



مرداد ماه 1382

خلاصه طرح

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

ظرفیت : 2000 متر مربع

مجوز های لازم: جواز تاسیس از وزارت کشاورزی

سرمایه گذاری کل: 1363 میلیون ریال

سهم آورده متقاضی: 163 میلیون ریال

سهم تسهیلات: 1200 میلیون ریال

دوره بازگشت سرمایه: 2/6 سال (معادل 31 ماه)

سود ویژه : 487/57 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 - 1) زمی ن :

هزینه کل (میلیون ریال)	هزینه واحد (هزارریال)	متراژ (متر مربع)
120	20	6000

الف - 2) محوطه سازی :

هزینه کل (میلیون ریال)	هزینه واحد (هزارریال)	مقدار	شرح	ردیف
12	2	6000مترمربع	تسطیح و خاکبرداری	1
48	75	بع	دیوار بابلوک سیمانی و آستر سیمانی	2
6	20	640مترمربع	خیابان کشی و آسفالت	3
3	3000	300متر	درب ورودی آهنی	4
		یکباب		
69			جمع	

الف - 3) ساختمانها:

ردیف	شرح	زیربنا (m ²)	هزینه واحد (هزارریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
1	گلخانه شیشه ای دوطرفه با اسکلت آلومینیوم	2000	300	600
2	ساختمان اداری با اسکلت فلزی و آجر	50	500	25
3		50	500	25
4		200	300	60
5	انبار مواد (با بلوک سیمانی) اتاق موتورخانه با بلوک و سیمان	20	300	6
جمع				716

الف - 4) تاسیسات:

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	هزینه کل
1	حق انشعاب برق 30 کیلووات و پست برق و ترانس و تابلو	30

45	حفر و تجهیز چاه آب با مخزن هوایی آب	2
42	سیستم گرمادهی با مشعل و متعلقات	3
1		4
12	سیستم اطفای حریق (دو کپسول آتش نشانی)	5
3		6
15	تانکر ذخیره سوخت 2000 لیتری با ورق سیاه و پایه فلزی کوتاه	7
10	فن و سیستم تهویه	8
	کولر آبی و بخاری صنعتی (دو سری)	
	سیستم آبیاری قطره ای دارای دیگ کود	
158	جمع	

الف - 5) ماشین آلات:

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	تعداد	هزینه واحد	هزینه کل
1	تراکتور باغی باتریلر و ادوات پشت بند	1 سری	35	35
2		2	2	4
3	سمپاش موتوری	1	0/8	0/8
4	سمپاش پشتی دستی	12	0/07	0/84
5		12		
6	دماسنج ماکزیمم و می نیمم	2 سری	0/07	0/84
7	رطوبت سنج	4	2/5	5
	بیل و فرغون و ادوات باغبانی		3	12
	دستگاه CO ₂			
	جمع			58/48

الف - 6) وسایل نقلیه :

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	تعداد	هزینه واحد	هزینه کل
1	وانت نیسان	1	78	78
جمع				78

الف - 7) تجهیزات اداری:

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	هزینه کل
1	تلفن	2
2	میز و صندلی اداری	3
3		3
	لباس کار و وسایل رفاهی کارکنان	
جمع		8

الف - 8) هزینه‌های قبل از بهره‌برداری :

ارقام به میلیون ریال

هزینه کل	شرح	ردیف
4/8	هزینه تهیه طرح، مشاوره، اخذ مجوزها و ثبت تسهیلات دستمزد نگهبان در دوره سازندگی (یکسال)	1
12		2
16/8	جمع	

جمع کل سرمایه گذاری ثابت

هزینه (میلیون ریال)	شرح
120	زمین محوطه سازی و ساختمان ها
785	

58/48	ماشین آلات
78	وسایل نقلیه
158	تاسیسات
8	تجهیزات اداری
16/8	هزینه های قبل از بهره برداری
1224/28	جمع
60/72	پیش بینی نشده (معادل 5٪ اقلام فوق)
1285	جمع کل

ب- هزینه های جاری :

ب - 1 (مواد اولیه و نهاده های تولید) :

ردیف	شرح	مصرف سالانه	هزینه کل (میلیون ریال)
1	قلمه و بذر و پیاز گل	75000 عدد	22/5
2	خاک برگ	10 تن	3/5
3	ماسه بادی	10 تن	1/5
4	کود حیوانی	50 تن	6
5	کود شیمیایی	450 Kg	2
6	کودهای میکرو المنت	100 لیتر	5
7	قارچ کش و آفت کش	10 لیتر	2
8	گلدان پلاستیکی	40000	20
جمع			62/5

ب - 2) حقوق و دستمزد :

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	تعداد - نفر	حقوق ماهانه	حقوق کل
1	مدیر طرح	1	1/2	14/4
2	تکنیسین باغبانی	2	1	24
3	سرکارگر	1	0/9	10/8
4	کارگر گلخانه	4	0/8	38/4
5	نگهبان	1	0/8	9/6
مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما معادل 70٪ جمع حقوق				68
جمع کل			-	165/2

