

طرح توجیهی احداث گلخانه زعفران سال 1401

تولدت

دانشبن‌نمیان سالانه ۱۴۰۰ اشتغال‌آفرین

SHAMENELIR

وبسایت پرشین پلن

persianplan.com



بخش اول

شناسنامه طرح

الف (نام و نشان متقاضیان :

.....

..... حقیقی :

..... ردیف:

..... نام و نام خانوادگی:

..... نوع پست / سمت:

..... تحصیلات:

..... تجربه:

ب) مشخصات محل اجرای طرح :

* استان :

* شهرستان :

* بخش :

* ابعاد و مساحت :

.....

* نزدیکترین شهر و فاصله آن تا محل کسب و کار :

.....

* فاصله محل استقرار کسب و کار تا جاده اصلی ، نوع راه و جاده مربوطه :

.....

* امکانات تامین مواد و لوازم در محل :

.....

* ترسیم کروکی زمین محل استقرار کسب و کار :

بخش دوم

برنامه مالی و اقتصادی

سرمایه گذاری ثابت

- زمین محل اجرای طرح
- محوطه سازی و بهبود زمین
- ساختمان‌ها
- ماشین آلات و تجهیزات
- تاسیسات موردنیاز
- وسایل نقلیه و حمل و نقل
- تجهیزات اداری
- هزینه‌های قبل از بهره برداری

خلاصه طرح :

عنوان فعالیت:	احداث گلخانه زعفران
ظرفیت تولید :	۲۷ کیلو زعفران پوشال قلمدار
مجری طرح:	-
محل اجرا :	-
اشتغال طرح :	۷
سرمایه ثابت طرح :	۱۱,۸۵۵
سرمایه در گردش :	۶۴۱
سرمایه گذاری کل طرح(میلیون ریال) :	۱۲,۴۹۷
میزان زمین طرح(مترمربع) :	۲,۰۰۰
میزان زمین بنا(متر مربع) :	۲۹۰
نقطه سر به سر :	۲۹.۳۳
مدت برگشت سرمایه(سال) :	۲.۲۵
نرخ بازدهی سرمایه :	%۴۴

بررسی فنی طرح :

توجه : کلیه اعداد به میلیون ریال و جمع به صورت گرد شده ریاضی است.

۱. عنوان فعالیت :

۲. محل اجرای طرح :

استان:	شهرستان :
.....

۳. مشخصات متقاضیان :

الف: حقیقی

ردیف	نام و نام خانوادگی	نام پدر	شماره شناسنامه	تاریخ تولد	شماره ملی
۱					
۲					
۳					
۴					
۵					

ب: حقوقی

نام شرکت	نوع شرکت	شماره ثبت	محل ثبت	تاریخ ثبت

آدرس کامل پستی :

آدرس پست الکترونیکی : تلفن تماس : نامبر :

۴. نوع فعالیت:

.....

۵. زمین محل اجرای طرح

زمین موردنیاز به مساحت ذکر شده در جدول زیر می‌باشد. در این طرح در نظر گرفته شده است که هزینه‌های خرید زمین محل اجرای طرح از محل آورده متقاضی تامین گردد.

متراژ (متر مربع)	قیمت واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۲۰۰۰	-	-

۶. محوطه سازی و بهبود زمین

محوطه سازی در این طرح بسته به نیاز مجموعه در جداول زیر شرح داده شده. محوطه سازی شامل (خاکبرداری، آماده سازی زمین، فضای سبز، درب ورودی، جدول کشی، دیوار کشی و... می باشد. قیمت های ذکر شده با توجه به منطقه ای اجرای طرح محاسبه شده اند.

ردیف	شرح	مقدار (مترمربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	خاکبرداری و تسطیح	۱۵۰	۵۵۰,۰۰۰	۸۳
۲	حصار کشی و دیوار کشی	۲۶۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۷۸۰
۳	روشنایی محوطه	۲۵	۲,۰۰۰,۰۰۰	۵۰
۴	درب ورودی	۱	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰
۵	روشنایی محوطه	۶	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰
جمع کل:				۱,۱۲۳

۷. ساختمان ها

بخش‌های اداری به منظورهای مختلف مثل: ارائه سرویس به مشتریان، ارائه سرویس به کارکنان، اداره مجموعه و... ایجاد می‌شوند. در صنایع کوچک ساختمان اداری متمرکز و معمولاً در معرض دید و در قسمت جلوی اولین ساختمان بعد از ورودی مجموعه ساخته می‌شوند. سایر سرویس‌ها نیز در محل مناسبی که در دسترس آسان استفاده کنندگان قرار می‌گیرد ساخته می‌شوند.

