

بسمه تعالی
وزارت تعاون
معاونت طرح و برنامه
دفتر امور اقتصادی و تسهیلات بانکی

طرح توجیهی
تولید محصولات خارج از فصل در گلخانه
(صیفی جات گلخانه ای)

به ظرفیت ۳۰۰۰ متر مربع

تهیه شده در سال ۱۳۸۵

خلاصه طرح:

موضوع طرح: تولید محصولات خارج از فصل در گلخانه
(صیفی جات گلخانه ای)
دستگاه صادره کننده مجوز: وزارت جهاد کشاورزی

ظرفیت اسمی تولیدات: ۹۷۳ تن

نوع تولیدات: خیار، گوجه فرنگی و بادمجان گلخانه ای

تعداد شاغلین: ۹ نفر

مشخصات سرمایه گذاری طرح:

سرمایه گذاری کل طرح: ۲۱۳۴.۳۹ میلیون ریال

سرمایه گذاری ثابت: ۲۰۲۳.۱۱ میلیون ریال

سرمایه در گردش: ۱۱۱.۲۹ میلیون ریال

درآمد سالیانه: ۲۶۰۸.۹۰ میلیون ریال

سود ویژه: ۱۲۳۱.۴۵ میلیون ریال

دوره بازگشت سرمایه: ۱.۶ سال

نرخ بازدهی سرمایه: ۶۳.۱٪ درصد

نرخ بالای رشد جمعیت از یک سو و کاهش وسعت اراضی حاصلخیز به دلیل توسعه روزافزون شهرها و مناطق صنعتی از سوی دیگر، ضرورت استفاده بهینه از امکانات موجود را بیش از پیش مینماید. بطور کلی افزایش تولید محصولات کشاورزی به دو طریق میسر می‌باشد، یکی از طریق افزایش سطح زیر کشت و دیگری افزایش عملکرد محصول در واحد سطح. روش اول بنابر دلایل فوق‌الذکر قابل اجرا نیست، لذا بایستی با استفاده از تکنولوژیهای جدید نسبت به افزایش میزان تولید در واحد سطح اقدام نمود. تولید صیفیجات گلخانه ای یکی از مصادیق تولید بیشتر در سطح کمتر میباشد.

یکی از محصولاتی که در کشت گلخانه‌های صیفیجات مورد توجه قرار گرفته است، خیار تیرپلوئید میباشد که هر بوته آن در یک دوره کشت به طور متوسط بیش از بیست و دو کیلو گرم محصول تولید مینماید. بذر این خیار هیبرید بوده و خیار حاصله پارتنوکارپ (بدون تخم) و قلمی خواهد بود. به دلیل مسدود بودن محیط ، کنترل شرایط اقلیمی از قبیل دما و رطوبت و همچنین آفات و امراض به راحتی مقدور بوده و دوره رشد محصول حدود شش ماه به طول میانجامد. در این دوره محصول هر سه روز یک بار قابل چیدن است.

کشت صیفی جات در گلخانه به صورت ردیفی و آبیاری به روش قطره ای صورت میگیرد . فاصله کاشت بذر در روی ردیف ها ۱۵ تا ۲۰ سانتیمتر و فاصله ردیفها از یکدیگر ۸۰ تا ۱۰۰ سانتیمتر در نظر گرفته میشود. دمای مناسب گلخانه برای رشد مطلوب بوته ها ۲۲ تا ۲۸ درجه سانتیگراد بوده و بایستی توجه داشت که افزایش بیش از حد رطوبت نسبی در گلخانه باعث تشدید بروز و گسترش امراض قارچی گوناگون میگردد. بدیهی است که در صورت مشاهده نشانه های بیماری بایستی سریعاً نسبت به سمپاشی و کنترل آن با سموم قارچ کش مناسب اقدام نمود.