پرسنل غیر تولیدی:

ب - 3) هزینه نگهداری و تعمیرات :

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	ارزش دارایی	نرخ	هزینه کل
1	ساختمان و محوطه سازی	785	2٪	15/7
2	تاسیسات	158	4٪	6/32
3	ماشین آلات	58/48	4٪	2/3
4	وسایل نقلیه	78	10٪	7/8
5	تجهیزات اداری	8	10٪	0/8
جمع				32/92

ب - 4) هزینه استهلاک :

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	ارزش دارایی	نرخ	هزینه کل
1	ساختمان و محوطه سازی	785	10٪	78/5
2	تاسیسات	158	12٪	18/96
3	ماشین آلات	58/48	10٪	5/85
4	وسایل نقلیه	78	20٪	15/6
5	تجهیزات اداری	8	20٪	1/6
جمع				120/51

ب- 5) سوخت و انرژی :

شرح	واحد	مصرف سالانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
برق	کیلووات ساعت	60000	250	15
بنزین	لیتر	7000	650	4/55
گازوییل	لیتر	14000	160	2/25
جمع				21/8

جمع هزینه های جاری طرح

شرح	هزینه (میلیون ریال)
مواد اولیه و نهاده های تولید	62/5
حقوق و دستمزد	165/2
نگهداری و تعمیرات	32/92
استهلاک	120/51
سوخت و انرژی	21/8

402/93	جمع
20/07	پیش بینی نشده (معادل 5٪ اقلام فوق)
423	جمع کل

سرمایه در گردش

هزینه (میلیون ریال)	شرح
62/5	مواد اولیه
13/7	حقوق و دستمزد (یک ماهه)
1/8	سوخت و انرژی (یک ماهه)
78	جمع کل

جمع کل سرمایه گذاری طرح

هزینه (میلیون ریال)	شرح
1285 78	سرمایه ثابت سرمایه در گردش
1363	جمع کل

(ارقام به میلیون ریال)

هزینه کل	هزینه ثابت		هزینه متغیر		شرح
	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	
62/5	-	0	100	62/5	مواد اولیه
165/2	70	115/6	30	49/6	حقوق و دستمزد تولیدی
21/8	20	4/36	80	17/44	ساخت و انرژی
32/92	20	6/58	80	26/34	تعمیر و نگهداری
120/51	100	120/51	-	0	استهلاک
9/4	-	0	100	9/4	توزیع و فروش
2/6	100	2/6	-	0	بیمه کارخانه
14/7	35	5/1	65	9/6	پیش بینی نشده

429/62	-	254/75	-	174/88	جمع
--------	---	--------	---	--------	-----

ج - فروش:

با توجه به تخصصی بودن پرورش گلهای زیتنی در این طرح دو نوع گیاه به نام های پیتوس و نخل زیتنی پرورش می یابد. 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)
1	پیتوس	25000	8500	212/5
2	نخل زیتنی	25000	7000	175
3		25000	900	22/5
4	گلایل	350000	800	280
5	رز	350000	700	245
	مارگریت			
	جمع			935

سود ناویژه:

هزینه های تولید سالانه - فروش سالیانه

میلیون ریال $505/37 = 429/62 - 935 =$ سود ناویژه

محاسبه نقطه سر به سر تولید:

$$100 \times (\text{هزینه متغیر} - \text{فروش}) / \text{هزینه ثابت} = 33/5\%$$

سود ویژه:

505/37	سود ناویژه
6/4	کسر می شود : هزینه های عملیاتی اداری و فروش
495/97	سود عملیاتی
8/4	کسر می شود : هزینه های غیر عملیاتی استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری دو ساله
487/57	سود ویژه قبل از کسر مالیات

سال $2/6 = 487/57$] $1285 =$ سود ویژه قبل از کسر مالیات] سرمایه گذاری ثابت طرح = دوره برگشت سرمایه

محاسبةً کارمزد وام

<p>1200 میلیون ریال دوازده ماه %14 168 میلیون ریال</p>	<p>1 - عقد مشارکت مدنی: مبلغ قرارداد: مدت قرارداد کارمزد کارمزد عقد مشارکت مدنی:</p>
--	--

<p>1368 میلیون ریال 48 ماه %14 391 میلیون ریال 559 میلیون ریال 139 میلیون ریال 300 میلیون ریال</p>	<p>2 - عقد فروش اقساطی: مبلغ قرارداد مدت قرارداد کارمزد تسهیلات کارمزد عقد فروش اقساطی کل کارمزد تسهیلات کارمزد سالانه اصل تسهیلات سالانه</p>
--	---

جدول بازپرداخت اصل و کارمزد تسهیلات :

ارقام به میلیون ریال

سال 5	سال 4	سال 3	سال 2	سال 1	شرح
300	300	300	300	0	اصل بازپرداخت تسهیلات
139	139	139	139	0	کارمزد تسهیلات
439	439	439	439	0	جمع