

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 ۶۰۰۰ متر مربع

تهیه شده در سال ۱۳۸۵

خلاصه طرح:

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

دستگاه صادره کننده مجوز:

ظرفیت اسمی تولیدات: ۱۹۴۶ تن در سال

نوع تولیدات: خیار، گوجه فرنگی و بادمجان گلخانه ای

تعداد شاغلین: ۱۶ نفر

مشخصات سرمایه گذاری طرح:

سرمایه گذاری کل طرح: ۳۸۴۱.۹۷ میلیون ریال

سرمایه گذاری ثابت: ۳۶۳۳.۵۰ میلیون ریال

سرمایه در گردش: ۲۰۸.۴۷ میلیون ریال

درآمد سالیانه: ۵۲۱۷.۸۰ میلیون ریال

سود ویژه: ۲۷۶۳.۵۹ میلیون ریال

دوره بازگشت سرمایه: ۱.۳ سال

نرخ بازدهی سرمایه: ۷۸.۱٪ درصد

رخ 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 مییابد، 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 مییابد.

یکی از محصولاتی که در کشت گلخانه‌های صیفیجات مورد توجه قرار گرفته است، خیار تیرپلوئید مییابد 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)
۱۰۰۰۰	۵۰۰۰۰	۵۰۰

۲-۱- محوطه سازی:

ردیف	شرح	مساحت (متر مربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	خاکبرداری و تسطیح	۱۰۰۰۰	۱۰۰	۱
۲	گود برداری	۲۰۰	۵۰۰۰۰	۱۰
۳	حصارکشی	۴۰۰	۱۵۰۰۰۰	۶۰
۴	فضای سبز ، خیابان کشی	۶۰۰	۲۰۰۰۰۰	۱۲۰
	جمع	-	-	۱۹۱

۳-۱- ساختمانها:

ردیف	شرح	مساحت زیر بنا (متر مربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	انبار مواد اولیه	۷۵	۱۱۰۰۰۰۰	۸۲.۵
۲	گلخانه کمانی با پوشش پلاستیک	۴۰۰۰	۲۲۵۰۰۰	۹۰۰
۳	گلخانه شیشه ای	۲۰۰۰	۴۵۰۰۰۰	۹۰۰
۴	اداری و رفاهی	۶۰	۱۲۰۰۰۰۰	۷۲
۵	نگهبانی	۱۵	۱۰۰۰۰۰۰	۱۵
۶	موتورخانه	۳۵	۱۱۰۰۰۰۰	۳۸.۵
	جمع	۶۱۸۵	-	۲۰۰۸

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	۴۰
۲	آبرسانی (پمپ و لوله کشی و ...)		۴۵
۳	تاسیسات مرکزی گرمایش		۴۵
۴	منبع سوخت	پنج هزار لیتری	۱۲
۵	فن هواکش	بیست دستگاه	۴۰
۶	باسکول	دو دستگاه	۱۰
۷	حفر و تجهیز چاه		۱۲۰
۸	تجهیزات اطفای حریق		۶
	جمع		۳۱۸

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	۱۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰
۲	سمپاش پشتی موتوری	۴	۴۰۰۰۰۰	۱۶
۳	چرخ دستی	۱۴	۱۰۰۰۰۰	۱۴
	جمع	-	-	۱۳۰

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

ردیف	شرح	تعداد	قیمت واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	وانت نیسان	۲	۹۰۰۰۰۰۰۰	۱۸۰
	جمع	-	-	۱۸۰

۱-۷- تجهیزات اداری و کارگاهی:

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	لوازم اداری (میز- صندلی- فایل- گوشی تلفن و ...)	۱۲
۲	لوازم آشپزخانه	۶
۳	ابزار آلات و وسایل باغبانی	۲۵
	جمع	۴۳

۱-۸- هزینه های قبل از بهره برداری:

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	تهیه طرح و نقشه های مربوطه	۲۵
۲	اخذ جواز تاسیس و سایر مجوزها	۲۰
۳	آموزش	۲۰
۴	حقوق و دستمزد نگهبان در دوره سازندگی	۳۰
	جمع	۹۵

هزینه های ثابت طرح

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۵۰۰
۲	محوطه سازی و ساختمانها	۲۱۹۹
۳	تاسیسات	۳۱۸
۴	وسایط نقلیه	۱۸۰
۵	ماشین آلات و تجهیزات	۱۳۰۰
۶	تجهیزات اداری و کارگاهی	۴۳
۷	هزینه های متفرقه و پیش بینی نشده (۵٪ جمع بالا)	۱۶۸.۵۰
۸	هزینه های قبل از بهره برداری	۹۵
	جمع	۳۶۳۳.۵۰