ردیف	شرح	زیر بنا (مترمربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	سالن تولید	۱۵۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۳,۷۵۰
۲	انبار، هانگار	۶۰	۱۱,۰۰۰,۰۰۰	۶۶۰
۳	اتاق نگهداری و کارگری	۳۵	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۸۷۵
۴	سالن ضد عفونی و بسته بندی	۴۵	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۲۵
	جمع کل:			۶,۴۱۰

۸. ماشین آلات و تجهیزات

هزینه ماشین آلات و تجهیزات ذکر شده در جدول زیر، طبق آخرین استعلام از شرکتهای معتبر برآورد شده است. همچنین هزینه راه اندازی و نصب را نیز شامل می‌شود.

ردیف	شرح	تعداد	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مهباز التراسونیک ۱۲۰۰	۱	۸۵,۰۰۰,۰۰۰	۸۵
۲	موتور برق هیوندای مدل HG۵۳۷۰-PG	۱	۱۴۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۲
۳	سمپاش هیوندای مدل HP۲۰۹۰ حجم ۲۰ لیتر	۱	۸,۰۰۰,۰۰۰	۸
۴	قفسه و داربست	۱	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
۵	طبق چوبی ۶۰*۹۰	۶۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۳۶۰
۶	سنسور کنترلر دما و رطوبت	۱	۷,۴۰۰,۰۰۰	۷
۷	مخزن، پمپ و شیلنگ گلخانه	۱	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰
۸	ترازوی دیجیتال	۱	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۳
۹	هیتر گازی گلخانه	۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰
۱۰	E_۳۵۰۰ کولر ابی جنرال استیل مدل	۱	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۵
۱۱	وان پلاستیکی ۱۵۰ لیتری	۱	۸۸,۰۰۰,۰۰۰	۸۸
	جمع کل:			۱,۱۱۸

۹. تاسیسات موردنیاز

تاسیسات موردنیاز شامل: برق رسانی، آبرسانی، تلفن، وسایل سرمایش و گرمایش و... می باشد. تجهیزات تاسیساتی پیش بینی شده در این طرح مطابق با نیاز مجموعه برآورد شده است تا از صرفه هزینه های غیر ضروری جلوگیری به عمل آید. لیست تاسیسات موردنیاز در جدول زیر برآورد شده است.

ردیف	شرح	مشخصات فنی	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	برق رسانی (حق انشعاب ، نصب تابلو ها ، ترانس ، کابل کشی و سیم کشی ها)	برق ۳ فاز_ ۲۰۰ کیلو وات_ تک فاز ۲۵ آمپر	۲۵۰
۲	آب رسانی (حق انشعاب و لوله گذاری)	حق انشعاب و لوله گذاری	۲۰۰
۳	تلفن	اخط تلفن	۵۰
جمع کل:			۵۰۰

۱۰. وسایل نقلیه و وسایل حمل و نقل

با توجه به اینکه در هر کسب و کاری نیاز به حمل و نقل و یا جابه جایی اشخاص یا تجهیزات داشته، لذا اگر در این طرح نیاز ضروری به وسایل نقلیه و حمل نقل وجود داشته باشد، در جدول زیر هزینه خرید آن، ذکر شده است.

ردیف	شرح	تعداد	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	وانت پراید	۱	۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰۰
جمع کل:				۱,۶۰۰

۱۱. تجهیزات اداری و کارگاهی

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	ابزارآلات کارگاهی (بیل، فرغون و...)	۱۰۰
۲	لوازم اطفاء حریق	۸۰
جمع کل:		۱۸۰

