

طرح توجیه فنی ، مالی ، اقتصادی

احداث گلخانه ۳۰۰۰ متر مربعی

خلاصه طرح

پرورش سبزی و صیفی گلخانه ای به ظرفیت ۱۰۵ تن در سال	موضوع طرح
	محل اجرای طرح
ریال ۲,۶۷۵,۱۹۶,۵۰۰	سرمایه گذاری کل طرح
	سهم تسهیلات
۴,۳ سال	دوره بازگشت سرمایه

مقدمه

هر یک از گیاهان برای داشتن رشد مطلوب نیاز به شرایط خاصی از نظر شدت نور، دمای روزانه، دمای شبانه، میزان رطوبت نسبی هوا و رطوبت خاک و ... دارند.

برای تولید و پرورش تجاری گیاهان با کیفیت بالا و در تمام طول سال، ایجاد شرایط محیطی مطلوب به همراه کنترل عوامل خسارت زا نظیر باد، طوفانهای ویرانگر، سرما، یخبندان و ... از طریق ساختمانی بنام گلخانه هستیم که بعنوان محیط کنترل شده مطرح میگردد و با توجه به نیاز روز افزون بازار، چه از نظر تولید گل و گیاهان زینتی و چه از نظر تولید سبزیجات و صیفی جات خارج از فصل، این روش تولید امروزه به یکی از سودآورترین بخشهای کشاورزی تبدیل شده است که البته سرمایه گذاری اولیه فراوانی را نیز طلب میکند.

وضعیت جغرافیایی و طبیعی ایران بگونه 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 میشود تا در آینده نه تنها از واردات بذر و قلمه گل و گیاه کاسته شود، بلکه سبب صادرات محصولات گلخانه ای نیز خواهد بود.

طی سالهای اخیر شاهد روند روز افزون احداث واحدهای گلخانه ای در سراسر کشور هستیم. در واقع گلخانه به مثابه یک تکنولوژی جدید به شدت مورد پذیرش کشاورزان قرار گرفته است. از آنجایی که ایران از جمله کشورهایی است که در مناطق خشک و نیمه خشک جهان قرار دارد، همواره با معضل کمبود آب مواجه بوده است. بنابراین برای ادامه حیات، تامین آب از نیازهای ضروری کشاورزی کشور ما بوده و برای سازگاری با محیط، استفاده بهینه از منابع آب و خاک امری اجتناب ناپذیر است.

اساسا در شرایط طبیعی عوامل اصلی رشد گیاه (آب و خاک) را تنها میتوان از طریق آبیاری، وجین، کودپاشی و غیره تا حدودی مناسب رشد گیاه ساخت. اما کنترل و تنظیم دمای محیط و همچنین نور، از دست کشاورز خارج بوده و دخل و تصرف در آنها ممکن نیست. در صورتیکه در کشت گلخانه ای میتوان این دو عامل را کاملا کنترل و در جهت رشد مطلوب گیاه تنظیم نمود.

هدف

۱. افزایش تولید در واحد سطح
۲. تولید بیش از یک محصول در سال
۳. افزایش کیفیت محصول تولیدی (با کنترل دقیق و بهتر آفات و بیماری ها با روش های کنترل بیولوژیکی و کاهش مصرف سموم، منجر به افزایش کیفیت محصول و افزایش صادرات و حفظ محیط زیست میشود)
۴. صرفه جویی در مصرف آب
۵. استفاده از اراضی غیر قابل کشت با سیستم هیدروپونیک
۶. عدم وابستگی به شرایط محیطی و امکان بازاریابی مناسب و تنظیم برنامه کشت مطابق با نیاز بازار
۷. تداوم کار و تولید محصول در تمام فصل های سال با توجه به امکان کنترل عوامل محیطی و تنظیم شرایط مورد نیاز گیاه
۸. ایجاد فرصت های شغلی مناسب برای جوانان و کار آموختگان کشاورزی و استفاده از اوقات فراغت کشاورزان در فصل های پاییز و زمستان

