

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

نام طرح:

گلخانه تولید گل و گیاهان زینتی

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 : گل و گیاه زینتی

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	۵۰۰۰	۶۵
۲	فضای سبز و خیابان کشی	متر مربع	۱۲۰۰	۴۰۰۰۰	۴۸
۳	حصار کشی	متر	۸۰۰	۶۵۰۰۰۰	۵۲۰
جمع کل					۶۳۳

۳-۲-۱-۳-۳ - ساختمانها:

ردیف	شرح	واحد	مقدار	هزینه واحد(ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	ساختمان اداری ومدیریت	متر مربع	۲۰	۱۰۰۰۰۰۰	۲۰۰
۲	خانه کارگری و نگهبانی	متر مربع	۱۵	۸۵۰۰۰۰۰	۱۲۷,۵
۳	سالن گلدان زنی و بسته بندی	متر مربع	۳۵	۵۰۰۰۰۰۰	۱۷۵
۴	سرویس بهداشتی	متر مربع	۵	۶۰۰۰۰۰۰	۳۰
۵	ساختمان تأسیسات،موتورخانه، انبار وهانگار ماشین آلات	متر مربع	۵۰	۸۵۰۰۰۰۰	۴۲۵
جمع					۹۵۷,۵

۳-۲-۲- تاسیسات و تجهیزات:

۳-۲-۲-۱- تاسیسات و تجهیزات:

ردیف	شرح	مقدار	واحد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
۱	اسکلت گلخانه حداکثر تا ۵,۵ متر	۱۰۰۰۰	مترمربع	۱۰۵۰۰۰۰	۱۰۵۰۰
۲	فونداسیون گلخانه	۱۰۰۰۰	مترمربع	۴۰۰۰۰	۴۰۰
۳	پوشش گلخانه (پلاستیک دولایه UV)	۱۰۰۰۰	مترمربع	۹۵۰۰۰	۹۵۰
۴	سیستم حرارتی و گرمایشی گلخانه کوره هوای گرم	۱۰۰۰۰	مترمربع	۲۵۰۰۰۰	۲۵۰۰
۵	بستر سازی کیسه های کشت پرلیت و کوکوپیت و کف ورق های پلی اتیلن	۱۰۰۰۰	مترمربع	۲۰۵۰۰۰	۲۰۵۰
۶	سیستم آبیاری، فیلتر تصفیه، تغذیه و ایستگاه پمپاژ و استخر	۱۰۰۰۰	مترمربع	۲۱۰۰۰۰	۲۱۰۰
۷	سایبان (شید)	۱۰۰۰۰	مترمربع	۱۰۰۰۰۰	۱۰۰۰
۸	سیستم مه پاش	۱۰۰۰۰	مترمربع	۱۰۰۰۰۰	۱۰۰۰
۹	تولید دی اکسید کربن	۱۰۰۰۰	مترمربع	۷۵۰۰۰	۷۵۰
۱۰	سیستم گردش هوای داخلی یا فن های سیر کوله	۱۰۰۰۰	مترمربع	۱۰۵۰۰۰	۱۰۵۰
۱۱	سیستم روشنایی گلخانه	۱۰۰۰۰	مترمربع	۱۵۰۰۰۰	۱۵۰۰
۱۲	سیستم کنترل اقلیم	۱۰۰۰۰	مترمربع	۹۵۰۰۰	۹۵۰
۱۳	حمل سازه و تجهیزات گلخانه	۱۰۰۰۰	مترمربع	۱۱۰۰۰۰	۱۱۰۰
۱۴	نصب تاسیسات	۱۰۰۰۰	مترمربع	۱۰۰۰۰۰	۱۰۰۰
۱۵	امتیاز برق و نصب ترانس و انتقال شبکه و تابلو برق	۱	واحد	۷۰۰۰۰۰۰۰	۷۰۰
۱۶	انشعابات گاز به گلخانه و لوله کشی	۱	واحد	۴۵۰۰۰۰۰۰	۴۵۰
۱۷	تجهیز چاه و انتقال آب به گلخانه	۱	حلقه	۱۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰
۱۸	درب ورودی آهنی	۱	-	۲۰۰۰۰۰۰۰	۲۰
۱۹	هزینه های پیش بینی نشده	٪۵	درصد		۱۰۶۴,۵
جمع کل					۲۹۱۸۴,۵