۱۲. هزینه های قبل از بهره برداری

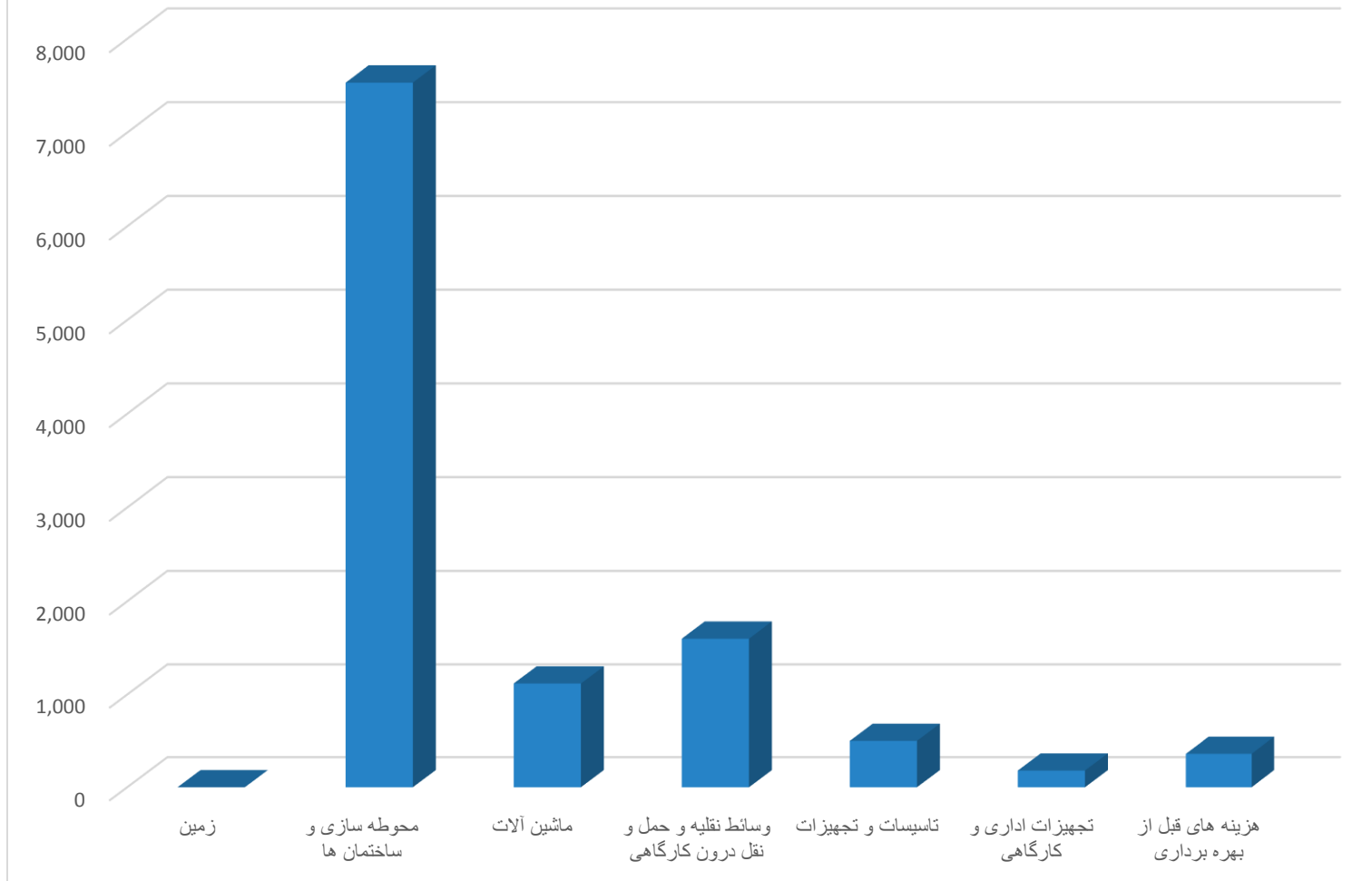
هزینه‌های قبل از بهره‌برداری (شامل: هزینه اخذ جواز تاسیس، مشاور، طرح توجیهی، نقشه‌ها، راه اندازی آزمایشی و ...) از آن دسته هزینه‌هایی می‌باشند که در فاز ساخت و قبل از شروع تولید انجام می‌شوند، همچنین موارد ذکر شده در انتهای پروژه قابل فروش نمی‌باشند (مگر در موارد خاصی مثل فروش مجوز بدون تاریخ انقضاء) در بخش زیر، هزینه‌های قبل از بهره برداری پیش بینی و محاسبه شده‌اند.

