

خلاصه طرح توجیهی احداث گلخانه برای کشت محصولات خارج از فصل

۱- معرفی محصول یا خدمات

۱-۱- هدف از اجرای طرح

هدف از اجرای این طرح احداث گلخانه برای کشت صیفی جات خارج از فصل، تولید قارچ و گل شاخه بریده رز با مساحت ۲۰،۰۰۰ مترمربع واقع در استان لرستان می باشد. طرح از ابتدای سال ۱۳۹۶ با ۱۷ نفر پرسنل در یک شیفت ۱۲ ساعته در روز و ۳۶۵ روز کاری در سال آغاز به بهره برداری خواهد کرد.

۱-۲- ویژگی ها و مزایای طرح

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 دارند. برای تولید و پرورش تجاری گیاهان با کیفیت بالا و در تمام طول سال باید شرایط محیطی مطلوب به همراه کنترل عوامل خسارت را نظیر باد، طوفان های ویرانگر، سرما و یخبندان و... از طریق ساختمانی بنام گلخانه هستیم که به عنوان محیط کنترل شده مطرح می گردد و با توجه به نیاز روزافزون بازار، چه از نظر تولید گل و گیاهان زینتی و چه از نظر سبزیجات و صیفی جات خارج از فصل این روش تولید امروزه به یکی از سودآورترین بخش های کشاورزی تبدیل شده است که البته سرمایه گذاری اولیه فراوانی را نیز طلب می کند. با توجه به سرمایه گذاری زیادی که در این زمینه صورت می گیرد فقدان مدیریت صحیح در احداث گلخانه، انتخاب مکان، نوع گلخانه و پوشش آن باعث عدم بهره وری مناسب از سرمایه و امکانات خواهد شد.

ایران به دلیل شرایط خاص آب و هوایی و محدودیت های منابع آبی از جمله کشورهایی است که نیاز به تجدید نظر اساسی در ساختار نظام کشت بوده و در این راستا توسعه کشت گلخانه ای می تواند به عنوان یک راهکار مناسب مطرح باشد که هم اکنون مورد توجه قرار گرفته است.

آنچه در این ارتباط می تواند مهم باشد تغییر نگرشی است که نسبت به این نوع سیستم کاشت مطرح بوده و باید این باور ایجاد شود که سیستم کشت گلخانه ای تفاوت اساسی با سیستم کشت سنتی داشته و علاوه بر تجربه، نیازمند داشتن دانش گلخانه داری می باشد.

خلاصه طرح توجیهی احداث گلخانه برای کشت محصولات خارج از فصل

دلایل اهمیت کشت در گلخانه عبارتند از:

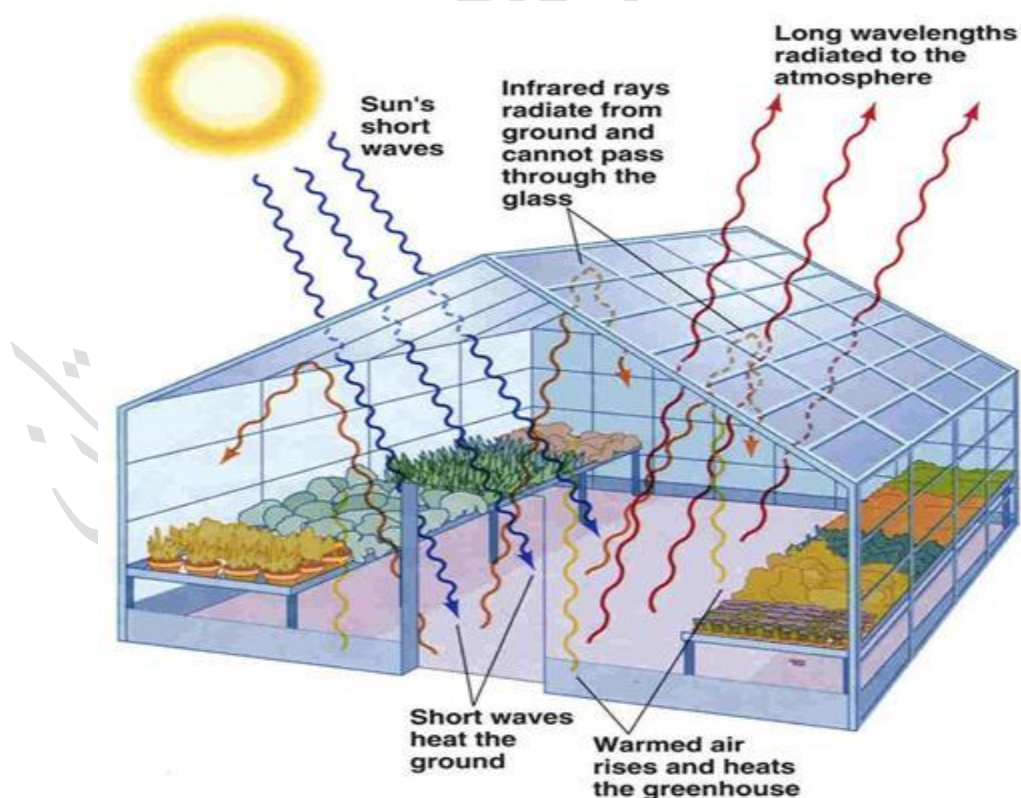
۱- با ایجاد گلخانه و بهره‌برداری فشرده و استفاده از تکنیک‌های جدید حتی کشاورزانی که اراضی کوچک و مقدار محدودی آب در اختیار دارند، قادر به کسب درآمد کافی خواهند شد، یعنی با افزایش عملکرد در واحد سطح منافع مکفی عاید آن‌ها خواهد شد.

