

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

" خلاصه مطالعات پیش امکانسنجی فنی - اقتصادی "

موضوع طرح:

مجتمع تجاری رفاهی ترمینال شرق

محل اجراء :

استان گلستان . گرگان . جرجان روبروی هتل سرفراز

مشاور تهیه طرح :

شرکت سازه آزمای هیرکان

## فهرست مطالب

۳	معرفی پروژه.....
۴	وضعیت اقتصادی.....
۶	مشخصات فنی.....
۷	هزینه های سرمایه ای.....
۱۲	محاسبه قیمت تمام شده محصولات تولیدی.....
۱۴	دلایل توجیه طرح:.....
۱۴	ویژگی ها ، مزایا و مشوق های اجرای طرح در استان.....
۱۵	اطلاعات تماس:.....

۱- عنوان طرح: واحد تجاری و رفاهی ترمینال شرق

۲- محل پیشنهادی اجرای طرح: استان گلستان . شهرستان گرگان

۳- محصولات تولیدی: در این واحد خدمات اجاره واحدهای تجاری و رفاهی انجام می گیرد.

۴- ظرفیت تولید سالانه: ۲۲۶ باب مغازه تجاری اجاره ای ، ۱۰ مورد اجاره کافی شاپ و فست فود

۵- کل سرمایه گذاری مورد نیاز: (ارزی: ریالی : ۱۰۰۹۶۱ میلیون ریال )

• سرمایه ثابت: ۱۰۰۶۶۱ میلیون ریال

• سرمایه در گردش: ۳۰۰ میلیون ریال

۶- نوع مواد اولیه مورد نیاز: مواد اولیه خاصی مورد نیاز نیست و تنها واحدهای تجاری و رفاهی اجاره داده می شود

۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح در داخل ۱۰۰ درصد

۸- تعداد پرسنل مورد نیاز: ۲ نفر

۹- درصد میزان تولید در نقطه سربه سر: ۲۸٪

۱۰- نرخ بازده سرمایه گذاری کل (IRR): ۲۵٪

۱۱- چگونگی دسترسی به دانش فنی:

خدمات تجاری و رفاهی نیازی به دانش فنی خاص ندارد و تمامی تجهیزات مورد نیاز از داخل کشور قابل تامین می باشد .

## وضعیت اقتصادی

۱۲- معرفی محصول:

مرکز خرید یا پاساژ خرید یا مجتمع خرید در دوران گوناگون گذرایی، با جای دادن حجره‌ها و مغازه‌ها در درون خود نقش نوعی بازارچه یا مرکز خرید را ایفا می‌کردند، می‌گفتند.

امروزه پاساژها در درون یک ساختمان یا مجموعه‌ای از ساختمان‌ها قرار دارند؛ که شامل فروشگاه‌های گوناگون هستند و با راهروهای مرتبط با هم باعث آسانی دیدار مشتریان از فروشگاه‌ها می‌شوند. راهروهای یک پاساژ می‌تواند بن‌بست یا مرتبط با راهروهای دیگر باشد. پاساژهای امروزی معمولاً چندطبقه بوده و راهروها در طبقات گوناگون بر روی هم قرار گرفته‌اند.

در گذشته بازار، قلب زندگی تجاری بود اما امروزه مراکز خرید بزرگ جایگزین شده‌اند. فضای غیرطبقه‌ای، غیرتمایز یافته و حضور مشتریان و فروشندگان مرد از ویژگی‌های بازار می‌باشد و بیشتر مشتریانی که قصد خرید دارند به بازار مراجعه می‌کنند، ولی مراکز خرید بزرگ امروزی طراحی فضای طبقه‌ای با نورپردازی و معماری زنانه دیده می‌شود و تمرکز بر حضور مشتریان و فروشندگان زن است و غالباً در حاشیه شهرها ساخته می‌شوند و سعی بر برآورده شدن نیازهای تفریحی و سرگرمی مشتری است تا از طریق آن مراجعه مشتریان به مرکز خرید بیشتر شده و باعث بالا رفتن فروش شود. همچنین مراکز خرید بزرگ عموماً در حاشیه شهرها ساخته می‌شوند

۱۳- تعداد واحدهای تجاری در استان و کشور:

تعداد واحدهای صنفی مجاز تا سال ۹۶	
منطقه	تعداد واحد صنفی مجاز
استان گلستان	۶۸۴۸
کل کشور	۲۵۱۶۷۵

ماخذ: سالنامه آماری مرکز امور اصناف سال ۹۶

۱۴- مطالعات بازار:

از انجایی که محل اجرای طرح جنب عمده واحدهای تعمیرگاهی ماشین ها می باشد و این واحد تجاری نیز مرکز عمده تامین قطعات ماشین و ابزارآلات آن می باشد می تواند تامین کننده نیاز واحدهای موجود باشد .

میزان واردات محصول در ۵ سال گذشته:

با توجه به نوع خدمت نیازبه ارائه آمار نمی باشد .