۱- سرمایه گذاری ثابت طرح

۱-۱- زمین محل اجرای طرح:

مترائز زمین	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۶۰۰۰	۵۰۰۰۰	۳۰۰

۲-۱- محوطه سازی:

ردیف	شرح	مساحت (متر مربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	خاکبرداری و تسطیح	۶۰۰۰	۱۰۰	۱
۲	گود برداری	۱۰۰	۵۰۰۰۰	۵
۳	حصارکشی	۳۲۰	۱۵۰۰۰۰	۴۸
۴	فضای سبز ، خیابان کشی	۳۰۰	۲۰۰۰۰۰	۶۰
	جمع	-	-	۱۱۴

۳-۱- ساختمانها:

ردیف	شرح	مساحت زیر بنا (متر مربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	انبار مواد اولیه	۳۰	۱۱۰۰۰۰۰	۳۳
۲	گلخانه کمانی با پوشش پلاستیک	۲۰۰۰	۲۲۵۰۰۰	۴۵۰
۳	گلخانه شیشه ای	۱۰۰۰	۴۵۰۰۰۰	۴۵۰
۴	اداری و رفاهی	۴۰	۱۲۰۰۰۰۰	۴۸
۵	نگهبانی	۱۵	۱۰۰۰۰۰۰	۱۵
۶	موتورخانه	۲۵	۱۱۰۰۰۰۰	۲۷.۵
	جمع	۳۱۱۰	-	۱۰۲۳.۵

۴-۱- تأسیسات و تجهیزات:

ردیف	شرح	مشخصات فنی	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	برق رسانی (حق انشعاب و صب تابلو و ترانس و کابل کشی و سیم کشی های مربوطه)	۳ فاز ۲۵ آمپر	۳۰
۲	آبرسانی (پمپ و لوله کشی و ...)		۳۰
۳	تاسیسات مرکزی گرمایش		۲۵
۴	منبع سوخت	سه هزار لیتری	۱۰
۵	فن هواکش	ده دستگاه	۲۰
۶	باسکول		۵
۷	حفر و تجهیز چاه		۱۰۰
۸	تجهیزات اطفای حریق		۴
	جمع		۲۲۴

۱-۵- ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی :

ردیف	نام ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی	تعداد	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	تجهیزات آبیاری قطره ای	۱	۶۰۰۰۰۰۰	۶۰
۲	سمپاش پشتی موتوری	۲	۴۰۰۰۰۰	۸
۳	چرخ دستی	۱۰	۱۰۰۰۰۰	۱۰
	جمع	-	-	۷۸

۱-۶- وسایل نقلیه و وسایل حمل و نقل داخل کارخانه:

ردیف	شرح	تعداد	قیمت واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	وانت نیسان	۱	۹۰۰۰۰۰۰۰	۹۰
	جمع	-	-	۹۰

۱-۷- تجهیزات اداری و کارگاهی:

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	لوازم اداری (میز- صندلی- فایل- گوشی تلفن و ...)	۱۰
۲	لوازم آشپزخانه	۵
۳	ابزار آلات و وسایل باغبانی	۱۶
	جمع	۳۱

۱-۸- هزینه های قبل از بهره برداری:

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	تهیه طرح و نقشه های مربوطه	۲۰
۲	اخذ جواز تاسیس و سایر مجوزها	۲۰
۳	آموزش	۱۰
۴	حقوق و دستمزد نگهبان در دوره سازندگی	۲۰
	جمع	۷۰

هزینه های ثابت طرح

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۳۰۰
۲	محوطه سازی و ساختمانها	۱۱۳۷.۱
۳	تاسیسات	۲۲۴
۴	وسایط نقلیه	۹۰
۵	ماشین آلات و تجهیزات	۷۸.۰
۶	تجهیزات اداری و کارگاهی	۳۱
۷	هزینه های متفرقه و پیش بینی نشده (۵٪ جمع بالا)	۹۳.۰۱
۸	هزینه های قبل از بهره برداری	۷۰
	جمع	۲۰۲۳.۱۱

۲- هزینه های جاری طرح:

۲-۱- مواد اولیه و بسته بندی:

هزینه کل (میلیون ریال)	هزینه واحد		مصرف سالیانه (کیلوگرم)	شرح	ردیف
	ارزی (دلار)	ریالی (هزار ریال)			
۱۲		۶۰	۲۰۰	سموم ضد عفونی کننده	۱
۴.۲		۷۰	۶۰	سموم قارچ کش	۲
۳.۵		۷۰	۵۰	سموم حشره کش	۳
۱.۲		۱	۱۲۰۰	کود شیمیایی	۴
۲		۰.۲	۱۰۰۰۰	کود دامی	۶
۱۸۰		۶۰	۳۰۰۰	پلاستیک کف بستر (متر)	۷
۶۳		۷.۵	۸۴۰۰	گلدان پلاستیکی (عدد)	۸
۱۴۴		۲۰	۷۲۰۰	جعبه و کیسه پلاستیکی (عدد)	۹
۵.۰۴		۰.۶	۸۴۰۰	بذر خیار (عدد)	۱۰
۰.۸		۲۰۰	۴	بذر گوجه فرنگی و بادمجان	۱۱
۲۰		۰.۲	-	سایر	۱۲
۴۳۵.۷				جمع	

