

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

طرح توجیهی سردخانه ۵۰۰۰ تنی بالای صفر

تهیه شده در سال ۱۳۸۵

خلاصه طرح :

موضوع طرح: تکمیل سرد خانه ۵۰۰۰ تنی بالای صفر

نوع تولیدات: نگهداری مواد خوراکی برای مدت طولانی

تعداد شاغلین: ۱۳

مشخصات سرمایه گذاری طرح (ارقام به میلیون ریال)

سرمایه گذاری کل طرح: ۱۷۳۶۵

سرمایه گذاری ثابت: ۱۶۹۱۲

سرمایه در گردش: ۱۸۵

درآمد سالیانه: ۸۰۰۰

سود ویژه: ۴۸۰۶

دوره بازگشت سرمایه: ۴۳ ماه

نرخ بازدهی سرمایه: ۲۸٪

تشریح طرح :

نظر به اینکه در کشور ایران در بسیاری از مناطق پتانسیل بالایی در زمینه تولید انواع میوه جات خصوصا سیب درختی برخوردار بوده و این محصول باتوجه به شرایط اقلیمی جز اقلام درجه ۱ صادراتی میباشد و هم چنین فرآورده های لبنی نظیر پنیر و پنیر ليقوان احداث سردخانه جهت نگهداری محصولات کشاورزی و لبنی اهداف خوبی رامی تواند پوشش دهد از جمله این اهداف:

۱- تکمیل زنجیره تولید و سورتینگ میوه جات

۲- باتوجه به اینکه شرکتهایی در این مناطق در زمینه صنایع تبدیلی از قبیل تولید انواع اسانسهای میوه ، پودر میوه میوه جات خشک چیپس پودر تخم مرغ و... وجود دارند اینگونه سرد خانه ها میتوانند انبار خوبی جهت مواد اولیه این صنایع باشند و در تکمیل چرخه تولیدات صنعتی نقش خوبی را ایفا کنند

۳- گسترش نفوذ در بازارهای صادراتی منطقه و جهان

۴- گسترش فرهنگ تعاونی بین اهالی منطقه

۵- ایجاد انگیزه لازم برای گسترش سطح زیر کشت توسط زارعین منطقه

۱- سرمایه گذاری ثابت طرح :

۱-۱- زمین محل اجرای طرح :

مترائز زمین	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۸۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۲۴۰۰

۲-۱- محوطه سازی :

ردیف	شرح	مساحت (مترمربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	خاکبرداری و تسطیح	۲۵۶۵	۷۰,۰۰۰	۱۷۹/۵
۲	حصار کشی	۶۵۰	۴۰۰,۰۰۰	۲۶۰
۳	فضای سبز ، خیابان کشی	۲۲۰۰	۴۰۰,۰۰۰	۴۴۰
	جمع			۸۷۹/۵

۳-۱- ساختمانها :

ردیف	شرح	مساحت زیربنا (مترمربع)	هزینه واحد	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	سالن تولید	۳۱۰۰	۱,۹۰۰,۰۰۰	۵۸۹۰
۲	انبارها			
۳	ساختمان اداری و سرویس ها	۱۱۵	۱,۲۰۰,۰۰۰	۱۳۸
۴	نمازخانه	۱۵۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۱۸۰
۵	آزمایشگاه			
۶	نگهبان وسرایدار	۳۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۰
	ساختمان تاسیسات و بار انداز	۱۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۱۲۰۰
	جمع			۷۴۳۸

ساختمان و محوطه سازی = ۸۷۹/۵ + ۷۴۳۸ = ۸۳۱۷/۵

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)	Kw۴۰۰	۸۰۰
۲	آبرسانی (حق انشعاب و لوله گذاری و...)		۷۰
۳	گاز رسانی (حق انشعاب و لوله گذاری و...)		
۴	امتیاز خط تلفن		۲
۵	ایمنی و اطفای حریق		۴۱۸
۶	وسایل سرمایش و گرمایش		۳/۶
۷	مخازن ذخیره سوخت و آب		
۸	سیستم بخار: برآورد تعداد و ظرفیت دیگهای بخار		
۹	تهویه و هوای فشرده		
۱۰	سایر		۳۲۵
	جمع		۱۶۱۸/۶

