

### خلاصه پروژه

#### معرفی پروژه

<b>(۱) عنوان طرح: احداث گلخانه گیاهان زینتی</b>
<b>(۲) بخش: تولید محصولات گلخانه ای      زیربخش: پرورش گیاهان زینتی</b>
<b>(۳) تولیدات / خدمات:</b>
<b>(۴) مکان:</b> منطقه آزاد <input type="checkbox"/> منطقه ویژه اقتصادی <input type="checkbox"/> شهرک صنعتی <input checked="" type="checkbox"/> زمینهای اصلی <input checked="" type="checkbox"/>
<b>(۵) توصیف طرح:</b>
<p>صنعت گل و گیاه جهان یکی از پتانسیل های ایجاد اشتغال و حصول درآمدهای ارزی می باشد که نظر به دورنمای امید بخش رشد سالانه در حجم مبادلات تجاری گل و گیاه جهانی و با توجه به شرایط بسیار مناسب کشور، جای توجه بسیاری دارد. کشاورزی ایران با تولید گل و گیاهان زینتی در کشور که توانمندی بسیار بالایی در ایجاد اشتغال دارد و می تواند بخشی از نیازهای ارزی را تأمین نماید. گلها و گیاهان زینتی جزء کشت های مترکم محسوب شده و از توانمندی بالایی در بهره وری نهاده ها به ویژه آب برخوردار است. بخش وسیعی از خاک ایران در شمال، مرکز و جنوب غربی کشور مستعد پرورش انواع گل ها و گیاهان زینتی است و در صورت توجه و گسترش حوزه تولید و عرضه این محصولات، بازار بالقوه گسترده ای برای این تولیدات در کشورهای حاشیه جنوبی خلیج فارس، همسایگان شمالی و حتی در بازارهای دور در شرق آسیا و غرب اروپا وجود دارد.</p>
<b>(۶) ظرفیت سالانه طرح:</b> ۴۲۷۰۰۰ شاخه گل بریده، ۲۴۰۰۰ گلدان گیاه زینتی

#### وضعیت پروژه

<b>(۷) میزان دسترسی به مواد خام اولیه در داخل کشور یا استان: ۱۰۰٪</b>	
<b>(۸) فروش:</b>	
<b>بازار پیش بینی شده داخلی ۹۰٪      بازار پیش بینی شده صادراتی ۱۰٪</b>	
<b>(۹) زمان بندی کامل پروژه (از شروع فعالیت تا عملیات تجاری): ۲۴ ماه</b>	
<b>زمانبندی</b>	
شروع فعالیت: ۱۳۹۷-۰۱	
شروع کار در محل: ۱۳۹۷-۰۱	
پایان کار: ۱۳۹۸-۱۲	
شروع عملیات تجاری: ۱۳۹۹-۰۱	
<b>(۱۰) وضعیت پروژه:</b>	
آیا طرح دارای امکان سنجی می باشد؟	بله <input checked="" type="checkbox"/> خیر <input type="checkbox"/>
آیا زمین مورد نیاز طرح تهیه شده است؟	بله <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/>
آیا مجوزهای قانونی «جواز تأسیس، محیط زیست و ...» گرفته شده است؟	بله <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/>
آیا قراردادی با شریک داخلی یا خارجی منعقد گردیده است؟	بله <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/>
آیا موافقتنامه فاینانس منعقد گردیده است؟	بله <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/>
آیا قراردادی با پیمانکار داخلی و یا خارجی منعقد شده است؟	بله <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/>
آیا امکانات زیربنایی طرح (برق، آب مورد نیاز، سوخت، ارتباطات، جاده و ...) فراهم گردیده است؟	بله <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/>

بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>	آیا لیست مهارت، ماشین آلات، تجهیزات به همراه شرکتهای سازنده یا فروشنده تعیین شده است؟
بله <input type="checkbox"/>	خیر <input checked="" type="checkbox"/>	آیا قرارداد یا موافقتنامه خرید ماشین آلات، تجهیزات و تکنولوژی منعقد گردیده است؟

