

بخش اول - مشخصات طرح

" تامین سرمایه در گردش برای تکمیل و تجهیز گلخانه "

۱) مشخصات متقاضی

الف) اطلاعات عمومی شرکت

- نام: کشت و صنعت سیوان سپهر
- نوع شخصیت حقوقی: سهامی خاص
- شناسه ملی: ۱۴۰۱۰۴۹۱۶۶۹
- کد اقتصادی: ۱۴۰۱۰۴۹۱۶۶۹
- شماره ثبت: ۵۸۶۲۶۷
- تاریخ ثبت: ۱۴۰۰ / ۰۸ / ۱۷
- ایمیل: apouyanfar@googlemail.com
- آدرس محل استقرار دفتر مرکزی: تهران - محله کوی نصر - خیابان نصر - خیابان بیستم - پلاک ۲۴ ساختمان مدیا - طبقه چهارم - واحد ۱۳
- کد پستی: ۱۴۴۸۷۳۳۷۹۳
- شماره تماس ثابت: ندارد
- شماره تماس همراه: ۰۹۱۲۰۸۵۲۳۲۹

ب (سهامداران

نام و نام خانوادگی / نام	نوع شخص	کد / شناسه ملی	تعداد سهام	درصد مالکیت
احمد پویان فر	حقیقی	۲۹۳۹۷۸۸۶۰۱	۹۰,۰۰۰	۹۰
مارال دادبین	حقیقی	۰۰۷۸۶۱۴۵۸۹	۵,۰۰۰	۵
علی اکبر صنعتی	حقیقی	۱۵۵۱۹۹۴۷۲۰	۵,۰۰۰	۵
مجموع			۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰

ج (مشخصات اعضای هیئت مدیره

نام و نام خانوادگی	کد ملی	سمت	توضیحات
احمد پویان فر	۲۹۳۹۷۸۸۶۰۱	رئیس هیئت مدیره	موظف
مارال دادبین	۰۰۷۸۶۱۴۵۸۹	نایب رئیس هیئت مدیره	موظف
علی اکبر صنعتی	۱۵۵۱۹۹۴۷۲۰	مدیرعامل و عضو هیئت مدیره	موظف

۲ (مشخصات طرح

الف (اطلاعات پایه

- عنوان طرح: تامین سرمایه در گردش برای تکمیل و تجهیز گلخانه
- نماد پیشنهادی طرح به فارسی: گسیون

- نماد پیشنهادی طرح به انگلیسی: gcivan
- حوزه فعالیت طرح: محصولات کشاورزی
- استان محل اجرای طرح: تهران - صفا دشت
- زمان پیشنهادی برای آغاز فعالیت عملیاتی طرح: شهریور - ۱۴۰۱

ب) شرح طرح

اهمیت و جایگاه گلخانه در دنیای امروز

گلخانه یکی از راه حل‌های مدرن برای مبارزه با سرما، گرما و کم آبی می‌باشد و در بسیاری از کشورهای قطبی یا کشورهای استوایی که دارای آب و هوای سرد یا گرم می‌باشند و یا با مشکل کم آبی رو به رو هستند، احداث گلخانه می‌تواند بهترین گزینه برای تولید میوه و سبزیجات باشد.

از آن جا که ایران نیز کشوری است که در مناطق خشک و نیمه خشک قرار گرفته، یکی از راهبردهای اساسی برای تامین امنیت غذایی استفاده از روش‌هایی جهت افزایش بهره‌وری می‌باشد و با توجه به این که در خصوص بهره‌وری، یک مولفه مصرف نهاده و یک مولفه هم خروجی محصول است؛ گلخانه به عنوان روشی برای ایجاد امکان افزایش بهره‌وری مطرح می‌شود.

البته سالیان زیادی است که در کشورهای اروپایی و غربی فرهنگ مصرف میوه گلخانه‌ای جا افتاده؛ زیرا میوه‌های گلخانه‌ای نسبت به میوه‌های زمین زراعی سالم‌تر و طبیعی‌تر هستند و برای رشد آن‌ها از هیچ گونه کود یا سم شیمیایی استفاده نمی‌شود در حالی که میوه‌های زمین زراعی خیلی سریع آفت می‌گیرند و در معرض نور مستقیم آفتاب، گرما و سرمای بیش از حد دچار سرمازدگی یا گرمزدگی می‌شوند. در نظر داشته باشید که تابش نور خورشید به صورت مستقیم می‌تواند باعث خشک شدن گیاه شده ولی در محیط‌های گلخانه به دلیل سفارشی بودن تنظیمات هیتر گلخانه که به عنوان تامین‌کننده گرمایش در گلخانه می‌باشد، این عمل کاهش چشم‌گیری داشته و می‌توان در صورت نیاز اقدام به استفاده از سیستم گرمایشی کرد.

لذا در سنوات اخیر با توجه به نکات فوق بحث کشت گلخانه‌ای در کشور از استقبال خوبی برخوردار بوده است؛ به طوری که در طول این سال‌ها ایران به رقم بالای ۲۰۰ هزار هکتار احداث گلخانه رسیده است و در این حوزه ۱۵ تا ۱۶ هزار هکتار هم در حال تولید و فعالیت می‌باشد که تقریباً ۱۲ هزار هکتار مربوط به سبزی و صیفی بوده و مابقی در حوزه کشت سایر محصولات گلخانه‌ای است.

چرا محصولات گلخانه‌ای؟

اولین ویژگی محصولات گلخانه‌ای، نوع بذر آن‌ها می‌باشد که در دو حوزه «تولید کمی و کیفی» نمود پیدا می‌کند.

مسئله دیگری که در گلخانه‌ها مطرح می‌شود طول دوره رویش است که طولانی‌تر از فضای بیرون است.

موضوع دیگر شاخص کنترل آفات و بیماری‌ها هستند که این‌ها باعث می‌شود محصول از کیفیت بالایی برخوردار باشد. علاوه بر این شاخص دیگری که در گلخانه است و در فضای باز وجود ندارد، میزان جذب و مدیریت تغذیه در حوزه محصولات گلخانه‌ای می‌باشد که این عامل باعث می‌شود محصولات از کیفیت بالاتری برخوردار باشند؛ به طوری که کجی و دفرمگی در محصولات گلخانه‌ای به لحاظ تغذیه و رژیم تغذیه مناسب کمتر از فضای باز قابل مشاهده است.

در بحث کمی هم به دلیل استفاده از فضای عمودی و خود بذر هیبرید، حجم تولید محصولات نسبت به فضای باز افزایش یابد و توجیه اقتصادی بیشتری نیز داشته باشد و همین امر باعث می‌گردد که از کشت گلخانه‌ای استقبال شود.

مزایای رقابتی با محصولات مشابه

از جمله مزیت‌هایی که می‌توان برای گلخانه‌ها برشمرد می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

الف - میزان تولید محصول در واحد سطح افزایش می‌یابد، یعنی اگر شما در فضای آزاد می‌توانستید یک کیلو توت فرنگی در هر متر برداشت کنید در گلخانه می‌توانید ۱۰ کیلو توت فرنگی در هر متر برداشت کنید.

ب - گرمای بیش از حد تابستان یا سرمای طاقت فرسای زمستان بر روی محصولات تأثیری نخواهد داشت، با استفاده از فن‌های خنک‌کننده و نایلون ۱۷ در فصل تابستان می‌توان محصولات را از گرمای زیاد و در فصل زمستان نیز با استفاده از هیترهای مخصوص گلخانه می‌توان آن‌ها را از سرمای زمستان نجات داد.

ج - امکان تولید محصول در مناطق بسیار گرم یا بسیار سرد وجود دارد، همچنین با تولید میوه و صیفی‌جات در خارج از فصل می‌توان فروش را تضمین کرد زیرا محصولات گلخانه‌ای به دلیل سالم و تازه بودن همیشه مشتری دارند.

د - با استفاده از شیوه آبیاری قطره‌ای می‌توان بهترین استفاده را از منابع آبی برد و در مصرف آب نهایت صرفه‌جویی را نمود.

ه - امکان کشت محصول به روش هیدروپونیک (ریشه شناور در آب) در مکان‌هایی که خاک حاصل‌خیز وجود ندارد.

و - امکان تولید محصول به صورت دائمی و چهار فصل به دلیل شخصی‌سازی دما و رطوبت.