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	اخذ جواز تاسیس، مشاور، طرح توجیهی و سایر مجوزها	۱۰۰
۲	حقوق و دستمزد نگهبان در دوره راه اندازی	۱۵۰
۳	راه اندازی آزمایشی	۵۰
۴	آموزش کارکنان	۶۰
	جمع کل:	۳۶۰

۱۳. خلاصه هزینه‌های ثابت سرمایه گذاری

◦	❖ زمین
۷,۵۳۳	❖ محوطه سازی و ساختمان ها
۱,۱۱۸	❖ ماشین آلات
۱,۶۰۰	❖ وسائط نقلیه و حمل و نقل درون کارگاهی
۵۰۰	❖ تاسیسات و تجهیزات
۱۸۰	❖ تجهیزات اداری و کارگاهی
۳۶۰	❖ هزینه های قبل از بهره برداری

هزینه های ثابت سرمایه گذاری



برنامه مالی و اقتصادی

هزینه‌های جاری

مواد اولیه و نهاده‌های تولید ✚

حقوق و دستمزد ✚

هزینه تعمیرات و نگهداری ✚

هزینه استهلاک ✚

سوخت و انرژی ✚

۱۴. مواد اولیه و نهادهای تولید

با توجه به تولیدات نهایی طرح، مواد اولیه موردنیاز به شرح زیر می‌باشد:

ردیف	شرح	واحد	مصرف سالانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	پیاز زعفران فله سورت شده	عدد	۸۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	۲,۰۰۰
۲	مواد تغذیه زعفران	کیلوگرم	۱۲۰	۹۵۰,۰۰۰	۱۱۴
۳	کود حیوانی	تن	۳۵۰	۳۰۰,۰۰۰	۱۰۵
۴	سموم ضد عفونی کننده	کیلوگرم	۲۳۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۲۷۶
۵	لباس فرم کارگران	دست	۶	۳,۵۰۰,۰۰۰	۲۱
۶	مواد ضد عفونی کننده دست	کیلوگرم	۲۵۰	۲۵۰,۰۰۰	۶۳
	جمع کل:				۲,۵۷۹

۱۵. حقوق و دستمزد

یکی از مهم‌ترین اهداف هر کسب‌وکاری افزایش بهره‌وری نیروی انسانی است که فقط با تدابیر مشترک رهبری و مدیران و مسئولان منابع انسانی و عملکرد صحیح محقق می‌شود. پارامترهای مختلفی در تایین حقوق و دستمزد نیروی انسانی دخالت دارند، از جمله می‌توان به سطح تکنولوژی مورد استفاده، تجربه، مهارت و دانش اشاره نمود.

حقوق کل بر مبنای ۱۲ ماه حقوق ماهانه با ۲۳٪ بیمه کارفرما و ۳ ماه مزایا و پاداش کار و عیدی محاسبه شده است.

۳,۸۱۲	جمع کل حقوق و مزایای پرسنل
-------	----------------------------

• پرسنل تولیدی:

ردیف	شرح	نفر	حقوق ماهانه (ریال)	حقوق کل (میلیون ریال)
۱	کارگر فصلی	۶	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۷۴۷
جمع کل:				۲,۷۴۷

• پرسنل غیر تولیدی:

ردیف	شرح	نفر	حقوق ماهانه (ریال)	حقوق کل (میلیون ریال)
۱	نگهبان (۲ شیفت)	۱	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۶۶
جمع کل:				۱,۰۶۶

۱۶. جدول هزینه تعمیرات و نگهداری

سرمایه‌های ثابت با گذشت زمان عمر و کارایی خود را از دست می‌دهند. چراکه عمر مفید ساختمان‌ها، وسایل نقلیه، تاسیسات، ماشین آلات و تجهیزات محدود بوده و بایستی هزینه تعمیرات و نگهداری آنها برآورد شود. در جدول هزینه تعمیرات و نگهداری، برآورد شده است.

