

جمهوری اسلامی ایران  
سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران

**"خلاصه پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"**

نام طرح:

گلخانه تولید لیموترش

صاحب طرح:

سرمایه گذاران ذیصلاح

مشاور تهیه طرح:

سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی

آدرس طرح:

استان گلستان

### موقعیت طرح :

۲-۱: استان : گلستان

۲-۲: شهرستان : کلیه شهرستان های استان

۱- مشخصات فنی طرح :

۳-۱ - محصول : لیموترش

۳-۲ - نیازهای طرح :

۳-۲-۱-۲ - فضا و زیرساخت های مورد نیاز :

۳-۲-۱-۱ - زمین محل اجرای طرح:

مترائز زمین (متر مربع)	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۱۳۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۹۵۰

۳-۲-۱-۲ - محوطه سازی:

ردیف	شرح	واحد	مقدار	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
۱	تسطیح و خاک برداری	متر مربع	۱۳۰۰۰	۵۰۰۰۰	۶۵۰
۲	فضای سبز و خیابان کشی	متر مربع	۱۲۰۰	۲۵۰۰۰۰	۳۰۰
۳	حصار کشی	متر مربع	۸۰۰	۶۵۰۰۰۰	۵۲۰
	جمع کل				۱۴۷۰

۳-۲-۱-۳ - ساختمانها:

ردیف	شرح	مقدار	واحد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
۱	سالن سورت و بسته بندی	۱۰۰	مترمربع	۱۱۰۰۰۰۰۰	۱۱۰۰
۲	ساختمان تاسیسات، موتورخانه، انبار و هانگار	۵۰	مترمربع	۸۵۰۰۰۰۰	۴۲۵
۳	نگهبانی و کارگری	۱۰	مترمربع	۱۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰
۴	سردخانه	۵۰	مترمربع	۱۵۰۰۰۰۰۰	۷۵۰
۵	دفتر کار و ساختمان مدیریتی	۲۰	مترمربع	۱۰۰۰۰۰۰۰	۲۰۰
	سرویس بهداشتی	۵	مترمربع	۱۰۰۰۰۰۰۰	۵۰
		۲۳۵	مترمربع		۲۶۲۵

۲-۲-۳- تاسیسات:

۱-۲-۳- تاسیسات:

ردیف	شرح	مقدار	واحد	ارزش واحد	ارزش کل
				(ریال)	(میلیون ریال)
۱	اسکلت گلخانه فنداسیون و لوله‌های گالوانیزه و تهویه سقفی بال کبوتری دوپل	۱۰۰۰۰	مترمربع	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰
۲	فونداسیون گلخانه	۱۰۰۰۰	مترمربع	۴۰۰۰۰	۴۰۰
۳	پوشش گلخانه (پلاستیک دولایه UV)	۱۰۰۰۰	مترمربع	۹۵۰۰۰	۹۵۰
۴	سیستم هیدروپونیک (لوله ماکارونی، درپپر و فیلتراسیون)	۱۰۰۰۰	مترمربع	۸۵۰۰۰	۸۵۰
۵	سیستم حرارتی و گرمایشی گلخانه کوره هوای گرم	۱۰۰۰۰	مترمربع	۲۴۰۰۰۰	۲۴۰۰
۶	بستر سازی کسبه های کشت پرلیت و کوکوپیت و کف ورق‌های پلی اتیلن	۱۰۰۰۰	مترمربع	۲۰۵۰۰۰	۲۰۵۰
۷	سیستم آبیاری، فیلتر تصفیه، تغذیه و ایستگاه پمپاژ و استخر	۱۰۰۰۰	مترمربع	۱۹۰۰۰۰	۱۹۰۰
۸	سیستم تغذیه و مخازن محلولهای غذایی و دی اکسید کربن	۱۰۰۰۰	مترمربع	۸۵۰۰۰	۸۵۰
۹	تولید دی اکسید کربن	۱۰۰۰۰	مترمربع	۷۵۰۰۰	۷۵۰
۱۰	سیستم گردش هوای داخلی یا فن‌های سیر کوله	۱۰۰۰۰	مترمربع	۱۰۵۰۰۰	۱۰۵۰
۱۱	سیستم روشنایی گلخانه	۱۰۰۰۰	مترمربع	۱۵۰۰۰۰	۱۵۰۰
۱۲	سیستم کنترل اقلیم	۱۰۰۰۰	مترمربع	۹۵۰۰۰	۹۵۰
۱۳	سیستم خنک کننده فن و پد	۱۰۰۰۰	مترمربع	۱۵۰۰۰۰	۱۵۰۰
۱۴	حمل سازه و تجهیزات گلخانه	۱۰۰۰۰	مترمربع	۱۱۰۰۰۰	۱۱۰۰
۱۵	نصب تاسیسات	۱۰۰۰۰	مترمربع	۱۰۰۰۰۰	۱۰۰۰
۱۶	امتیاز برق و نصب ترانس و انتقال شبکه و تابلو برق	۱	واحد	۷۰۰۰۰۰۰۰	۷۰۰
۱۷	انشعابات گاز به گلخانه و لوله کشی	۱	واحد	۴۵۰۰۰۰۰۰	۴۵۰
۱۸	تجهیز چاه و انتقال آب به گلخانه	۱	حلقه	۱۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰
۱۹	درب ورودی آهنی	۱	-	۲۰۰۰۰۰۰۰	۲۰
جمع کل					۲۸۵۲۰

