

**بسمه تعالی**  
**وزارت تعاون**  
**معاونت طرح و برنامه**  
**دفتر امور اقتصادی و تسهیلات بانکی**

**طرح توجیهی موز گلخانه ای**

تهیه شده در سال ۱۳۸۵

**خلاصه طرح :**

**موضوع طرح :** تولید و پرورش موز گلخانه ای

**نوع تولیدات :** موز

**تعداد شاغلین :** ۸

**مشخصات سرمایه گذاری طرح (ارقام به میلیون ریال)**

**سرمایه گذاری کل طرح :** ۱۰۸۳

**سرمایه گذاری ثابت :** ۱۰۱۵

**سرمایه در گردش :** ۲۶

**درآمد سالیانه:** ۹۸۰

**سود ویژه :** ۳۸۳

**دوره بازگشت سرمایه :** ۳۳ ماه

**نرخ بازدهی سرمایه :** ۳۹٪

### ۱- سرمایه گذاری ثابت طرح :

#### ۱-۱- زمین محل اجرای طرح :

مترارژ زمین	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۲۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۶۰۰

#### ۲-۱- محوطه سازی :

ردیف	شرح	مساحت (مترمربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	خاکبرداری و تسطیح	۲۰۰	۷۰۰۰	۱۴
۲	حصار کشی	۲۵۰	۶۰,۰۰۰	۱۵
۳	فضای سبز، خیابان کشی	۲۰۰	۸۰۰۰	۱/۶
	جمع			

#### ۳-۱- ساختمانها :

ردیف	شرح	مساحت زیربنا (مترمربع)	هزینه واحد	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	سالن تولید	۲۰۰۰	۸۰,۰۰۰	۱۶
۲	انبارها	۵۰	۸۰,۰۰۰	۴
۳	ساختمان اداری و سرویس ها	۳۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۰
۴	نمازخانه	۲۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۰
۵	آزمایشگاه			
۶	نگهبان و سرایدار	۲۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۰
	سایر			
	جمع			۹۰

$$۱۲۰ = ۳۰ + ۹۰ = \text{ساختمان و محوطه سازی}$$

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)		۶۰
۲	آبرسانی(حق انشعاب ولوله گذاری و...)		۳۰
۳	گاز رسانی(حق انشعاب ولوله گذاری و...)		
۴	امتیاز خط تلفن		۲
۵	ایمنی واطفا حریق		۱
۶	وسایل سرمایش وگرمایش		۳۵
۷	مخازن ذخیره سوخت و آب		۵
۸	سیستم بخار: برآورد تعدادوظرفیت دیگهای بخار		
۹	تهویه و هوای فشرده		
۱۰	سایر		
	جمع		۱۳۳

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

ردیف	نام ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی	تعداد	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	موتور آب ۱۲ اینچ	۲	۳,۰۰۰,۰۰۰	۶
۲	سمپاش کوله پشتی	۱	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳
۳	پمپ آب ۱۲ اینچ	۱	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱/۵
۴	شناور ژاپنی	۱	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۳
۵	شلنگ آب	۵۰۰	۱۲۰,۰۰۰	۷/۵
۶	باسکول وسایل باغبانی	اسری		۶
۷	تیلر کوبوتا	۱		۱۰
۸	موتور برق هندتا	۱		۳
۹				
۱۰				
۱۱				
۱۲				
	جمع			۵۰

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

ردیف	شرح	تعداد	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	نیسان		۸۲,۰۰۰,۰۰۰	۸۲
۲				
۳				
۴				
۵				
۶				
۷				
۸				
	جمع			۸۲

**۷-۱- تجهیزات اداری و کارگاهی**

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	لوازم اداری (میز- صندلی - فایل - گوشی تلفن و...)	۱۴
۲	لوازم آشپزخانه	۲
۳	ابزار آلات کارگاهی ( در صورت نیاز)	۲
	جمع	۱۸

### 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	۶
۳	حقوق و دستمزد نگهبان در دوره سازندگی	۱۲
۴	راه اندازی آزمایشی ( معادل ده روز مواد اولیه- سوخت و انرژی و دستمزد	۴
	جمع	۲۷

### جدول هزینه های ثابت طرح :

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۶۰۰
۲	محوطه سازی و ساختمان	۱۲۰
۳	تاسیسات و تجهیزات	۱۳۳
۴	وسایط نقلیه	۸۲
۵	ماشین الات و تجهیزات	۵۰
۶	تجهیزات اداری و کارگاهی	۱۸
۷	متفرقه و پیش بینی نشده	۱۲
۸	هزینه های قبل از بهره برداری	۲۷
	جمع	۱۰۴۲

## ۲- هزینه های جاری طرح

### ۲-۱ - مواد اولیه وبسته بندی :

هزینه کل (میلیون ریال)	هزینه واحد		مصرف سالیانه تن	مواد اولیه وبسته بندی	ردیف
	ارزی	ریالی			
۸		۱۰,۰۰۰	۱۸۰۰ اصله	نهال موز	۱
۳		۳۰۰,۰۰۰	۱۰ کامیون	ماسه زراعی	۲
۲			۳۵ لیتر	سموم	۳
۴			۴۰۰ کیلو	کود شیمیایی	۴
۳		۳۰۰,۰۰۰	۱۰ کامیون	کود حیوانی	۵
					۶
					۷
					۸
					۹
					۱۰
۲۰				جمع	