۲-۲- حقوق و دستمزد پرسنل غیر تولیدی:

ردیف	شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱	مدیر طرح	۱	۴۵۰۰۰۰۰	۵۴
۴	نگهبان و سرایدار	۱	۲۰۰۰۰۰۰	۲۴
	جمع	۲	-	۷۸
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)			
	جمع کل			
				۱۳۲.۶

۳-۲- حقوق و دستمزد پرسنل تولیدی:

ردیف	شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱	سرپرست تولید	۱	۳۰۰۰۰۰۰	۳۶
۲	کارگر ماهر	۲	۲۲۰۰۰۰۰	۵۲.۸
۳	کارگر ساده	۴	۱۸۰۰۰۰۰	۸۶.۴
	جمع	۷	-	۱۷۵.۲
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)			
	جمع کل			
				۲۹۷.۸۴

۴۳۰.۴۴

جمع کل حقوق و مزایای پرسنل : تولیدی + غیر دولتی

۴-۲- هزینه سوخت و انرژی:

ردیف	شرح	واحد	مصرف سالیانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	گازوییل	لیتر	۲۰۰۰۰	۱۶۵	۳.۳
۲	بنزین	لیتر	۸۰۰۰	۸۰۰	۶.۴
۳	برق	کیلووات ساعت	۴۰۰۰۰	۲۰۰	۸
۴	روغن واسکازین	لیتر	۵۰	۱۰۰۰۰	۰.۵
	جمع		-	-	۱۸.۲

۵-۲- استهلاک و تعمیر و نگهداری:

ردیف	شرح	ارزش دارایی (میلیون ریال)	استهلاک		تعمیر و نگهداری	
			درصد	مبلغ	درصد	مبلغ
۱	محوطه سازی و ساختمانها	۱۱۳۷.۱	۱۰	۱۱۳.۷۱	۲	۲۲.۷۴۲
۲	تاسیسات و تجهیزات	۲۲۴	۱۲	۲۶.۸۸	۵	۱۱.۲
۳	وسایط نقلیه	۹۰	۲۰	۱۸	۱۰	۹
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۷۸	۱۰	۷.۸	۵	۳.۹۰
۵	تجهیزات اداری و کارگاهی	۳۱	۲۰	۶.۲	۱۰	۳.۱
	جمع		-	۱۷۲.۵۹	-	۴۹.۹۴

جدول هزینه های جاری طرح

ردیف	شرح	هزینه (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه و بسته بندی	۴۳۵.۷۴
۲	حقوق و دستمزد	۴۳۰.۴۴
۳	سوخت و انرژی	۱۸.۲۰
۴	تعمیر و نگهداری	۴۹.۹۴
۵	استهلاک	۱۷۲.۵۹
۶	پیش بینی نشده (۵/جمع ردیف ۱ الی ۴)	۴۶.۷۲
	جمع	۱۱۵۳.۶۳

۶-۲- جدول هزینه های ثابت و متغیر تولید:

ردیف	شرح	هزینه		هزینه ثابت		هزینه متغیر	
		(هزار ریال)	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد
۱	مواد اولیه و بسته بندی	۴۳۶	۰	۰	۰	۴۳۶	۱۰۰
۲	حقوق و دستمزد کارکنان	۴۳۰	۷۰	۳۰۱	۳۰	۱۲۹	۳۰
۳	سوخت و انرژی	۱۸	۲۰	۴	۸۰	۱۵	۸۰
۴	تعمیر و نگهداری	۵۰	۲۰	۱۰	۸۰	۴۰	۸۰
۵	هزینه اداری و فروش (۱٪ فروش)	۲۶	۰	۰	۱۰۰	۲۶	۱۰۰
۶	بیمه کارخانه (دو در هزار سرمایه ثابت)	۴	۱۰۰	۴	۰	۰	۰
۷	پیش بینی نشده	۴۷	۳۵	۱۶	۶۵	۳۰	۶۵
۸	استهلاک	۱۷۳	۱۰۰	۱۷۳	۰	۰	۰
	جمع	۱۱۸۴	-	۵۰۸	-	۶۷۶	-

