

بسمه تعالی

طرح توجیهی خیار درختی

خلاصه طرح :

موضوع طرح : کشت گیاهان گلخانه ای

نوع تولیدات : خیار درختی

تعداد شاغلین : ۱۰

مشخصات سرمایه گذاری طرح (ارقام به میلیون ریال)

سرمایه گذاری کل طرح : ۲۰۸۰

سرمایه گذاری ثابت : ۲۰۲۶

سرمایه در گردش : ۳۰

درآمد سالیانه: ۱۲۰۰

سود ویژه : ۴۸۲

دوره بازگشت سرمایه : ۵۰ ماه

نرخ بازدهی سرمایه : ۲۴٪

مقدمه :

یکی از اقدامات مهم جهت بالا بردن کیفیت و کمیت تولید مکان محدود

احداث گلخانه ها میباشد که تنها امکان کشت محصول را در فصول سرد

میسر می سازد بلکه عملکرد را ۲۰۰ تا ۳۰۰ درصد افزایش میدهد

علل توسعه چشمگیر گلخانه های نایلونی در موارد زیر خلاصه میگردد .

۱- سبکی و ارزانی مواد بکار رفته

۲- کارایی بسیار بالا در شرایط نامساعد محیطی

۳- کارایی بسیار خوب نایلون و تابش به انتقال بیش از ۵۸٪ از تشعشع

خورشید

۴- قابلیت انتقال و جابجایی گلخانه به مکان دیگر

۵- فروش تونلها و پلاستیک های پیش ساخته ان در پایان طرح و باز

گرداندن تا حدود ۸۵٪ سرمایه

۱- سرمایه گذاری ثابت طرح :

۱-۱- زمین محل اجرای طرح :

مترائز زمین	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۴۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۱۲۰۰

۱-۲- محوطه سازی :

ردیف	شرح	مساحت (مترمربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	خاکبرداری و تسطیح	۴۰۰۰	۷۵۰۰	۳۰
۲	حصار کشی	۵۰۰	۹۰,۰۰۰	۴۵
۳	فضای سبز ، خیابان کشی	۲۰۰	۱۲۵,۰۰۰	۲۵
	جمع			۱۰۰

۱-۳- ساختمانها :

ردیف	شرح	مساحت زیربنا (مترمربع)	هزینه واحد	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	سالن تولید	۳۰۰۰	۷۵,۰۰۰	۲۲۵
۲	انبارها	۲۵	۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۵
۳	ساختمان اداری و سرویس ها	۵۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۵۰
۴	نمازخانه	۳۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۰
۵	آزمایشگاه			
۶	نگهبان وسرایدار	۳۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۰
	سایر			
	جمع			۳۶۰

$$\text{ساختمان و محوطه سازی} = ۳۶۰ + ۱۰۰ = ۴۶۰$$

۴-۱: تاسیسات و تجهیزات :

ردیف	شرح	مشخصات فنی	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	برق رسانی (حق انشعاب نصب تابلوها و ترانس کابل کشی و سیم کشی های مربوطه)		۲
۲	آبرسانی (حق انشعاب ولوله گذاری و...)		۱
۳	گاز رسانی (حق انشعاب ولوله گذاری و...)		۳
۴	امتیاز خط تلفن		۲
۵	ایمنی و اطفای حریق		۲
۶	وسایل سرمایش و گرمایش		۵۵
۷	مخازن ذخیره سوخت و آب		۳
۸	سیستم بخار: برآورد تعداد و ظرفیت دیگهای بخار		
۹	تهویه و هوای فشرده		۲۲
۱۰	سایر		
	جمع		۹۰

۵-۱- ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی:

ردیف	نام ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی	تعداد	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	سیستم تولید هوای گرم و فن	۵		۵۰
۲	دماسنج	۱۲		۰/۳۶
۳	رطوبت سنج	۶		۰/۲۴
۴	ترموستات	۶		۰/۶
۵	سمپاش ۲۰ لیتری	۱		۴/۸
۶	وسایل باغبانی	۲ سری		۲
۷	پمپ آب و سوخت	۲		۲
۸				
۹				
۱۰				
۱۱				
۱۲				
	جمع			۶۰

۶-۱- وسایط نقلیه و وسایل حمل و نقل داخل کارخانه :