۱۵- میزان صادرات محصول در ۵ سال گذشته:

با توجه به نوع خدمت نیازبه ارائه آمار نمی باشد.

-۱۶ هزینه های سرمایه ای:

## • سرمایه ثابت

شرح	ارزش ریالی (میلیون ریال)	ارزش ارزی (یورو) ریال	جمع کل (میلیون ریال)
زمین	۰		۰
ساختمان ها و محوطه سازی	۶۸۲۵۵		۶۸۲۵۵
تاسیسات	۲۱۶۸۰		۲۱۶۸۰
ماشین الات و تجهیزات	۱۰۰۰		۱۰۰۰
وسائط نقلیه	۰		۰
لوازم آزمایشگاهی ، اداری و ایمنی	۳۲۵		۳۲۵
هزینه های پیش بینی نشده ۱۰٪	۹۱۲۶		۹۱۲۶
هزینه های قبل بهره برداری	۲۷۴.۵۷۹		۲۷۴.۵۷۹
جمع سرمایه ثابت	۱۰۰,۶۶۱	۰	۱۰۰,۶۶۰.۵۷۹
جمع کل	۱۰۰,۶۶۱	۰	۱۰۰,۶۶۱

• نرخ برابری ارز در کل این پیش طرح براساس سامانه نیما هر ریال در نظر گرفته شده است

• سرمایه در گردش:

شرح	ارزش ریالی (میلیون ریال)	ارزش ارزی (یورو)	جمع کل (میلیون ریال)
خرید مواد اولیه ( ۲ ماه)	۰		۰
حقوق و دستمزد ( ۲ ماه)	۶۷.۲		۶۷.۲
سایر هزینه ها ( ۱/۲ ماه)	۲۳۳.۲۰۵		۲۳۳.۲۰۵
جمع	۳۰۰.۴۰۵		۳۰۰.۴۰۵
جمع کل			۳۰۰

هزینه های سرمایه ای

۱۷-۱- زمین

مساحت (مترمربع)	قیمت واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)	توضیحات
۲۰۰۰۰	۰	۰	

زمین به صورت رایگان از طرف شهرداری به سرمایه گذار ارائه می شود.

۱۷-۲-ساختمان ها و محوطه سازی:

شرح	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
همکف			
فست فود-کافی شاپ	۲۰۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۰۰
سرویس بهداشتی	۶۰	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۷۸۰
نگهبانی و مدیریت	۲۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۰
۶۶ واحد تجاری ۲۰ متری	۱۳۲۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۸۴۰
طبقه ۱			
۸۰ واحد تجاری ۲۰ متری	۱۶۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۹۲۰۰
طبقه ۲			
۸۰ واحد تجاری ۲۰ متری	۱۶۰۰	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۹۲۰۰
جمع	۴۸۰۰		۵۸۰۶۰

شرح	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
خاکبرداری و تسطیح	۲۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	۱۶۰۰
پارکینگ فضای باز	۱۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰	۴۵۰۰
محوطه و پیاده رو سازی	۵۲۵	۴۵۰,۰۰۰	۲۳۶.۲۵
فضای سبز و پارک کودک و اب نما	۷,۸۷۵	۴۵۰,۰۰۰	۳۵۴۳.۷۵
روشنایی محوطه و اطراف (۱۰ اشعه)	۱۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۵
درب ورودی برقی	۲	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
درب پارکینگ برقی	۱	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
جمع			۱۰۱۹۵



۱۷-۳- تاسیسات:

شرح	مشخصات فنی	ارزش کل (میلیون ریال)
برق رسانی	۲۲۸ حق انشعاب ۳ فاز و تجهیزات	۶۸۴۰
..آب رسانی حق انشعاب و	۲۲۸ حق انشعاب	۵۷۰۰
سوخت رسانی و گازرسانی	۲۲۸ حق انشعاب	۶۸۴۰
سیستم اتقا حریق	سیستم اتش نشانی مرکزی	۵۰۰
آسانسور	نفره دو عدد ۶	۱۷۰۰
سیستم آگو		۱۰۰
جمع کل		۲۱۶۸۰

۱۷-۴- ماشین آلات و تجهیزات:

شرح	تعداد	ارزش واحد (یورو)	ارزش کل (یورو)	ارزش کل (میلیون ریال)
تجهيزات مورد نیاز پارک کودک	۱			۱۰۰۰
جمع				۱۰۰۰

۱۷-۵- وسائط نقلیه:

شرح	تعداد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
جمع			

۱۷-۶- لوازم آزمایشگاهی ، اداری و ایمنی :

شرح	تعداد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
دوربین مداربسته	۱	۲۰۰۰۰۰۰۰	۲۰۰
لوازم اداری کامپیوتر و...	۱	۷۵۰۰۰۰۰۰	۷۵
میز و صندلی مدیریت	۱	۵۰۰۰۰۰۰۰	۵۰
جمع			۳۲۵

۱۷-۷- هزینه های قبل بهره برداری:

شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
هزینه حقوق ثبت و عقد قرار دادبانکی	۱۵۰.۵۷۹
مشاوره و تهیه طرح	۴۰
نقشه و نظارت و اخذ مجوزها	۸۴
حقوق یک نفر دوران سازندگی	۰
سود دوران مشارکت و تنفس	۰
راه اندازی آزمایش	۰
جمع	۲۷۴.۵۷۹

۱۸- محاسبه قیمت تمام شده محصولات تولیدی:

۱-۱۸- نوع، مقدار و هزینه مواد اولیه و بسته بندی مورد نیاز:

مواد اولیه خاصی نیاز ندارد .

