

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 ۱۵۰۰ 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: ۴۸۶.۵ تن

نوع تولیدات: خیار، گوجه فرنگی و بادمجان گلخانه ای

تعداد شاغلین: ۷ نفر

مشخصات سرمایه گذاری طرح:

سرمایه گذاری کل طرح: ۱۴۳۴.۲۹ میلیون ریال

سرمایه گذاری ثابت: ۱۳۶۶.۴۸ میلیون ریال

سرمایه در گردش: ۶۷.۸۲ میلیون ریال

درآمد سالیانه: ۱۳۰۴.۴۵ میلیون ریال

سود ویژه: ۳۶۳.۰۳ میلیون ریال

دوره بازگشت سرمایه: ۳.۶ سال

نرخ بازدهی سرمایه: ۲۷.۹٪ 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)
۵۰۰۰	۵۰۰۰۰	۲۵۰

۱-۲- محوطه سازی:

ردیف	شرح	مساحت (متر مربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	خاکبرداری و تسطیح	۵۰۰۰	۱۰۰	۱
۲	گود برداری	۱۰۰	۵۰۰۰۰	۵
۳	حصارکشی	۳۰۰	۱۵۰۰۰۰	۴۵
۴	فضای سبز ، خیابان کشی	۲۵۰	۲۰۰۰۰۰	۵۰
	جمع	-	-	۱۰۱

۱-۳- ساختمانها:

ردیف	شرح	مساحت زیر بنا (متر مربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	انبار مواد اولیه	۲۰	۱۱۰۰۰۰۰	۲۲
۲	گلخانه کمانی با پوشش پلاستیک	۱۰۰۰	۲۲۵۰۰۰	۲۲۵
۳	گلخانه شیشه ای	۵۰۰	۴۵۰۰۰۰	۲۲۵
۴	اداری و رفاهی	۳۰	۱۲۰۰۰۰۰	۳۶
۵	نگهبانی	۱۵	۱۰۰۰۰۰۰	۱۵
۶	موتورخانه	۲۰	۱۱۰۰۰۰۰	۲۲
	جمع	۱۵۸۵	-	۵۴۵

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	۲۵
۲	آبرسانی (پمپ و لوله کشی و ...)		۲۵
۳	تاسیسات مرکزی گرمایش		۲۰
۴	منبع سوخت	دوهزار لیتری	۸
۵	فن هواکش	شش دستگاه	۱۲
۶	باسکول		۵
۷	حفر و تجهیز چاه		۸۰
۸	تجهیزات اطفای حریق		۴
	جمع		۱۷۹

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	۴۰۰۰۰۰۰۰	۴۰
۲	سمپاش پشتی موتوری	۱	۴۰۰۰۰۰۰	۴
۳	چرخ دستی	۶	۱۰۰۰۰۰۰	۶
	جمع	-	-	۵۰

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	۱۰
	جمع	۲۵

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	۵
۴	حقوق و دستمزد نگهبان در دوره سازندگی	۲۰
	جمع	۶۵

هزینه های ثابت طرح

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۲۵۰
۲	محوطه سازی و ساختمانها	۶۴۵.۵
۳	تاسیسات	۱۷۹
۴	وسایط نقلیه	۹۰
۵	ماشین آلات و تجهیزات	۵۰۰
۶	تجهیزات اداری و کارگاهی	۲۵
۷	هزینه های متفرقه و پیش بینی نشده (۵٪ جمع بالا)	۶۱.۹۸
۸	هزینه های قبل از بهره برداری	۶۵
	جمع	۱۳۶۶.۴۸

۲- هزینه های جاری طرح:

۱-۲- مواد اولیه و بسته بندی:

هزینه کل (میلیون ریال)	هزینه واحد		مصرف سالیانه (کیلوگرم)	شرح	ردیف
	ارزی (دلار)	ریالی (هزار ریال)			
۶		۶۰	۱۰۰	سموم ضد عفونی کننده	۱
۲.۱		۷۰	۳۰	سموم قارچ کش	۲
۱.۷۵		۷۰	۲۵	سموم حشره کش	۳
۰.۶		۱	۶۰۰	کود شیمیایی	۴
۱		۰.۲	۵۰۰۰	کود دامی	۶
۹۰		۶۰	۱۵۰۰	پلاستیک کف بستر (متر)	۷
۳۱.۵		۷.۵	۴۲۰۰	گلدان پلاستیکی (عدد)	۸
۷۲		۲۰	۳۶۰۰	جعبه و کیسه پلاستیکی (عدد)	۹
۲.۵۲		۰.۶	۴۲۰۰	بذر خیار (عدد)	۱۰
۰.۴		۲۰۰	۲	بذر گوجه فرنگی و بادمجان	۱۱
۲۰		۰.۲	-	سایر	۱۲
۲۲۷.۹				جمع	

۲-۲- حقوق و دستمزد پرسنل غیر تولیدی:

ردیف	شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱	مدیر طرح	۱	۴۰۰۰۰۰۰	۴۸
۴	نگهبان و سرایدار	۱	۲۰۰۰۰۰۰	۲۴
	جمع	۲	-	۷۲
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)			
	جمع کل			
				۵۰.۴
				۱۲۲.۴

۲-۳- حقوق و دستمزد پرسنل تولیدی:

ردیف	شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱	سرپرست تولید	۱	۳۰۰۰۰۰۰	۳۶
۲	کارگر ماهر	۱	۲۲۰۰۰۰۰	۲۶.۴
۳	کارگر ساده	۳	۱۸۰۰۰۰۰	۶۴.۸
	جمع	۵	-	۱۲۷.۲
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)			
	جمع کل			
				۸۹.۰۴
				۲۱۶.۲۴

۳۳۸.۶۴

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	۱۰۰۰۰	۱۶۵	۱.۶۵
۲	بنزین	لیتر	۵۰۰۰	۸۰۰	۴
۳	برق	کیلووات ساعت	۲۲۵۰۰	۲۰۰	۴.۵
۴	روغن واسکازین	لیتر	۵۰	۱۰۰۰۰	۰.۵
جمع			-	-	۱۰.۶۵

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	۶۴۵.۵	۱۰	۶۴.۵۵	۲	۱۲.۹۱
۲	تاسیسات و تجهیزات	۱۷۹	۱۲	۲۱.۴۸	۵	۸.۹۵
۳	وسایط نقلیه	۹۰	۲۰	۱۸	۱۰	۹
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۵۰	۱۰	۵	۵	۲.۵۰
۵	تجهیزات اداری و کارگاهی	۲۵	۲۰	۵	۱۰	۲.۵
جمع			-	۱۱۴.۰۳	-	۳۵.۸۶

جدول هزینه های جاری طرح

ردیف	شرح	هزینه (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه و بسته بندی	۲۲۷.۸۷
۲	حقوق و دستمزد	۳۳۸.۶۴
۳	سوخت و انرژی	۱۰.۶۵
۴	تعمیر و نگهداری	۳۵.۸۶
۵	استهلاک	۱۱۴.۰۳
۶	پیش بینی نشده (۵/جمع ردیف ۱ الی ۴)	۳۰.۶۵
	جمع	۷۵۷.۷۰

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	۲۲۸	۰	۰	۰	۲۲۸	۱۰۰
۲	حقوق و دستمزد کارکنان	۳۳۹	۷۰	۲۳۷	۳۰	۱۰۲	۳۰
۳	سوخت و انرژی	۱۱	۲۰	۲	۸۰	۹	۸۰
۴	تعمیر و نگهداری	۳۶	۲۰	۷	۸۰	۲۹	۸۰
۵	هزینه اداری و فروش (۱٪ فروش)	۱۳	۰	۰	۱۰۰	۱۳	۱۰۰
۶	بیمه کارخانه (دو در هزار سرمایه ثابت)	۳	۱۰۰	۳	۰	۰	۰
۷	پیش بینی نشده	۳۱	۳۵	۱۱	۶۵	۲۰	۶۵
۸	استهلاک	۱۱۴	۱۰۰	۱۱۴	۰	۰	۰
	جمع	۷۷۳	-	۳۷۴	-	۴۰۰	-