ردیف	شرح	تعداد	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	وانت نیسان	۲	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۰
۲				
۳				
۴				
۵				
۶				
۷				
۸				
	جمع			۱۶۰

۷-۱- تجهیزات اداری و کارگاهی

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	لوازم اداری (میز- صندلی - فایل - گوشی تلفن و...)	۸
۲	لوازم آشپزخانه	۷
۳	ابزار آلات کارگاهی (در صورت نیاز)	۵
	جمع	۲۰

۸-۱- هزینه های قبل از بهره برداری :

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	تهیه طرح و نقشه های مربوطه	۵
۲	اخذ مجوز تاسیس و سایر مجوزها	۵
۳	حقوق و دستمزد نگهبان در دوره سازندگی	۱۲
۴	راه اندازی آزمایشی (معادل ده روز مواد اولیه- سوخت و انرژی و دستمزد	۲
	جمع	۲۴

جدول هزینه های ثابت طرح :

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۱۲۰۰
۲	محوطه سازی و ساختمان	۴۶۰
۳	تاسیسات و تجهیزات	۹۰
۴	وسایط نقلیه	۱۶۰
۵	ماشین الات و تجهیزات	۶۰
۶	تجهیزات اداری و کارگاهی	۲۰
۷	متفرقه و پیش بینی نشده	۳۶
۸	هزینه های قبل از بهره برداری	۲۴
	جمع	۲۰۵۰

۲- هزینه های جاری طرح

۱-۲- مواد اولیه بسته بندی :

ردیف	مواد اولیه بسته بندی	مصرف سالانه تن	هزینه واحد		هزینه کل (میلیون ریال)
			ریالی	ارزی	
۱	بذر	۱۰۰۰ بسته	۱۰۰۰		۱
۲	کود حیوانی	۳۰	۵۰,۰۰۰		۱/۵
۳	کود شیمیایی	۳۰۰ کیلو	۷۰۰		۰/۲
۴	کود مایع	۱۰۰ کیلو	۴۰۰		۰/۰۴
۵	سموم	۱۰۰ لیتر	۳۰,۰۰۰		۳
۶	ماسه بادی	۲۰۰	۲۰,۰۰۰		۴
۷	مواد ضد عفونی	۳۰۰۰ بسته	۳۲۰		۰/۹۶
۸	سایر				۱/۳
۹					
۱۰					
	جمع				۱۲

۲-۲ - حقوق و دستمزد پرسنل غیر تولیدی:

ردیف	شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱	مدیر عامل	۱	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۸
۲	اداری مالی	۱	۲,۵۰۰,۰۰۰	۳۰
۳	سرایدار	۱	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۴
۴	راننده	۲	۲,۰۰۰,۰۰۰	۴۸
۵				
۶				
۷				
۸				
۹				
۱۰				
	جمع حقوق	۴		۱۵۰
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)			۱۱۵
	جمع کل			۲۶۵

۳-۲ - حقوق و دستمزد پرسنل تولیدی:

ردیف	شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱	کارگرددائم	۱	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۴
۲	کارشناس	۱	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳۶
۳	کارگر ساده	۲	۲,۰۰۰,۰۰۰	۴۸
۴	کارشناس فنی	۱	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳۶
۵				
۶				
۷				
۸				
۹				
۱۰				
	جمع حقوق			۱۴۴
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)			۱۰۱
	جمع کل			۲۴۵

جمع کل حقوق و مزایای پرسنل :

$$\text{تولیدی} + \text{غیر تولیدی} = ۲۶۵ + ۲۴۵ = ۵۱۰$$

۲-۴ - هزینه سوخت و انرژی

ردیف	شرح	واحد	مصرف سالیانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	برق مصرفی	کیلو وات ساعت			۴
۲	آب مصرفی	متر مکعب			۴
۳	گاز مصرفی	متر مکعب			
سوخت مصرفی :					
۴	نفت	لیتر			
۵	گازوئیل	لیتر			۱۵
۶	بنزین	لیتر			۷
۷	روغن واسکازین	لیتر			
	جمع				۳۰

۲-۵ - استهلاک و تعمیر و نگهداری :