الف : سرمایه گذاری ثابت

الف - ۱) : سالن تولید

شرح	تعداد	واحد	مبلغ جزء (ریال)	مبلغ کل (ریال)
پروفیل ۸۰*۸۰ گالوانیزه	۷۵	شاخه	۹۰۰۰۰۰	۶۷,۵۰۰,۰۰۰
پروفیل ۴۰*۴۰ گالوانیزه	۸۴	شاخه	۶۰۰۰۰۰	۵۰,۴۰۰,۰۰۰
لوله ۲" گالوانیزه ساوه	۱۹۵	شاخه	۷۰۰۰۰۰	۱۳۶,۵۰۰,۰۰۰
لوله ۱۱,۲" کالوانیزه ساوه	۶۰	شاخه	۵۵۰۰۰۰	۳۳,۰۰۰,۰۰۰
لوله ۱۱,۴" کالوانیزه ساوه	۱۸۰	شاخه	۴۵۰۰۰۰	۸۱,۰۰۰,۰۰۰
لوله ۱" گالوانیزه ساوه	۳۲۴	شاخه	۳۹۰۰۰۰	۱۲۶,۳۶۰,۰۰۰
لوله ۳,۴" گالوانیزه ساوه	۲۵۸	شاخه	۲۵۰۰۰۰	۶۴,۵۰۰,۰۰۰
اتصالات مربوطه				۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰
پلاستیک	۱۲۰۰	کیلوگرم	۸۲۰۰۰	۹۸,۴۰۰,۰۰۰
پلاستیک دو پوش	۲۵۰	کیلوگرم	۸۰۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
سیم مفتولی پلی اتیلن	۲۱۶۰۰	متر	۱۶۰۰	۳۴,۵۶۰,۰۰۰
ناودانی	۳۴۸۰	کیلوگرم	۲۵۰۰۰	۸۷,۰۰۰,۰۰۰
رک و پینون پنجره	۱۳۰	ست	۲۸۰۰۰۰	۳۶,۴۰۰,۰۰۰
فونداسیون	۱۵۱	عدد	۸۰۰۰۰	۱۲,۰۸۰,۰۰۰
قفل نایلون آلومینیومی تک	۴۳۶	متر	۶۰۰۰۰	۲۶,۱۶۰,۰۰۰
قفل نایلون آلومینیومی دوبل	۳۷۴	متر	۱۳۰۰۰۰	۴۸,۶۲۰,۰۰۰
دستمزد ساخت و نصب	۳۰۰۰	مترمربع	۵۰۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع				۱,۱۹۲,۴۸۰,۰۰۰

الف - ۲) : ساختمان

شرح	مترائز	هزینه واحد	هزینه کل
سالن تولید	۳۰۰۰	۳۹۷,۴۹۳	۱,۱۹۲,۴۸۰,۰۰۰
انبار	۲۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰
نگهبانی	۲۵	۳,۰۰۰,۰۰۰	۷۵,۰۰۰,۰۰۰
جمع			۱,۳۴۷,۴۸۰,۰۰۰

الف - ۳) : تاسیسات

شرح	مقدار	واحد	مبلغ جزء	مبلغ کل	ملاحظات
برق رسانی		امتیاز		۷۵۰۰۰۰۰	برق صنعتی کشاورزی . امتیاز ۳ فاز ۳۲ آمپر .
				۱۵۰۰۰۰۰	برق خانگی . امتیاز تک فاز ۲۵ آمپر . حق انشعاب .
				۴۰,۰۰۰,۰۰۰	کابل کشی . تابلو .
خط تلفن	۱	امتیاز		۵۵۰۰۰۰	
سیستم سرمایشی	۳۰۰۰	متر مربع	۸۰۰۰۰	۲۴۰,۰۰۰,۰۰۰	
سیستم گرمایشی	۶	دستگاه	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۰,۰۰۰,۰۰۰	
سیستم آبیاری تحت فشار	۳۰۰۰	متر مربع	۲۰۰۰۰	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	
جمع				۵۸۹,۵۵۰,۰۰۰	