ز - امکان برداشت چند باره یک محصول (مثلاً دو بار در سال می‌توان گوجه فرنگی برداشت نمود)

معرفی محصولات سیوان سپهر

در این فاز از پروژه شرکت قصد دارد با بهره‌گیری از ظرفیت گلخانه‌ای در دست تجهیز ۳۰۰۰ متری خود واقع در صفا دشت و به روش کشت هیدروپونیک محصولات زیر را که در دسته‌ی سبزیجات مدیترانه‌ای قرار می‌گیرند، تولید و عرضه کند:

الف (کاهو فرانسوی

کاهو فرانسوی از انواع کاهو رومی است که طعم آن تلخی کمی دارد و یکی از پر مصرف‌ترین سبزیجات سالادی در دنیاست. کاهو فرانسوی سبز یکی از قدیمی‌ترین سبزی‌ها برای تهیه سالاد می‌باشد. کاهو فرانسوی یکی از پرطرفدارترین کاهوها برای کشت در تمام کشورهای جهان است.

دلیل رنگ قرمز در این کاهو وجود آنتوسیانین است که در پرتقال تو سرخ هم وجود دارد. کاهو فرانسوی سبز و قرمز به صورت خام در انواع سالاد یا ساندویچ‌ها یا همراه با سبزیجات و به عنوان دورچین غذا برای تزیین استفاده می‌شود.

برگ‌های کاهو فرانسوی مجعد و چین‌دار هستند و بریدگی‌های بسیار ریزی رویشان دیده می‌شود. کاهو فرانسوی سبز و کاهو فرانسوی قرمز و کاهو فرانسوی بنفش سه رنگ طیف اصلی این سبزی است که در بازار موجود است. این کاهو می‌تواند به اندازه ۱۵ - ۳۰ سانتیمتر بلند شود.

طعم کاهو فرانسوی با ذائقه اغلب افراد سازگار است و اندکی تلخی دارد ولی استفاده از کاهو فرانسوی در سالاد طعمی عالی ایجاد می‌کند. کاهو فرانسوی مزاج سرد و تر دارد، بنابراین زیاده‌روی در مصرف آن به خصوص برای افراد بلغمی مزاج مفید نیست و می‌تواند باعث ایجاد رخوت و سستی شود. وجود ویتامین K در این کاهو می‌تواند با داروهای ضد انعقاد خون مثل وارفارین تداخل ایجاد کند.



خواص و ویژگی‌های کاهو فرانسوی

- هر ۱۰۰ گرم کاهو فرانسوی فقط ۱۲ کالری دارد.
- طبع کاهو فرانسوی از نظر طب سنتی سرد و تر است بنابراین زیاده‌روی در مصرف آن به خصوص برای افراد بلغمی مناسب نیست.

- کاهو فرانسوی کالری کمی دارد و سرشار از ویتامین‌ها و مواد معدنی متنوع است. میزان آنتی اکسیدان‌ها در کاهو فرانسوی قرمز و کاهو فرانسوی بنفش نسبت به کاهو فرانسوی سبز بیشتر است.
- مقدار بالای فیبر موجود در کاهو سبز باعث کاهش اشتها می‌شود و از سویی دیگر باعث می‌شود سریع‌تر احساس سیری کنید و کالری کمتری به بدنتان برسانید.
- این گیاه منبع غنی از ویتامین آ، بتا کاروتن، ویتامین کا، ویتامین ث، تیامین، ریبوفلاوین، نیاسین، فولات و مواد معدنی از جمله آهن، منیزیم، فسفر، سدیم، زینک، پتاسیم و کلسیم است.
- این گیاه یک آرام بخش طبیعی محسوب می‌شود. گنجاندن کاهو فرانسوی در رژیم غذایی نقش مهمی در پیشگیری از انواع سرطان، پوکی استخوان و کم خونی ناشی از کمبود آهن دارد و از آلزایمر جلوگیری می‌کند.
- ویتامین B6 موجود در این سبزی باعث افزایش تولید گلبول‌های قرمز خون شده و با افزایش اکسیژن‌رسانی به بدن به درمان کم خونی کمک می‌کند.
- وجود مقدار بالای ویتامین ث در این کاهو خطر بیماری نقرس را کاهش می‌دهد.
- نوشیدن آب کافی برای بدن ضروری است ولی آبی که از میوه‌ها و سبزیجات به بدن می‌رسد خاصیت هیدراته کردن بیشتری برای سلول‌های بدن دارد. برخی از سبزیجات مانند کاهو فرانسوی محتوای آب بالایی دارند، ۹۶ درصد محتوای کاهو فرانسوی آب است بنابراین مصرف این سبزی باعث هیدراته شدن بافت‌های بدن می‌شود.
- وجود ویتامین آ و بتاکاروتن در کاهو فرانسوی به بهبود سلامت چشم و بینایی کمک می‌کند.
- وجود آنتی اکسیدان‌های متنوع در این کاهو باعث تقویت سیستم ایمنی بدن می‌شود و از بدن در برابر ابتلا به عفونت‌های مختلف محافظت کرده به بهبود سریع‌تر زخم‌ها کمک می‌کند.
- برخی معتقدند که مصرف کاهو فرانسوی باعث کاهش ابتلا به سرماخوردگی و عفونت‌های مکرر می‌شود.
- مصرف کاهو فرانسوی به دلیل محتوای پتاسیم آن باعث کاهش فشار خون می‌شود در نتیجه از ابتلا به بیماری قلبی شما را محافظت می‌کند و احتمال بروز سکته و حمله قلبی را کاهش می‌دهد.
- وجود منیزیم در این سبزی به آرامش عضلات قلب و سلامت قلب کمک می‌کند.

- آنتی اکسیدان‌ها نقش مستقیم در حفظ سلامت و شادابی پوست دارند و از تخریب لایه بیرونی پوست در برابر نور خورشید و رادیکال‌های آزاد محافظت می‌کند و مانع از پیری زودرس و ایجاد جوش و آکنه در پوست می‌شود.
- کاهو فرانسوی هم مانند دیگر سبزیجات خاصیت ضد التهابی دارد و با پایین آوردن التهاب بدن، از بروز بیماری‌های مزمن و درد مفاصل پیشگیری می‌کند.
- خواص ضد التهابی کاهو فرانسوی آسیب رادیکال‌های آزاد و رشد سلول‌های سرطانی را مهار می‌کند و به درمان و پیشگیری از سرطان کمک کرده و با هر گونه باکتری مضر در بدن مقابله می‌کند.
- ویتامین کا و کلسیم موجود در کاهو فرانسوی به سلامت استخوان و دندان‌ها کمک می‌کند.
- در صورتی که از استرس و اضطراب روزانه رنج می‌برید یکی از گزینه‌های طبیعی آرام بخش برای شما کاهو فرانسوی است. این گیاه از قدیم به عنوان تقویت‌کننده اعصاب شناخته می‌شده است.
- ویتامین‌های گروه ب موجود در کاهو فرانسوی قرمز باعث کاهش استرس و اضطراب و در نتیجه بهبود افسردگی می‌شود.
- کاهو فرانسوی به خواب بهتر شما کمک می‌کند. از قدیم به صورت سنتی این گیاه برای افرادی که مشکلات خواب داشتند تجویز می‌شده است.
- TM از آنجا که طبع کاهو فرانسوی بلغمی است بنابراین نباید در مصرف آن زیاده‌روی شود و مصرف روزانه آن به هیچ عنوان توصیه نمی‌شود.
- مصرف متعادل کاهو فرانسوی برای زنان باردار به اندازه هفته‌ای ۱ - ۲ وعده می‌تواند فواید زیادی برای سلامت مادر و جنین داشته باشد.
- فولات موجود در این سبزی برای سلامت مادر و پیشگیری از نقایض مادرزادی و رشد لوله عصبی و شکل‌گیری چهره و دریچه‌های قلب در جنین مفید است.
- کاهو فرانسوی به تقویت سیستم ایمنی بدن مادر باردار کمک می‌کند و برای پیشگیری از دیابت بارداری مفید است.
- ویتامین K خونریزی بعد از زایمان را کاهش می‌دهد.
- فیبر موجود در آن از یبوست بارداری پیشگیری می‌کند.