ردیف	شرح	ارزش داری (میلیون ریال)	استهلاک		تعمیر و نگهداری	
			مبلغ	درصد	مبلغ	درصد
۱	ساختمان	۴۶۰	۴۶	۱۰	۹	۲
۲	تاسیسات	۹۰	۱۱	۱۲	۶	۵
۳	وسایط نقلیه	۱۶۰	۳۲	۲۰	۱۶	۱۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۶۰	۶	۱۰	۳	۵
۵	تجهیزات اداری	۲۰	۴	۲۰	۲	۱۰
	جمع		۹۹		۳۶	

جدول هزینه های جاری طرح

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه و بسته بندی	۱۲
۲	حقوق و دستمزد	۵۱۰
۳	ساخت و انرژی	۳۰
۴	تعمیر و نگهداری	۳۶
۵	استهلاک	۹۹
۶	هزینه اداری و فروش (۱٪ فروش)	۱۲
۷	پیش بینی نشده	۱
	جمع	۷۰۰

جدول هزینه های ثابت و متغیر تولید

ردیف	شرح	هزینه (میلیون ریال)	هزینه ثابت		هزینه متغیر	
			مبلغ	درصد	مبلغ	درصد
۱	مواد اولیه و بسته بندی	۱۲			۱۲	۱۰۰
۲	حقوق و دستمزد کارکنان تولیدی	۲۴۵	۱۷۲	۷۰	۷۳	۳۰
۳	ساخت و انرژی	۳۰	۶	۲۰	۲۴	۸۰
۴	تعمیر و نگهداری	۳۶	۷	۲۰	۲۹	۸۰
۶	بیمه کارخانه (دودر هزار سرمایه ثابت)	۴	۴	۱۰۰		
۷	پیش بینی نشده	۲۴	۸	۳۵	۱۶	۶۵
۸	استهلاک	۹۹	۹۹	۱۰۰		
	جمع	۴۵۰	۲۹۶		۱۵۴	

سرمایه در گردش:

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه (۲ ماه مواد اولیه وبسته بندی)	۲
۲	تنخواه گردان (۲۰ روز هزینه تولید بجز هزینه مواد وبسته بندی)	۲۸
	جمع	۳۰

جدول سرمایه گذاری

هزینه های ثابت طرح	جمع (میلیون ریال)
سرمایه گذاری ثابت	۲۰۲۶
هزینه های قبل از بهره برداری	۲۴
سرمایه در گردش	۳۰
جمع	۲۰۸۰

۳- ظرفیت تولید : ۳۰۰ تن

۴- قیمت فروش واحد : ۴,۰۰۰,۰۰۰ ریال

۵- فروش کل : ۱۲۰۰ میلیون ریال

۶- قیمت تمام شده هر واحد تولید : ۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال

۷- محاسبه نقطه سر به سر :

درصد نقطه سر به سر = $100 \times \left\{ \frac{\text{هزینه متغیر تولید} - \text{فروش}}{\text{هزینه ثابت تولید}} \right\}$

$$\{269 \div (1200 - 154)\} \times 100 = 28\%$$

۸- میزان فروش در نقطه سر به سر :

فروش در نقطه سر به سر = $\left\{ \frac{\text{فروش کل}}{\text{هزینه متغیر}} - 1 \right\} / \text{هزینه ثابت تولید}$

$$296 \div \{1 - (154 \div 1200)\} = 340$$

۹- سود ناویژه : $750 = 1200 - 450 = \text{هزینه تولید} - \text{فروش کل}$

۱۰- محاسبه سود ویژه :

سود ناویژه : ۷۵۰

کسر می شود هزینه های عملیاتی :

حقوق و دستمزد پرسنل اداری (۲۴۵)

هزینه اداری و فروش (۱۲)

هزینه های عملیاتی (۲۵۶)

۴۹۴

سود عملیاتی

کسر میشود هزینه های غیر عملیاتی شامل:

(۱۲)

استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری (دوساله)

۴۸۲

سود ویژه قبل از کسر مالیات

۱۱- نرخ برگشت سرمایه :

$$\%۲۴ = ۲۰۲۶ \div ۴۸۲ = \text{سرمایه گذاری ثابت} \div \text{سود ویژه}$$

۱۲- دوره برگشت سرمایه: ۵۰ ماه