ردیف	شرح	ارزش دارائی	نرخ	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان و محوطه سازی	۷,۵۳۳	۲%	۱۵۱
۲	تاسیسات	۵۰۰	۵%	۲۵
۳	ماشین آلات	۱,۱۱۸	۵%	۵۶
۴	وسایل نقلیه	۱,۶۰۰	۱۰%	۱۶۰
۵	تجهیزات اداری	۱۸۰	۰	۰
جمع کل:				۳۹۲

۱۷. هزینه استهلاک

ردیف	شرح	ارزش دارائی	نرخ	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان و محوطه سازی	۷,۵۳۳	۵%	۳۷۷
۲	تاسیسات	۵۰۰	۱۰%	۵۰
۳	ماشین آلات	۱,۱۱۸	۱۰%	۱۱۲
۴	وسائل حمل و نقل	۱,۶۰۰	۱۰%	۱۶۰
۵	تجهیزات اداری	۱۸۰	۲۰%	۳۶
جمع کل:				۷۳۴

۱۸. سوخت و انرژی

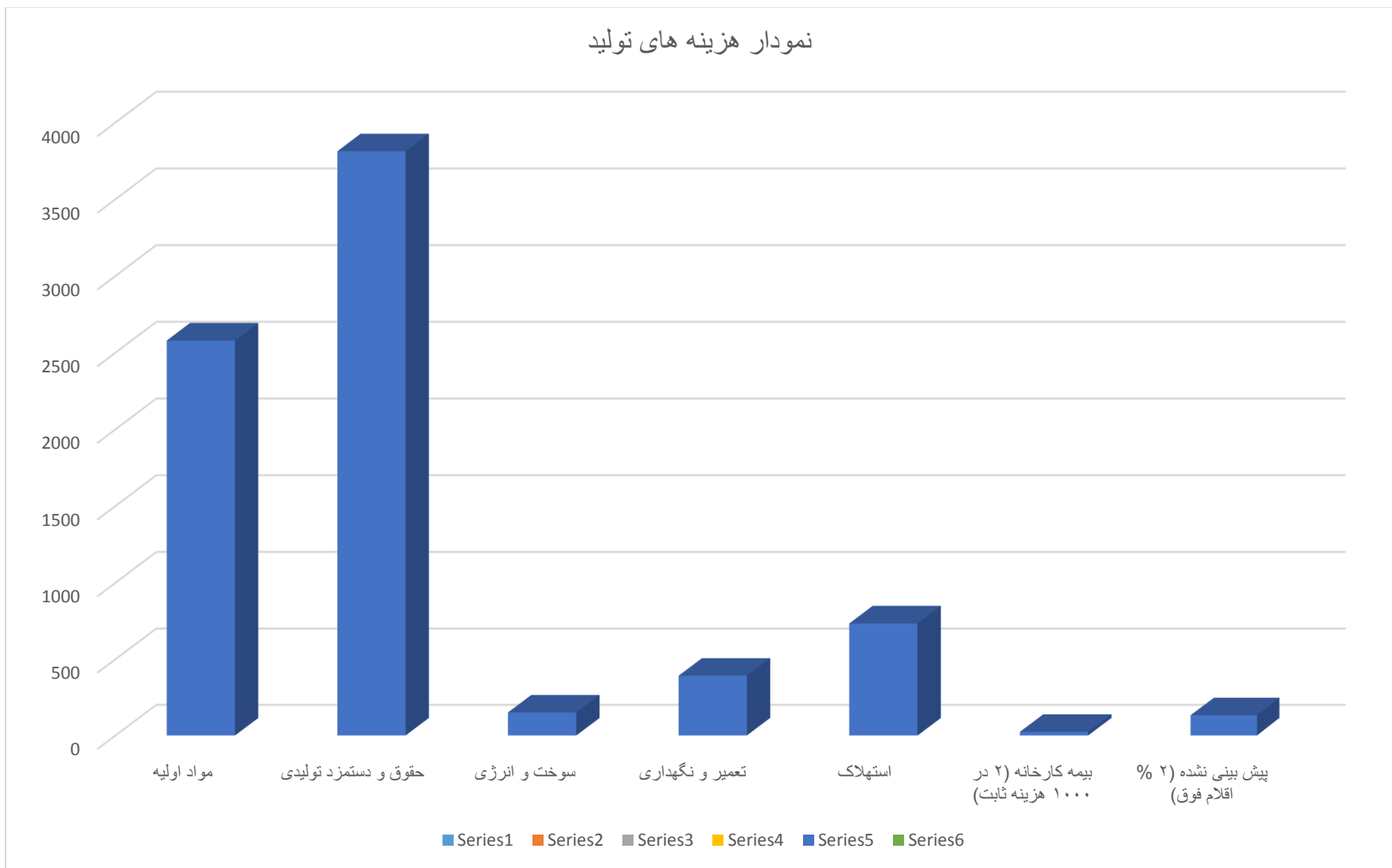
در هر کسب و کاری علاوه بر مواد اولیه موردنیاز، به سوخت و انرژی جهت راه اندازی ماشین آلات و تجهیزات نیازمند است. این موارد شامل: آب، برق، بنزین، گاز، تلفن و... می‌باشند. در این قسمت لیست موارد موردنیاز در جدول زیر بر اساس مصرف سالانه برآورد شده است.