۲- هزینه های جاری طرح:

۱-۲- مواد اولیه و بسته بندی:

ردیف	شرح	هزینه واحد		مصرف سالیانه (کیلوگرم)	هزینه کل (میلیون ریال)
		ریالی (هزار ریال)	ارزی (دلار)		
۱	سموم ضد عفونی کننده	۶۰		۴۰۰	۲۴
۲	سموم قارچ کش	۷۰		۱۲۰	۸.۴
۳	سموم حشره کش	۷۰		۹۰	۶.۳
۴	کود شیمیایی	۱		۲۴۰۰	۲.۴
۶	کود دامی	۰.۲		۲۰۰۰۰	۴
۷	پلاستیک کف بستر (متر)	۶۰		۶۰۰۰	۳۶۰
۸	گلدان پلاستیکی (عدد)	۷.۵		۱۶۸۰۰	۱۲۶
۹	جعبه و کیسه پلاستیکی (عدد)	۲۰		۱۴۴۰۰	۲۸۸
۱۰	بذر خیار (عدد)	۰.۶		۱۶۸۰۰	۱۰.۰۸
۱۱	بذر گوجه فرنگی و بادمجان	۲۰۰		۸	۱.۶
۱۲	سایر	۰.۲		-	۲۰
	جمع				۸۵۰.۸

۲-۲- حقوق و دستمزد پرسنل غیر تولیدی:

ردیف	شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱	مدیر طرح	۱	۵۰۰۰۰۰۰	۶۰
۴	نگهبان و سرایدار	۲	۲۰۰۰۰۰۰	۴۸
	جمع	۳	-	۱۰۸
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)			
	جمع کل			
				۷۵.۶
				۱۸۳.۶

۳-۲- حقوق و دستمزد پرسنل تولیدی:

ردیف	شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱	سرپرست تولید	۲	۳۰۰۰۰۰۰	۷۲
۲	کارگر ماهر	۳	۲۲۰۰۰۰۰	۷۹.۲
۳	راننده	۱	۲۰۰۰۰۰۰	۲۴
۴	کارگر ساده	۷	۱۸۰۰۰۰۰	۱۵۱.۲
	جمع	۱۳	-	۳۲۶.۴
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)			
	جمع کل			
				۲۲۸.۴۸
				۵۵۴.۸۸

۷۳۸.۴۸

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	۳۵۰۰۰	۱۶۵	۵.۷۷۵
۲	بنزین	لیتر	۱۲۰۰۰	۸۰۰	۹.۶
۳	برق	کیلووات ساعت	۸۰۰۰۰	۲۰۰	۱۶
۴	روغن واسکازین	لیتر	۱۰۰	۱۰۰۰۰	۱
جمع			-	-	۳۲.۳۷۵

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	۲۱۹۹	۱۰	۲۱۹.۹	۲	۴۳.۹۸
۲	تاسیسات و تجهیزات	۳۱۸	۱۲	۳۸.۱۶	۵	۱۵.۹
۳	وسایط نقلیه	۱۸۰	۲۰	۳۶	۱۰	۱۸
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۱۳۰	۱۰	۱۳	۵	۶.۵۰
۵	تجهیزات اداری و کارگاهی	۴۳	۲۰	۸.۶	۱۰	۴.۳
جمع			-	۳۱۵.۶۶	-	۸۸.۶۸

جدول هزینه های جاری طرح

ردیف	شرح	هزینه (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه و بسته بندی	۸۵۰.۷۸
۲	حقوق و دستمزد	۷۳۸.۴۸
۳	سوخت و انرژی	۳۲.۳۸
۴	تعمیر و نگهداری	۸۸.۶۸
۵	استهلاک	۳۱۵.۶۶
۶	پیش بینی نشده (۵/جمع ردیف ۱ الی ۴)	۸۵.۵۲
	جمع	۲۱۱۱.۴۹

