

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

## "خلاصه پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

نام طرح:

تولید سبزی و صیفی گلخانه‌ای

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 : خیار و گوجه فرنگی

۳-۲ - نیازهای طرح :

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

۳-۲-۱-۱-۱ - زمین محل اجرای طرح:

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

۳-۲-۱-۲-۲ - 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	۸۰۰	۶۵۰۰۰۰	۵۲۰
	جمع کل				۱۴۷۰

۳-۲-۱-۳ - ساختمانها:

ردیف	شرح	واحد	مقدار	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
۲	سالن سورت و بسته بندی	متر مربع	۱۱۰	۱۱۰۰۰۰۰۰	۱۲۱۰
۳	ساختمان تاسیسات، موتورخانه، انبار و آشپزخانه ماشین آلات	متر مربع	۵۰	۸۵۰۰۰۰۰	۴۲۵
۴	نگهبانی و کارگری	متر مربع	۱۰	۱۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰
۵	سردخانه	متر مربع	۵۰	۱۵۰۰۰۰۰۰	۷۵۰
			۲۲۰		۲۴۸۵

۳-۲-۲- تاسیسات و تجهیزات:

۳-۲-۲-۱- تاسیسات و تجهیزات:

ردیف	شرح	مقدار	واحد	ارزش واحد	ارزش کل
				(ریال)	(میلیون ریال)
۱	اسکلت گلخانه فنداسیون و لوله‌های گالوانیزه و تهویه سقفی بال کبوتری دوپل (سازه)	۱۰۰۰۰	متر مربع	۱۰۵۰۰۰۰	۱۰۵۰۰
۲	فونداسیون گلخانه	۱۰۰۰۰	متر مربع	۴۰۰۰۰	۴۰۰
۳	پوشش گلخانه (پلاستیک دولایه UV)	۱۰۰۰۰	متر مربع	۹۵۰۰۰	۹۵۰
۴	سیستم هیدروپونیک (لوله ماکارونی، دریپر و فیلتراسیون)	۱۰۰۰۰	متر مربع	۸۵۰۰۰	۸۵۰
۵	سیستم حرارتی و گرمایشی گلخانه کوره هوای گرم	۱۰۰۰۰	متر مربع	۲۵۰۰۰۰	۲۵۰۰
۶	بستر سازی کسپه های کشت پرلیت و کوکوپیت و کف ورق‌های پلی اتیلن	۱۰۰۰۰	متر مربع	۲۰۵۰۰۰	۲۰۵۰
۷	سیستم آبیاری، فیلتر تصفیه، تغذیه و ایستگاه پمپاژ و استخر	۱۰۰۰۰	مترمربع	۲۱۰۰۰۰	۲۱۰۰
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	متر مربع	۹۵۰۰۰	۹۵۰
۱۳	سیستم خنک کننده فن و پد	۱۰۰۰۰	متر مربع	۱۵۰۰۰۰	۱۵۰۰
۱۴	حمل سازه و تجهیزات گلخانه	۱۰۰۰۰	مترمربع	۱۱۰۰۰۰	۱۱۰۰
۱۵	نصب تاسیسات	۱۰۰۰۰	متر مربع	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	۱۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰
۱۹	درب ورودی آهنی	۱	-	۲۰۰۰۰۰۰۰	۲۰
	جمع کل				۲۹۳۲۰

۳-۲-۲-۲-۲-۲ ماشین آلات و وسائط نقلیه:

ردیف	شرح	مقدار	واحد	مشخصات فنی	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
۱	کامیونت باری	۱	دستگاه		۱۵۰۰۰۰۰۰۰	۱۵۰۰
۲	سمپاش فرغونی	۱	دستگاه	۱۰۰ لیتری چرخدار	۲۰۰۰۰۰۰۰	۲۰
۳	باسکول	۱	دستگاه	یک تنی	۱۵۰۰۰۰۰۰	۱۵
۴	لوازم باغبانی	۵	سری	-	۱۰۰۰۰۰۰۰	۱۰
۵	رطوبت سنج	۱۰	عدد	دیجیتالی	۱۵۰۰۰۰۰۰	۱,۵
۶	دماسنج هوایی	۱۰	عدد	جیوه‌ای	۵۰۰۰۰۰	۰,۵
۷	دماسنج زمینی	۱۰	عدد	جیوه‌ای	۴۵۰۰۰۰	۰,۴۵
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					۱۶۵۵,۵۵	

۳-۲-۲-۳-۳ لوازم اداری:

ردیف	شرح	تعداد	واحد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
۱	لوازم اداری (میز و صندلی و کامپیوتر و...)	۳	سری	۱۵۰۰۰۰۰۰۰	۴۵۰
۳	لوازم رفاهی کارکنان	۸	دست	۲۷۰۰۰۰۰۰۰	۲۱۶
جمع					۶۶۶

۳-۲-۲-۴-۴ هزینه‌های قبل از بهره‌برداری و نظارت حین عملیات:

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	انواع کود شیمیایی محلول	۴۰۰	لیتر/کیلو گرم	۱۲۰۰۰۰	۴۸
۲	اسید (برای تنظیم PH)	۵۰۰۰	لیتر	۳۰۰۰۰	۱۵۰
۳	انواع سموم	۱۰۰	لیتر	۱۵۰۰۰۰	۱۵
۴	بذر خیار	۸۰۰۰۰	عدد	۱۵۰۰۰	۱۲۰۰
۵	بذر گوجه	۱۰۰۰۰۰	عدد	۲۰۰۰۰	۲۰۰۰
۶	نخ قیم	۳۰	کیلو گرم	۶۵۰۰۰	۱,۹۵
۷	گیره آویز	۸۰۰۰۰	عدد	۳۰۰۰	۲۴۰
۸	کارتن ۲۰ کیلویی	۱۸۰۰۰	عدد	۱۰۰۰۰	۱۸۰
جمع کل					۳۸۳۴,۹۵

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	۵۰۰۰۰۰	۱	۵۰۰
۳	گازوئیل	لیتر	۵۰۰۰	۳,۵	۱۷,۵
۴	بنزین	لیتر	۵۰۰۰	۱۰	۵۰
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	۱۴۷۰,۰۰	۷۳,۵۰	۵	۱۴,۷۰	۱
۲	ساختمان‌ها و تاسیسات	۳۱۸۰,۵۰	۳۱۸۰,۵۰	۱۰	۳۱۸,۰۵	۱
۳	ماشین آلات و تجهیزات	۱۵۵,۵۰	۱۵,۵۵	۱۰	۳,۱۱	۲
۴	وسایل نقلیه	۱۵۰۰,۰۰	۳۰۰,۰۰	۲۰	۴۵,۰۰	۳
۵	تجهیزات اداری	۶۶۶,۰۰	۱۳۳,۲۰	۲۰	۱۹,۹۸	۳
جمع کل					۳۷۰۲,۷۵	۴۰۰,۸۴

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	۶۵۰
۳	کارگر دائم	۴	ماهر	۱۷۰۰۰۰۰	۹۷۶
۴	راننده	۱	ماهر	۲۵۰۰۰۰۰	۳۲۰
۵	نگهبان	۱	غیرماهر	۱۵۰۰۰۰۰	۲۰۰
			۶	۲۷۴۶	

- تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز: ۸ 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

میان 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	۳۹۵۹۵
۲	هزینه های جاری	۸۱۹۵
۳	جمع	۴۷۷۹۰

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	۲۴۸۵
۴	ماشین الات و تجهیزات تولیدی	۱۶۵۵,۵۵
۵	هزینه تجهیزات و تأسیسات عمومی	۲۹۳۲۰
۶	مخارج پیش از تولید	۱۰۰۰
۷	وسایل اداری	۶۶۶
۸	هزینه های پیش بینی نشده	۱۸۸۵
	جمع	۴۰۴۳۲

برآورد هزینه جاری

ردیف	شرح	ارزش کل (میلیون ریال)
۱	مواد مصرفی برای تولید یکساله	۳۸۳۵
۲	سوخت و انرژی	۱۰۱۷,۵
۳	نیروی انسانی	۲۷۶۴
۴	تعمیرات و نگهداری	۴۰۰,۸۷۰
۵	هزینه بیمه	۱۰۶,۷۹۰
۶	اداری و فروش (۱٪ هزینه مصرفی، دستمزد، تعمیرات و بیمه)	۷۱,۰۶۷
	جمع کل	۸۱۹۵,۲۲۷

## ۷-۲- برآورد درآمدها:

ردیف	نوع محصول	مساحت(هکتار)	عملکرد در هکتار(تن)	ارزش واحد (ریال)	ارزش سالانه محصول (میلیون ریال)
۱	خیار	۰,۵	۴۰۰	۴۲۰۰۰	۸۴۰۰
۲	گوجه	۰,۵	۵۰۰	۴۲۰۰۰	۱۰۵۰۰
مجموع					۱۸۹۰۰

در خصوص قیمت محصولات، با توجه به نیاز بازار و تولید در فضای باز در نیمه اول سال، اعداد بصورت متوسط قیمت در طول سال برآورد گردیده است.

## 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 سبزی و صیفی	۴۲۹۰	گوجه فرنگی و خیار	۴۵۰ تن
طول دوره اجرا	کل سرمایه گذاری ثابت	سرمایه در گردش سالانه	نیروی انسانی مورد نیاز
	(میلیون ریال)	(میلیون ریال)	
یکساله	۴۰۴۳۲	۸۱۹۵	۹ نفر
نرخ بازده داخلی IRR	خالص ارزش فعلی NPV	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C*
	(میلیون ریال)		
۴۱٪	۱۰۷۰۵	۹۵۵۸	۱,۹

## ۶- زمان بازگشت سرمایه:

با توجه به اینکه نرخ بازگشت سرمایه می باشد، زمان برگشت سرمایه ۲/۹ سال یا ۳۵ 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)