سرمایه در گردش:

ردیف	شرح	هزینه کل (هزار ریال)
۱	مواد اولیه (۲ ماه مواد اولیه و بسته بندی)	۷۲.۶۲
۲	تنخواه گردان (۲۰ روز هزینه های تولید به جزء هزینه مواد اولیه و بسته بندی)	۳۸.۶۶
	جمع	۱۱۱.۲۹

جدول سرمایه گذاری:

ردیف	هزینه های طرح	جمع (میلیون ریال)
۱	سرمایه گذاری ثابت	۱۹۵۳.۱۱
۲	هزینه های قبل از بهره برداری	۷۰.۰۰
۳	سرمایه در گردش	۱۱۱.۲۹
	جمع	۲۱۳۴.۳۹

۳ - قیمت تمام شده هر واحد تولید:

$$\text{ریال } ۱۲۱۶.۶۱ = \frac{\text{جمع هزینه های سالیانه تولید}}{\text{ظرفیت سالیانه تولید}} = \text{قیمت تمام شده واحد محصول}$$

۴ - قیمت فروش کالا:

شرح	مقدار (کیلوگرم)	ارزش واحد (ریال)	جمع کل (میلیون ریال)
خيار درختی	۸۷۵۰۰۰	۲۷۰۰	۲۳۶۲.۵
گوجه فرنگی	۷۰۰۰۰	۳۲۰۰	۲۲۴
بادمجان	۲۸۰۰۰	۸۰۰	۲۲.۴
کل درآمد فروش			۲۶۰۸.۹

محاسبه نقطه سر به سر:

$$\text{درصد } ۲۶.۳\% = \frac{\text{هزینه ثابت تولید}}{۱۰۰ \times \text{هزینه متغیر تولید - فروش}}$$

میزان فروش در نقطه سر به سر:

$$\text{میلیون ریال } ۶۸۵.۵۰ = \frac{\text{هزینه ثابت}}{۱ - \frac{\text{هزینه متغیر}}{\text{فروش کل}}}$$

سود ناویژه:

$$\text{میلیون ریال } ۱۴۲۵.۱۴ = \text{سود ناویژه} = \text{هزینه های تولید سالیانه} - \text{فروش سالیانه}$$

محاسبه سود ویژه:

$$\text{سود ناویژه: } ۱۴۲۵.۱۴ \text{ میلیون ریال}$$

کسر می شود: هزینه های عملیاتی شامل:

$$- \text{حقوق و دستمزد پرسنل اداری} \quad ۱۳۲.۶۰ \text{ میلیون ریال}$$

$$- \text{هزینه های اداری و فروش} \quad ۲۶.۰۹ \text{ میلیون ریال}$$

سود عملیاتی :	۱۲۶۶.۴۵	میلیون ریال
کسر می شود: هزینه های غیرعملیاتی شامل:		
- استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری (دو ساله)	۳۵.۰۰	میلیون ریال
- سود ویژه قبل از کسر مالیات	۱۲۳۱.۴۵	میلیون ریال

نرخ بازدهی سرمایه :

$$\frac{\text{سود ویژه قبل از کسر مالیات}}{\text{سرمایه گذاری ثابت}} = ۶۳.۱\% \quad \text{درصد}$$

دوره بازگشت سرمایه :

$$\frac{\text{سرمایه گذاری ثابت طرح}}{\text{سود ویژه قبل از کسر مالیات}} = ۱.۶ \quad \text{سال}$$

ارزش افزوده ناخالص :

ارزش افزوده ناخالص = (تعمیر و نگهداری + سوخت و انرژی + مواد اولیه و بسته بندی) - (فروش کل)
 ۲۱۰۵.۰۲ میلیون ریال

ارزش افزوده خالص = (استهلاک قبل از بهره برداری + استهلاک دارائیهها) - (ارزش افزوده ناخالص)
 ۱۸۹۷.۴۳ میلیون ریال

$$\frac{\text{ارزش افزوده ناخالص}}{\text{فروش کل}} = ۸۰.۷\% \quad \text{درصد}$$

$$\frac{\text{ارزش افزوده خالص}}{\text{فروش کل}} = ۷۲.۷\% \quad \text{درصد}$$