرا خواهد شد)	

مشخصات فنی طرح :

۱-۳ - محصول :

خرما یکی از محصولات مهم و استراتژیک کشاورزی ایران است که کشت آن از گذشته مورد توجه بوده و از جمله

محصولات مهم و با ارزش کشور است که نقش به سزایی در تولید ناخالص ملی، اشتغالزایی، صادرات و ایجاد صنایع مختلف بسته

بندی و جانی دارد. علاوه بر این، مواد اولیه را برای بسیاری از صنایع فراهم میکند. ایران سومین صادر کننده خرما در جهان می باشد. بر اساس آمارنامه سال 1401 وزارت جهاد کشاورزی خرما با تولید حدود 1/6 میلیون تن در سال (سهم 6/3 درصد از کل میزان تولید محصولات باغی کشور) رتبه چهارم را در بین محصولات باغی کشور دارد. سطح زیر کشت نخلستان های بارور و غیربارور خرما در استان کرمانشاه که همگی در شهرستان قصرشیرین واقع شده حدود 500 هکتار در سال 1401 بوده است که با توجه به برنامه ریزی های صورت گرفته و فراهم شدن آب از سامانه گرمسیری شرایط برای توسعه این محصول با ارزش فراهم شده است. طبق برنامه ریزی های صورت گرفته قرار است بزرگترین نخلستان کشور در سطح بیش از 2000 هکتار توسط هلدینگ سرمایه گذاری ماهان در این شهرستان احداث گردد.



شکل 5- نمایی از درخت خرماي مجول



شکل 6- تصویر میوه خرماى مجول

۳-۲- نیازهای طرح :

۳-۲-۱- فضا و زیرساخت های مورد نیاز :

طرح مورد بررسی احداث باغ مدرن و مکانیزه خرما 300 هکتاری در زمینی به مساحت 508 هکتار در اراضی منابع طبیعی شهرستان قصر شیرین (10 کیلومتری نفت شهر) می باشد. برای احداث این باغ نیاز به اجرای سیستم آبیاری قطره ای با نیاز آبی سالانه حدود سه میلیون متر مکعب آب می باشد که از سامانه گرمسیری مناطق مرزی غرب کشور تامین می گردد. احداث ساختمان هایی جهت مدیریت، آزمایشگاه، سردخانه، کارگاه های بسته بندی، انبار، تعمیرگاه ماشین آلات و ... از ضروریات زیرساختی این پروژه می باشد. تامین آب شرب، برق، گاز، تلفن و اینترنت پر سرعت (شبکه فیبر نوری) برای این ساختمان ها نیز لازم هست که بایستی ضمن اخذ مجوزهای لازم از سازمان های ذیربط، فراهم گردد. بایستی با هماهنگی اداره راهداری نسبت به احداث جاده دسترسی از جاده اصلی که از نزدیکی پروژه عبور می کند، اقدام گردد.

۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین آلات :

برای بهره وری مناسب و دسترسی به امکانات این طرح نیاز به ماشین آلات مختلف از قبیل تراکتور، تراکتور باغی، دیسک، بالابر هیدرولیکی تراکتوری، بالا برها و بالاروهای سبک، بالابر خودگردان، دستگاه گرده افشان مکانیزه، ریز خردکن برگ

و ضایعات نخل تراکتوری، وانت، خودروی اتفای حریق، خودرو سواری، کامیون، لودر، بیل مکانیکی، لیفتراک 2 تنی برقی، انواع سمپاش (تربولایتر، پشته شارژی و...)، تجهیزات مربوط به آبیاری، ابزار و ادوات مربوط به هرس (اره برقی، قیچی های بادی و هیدرولیکی، اره دستی، قیچی دسته بلند و دسته کوتاه)، تجهیزات اداری ارقییل کامپیوتر، پرینتر و اسکنر، میز و صندلی اداری و سالن جلسات، تلفن و می باشد.

۳-۲-۳- مواد اولیه و قطعات واسطه :

مواد اولیه برای پرورش نخل خرما از قبیل انواع کودهای ماکرو و میکرو، تقویت کننده های رشدی، سموم علف کش، سموم مبارزه با آفات و امراض، مواد اولیه بسته بندی از قبیل جعبه و خواهد بود.

۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی :

این پروژه نیاز به نیروی انسانی ماهر با تخصص های مختلف مدیریتی، حسابداری، بازرگانی، کشاورزی، صنایع غذایی، شیمی و ... جهت انجام امورات مدیریتی، کارشناسی در سطح باغات و آزمایشگاه و بازاریابی دارد. نیروهای کارگری برای عملیات باغبانی به صورت تمام وقت و پاره وقت نیز نیاز می باشد.

جدول 2- تعداد و حقوق متوسط پایه پرسنل بر اساس سطح مهارت

ردیف	سطح مهارت	تعداد	حقوق پایه (میلیون ریال)
۱	متخصص	۴۰	۴۰۰
۲	ماهر	۱۸۵	۲۲۰
۳	غیر ماهر	۱۱۰	۲۰۰

- تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز: ۱۸۵ نفر
- تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز: ۱۱۰ نفر
- تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز: ۴۰ نفر

3- مالکیت و مجوزهای قانونی :

۱-۴- مالکیت زمین :

مالکیت زمین در اختیار اداره کل منابع طبیعی استان کرمانشاه می باشد که با تشریفات اداری و قانونی قابلیت واگذاری به سرمایه گذار را دارد. لازم به ذکر است که در حال حاضر این اراضی به صورت مرتع تحت بهره برداری عشایر می باشد. مطابق نظرات کارشناسان اداره کل منابع طبیعی استان، این اراضی از لحاظ نظامی و محیط زیست فاقد محدودیت بوده و قابل واگذاری می باشد.

۲-۴- مالکیت معنوی و امتیازها:

مالکیت معنوی خاصی وجود ندارد. با توجه به اهمیت اشتغالزایی در مناطق مرزی این طرح مورد حمایت مجموعه استانداری می باشد و از امتیازات خاص های مرزی می تواند استفاده نماید.

۳-۴- مجوزهای قانونی :

با توجه به حمایت مجموعه اداری در سطح استان و شهرستان از این گونه طرح ها، مجوزهای قانونی بعد از طی فرآیندهای اداری قابل اخذ می باشد.

4- بررسی بازار و رقابت :

با افزایش جمعیت در جهان نیاز به غذا در حال افزایش است. انتظار می رود که جمعیت جهان تا سال ۲۰۵۰ به ۱۰ میلیارد نفر برسد و تقاضا برای غذا به طور متوسط ۷۸.۵ درصد افزایش و برای تغذیه ۱۰ میلیارد نفر تا سال ۲۰۵۰، تولید غذا باید تا سال ۲۰۵۰ حدود ۵۰ درصد افزایش یابد. در سال ۲۰۲۰، تولید جهانی غذا حدود ۹.۸ میلیارد تن بود که انتظار می رود تولید جهانی غذا تا سال ۲۰۵۰ در مقایسه با سطح آن در سال ۲۰۲۰ دو برابر شود. کیفیت محصول تولیدی تاثیر بسیار زیادی در فروش محصولات کشاورزی دارد.

سستی بودن عملیات باغداری در زمان کاشت، داشت و برداشت و روش های غیربهداشتی بسته بندی، حمل و نگهداری و نبود صنایع تبدیلی و فرآوری پیشرفته و مدرن، از دیگر موانع تولید و صادرات به شمار میرود. از آنجائیکه کیفیت محصولات تولیدی در شرایط آب و هوایی ایران بسیار خوب می باشد و رعایت موارد مورد نظر در تولید و مسائل پس از برداشت (درجه بندی، بسته بندی) در این طرح منجر به صادرات محصول تولیدی و ایجاد رقابت و برتری خواهد شد.

طبق اظهارات مدیرکل دفتر میوه های گرمسیری و نیمه گرمسیری وزارت جهاد کشاورزی صادرات میوه های گرمسیری در سال ۱۴۰۲ افزایش داشته است و صادرات خرما در سال ۱۴۰۲ حدود ۳۹۰ هزار تن به ارزش ۳۴۵ میلیون دلار بوده که در مقایسه با سال ۱۴۰۱ از نظر وزنی ۷ درصد و از نظر ارزش ۱۰ درصد افزایش داشته است. تولید خرما در سال ۱۴۰۲ در ایران یک میلیون و ۶۵۸ هزار و ۵۶۰ تن بوده است. از اینرو تنها در سال ۱۴۰۲ حدود ۲۳/۵ درصد خرما تولیدی کشور صادر شده است و بقیه به مصرف داخلی رسیده است.