سرمایه در گردش:

ردیف	شرح	هزینه کل (هزار ریال)
۱	مواد اولیه (۲ ماه مواد اولیه و بسته بندی)	۳۷.۹۸
۲	تنخواه گردان (۲۰ روز هزینه های تولید به جزء هزینه مواد اولیه و بسته بندی)	۲۹.۸۴
	جمع	۶۷.۸۲

جدول سرمایه گذاری:

ردیف	هزینه های طرح	جمع (میلیون ریال)
۱	سرمایه گذاری ثابت	۱۳۰۱.۴۸
۲	هزینه های قبل از بهره برداری	۶۵.۰۰
۳	سرمایه در گردش	۶۷.۸۲
	جمع	۱۴۳۴.۲۹

۳ - قیمت تمام شده هر واحد تولید:

$$\text{ریال } ۱۵۸۹.۸۸ = \frac{\text{جمع هزینه های سالیانه تولید}}{\text{ظرفیت سالیانه تولید}} = \text{قیمت تمام شده واحد محصول}$$

۴ - قیمت فروش کالا:

شرح	مقدار (کیلوگرم)	ارزش واحد (ریال)	جمع کل (میلیون ریال)
خيار درختی	۴۳۷۵۰۰	۲۷۰۰	۱۱۸۱.۲۵
گوجه فرنگی	۳۵۰۰۰	۳۲۰۰	۱۱۲
بادمجان	۱۴۰۰۰	۸۰۰	۱۱.۲
کل درآمد فروش			۱۳۰۴.۴۵

محاسبه نقطه سر به سر:

$$\text{درصد } ۴۱.۳\% = \frac{\text{هزینه ثابت تولید}}{۱۰۰ \times \text{هزینه متغیر تولید - فروش}}$$

میزان فروش در نقطه سر به سر:

$$\text{میلیون ریال } ۵۳۸.۹۶ = \frac{\text{هزینه ثابت}}{۱ - \frac{\text{هزینه متغیر}}{\text{فروش کل}}}$$

سود ناویژه:

$$\text{میلیون ریال } ۵۳۰.۹۷ = \text{سود ناویژه} = \text{هزینه های تولید سالیانه} - \text{فروش سالیانه}$$

محاسبه سود ویژه:

$$\text{سود ناویژه: } ۵۳۰.۹۷ \text{ میلیون ریال}$$

کسر می شود: هزینه های عملیاتی شامل:

$$- \text{حقوق و دستمزد پرسنل اداری} \quad ۱۲۲.۴۰ \text{ میلیون ریال}$$

$$- \text{هزینه های اداری و فروش} \quad ۱۳.۰۴ \text{ میلیون ریال}$$

سود عملیاتی :	۳۹۵.۵۳	میلیون ریال
کسر می شود: هزینه های غیرعملیاتی شامل:		
- استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری (دو ساله)	۳۲.۵۰	میلیون ریال
- سود ویژه قبل از کسر مالیات	۳۶۳.۰۳	میلیون ریال

نرخ بازدهی سرمایه :

$$\frac{\text{سود ویژه قبل از کسر مالیات}}{\text{سرمایه گذاری ثابت}} = ۲۷.۹\% \quad \text{درصد}$$

دوره بازگشت سرمایه :

$$\frac{\text{سرمایه گذاری ثابت طرح}}{\text{سود ویژه قبل از کسر مالیات}} = ۳.۶ \quad \text{سال}$$

ارزش افزوده ناخالص :

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

۱۰۳۰.۰۷ میلیون ریال

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

۸۸۳.۵۴ میلیون ریال

$$\frac{\text{ارزش افزوده ناخالص}}{\text{فروش کل}} = ۷۹.۰\% \quad \text{درصد}$$

$$\frac{\text{ارزش افزوده خالص}}{\text{فروش کل}} = ۶۷.۷\% \quad \text{درصد}$$