

وزارت تعاون

معاونت طرح و برنامه

طرح توجیه فنی ، مالی و اقتصادی

**پرورش گل و گیاه در گلخانه
(پیتوس و نخل زینتی)**

با ظرفیت دوهزار متر مربع

مرداد ماه ۱۳۸۲

خلاصه طرح

موضوع طرح : پرورش گل و گیاه در گلخانه (پیتوس و نخل زینتی)

ظرفیت : ۲۰۰۰۰ متر مربع

مجوز های لازم: جواز تاسیس از وزارت کشاورزی

سرمایه گذاری کل: ۱۳۶۳ میلیون ریال

سهم آورده متقاضی: ۱۶۳ میلیون ریال

سهم تسهیلات: ۱۲۰۰ میلیون ریال

دوره بازگشت سرمایه: ۲/۶ سال (معادل ۳۱ ماه)

سود ویژه : ۴۸۷/۵۷ میلیون ریال

میزان اشتغالزایی : نه نفر

مقدمه:

وضعیت جغرافیایی و طبیعی ایران به گونه ای است که آسمان روشن و صاف و آفتاب گرم آن عامل مثبتی برای رشد و نمو برخی گیاهان در فصول مختلف سال است این امر باعث می شود تا در آینده نه تنها از واردات بذر و قلمه گل و گیاه کاسته شود بلکه سبب صادرات محصولات گلخانه ای نیز خواهد بود.

باید توجه داشت که فرآورده های گل و گیاه زینتی باید قادر باشند در بازارهای داخلی و خارجی با فرآورده های مشابه رقابت نمایند. در حقیقت کسانی که به کار پرورش گیاهان زینتی می پردازند زمانی موفق خواهند بود که همه ساله از محصولشان سود ببرند و برای دستیابی به این منظور مسائل مربوط به کیفیت گل، میزان محصول در واحد سطح، زودرس یا دیررس بودن گل، هزینه تولید، روشهای بسته بندی، حمل و نقل، بازاریابی و صادرات بسیار حائز اهمیت است. بیشتر این مسائل وابسته به شرایطی است که گیاهان در آن رشد و نمو کرده، پرورش می یابند و بعد به سوی بازارهای مصرف می روند.

عواملی نظیر درجه حرارت هوا و خاک، شدت نور، طول دوره روشنایی، میزان رطوبت و تبخیر در کیفیت و میزان عملکرد بسیار مؤثر است.

ایران، موطن اصلی بسیاری از گیاهانی است که امروزه به عنوان گیاهان زینتی در گوشه و کنار دنیا کشت می شوند. به طور مثال انواع لاله و زنبق و بسیاری دیگر از گلها ریشه نژادی ایرانی داشته و در کشورهای دیگر دچار تغییرات ژنتیکی شده اند و به اشکال و رنگ های گوناگون دوباره به ایران برگشت داده شده اند.

در حال حاضر گل و گیاه، جایگاه خود را در کشور بازیافته و در سالیان اخیر تولید آن مانند سایر نقاط دنیا از حالت سنتی خارج شده و به صورت فعالیتی تجاری در آمده است. مسلماً در آینده کشورهایی که دارای چهار فصل مجزا و آفتاب مناسب و دائمی باشند از نظر تولید و صادرات قادرند جایگاه ویژه ای در این بازار بیابند که کشورمان نیز در زمره این کشورها است.

توجیه فنی :

کشت گل و گیاه در گلخانه به صورت ردیفی انجام می‌شود. آبیاری لازم نیز برای گلها بسته به نوع و امکانات و شرایط عمدتاً به صورت بارانی و یا سیستم قطره ای است.

فواصل کشت بذر و قلمه ها در ردیف ها ، مختلف و متفاوت است و بسته به نوع گل و گیاه دچار تغییر می‌باشد. دمای مناسب گلخانه جهت رشد مطلوب گلها بستگی مستقیم به نوع گیاه داشته ولی به هر حال با توجه به بسته بودن سیستم ، قابل کنترل می‌باشد.

رطوبت درون گلخانه نیز حائز اهمیت است و مانند دما باید دقیقاً کنترل گردد، افزایش رطوبت باعث بروز و شیوع بیماریهای قارچی خواهد بود.