الف - ۴) : ماشین آلات و تجهیزات

شرح	تعداد	واحد	مبلغ جزء	مبلغ کل	ملاحظات
رطوبت سنج	۱	عدد	۱۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰	
سمپاش فرغونی (۱۰۰ لیتری)	۱	دستگاه	۸۰۰۰۰۰۰	۸,۰۰۰,۰۰۰	
ایمنی و اطفاء حریق	۲	دستگاه	۳۰۰۰۰۰۰	۶,۰۰۰,۰۰۰	
وسایل باغبانی				۱,۰۰۰,۰۰۰	
مخزن سوخت (۲۰۰۰۰ لیتری)	۱	مخزن	۳۰۰۰۰۰۰۰	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	
باسکول	۱	دستگاه	۳۰۰۰۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	
جمع				۴۸,۱۰۰,۰۰۰	

الف - ۵) : وسایل نقلیه

شرح	تعداد	واحد	مبلغ جزء	مبلغ کل	ملاحظات
وانت	۱	دستگاه	۱۵۰,۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰,۰۰۰	
جمع				۱۵۰,۰۰,۰۰۰	

الف - ۶) : تجهیزات اداری

شرح	هزینه کل	ملاحظات
لوازم اداری	۱۰۰۰۰۰۰۰	شامل میز و دفتر و فایل و...
جمع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	

الف - ۷) : کل سرمایه گذاری ثابت

شرح	هزینه کل
ساختمان	۱,۳۴۷,۴۸۰,۰۰۰
تاسیسات	۵۸۹,۵۵۰,۰۰۰
وسایل نقلیه	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
ماشین آلات و تجهیزات	۴۸,۱۰۰,۰۰۰
تجهیزات اداری	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
پیش بینی نشده	۱۰۷,۲۵۶,۵۰۰
جمع	۲,۲۵۲,۳۸۶,۵۰۰

ب : هزینه های جاری

ب - ۱) : مواد اولیه

شرح	مقدار مصرف یک فصل	واحد	قیمت واحد	قیمت کل
بذر	۷۵۰۰	عدد	۴۰۰۰	۳۰,۰۰۰,۰۰۰
کود حیوانی	۲۵	تن	۴۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
کود شیمیایی	۴۰۰	کیلوگرم	۴,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰
کود مایع	۲۰	لیتر	۳۵۰,۰۰۰	۷,۰۰۰,۰۰۰
انواع سموم لازم	۱۰	لیتر	۳۵۰,۰۰۰	۳,۵۰۰,۰۰۰
مواد ضد عفونی کننده	۱۰۰	لیتر	۱۴۰,۰۰۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰
پیش بینی نشده				۳,۳۰۵,۰۰۰
جمع				۶۹,۴۰۵,۰۰۰

$$۶۹,۴۰۵,۰۰۰ * ۲ = ۱۳۸,۸۱۰,۰۰۰$$

مقدار مصرف سالیانه:

ب - ۲) : حقوق و دستمزد کارکنان

شرح	تعداد	حقوق ماهیانه	حقوق سالیانه (۱۲ ماه حقوق و ۲ ماه پاداش)
کارگر دائم	۱	۳۵۰۰۰۰۰۰	۴۹,۰۰۰,۰۰۰
کارگر فصلی	۱۰۰۰ نفر روز		۹۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع			۱۳۹,۰۰۰,۰۰۰

ب - ۳) : سوخت و انرژی

شرح	مقدار	هزینه کل
برق		۱۰,۰۰۰,۰۰۰
گازوئیل (۱۸۰۰۰ لیتر در ماه)	$۱۸۰۰۰ \times ۱۵۰ = ۲۷,۰۰۰,۰۰۰$	۱۳۵,۰۰۰,۰۰۰
جمع		۱۴۵,۰۰۰,۰۰۰