پیش بینی ها نشان می دهد ارزش جهانی صنعت خرما از سال ۲۰۲۰ تا ۲۰۲۶ روندی افزایشی دارد و از ۱۳/۰۶ میلیارد دلار به ۱۹/۷۶ میلیارد دلار می رسد. پژوهشی با استفاده از شاخص های نسبت های تمرکز و هرفیندال هیرشمن، به بررسی الگوی تجاری و ساختار بازار محصول خرما در ایران و جهان در دوره زمانی ۲۰۰۱-۲۰۱۹ پرداخت. نتایج نشان داد ساختار بازار جهانی و ساختار بازار صادراتی ایران در این دوره رقابتی تر شده و با وجود کاهش مزیت، همچنان خرما ایران در بازار جهانی دارای توان رقابت پذیری است. نظر به رقابتی تر شدن ساختار بازار صادراتی خرما و وجود کشورهای زیادی با مزیت صادراتی، بهره گیری از روش های متنوع بازاریابی و تبلیغات، بسته بندی و فرآوری، افزایش استانداردها و توسعه نظام بانکداری و تجارت الکترونیک برای حفظ سهم در بازارهای کنونی و یافتن بازارهای جدید برای خرما ایران ضروری به نظر می رسد. امروزه نوع خرما تولیدی تاثیر زیادی بر صادرات خرما دارد بطوریکه ارقامی مانند مجول و دگلک نور تقاضای بیشتری در دنیا را دارند. از اینرو با تولید ارقام مورد پسند بازار دنیا و رعایت اصول تولید و استانداردهای لازم و درجه بندی و بسته بندی مناسب میتوان د بازار رقابت جایگاه خود را کسب کرد.

۱-۵- معرفی بازار هدف :

بر اساس نتایج اولویت بندی صادرات خرما به کشورهای هدف، بازارهای صادراتی برتر زیر برای انواع خرما ایرانی شناسایی شده اند:

خرما زاهدی: پاکستان، افغانستان، قزاقستان، قرقیزستان و ترکیه

خرما استعمران: استرالیا، امارات متحده عربی، کانادا، بریتانیا و لهستان

خرما مضافتی: هند، امارات متحده عربی، ترکیه، پاکستان و آذربایجان

خرما کبکاب: روسیه، قزاقستان، اوکراین، امارات متحده عربی و عراق

خرما شاهانی: امارات متحده عربی و هند

۸۲ کشور، مقصد صادرات انواع خرماهای ایرانی در سال ۱۴۰۲ بوده که هند با خرید ۹۰ هزار و ۲۳۷ تن، به ارزش ۸۴ میلیون و ۷۹۴ هزار دلار، مقصد نخست انواع خرماهای ایرانی بود و پس از آن، پاکستان با خرید ۹۱ هزار و ۱۹۹ تن به ارزش ۷۲ میلیون و ۴۴ هزار و ۵۷۶ دلار، ترکیه با خرید ۳۹ هزار و ۴۸ تن به ارزش ۳۶ میلیون و ۱۶۷ هزار دلار، قزاقستان با ۲۴ هزار و ۱۴۳ تن به ارزش ۱۸ میلیون و ۲۲ هزار دلار، چین با ۱۰ هزار و ۳۲۱ تن به ارزش ۱۱ میلیون و ۹۷۵ هزار دلار، عراق با هشت هزار و ۸۸۶ تن به ارزش ۹ میلیون و ۴۴۰ هزار دلار و روسیه با ۱۰ هزار و ۱۰۳ تن به ارزش ۹ میلیون و ۳۷۶ هزار دلار، مقاصد دوم تا هفتم صادرات انواع خرماهای ایرانی در سال ۱۴۰۲ بودند.

خرمای مجول ایران یکی از انواع خرماهای محبوب و مرغوب است که به دلیل طعم شیرین و منحصر به فردش، جایگاه ویژه‌ای در دنیای میوه‌ها دارد. این نوع خرما دارای تاریخچه‌ای باستانی و گذشته تاریخی است که تا زمان حال محبوبیت ویژه‌ای در بین مردم دنیا دارد. این خرما حاوی ویتامین‌ها، مواد معدنی و آنتی اکسیدان‌های مفیدی است که علاوه بر انرژی‌زایی و تقویت سیستم ایمنی بدن، به حفظ سلامت پوست و مو کمک می‌کند. خرمای مجول ایران دارای مشخصاتی منحصر به فرد است که آن را از سایر انواع خرماها متمایز می‌کند. قیمت هر کیلو خرمای مجول در بازار داخلی ۶۰۰ تا ۷۰۰ هزار تومان (حدود ۱۰ یورو) و در سایت آمازون بیش از ۲۰ یورو می‌باشد. البته بازار هدف این نوع خرما عمدتاً کشورهای خارجی است و انتظار می‌رود این محصول با قیمت حداقل کیلویی ۶ یورو در بازارهای جهانی به فروش برسد.