۲- زودرسی در بازار سبزی و صیفی عامل مهمی در کسب درآمد است که پرورش دهنده با تجهیزات به وجود آورده قادر شد حداقل یک ماه در اکثر مناطق تولید زودرسی به وجود آورده و در پاره‌ای نواحی در هر زمان از سال که مایل باشد تولید را عرضه نماید.

۳- کیفیت محصولات گلخانه‌ای به دلیل استفاده بذور خالص بسیار بالا بوده و در بساط فروشندگان بمثابة نگین درخشش دارد که خود به اهمیت اقتصادی این تولید کمک می‌کند.

۴- صرفه‌جویی در آب به دلیل سیستم‌های تحت فشار نیز از جمله امکانات مساعد تولید در گلخانه است.

۵- نیروی انسانی مورد نیاز برای تولید ۲۰ تن محصول در گلخانه نسبت به تولید در هوای آزاد یک سوم کاهش می‌یابد.



خلاصه طرح توجیهی احداث گلخانه برای کشت محصولات خارج از فصل

۱-۳- تعرفه گمرکی

جدول ۱- تعرفه و حقوق گمرکی محصولات طرح

حقوق گمرکی (%)	کد تعرفه	شرح	
۵۵	۰۷۰۲۰۰۰۰	گوجه فرنگی، تازه یا سرد کرده	محصولات جالبیزی
۵۵	۲۰۰۲۹۰۱۰	رب گوجه فرنگی	
۵۵	۰۷۰۷۰۰۰۰	خیار و خیار ترشی، تازه یا سرد کرده	
۵۵	۰۷۱۱۴۰۰۰	خیار و خیار ترشی (خیار ریز)، محفوظ شده به طور موقت	
۵۵	۰۶۰۳	گل و غنچه، بریده شده برای دسته گل یا برای زینت، تازه، خشک کرده، سفید کرده، رنگ کرده، آغشته شده	گل شاخه بریده
۲۰	۰7115900	دنبلان زمینی و سایر قارچها محفوظ شده بصورت موقت... بجز نوع آگاری کوس	قارچ
۵۰	۰7115100	قارچ از نوع آگاری کوس محفوظ شده بصورت موقت	
۴۵	20031000	قارچ از گونه آگاری کوس، محفوظ شده به جز در سرکه یا جوهر سرکه	
۲۰	۰7123900	سایر قارچهای خشک شده و دنبلان زمینی حتی بریده شده به قطعات... غیر مذکور در جای دیگر	
۲۰	7123200	قارچ سیاه شفاف رگه دار مورد مصرف در رستورانهای چین (wood ears) خشک شده	
۲۰	۰7095900	سایر قارچها، دنبلان زمینی غیر از نوع آگاری کوس بصورت تازه یا سرد کرده.	
۵۰	۰7123100	قارچ از نوع آگاری کوس (گونه خشک شده)	
۲۰	۰7123300	قارچ ژلاتینی طلایی یا نارنجی رنگ زمستان خشک شده	
۴۵	20039000	سایر قارچهای بجز گونه آگاری کوس آماده شده یا محفوظ شده به جز در سرکه یا در جوهر سرکه	
۵۰	۰7095100	قارچ، تازه یا سرد کرده از نوع آگاری کوس (Agaricus)	