### ساختار مالی

(۱۱) تأمین مالی					
کل به میلیون دلار	ارز مورد نیاز (به میلیون دلار)	پول داخلی مورد نیاز			شرح
		معادل میلیون دلار	نرخ تبدیل به دلار	میلیون ریال	
۰,۳۸۴	۰	۰,۳۸۴	۳۷۰۱۹	۱۴۲۵۰	سرمایه ثابت
۰,۰۱	۰	۰,۰۱	۳۷۰۱۹	۳۴۷	سرمایه در گردش
۰,۳۹۴	۰	۰,۳۹۴	۳۷۰۱۹	14597	کل سرمایه گذاری
- ارزش تجهیزات و ماشین آلات خارجی ۰ میلیون دلار					
- ارزش تجهیزات و ماشین آلات داخلی 4625.2 میلیون ریال					
- ارزش تکنولوژی خارجی ۰ میلیون دلار					
- ارزش تکنولوژی داخلی ۰ میلیون دلار					
- ارزش فعلی خاص طرح (NPV): ۱۵۹۰۳ میلیون ریال در ۱۰ سال					
- نرخ بازده داخلی (IRR): ۳۹%					
- نرخ بازگشت سرمایه: ۳۱,۶۵%					
اطلاعات عمومی					
(۱۲) نوع پروژه: <input checked="" type="checkbox"/> تأسیس <input type="checkbox"/> تکمیل و توسعه					
(۱۳) مشخصات شرکت:					
- نام (اشخاص حقیقی یا حقوقی): گروه مهندسين مشاورين کامل صنعت سام					
- فعالیت جاری شرکت: مشاوره مهندسی					
- آدرس: لرستان-خرم آباد- بلوار ولیعصر-نرسیده به سی متری-مجتمع میلاد نور-طبقه سوم					
- تلفن: ۰۶۶-۳۳۲۰۳۶۱۶		- فکس: ۰۶۶-۳۳۲۰۳۶۱۵		- وبسایت: www.Scicogroup.com	
- ساختار قانونی شرکت:		<input checked="" type="checkbox"/> بخش خصوصی		<input type="checkbox"/> بخش عمومی <input type="checkbox"/> سایر	

لطفاً در صورت موجود بودن موارد ذیل را پیوست نمایید .
- مطالعات امکان سنجی اولیه <input checked="" type="checkbox"/>
- مطالعات امکان سنجی <input type="checkbox"/>
- مجوزهای قانونی (جواز تأسیس) محیط زیست و ... <input type="checkbox"/>

## چکیده طرح

### ۱- معرفی محصول یا خدمات

#### ۱-۱- هدف از اجرای طرح

هدف از اجرای این طرح احداث مجتمع گلخانه ای کشت گیاهان زینتی در زمینی به مساحت ۷۰۰۰ مترمربع و سطح ۵۰۰۰ مترمربع سازه گلخانه در استان لرستان می باشد. اشتغالزایی مستقیم طرح ۱۰ نفر بصورت مستقیم و برنامه ریزی عملیاتی آن برای ۱۲ ساعت در روز و ۳۶۵ روز در سال خواهد بود.