ردیف	شرح	واحد	مصرف سالانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	برق	کیلو وات ساعت	۴۰۰۰۰	۱,۸۰۰	۷۲
۲	گاز	متر مکعب	۱۰۰۰۰	۱,۵۰۰	۱۵
۳	آب	متر مکعب	۶۵۰	۶,۰۰۰	۴
۴	بنزین	لیتر	۲۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۶۰
۱۵۱	جمع کل:				

۱۹. هزینه های تولید

❖ مواد اولیه	۲,۵۷۹
❖ حقوق و دستمزد تولیدی	۳,۸۱۲
❖ سوخت و انرژی	۱۵۱
❖ تعمیر و نگهداری	۳۹۲
❖ استهلاک	۷۳۴
❖ بیمه کارخانه (۲ در ۱۰۰۰ هزینه ثابت)	۲۴
❖ پیش بینی نشده (۲ % اقلام فوق)	۱۳۳

نمودار هزینه های تولید



برنامه مالی و اقتصادی

بخش سرمایه گذاری

- جمع کل سرمایه گذاری ثابت
- جمع هزینه های جاری طرح
- سرمایه در گردش
- جمع کل سرمایه گذاری طرح
- هزینه های تولید
- قیمت تمام شده محصول
- فروش
- سود ویژه و ناویژه
- نقطه سر به سر
- سود ویژه
- دوره بازگشت سرمایه
- نرخ بازدهی سرمایه

۲۰. جمع کل سرمایه گذاری ثابت

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۰
۲	محوطه سازی و ساختمان ها	۷,۵۳۳
۳	ماشین آلات	۱,۱۱۸
۴	وسائط نقلیه و حمل و نقل درون کارگاهی	۱,۶۰۰
۵	تاسیسات و تجهیزات	۵۰۰
۶	تجهیزات اداری و کارگاهی	۱۸۰
۷	هزینه های قبل از بهره برداری	۳۶۰
۸	جمع	۱۱,۲۹۱
۹	پیش بینی نشده (۵%)	۵۶۵
	جمع کل:	۱۱,۸۵۵

۲۱. جمع هزینه های جاری طرح

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه و نهاده های تولید	۲,۵۷۹
۲	حقوق و دستمزد	۳,۸۱۲
۳	تعمیر و نگهداری	۳۹۲
۴	استهلاک	۷۳۴
۵	سوخت و انرژی	۱۵۱
۶	هزینه های اداری و فروش (۱% فروش)	۱۳۶
۷	جمع	۷,۶۶۸
۸	پیش بینی نشده (۵%)	۳۸۳
جمع کل:		۸,۰۵۱

۲۲. سرمایه در گردش

ردیف	شرح	طول دوره (روز)	هزینه (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه	۳۰	۲۱۲
۲	تنخواه گردان	۳۰	۴۲۹
جمع کل:			۶۴۱

۲۳. جمع کل سرمایه گذاری طرح

ردیف	شرح	هزینه میلیون (ریال)
۱	سرمایه ثابت	۱۱,۸۵۵
۲	سرمایه در گردش	۶۴۱
جمع کل:		۱۲,۴۹۷

۲۴. هزینه های تولید

ردیف	شرح	هزینه متغیر		هزینه ثابت		هزینه کل
		مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	
۱	مواد اولیه	۲,۵۷۹	۱۰۰	۰	۰	۲,۵۷۹
۲	حقوق و دستمزد تولیدی	۸۲۴	۳۰	۱,۹۲۳	۷۰	۲,۷۴۷
۳	سوخت و انرژی	۱۲۱	۸۰	۳۰	۲۰	۱۵۱
۴	تعمیر و نگهداری	۳۱۳	۸۰	۷۸	۲۰	۳۹۲
۵	استهلاک	۰	۰	۷۳۴	۱۰۰	۷۳۴
۶	بیمه کارخانه (۲ در ۱۰۰۰ هزینه ثابت)	۰	۰	۲۴	۱۰۰	۲۴
۸	پیش بینی نشده (۲ % اقلام فوق)	۸۶	۶۵	۴۶	۳۵	۱۳۳
جمع کل:		۳,۹۲۳		۲,۸۳۶		۶,۷۵۸

