

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

" خلاصه مطالعات پیش امکانسنجی فنی - اقتصادی "

موضوع طرح:

مجتمع تعمیرگاهی خیابان روزبه (گاراژ)

محل اجراء :

استان گلستان . گرگان . خیابان روزبه

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.....
۱۱	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 تعمیرگاهی (گاراژ)

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

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

۴- ظرفیت تولید سالانه: ۵۰ باب مغازه تجاری اجاره ای

۵- کل سرمایه گذاری مورد نیاز: (ارزی: ریالی: ۲۱۲۴۱ میلیون ریال)

• سرمایه ثابت: ۲۱۱۲۱ میلیون ریال

• سرمایه در گردش: ۱۲۰ میلیون ریال

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

۷- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز طرح در داخلدرصد

۸- تعداد پرسنل مورد نیاز: ۲ نفر

۹- درصد میزان تولید در نقطه سر به سر: ۳۲٪

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 .

۱۲- معرفی محصول:

تعمیرگاه خودرو یا تعمیرخانه خودرو کارگاهی است که در آن تعمیرکاران خودرو و تکنسین‌های برق، خودروها را تعمیر می‌کنند.

نمونه‌ای از کارهایی که تعمیرکاران در تعمیرگاه انجام می‌دهند عبارتند از:

- بازدید و تعویض روغن موتور
- بازدید و تعویض فیلتر هوا
- بازدید و تعویض شمع
- تعمیر و بازدید موتور
- تعویض تسمه تایم
- تعمیر و بازدید گیربکس

۱۳- تعداد واحدهای تعمیرگاهی (گاراژ) در استان و کشور:

آمار دقیقی در دسترس نیست .

۱۴- مطالعات بازار:

از انجایی که محل اجرای طرح جنب عمده واحدهای تعمیرگاهی ماشین ها می باشد و این واحد تجاری نیز مرکز انجام تمامی خدمات ماشین از جمله تعمیرات ، رنگ زنی ، صافکاری ، کارواش و غیره را شامل می شود می تواند مکمل واحدهای تعمیراتی اطراف نیز 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)	جمع کل (میلیون ریال)
زمین	۰		۰
ساختمان ها و محوطه سازی	۱۴۵۷۶.۷		۱۴۵۷۷
تاسیسات	۴۴۳۵		۴۴۳۵
ماشین الات و تجهیزات	۰		۰
وسائط نقلیه	۰		۰
لوازم آزمایشگاهی ، اداری و ایمنی	۱۰۰		۱۰۰
هزینه های پیش بینی نشده ۱۰٪	۱۹۱۱.۱۷		۱۹۱۱
هزینه های قبل بهره برداری	۹۸.۱۳۴		۹۸
جمع سرمایه ثابت	۲۱,۱۲۱	۰	۲۱۱۲۱
جمع کل	۲۱,۱۲۱	۰	۲۱,۱۲۱

• 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
سایر هزینه ها (۱/۲ ماه)	۵۲.۷۱۸		۵۳
جمع	۱۱۹.۹۱۸		۱۲۰
جمع کل			۱۲۰

هزینه های سرمایه ای

۱۷-۱- زمین

مساحت (مترمربع)	قیمت واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)	توضیحات
۳۴۴۰	۰	۰	

زمین از طرف شهرداری به طور رایگان به سرمایه گذار تحویل داده می شود .

۱۷-۲-ساختمان ها و محوطه سازی:

شرح	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال) (میلیون ریال)	ارزش کل
۵۰ مغازه ۳۰ مترمربعی	۱۵۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۵۰۰
اداری و مدیریت	۲۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰
جمع	۱۵۲۰		۱۳۷۰۰

شرح	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
خاکبرداری و تسطیح	۳,۴۴۰	۸۰,۰۰۰	۲۷۵
محوطه و پیاده رو سازی	۱,۱۹۰	۴۵۰,۰۰۰	۵۳۶
روشنایی محوطه و اطراف (اشعه)	۴	۱,۵۰۰,۰۰۰	۶
درب ورودی فلزی	۱	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰
جمع			۸۷۷

۱۷-۳- تاسیسات:

شرح	مشخصات فنی	ارزش کل (میلیون ریال)
برق رسانی	۵۱ حق انشعاب تجهیزات ۳ فاز	۱۵۳۰
..آب رسانی حق انشعاب و	۵۱ حق انشعاب	۱۲۷۵
سوخت رسانی و گازرسانی	۵۱ حق انشعاب	۱۰۲۰
سیستم اتقا حریق	۵۱ سری	۵۱۰
سیستم اگو		۱۰۰
جمع کل		۴۴۳۵

۱۷-۴- ماشین آلات و تجهیزات:

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

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)
لوازم اداری کامپیوتر و...	۱	۵۰۰۰۰۰۰۰	۵۰
میز و صندلی مدیریت	۱	۵۰۰۰۰۰۰۰	۵۰
جمع			۱۰۰

۱۷-۷- هزینه های قبل بهره برداری:

شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
هزینه حقوق ثبت و عقد قرار دادبانکی	۳۱
مشاوره و تهیه طرح	۴۰
نقشه و نظارت و اخذ مجوزها	۲۷
حقوق یک نفر دوران سازندگی	۰
سود دوران مشارکت و تنفس	۰
راه اندازی آزمایش	۰
جمع	۹۸

۱۸- محاسبه قیمت تمام شده محصولات تولیدی:

۱۸-۱- 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	۱
برق مصرفی	کیلووات	۵۷,۶۰۰	۱,۲۰۰	۶۹
گاز مصرفی	مترمکعب	۳۰۰۰	۱۲۰۰	۴
جمع				۷۴

۱۸-۴- استهلاک و تعمیر و نگهداری سالانه:

شرح	ارزش دارایی (میلیون ریال)	استهلاک		تعمیر و نگهداری	
		مبلغ	عمر استهلاک (سال)	مبلغ	درصد
ساختمان و محوطه‌سازی	۱۶۰۳۴.۳۷	۱۰۶۹	۱۵	۳۲۱	۲
تأسیسات مورد نیاز	۴۸۷۸.۵	۴۰۶	۱۲	۲۴۴	۵
ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی	۰	۰	۱۰	۰	۵
وسائط نقلیه و اداری مورد نیاز	۱۱۰	۲۲	۵	۵.۵	۵
جمع استهلاک	۲۱۰۲۲.۸۷	۱۴۹۷		۰	
استهلاک قبل از بهره برداری	۹۸.۱۳۴	۲۰	۵	۰	
جمع	۲۱۱۲۱	۱۵۱۷		۵۷۰	

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	۵۰	۱۲۰۰۰۰۰۰	۷۲۰۰		۷۲۰۰
جمع کل			۷۲۰۰		۷۲۰۰

- قیمت تمام شده به ازای اجاره هر واحد تجاری ۶۲۶۳۴۳ ریال محاسبه شده است.
- قیمت اجاره هر واحد تجاری ۱۲۰۰۰۰۰۰ ریال محاسبه شده است.
- نقطه سربسر تولید ۳۲ 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 سربسر ، نرخ بازدهی سرمایه و دوره بازگشت سرمایه و همچنین محل استقرار طرح در منطقه تجاری تعمیرگاهی روزبه 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