#### ۱-۲- ویژگی ها و مزایای طرح

صنعت گل و گیاه جهان با گردش مالی بیش از ۱۵۰ میلیارد دلار در سال و ایران با پیشینه تاریخی کهن و توانمندی بالای یکی از پتانسیل های ایجاد اشتغال و حصول درآمدهای ارزی می باشد که نظر به دورنمای امید بخش رشد سالانه در حجم مبادلات تجاری گل و گیاه جهانی و با توجه به شرایط بسیار مناسب کشور، جای توجه بسیاری دارد. در معادلات جدید اقتصادی جهان، جهانی شدن و پیوستن ایران به WTO گل نقش مهمی در حصول درآمدهای ارزی، کشاورزی ایران به ویژه زیر بخش باغبانی (گلکاری) دارد. بررسی های راهبردی نشان می دهد که کشاورزی ایران برخلاف برخورداری از شرایط مناسب خدادادی به لحاظ سنتی بودن تولید، کوچک بودن سطح تولید، مصرف بالای انرژی و ... تا حدود زیادی غیر اقتصادی به نظر می رسد. در حالیکه با تولید گل و گیاهان زینتی در کشور که توانمندی بسیار بالایی در ایجاد اشتغال داشته و به دلیل بالا بودن مصرف این محصولات در بازار کشورهای همسایه و توانایی رقابت محصولات تولیدی ایران، می تواند بخشی از نیازهای ارزی را تأمین نماید. گلها و گیاهان زینتی جزء کشت های متراکم محسوب شده و از توانمندی بالایی در بهره وری نهاده ها به ویژه آب برخوردار است.

ایران کشوری چهارفصل و برخوردار از تنوع آب و هوایی است و استعداد بالقوه برای تولید انواع گل و گیاهان زینتی دارد. بخش وسیعی از خاک ایران در شمال، مرکز و جنوب غربی کشور مستعد پرورش انواع گل ها و گیاهان زینتی است و در صورت توجه و گسترش حوزه تولید و عرضه این محصولات، بازار بالقوه گسترده ای برای این تولیدات در کشورهای حاشیه جنوبی خلیج فارس، همسایگان شمالی و حتی در بازارهای دور در شرق آسیا و غرب اروپا وجود دارد.

#### ۱-۳- کدآیسیک محصول

واحد سنجش	کدهای ISIC	عنوان
تن	25201313 2520412547	گلخانه و آلاچیق پلاستیکی
تن	281111119 2811512305	اسکلت فولادی گلخانه ها
دستگاه	29211580 2921512334	سیستمهای گلخانه ای
تن	0112412356	انواع گل و غنچه گل
اصله	0112412360	انواع درخت زینتی گلخانه ای

#### ۴-۱- معرفی کاربردهای محصول

توجه و علاقه انسان‌ها به گل و نقش گیاهان در زندگی بشر موضوعی کاملاً شناخته شده است. گل از دیر باز به عنوان نمادی برای ابراز عشق و محبت و همچنین ابزاری برای ادای احترام شناخته شده است.

هر بخش از اندام‌های مختلف گیاهان زیبایی خاص خود را داراست. به این جهت استفاده از گل‌های بریده به موازات توجه به انواع گیاهان آپارتمانی دارای رونق فراوان است. همچنین به دلیل افزایش روزافزون شهرنشینی و خصوصاً آپارتمان‌نشینی و دوری هر چه بیشتر افراد از طبیعت، میل به نگهداری از گیاهان در محیط آپارتمان افزایش بیش از پیشی یافته است.

براساس تحقیقات به عمل آمده، افراد در هنگام هدیه گرفتن گل، رفتاری حاکی از ادب، احترام، تشکر، دوستی، صمیمیت و هیجان‌زدگی همراه با گفتاری متفاوت از خود نشان می‌دهند. تمام این واکنش‌ها تنها در پنج ثانیه نخست گرفتن گل بروز می‌کند که این نشان‌دهنده تأثیر عمیق گل در وجود انسان‌ها است.

پتانسیل تولید داروهای گیاهی در طبیعت بسیار بالاست. برای نمونه گفته می‌شود ۱۲۵۰۰۰ گونه گیاه دارویی در جنگل‌های استوایی جهان یافت می‌شود. ارزش اقتصادی و تجاری گیاهان دارویی فوق‌العاده زیاد است در حال حاضر، ۲۵٪ از داروهای موجود، منشأ گیاهی دارند و ۱۲٪ داروها نیز از منابع میکروبی ساخته شده‌اند.