۱-۴- کد ایسیک

محصول تولیدی پس از اجرای طرح، کشت صیفی جات در گلخانه (خیار و گوجه فرنگی) می باشد. در سامانه اطلاعات محصولات صنعتی، معدنی و کشاورزی (درگاه خدمات و اطلاعات صنعت، معدن و تجارت) برای تولید محصولات صیفی جات در گلخانه کد ایسیک ISIC مرتبطی ثبت نشده است اما کدهای ذیل مربوط به تولید محصولات کشاورزی خیار و گوجه فرنگی، گل شاخه بریده و قارچ می باشد.

خلاصه طرح توجیهی احداث گلخانه برای کشت محصولات خارج از فصل

جدول ۲- کد آیسیک محصول

واحد	شرح کد	کد آیسیک
تن	گوجه فرنگی	0112512334
تن	خیار	0112512339
تن	انواع گل و غنچه گل	0112412356
تن	قارچ و ترافل (دنبلان)	0112412364

ماخذ: وزارت صنعت، معدن و تجارت

۱-۵- معرفی کاربردهای محصول

با توجه به اینکه استفاده از محصولات گیاهی پرورش یافته با شیوه‌های سنتی موجب بروز ضایعات و تحمیل هزینه‌های بسیار زیاد از ابعاد گوناگون می‌شود لذا کاشت انواع سبزیجات و صیفی‌جات و تولید محصولات به روش‌های مدرن می‌تواند تأثیرات مثبت انکارناپذیر بر بسیاری از جوانب زندگی انسان پدید آورد. همچنین تولید با این روش باعث صرفه‌جویی اقتصادی و بهره‌وری قابل توجهی به مرور زمان می‌شود.

۱-۶- محل‌های پیشنهادی طرح

بر اساس مطالعات امایش انجام شده شهرستان‌های پلدختر، درود، دلفان و کوهدشت مکان‌های مناسبی جهت احداث گلخانه هستند.

۲- مواد اولیه، کمکی و مصرفی

مواد اولیه مورد نیاز کشت گوجه فرنگی و خیار و قارچ بذر و نشاء، کودهای شیمیایی و حیوانی و سم می‌باشد همگی این مواد در بازار داخل براحتی یافت می‌شود. برای پرورش گل رز نیاز به پایه گل رز می‌باشد که در مراکز فروش پایه‌های گل‌های زینتی یافت می‌شود.

۳- برنامه فروش و بازار هدف (داخلی - خارجی)

بازار هدف طرح در ابتدا تامین نیاز داخل در بخش و سپس در صورت تولید مازاد مصرف داخل به کشور عراق و همسایه‌های غربی ایران صادر خواهد شد.

خلاصه طرح توجیهی احداث گلخانه برای کشت محصولات خارج از فصل

جدول ۳- برنامه تولید و فروش محصولات طرح

سال	1396	1397	1398	1399
درصد استفاده از ظرفیت تولید	100%	100%	100%	100%
میزان تولید:				
خیار	162	162	162	162
گوجه فرنگی	81	81	81	81
قارچ	50	50	50	50
گل شاخه بریده رز	500,000	500,000	500,000	500,000
میزان فروش:				
خیار	4,050	4,050	4,050	4,050
گوجه فرنگی	2,025	2,025	2,025	2,025
قارچ	3,250	3,250	3,250	3,250
گل شاخه بریده رز	10,000	10,000	10,000	10,000
جمع فروش (میلیون ریال)	19,325	19,325	19,325	19,325

۴- ظرفیت اسمی و عملی سالانه

۴-۱- ظرفیت اسمی

ظرفیت اسمی عبارتست از قابلیت تولید در شرایط ایده‌آل. این ظرفیت اغلب توسط سازندگان ماشین‌آلات ثبت شده است و بر اصول طراحی و مهندسی استوار می‌باشد.

۴-۲- ظرفیت عملی

ظرفیت عملی حداکثر ظرفیت قابل دسترسی در شرایط عادی کار بوده که بطور معمول به‌صورت درصدی (راندمان یا بازدهی) از ظرفیت اسمی در نظر گرفته می‌شود. تولید عملی گوجه فرنگی و خیار و قارچ ۲۹۳ تن در سال و گل شاخه بریده رز ۵۰۰۰۰۰ شاخه در مدت ۳۶۵ روز کاری می‌باشد.