۲۵. قیمت تمام شده محصول

۶,۷۵۸	هزینه های تولید (میلیون ریال)
کیلوگرم، عدد	واحد ظرفیت
۶۰,۰۲۷	ظرفیت سالانه
۱۱۲,۵۹۰	قیمت تمام شده به ازاء واحد ظرفیت (ریال)

۲۶. تولیدات

ردیف	شرح	واحد	مصرف سالانه	قیمت فروش (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱	زعفران پوشال قلمدار	کیلوگرم	۲۷	۳۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۹۹۰
۲	پیاز زعفران	عدد	۶۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۳,۶۰۰
جمع کل:					۱۳,۵۹۰

۲۷. فروش

قیمت فروش بر مبنای متوسط قیمت کالای مشابه در بازار، در نظر گرفته شده است.

در جدول ۲۶ محاسبه شده	قیمت فروش به ازاء واحد ظرفیت (ریال)
۶۰,۰۲۷	ظرفیت سالانه
۱۳,۵۹۰	فروش ناخالص سالانه (میلیون ریال)

۲۸. سود ناویژه

تفاضل فروش سالیانه و هزینه تولید سالیانه

۶,۸۳۲	سود ناویژه (میلیون ریال)
-------	--------------------------

۲۹. نقطه سر به سر

۲۹.۳۳	نقطه سر به سر
۱۶,۶۶۶	میزان فروش در نقطه سر به سر (میلیون ریال)

۳۰. سود ویژه

۶,۸۳۲	سود ناویژه
-------	------------

کسر می‌شود
هزینه های عملیاتی

۱,۰۶۶	حقوق و دستمزد پرسنل غیر تولیدی
۱۳۶	اداری و فروش

۵,۶۳۰	سود عملیاتی
-------	-------------

کسر می‌شود
هزینه های غیر عملیاتی

۳۶۰	استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری (یک ساله)
-----	--