مدیرکل دفتر مطالعه، پایش و توسعه بازار سازمان تعاون روستایی، اشاره‌ای به نام همه کشورهای خریدار خرمای ایرانی داشت و گفت: اتریش، اردن، آرژانتین، ارمنستان، ازبکستان، اسپانیا، استرالیا، آفریقای جنوبی، افغانستان، آلبانی، آلمان، امارات، اندونزی، انگلستان، اوکراین، اوگاندا، ایتالیا، ایسلند، بحرین، برزیل، بلاروس، بلژیک، بلغارستان، بنگلادش، بوسنی، پاکستان، پرو، تاجیکستان، تانزانیا، تایلند، تایوان، ترکمنستان، ترکیه، ترینیداد و توباگو، مالت، آذربایجان، چک، مولداوی، یوگسلاوی، چین، دانمارک، رومانی، ژاپن، سریلانکا، سنگاپور، سوریه، سومالی، سوئیس، سوئد، شیلی، صربستان، عراق، عمان، روسیه، فرانسه، فنلاند، فیلیپین، قرقیزستان، قزاقستان، قطر، کانادا، کره جنوبی، کرواسی، کلمبیا، کنیا، کویت، گرجستان، لبنان، لهستان، لیتوانی، مالدیو، مالزی، مجارستان، مغولستان، مکزیک، موریتانی، نروژ، نیوزیلند، هلند، هند، ونزوئلا و یونان، ۸۲ کشور خریدار خرمای ایرانی در سال ۱۴۰۲ بودند.

5- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون : دارد ندارد ■

6- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح :

جدول 3- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح

ردیف	شرح	زمان انجام پروژه			
		سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم
1	تحويل زمین				
2	آماده سازی زمین، آبیاری و کاشت				
3	ساختمان				
4	انشعابات				
5	تاسیسات				
6	ماشین آلات				
7	نهال				

				تجهیزات آزمایشگاهی و کنترل کیفیت	8
				وسایط نقلیه	9
				تجهیزات اداری و عمومی	10

7- برنامه مالی پروژه :

در این مطالعه کلیه هزینه ها و درآمدهای پروژه بر اساس قیمت های سال 1403 برآورد گردیده است.

۸-۱- برآورد هزینه ها:

جدول 4- هزینه های سرمایه گذاری طرح

ردیف	شرح	هزینه ارزی (دلار)	معادل ارزی (میلیون ریال)	هزینه ریالی (میلیون ریال)	جمع کل (میلیون ریال)	جمع کل (دلار)	نسبت به کل
1	زمین	0	0	0	0	0	0.0
2	آماده سازی زمین، آبیاری و کاشت	0	0	1,835,774	1,835,774	2,739,961	25.5
3	ساختمان	0	0	870,000	870,000	1,298,507	12.1
4	انشعابات برق و هزینه های اتصال	0	0	30,000	30,000	44,776	0.4
5	تاسیسات	0	0	136,800	136,800	204,179	1.9
6	ماشین آلات و تجهیزات تولیدی	730,000	489,100	0	489,100	730,000	6.8
7	نهال	2,340,000	1,567,800	0	1,567,800	2,340,000	21.7
8	تجهیزات آزمایشگاهی و کنترل کیفیت	240,000	160,800	0	160,800	240,000	2.2
9	وسایط نقلیه	0	0	690,500	690,500	1,030,597	9.6
10	تجهیزات اداری و عمومی	0	0	53,550	53,550	79,925	0.7
11	متفرقه و پیشبینی نشده (3 درصد)	99,300	66,531	108,499	175,030	261,238	2.4
83.3	جمع داراییهای ثابت	3,409,300	2,284,231	3,725,123	6,009,354	8,969,185	
12	هزینه های قبل از بهره برداری	0	0	820,243	820,243	1,224,243	11.4
94.7	جمع هزینه های سرمایه گذاری ثابت	3,409,300	2,284,231	4,545,366	6,829,597	10,193,428	
13	سرمایه در گردش	0	0	382,088	382,088	570,281	5.3
100.0	جمع کل هزینه های سرمایه گذاری	3409300	2,284,231	4,927,454	7,211,685	10,763,708	