۳-۲-۲-۲-۲- تجهیزات و وسائط نقلیه:

ردیف	شرح	مقدار	واحد	مشخصات فنی	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
۱	وانت نیسان	۲	دستگاه		۶۰۰۰۰۰۰۰	۱۲۰۰
۲	سمپاش فرغونی	۱	دستگاه	۱۰۰ لیتری چرخدار	۲۱۰۰۰۰۰۰	۲۱
۳	باسکول	۱	دستگاه	یک تنی	۱۵۰۰۰۰۰۰	۱۵
۴	لوازم باغبانی	۵	سری	-	۱۰۰۰۰۰۰۰	۵۰
۵	رطوبت سنج	۱۰	عدد	دیجیتالی	۱۵۰۰۰۰۰۰	۱۵
۶	دماسنج هوایی	۱۰	عدد	جیوه‌ای	۵۰۰۰۰۰۰	۵
۷	دماسنج زمینی	۱۰	عدد	جیوه‌ای	۴۰۰۰۰۰۰	۴
۸	EC سنج	۱	عدد	الکترونیکی	۱۵۰۰۰۰۰۰	۱,۵
۹	PH سنج	۱	عدد	الکترونیکی	۱۶۰۰۰۰۰۰	۱,۶
۱۰	موتور برق	۱	دستگاه	سه فاز ۱۵ KVA	۶۰۰۰۰۰۰۰	۶۰
۱۱	تجهیزات ایمنی و اطفاء حریق	۱	-	-	۴۵۰۰۰۰۰۰	۴۵
جمع کل						۱۴۱۸,۱

۳-۲-۲-۳- لوازم اداری:

ردیف	شرح	تعداد	واحد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
۱	لوازم اداری (میز و صندلی و کامپیوتر و...)	۳	سری	۱۳۰۰۰۰۰۰۰	۳۹۰
۲	لباس کار کارکنان	۸	دست	۲۰۰۰۰۰۰۰	۱۶
۳	لوازم رفاهی کارکنان	۸	دست	۲۴۰۰۰۰۰۰۰	۱۹۲
جمع					۵۹۸

۳-۲-۲-۴- هزینه‌های قبل از بهره‌برداری:

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	هزینه‌های تهیه طرح، مشاوره، اخذ مجوز و نظارت بر اجرای عملیات و ...	۱۰۰۰
جمع		۱۰۰۰

۳-۲-۳- مواد اولیه و قطعات واسطه :

۳-۲-۳-۱- مواد اولیه:

ردیف	شرح	مقدار/تعداد	واحد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
۱	خرید نهال . کاشت	۲۲۰۰	اصله	۲۳۰۰۰۰	۵۰۶
۱	کود و ریز مغذی ها	۴۰۰	لیتر/کیلو گرم	۳۵۰۰۰۰	۱۴۰
	اسید (برای تنظیم PH)	۵۰۰۰	لیتر	۵۰۰۰۰	۲۵۰
۲	انواع سموم دفع آفات و بیماریها	۱۰۰	لیتر	۳۵۰۰۰۰	۳۵
۷	کارتن ۲۰ کیلویی	۱۸۰۰۰	عدد	۲۰۰۰۰	۳۶۰
جمع کل					۱۲۹۱

۳-۲-۳-۲- هزینه سوخت و انرژی:

ردیف	شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش واحد (هزار ریال)	ارزش کل
۱	هزینه گاز	مترمکعب	۵۰۰۰۰۰	۱	۵۰۰
۲	هزینه برق	Kwh	۴۰۰۰۰۰	۱	۴۰۰
۳	نفت گاز	لیتر	۵۰۰۰	۳,۵	۱۷,۵
۴	بنزین	لیتر	۱۰۰۰۰	۱۰	۱۰۰
جمع کل					۱۰۱۷,۵

۳-۲-۳-۳- استهلاک و تعمیر و نگهداری:

ردیف	شرح	ارزش دارایی (میلیون ریال)	استهلاک (میلیون ریال)		تعمیرات و نگهداری (میلیون ریال)		
			مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	
۱	محوطه سازی	۶۳۳,۰۰	۳۱,۶۵	۵	۶,۳۳	۱	
۲	ساختمان ها و تاسیسات	۳۱۱۴,۵۰	۳۱۱۴,۵۰	۱۰	۳۱۱,۴۵	۱	
	ماشین آلات و تجهیزات	۲۱۸,۱۰	۲۱,۸۱	۱۰	۴,۳۶	۲	
۴	وسایل نقلیه	۱۲۰۰,۰۰	۲۴۰,۰۰	۲۰	۳۶,۰۰	۳	
۵	تجهیزات اداری	۵۹۸,۰۰	۱۱۹,۶۰	۲۰	۱۷,۹۴	۳	
جمع کل					۳۵۲۷,۵۶	۳۷۶,۰۸	

۳-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی :

ردیف	گروه بندی پست سازمانی	تعداد	سطح مهارت (متخصص - ماهر - غیرماهر)	حقوق پایه ماهیانه (ریال)	حقوق کل با عیدی و پاداش و بیمه (میلیون ریال)
۱	مدیر	۱	ماهر	۵۰۰۰۰۰۰	۶۰۰
۲	کارشناس	۲	ماهر	۲۵۰۰۰۰۰	۶۰۰
۳	کارگر دائم	۴	ماهر	۱۷۰۰۰۰۰	۸۱۶
۴	راننده	۲	ماهر	۲۵۰۰۰۰۰	۶۰۰
۵	نگهبان	۱	غیرماهر	۱۵۰۰۰۰۰	۱۸۰
۶					۲۷۹۶

- تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز: ۹ نفر
- تعداد نیروی کار غیر ماهر مستقیم مورد نیاز: ۱ نفر
- تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز: نفر (۳)

۲- مالکیت و مجوزهای قانونی :

۱-۴- مالکیت زمین :

۲-۴- مالکیت معنوی و امتیازها:

.....  
۳-۴- مجوزهای قانونی :

۳- بررسی بازار و رقابت :

۱-۵- معرفی بازار هدف : بازار داخلی و مناسب برای صادرات خصوصا در کشورهای آسیای  
میانه و قفقاز

۴- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون : دارد ندارد \*

۵- برنامه مالی پروژه :

۱-۷- برآورد هزینه ها:

برآورد هزینه‌ها

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه گذاری ثابت	۳۹۴۶۰
۲	هزینه های عملیاتی (سرمایه در گردش)	۵۶۲۸
۳	جمع	۴۵۰۸۸

برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه تامین زمین	۱۹۵۰
۲	محوطه سازی و بهبود زمین	۱۴۷۰
۳	عملیات عمرانی و احداث ساختمانها	۲۶۲۵
۴	ماشین الات و تجهیزات تولیدی	۱۴۱۸,۱
۵	هزینه تجهیزات و تأسیسات عمومی	۲۸۵۲۰
۶	مخارج پیش از تولید	۱۰۰۰
۷	وسایل اداری	۵۹۸
۸	هزینه های پیش بینی نشده	۱۸۷۹
	جمع	۳۹۴۶۰

برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی)

ردیف	شرح	ارزش کل (میلیون ریال)
۱	مواد مصرفی برای تولید یکساله	۱۲۹۱
۲	سوخت و انرژی	۱۰۱۷,۵
۳	نیروی انسانی	۲۷۹۶
۴	تعمیرات و نگهداری	۳۷۶,۰۸۰
۵	هزینه بیمه	۱۰۱,۳۸۰
۶	اداری و فروش (۱٪ هزینه مصرفی، دستمزد، تعمیرات و بیمه)	۴۵,۶۴۵
	جمع کل	۵۶۲۸

## ۷-۲- برآورد درآمدها

سال	محصول (کیلوگرم)	نرخ فروش واحد (ریال)	درآمد فروش (میلیون ریال)
فروردین ۹۷	کاشت نهال		
۹۹ اسفند - ۹۸ اسفند	۱۲۰۰۰	۱۴۰۰۰۰	۱۶۸۰
۴۰۱ اسفند - اسفند ۴۰۰	۱۸۰۰۰	۱۴۰۰۰۰	۲۵۲۰
۴۰۲ اسفند - ۴۰۱ اسفند	۲۸۰۰۰	۱۴۰۰۰۰	۳۹۲۰
۴۰۳ اسفند - ۴۰۲ اسفند	۳۵۰۰۰	۱۴۰۰۰۰	۴۹۰۰
۴۰۴ اسفند - ۴۰۳ اسفند	۴۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰	۵۶۰۰
مجموع			۱۸۶۲۰

۷-۳- جمع بندی :

## " خلاصه مباحث اقتصادی پروژه "

نوع فعالیت	عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)	نام محصول تولیدی	ظرفیت اسمی و واحد آن
گلخانه تولید لیموترش	۴۲۹	لیموترش	۷۰۰ تن
طول دوره اجرا	کل سرمایه گذاری ثابت	سرمایه در گردش سالانه	نیروی انسانی مورد نیاز
	(میلیون ریال)	(میلیون ریال)	
یکساله	۳۸۵۸۱	۵۶۲۸	۱۰ نفر
نرخ بازده داخلی IRR	خالص ارزش فعلی NPV	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C*
	(میلیون ریال)		
۳۴,۱٪	۱۸۰۵۵,۸	۸۸۴۱,۷۲	

## ۶- زمان بازگشت سرمایه:

با توجه به اینکه نرخ بازگشت سرمایه ۱,۱ می باشد، و با توجه به یک سال انتظار برای به ثمر رسیدن نهالهای احداثی، زمان برگشت سرمایه ۲,۱ سال یا ۲۶ ماه می باشد.

سرمایه گذاری کل / سود سالیانه = نرخ بازگشت سرمایه CRR



• شرکت مشاور تهیه کننده طرح:

نام شرکت: سرمایه گذاری سازمان نظام مهندسی کشاورزی

کارشناس تهیه کننده: لیلا جهانگیر

ادرس: گرگان ابتدای بلوار استاندارد

تلفن تماس: ۰۱۷۳۲۳۳۷۶۵۴

پست الکترونیک [www.anreogol.com](http://www.anreogol.com)

• نماینده دستگاه اجرایی:

دستگاه اجرایی مربوطه: سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

نام و نام خانوادگی نماینده: مهندس محمد روشنی

ادرس: گرگان سازمان جهاد کشاورزی استان گلستان

تلفن تماس: ۰۱۷۳۲۲۳۵۷۲۱-۰۹۱۱۳۷۳۴۷۵۵

پست الکترونیک: [M.roshaniyesaghi@gmail.com](mailto:M.roshaniyesaghi@gmail.com)