۱۸-۲- نوع ، نیروی انسانی مورد نیاز:

شرح	تعداد	حقوق ماهانه	جمع حقوق ماهانه (ریال)	جمع حقوق سالانه (میلیون ریال)
کادر اداری				
نگهبان	۲	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۸,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۶
کادر تولید				
هزینه رفاهی ۵۰٪				۱۶۸
جمع	۲			۵۰۴

۱۸-۳- هزینه مصرف سوخت و انرژی سالانه:

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
آب مصرفی	متر مکعب	۳۰۰	۲,۵۰۰	۰.۷۵
برق مصرفی	کیلو وات	۵۷,۶۰۰	۱,۲۰۰	۶۹.۱۲
گاز مصرفی	مترمکعب	۳۰۰۰	۱۲۰۰	۳.۶
جمع				۷۳.۴۷

۱۸-۴- استهلاک و تعمیر و نگهداری سالانه:

شرح	ارزش دازایی (میلیون ریال)	استهلاک		تعمیر و نگهداری	
		عمر استهلاک	مبلغ	درصد	مبلغ
ساختمان و محوطه‌سازی	۷۵۰۸۰.۵	۱۵	۵۰۰۵.۳۶۶۶۶۷	۲	۱۵۰۱.۶۱
تأسیسات مورد نیاز	۲۳۸۴۸	۱۲	۱۹۸۷.۳۳۳۳۳۳	۵	۱۱۹۲.۴
ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی	۱۱۰۰	۱۰	۱۱۰	۵	۵۵
وسائط نقلیه و اداری مورد نیاز	۳۵۷.۵	۵	۷۱.۵	۵	۱۷.۸۷۵
جمع استهلاک	۱۰۰۳۸۶		۷۱۷۴.۲		۰
استهلاک قبل از بهره برداری	۲۷۴.۵۷۹	۵	۵۴.۹۱۵۸		۰
جمع	۱۰۰۶۶۰.۵۷۹		۷۲۲۹.۱۱۵۸		۲۷۶۶.۸۸۵

۱۸-۵- برآورد درآمد سالانه :

شرح	تولید سالانه	فروش واحد (ریال)	درآمد ریالی (میلیون ریال)	درآمد ارزی (یورو)	درآمد کل (میلیون ریال)
اجاره واحدهای تجاری (باب مغازه) برای ۱۲ ماه	۲۲۶	۱۲۰۰۰۰۰۰	۳۲۵۴۴		۳۲۵۴۴
اجاره کافی شاپ و فست فود (۱ واحد) برای ۱۲ ماه	۱	۱۴۰۰۰۰۰۰	۱۶۸		۱۶۸
جمع کل			۳۲۷۱۲		۳۲۷۱۲

- قیمت تمام شده به ازای اجاره هر واحد تجاری ۵۴۰۰۶۵۲۶ ریال، اجاره هر ماه کافی شاپ و فست فود ۹۱۴۶۲۱۱ ریال ریال محاسبه شده است.
- قیمت فروش به ازای اجاره هر واحد تجاری ۱۲۰۰۰۰۰۰ ریال، اجاره هر ماه کافی شاپ و فست فود ۱۴۰۰۰۰۰۰ ریال محاسبه شده است.
- نقطه سرسبز تولید ۲۸ درصد.
- نرخ بازده سرمایه گذاری کل (IRR) ۲۵ درصد .

۱۹- دلایل توجیه طرح: با توجه به بررسی گزارشات مالی و شاخص های اقتصادی طرح از جمله نقطه سرسبز، نرخ بازدهی سرمایه و دوره بازگشت سرمایه و همچنین محل استقرار طرح در منطقه تجاری تعمیرگاهی ترمینال شرق طرح دارای توجیه اقتصادی، فنی و مالی می باشد.

۲۰- ویژگی ها، مزایا و مشوق های اجرای طرح در استان:

۱- تسهیلات بانکی کم بهره ۲- زمین قابل واگذاری از سوی شهرداری ۳- معافیت های مالیاتی

۲۱- اطلاعات تماس:

• شرکت مشاور تهیه کننده طرح:

نام شرکت: شرکت سازه آزمای هیرکان

آدرس: گرگان میدان شهید قندهاری، ابتدای ورودی کوی کیان شهر، سمت چپ، قواره پنجم

تلفن تماس: ۰۹۱۱۳۷۵۹۳۹۶ / ۰۱۷۳۲۶۸۲۶۵۲

پست الکترونیک: ali\_pahlevani65@yahoo.com