

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

طرح توجیهی احداث باغ زیتون  
(به مساحت ۶۰۰ هکتار)

تهیه شده در سال ۱۳۸۵

## خلاصه طرح:

موضوع طرح: احداث باغ زیتون ( به مساحت ۲۰۰ هکتار )

دستگاه صادره کننده مجوز: وزارت جهاد کشاورزی

ظرفیت اسمی تولیدات: ۲۰۰ هکتار

نوع تولیدات: زیتون

تعداد شاغلین: ۲۰ نفر

## مشخصات سرمایه گذاری طرح:

سرمایه گذاری کل طرح: ۱۰۰۰۱/۰۳ میلیون ریال

سرمایه گذاری ثابت: ۹۸۷۹/۸۸ میلیون ریال

سرمایه در گردش: ۱۲۱/۱۶ میلیون ریال

درآمد سالیانه: ۸۱۶۰/۰۰ میلیون ریال (براساس متوسط درآمد فروش ۱۰ ساله)

درآمد سالیانه: ۱۰۲۰۰/۰۰ میلیون ریال (براساس حداکثر تولید)

توضیح: از آنجا که باردهی درخت زیتون از سال چهارم به بعد می باشد لذا محاسبات شاخصهای مالی براساس متوسط درآمد ۱۰ ساله فروش در زمان باردهی محصول می باشد و بازگشت سرمایه پس دوران باردهی خواهد بود.

سود ویژه: ۵۳۹۳/۴۲ میلیون ریال (براساس متوسط درآمد فروش ۱۰ ساله)

سود ویژه: ۷۳۹۲/۶۲ میلیون ریال (براساس حداکثر تولید)

دوره بازگشت سرمایه: ۱/۸ سال (براساس متوسط درآمد فروش ۱۰ ساله)

نرخ بازدهی سرمایه: ۵۴/۷٪ درصد (براساس متوسط درآمد فروش ۱۰ ساله)

## مقدمه

زیتون از شاخه گیاهان گلدار، از گیاهان جدا گلبرگ و از تیره زیتونیان است. زیتون گیاهی است همیشه سبز با عمر زیاد که می توان به مفهومی آن را درخت ابدی دانست و در صورتی که تنه اصلی این درخت از بین برود زندگی مجددش را با رویش پاجوش ها ادامه می دهد.

## آب و هوا:

زیتون با اقلیم های مدیترانه ای و شبه مدیترانه ای سازگار است. زیتون در مناطقی بهترین عملکرد را خواهد داشت که دارای زمستان هایی معتدل و تابستان هایی گرم و خشک و طولانی باشند. زیتون به یخبندان های شدید حساس است اما این دما در دوران رشد گیاه فرق می کند، گیاهان جوان تا ۹- درجه سانتیگراد و درختان مسن تر تا ۱۲- درجه سانتیگراد را تحمل می کنند. زیتون در مناطقی با بارندگی سالیانه بین ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلی متر بخوبی رشد و نمو کرده و محصول قابل قبولی تولید می کند. مقدار رطوبت زیاد حمله بیماری های قارچی و باکتریایی را فراهم می کند به همین علت باید از کاشت آن در کنار دریا خودداری نمود. بارش تگرگ باعث زخمی شدن شاخه ها و سرشاخه های درختان می شود. وزش باد ملایم برای درختان زیتون مفید است، زیرا گرده افشانی زیتون با باد انجام می شود.

## خاک:

درخت زیتون نیازمند خاک عمیق رسی-شنی، قابل نفوذ و آهک دار با PH قلیایی می باشد و از خاکهای سنگین هوموس دار، آبدار و اراضی دارای سطح ایستایی بالای آب که حالت غرقابی ایجاد می نماید گریزان است و نسبت به شوری خاک مقاومت نسبی دارد. بهترین خاک برای کشت زیتون، خاکهای لومی و رسوبی کنار رودخانه ها و اراضی دارای زهکشی خوب می باشد.

## ازدیاد درخت زیتون:

ازدیاد درخت زیتون از طرق مختلف صورت می گیرد مانند کاشت هسته، قلمه، خوابانیدن شاخه و پیوند بذری. از میان طرق مختلف تکثیر، بیشتر از کاشت هسته برای تهیه پایه و پیوند و قلمه خشبی و یا نیمه خشبی استفاده می کنند.