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

ردیف	نام ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی	تعداد	هزینه واحد (میلیون ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	کمپسور ماکرو اسکرو	۲	۴۳۰	۸۶۰
۲	کندانسور تبخیری	۲	۲۰	
۳	مخزن ریسو	۱	۵۵	
۴	مخزن اینتر کولر	۱	۱۰۷	
۵	مخزن روغن گیر	۱	۴	
۶	مخزن ترمو سیفون	۱	۱۰	
۷	اوپراتور کریدور	۲	۲۵	
۸	اوپراتور امونیاکی	۲۶	۲۷	
۹	پمپ امونیاکی	۲	۴۵	
۱۰	شیر آلات و کنترل ها			۶۰۰
۱۱	تابلو برق و کنترل	۱	۲۱۰	
۱۲	لوله و اتصالات و پروفیلها			۱۳۰
۱۳	سیم و کابل و سینی کابل			۸۰
۱۴	عایق لوله و مخازن			۱۳۰
۱۵	پمپ و شیر آلات مدار آب کندانسور			۲۵
۱۶	روغن و گاز امونیاک			۶۰
۱۷	نصب و راه اندازی			۲۱۰
۱۸	سیستم رطوبت زن	۹	۱۵	۱۳۵
۱۹	در ب سردخانه بالای صفر	۱۱	۱۲/۵	۱۳۷/۵
۲۰	نوار نقاله متحرک	۱	۱۰/۵	۱۰/۵
	جمع			۳۶۴۶

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

ردیف	شرح	تعداد	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	وانت دوکابین	۱	۸۵,۰۰۰,۰۰۰	۸۵
۲	لیفتراک برقی	۲	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰
۳				
۴				
۵				
۶				
۷				
۸				
	جمع			۳۸۵

۷-۱- تجهیزات اداری و کارگاهی

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	لوازم اداری (میز- صندلی - فایل - گوشی تلفن و...)	۳۵
۲	لوازم آشپزخانه	۱۰
۳	ابزار آلات کارگاهی (در صورت نیاز)	
	جمع	۴۵

۸-۱- هزینه های قبل از بهره برداری :

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	تهیه طرح و نقشه های مربوطه	۱۲۰
۲	اخذ مجوز تاسیس و سایر مجوزها	۵۰
۳	حقوق و دستمزد نگهبان در دوره سازندگی	۷۲
۴	راه اندازی آزمایشی (معادل ده روز مواد اولیه - سوخت و انرژی و دستمزد	۲۵/۸
	جمع	۲۶۷/۸

جدول هزینه های ثابت طرح :

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۲۴۰۰
۲	محوطه سازی و ساختمان	۸۳۱۷/۵
۳	تاسیسات و تجهیزات	۱۶۱۸/۶
۴	وسایط نقلیه	۳۸۵
۵	ماشین الات و تجهیزات	۳۶۴۶
۶	تجهیزات اداری و کارگاهی	۴۵
۷	متفرقه و پیش بینی نشده	۵۰۰
۸	هزینه های قبل از بهره برداری	۲۶۷/۸
	جمع	۱۷۱۷۹/۹

۲- هزینه های جاری طرح

۱-۲ - مواد اولیه بسته بندی :

هزینه کل (میلیون ریال)	هزینه واحد		مصرف سالانه	مواد اولیه بسته بندی	ردیف
	ارزی	ریالی			
۶۰		۲۰۰,۰۰۰	۳۰۰ لیتر	کپیول گاز آمونیاک	۱
					۲
					۳
					۴
					۵
					۶
					۷
					۸
					۹
					۱۰
۶۰				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	۲	۳,۰۰۰,۰۰۰	۷۲
۳	سرایدار	۲	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۴
۴	راننده	۱	۲,۰۰۰,۰۰۰	۴۸
۵				
۶				
۷				
۸				
۹				
۱۰				
	جمع حقوق	۴		۱۶۲
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۰.۷٪ جمع حقوق)			۱۳۴/۵
	جمع کل			۳۲۶/۵

۳-۲ - حقوق و دستمزد پرسنل تولیدی:

ردیف	شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱	مسئول فنی	۱	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳۶
۲	تکنسین تاسیسات	۲	۳,۰۰۰,۰۰۰	۷۲
۳	کارگر ساده	۲	۲,۰۰۰,۰۰۰	۴۸
۴	راننده لیفتراک	۲	۲,۵۰۰,۰۰۰	۶۰
۵				
۶				
۷				
۸				
۹				
۱۰				
	جمع حقوق			۲۱۶
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)			۱۵۱
	جمع کل			۳۶۷

جمع کل حقوق و مزایای پرسنل :

$$\text{تولیدی} + \text{غیر تولیدی} = ۳۶۷ + ۳۲۶/۵ = ۶۹۳/۵$$

۲-۴ - هزینه سوخت و انرژی

ردیف	شرح	واحد	مصرف سالیانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	برق مصرفی	کیلو وات ساعت			۱۶۵
۲	آب مصرفی	متر مکعب			۲
۳	گاز مصرفی	متر مکعب			
سوخت مصرفی :					
۴	نفت	لیتر			۳
۵	گازوئیل	لیتر			۸
۶	بنزین	لیتر			
۷	روغن واسکازین	لیتر			
	جمع				۱۷۸