ب) سوئیس چارد

سوئیس چارد یکی از سبزیجات برگ سبز بسیار مغذی است. فقط یک فنجان از آن بیش از سه برابر مقدار مورد نیاز روزانه ویتامین K را تامین می‌کند. سوئیس چارد حاوی سطوح بالایی از نیترات است که نشان داده شده باعث کاهش فشار خون بالا می‌شود.

خواص و ویژگی‌های سوئیس چارد

- سوئیس چارد یکی از سبزیجات برگ سبز است که در سراسر جهان رشد می‌کند و به دلیل توانایی رشد در خاک‌های فقیر و نیاز کم به آب و نور ارزشمند است.
- اگرچه نام آن ممکن است شما را به این باور برساند که منشأ آن سوئیس است اما سوئیس چارد بومی مدیترانه می‌باشد.
- سوئیس چارد انواع زیادی دارد که برخی از آن‌ها دارای ساقه‌ها و رگه‌های رنگارنگ هستند.
- علاوه بر این برگ‌ها و ساقه‌های آن مقدار زیادی ویتامین، مواد معدنی و ترکیبات گیاهی قدرتمند را فراهم می‌کنند.



- فقط ۱ فنجان (۱۷۵ گرم) سوئیس چارد پخته شده مواد مغذی زیر را فراهم می‌کند:
 - کالری : ۳۵
 - پروتئین : ۳.۳ گرم
 - کربوهیدرات : ۷ گرم

- فیبر : ۳.۷ گرم
- ویتامین A : حدود ۲۱۴ درصد مقدار مورد نیاز روزانه
- ویتامین C : حدود ۵۳ درصد مقدار مورد نیاز روزانه
- ویتامین E : حدود ۱۷ درصد مقدار مورد نیاز روزانه
- ویتامین K : حدود ۷۱۶ درصد مقدار مورد نیاز روزانه
- کلسیم : ۱۰ درصد مقدار مورد نیاز روزانه
- مس : ۱۴ درصد مقدار مورد نیاز روزانه
- منیزیم : ۳۸ درصد مقدار مورد نیاز روزانه
- منگنز : ۲۹ درصد مقدار مورد نیاز روزانه
- آهن : ۲۲ درصد مقدار مورد نیاز روزانه
- پتاسیم : ۲۷ درصد مقدار مورد نیاز روزانه
- همانطور که می‌بینید یک وعده کوچک سوئیس چارد پخته شده نیاز روزانه شما به ویتامین‌های A و K را پوشش می‌دهد و تقریباً مقدار مورد نیاز روزانه برای ویتامین C را برآورده می‌کند.
- علاوه بر این سوئیس چارد منبع خوبی از کلسیم، منیزیم، مس، روی، سدیم، فسفر و ویتامین E است.
- این سبزی نه تنها سرشار از مواد مغذی است بلکه کالری بسیار کمی نیز دارد و آن را به غذایی مناسب برای کاهش وزن تبدیل می‌کند.
- سوئیس چارد همچنین سرشار از آنتی اکسیدان است که با رادیکال‌های آزاد در بدن شما که ممکن است منجر به بیماری‌های خاصی شود مبارزه می‌کند.

- بسیاری از آنتی اکسیدان‌های سوئیس چارد شامل پلی فنول‌ها، ویتامین C ، ویتامین E و رنگدانه‌های گیاهی کاروتنوئیدی مانند بتاکاروتن است. این مواد مغذی به محافظت از سلول‌ها در برابر آسیب رادیکال‌های آزاد کمک می‌کنند.
- داشتن یک رژیم غذایی سرشار از آنتی اکسیدان‌های موجود در سوئیس چارد می‌تواند احتمال ابتلا به برخی بیماری‌های مزمن را کاهش دهد.
- به عنوان مثال در مطالعه افرادی که بیشترین مصرف بتاکاروتن را داشتند به طور قابل توجهی کمتر از افرادی که کمترین مصرف بتاکاروتن را دریافت می‌کردند در معرض ابتلا به سرطان ریه بودند.
- سوئیس چارد حاوی چندین آنتی اکسیدان فلاونوئیدی از جمله کورستین، کائمفرول، روتین و ویتکسین است.
- کائمفرول یک ترکیب ضد التهابی قوی است که ممکن است خواص ضد سرطانی نیز داشته باشد.
- به عنوان مثال یک مطالعه لوله آزمایش نشان داد که کائمفرول با القای مرگ سلولی و مهار رشد سلول‌های سرطانی به سلول‌های سرطانی پانکراس حمله می‌کند.
- تحقیقات نشان می‌دهد که ویتکسین، فلاونوئید دیگری که در سوئیس چارد یافت می‌شود، ممکن است با کاهش فشار خون، کاهش التهاب و مهار لخته شدن خون به مبارزه با بیماری‌های قلبی کمک کند.
- فیبر یک ماده مغذی ضروری است که عملکردهای مهم زیادی در بدن شما دارد.
- به عنوان مثال باکتری‌های مفید روده را تغذیه می‌کند، حرکات منظم روده را تقویت می‌کند، به حفظ سطح کلسترول سالم کمک می‌کند، هضم را کند و سطح قند خون را تثبیت می‌کند.
- فقط ۱ فنجان (۱۷۵ گرم) سوئیس چارد پخته شده حدود ۴ گرم فیبر معادل ۱۵ درصد مقدار مورد نیاز روزانه را فراهم می‌کند.
- سازمان‌های بهداشتی مانند انجمن قلب آمریکا و انجمن دیابت آمریکا توصیه می‌کنند که بزرگسالان حداقل ۲۵ تا ۳۰ گرم فیبر در روز از مواد غذایی دریافت کنند.
- پیروی از یک رژیم غذایی با فیبر بالا فواید زیادی برای سلامتی دارد.
- افرادی که از چنین رژیم‌هایی استفاده می‌کنند میزان کمتری از سرطان روده بزرگ، سرطان معده و بیماری قلبی دارند.
- علاوه بر این بسیاری از مطالعات نشان می‌دهند، افرادی که از رژیم‌های غذایی با فیبر بالا پیروی می‌کنند وزن بدنشان به طور قابل توجهی کمتر از کسانی است که از رژیم‌های غذایی کم فیبر استفاده می‌کنند.
- K۱ که بیشتر در منابع گیاهی یافت می‌شود، در سوئیس چارد به وفور یافت می‌گردد.

- فقط ۱ فنجان (۱۷۵ گرم) سوئیس چارد پخته شده ۷۱۶ درصد مقدار مورد نیاز روزانه را برای این ماده مغذی مهم فراهم می‌کند.
- ویتامین K در بسیاری از فرآیندهای مهم در بدن شما نقش دارد به عنوان مثال برای لخته شدن خون و عملکردهای مختلف سلولی مورد نیاز است.
- همچنین برای سلامت استخوان ضروری است. بدن شما برای تشکیل استئوکلسین - پروتئینی که در تشکیل و نگهداری استخوان نقش دارد - به آن نیاز دارد.
- مصرف کم ویتامین K با افزایش خطر پوکی استخوان و شکستگی همراه است. از سوی دیگر افرادی که رژیم‌های غذایی سرشار از ویتامین K مصرف می‌کنند تراکم استخوان بیشتر و میزان پوکی استخوان کمتری دارند.
- شکی نیست که خوردن بیشتر محصولات تازه برای قلب شما مفید است.
- نشان داده شده است که مصرف رژیم غذایی سرشار از طیف گسترده‌ای از سبزیجات و میوه‌ها باعث کاهش عوامل خطر بیماری قلبی مانند التهاب، کلسترول بالا و فشار خون بالا می‌شود.
- سوئیس چارد منبع عالی پتاسیم، کلسیم و منیزیم است، مواد معدنی که به حفظ فشار خون سالم کمک می‌کنند.
- فیبر موجود در سوئیس چارد ممکن است با کاهش تولید کلسترول در کبد و کمک به دفع مواد اضافی قبل از جذب در جریان خون، سطح کلسترول را کاهش دهد.
- بسیاری از مطالعات بزرگ نشان می‌دهد افرادی که سبزیجات برگ سبز بیشتری مصرف می‌کنند، خطر ابتلا به بیماری قلبی را کاهش می‌دهند.
- یک مطالعه روی بیش از ۱۷۳۰۰۰ نفر، هر یک وعده افزایش سبزیجات برگ سبز در روز را با کاهش ۱۱ درصدی خطر بیماری قلبی مرتبط دانست.
- علاوه بر این افرادی که بیشترین مصرف - ۱.۵ وعده در روز - سبزی‌های برگ‌دار مانند سوئیس چارد را داشتند در مقایسه با کسانی که کمترین میزان مصرف را داشتند، ۱۷ درصد کمتر در معرض ابتلا به بیماری قلبی بودند.
- سوئیس چارد سرشار از مواد مغذی است که ممکن است قند خون یا گلوکز را کاهش دهند.
- به عنوان مثال فیبر سوئیس چارد ممکن است به حفظ سطح گلوکز سالم در خون شما کمک کند.
- غذاهای پر فیبر به هضم آهسته کمک می‌کنند که سرعت جذب قند در جریان خون را کاهش می‌دهد، از قند خون بالا جلوگیری می‌کند و سطح گلوکز را تثبیت می‌کند.