۳-۲-۲-۲-۲- ماشین آلات و وسائط نقلیه:

ردیف	شرح	مقدار	واحد	مشخصات فنی	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
۱	کامیونت باری	۱	دستگاه		۱۵۰۰۰۰۰۰	۱۵۰۰
۲	سمپاش فرغونی	۱	دستگاه	۱۰۰ لیتری چرخدار	۲۰۰۰۰۰۰	۲۰
۳	باسکول	۱	دستگاه	یک تنی	۱۵۰۰۰۰۰	۱۵
۴	لوازم باغبانی	۵	سری	-	۱۰۰۰۰۰۰	۱۰
۵	رطوبت سنج	۱۰	عدد	دیجیتالی	۱۵۰۰۰۰۰	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	۱۵۰۰۰۰۰	۱,۵
۹	PH سنج	۱	عدد	الکترونیکی	۱۶۰۰۰۰۰	۱,۶
۱۰	موتور برق	۱	دستگاه	سه فاز ۱۵ KVA	۶۰۰۰۰۰۰	۶۰
۱۱	ترازو دیجیتال	۲	دستگاه	۱۰ کیلوگرمی	۶۰۰۰۰۰۰	۱۲۰
۱۲	تجهیزات ایمنی و اطفاء حریق	۱	-	-	۴۵۰۰۰۰۰	۴۵
جمع کل					۲۷۵,۵۵	

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	۱۵۰۰۰۰۰۰	۴۵۰
۲	لباس کار کارکنان	۸	دست	۲۰۰۰۰۰۰	۱۶
۳	لوازم رفاهی کارکنان	۸	دست	۲۵۰۰۰۰۰	۲۰۰
جمع					۶۶۶

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

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

۵-۲-۳- خرید پایه مادری:

ردیف	شرح	تعداد (عدد)	هزینه واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
۱	خرید پایه مادری (انواع رز، یوکا، یاس، میمون و...)	۴۰۰۰۰	۷۵۰۰۰	۳۰۰۰
جمع کل				۳۰۰۰

۳-۲-۳- مواد اولیه و قطعات واسطه :

۱-۳-۲-۳- مواد اولیه:

ردیف	شرح	مقدار/تعداد	واحد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل
۱	انواع کود شیمیایی محلول	۳۰۰	لیتر/کیلو گرم	۴۰۰۰۰۰	۱۲۰
۲	انواع سموم	۱۰۰	لیتر	۲۰۰۰۰۰	۲۰
۳	بذر انواع گل‌های فصلی	۱۰	کیلوگرم	۴۰۰۰۰۰۰	۴۰۰
۴	گلدان پلاستیکی	۳۰۰۰۰۰	عدد	۲۵۰۰	۷۵۰
۵	خاک برگ	۱۵۰۰۰	کیلوگرم	۵۰۰	۷,۵
	کود حیوانی پوسیده	۲۰۰۰۰	کیلوگرم	۵۰۰	۱۰
	ماسه بادی	۱۴۰۰۰	کیلوگرم	۵۰۰	۷
۶	جعبه پلاستیکی (جهت فروش گل‌های فصلی)	۱۵۰۰	عدد	۵۰۰	۰,۷۵
جمع کل					۱۳۱۵,۲۵

۲-۳-۲-۳- هزینه سوخت:

ردیف	شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش واحد (هزار ریال)	ارزش کل
۱	هزینه گاز	مترمکعب	۳۰۰۰۰۰	۱	۳۰۰
۲	هزینه برق	Kwh	۲۵۰۰۰۰	۱	۲۵۰
۳	نفت گاز	لیتر	۷۱۵۰	۳,۵	۲۵
۴	بنزین	لیتر	۵۰۰۰	۱۰	۵۰
جمع کل					۵۷۵