خلاصه طرح توجیهی احداث گلخانه برای کشت محصولات خارج از فصل

۵- روش تولید و تکنولوژی مورد نظر



۶- هزینه های سرمایه گذاری طرح

۶-۱- سرمایه گذاری ثابت

جدول ۴- هزینه های سرمایه گذاری

ردیف	شرح	هزینه		
		ارزی (دلار)	معادل ریالی (م.ر)	ریالی (م.ر)
1	زمین	۰	۰	۴,۰۰۰
2	محوطه سازی	۰	۰	۳,۲۲۵
3	بنای ساختمان	۰	۰	۶,۰۸۰
4	ماشین آلات و تجهیزات	۰	۰	۲۱,۰۷۳
5	تأسیسات و انشعابات	۰	۰	۷۶۸
7	وسائط نقلیه	۰	۰	۵۳۸
8	تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی	۰	۰	۸۲
9	متفرقه و پیش بینی نشده ۵ درصد هزینه فوق	۰	۰	۱,۷۸۸
10	هزینه های قبل از بهره برداری	۰	۰	۱۹۸
11	جمع هزینه های سرمایه گذاری ثابت	۰	۰	۳۷,۷۵۲
12	سرمایه در گردش در ۱۰۰ درصد ظرفیت	۰	۰	۲,۱۱۳
14	جمع کل هزینه های سرمایه گذاری طرح	۰	۰	۳۹,۸۶۵

۶-۲- سرمایه در گردش

جدول ۵- سرمایه در گردش طرح

ردیف	شرح	روز	سال اول (میلیون ریال)	سال مبنا (میلیون ریال)
1	مواد اولیه و کمکی	۱۲۰	532	532
2	موجودی کالای در جریان ساخت و ساخته شده	30	581	581
3	مطالبات	30	597	597
4	موجودی نقد	30	403	403
	جمع		2,113	2,113

فرم شماره ۱:

خلاصه طرح توجیهی احداث گلخانه برای کشت محصولات خارج از فصل

۷- هزینه های تولید طرح

جدول ۶- هزینه های تولید طرح

هزینه کل (میلیون ریال)	شرح
1,595	هزینه مواد اولیه و بسته بندی
548	انرژی
1,283	هزینه قطعات یدکی و تعمیر نگهداری
3,100	حقوق و مزایای پرسنل تولید
391	پیش بینی نشده (۶٪)
3,136	استهلاک
57	بیمه
193	هزینه های اداری و فروش
10,302	جمع هزینه های عملیاتی و غیر عملیاتی تولید

۸- شاخص های اقتصاد

مقدار - واحد سنجش	شرح
۲,۹۲۹,۹۴ میلیون ریال	ارزش فعلی خالص NPV
۲۵,۲۳٪	نرخ بازده داخلی IRR
۴,۵۹ برابر سال ۱۳۹۹	دوره زمانی بازگشت سرمایه (pbp)

فرم شماره ۲
فرم خلاصه پروژه

معرفی پروژه

(۱) عنوان طرح: احداث گلخانه برای تولید محصولات خارج از فصل

(۲) بخش: کشاورزی، شکار و فعالیتهای خدماتی وابسته زیربخش: کاشت سبزیجات، باغبانی به منظور تولید محصولات خاص و محصولات خزانه کاری

(۳) تولیدات / خدمات: گوجه فرنگی، خیار، قارچ، گل شاخه بریده رز

(۴) مکان: منطقه آزاد منطقه ویژه اقتصادی شهرک صنعتی زمینهای اصلی

(۵) توصیف طرح:

قرار گرفتن بخش زیادی از کشورمان در قلمرو اقلیم خشک و نیمه خشک و کاهش بارندگیها در دهه گذشته، دولتمردان را در سالهای اخیر به سمت ایجاد مجتمعهای گلخانهای و سرمایه گذاری در این زمینه سوق داده است. در گلخانه به دلیل آنکه می توان عوامل رشد از قبیل رطوبت، نور، درجه حرارت و تهویه هوا را کنترل کرد؛ میزان تولید در آن ۱۰ برابر بیشتر از کشت در فضای آزاد است. اما آنچه که کشت گلخانهای را از دیگر کشتها متمایز می کند، استفاده اصولی و بهینه از منابع انرژی است. در کشت گلخانهای در مقایسه با سایر کشتها خاک قابل اصلاح و کنترل است و بهره وری آبیاری هم در این نوع کشت بیش از ۹۰ درصد می رسد. در کشت گلخانهای آب به میزان کافی و مناسب به پای گیاه و بوتهها می رسد و این باعث کاهش آفات و بیماریها و افزایش کیفیت محصول خواهد شد.