- فیبر همچنین به کاهش مقاومت به انسولین کمک می‌کند، وضعیتی که در آن سلول‌ها به انسولین پاسخ نمی‌دهند. مقاومت به انسولین با خطر بالاتر دیابت، بیماری قلبی و چاقی مرتبط است.
- مصرف بیشتر سبزیجات غنی از فیبر مانند سوئیس چارد می‌تواند علائم را در افراد مبتلا به دیابت و مقاومت به انسولین بهبود بخشد و احتمال بروز این بیماری‌ها را در وهله اول کاهش دهد.
- بعلاوه سوئیس چارد سرشار از آنتی اکسیدان‌هایی مانند آلفا لیپوئیک اسید (ALA) است که نشان داده شده مقاومت به انسولین را کاهش می‌دهد و عوارض مرتبط با دیابت از جمله آسیب عصبی را بهبود می‌بخشد.
- بررسی ۲۳ مطالعه به این نتیجه رسید؛ افرادی که بیشترین مصرف سبزیجات برگ سبز را داشتند ۱۳ درصد کمتر از افرادی که کمترین میزان مصرف را دارند در معرض خطر ابتلا به دیابت قرار داشتند.
- پیروی از یک رژیم غذایی سالم که شامل غذاهای غنی از مواد مغذی مانند سوئیس چارد است ممکن است به کاهش وزن و حفظ آن برای همیشه کمک کند.
- مصرف سبزیجات پر فیبر مانند سوئیس چارد می‌تواند سیری را بعد از غذا افزایش و خطر پرخوری را کاهش دهد.
- در یک مطالعه بر روی ۱۲۰ بزرگسال دارای اضافه وزن کسانی که دو برابر بیشتر از گروه کنترل سبزیجات دریافت کردند، کاهش وزن و رضایت بیشتری از سیری را تجربه کردند.
- افرادی که سبزیجات بیشتری می‌خورند نسبت به افرادی که سبزیجات نمی‌خورند وزن کمتری دارند.
- مروری بر ۱۷ مطالعه در بیش از ۵۶۰۰۰۰ شرکت‌کننده نشان داد افرادی که بیشترین مصرف سبزیجات را داشتند، ۱۷ درصد کمتر در معرض اضافه وزن یا چاقی بودند.
- در کنار محتوای فیبر سوئیس چارد تنها ۳۵ کالری در هر فنجان پخته شده (۱۷۵ گرم) دارد.
- افزودن این سبزی کم کالری و غنی از مواد مغذی به رژیم غذایی شما می‌تواند به کاهش وزن شما کمک کند.

ج (بیبی اسفناج

بیبی اسفناج یا بچه اسفناج، بومی مدیترانه است که یکی از پر طرفدارترین سبزی‌ها در دنیا می‌باشد. این گیاه در دسته سالم‌ترین غذاهای گیاهی است، به واسطه ارزش غذایی زیادی که نسبت به سبزی‌های هم خانواده خود دارد. علت محبوبیت سبزی بیبی اسفناج نیز بخاطر برگ‌های لطیف و ملایمی است که نسبت اسفناج معمولی دارد.

بیبی اسفناج در واقع همان نام علمی یک نوع گیاه یک ساله با ساقه و برگ لطیف است که می‌توان در آشپزی از آن استفاده زیادی کرد. این گیاه نسبت به اسفناج‌های معمولی برگ‌های لطیف‌تری داشته و طعم آن ملایم بوده و به صورت خام و یا در سالاد می‌توان از آن استفاده نمود. این گیاه به دلیل برگ‌های لطیف و طعم ملایم، می‌تواند جایگزین مناسبی برای کاهو در سالاد و ساندویچ باشد.



خواص و ویژگی‌های بیبی اسفناج

- این سبزی اروپائی دارای انواع ویتامین‌ها و مواد معدنی بسیار مفید مانند کلسیم، فولات، آهن، منیزیم، فسفر، پتاسیم، ویتامین A و ویتامین B6 می‌باشد.

- اسفناج فواید دلگرم‌کننده‌ای برای سلامت قلب دارد که به طور مستقیم طول عمر را افزایش می‌دهد. نشان داده شده است که اسفناج اسیده‌ای چرب امگا ۳ است که برای سلامت قلبی عالی هستند. علاوه بر این مقدار اسید فولیک زیاد اسفناج موجب کاهش سطح هموسیستئین می‌شود که به طور مستقیم خطر بیماری قلبی را کاهش می‌دهد.
- اسفناج برای کمک به پیش‌گیری از برگشت اسید معده معروف است. داشتن سوزش سر دل بیش از دو بار در هفته نشان‌دهنده بیماری رفلکس اسیدی معده است و البته اسفناج می‌تواند به شما در این مورد کمک کند.
- متخصصان در این بیماری توصیه می‌کنند که اسفناج را خام بخورید یا به سبکی پخته شده بدون افزودنی‌های چربی بالا بخورید.
- از آنجا که اسفناج فیبر بالایی دارد، برای کمک به نظم روده مفید است. اگر شما از یبوست رنج می‌برید، اسفناج می‌تواند راه حلتان باشد. اسفناج خام بهترین مواد آلی را برای تمیز کردن، بازسازی و احیا بخش روده را دارد. آب اسفناج خام - ۱۰۰ میلی لیتر، و مخلوط کردنش با مقدار مشابه آب و مصرف دو بار در روز، شایع‌ترین موارد یبوست را ظرف چند روز درمان خواهد کرد.
- اسفناج خواص آنتی اکسیدانی ضد سرطان و ضد التهاب دارد. تعدادی تحقیق وجود دارد که نشان می‌دهد اسفناج چگونه به مقابله با سرطان کمک می‌کند. اسفناج نسبت به حفاظت از DNA نیز عمل می‌کند.
- فولات بالای موجود در اسفناج از طرح ژنتیکی ما در برابر تغییر در طول تقسیم سلول محافظت می‌کند، خطری که می‌تواند منجر به سرطان و ظهور زودرس پیری به شیوه‌های دیگر شود.
- غنی از ویتامین K است، اسفناج استخوان‌ها را از خطرات عمومی محافظت می‌کند. اسفناج مشهور است که به استخوان‌ها کمک می‌کند مواد معدنی را جذب کنند؛ به این فرآیند کانی‌سازی استخوان گفته می‌شود.
- این کار هم‌چنین به تاخیر یا جلوگیری از ظهور پوکی استخوان کمک می‌کند.
- غنی از کاروتنوئیدهای فراوان فلذا اسفناج نسبت به سلامت چشم عالی است. اسفناج در برابر آب مروارید و انحطاط ماکولا محافظت می‌کند.
- اسفناج غنی از آهن است. اسفناج یک روش گیاهی عالی برای جلوگیری از کمبود آهن است. کم خونی عموماً توسط گیاه‌خواران و یا افرادی که رژیم غذایی کمتری را می‌خورند، تجربه می‌شود. اسفناج یک پشتیبان اصلی در هر رژیم غذایی است که شامل کاهش گوشت می‌شود.
- اگر از فشار خون رنج می‌برید، در خوردن اسفناج دچار تردید نشوید، در واقع نشان داده شده است فشار خون بالا با افزایش مصرف اسفناج پایین می‌آید.
- به خاطر مقدار زیاد پتاسیم، اسید فولیک، و منیزیم، اسفناج می‌تواند معجزه‌ای را برای فشار خون انجام دهد.