۵,۲۷۰	سود ویژه قبل از کسر مالیات
-------	----------------------------

۳۱. دوره برگشت سرمایه

بر اساس نسبت سرمایه ثابت، به سود ویژه قبل از کسر مالیات

۲.۲۵	دوره برگشت سرمایه
------	-------------------

۳۲. نرخ بازدهی سرمایه

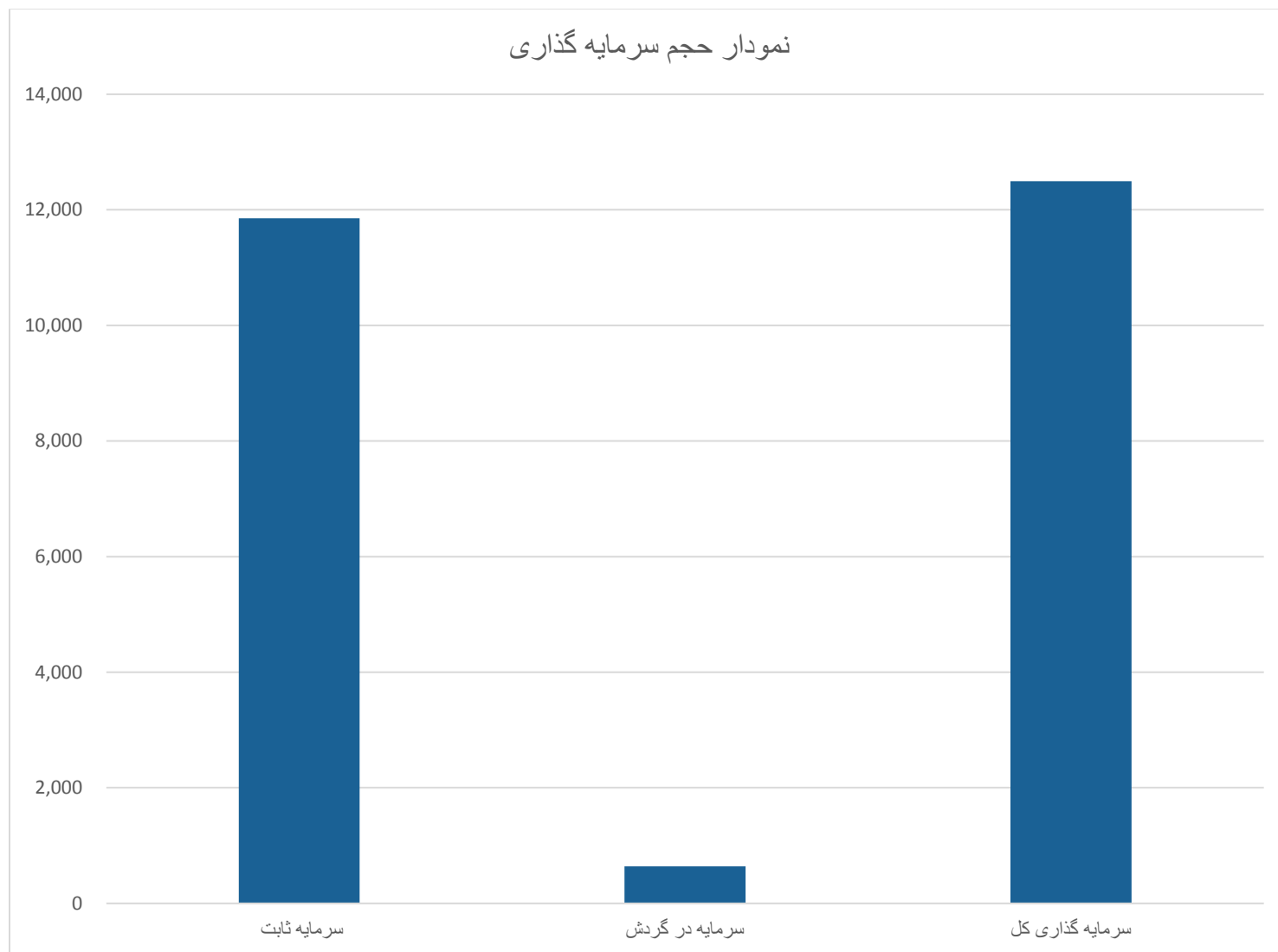
بر اساس نسبت سود ویژه، قبل از کسر مالیات بر سرمایه گذاری ثابت

۰.۴۴	نرخ بازدهی سرمایه
------	-------------------

۳۳. حجم سرمایه گذاری

۱۱,۸۵۵	❖ سرمایه ثابت
۶۴۱	❖ سرمایه در گردش
۱۲,۴۹۷	❖ سرمایه گذاری کل

نمودار حجم سرمایه گذاری



خریدار گرامی طرح توجیهی :

کلیه طرح های توجیهی موجود در سایت که مبلغ آنها کمتر از ۳۰۰ هزار تومان میباشند، صرفا جهت آشنایی با کسب و کار نگارش شده‌اند و نسخه حرفه ای نیستند. در صورتی که طرح توجیهی را برای تحویل به ارگان های دولتی جهت اخذ مجوز و یا وام بانکی میخواهید مستلزم سفارش طرح توجیهی اختصاصی هستید.

مهندسين ما با سابقه ۲۵+ سال در نگارش طرح های توجیهی؛ حرفه ای ترین طرحها را در زمینه‌های : گردشگری، صنعتی، کشاورزی، خدماتی جهت اخذ وام، مجوز و ارائه به شخص سرمایه گذار نگارش میکنند.

همچنین اگر طرح شما نیاز به مطالعات بازار و گرید کانون مشاوران داشته باشد، تیم کارشناسی ما پروسه تحویل این کار را طبق برنامه ریزی انجام خواهند داد.

خدمات ما، پس از سفارش طرح توجیهی اختصاصی :

- ✓ نگارش طرح مطابق با دستورالعمل شما
- ✓ ۵ ماه پشتیبانی اصلاحات احتمالی طرح
- ✓ مشاوره در زمینه کاری موردنظر

جهت سفارش طرح اختصاصی با کارشناسان ما تماس بگیرید:

0912 006 0361

وبسایت پرشین پلن

persianplan.com