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	۱۲,۶۶	۲
۲	ساختمان‌ها و تاسیسات	۳۰۱۴۲,۰۰	۳۰۱۴,۲۰	۱۰	۳۰۱,۴۲	۱
۴	ماشین آلات و تجهیزات و نقلیه	۲۷۵,۵۵	۵۵,۱۱	۲۰	۸,۲۷	۳
۵	تجهیزات اداری	۶۶۶,۰۰	۳۳,۳۰	۵	۱۹,۹۸	۳
	جمع کل	۳۱۷۱۶,۵۵	۳۱۳۴,۲۶		۳۴۲,۳۳	

۳-۲-۳- مدیریت و منابع انسانی :

ردیف	گروه‌بندی 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 نگهبان
- 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 :

۷-۱- برآورد هزینه ها:

برآورد هزینه‌ها

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه گذاری ثابت	۳۹۵۵۰
۲	هزینه های عملیاتی (سرمایه در گردش)	۵۱۴۲,۶۴۰
۳	جمع	۴۴۶۹۲,۶۴۰

برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه تامین زمین	۱۹۵۰
۲	محوطه سازی و بهبود زمین	۶۳۳
۳	عملیات عمرانی و احداث ساختمانها	۹۵۷,۵
۴	ماشین الات و تجهیزات تولیدی	۲۷۵,۵۵
۵	هزینه تجهیزات و تأسیسات عمومی	۲۹۱۸۴,۵
۶	مخارج پیش از تولید	۱۰۰۰
۷	وسایل اداری	۶۶۶
۸	خرید پایه مادری	۳۰۰۰
۹	هزینه های پیش بینی نشده	۱۸۸۳
	جمع	۳۹۵۵۰

برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی)

ردیف	شرح	ارزش کل (میلیون ریال)
۱	مواد مصرفی برای تولید یکساله	۱۳۱۵,۲۵
۲	سوخت و انرژی	۵۷۵
۳	نیروی انسانی	۲۷۶۴
۴	تعمیرات و نگهداری	۳۴۲,۳۳۰
۵	هزینه بیمه	۹۵,۱۵۰
۶	اداری و فروش (۱٪ هزینه مصرفی، دستمزد، تعمیرات و بیمه)	۵۰,۹۱۷
	جمع کل	۵۱۴۲,۶۴۷

## ۷-۲- برآورد درآمد

ردیف	نوع محصول	واحد	مقدار تولید	ارزش واحد (ریال)	ارزش سالانه محصول (میلیون ریال)
۱	گل گلدانی آپارتمانی	گلدان	۱۱۰۰۰۰	۶۰۰۰۰	۶۶۰۰
۲	درختچه های زینتی	گلدان	۳۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۴۵۰۰
۳	کاکتوس	گلدان	۱۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	۴۰۰۰
۴	گلپهای فصلی	جعبه	۱۷۰۰	۱۵۰۰۰۰	۲۵۵
					۱۵۳۵۵

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 گل و گیاهان زینتی	۰۴۲۹	گل و گیاه زینتی و کاکتوس	۲۵۰۰۰ گلدان و ۱۷۰۰ جعبه گل فصلی
طول دوره اجرا	کل سرمایه گذاری ثابت	سرمایه در گردش سالانه	نیروی انسانی مورد نیاز
	(میلیون ریال)	(میلیون ریال)	
یکساله	۳۹۵۵۰	۵۱۴۲,۶۴	۹ نفر
نرخ بازده داخلی IRR	خالص ارزش فعلی NPV	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C*
	(میلیون ریال)		
۳۸,۷%	۱۲۱۰۷	۸۹۳۸,۵	

## ۶- زمان بازگشت سرمایه:

با توجه به اینکه نرخ بازگشت سرمایه ۲۳٪ می باشد، زمان برگشت سرمایه ۳/۷ سال یا ۴۴ 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)