فرایند تولید و پیش‌بینی فروش و درآمدهای حاصل از طرح

بعد از تکمیل و تجهیز گلخانه در ماه اول مطابق برنامه‌ی پیش‌بینی شده، پروژه وارد فاز اجرایی شده و نشا محصولات به روش کشت هیدروپونیک در صفحه‌های یوتیلیتی کاشته می‌شوند. مدت زمان رسیدن به مرحله‌ی برداشت برای محصولات مد نظر ۳۰ تا ۳۵ روز معادل یک ماه است و با توجه به ماندگاری محصولات بدون نیاز به چیدن آن‌ها، سبزیجات نام برده شده در بازه‌های زمانی دو هفته به دو هفته برداشت می‌شوند تا طبق برنامه‌ی بازاریابی بازار هدف همواره پاسخ تقاضای خود را با عرضه‌ی مستمر محصولات دریافت نماید. همچنین این محصولات قابلیت دپو در سردخانه را نیز دارند. مجموعه دارای ۱۶ استخر به ابعاد ۳۵*۴ متر و عمق ۴۰ سانتی متر است که مجموعاً بعد از پر شدن کفاف ۴ دوره (۴ ماه) از کشت محصولات را می‌دهند. لذا هزینه‌های آبیاری هر ۴ ماه یک بار لحاظ شده‌اند. درآمد حاصل از اجرای پروژه و فروش محصولات به صورت ماهانه ۵۰۰ میلیون تومان و در پایان دوره ۵ میلیارد و ۵۰۰ میلیون تومان پیش‌بینی می‌شود که حتی تا حدودی از حیث نرخ فروش محصولات محتاطانه نیز در نظر گرفته شده است. همچنین به دلیل حوزه فعالیت شرکت در بخش کشاورزی و طبق قوانین موجود، سیوان سپهر دارای معافیت مالیاتی نیز می‌باشد.

بازار و روش‌های فروش

خرید و فروش محصولات گلخانه‌ای بازار پر رونقی دارد. بهترین روش‌های فروش محصولات گلخانه‌ای در دنیای مدرن و پیشرفته امروزی با تکیه بر ترکیبی از روش‌های سنتی و روش‌های اینترنتی می‌تواند به سودآوری بالایی برسد. افرادی که در این حوزه فعالیت می‌کنند می‌توانند به راحتی با داشتن یک وبسایت، محصولات خود را به میلیون‌ها مشتری و بازار مصرف معرفی کنند و فروش داشته باشند. فروش محصولات گلخانه‌ای با اهداف صادراتی نیز در همین دسته قرار دارد. در شهرهای کوچک‌تر، فروش به صورت سنتی انجام می‌شود اما این افراد باز هم می‌توانند دامنه فروش خود را گسترده‌تر کنند و سود بیشتری به دست بیاورند. قیمت‌گذاری صحیح، بسته‌بندی مناسب و استاندارد، روش حمل و نقل مناسب، نیازسنجی بازار هدف، عواملی هستند که فروش محصولات گلخانه‌ای را افزایش می‌دهند.

زمانی می‌توان گفت که فروش محصولات گلخانه‌ای با موفقیت و سودآوری بالایی همراه بوده است که بازار هدف، روز به روز گسترده‌تر شوند و یک گلخانه‌دار بتواند حوزه‌های وسیع‌تری را تحت پوشش خود در آورد. لذا شرکت سیوان سپهر با تکیه بر نکته فوق طی برنامه‌ای یک ساله قصد دارد ابتدا محصولات خود را با دو رویکرد فروش به مشتریان خاص در سطح شهر تهران و تحویل محصولات به میدان میوه تره بار استان تهران معرفی کرده و

سپس به توزیع محصولات در سایر استان‌ها بپردازد. به این منظور اقدامات اولیه مانند مذاکره با مراکز فروش عمده و تهیه و تجهیز مکانیزم حمل و نقل و توزیع محصول تدارک دیده شده و می‌توان مطمئن بود همزمان با اولین برداشت‌ها از گلخانه، مشتریانی جهت خرید محصول وجود خواهند داشت.

لازم به ذکر است تفاوتی نمی‌کند که چه محصولی در گلخانه پرورش می‌یابد؛ آنچه مهم می‌باشد این است که باید محصولات همیشه سالم و تازه باشند تا نظر مشتری را به خود جلب کنند. همچنین برای میوه و سبزیجات گلخانه‌ای، حفظ طعم و شکل ظاهری اهمیت دو چندان دارد. عدم استفاده از مواد شیمیایی و حشره‌کش‌ها، امتیاز دیگری است که باید در نظر گرفت. بسته‌بندی صحیح محصولات، بازاریابی مناسب و فعالیت در وبسایت یا رسانه‌های اجتماعی، از دیگر نکات مهم در رشد و توسعه کسب و کارهای گلخانه‌ای می‌باشند. شرکت سیوان سپهر با علم به موارد فوق و شناخت تجربی و کارشناسی پیرامون حوزه فعالیت مورد بحث، بستر پیاده‌سازی نکات فوق را در شرکت فراهم آورده و در جهت عملیاتی کردن آن‌ها برنامه مدونی دارد.

از دیگر وجوه مهم، بسته‌بندی محصولات گلخانه‌ای است که معمولاً یا به صورت کارتنی بوده و یا در حالت پالت یا سبد انجام می‌شود. بسته‌بندی محصولات به اندازه‌ای مهم است که می‌تواند در جلب نظر مشتری برای خرید انبوه محصولات تاثیرگذار باشد؛ به ویژه اگر بحث صادرات محصولات گلخانه‌ای در میان باشد. برخی از این محصولات مانند فلفل دلمه‌ای گلخانه‌ای و توت فرنگی گلخانه‌ای بسیار آسیب‌پذیر هستند و باید برای بسته‌بندی، حتماً کارتن را انتخاب کرد تا میوه‌ها آسیب نبینند. برای انواع سبزیجات برگی، سبد بهترین گزینه است به شرطی که محافظ مناسب برای سبزیجات گلخانه‌ای حتماً قرار داده شود. سیوان سپهر برای تحقق موضوع فوق، پیشتر با امضای تفاهم‌نامه همکاری با یک شرکت سازنده انواع سبد، پالت و کارتن، بر رعایت استانداردهای بسته‌بندی محصولات گلخانه‌ای توسط شرکت مذکور تاکید داشته است.

برنامه‌های بازاریابی

بازاریابی محصولات گلخانه‌ای به دو دسته بازاریابی داخلی و بازاریابی صادراتی تقسیم‌بندی می‌شود. برای هر یک از این سرفصل‌ها، داشتن طرح و برنامه بازاریابی از اهمیت زیادی برخوردار است؛ به اندازه‌ای که می‌تواند مشتریان زیادی را جذب کند و فروش را افزایش دهد. تمام محصولات گلخانه‌ای که در ایران پرورش داده می‌شوند هم برای بازارهای داخلی و هم برای صادرات، پتانسیل بالایی دارند. بهترین روش بازاریابی محصولات گلخانه‌ای، فعالیت گسترده هم به صورت سنتی و هم به صورت اینترنتی است. داشتن شبکه‌های اجتماعی و وبسایت، می‌تواند کسب و کارهای این

حوزه را به هزاران مشتری معرفی کند. اگرچه مشکلاتی در فروش و بازاریابی محصولات گلخانه‌ای هنوز هم وجود دارد اما عمل کردن طبق برنامه هوشمندانه می‌تواند منجر به موفقیت و سودآوری شود. به این منظور شبکه‌های اجتماعی سیوان سپهر اخیراً فعالیت خود را آغاز کرده‌اند و طراحی یک وب سایت از جمله برنامه‌های آتی شرکت است.

در بحث گل و گیاه و سبزی و صیفی در جهت همسایگان شمالی و جنوبی و حتی شرقی و غربی برای محصولات گلخانه‌ای تقاضا وجود دارد مخصوصاً کشورهای مثل عراق، قطر، ارمنستان، بلغارستان، آذربایجان و روسیه. در حقیقت حدود ۶۰۰ میلیون نفر بازار زنده برای محصولات در حوزه صادرات وجود دارد اما از این ظرفیت کمتر استفاده شده است. لذا سیوان سپهر هدف میان مدت خود را ورود به بازار کشورهای همسایه قرار داده و بعد از تثبیت بازار داخلی، اقدامات خود را برای رسیدن به هدف مذکور آغاز خواهد کرد.