به هر حال در سیستم گلخانه ای به دلیل مسدود بودن محیط پرورش، کنترل شرایط رشد و نمو از قبیل دما، رطوبت، بستر کشت و مهار آفات و امراض سهل تر می‌باشد و به این ترتیب با بررسی و مراقبت دقیق می‌توان حتی المقدور از خسارات و زیانهای احتمالی کاست.

استفاده از سیستم های تغذیه ای نیز در گلخانه ها به سهولت بیشتری انجام می‌گیرد و به این وسیله می‌توان به میزان و کیفیت تولیدات افزود.

توجیه اقتصادی طرح :

الف - سرمایه گذاری ثابت :

الف - ۱) زمی نان :

متراژ (متر مربع)	هزینه واحد (هزارریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۶۰۰۰	۲۰	۱۲۰

الف - ۲) محوطه سازی :

ردیف	شرح	مقدار	هزینه واحد (هزارریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	تسطیح و خاکبرداری	۶۰۰۰ مترمربع	۲	۱۲
۲	دیوار بابلوک سیمانی و آستر سیمانی	۶۴۰ مترمربع	۷۵	۴۸
۳	خیابان کشی و آسفالت	۳۰۰ متر	۲۰	۶
۴	درب ورودی آهنی	یک باب	۳۰۰۰	۳
	جمع			۶۹

الف - ۳) ساختمانها:

ردیف	شرح	زیربنا (m ²)	هزینه واحد (هزارریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	گلخانه شیشه ای دوطرفه با اسکلت آلومینیوم	۲۰۰۰	۳۰۰	۶۰۰
۲	ساختمان اداری با اسکلت فلزی و آجر	۵۰	۵۰۰	۲۵
۳	سرویس بهداشتی و نگهبانی	۵۰	۵۰۰	۲۵
۴	انبار مواد (با بلوک سیمانی)	۲۰۰	۳۰۰	۶۰
۵	اتاق موتورخانه با بلوک و سیمان	۲۰	۳۰۰	۶
جمع				۷۱۶

الف - ۴) تاسیسات:

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	هزینه کل
۱	حق انشعاب برق ۳۰ کیلووات و پست برق و ترانس و تابلو	۳۰
۲	حفر و تجهیز چاه آب با مخزن هوایی آب	۴۵

۴۲	سیستم گرمادهی با مشعل و متعلقات	۳
۱	سیستم اطفای حریق (دو کپسول آتش نشانی)	۴
۱۲	تانکر ذخیره سوخت ۲۰۰۰ لیتری با ورق سیاه و پایه فلزی کوتاه	۵
۳	فن و سیستم تهویه	۶
۱۵	کولر آبی و بخاری صنعتی (دو سری)	۷
۱۰	سیستم آبیاری قطره ای دارای دیگ کود	۸
۱۵۸	جمع	

الف - ۵) ماشین آلات:

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	تعداد	هزینه واحد	هزینه کل
۱	تراکتور باغی باتریلر و ادوات پشت بند	۱ سری	۳۵	۳۵
۲	سمپاش موتوری	۲	۲	۴
۳	سمپاش پستی دستی	۱	۰/۸	۰/۸
۴	دماسنج ماکزیمم و می نیمم	۱۲	۰/۰۷	۰/۸۴
۵	رطوبت سنج	۱۲	۰/۰۷	۰/۸۴
۶	بیل و فرغون و ادوات باغبانی	۲ سری	۲/۵	۵
۷	دستگاه CO ₂	۴	۳	۱۲
	جمع			۵۸/۴۸

الف - ۶) وسایل نقلیه :

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	تعداد	هزینه واحد	هزینه کل
۱	وانت نیسان	۱	۷۸	۷۸
جمع				۷۸

الف - ۷) تجهیزات اداری:

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	هزینه کل
۱	تلفن	۲
۲	میز و صندلی اداری	۳
۳	لباس کار و وسایل رفاهی کارکنان	۳
جمع		۸

الف - ۸) هزینه‌های قبل از بهره‌برداری :

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	هزینه کل
۱	هزینه تهیه طرح، مشاوره، اخذ مجوزها و ثبت تسهیلات	۴/۸
۲	دستمزد نگهبان در دوره سازندگی (یکسال)	۱۲
	جمع	۱۶/۸