جدول 5- هزینه های تولید سالیانه (میلیون ریال)

ردیف	شرح	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم به بعد
	تحقق ظرفیت (%)	20	33	52	72	85	100
1	مواد اولیه	57,000	94,050	148,200	205,200	242,250	285,000
2	حقوق و دستمزد تولیدی	499,365	992,217	1,007,276	1,024,777	1,035,359	1,210,992
3	انرژی و ارتباطات	95,130	190,260	190,260	190,260	190,260	190,260
4	تعمیر و نگهداری	50,060	82,599	130,156	180,216	212,755	250,300
5	متفرقه و پیش بینی نشده (۵ درصد هزینه های عملیاتی تولید)	35,078	67,956	73,795	80,023	84,031	96,828
6	حقوق و دستمزد اداری	97,055	194,109	194,109	194,109	194,109	194,109
7	هزینه های عمومی پرسنل (ایاب و ذهاب، تغذیه و ...)	56,230	112,454	112,467	112,482	112,490	112,500
8	استهلاک	445,747	445,747	445,747	445,747	445,747	445,747
9	اجاره زمین	6,477	12,954	12,954	12,954	12,954	12,954
10	بیمه دارایی ها (دو هزارم دارایی های ثابت)	6,010	12,019	12,019	12,019	12,019	12,019
11	بازاریابی، توزیع و فروش (یک درصد فروش)	16,884	27,859	43,898	60,782	71,757	84,420
12	جمع کل هزینه تولید	1,365,055	2,232,257	2,370,933	2,518,641	2,613,817	2,895,129
13	میانگین هزینه هر تن	3,250	3,221	2,171	1,666	1,464	1,379

۸-۲- برآورد درآمدها:

جدول 6- برآورد درآمد پروژه در سال های بعد از شروع باردهی

ردیف	شرح	سال از زمان شروع باردهی					
		اول	دوم	سوم	چهارم	پنجم	ششم به بعد
1	تحقق ظرفیت عملی (درصد)	20	33	52	72	85	100
2	میزان تولید در هکتار (تن در هکتار)	1.4	2.31	3.64	5.04	5.95	7
3	تولید سالیانه (تن)	420	693	1092	1512	1785	2100
4	فروش کل یا درآمد (یورو)	2,520,000	4,158,000	6,552,000	9,072,000	10,710,000	12,600,000
5	فروش کل یا درآمد (میلیون ریال)	1,688,400	2,785,860	4,389,840	6,078,240	7,175,700	8,442,000