هزینه‌های جاری اجرای طرح و مخارج سرمایه‌ای تجهیز گلخانه

مخارج سرمایه‌ای بابت تجهیز و تکمیل گلخانه‌ی شرکت به شرح زیر می‌باشد:

مخارج سرمایه‌ای - میلیون ریال			
شرح	تعداد	مبلغ	مجموع
کابل کشی، سیم کشی، برق کشی و اتوماسیون	۱	۳,۰۰۰	۳,۰۰۰
بخاری	۴	۴۰۰	۱,۶۰۰
گاز رسانی	۱	۸۰۰	۸۰۰
تجهیز استخر	۱۶	۶۰	۹۶۰
تکمیل سردخانه	۱	۵۰۰	۵۰۰
خرید دستگاه حباب‌ساز	۱	۶۰۰	۶۰۰
مجموع			۷,۴۶۰

همچنین هزینه‌های جاری تولید محصولات که طبق برآوردها هر سه ماه یک بار رخ خواهند داد، به قرار زیر است:

هزینه‌های جاری برای هر فصل - میلیون ریال	
مبلغ	شرح
۳۰۰	کود
۱۰۰	سم
۲۰۰	آب
۶۰۰	مجموع

۳) جزییات مشارکت و ارقام مهم مربوط به تامین مالی طرح

- کل مبلغ مورد نیاز برای اجرای طرح: ۲،۹۶۰،۰۰۰،۰۰۰ تومان
- مبلغ پیشنهادی جهت جذب از طریق تامین مالی جمعی: ۱،۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰ تومان معادل ۱۵،۰۰۰،۰۰۰ عدد گواهی ۱۰۰ تومانی
- نسبت مبلغ درخواستی به کل مبلغ مورد نیاز: ۵۱ درصد
- برآورد نرخ بازدهی طرح: ۸۷.۵ درصد
- برآورد نرخ بازدهی سالانه طرح: ۸۷.۵ درصد
- طول مدت زمان پیشنهادی برای جذب سرمایه: ۲۰ روز
- طول مدت زمان پیشنهادی برای دوره سرمایه‌گذاری: ۱۲ ماه
- مدل تامین مالی: شناور
- حداکثر سرمایه قابل پذیرش: ۱،۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰ تومان
- حداقل سرمایه قابل پذیرش: ۱،۳۵۰،۰۰۰،۰۰۰ تومان
- میزان سرمایه‌گذاری متقاضی در طرح خود: ۵۴ درصد شامل ۱،۴۶۰،۰۰۰،۰۰۰ تومان و ۱۵۰،۰۰۰،۰۰۰ تومان از مبلغ مورد درخواست تامین مالی جمعی

- حداکثر مبلغ مشارکت هر شخص حقیقی: ۷۵,۰۰۰,۰۰۰ تومان
- حداقل مبلغ مشارکت هر شخص حقیقی: ۱,۰۰۰,۰۰۰ تومان
- حداکثر مبلغ مشارکت هر شخص حقوقی: ۱,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان
- حداقل مبلغ مشارکت هر شخص حقوقی: ۱,۰۰۰,۰۰۰ تومان
- نسبت پیشنهادی سهم سرمایه‌گذاران از نرخ بازدهی سالانه طرح: ۴۶ درصد

۴) اطلاعات تکمیلی

- زمان‌بندی پیشنهادی برای دریافت مبالغ جمع‌آوری شده: ۱ نوبت حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۱۵
- زمان‌بندی پیشنهادی برای پرداخت سودها: ۱ نوبت در پایان دوره
- زمان‌بندی پیشنهادی برای بازپرداخت اصل پول: ۱ نوبت در پایان دوره
- فاصله زمانی پیشنهادی بین گزارش‌های دوره‌ای پیشرفت: ۳ ماهه

۵) شیوه محاسبه سود، مواعد پرداخت و نحوه تسویه تعهدات مالی

- مبنای محاسبه سود طرح بر اساس عملکرد دوره‌ای تولید و فروش محصولات و با کسر هزینه‌های لحاظ شده می‌باشد.
- حداقل سود پیش‌بینی شده در صورت تحقق سناریوی مفروض در حالت متعادل برابر با نرخ ۴۰ درصد سالانه می‌باشد که در پایان دوره (پایان ماه ۱۱۲م) پرداخت خواهد شد.
- اصل آورده سرمایه‌گذاران در پایان دوره (پایان ماه ۱۱۲م) محاسبه و پرداخت می‌شود.

➤ لازم به ذکر است به میزان ۱۲۰ درصد اصل پول و حداقل سود پیش‌بینی شده (۴۰ درصد) معادل ۲,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان، یک فقره چک به منظور ضمانت به عامل تحویل داده شده است که صادرکننده‌ی آن شرکت سیوان سپهر می‌باشد.

➤ نحوه تخصیص سود سرمایه‌گذاران و متقاضی در صورت موفقیت طرح:

نحوه تخصیص سود	حالات	نرخ بازدهی سالانه ساده طرح (درصد)	سهم سرمایه‌گذاران از سود پایان دوره پیش‌بینی شده طرح (درصد)	سرمایه‌گذاری طرح (میلیون ریال)
۱- اصل آورده سرمایه‌گذاران با حداقل نرخ سود پیش‌بینی شده معادل ۴۰ درصد محاسبه و پرداخت می‌شود.	نرخ بازدهی سالانه ساده طرح کمتر یا مساوی ۴۰ درصد	۸۷.۵%	۴۶%	۲۹,۶۰۰
۱- تا ۴۰ درصد سود خالص طرح به سرمایه‌گذاران پرداخت می‌شود.	نرخ بازدهی سالانه ساده طرح بیشتر از ۴۰ تا ۸۷.۵ درصد			
۲- باقی سود خالص طرح به متقاضی پرداخت می‌شود.				
۱- ۲۰ درصد مازاد سود خالص طرح به سرمایه‌گذاران پرداخت می‌شود.	نرخ بازدهی سالانه ساده طرح بیشتر از ۸۷.۵ درصد			
۲- باقی سود خالص طرح به متقاضی پرداخت می‌شود.				

۶ (سایر اطلاعات

➤ سایر شرایط قابل اهمیت برای مشارکت:

موضوع فعالیت شخص حقوقی عبارت است از: کاشت، داشت، برداشت، تولید و توزیع کلیه محصولات کشاورزی، چوب، گیاهان دارویی و زینتی، سبزی و صیفی و سایر گونه‌های گیاهی در مزرعه، باغ، گلخانه و سایر سیستم‌های تولید گیاهی. پرورش، تکثیر، نگهداری و تولید گونه‌های مختلف حشرات مفید، دام، طیور، تجهیز و احداث مجتمع‌های گلخانه‌ای به منظور پرورش انواع گل و گیاه و صیفی‌جات و میوه‌جات گلخانه‌ای، فروش کلیه محصولات باغی و فرآورده‌های کشاورزی و دام و طیور، تولید، تامین، توزیع و عرضه انواع نهاده‌های تولید کشاورزی و گلخانه‌ای اعم از نشاء، نهال، کود، سم، آفت‌کش، قارچ‌کش، بسترهای کشت هیدروپونیک، خرید و فروش و واردات و صادرات کلیه کالاهای بازرگانی، اخذ و اعطای نمایندگی، اخذ وام و اعتبارات بانکی، شرکت در کلیه مناقصات و مزایادات دولتی و خصوصی.

➤ گواهی‌ها و مجوزها

شماره: ۶۹۳۸۳۱۸۹۳ تاریخ صدور: ۱۳۹۹/۰۳/۲۴ تاریخ اعتبار: ۱۴۰۱/۰۳/۲۳

سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی
جمهوری اسلامی ایران

بروانه تاسیس

کد شناسایی: 693831893

به استناد ماده (۶) دستورالعمل شماره ۲۰/۲۰۷۰۳ مورخ ۱۳۹۲/۷/۷ وزیر جهاد کشاورزی به موجب این پروانه با صدور پروانه تاسیس یک واحد تولیدی گلخانه ای به نام آقای احمد پویان فر فرزند رضا به کد ملی ۲۹۳۹۷۸۸۶۰۱ با مشخصات ذکر شده در جدول ذیل واقع در تهران/ملاز/اسفند دشت/پی پی سکینه/کهریزک پلاک ۴۸ فرعی از ۳۶ اصلی با فید تأکید به رعایت قوانین، مقررات، شرایط و تعهدات مندرج در ظهر این برگه موافقت می شود.