## ایجاد باغ زیتون:

قبل از کاشت درخت زیتون عملیات زیر روی زمین انجام می گیرد:

- نقشه برداری و آمایش زمین
  - تسطیح و تمیز ساختن زمین
  - شخم عمیق و نصب سیستم آبیاری و حفر کانالها
  - تعیین تراکم کاشت و حفر چاله
  - کاشت نهال و تربیت سه ساله اول پس از کاشت
- پاییز سال قبل از کاشت درخت در محل اصلی، دو یا سه سال پس از کاشت بذر یا قلمه زدن، باید نهالها را از خزانه کنده و آنها را در شیاری به عمق ۳۰ تا ۴۰ سانتیمتر بطور عمودی زیر خاک کرد. برای کاشت درخت زیتون باید نهالهایی که قطر ۱/۵ تا ۲ سانتیمتر دارند را انتخاب کرد. زیرا به تجربه ثابت شده است که درختان حاصله از این نوع نهالها نتیجه بهتری از حیث بهره برداری می دهند.
- یکسال پس از کاشت درخت زیتون در محل اصلی یعنی اگر هوای محل زیاد سرد نباشد، در زمستان و در غیر اینصورت از نیمه دوم اسفند ماه اقدام به هرس می کنند. برای این منظور انتهای نهال را به فاصله ۷۰ سانتیمتری از سطح زمین قطع کرده و در ۲۵ سانتیمتر انتهای فوقانی این ساقه ۳ تا ۵ شاخه جانبی قوی انتخاب کرده، بقیه را حذف می کنند.

با وجود مقاومت زیادی که درخت زیتون به بی آبی نشان می دهد در نقاطی که تابستان خشک و گرم دارد برای برداشت حداکثر محصول و تهیه میوه مرغوب، آبیاری حتماً لازم است.

کودهای ازته تاثیر زیادی بر درشتی میوه و مقدار محصول زیتون دارند، بهمین دلیل بایستی سالیانه مقداری کود دامی و شیمیایی ازته به درخت داد.

### **برداشت محصول:**

طرز برداشت محصول زیتون براساس اینکه میوه جمع آوری شده برای تهیه کنسرو یا برای تهیه روغن باشد تفاوت می کند. زیتون کنسروی باید حتماً دانه دانه از درخت چیده شود، اما در زیتون روغنی این روش برداشت مقرون به صرفه نبوده و با دست کشیدن روی شاخه و یا ضربه زدن به شاخه ها با یک چوب بلند میوه ها را از درخت جدا می کنند. این طرز برداشت نیز هر چند ارزان تمام می شود ولی به علت شکسته شاخه های جوان به محصول سال بعد از نظر کمیت لطمه وارد می نماید.

۱- سرمایه گذاری ثابت طرح

۱-۱- زمین محل اجرای طرح:

مترائز زمین	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۲۰۰۰۰۰	۰	۰

۱۰۰ هکتار زمین مورد نیاز طرح از طریق سازمانها و یا نهادهای دولتی تامین خواهد شد. لذا در جدول ارزش زمین محاسبه نگردیده است.

۱-۲- محوطه سازی:

ردیف	شرح	مساحت (متر مربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	خاکبرداری ، تسطیح	۲۰۰۰۰۰	۲۵۰۰	۵۰۰۰
۲	حصارکشی	۰	۰	۰
۳	فضای سبز ، خیابان کشی	۰	۰	۰
	جمع	-	-	۵۰۰۰

۱-۳- ساختمانها:

ردیف	شرح	مساحت زیر بنا (متر مربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	انبارها	۸۰۰	۱۰۰۰۰۰	۸۰۰
۲	ساختمان اداری و سرویس ها	۵۰	۱۲۰۰۰۰	۶۰
۳	هانگار ماشین آلات	۳۰۰	۱۰۰۰۰۰	۳۰۰
۴	ساختمان کارگری	۸۰	۱۲۰۰۰۰	۹۶
۵	موتورخانه	۴۰	۱۱۰۰۰۰	۴۴
	جمع	۱۲۷۰	-	۱۳۰۰

۴-۱- تأسیسات و تجهیزات:

ردیف	شرح	مشخصات فنی	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	برق رسانی (حق انشعاب و نصب تابلو و ترانس و کابل کشی و سیم کشی های مربوطه)		۲۵
۲	آبرسانی (حق انشعاب و لوله گذاری و ...)	به طول هشت هزارمتر	۲۴۰
۳	حفر چاه و لوله گذاری	۱۵۰ متر	۲۰۰
۴	موتور پمپ و متعلقات	شش دستگاه	۹۰۰
۵	منبع گازوئیل ۱۰۰۰ لیتری	چهار عدد	۲۰
۶	بخاری نفتی	چهار دستگاه	۴
۷	آبگرمکن نفتی	چهار دستگاه	۸
۸	ادوات باغبانی	چهار سری	۲۰
۹	هزینه خرید نهال و حمل به محل کاشت	۴۰۰۰۰ اصله	۸۰۰
۱۰	نشاء نهال در محل اصلی	۴۰۰۰۰ اصله	۱۰۰
۱۱	چاله کنی	۴۰۰۰۰ چاله	۱۰۰
۱۲	پرکردن چاله	۴۰۰۰۰ چاله	۱۰۰
۱۳	واکاری	-	۸۰
	جمع		۲۵۹۷

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	تراکتور مسی فرگوسن	۱	۷۵۰۰۰۰۰۰	۷۵
۲	گاو آهن سه خیش	۱	۳۰۰۰۰۰۰	۳
۳	شفت و غلاف	۲	۷۰۰۰۰۰۰	۱۴
۴	تریلی	۱	۱۲۰۰۰۰۰۰	۱۲
۵	سمپاش ۱۰۰ لیتری پشت تراکتوری	۱	۹۵۰۰۰۰۰	۹/۵
۶	سمپاش پشتی	۴	۳۵۰۰۰۰۰	۱۴
۷	دیسک	۱	۷۰۰۰۰۰۰	۷
۸	دستگاه هرس	۳	۵۰۰۰۰۰۰۰	۱۵۰
۹				۰
۱۰				۰
۱۱				۰
۱۲				۰
۱۳				۰
۱۴				۰
	جمع	-	-	۲۸۴/۵

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

ردیف	شرح	تعداد	قیمت واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	وانت نیسان	۲	۹۰۰۰۰۰۰۰	۱۸۰
۲				۰
۳				۰
۴				۰
۵				۰
۶				۰
۷				۰
	جمع	-	-	۱۸۰

۱-۷- تجهیزات اداری و کارگاهی:

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	لوازم اداری (میز- صندلی- فایل- گوشی تلفن و ...)	۱۰
۲	لوازم آشپزخانه	۸
۳	ابزار آلات کارگاهی (در صورت نیاز)	۸
	جمع	۲۶

۱-۸- هزینه های قبل از بهره برداری:

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	تهیه نقشه توپوگرافی	۱۰
۲	اخذ جواز تاسیس و سایر مجوزها	۸
۳	حقوق و دستمزد نگهبان در دوره سازندگی	۵
	جمع	۲۳



هزینه های ثابت طرح

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۰
۲	محوطه سازی و ساختمانها	۶۳۰۰
۳	تاسیسات و تجهیزات	۲۵۹۷
۴	وسایط نقلیه	۱۸۰
۵	ماشین آلات و تجهیزات	۲۸۵
۶	تجهیزات اداری و کارگاهی	۲۶
۷	هزینه های متفرقه و پیش بینی نشده (۵٪ جمع بالا)	۴۶۹/۴
۸	هزینه های قبل از بهره برداری	۲۳
	جمع	۹۸۷۹/۹

۲- هزینه های جاری طرح:

۱-۲- مواد اولیه و بسته بندی:

ردیف	شرح	مصرف سالیانه (تن)	هزینه واحد		هزینه کل (میلیون ریال)
			ریالی (هزار ریال)	ارزی (دلار)	
۱	کود دامی	۸۰۰	۲۰۰		۱۶۰
۲	سموم دفع آفات	۱۲	۶۰۰		۷/۲
۳					۰
۴					۰
۵					۰
۶					۰
۷					۰
	جمع	۸۱۲	۸۰۰	۰	۱۶۷/۲

۲-۲- حقوق و دستمزد پرسنل غیر تولیدی:

ردیف	شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱	مدیر طرح	۱	۴۰۰۰۰۰۰	۴۸
۲	حسابدار	۱	۲۵۰۰۰۰۰	۳۰
۳				۰
۴				۰
۵				۰
۶				۰
۷				۰
۸				۰
	جمع	۲	-	۷۸
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)			
	جمع کل			۱۳۲/۶

۲-۳- حقوق و دستمزد پرسنل تولیدی:

ردیف	شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱	کارشناس باغبانی	۳	۳۰۰۰۰۰۰	۱۰۸
۲	راننده تراکتور	۱	۲۰۰۰۰۰۰	۲۴
۳	موتور بان و نگهبان	۴	۲۰۰۰۰۰۰	۹۶
۴	کارگر ساده	۸	۱۸۰۰۰۰۰	۱۷۲/۸
۵	راننده وانت	۲	۲۰۰۰۰۰۰	۴۸
۶				۰
۷				۰
	جمع	۱۸	-	۴۴۸/۸
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)			
	جمع کل			۷۶۲/۹۶