جمع کل سرمایه گذاری ثابت

شرح	هزینه (میلیون ریال)
زمین	۱۲۰
محوطه سازی و ساختمان ها	۷۸۵
ماشین آلات	۵۸/۴۸

۷۸	وسایل نقلیه
۱۵۸	تاسیسات
۸	تجهیزات اداری
۱۶/۸	هزینه های قبل از بهره برداری
۱۲۲۴/۲۸	جمع
۶۰/۷۲	پیش بینی نشده (معادل ۵٪ اقلام فوق)
۱۲۸۵	جمع کل

ب- هزینه های جاری :

ب - ۱) مواد اولیه و نهاده های تولید :

هزینه کل (میلیون ریال)	مصرف سالانه	شرح	ردیف
------------------------	-------------	-----	------

۲۲/۵	۷۵۰۰۰ عدد	قلمه و بذر و پیاز گل	۱
۳/۵	۱۰ تن	خاک برگ	۲
۱/۵	۱۰ تن	ماسه بادی	۳
۶	۵۰ تن	کود حیوانی	۴
۲	۴۵۰ Kg	کود شیمیایی	۵
۵	۱۰۰ لیتر	کودهای میکرو المنت	۶
۲	۱۰ لیتر	قارچ کش و آفت کش	۷
۲۰	۴۰۰۰۰	گلدان پلاستیکی	۸
۶۲/۵		جمع	

ب - ۲) حقوق و دستمزد :

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	تعداد - نفر	حقوق ماهانه	حقوق کل
۱	مدیر طرح	۱	۱/۲	۱۴/۴
۲	تکنیسین باغبانی	۲	۱	۲۴
۳	سرکارگر	۱	۰/۹	۱۰/۸
۴	کارگر گلخانه	۴	۰/۸	۳۸/۴
۵	نگهبان	۱	۰/۸	۹/۶
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما معادل ۷۰٪ جمع حقوق			۶۸
	جمع کل	۱۲	-	۱۶۵/۲

پرسنل غیر تولیدی:

ب - ۳) هزینه نگهداری و تعمیرات :

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	ارزش دارایی	نرخ	هزینه کل
۱	ساختمان و محوطه سازی	۷۸۵	٪۲	۱۵/۷
۲	تاسیسات	۱۵۸	٪۴	۶/۳۲
۳	ماشین آلات	۵۸/۴۸	٪۴	۲/۳
۴	وسایل نقلیه	۷۸	٪۱۰	۷/۸
۵	تجهیزات اداری	۸	٪۱۰	۰/۸
جمع				۳۲/۹۲

ب - ۴) هزینه استهلاک :

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	ارزش دارایی	نرخ	هزینه کل
۱	ساختمان و محوطه سازی	۷۸۵	٪۱۰	۷۸/۵
۲	تاسیسات	۱۵۸	٪۱۲	۱۸/۹۶
۳	ماشین آلات	۵۸/۴۸	٪۱۰	۵/۸۵
۴	وسایل نقلیه	۷۸	٪۲۰	۱۵/۶
۵	تجهیزات اداری	۸	٪۲۰	۱/۶
جمع				۱۲۰/۵۱

ب- ۵) سوخت و انرژی :

شرح	واحد	مصرف سالانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
برق	کیلووات ساعت	۶۰۰۰۰	۲۵۰	۱۵
بنزین	لیتر	۷۰۰۰	۶۵۰	۴/۵۵
گازوییل	لیتر	۱۴۰۰۰	۱۶۰	۲/۲۵
جمع				۲۱/۸

جمع هزینه های جاری طرح

شرح	هزینه (میلیون ریال)
مواد اولیه و نهاده های تولید	۶۲/۵
حقوق و دستمزد	۱۶۵/۲
نگهداری و تعمیرات	۳۲/۹۲
استهلاک	۱۲۰/۵۱
سوخت و انرژی	۲۱/۸
جمع	۴۰۲/۹۳

۲۰/۰۷	پیش بینی نشده (معادل ۵٪ اقلام فوق)
۴۲۳	جمع کل

سرمایه در گردش

هزینه (میلیون ریال)	شرح
۶۲/۵	مواد اولیه
۱۳/۷	حقوق و دستمزد (یک ماهه)
۱/۸	سوخت و انرژی (یک ماهه)
۷۸	جمع کل

جمع کل سرمایه گذاری طرح

هزینه (میلیون ریال)	شرح
۱۲۸۵	سرمایه ثابت
۷۸	سرمایه در گردش
۱۳۶۳	جمع کل

(ارقام به میلیون ریال)