مشخصات									
نوع فعالیت	تولید گیاهان دانه ای، حبوبات، حبوبات، حبوبات، حبوبات	مساحت گلخانه	مساحت گلخانه	مساحت گلخانه	مساحت گلخانه	مساحت گلخانه	مساحت گلخانه	مساحت گلخانه	مساحت گلخانه
فشاری با تولیدی	۳۰۰۰ مترمربع	۵۰۰	استخر ذخیره آب	۵۰۰ مترمربع	دفتر کار	۷۰ مترمربع	مساحت گلخانه	۱۰۸۸۰ مترمربع	مساحت گلخانه
نگهداری و فلان کارگری	۷۰ مترمربع	۵۰ مترمربع	مساحت گلخانه	۵۰ مترمربع	مساحت گلخانه	۵۰ مترمربع	مساحت گلخانه	۵۰ مترمربع	مساحت گلخانه

مشخصات جغرافیایی									
طول	عرض	مساحت	طول	عرض	مساحت	طول	عرض	مساحت	طول
۳۸۹۶۳	۳۹۳۸۳۹۷	۳۹	۳۸۹۶۳	۳۹۳۸۳۹۷	۳۹	۳۸۹۶۳	۳۹۳۸۳۹۷	۳۹	۳۸۹۶۳
۳۸۹۶۳	۳۹۳۸۳۹۷	۳۹	۳۸۹۶۳	۳۹۳۸۳۹۷	۳۹	۳۸۹۶۳	۳۹۳۸۳۹۷	۳۹	۳۸۹۶۳

اعتبار این مدرک از طریق درگاه
<http://eagri.maj.ir>
یا اسکن کد سمت چپ قابل بررسی می باشد.

رئیس سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی استان تهران

➤ افشای هرگونه رابطه‌ی ذی‌نفعانه با عامل یا مدیران وی:

نظر به ماده‌ی ۲۴ دستورالعمل تامین مالی جمعی و ابلاغ شرکت فرابورس ایران مبنی بر افشای رابطه‌ی ذی‌نفعانه میان متقاضی و عامل؛ لازم به ذکر است هیئت مدیره شرکت تحلیل‌گران کسب و کار بهاسنج و شرکت کشت و صنعت سیوان سپهر دارای یک عضو مشترک هستند. همچنین سهامدار عمده‌ی هر دو شرکت نیز یک شخص حقیقی می‌باشد.

➤ اطلاعات تماس رابط طرح:

۰۹۱۹۴۴۹۱۲۸۲

فردین علیپور - مسئول فنی و مالی پروژه

بخش دوم - امکان سنجی مالی طرح (طرح توجیهی)

" تامین سرمایه در گردش برای تکمیل و تجهیز گلخانه "

۱) خلاصه طرح

طرح شامل دو فاز اصلی است. در مرحله ی اول گلخانه ۳۰۰۰ متری شرکت تکمیل و تجهیز می گردد و در فاز دوم فرایند کشت هیدروپونیک محصولات آغاز می شود. تولیدات شامل سه نوع از سبزیجات مدیترانه ای است که شامل کاهو فرانسوی، سوئیس چارد و بیبی اسفناج می گردد. در انتهای دوره ی سرمایه گذاری، مشارکت کنندگان در سود پیش بینی شده ی طرح معادل ۴۰ درصد سالانه سهم خواهند بود.

۲) مفروضات مالی طرح

شرح	ارقام	شرح	ارقام
تعداد پرسنل اداری (نفر)	۳	نرخ حق الزحمه سکو	۴%
تعداد کارگران (نفر)	۲	نرخ حق الزحمه فرابورس	۰.۵%
متوسط حقوق کارگران (میلیون ریال)	۷۰۰	حق الزحمه سکو (میلیون ریال)	۶۰۰
مجموع سرمایه گذاری مورد نیاز برای اجرای طرح (میلیون ریال)	۲۹,۶۰۰	حق الزحمه فرابورس (میلیون ریال)	۵۰
کل تامین مالی مورد نیاز از طریق تامین مالی جمعی - بدون حق الزحمه سکو و فرابورس (میلیون ریال)	۱۵,۰۰۰	نرخ پرداختی به سرمایه گذاران (قطعی)	۴۰%
سهم متقاضی از سرمایه گذاری اولیه (میلیون ریال)	۱۶,۱۰۰	نرخ پرداختی به سرمایه گذاران (علی الحساب)	۰%
درصد سهم متقاضی از سرمایه گذاری اولیه	۵۴%	ارزش اسقاط ماشین آلات (میلیون ریال)	
سهم سرمایه گذاران از سرمایه گذاری اولیه (میلیون ریال)	۱۳,۵۰۰	سایر هزینه ها - درصد از هزینه حقوق	۱%
درصد سهم سرمایه گذاران از سرمایه گذاری اولیه	۴۶%	سر بار - درصد از مجموع هزینه های متغیر	۱%
مجموع جریانات نقدی خروجی (میلیون ریال)	۲۱,۴۹۰	نرخ سود مشارکت متقاضی تا پایان طول دوره	۴۷.۶۲%
مجموع جریانات نقدی ورودی (میلیون ریال)	۵۵,۰۰۰	نرخ سود مشارکت سرمایه گذاران تا پایان طول دوره	۳۹.۹۳%

۴۷.۶۲%	نرخ سود مشارکت متقاضی مرکب سالانه	۸۷.۵۶%	نرخ بازده داخلی سالانه طرح در پایان دوره
۳۹.۹۳%	نرخ سود مشارکت سرمایه‌گذاران مرکب سالانه	۲۵,۴۰۰	مجموع جریان نقدی پیش‌بینی شده طرح تا پایان دوره (میلیون ریال)
۱۲	طول دوره تامین مالی (ماه)	۴۵.۶۱%	سهم سرمایه‌گذاران از سود پایان دوره پیش‌بینی شده طرح
۱۰%	درصد تامین شده توسط متقاضی	۵۴.۳۹%	سهم متقاضی از سود پایان دوره پیش‌بینی شده طرح
۱,۵۰۰	آورده‌ی متقاضی (میلیون ریال)	۰	مبلغ هزینه‌های جانبی سکو

۳) صورت سود و زیان پیش‌بینی شده طرح - مبالغ به میلیون ریال

ردیف	عنوان	شرح	ماه ۰	ماه ۱	ماه ۲	ماه ۳	ماه ۴	ماه ۵	ماه ۶	ماه ۷	ماه ۸	ماه ۹	ماه ۱۰	ماه ۱۱	ماه ۱۲	مجموع
۱	درآمد از فروش کاهو فرانسوی	آحاد تولید (دانه)		۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۲۰,۰۰۰
۲		قیمت هر واحد (ریال)	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	
۳		مجموع مبلغ فروش	۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴۰۰	۴,۴۰۰
۴	درآمد از فروش سوئیس چارد	آحاد تولید (دانه)		۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰
۵		قیمت هر واحد (ریال)	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰
۶		مجموع مبلغ فروش	۰	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰	۴,۰۰۰	۴۴,۰۰۰
۷	درآمد از فروش بیبی اسفناج	آحاد تولید (بسته)		۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۲۰,۰۰۰
۸		قیمت هر واحد (ریال)	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰
۹		مجموع مبلغ فروش	۰	۶۰۰	۶۰۰	۶۰۰	۶۰۰	۶۰۰	۶۰۰	۶۰۰	۶۰۰	۶۰۰	۶۰۰	۶۰۰	۶۰۰	۶,۶۰۰
۱۰	مجموع درآمد		۰	۰	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰	۵۵,۰۰۰