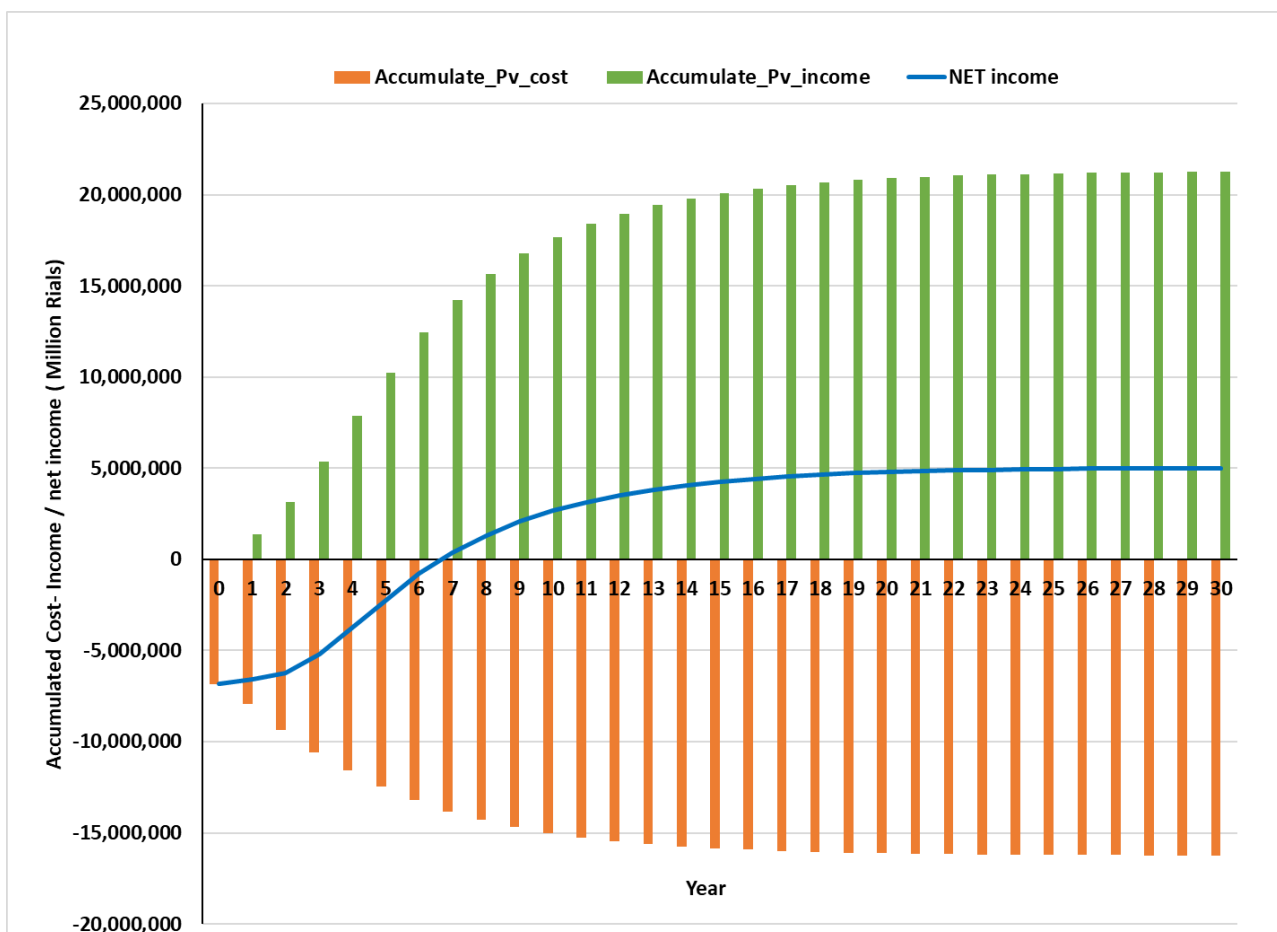
۳-۸- مدت زمان بهره‌برداری پروژه:

نخلستان خرما حدود 50 تا 100 سال قابلیت باروری را دارد. در این پروپوزال عمر اقتصادی باغ 30 سال در نظر گرفته شده

است و آنالیز اقتصادی بر این مبنا انجام شده است.

۴-۸- تحلیل نقطه سر به سری:

ارزش کنونی تجمعی هزینه‌ها و درآمدهای پیش‌بینی شده پروژه با نرخ تنزیل 25 درصد در شکل 7 ارایه شده است. ملاحظه می‌گردد که در سال هفتم بعد از شروع باروری باغ (سال یازدهم از آغاز احداث باغ) میزان درآمد تجمعی از هزینه‌های تجمعی سبقت گرفته و این سال به عنوان نقطه سر به سر مالی پروژه در نظر گرفته می‌شود.