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	۸۵۱	۰	۰	۰	۸۵۱	۱۰۰
۲	حقوق و دستمزد کارکنان	۷۳۸	۷۰	۵۱۷	۳۰	۲۲۲	۳۰
۳	سوخت و انرژی	۳۲	۲۰	۶	۸۰	۲۶	۸۰
۴	تعمیر و نگهداری	۸۹	۲۰	۱۸	۸۰	۷۱	۸۰
۵	هزینه اداری و فروش (۱٪ فروش)	۵۲	۰	۰	۱۰۰	۵۲	۱۰۰
۶	بیمه کارخانه (دو در هزار سرمایه ثابت)	۷	۱۰۰	۷	۰	۰	۰
۷	پیش بینی نشده	۸۶	۳۵	۳۰	۶۵	۵۶	۶۵
۸	استهلاک	۳۱۶	۱۰۰	۳۱۶	۰	۰	۰
	جمع	۲۱۷۱	-	۸۹۴	-	۱۲۷۷	-

سرمایه در گردش:

ردیف	شرح	هزینه کل (هزار ریال)
۱	مواد اولیه (۲ ماه مواد اولیه و بسته بندی)	۱۴۱.۸۰
۲	تنخواه گردان (۲۰ روز هزینه های تولید به جزء هزینه مواد اولیه و بسته بندی)	۶۶.۶۸
	جمع	۲۰۸.۴۷

جدول سرمایه گذاری:

ردیف	هزینه های طرح	جمع (میلیون ریال)
۱	سرمایه گذاری ثابت	۳۵۳۸.۵۰
۲	هزینه های قبل از بهره برداری	۹۵.۰۰
۳	سرمایه در گردش	۲۰۸.۴۷
	جمع	۳۸۴۱.۹۷

۳ - قیمت تمام شده هر واحد تولید:

$$\text{ریال } 1115.59 = \frac{\text{جمع هزینه های سالیانه تولید}}{\text{ظرفیت سالیانه تولید}} = \text{قیمت تمام شده واحد محصول}$$

۴ - قیمت فروش کالا:

شرح	مقدار (کیلوگرم)	ارزش واحد (ریال)	جمع کل (میلیون ریال)
خيار درختی	۱۷۵۰۰۰۰	۲۷۰۰	۴۷۲۵
گوجه فرنگی	۱۴۰۰۰۰	۳۲۰۰	۴۴۸
بادمجان	۵۶۰۰۰	۸۰۰	۴۴.۸
کل درآمد فروش			۵۲۱۷.۸

محاسبه نقطه سر به سر:

$$\text{درصد } 22.7\% = \frac{\text{هزینه ثابت تولید}}{100 \times \text{هزینه متغیر تولید - فروش}}$$

میزان فروش در نقطه سر به سر:

$$\text{میلیون ریال } 1183.68 = \frac{\text{هزینه ثابت}}{1 - \frac{\text{هزینه متغیر}}{\text{فروش کل}}}$$

سود ناویژه:

$$\text{میلیون ریال } 3046.86 = \text{سود ناویژه} = \text{هزینه های تولید سالیانه} - \text{فروش سالیانه}$$

محاسبه سود ویژه:

سود ناویژه:	۳۰۴۶.۸۶	میلیون ریال
کسر می شود: هزینه های عملیاتی شامل:		
- حقوق و دستمزد پرسنل اداری	۱۸۳.۶۰	میلیون ریال
- هزینه های اداری و فروش	۵۲.۱۸	میلیون ریال

سود عملیاتی :	۲۸۱۱.۰۹	میلیون ریال
کسر می شود: هزینه های غیرعملیاتی شامل:		
- استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری (دو ساله)	۴۷.۵۰	میلیون ریال
- سود ویژه قبل از کسر مالیات	۲۷۶۳.۵۹	میلیون ریال

نرخ بازدهی سرمایه :

$$\frac{\text{سود ویژه قبل از کسر مالیات}}{\text{سرمایه گذاری ثابت}} = ۷۸.۱\% \quad \text{درصد}$$

دوره بازگشت سرمایه :

$$\frac{\text{سرمایه گذاری ثابت طرح}}{\text{سود ویژه قبل از کسر مالیات}} = ۱.۳ \quad \text{سال}$$

ارزش افزوده ناخالص :

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

۴۲۴۵.۹۷ میلیون ریال

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

۳۸۸۲.۸۱ میلیون ریال

$$\frac{\text{ارزش افزوده ناخالص}}{\text{فروش کل}} = ۸۱.۴\% \quad \text{درصد}$$

$$\frac{\text{ارزش افزوده خالص}}{\text{فروش کل}} = ۷۴.۴\% \quad \text{درصد}$$