

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

" خلاصه مطالعات پیش امکانسنجی فنی - اقتصادی "

موضوع طرح:

مجتمع تجاری رفاهی خیابان آتش نشانی

محل اجراء :

استان گلستان . گرگان . ضلع شمال غربی چهارراه رسالت

مشاور تهیه طرح :

شرکت سازه آزمای هیرکان

تاریخ تهیه P.F.S :

اسفند ۹۷

## فهرست مطالب

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

۱- عنوان طرح: واحد تجاری و رفاهی آتش نشانی

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: ۱۳۲ باب مغازه تجاری اجاره ای ، ۱ مورد اجاره کافی شاپ ، ۱ مورد اجاره رستوران ، ۱ مورد اجاره پارک کودک

۵- کل سرمایه گذاری مورد نیاز: ( ارزی: ریالی : ۵۶۲۸۵ میلیون ریال )

- سرمایه ثابت: ۵۶۰۴۷ میلیون ریال
- سرمایه در گردش: ۲۳۸ 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 ..... درصد

۸- تعداد پرسنل مورد نیاز: ۳ نفر

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

۱۰- نرخ بازده سرمایه گذاری کل (IRR): ۲۷٪

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 .

## ۱۲- معرفی محصول:

مرکز خرید یا پاساژ خرید یا مجتمع خرید در دوران گوناگون گذرهایی، 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 مورد نظر بازار اصلی عمده فروشان استان در زمینه ظروف اشپزخانه و برقی می باشد ایجاد این واحد تجاری رفاهی می تواند گسترش دهنده این بازار عمده فروشی 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	۳۶۳۱۱.۶۸		۳۶۳۱۱.۶۸
تاسیسات	۱۳۱۸۰		۱۳۱۸۰
ماشین الات و تجهیزات	۱۰۰۰		۱۰۰۰
وسائط نقلیه	۰		۰
لوازم آزمایشگاهی ، اداری و ایمنی	۳۰۰		۳۰۰
هزینه های پیش بینی نشده ۱۰٪	۵۰۷۹.۱۶۸		۵۰۷۹.۱۶۸
هزینه های قبل بهره برداری	۱۷۶.۳۰۶		۱۷۶.۳۰۶
جمع سرمایه ثابت	۵۶,۰۴۷	۰	۵۶,۰۴۷
جمع کل	۵۶,۰۴۷	۰	۵۶,۰۴۷

• 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)	۱۰۰۸		۱۰۰۸
سایر هزینه ها ( ۱/۲ ماه)	۱۳۶.۹۴۴		۱۳۶.۹۴۴
جمع	۲۳۷.۷۴۴		۲۳۷.۷۴۴
جمع کل			۲۳۸

هزینه های سرمایه ای

۱۷-۱- زمین

مساحت (مترمربع )	قیمت واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)	توضیحات
۲۶۴۶	۰	۰	

از انجایی که زمین در مالکیت شهرداری است به صورت رایگان به سرمایه گذار ارائه می شود. بعد از ۱۳ سال بهره برداری از طرح، سرمایه گذار زمین با کلیه تجهیزات را به شهرداری تحویل می دهد .

۱۷-۲-ساختمان ها و محوطه سازی:

شرح	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
همکف	۴۸ واحد تجاری ۲۰ متری	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۵۲۰
	سرویس بهداشتی	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۴۸۰
طبقه ۱	نگهبانی	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۰
	۴۹ واحد تجاری ۲۰ متری	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۷۶۰
طبقه ۲	فست فود-کافی شاپ	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۸۰۰
	سرویس بهداشتی	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰
	۳۵ واحد تجاری ۱۲ متری	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۸۴۰۰
	پارک کودک	۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۰۰
جمع کل	۳۰۰۰		۳۶۰۰۰

٪۵۰ کل مساحت زمین را سطح اشغال در نظر گرفته شده است. برای هر مغازه با راهرو ۲۵ مترمربع محاسبه شده است که متراژ

واقعی مغازه میانگین ۲۰ متر مربع پیش بینی شده است

شرح	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
خاکبرداری و تسطیح	۲,۶۴۶	۸۰,۰۰۰	۲۱۱.۶۸
درب ورودی برقی پاساژ	۱	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
جمع			۳۱۲



۱۷-۳- تاسیسات:

شرح	مشخصات فنی	ارزش کل (میلیون ریال)
برق رسانی	حق انشعاب ۳ فاز و تجهیزات ۱۳۶	۴۰۸۰
آب رسانی حق انشعاب و ..	حق انشعاب ۱۳۶	۲۷۲۰
سوخت رسانی و گازرسانی	حق انشعاب ۱۳۶	۴۰۸۰
سیستم اتقا حریق	سیستم ایش نشانی مرکزی	۵۰۰
آسانسور	۶ نفره دو عدد	۱۷۰۰
جمع کل		۱۳۱۸۰

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	۲۰۰۰۰۰۰۰۰	۲۰۰
لوازم اداری کامپیوتر و...	۱	۵۰۰۰۰۰۰۰	۵۰
میز و صندلی مدیریت	۱	۵۰۰۰۰۰۰۰	۵۰
جمع			۳۰۰

۱۷-۷- هزینه های قبل بهره برداری:

شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
هزینه حقوق ثبت و عقد قرار دادبانکی	۸۴
مشاوره و تهیه طرح	۴۰
نقشه و نظارت و اخذ مجوزها	۵۲.۵
حقوق یک نفر دوران سازندگی	۰
سود دوران مشارکت و تنفس	۰
راه اندازی آزمایش	۰
جمع	۱۷۶.۵

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	۳	۱۴۰۰۰۰۰۰	۱۶۸۰۰۰۰۰۰	۵۰۴
کادر تولید				
هزینه رفاهی ۵۰٪				۲۵۲
جمع	۳			۷۵۶

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

چون واحد ها اجاره ای است هزینه انرژی برعهده مستاجر می باشد و تنها هزینه انرژی بخش مدیریت و نگهداری محاسبه می شود .

۱۸-۴- استهلاک و تعمیر و نگهداری سالانه:

شرح	ارزش داری (میلیون ریال)	استهلاک		تعمیر و نگهداری	
		عمر استهلاک (سال)	مبلغ	درصد	مبلغ
ساختمان و محوطه سازی	۳۹۹۴۳	۱۵	۲۶۶۳	۲	۷۹۹
تأسیسات مورد نیاز	۱۴۴۹۸	۱۲	۱۲۰۸	۵	۷۲۵
ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی	۱۱۰۰	۱۰	۱۱۰	۵	۵۵
وسائط نقلیه و اداری مورد نیاز	۳۳۰	۵	۶۶	۵	۱۶.۵
جمع استهلاک	۵۵۸۷۱		۴۰۴۷		۰
استهلاک قبل از بهره برداری	۱۷۶	۵	۳۵		۰
جمع	۵۶۰۴۷		۴۰۸۲		۱۵۹۵

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	۱۳۲	۱۲۰۰۰۰۰۰	۱۹۰۰۸		۱۹۰۰۸
اجاره کافی شاپ (۱ واحد) برای ۱۲ ماه	۱	۱۵۰۰۰۰۰۰	۱۸۰		۱۸۰
اجاره رستوران (۱ واحد) برای ۱ ماه	۱	۲۰۰۰۰۰۰۰	۲۴۰		۲۴۰
اجاره پارک کودک (۱ واحد)	۱	۱۵۰۰۰۰۰۰	۱۸۰		۱۸۰
جمع کل			۱۹۶۰۸		۱۹۶۰۸

- قیمت تمام شده به ازای اجاره هر واحد تجاری ۴۱۴۲۴۵۷ ریال، اجاره هر ماه رستوران ۵۶۳۷۱۵۸ ریال، اجاره کافی شاپ ۵۶۳۷۱۵۸ ریال، اجاره پارک کودک ۵۶۳۷۱۵۸ ریال محاسبه شده است.
- اجاره ماهانه هر واحد تجاری ۱۲۰۰۰۰۰۰ ریال، اجاره هر ماه رستوران ۲۰۰۰۰۰۰۰ ریال، اجاره کافی شاپ ۱۵۰۰۰۰۰۰۰ ریال، اجاره پارک کودک ۱۵۰۰۰۰۰۰۰ ریال محاسبه شده است.
- نقطه سر به سر تولید ۲۸ درصد.
- نرخ بازده سرمایه گذاری کل (IRR) ۲۷ درصد.

۱۹- دلایل توجیه طرح: با توجه به بررسی گزارشات مالی و شاخص های اقتصادی طرح از جمله نقطه سر به سر، نرخ بازدهی سرمایه و دوره بازگشت سرمایه و همچنین محل استقرار طرح در منطقه تجاری آتش نشانی 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

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

تلفن تماس: ۰۹۱۱۳۷۵۹۳۹۶ / ۰۱۷۳۲۶۸۲۶۵۲

پست الکترونیک: ali\_pahlevani65@yahoo.com