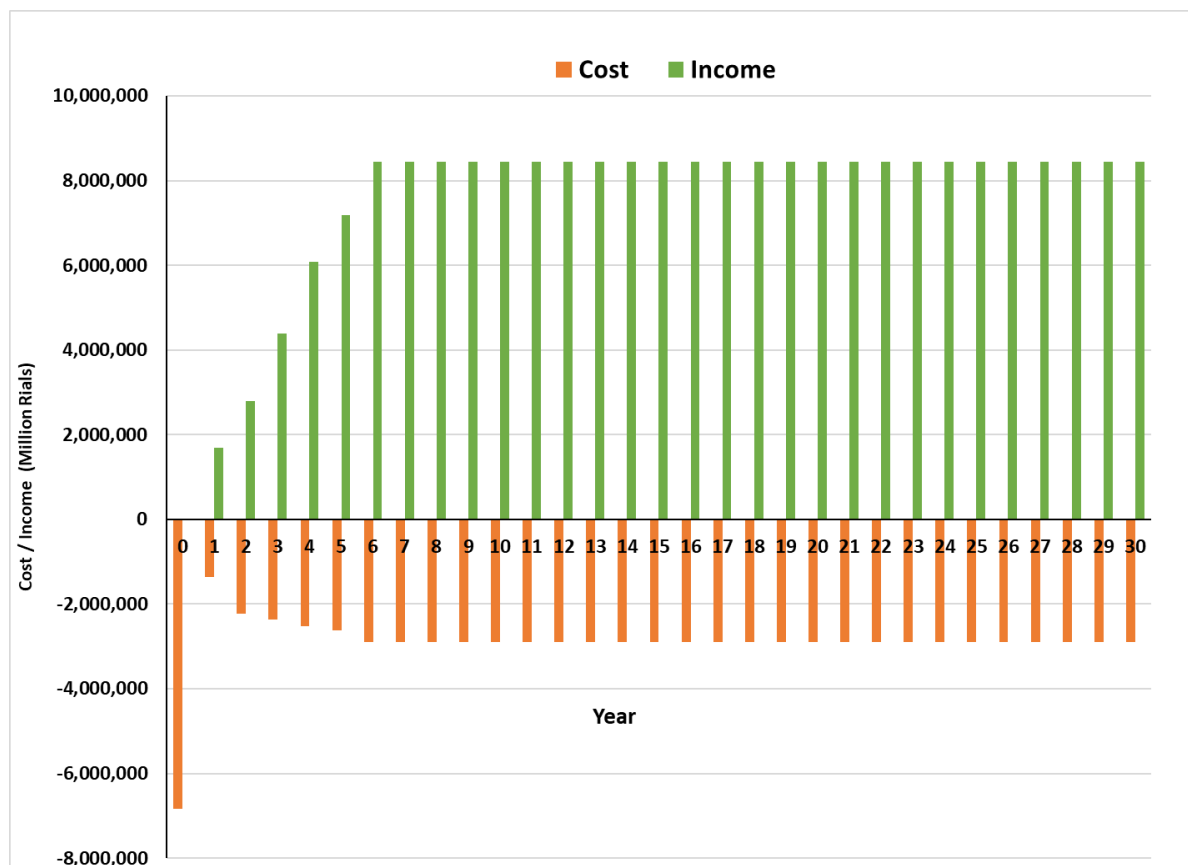


شکل ۷- مقادیر تجمعی هزینه، درآمد و درآمد خالص در انتهای هر سال (میلیون ریال) از سال شروع باردهی جهت تحلیل نقطه سر به

سر با نرخ تنزیل ۲۵ درصد

۵-۸- تحلیل هزینه - فایده :

حداقل نرخ بازده مورد انتظار برای فعالیت های کشاورزی و باغبانی که برای سرمایه گذار در منطقه مورد مطالعه که از نظر آب و هوایی و جغرافیایی (مجاورت مرز) جذابیت اقتصادی داشته باشد 25 درصد در نظر گرفته شد. دیاگرام نقدی پروژه به شرح شکل 8 می باشد. نتایج مربوط به شاخص های اقتصادی طرح پیشنهادی در جدول 7 گزارش شده است که بیانگر اقتصادی بودن طرح با نرخ تنزیل 25 درصد می باشد.



شکل 8- فرآیند مالی پروژه (میلیون ریال)

جدول 7- شاخص های بازدهی اقتصادی پروژه

16,232,700	ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره برداری (میلیون ریال)
21,245,544	ارزش حال کل درآمد دوره اجرا و بهره برداری (میلیون ریال)
5,012,844	خالص ارزش فعلی NPV
1.31	نسبت درآمد به هزینه B/C
35.5	نرخ بازده داخلی IRR (درصد)

۶-۸- انجام آنالیز حساسیت پروژه :

آنالیز حساسیت نسبت به افزایش و یا کاهش درآمد و هزینه ها در محدوده $\pm 20\%$ انجام شد که نتایج آن در جداول ۸ و ۹ ارائه شده است. مشاهده می گردد با افزایش ۲۰ درصدی هزینه ها نسبت منفعت به هزینه 1.09 و نرخ بازده داخلی ۲۸ درصد خواهد شد که از حداقل نرخ بازده قابل قبول ۲۵ درصد بیشتر است. با کاهش ۲۰ درصدی درآمد نرخ بازده داخلی پروژه به 26.7 درصد و نسبت منفعت به هزینه 1.05 کاهش می یابد که بیشتر از حداقل نرخ بازده قابل قبول می باشد. با توجه به آنالیزهای صورت گرفته پروژه اقتصادی محسوب می گردد.