۸۹۵/۵۶

جمع کل حقوق و مزایای پرسنل : تولیدی + غیر دولتی

۴-۲- هزینه سوخت و انرژی:

ردیف	شرح	واحد	مصرف سالیانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	گازوییل	لیتر	۱۲۰۰۰	۱۶۵	۱/۹۸
۲	بنزین	لیتر	۶۰۰۰	۸۰۰	۴/۸
۳	روغن واسکازین	لیتر			۰
	جمع		-	-	۶/۷۸

۵-۲- استهلاک و تعمیر و نگهداری:

ردیف	شرح	ارزش دارایی (میلیون ریال)	استهلاک		تعمیر و نگهداری	
			درصد	مبلغ	درصد	مبلغ
۱	محوطه سازی و ساختمانها	۶۳۰۰	۱۰	۶۳۰	۲	۱۲۶
۲	تاسیسات و تجهیزات	۲۵۹۷	۱۲	۳۱۱/۶۴	۵	۱۲۹/۸۵
۳	وسایط نقلیه	۱۸۰	۲۰	۳۶	۱۰	۱۸
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۲۸۴/۵	۱۰	۲۸/۴۵	۵	۱۴/۲۳
۵	تجهیزات اداری و کارگاهی	۲۶	۲۰	۵/۲	۱۰	۲/۶
	جمع		-	۱۰۱۱/۲۹	-	۲۹۰/۶۸

جدول هزینه های جاری طرح

ردیف	شرح	هزینه (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه و بسته بندی	۱۶۷/۲۰
۲	حقوق و دستمزد	۸۹۵/۵۶
۳	سوخت و انرژی	۶/۷۸
۴	تعمیر و نگهداری	۲۹۰/۶۸
۵	استهلاک	۱۰۱۱/۲۹
۶	پیش بینی نشده (۵/جمع ردیف ۱ الی ۴)	۶۸/۰۱
	جمع	۲۴۳۹/۵۲

۲-۶- جدول هزینه های ثابت و متغیر تولید:

ردیف	شرح	هزینه (هزار ریال)	هزینه ثابت		هزینه متغیر	
			مبلغ	درصد	مبلغ	درصد
۱	مواد اولیه و بسته بندی	۱۶۷/۲۰	۰/۰۰	۰	۱۶۷/۲۰	۱۰۰
۲	حقوق و دستمزد کارکنان	۸۹۵/۵۶	۶۲۶/۸۹	۷۰	۲۶۸/۶۷	۳۰
۳	سوخت و انرژی	۶/۷۸	۱/۳۶	۲۰	۵/۴۲	۸۰
۴	تعمیر و نگهداری	۲۹۰/۶۸	۵۸/۱۴	۲۰	۲۳۲/۵۴	۸۰
۵	هزینه اداری و فروش (۱٪ فروش)	۸۱/۶۰	۰/۰۰	۰	۸۱/۶۰	۱۰۰
۶	بیمه کارخانه (دو در هزار سرمایه ثابت)	۱۹/۷۶	۱۹/۷۶	۱۰۰	۰	۰
۷	پیش بینی نشده	۶۸/۰۱	۲۳/۸۰	۳۵	۴۴/۲۱	۶۵
۸	استهلاک	۱۰۱۱/۲۹	۱۰۱۱/۲۹	۱۰۰	۰	۰
	جمع	۲۵۴۰/۸۸	۱۷۴۱/۲۴	-	۷۹۹/۶۴	-

سرمایه در گردش:

ردیف	شرح	هزینه کل (هزار ریال)
۱	مواد اولیه (۲ ماه مواد اولیه و بسته بندی)	۲۷/۸۷
۲	تنخواه گردان (۲۰ روز هزینه های تولید به جزء هزینه مواد اولیه و بسته بندی)	۹۳/۲۹
	جمع	۱۲۱/۱۶

جدول سرمایه گذاری:

ردیف	هزینه های طرح	جمع (میلیون ریال)
۱	سرمایه گذاری ثابت	۹۸۵۶/۸۸
۲	هزینه های قبل از بهره برداری	۲۳/۰۰
۳	سرمایه در گردش	۱۲۱/۱۶
	جمع	۱۰۰۰۱/۰۳

فروش:

باغ زیتون تا سال چهارم فاقد بهره دهی کافی بوده و به تدریج مقدار آن افزایش می یابد تا نهایتاً به تولید ثابتی می رسد. بنابراین خواهیم داشت:

سال	محصول کل (کیلو گرم)	نرخ فروش واحد (ریال)	درآمد ناخالص فروش (میلیون ریال)	هزینه برداشت محصول (میلیون ریال)	درآمد خالص فروش (میلیون ریال)
۴	۱۶۰۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۹۲۰	۲۸۸	۱۶۳۲
۵	۲۴۰۰۰۰	۱۲۰۰۰	۲۸۸۰	۴۳۲	۲۴۴۸
۶	۶۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰	۷۲۰۰	۱۰۸۰	۶۱۲۰
۷	۱۰۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۸۰۰	۱۰۲۰۰
۸	۱۰۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۸۰۰	۱۰۲۰۰
۹	۱۰۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۸۰۰	۱۰۲۰۰
۱۰	۱۰۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۸۰۰	۱۰۲۰۰
۱۱	۱۰۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۸۰۰	۱۰۲۰۰
۱۲	۱۰۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۸۰۰	۱۰۲۰۰
۱۳	۱۰۰۰۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۸۰۰	۱۰۲۰۰

۳ - قیمت تمام شده هر واحد تولید:

$$\text{ریال } 2540/88 = \frac{\text{جمع هزینه های سالیانه تولید}}{\text{ظرفیت سالیانه تولید}} = \text{قیمت تمام شده واحد محصول}$$

قیمت تمام شده در سال باردهی کامل

۴ - قیمت فروش کالا :

از آنجا که درخت زیتون در سال چهارم به باردهی می رسد و به مرور زمان باردهی آن افزایش می یابد لذا متوسط میزان درآمد فروش طی ۱۰ سال (سال چهارم تا سیزدهم) برابر است با:

متوسط درآمد فروش ده ساله	۸۱۶۰	میلیون ریال
درآمد فروش در باردهی کامل	۱۰۲۰۰	میلیون ریال

محاسبه نقطه سر به سر :

$$\text{درصد } 23/7\% = 100 \times \frac{\text{هزینه ثابت تولید}}{\text{هزینه متغیر تولید} - \text{فروش}}$$

میزان فروش در نقطه سر به سر :

$$\text{میلیون ریال } 1930/41 = \frac{\text{هزینه ثابت}}{1 - \frac{\text{هزینه متغیر}}{\text{فروش کل}}}$$

سود ناویژه :

$$\text{میلیون ریال } 5619/12 = \text{سود ناویژه} = \text{هزینه های تولید سالیانه} - \text{فروش سالیانه}$$

محاسبه سود ویژه :

$$\text{سود ویژه : } 5619/12 \text{ میلیون ریال}$$

کسر می شود: هزینه های عملیاتی شامل:

$$- \text{حقوق و دستمزد پرسنل اداری} \quad 132/60 \text{ میلیون ریال}$$

$$- \text{هزینه های اداری و فروش} \quad 81/60 \text{ میلیون ریال}$$



سود عملیاتی : ۵۴۰۴/۹۲ میلیون ریال

کسر می شود: هزینه های غیرعملیاتی شامل:

۱۱/۵۰ میلیون ریال - استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری (دو ساله)

۵۳۹۳/۴۲ میلیون ریال - سود ویژه قبل از کسر مالیات

نرخ بازدهی سرمایه :

براساس متوسط درآمد فروش ده ساله

$$\frac{\text{سود ویژه قبل از کسر مالیات}}{\text{سرمایه گذاری ثابت}} = ۵۴/۷\% \text{ درصد}$$

دوره بازگشت سرمایه :

براساس متوسط درآمد فروش ده ساله

$$\frac{\text{سرمایه گذاری ثابت طرح}}{\text{سود ویژه قبل از کسر مالیات}} = ۱/۸ \text{ سال}$$

ارزش افزوده ناخالص :

ارزش افزوده ناخالص = تعمیر و نگهداری + سوخت و انرژی + مواد اولیه و بسته بندی - (فروش کل)

۷۶۹۵/۳۵ میلیون ریال

ارزش افزوده خالص = استهلاک قبل از بهره برداری + استهلاک دارائیها - (ارزش افزوده ناخالص)

۶۶۷۲/۵۶ میلیون ریال

$$\frac{\text{ارزش افزوده ناخالص}}{\text{فروش کل}} = ۹۴/۳\% \text{ درصد}$$

$$\frac{\text{ارزش افزوده خالص}}{\text{فروش کل}} = ۸۱/۸\% \text{ درصد}$$