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	۱	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۴
۵				
۶				
۷				
۸				
۹				
۱۰				
	جمع حقوق	۴		۱۲۶
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)			۸۸
	جمع کل			۲۱۴

۳-۲ - حقوق و دستمزد پرسنل تولیدی:

ردیف	شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱	متصدی گلخانه	۱	۲,۵۰۰,۰۰۰	۳۰
۲	کارگر ساده	۲	۲,۰۰۰,۰۰۰	۴۸
۳	کارشناس	۱	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳۶
۴				
۵				
۶				
۷				
۸				
۹				
۱۰				
	جمع حقوق			۱۱۴
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)			۸۰
	جمع کل			۱۹۴

جمع کل حقوق و مزایای پرسنل :

$$\text{تولیدی} + \text{غیر تولیدی} = ۲۱۴ + ۱۹۴ = ۴۰۸$$

#### ۲-۴- هزینه سوخت و انرژی

ردیف	شرح	واحد	مصرف سالانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	برق مصرفی	کیلو وات ساعت			۱۰
۲	آب مصرفی	متر مکعب			۲۰
۳	گاز مصرفی	متر مکعب			
سوخت مصرفی :					
۴	نفت	لیتر			
۵	گازوئیل	لیتر			۲۰
۶	بنزین	لیتر			۱۰
۷	روغن واسکازین	لیتر			
	جمع				۶۰

#### ۲-۵- استهلاک و تعمیر و نگهداری :

ردیف	شرح	ارزش داری (میلیون ریال)	استهلاک		تعمیر و نگهداری	
			مبلغ	درصد	مبلغ	درصد
۱	ساختمان	۱۲۰	۱۲	۱۰	۲	۲
۲	تاسیسات	۱۳۳	۱۶	۱۲	۶/۵	۵
۳	وسایط نقلیه	۸۲	۱۶/۵	۲۰	۸/۲۵	۱۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۵۰	۵	۱۰	۲/۵	۵
۵	تجهیزات اداری	۱۸	۳/۵	۲۰	۱/۷۵	۱۰
	جمع		۵۳		۲۱	

### جدول هزینه های جاری طرح

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه و بسته بندی	۲۰
۲	حقوق و دستمزد	۴۰۸
۳	سوخت و انرژی	۶۰
۴	تعمیر و نگهداری	۲۱
۵	استهلاک	۵۳
۶	هزینه اداری و فروش (۱٪ فروش)	۷
۷	پیش بینی نشده	۱
	جمع	۵۷۰

### 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	۲۰			۲۰	۱۰۰
۲	حقوق و دستمزد کارکنان تولیدی	۱۹۴	۱۳۶	۷۰	۵۸	۳۰
۳	سوخت و انرژی	۶۰	۱۲	۲۰	۴۸	۸۰
۴	تعمیر و نگهداری	۲۱	۴	۲۰	۱۷	۸۰
۶	بیمه کارخانه (دودر هزار سرمایه ثابت)	۴	۴	۱۰۰		
۷	پیش بینی نشده	۸	۳	۳۵	۵	۶۵
۸	استهلاک	۵۳	۵۳	۱۰۰		
	جمع	۳۶۰	۲۱۲		۱۴۸	

**سرمایه در گردش:**

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه (۲ ماه مواد اولیه بسته بندی)	۳/۵
۲	تنخواه گردان (۲۰ روز هزینه تولید بجز هزینه مواد بسته بندی)	۲۲/۵
	جمع	۲۶

**جدول سرمایه گذاری**

هزینه های ثابت طرح	جمع (میلیون ریال)
سرمایه گذاری ثابت	۱۰۱۵
هزینه های قبل از بهره برداری	۲۷
سرمایه در گردش	۲۶
جمع	۱۰۶۸

۳- ظرفیت تولید: ۱۴۰ تن

۴- قیمت فروش واحد: ۷ میلیون ریال

۵- فروش کل: ۹۸۰ میلیون ریال

۶- قیمت تمام شده هر واحد تولید: ۳,۶۰۰,۰۰۰ ریال

۷- محاسبه نقطه سر به سر:

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

$$\{ 112 \div (980 - 148) \} \times 100 = 14\%$$

۸- میزان فروش در نقطه سر به سر:

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

$$112 \div \{ 1 - (148 \div 980) \} = 132$$

۹- سود ناویژه:  $620 = 980 - 360 =$  هزینه تولید - فروش کل

۱۰- محاسبه سود ویژه:

سود ناویژه: ۶۲۰

کسر می شود هزینه های عملیاتی:

حقوق و دستمزد پرسنل اداری (۲۱۴)

هزینه اداری و فروش (۱۰)

هزینه های عملیاتی (۲۲۴)

۳۹۶

## سود عملیاتی

کسر میشود هزینه های غیر عملیاتی شامل:

(۱۳)

استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری (دوساله)

۳۸۳

## سود ویژه قبل از کسر مالیات

### ۱۱- نرخ برگشت سرمایه:

$37\% = 1015 \div 383 =$  سرمایه گذاری ثابت  $\div$  سود ویژه

### ۱۲- دوره برگشت سرمایه: ۳۳ ماه