جدول 8- آنالیز حساسیت شاخص های اقتصادی نسبت به تغییرات هزینه در محدوده $\pm 20\%$

افزایش یا کاهش هزینه (%)	نسبت درآمد به هزینه	ارزش کنونی خالص	نرخ بازده داخلی
20	1.09	1,766,304	28.2
15	1.14	2,577,939	29.9
10	1.19	3,389,574	31.6
5	1.25	4,201,209	33.5
0	1.31	5,012,844	35.5
-5	1.38	5,824,479	37.7
-10	1.45	6,636,114	40
-15	1.54	7,447,749	42.6
-20	1.64	8,259,384	45.4

جدول 9- آنالیز حساسیت شاخص های اقتصادی نسبت به تغییرات درآمد در محدوده $\pm 20\%$

افزایش یا کاهش درآمد (%)	نسبت درآمد به هزینه	ارزش کنونی خالص	نرخ بازده داخلی
20	1.57	9,261,953	43.5
15	1.51	8,199,676	41.5
10	1.44	7,137,399	39.6
5	1.37	6,075,121	37.5
0	1.31	5,012,844	35.5
-5	1.24	3,950,567	33.4
-10	1.18	2,888,290	31.2
-15	1.11	1,826,013	29
-20	1.05	763,735	26.7

۷-۸- جمع بندی :

جدول 10- خلاصه مباحث اقتصادی پروژه

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)	نام محصول تولیدی	ظرفیت اسمی و واحد آن
باغبانی	احداث نخلستان نوین و فرآوری محصولات	خرمای مجول	۲۱۰۰ تن
طول دوره اجرا	کل سرمایه گذاری ثابت (میلیون ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز
۴ سال	۶۸۳۰,۰۰۰	۳۸۲,۱۰۰	۳۴۰
نرخ بازده داخلی IRR	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C*
۳۵.۵	۵۰۱۲,۸۴۴	---	۱.۳۱

* نسبت منفعت به هزینه با نرخ تنزیل ۲۵ درصد

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

در این پروژه کلیه هزینه ها و درآمدها بر اساس قیمت های سال 1403 محاسبه شده است و فرض بر این است که هر گونه تغییر در قیمت ها (ریالی و ارزی) روی درآمدها و هزینه های طرح به صورت یکسان تاثیر می گذارد. با توجه به تغییرات نرخ ارز، کلیه هزینه ها و درآمدها به یورو نیز تبدیل شده است.

نیازهای سرمایه ای، روش تامین و تضامین :

۹-۱- سرمایه ارزی مورد نیاز :

جدول 11- میزان سرمایه ارزی مورد نیاز (یورو)

ردیف	سال	میزان ارز مورد نیاز (یورو)
1	اول	2,340,000
2	دوم	-
3	سوم	400,000
4	چهارم	570,000
مجموع		3,310,000

۹-۲- نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نیاز:

کلیه هزینه ها توسط سرمایه گذار تامین می گردد. استفاده از تسهیلات بانکی برای تامین بخشی از سرمایه مورد نیاز در چهارچوب مقررات امکانپذیر است.

۹-۳- زمان بازگشت سرمایه:

جمع هزینه های سرمایه گذاری ثابت 6,829,597 میلیون ریال می باشد. در چهار سال اول قبل از شروع بارداری جمعاً 820,243 میلیون ریال هزینه جاری نیز خواهیم داشت. از سال پنجم که به تدریج باردهی محصول شروع می گردد درآمد نیز

خواهیم داشت. مطابق جدول 12 در سال نهم درآمد خالص تجمعی از مجموع هزینه های سرمایه گذاری ثابت بیشتر می گردد. بنابراین زمان بازگشت سرمایه در این پروژه 9 سال بعد از آغاز اجرای پروژه خواهد بود.

جدول 12- درآمد و هزینه سالانه در سال های اولیه اجرای پروژه به منظور تعیین دوره برگشت سرمایه

سال	هزینه	درآمد	درآمد خالص	درآمد خالص تجمعی
1-4	820,243	0	-820,243	-820,243
5	1,365,055	1,688,400	323,345	-496,898
6	2,232,257	2,785,860	553,603	56,705
7	2,370,933	4,389,840	2,018,907	2,075,612
8	2,518,641	6,078,240	3,559,599	5,635,212
9	2,613,817	7,175,700	4,561,883	10,197,095
10	2,895,129	8,442,000	5,546,871	15,743,967

8- مشوق ها، ویژگی ها و مزایای طرح :

واگذاری زمین با مبلغ اجاره بسیار پایین، استفاده از امتیازات طرح های مناطق مرزی، در دسترس بودن آب از سامانه گرمسیری، حمایت مدیران استانی از طرح های سرمایه گذاری در مناطق مرزی از جمله مشوق ها برای اجرای این طرح می باشد.