گل علاوه بر سمبل زیبایی، یکی از هدایایی است که نشان‌دهنده‌ی احساسات و عواطف انسان در شرایط مختلف است. هدیه دادن گل برای هدیه‌گیرنده احساس خوشایندی را به وجود می‌آورد که معمولاً نشانه‌ی علاقه و صمیمیت هدیه‌دهنده محسوب می‌گردد و باعث زینت و شادابی محفل نیز می‌شود.

در کشور ما هم گل‌ها کاربردهای مختلفی دارند و هر گل به عنوان نوعی نماد و نشان مشخص مورد استفاده قرار می‌گیرد. ایرانی‌ها معمولاً از گل برای ابراز علاقه به جنس مخالف، جشن و میهمانی‌ها، تبریک به عروس و داماد، عیادت مریض، کسی که خانه‌ی جدید خریده است یا فرزندى به دنیا آورده استفاده می‌کنند.

#### ۵-۱- محل‌های پیشنهادی طرح

وضعیت جغرافیایی و طبیعی استان لرستان به گونه‌ای 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 گلخانه‌ای نیز خواهد بود.

عواملی نظیر درجه حرارت هوا و خاک، شدت نور، طول دوره روشنایی، میزان رطوبت و تبخیر در کیفیت و میزان عملکرد بسیار مؤثر است. بنابراین اغلب مناطق استان لرستان دارای اقلیم مناسب کشت گلخانه‌ای می‌باشد.

بنابراین براساس مطالعات انجام شده شهرستان‌های خرم‌آباد، بروجرد و دوره مکان‌های مناسبی برای احداث گلخانه می‌باشند.

## ۲- مواد اولیه، کمکی و مصرفی

نام مواد اولیه و مصرفی	واحد	میزان مصرف سالانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه سالانه (میلیون ریال)
خاک برگ	تن	۲۵	۴۰۰۰۰۰	۱۰۰
ماسه بادی	تن	۲۵	۸۰۰۰۰	۲۰
کود حیوانی	تن	۱۲۰	۸۰۰۰۰	۹۶
کود شیمیایی و کود میکرو	کیلوگرم	۱۲۰۰	۱۰۰۰۰	۱۲
انواع سموم شیمیایی قارچ کش، آفت کش و ضد عفونی کننده	لیتر	۳۰	۱۰۰۰۰۰	۳
گلدان پلاستیکی	عدد	۳۰۰۰۰	۲۰۰۰۰	۶۰۰
جمع کل				۸۳۱

## ۳- ظرفیت اسمی و عملی

ردیف	شرح خدمات	واحد	میزان ارائه سالانه	ظرفیت عملی نهایی (۹۰٪ ظرفیت اسمی)
۱	گل رز	شاخه	۱۱۳۰۰۰	۱۰۱۷۰۰
۲	مریم	شاخه	۱۴۰۰۰	۱۲۶۰۰
۳	میخک	شاخه	۱۵۰۰۰۰	۱۳۵۰۰۰
۴	داوودی	شاخه	۱۵۰۰۰۰	۱۳۵۰۰۰
۵	پتوس	گلدان	۱۲۰۰۰	۱۰۸۰۰
۶	آگلونما	گلدان	۱۲۰۰۰	۱۰۸۰۰

## ۴- روش تولید و تکنولوژی مورد نظر

الف- نوع گلخانه بصورت ثابت دوطرفه می باشد.

گلخانه های دو طرفه از دو جهت به طور کامل از نور آفتاب بهره مند است. این گلخانه برای کشت و پرورش بسیاری از محصولات، ایده آل و مناسب است. زیرا از جهت نور و درجه حرارت به طور کامل از نور خورشید بهره می برد.

ب- گلخانه از نظر تولید در دسته گلخانه های تولید گل و گیاهان زینتی برای تولید انواع گلخانه ی شاخه بریده و گلپای آپارتمانی می باشد.