ب - ۴) : استهلاک و تعمیر و نگهداری

تعمیرات و نگهداری		استهلاک		ارزش اولیه	شرح
مبلغ	%	مبلغ	%		
۲۶,۹۴۹,۶۰۰	۲	۱۳۴,۷۴۸,۰۰۰	۱۰	۱,۳۴۷,۴۸۰,۰۰۰	ساختمان
۲۳,۵۸۲,۰۰۰	۴	۷۰,۷۴۶,۰۰۰	۱۲	۵۸۹,۵۵۰,۰۰۰	تاسیسات
۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	وسایل نقلیه
۱,۹۲۴,۰۰۰	۴	۴,۸۱۰,۰۰۰	۱۰	۴۸,۱۰۰,۰۰۰	ماشین آلات
۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	تجهیزات اداری
۶۸,۴۵۵,۶۰۰		۲۴۱,۳۰۴,۰۰۰		۲,۱۴۵,۱۳۰,۰۰۰	جمع

ب - ۵) : کل هزینه های جاری

هزینه کل	شرح
۱۳۸,۸۱۰,۰۰۰	مواد اولیه
۱۳۹,۰۰۰,۰۰۰	حقوق و دستمزد
۱۴۵,۰۰۰,۰۰۰	سوخت و انرژی
۶۸,۴۵۵,۶۰۰	تعمیر و نگهداری
۲۴۱,۳۰۴,۰۰۰	استهلاک
۳۶,۶۲۸,۴۸۰	پیش بینی نشده
۷۶۹,۱۹۸,۰۸۰	جمع

ج : سرمایه در گردش

هزینه	شرح
۱۳۸,۸۱۰,۰۰۰	مواد اولیه
۱۳۹,۰۰۰,۰۰۰	حقوق و دستمزد
۱۴۵,۰۰۰,۰۰۰	سوخت و انرژی
۴۲۲,۸۱۰,۰۰۰	جمع

د : سرمایه گذاری کل طرح

شرح	هزینه
سرمایه ثابت	۲,۲۵۲,۳۸۶,۵۰۰
سرمایه در گردش	۴۲۲,۸۱۰,۰۰۰
جمع کل	۲,۶۷۵,۱۹۶,۵۰۰

ه : فروش

شرح	ارزش واحد (ریال)	میزان تولید سالیانه (تن)	ارزش کل (ریال)
خيار گلخانه ای	۱۳,۰۰۰	۱۰۵	۱,۳۶۵,۰۰۰,۰۰۰

و : پیش بینی مالی طرح

شرح	مبلغ
درآمد (فروش)	۱,۳۶۵,۰۰۰,۰۰۰
کسر میشود : قیمت تمام شده	۷۶۹,۱۹۸,۰۸۰
سود ویژه	۵۹۵,۸۰۱,۹۲۰

ز : نقطه سر به سر

شرح	مبلغ	هزینه ثابت		هزینه متغیر	
		مبلغ	%	مبلغ	%
مواد اولیه	۱۳۸,۸۱۰,۰۰۰	-	-	۱۳۸,۸۱۰,۰۰۰	۱۰۰
حقوق	۱۳۹,۰۰۰,۰۰۰	۹۷,۳۰۰,۰۰۰	۷۰	۴۱,۷۰۰,۰۰۰	۳۰
سوخت و انرژی	۱۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۹,۰۰۰,۰۰۰	۲۰	۱۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۸۰
تعمیر نگهداری	۶۸,۴۵۵,۶۰۰	۱۳,۶۹۱,۱۲۰	۲۰	۵۴,۷۶۴,۴۸۰	۸۰
استهلاک	۲۴۱,۳۰۴,۰۰۰	۲۴۱,۳۰۴,۰۰۰	۱۰۰	-	-
جمع	۷۳۲,۵۶۹,۶۰۰	۳۸۱,۲۹۵,۱۲۰		۳۵۱,۲۷۴,۴۸۰	

بر اساس محاسبات مبتنی بر اطلاعات جدول فوق نقطه سر به سر تولید معادل ۳۷٪ می باشد .

دوره بازگشت سرمایه = ۳,۴ سال