۱۱	هزینه‌های متغیر تولید کاهو فرانسوی (خرید نشا)	هزینه هر واحد (ریال)	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۰	۰
۱۲	کل هزینه	۰	۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۲۰
۱۳	هزینه‌های متغیر تولید سوئیس چارد (خرید نشا)	هزینه هر واحد (ریال)	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۰	۰
۱۴	کل هزینه	۰	۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۱۰
۱۵	هزینه‌های متغیر تولید بیبی اسفناج (خرید نشا)	هزینه هر واحد (ریال)	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۰	۰
۱۶	کل هزینه	۰	۰	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲۲
۱۷	تعداد نیروی انسانی (نفر)	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲
۱۸	حقوق و دستمزد	نرخ دستمزد	۷۰۰	۷۰۰	۷۰۰	۷۰۰	۷۰۰	۷۰۰	۷۰۰	۷۰۰	۷۰۰	۷۰۰	۷۰۰	۷۰۰	۷۰۰
۱۹	مجموع	۰	۱,۴۰۰	۱,۴۰۰	۱,۴۰۰	۱,۴۰۰	۱,۴۰۰	۱,۴۰۰	۱,۴۰۰	۱,۴۰۰	۱,۴۰۰	۱,۴۰۰	۱,۴۰۰	۱,۴۰۰	۱۶,۸۰۰
۲۰	مجموع هزینه‌های متغیر	۰	۱,۴۰۰	۱,۴۲۲	۱,۴۲۲	۱,۴۲۲	۱,۴۲۲	۱,۴۲۲	۱,۴۲۲	۱,۴۲۲	۱,۴۲۲	۱,۴۲۲	۱,۴۲۲	۱,۴۲۲	۱۷,۰۴۲
۲۱	هزینه‌های جاری	۶۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۸۰۰
۲۲	سربار	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۷۰
۲۳	هزینه حمل و نقل	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱۰
۲۴	هزینه بسته‌بندی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۲۰۰
۲۵	سایر	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۴	۱۶۸
۲۶	مجموع هزینه‌های ثابت	۶۲۸	۲۳۸	۲۳۸	۲۳۸	۲۳۸	۲۳۸	۲۳۸	۲۳۸	۲۳۸	۲۳۸	۲۳۸	۲۳۸	۲۳۸	۴,۴۴۸
۲۷	مجموع هزینه‌های ثابت و متغیر	۰	۲,۰۲۸	۱,۶۶۰	۱,۶۶۰	۱,۶۶۰	۱,۶۶۰	۱,۶۶۰	۱,۶۶۰	۱,۶۶۰	۱,۶۶۰	۱,۶۶۰	۱,۶۶۰	۱,۶۶۰	۲۱,۴۹۰
۲۸	هزینه استهلاک		۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۶۰

۲۹	سود قبل از بهره و مالیات	۰	(۲,۰۵۸)	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۲,۷۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰
۳۰	سود قبل از بهره و مالیات به صورت تجمعی	۰	(۲,۰۵۸)	۱,۲۵۲	۴,۵۶۲	۷,۸۷۱	۱۰,۵۸۱	۱۳,۸۹۱	۱۷,۲۰۱	۲۰,۵۱۰	۲۳,۲۲۰	۲۶,۵۳۰	۲۹,۸۴۰	۳۳,۱۵۰		
۳۱	بهره پرداختی و برگشت اصل آورده سرمایه‌گذاران بابت تامین مالی													۲۵,۳۲۰	۲۵,۳۲۰	
۳۲	سود قبل از مالیات	۰	(۲,۰۵۸)	۱,۲۵۲	۴,۵۶۲	۷,۸۷۱	۱۰,۵۸۱	۱۳,۸۹۱	۱۷,۲۰۱	۲۰,۵۱۰	۲۳,۲۲۰	۲۶,۵۳۰	۲۹,۸۴۰	۷,۸۳۰	۱۶۱,۲۲۹	
۳۳	مالیات	%۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۳۴	سود خالص	۰	(۲,۰۵۸)	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۲,۷۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۲,۷۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳۳,۱۵۰

۵) جریان‌های نقدی پیش‌بینی شده طرح - مبالغ به میلیون ریال

ردیف	عنوان	شرح	ماه ۰	ماه ۱	ماه ۲	ماه ۳	ماه ۴	ماه ۵	ماه ۶	ماه ۷	ماه ۸	ماه ۹	ماه ۱۰	ماه ۱۱	ماه ۱۲	مجموع
۱	سود قبل از بهره و مالیات	جریان نقد عملیاتی	۰	(۲,۰۵۸)	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۲,۷۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۲,۷۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳,۳۱۰	۳۳,۱۵۰
۲	هزینه استهلاک		۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۶۰
۳	مالیات		۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۴	جریان نقد عملیاتی		۰	(۲,۰۲۸)	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۲,۷۴۰	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۲,۷۴۰	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۳۳,۵۱۰
۵	سرمایه‌گذاری در سرمایه در گردش	خالص سرمایه در گردش	۲۱,۴۹۰													۲۱,۴۹۰

۶	بازیافت سرمایه در گردش														۲۱,۴۹۰	۲۱,۴۹۰	۲۱,۴۹۰
۷	سرمایه‌گذاری اولیه													۱۶,۱۰۰			۱۶,۱۰۰
۸	ارزش اسقاط پس از کسر مالیات																۰
۹	مخارج سرمایه‌ای (بابت تجهیز و تکمیل گلخانه)													۷,۴۶۰		۰	۷,۴۶۰

۶ (نرخ بازده داخلی طرح - مبالغ به میلیون ریال

ردیف	عنوان	شرح	ماه ۰	ماه ۱	ماه ۲	ماه ۳	ماه ۴	ماه ۵	ماه ۶	ماه ۷	ماه ۸	ماه ۹	ماه ۱۰	ماه ۱۱	ماه ۱۲	مجموع
۱	جریان نقدی عملیاتی		۰	(۲,۰۲۸)	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۲,۷۴۰	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۲,۷۴۰	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۳۳,۵۱۰
۲	تغییر در سرمایه در گردش		(۲۱,۴۹۰)												۲۱,۴۹۰	۰
۳	مخارج سرمایه‌ای (بابت تجهیز و تکمیل گلخانه)		(۷,۴۶۰)												۰	(۷,۴۶۰)
۴	هزینه‌های تامین مالی	کارمزد سکو و فرابورس به اضافه‌ی هزینه‌های جانبی	(۶۵۰)													(۶۵۰)
۵	مجموع جریان نقدی طرح		(۲۹,۶۰۰)	(۲,۰۲۸)	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۲,۷۴۰	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۲,۷۴۰	۳,۳۴۰	۳,۳۴۰	۲۴,۸۳۰	۲۵,۴۰۰
۶	نرخ بازده داخلی طرح - ماهانه	۷.۳۰%														
۷	نرخ بازده داخلی طرح - سالانه - مرکب	۱۳۲.۸۲%														
۸	نرخ بازده داخلی طرح - سالانه - ساده	۸۷.۵۶%														

۷) نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران - مبالغ به میلیون ریال

ردیف	عنوان	ماه ۰	ماه ۱	ماه ۲	ماه ۳	ماه ۴	ماه ۵	ماه ۶	ماه ۷	ماه ۸	ماه ۹	ماه ۱۰	ماه ۱۱	ماه ۱۲	مجموع
۱	دریافتی سرمایه‌گذاران	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۳,۵۰۰	۱۳,۵۰۰
۲		۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۳		۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۵,۳۹۱	۵,۳۹۱
۴	آورده سرمایه‌گذاران	۱۳,۵۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۳,۵۰۰
۵	خالص جریانات نقدی سرمایه‌گذاران	(۱۳,۵۰۰)	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۸,۸۹۱	۵,۳۹۱
۶	نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران - ماهانه	۲.۸۴%													
۷	نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران - سالانه - مرکب	۳۹.۹۳%													
۸	نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران - سالانه - ساده	۳۴.۰۷%													

۸) نرخ بازده داخلی متقاضی - مبالغ به میلیون ریال

ردیف	عنوان	ماه ۰	ماه ۱	ماه ۲	ماه ۳	ماه ۴	ماه ۵	ماه ۶	ماه ۷	ماه ۸	ماه ۹	ماه ۱۰	ماه ۱۱	ماه ۱۲	مجموع
۱	دریافتی متقاضی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۹,۴۱۰	۱۹,۴۱۰
۲		۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰
۳		۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۵۹۹	۵۹۹

۱۶,۱۰۰													۱۶,۱۰۰	بابت اصل مبلغ	آورده متقاضی	۴
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	بابت سود		۵
۶۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۶۵۰	بابت هزینه‌های تامین مالی		۶
۴,۷۵۸	۲۱,۵۰۹	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۱۶,۷۵۰)		خالص جریانات نقدی متقاضی	۷
														۲.۱۱%	نرخ بازده داخلی متقاضی - ماهانه	۸
														۲۸.۴۱%	نرخ بازده داخلی متقاضی - سالانه - مرکب	۹
														۲۵.۲۷%	نرخ بازده داخلی متقاضی - سالانه - ساده	۱۰