ج- گلخانه از نظر نوع سازه شامل گلخانه مدرن و فلزی می باشد. پوشش دارای سیستم UV و اسکلت این گلخانه ها از فلز است. که معمولاً با پلاستیک های ضد اشعه ی ماورا بنفش گرمایشی و تهویه مناسب می باشد. ارتفاع این نوع گلخانه ها بیش از ۴,۵ متر است. اتصال قطعات در گلخانه های فلزی بوسیله پیچ و مهره (پرتابل) و یا استفاده از جوش می باشد.

د- نوع سیستم آبیاری بصورت آبیاری قطره ای می باشد. آب، کودهای شیمیایی و سایر مواد مورد نیاز گیاه به صورت محلول توسط لوله های جانبی در اختیار گیاه قرار می گیرد.

۵- هزینه های سرمایه گذاری طرح

درصد	سرمایه مورد نیاز (میلیون ریال)	شرح
14.4	۲۱۰۰	زمین
35.2	۵۱۳۱	ساختمان و محوطه
31.7	۴۶۲۵	تجهیزات
7.9	۱۱۵۲	تأسیسات
2.1	۳۰۰	وسایط نقلیه
0.4	۵۷	اثاثیه و لوازم اداری
0.9	۱۳۴	پیش بینی نشده ۱٪
92.5	۱۳۴۹۹	جمع دارایی های ثابت
5.1	۷۵۱	هزینه های قبل از بهره برداری
97.6	۱۴۲۵۰	جمع هزینه های سرمایه گذاری ثابت
2.4	347	سرمایه در گردش
100	۱۴۵۹۷	جمع کل سرمایه گذاری طرح

۶- سرمایه در گردش

عنوان	شرح	مبلغ (میلیون ریال)
مواد اولیه مصرفی	دو ماه مواد مصرفی	۱۳۹
حقوق و دستمزد	یک ماه حقوق و دستمزد	۱۴۹
تنخواه گردان	یک ماه هزینه های انرژی و تعمیرات	۵۹
جمع کل		۳۴۷

۷- هزینه های ثابت و متغیر تولید سالانه

ردیف	هزینه های تولید	درصد هزینه ثابت	هزینه ثابت (م.ر)	درصد هزینه متغیر	هزینه متغیر (م.ر)	جمع هزینه های ثابت و متغیر (م.ر)
۱	مواد اولیه، کمکی و بسته بندی	۰	۰	۱۰۰	۸۳۱	۸۳۱
۲	حقوق و دستمزد	۷۰	۱۴۶۲,۳	۳۰	۶۲۶,۷	۲۰۸۹
۳	هزینه های انرژی	۲۰	۴۳,۴	۸۰	۱۷۳,۶	۲۱۷
۴	بیمه (۲درهزار سرمایه ثابت)	۱۰۰	۲۸,۵	۰	۰	۲۸,۵
۵	تعمیر و نگهداری	۲۰	۹۸,۰۹۴	۸۰	۳۹۲,۳۷۶	۴۹۰,۴۷
۶	تبلیغات و بازاریابی	۲۰	۴۵	۸۰	۱۸۰	۲۲۵
۷	استهلاک	۱۰۰	۹۲۸,۱۸	۰	۰	۹۲۸,۱۸
۸	متفرقه و پیش بینی نشده (۶ درصد)	۲۰	۴۴	۸۰	۱۷۶	۲۲۰
	مجموع		۲۶۴۹.۴۷۴	مجموع	۲۳۷۹,۶۷۶	۵۰۲۹.۱۵

۸- شاخص های اقتصادی

درآمد سالانه	۹۴۶۵ میلیون ریال	شاخص های اقتصادی
خالص ارزش فعلی طرح (NPV)	۱۵۹۰۳ میلیون ریال	
نرخ بازده داخلی (IRR)	۳۹٪	
دوره بازگشت سرمایه	۵,۲۴ سال	