۲-۵ - استهلاک و تعمیر و نگهداری :

ردیف	شرح	ارزش داری (میلیون ریال)	استهلاک		تعمیر و نگهداری	
			مبلغ	درصد	مبلغ	درصد
۱	ساختمان	۸۳۱۷/۵	۸۳۱/۷	۱۰	۱۶۶/۳	۲
۲	تاسیسات	۱۶۱۸/۶	۱۹۴/۲	۱۲	۸۰/۹	۵
۳	وسایط نقلیه	۳۸۵	۷۷	۲۰	۳۸/۵	۱۰
۴	ماشین آلات و تجهیزات	۳۶۴۶	۳۶۴/۶	۱۰	۱۸۲/۳	۵
۵	تجهیزات اداری	۴۵	۹	۲۰	۴/۵	۱۰
	جمع		۱۴۷۶/۵		۴۷۲/۵	

جدول هزینه های جاری طرح

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه و بسته بندی	۶۰
۲	حقوق و دستمزد	۶۹۳/۵
۳	ساخت و انرژی	۱۷۸
۴	تعمیر و نگهداری	۴۷۲/۵
۵	استهلاک	۱۴۷۶/۵
۶	هزینه اداری و فروش (۱٪ فروش)	۴۵
۷	پیش بینی نشده	۱۰۰
	جمع	۳۰۲۵/۵

جدول هزینه های ثابت و متغیر تولید

ردیف	شرح	هزینه (میلیون ریال)		هزینه ثابت		هزینه متغیر	
		مبلغ	درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	درصد
۱	مواد اولیه و بسته بندی	۶۰				۶۰	۱۰۰
۲	حقوق و دستمزد کارکنان تولیدی	۳۶۷	۷۰	۲۵۷	۷۰	۱۱۰	۳۰
۳	ساخت و انرژی	۱۷۸	۲۰	۳۹	۲۰	۱۴۲	۸۰
۴	تعمیر و نگهداری	۴۷۲/۵	۲۰	۹۴/۵	۲۰	۳۷۸	۸۰
۶	بیمه کارخانه (دودر هزار سرمایه ثابت)	۳۳/۸	۱۰۰	۳۳/۸	۱۰۰		
۷	پیش بینی نشده	۱۰۰	۳۵	۳۵	۳۵	۶۵	۶۵
۸	استهلاک	۱۴۷۶/۵	۱۰۰	۱۴۷۶/۵	۱۰۰		
	جمع	۲۶۸۷/۸		۱۹۳۲/۸		۷۵۵	

سرمایه در گردش:

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه (۲ ماه مواد اولیه وبسته بندی)	۱۰
۲	تنخواه گردان (۲۰ روز هزینه تولید بجز هزینه مواد وبسته بندی)	۱۷۵
	جمع	۱۸۵

جدول سرمایه گذاری

هزینه های ثابت طرح	جمع (میلیون ریال)
سرمایه گذاری ثابت	۱۶۹۱۲
هزینه های قبل از بهره برداری	۲۶۸
سرمایه در گردش	۱۸۵
جمع	۱۷۳۶۵

۳- ظرفیت تولید: ۱۰,۰۰۰ تن

۴- قیمت فروش واحد: ۸۰۰,۰۰۰ ریال

۵- فروش کل: ۸۰۰۰ میلیون ریال

۶- قیمت تمام شده هر واحد تولید: ۲۶۸,۷۸۰ ریال

۷- محاسبه نقطه سر به سر:

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

$$27\% = 100 \times \left\{ \frac{8000 - 755}{1932/8} \right\}$$

۸- میزان فروش در نقطه سر به سر:

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

$$2134 = \left\{ \frac{1932/8}{755} - 1 \right\} \times 8000$$

۹- سود ناویژه: $5312 = 8000 - 2688$ = هزینه تولید - فروش کل

۱۰- محاسبه سود ویژه:

سود ناویژه: ۵۳۱۲

کسر می شود هزینه های عملیاتی:

حقوق و دستمزد پرسنل اداری (۳۲۷)

هزینه اداری و فروش (۸۰)

هزینه های عملیاتی (۳۷۲)

سود عملیاتی

۴۹۴۰

کسر میشود هزینه های غیر عملیاتی شامل:

(۱۳۴)

استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری (دوساله)

۴۸۰۶

سود ویژه قبل از کسر مالیات

۱۱- نرخ برگشت سرمایه :

$28\% = 16912 \div 4806 =$ سرمایه گذاری ثابت \div سود ویژه

۱۲- دوره برگشت سرمایه: ۴۳ ماه