هزینه کل	هزینه ثابت		هزینه متغیر		شرح
	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	
۶۲/۵	-	۰	۱۰۰	۶۲/۵	مواد اولیه
۱۶۵/۲	۷۰	۱۱۵/۶	۳۰	۴۹/۶	حقوق و دستمزد تولیدی
۲۱/۸	۲۰	۴/۳۶	۸۰	۱۷/۴۴	سوخت و انرژی
۳۲/۹۲	۲۰	۶/۵۸	۸۰	۲۶/۳۴	تعمیر و نگهداری
۱۲۰/۵۱	۱۰۰	۱۲۰/۵۱	-	۰	استهلاک
۹/۴	-	۰	۱۰۰	۹/۴	توزیع و فروش
۲/۶	۱۰۰	۲/۶	-	۰	بیمه کارخانه
۱۴/۷	۳۵	۵/۱	۶۵	۹/۶	پیش بینی نشده

جمع	۱۷۴/۸۸	-	۲۵۴/۷۵	-	۴۲۹/۶۲
-----	--------	---	--------	---	--------

ج - فروش:

با توجه به تخصصی بودن پرورش گل‌های زیتنی در این طرح دو نوع گیاه به نام های پیتوس و نخل زیتنی پرورش می‌یابد. در کنار آنها تولید گل‌های شاخه بریده نیز انجام خواهد شد که نوع این گل‌های شاخه بریده با در نظر گرفتن فصول و شرایط قابل تغییر است.

ردیف	شرح	مقدار تولید	ارزش واحد(ریال)	ارزش کل(میلیون ریال)
۱	پیتوس	۲۵۰۰۰	۸۵۰۰	۲۱۲/۵
۲	نخل زیتنی	۲۵۰۰۰	۷۰۰۰	۱۷۵
۳	گلایل	۲۵۰۰۰	۹۰۰	۲۲/۵
۴	رز	۳۵۰۰۰۰	۸۰۰	۲۸۰
۵	مارگریت	۳۵۰۰۰۰	۷۰۰	۲۴۵
جمع				۹۳۵

سود ناویژه:

هزینه های تولید سالانه - فروش سالیانه

میلیون ریال $۵۰۵/۳۷ = ۹۳۵ - ۴۲۹/۶۲ =$ سود ناویژه

محاسبه نقطه سر به سر تولید:

$$۱۰۰ \times (\text{هزینه متغیر} - \text{فروش}) / \text{هزینه ثابت} \\ = ۳۳/۵ \%$$

سود ویژه:

سود ناویژه	۵۰۵/۳۷
کسر می شود: هزینه های عملیاتی اداری و فروش	۶/۴
سود عملیاتی	۴۹۵/۹۷
کسر می شود: هزینه های غیر عملیاتی استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری دو ساله	۸/۴
سود ویژه قبل از کسر مالیات	۴۸۷/۵۷

سال $۲/۶ = ۴۸۷/۵۷ / ۱۲۸۵ =$ سود ویژه قبل از کسر مالیات [سرمایه گذاری ثابت طرح = دوره برگشت سرمایه

محاسبه کارمزد وام

<p>۱۲۰۰ میلیون ریال دوازده ماه ٪۱۴ ۱۶۸ میلیون ریال</p>	<p>۱ - عقد مشارکت مدنی: مبلغ قرارداد: مدت قرارداد کرمزد کرمزد عقد مشارکت مدنی:</p>
--	--

<p>۱۳۶۸ میلیون ریال ۴۸ ماه ٪۱۴ ۳۹۱ میلیون ریال ۵۵۹ میلیون ریال ۱۳۹ میلیون ریال ۳۰۰ میلیون ریال</p>	<p>۲ - عقد فروش اقساطی: مبلغ قرارداد مدت قرارداد کرمزد تسهیلات کرمزد عقد فروش اقساطی کل کرمزد تسهیلات کرمزد سالانه اصل تسهیلات سالانه</p>
--	---

جدول بازپرداخت اصل و کرمزد تسهیلات :

ارقام به میلیون ریال

شرح	سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵
اصل بازپرداخت تسهیلات	۰	۳۰۰	۳۰۰	۳۰۰	۳۰۰
کرمزد تسهیلات	۰	۱۳۹	۱۳۹	۱۳۹	۱۳۹
جمع	۰	۴۳۹	۴۳۹	۴۳۹	۴۳۹