(۶) ظرفیت سالانه طرح: در مجموع ۲۹۳ تن گوجه فرنگی، خیار و قارچ و ۵۰۰۰۰۰ شاخه گل رز

وضعیت پروژه

(۷) میزان دسترسی به مواد خام اولیه در داخل کشور یا استان: ۱۰۰٪ داخلی

(۸) فروش:

بازار پیش بینی شده داخلی ۸۰٪ بازار پیش بینی شده صادراتی ۲۰٪

(۹) زمان بندی کامل پروژه (از شروع فعالیت تا عملیات تجاری): ۱۲ ماه

زمان بندی	
شروع فعالیت	۱۳۹۵-۰۱
شروع کار در محل	۱۳۹۵-۰۱
پایان کار	۱۳۹۵-۱۲
شروع عملیات تجاری	۱۳۹۶-۰۱

(۱۰) وضعیت پروژه:

بله	خیر	سوال
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	آیا طرح دارای امکان سنجی می باشد؟
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	آیا زمین مورد نیاز طرح تهیه شده است؟
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	آیا مجوزهای قانونی «جواز تأسیس، محیط زیست و ...» گرفته شده است؟
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	آیا قراردادی با شریک داخلی یا خارجی منعقد گردیده است؟
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	آیا موافقتنامه فاینانس منعقد گردیده است؟
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	آیا قراردادی با پیمانکار داخلی و یا خارجی منعقد شده است؟
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	آیا امکانات زیربنایی طرح (برق، آب مورد نیاز، سوخت، ارتباطات، جاده و ...) فراهم گردیده است؟
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	آیا لیست مهارت، ماشین آلات، تجهیزات به همراه شرکتهای سازنده یا فروشنده تعیین شده است؟
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	آیا قرارداد یا موافقتنامه خرید ماشین آلات، تجهیزات و تکنولوژی منعقد گردیده است؟

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	
1.09	0	1.09	۳۴,۵۳۰	۳۷,۷۵۲	سرمایه ثابت
0.06	0	0.06	۳۴,۵۳۰	۲,۱۱۳	سرمایه در گردش
1.15	0	1.15	۳۴,۵۳۰	39,865	کل سرمایه‌گذاری
- ارزش تجهیزات و ماشین‌آلات خارجی ۰ میلیون دلار					
- ارزش تجهیزات و ماشین‌آلات داخلی ۰,۶۱ میلیون دلار					
- ارزش تکنولوژی خارجی ۰ میلیون دلار					
- ارزش تکنولوژی داخلی ۰ میلیون دلار					
- ارزش فعلی خاص طرح (NPV): ۲,۹۲۹,۹۴ میلیون ریال					
- نرخ بازده داخلی (IRR): ۲۵,۲۳%					
- نرخ بازگشت سرمایه: ۴,۵۹ برابر سال ۱۳۹۹					

اطلاعات عمومی

۱۲) نوع پروژه:	<input checked="" type="checkbox"/> تأسیس	<input type="checkbox"/> تکمیل و توسعه
۱۳) مشخصات مشاور پروژه:		
- نام (اشخاص حقیقی یا حقوقی): موسسه مطالعات راهبردی سپینود شرق		
- فعالیت جاری شرکت: مشاوره سرمایه‌گذاری		
- آدرس: تهران - پاسداران - بوستان ۳ - پلاک ۳ - واحد ۵		
- تلفن: ۰۲۱-۲۲۵۸۴۹۰۱ فکس: ۰۲۱-۲۲۵۸۰۳۴۳ email: info@sepinud.com وبسایت: www.sepinud.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.	
<input checked="" type="checkbox"/>	مطالعات امکان‌سنجی اولیه
<input type="checkbox"/>	مطالعات امکان‌سنجی
<input type="checkbox"/>	مجوزهای قانونی (جواز تأسیس) محیط زیست و ...

مرکز خدمات سرمایه‌گذاری استان لرستان
سازمان سرمایه‌گذاری و کمکهای اقتصادی و فنی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارایی
تلفن: +۹۸۶۶۳۳۲۲۹۵۷۷ فاکس: +۹۸۶۶۳۳۲۰۲۹۰۵
eco_isc@yahoo.com