

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان

"خلاصه مطالعات پیش امکان سنجی فنی - اقتصادی"

موضوع طرح : احداث مجتمع های کارگاهی صنعتی

احداث ۲۰ دستگاه سوله تولید

محل اجراء : استان گلستان شهرک های صنعتی

مشاور تهیه طرح : حمزه جلالی

تاریخ تهیه P.F.S : دیماه ۹۷

صفحه ۲	معرفی پروژه
۳ "	بررسی فنی
۴ "	بررسی اقتصادی
۵ "	بررسی مالی
۱۰ "	دلایل توجیه طرح
۱۱ "	ویژگی ها ، مزایا و مشوق های اجرای طرح در استان
۱۱ "	اطلاعات تماس

۱-۱- عنوان طرح: احداث مجتمع های کارگاهی صنعتی

۱-۲- محل پیشنهادی اجرای طرح: استان گلستان، تمام شهرکها صنعتی

۱-۳- محصولات تولیدی و ظرفیت تولید سالانه: ساخت سوله های تولید به تعداد ۲۰ دستگاه

۱-۴- کل سرمایه گذاری مورد نیاز: (ارزی: ریالی: ۱۵۳۲۲۵ میلیون ریال)

• سرمایه ثابت: ۱۵۳۲۲۵ میلیون ریال

• سرمایه در گردش: میلیون ریال

۱-۵- نوع مواد اولیه مورد نیاز: مواد اولیه ای که تولید مورد نیاز نیست

۱-۶- دسترسی به مواد اولیه مورد نیاز:

۱-۷- تعداد پرسنل مورد نیاز:

۱-۸- درصد میزان تولید در نقطه سربرس: ۴۸٪

۱-۹- نرخ بازده داخلی (IRR): ۳۵٪

در صورت اجاره به شرط تملیک با ۱۳۰ میلیون ریال ماهانه، بازگشت سرمایه ۴,۹ سال

۱-۱۰- چگونگی دسترسی به دانش فنی: در داخل وجود دارد

۲-۱- معرفی و مشخصات فنی محصول: احداث سوله تولید بصورت مجتمع در شهرکهای صنعتی

از گارهای مثبتی هست که دولت به دلیل کاهش بهای تمام شده و نیز استفاده بهینه از اعتبارات و

تسهیلات بهترین کاری است که صورت میگیرد

۲-۲- کاربرد محصول: بکارگیری این سوله ها (کارگاه ها در صنعت و تولیدات صنعتی استفاده

میشود

۳-۲- شرح فرآیند تولید: با در اختیار قرار دادن این سوله ها بصورت اجاره یا فروش شرکت شهرکهای صنعتی دارای منافعی به شرح ذیل خواهد شد

۳- بررسی اقتصادی

- ۱-۱ - برآورد تقاضای محصول: به دلیل اینکه تسهیلات بانکها عمدتاً با تاخیر صورت میگیرد و بعضاً برای متقاضیان سرمایه گذاری به صرفه است سوله آماده را خریداری یا اجاره کنند و برای شرکت شهرکها هم که دنبال سرمایه گذاری و ایجاد اشتغال در شهرکهای صنعتی و فعال کردن این شهرکها است به صرفه می باشد
- ۱-۲ در صورت فروش هر ۲۰ دستگاه سوله تولید با ۱۵٪ سود نسبت به بهای تمام شده کل بیست واحد مبلغ ۱۵۳۲۲۵ میلیون ریال و فروش آن ۱۷۶۲۰۹ میلیون ریال که سودی برابر ۲۲۹۸۴ میلیون ریال عاید خواهد شد
- ۱-۳ بهای تمام شده هر واحد معادل ۷۶۶۱ میلیون ریال در صورت اجاره هرواحد به مبلغ ماهانه ۱۰۰ میلیون ریال $20 * 100 * 12 = 24000$ میلیون ریال در سال لذا بین شش سال طول می کشد تا مبلغ سرمایه گذاری بازگشت نماید
- ۱-۴ اجاره به شرط تملیک برای شرکت شهرکهای صنعتی در صورتیکه مبلغ اجاره در ماه کمتر از ده میلیون تومان باشد به صرفه نخواهد بود و چنانچه بالاتر از این مبلغ باشد به صرفه اقتصادی بوده و بازگشت سرمایه زودتر انجام میشود با مبلغ ۱۳۰ میلیون ریال برای هر واحد ۴,۹ ساله برگشت سرمایه انجام میشود

۴-۱- هزینه های سرمایه ای :

• سرمایه ثابت

شرح	ارزش ریالی	ارزش ارزی (یورو)	جمع کل (میلیون ریال)
زمین ۱۷۰۰۰ متر مربع	*		*
ساختمان ها و محوطه سازی			۱۳۹۲۳۰
تاسیسات			۶۴۰۵
اداری و آزمایشگاهی و ایمنی			*
هزینه های پیش بینی نشده ۰.۵٪			۷۲۸۲
هزینه های قبل از بهره برداری			۳۰۸
جمع سرمایه ثابت			۱۵۳۲۲۵
جمع کل			۱۵۳۲۲۵

نرخ برابری ارز در کل این پیش طرح بر اساس اعلام بانک مرکزی 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)	*		*
حقوق و دستمزد (۲ ماه)			
سایر هزینه ها (۲ ماه)			
جمع			
جمع کل			

۴-۲- ساختمان ها و محوطه سازی (تعداد واحدها شش واحد می باشد)

شرح	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
سالن تولید (۲۰ دستگاه)	۳۰۰*۲۰	۱۰۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰
انبارها (۲۰ دستگاه)	۲۰۰*۲۰	۱۰۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰

۱۲۰۰۰	۱۲۰۰۰۰۰۰	۵۰*۲۰	آزمایشگاه و کارگاه (۲۰ دستگاه)
۲۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰*۲۰	اداری و رفاهی و خدماتی نماز خانه (۲۰ دستگاه)
۶۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰	محوطه سازی (پارکینگ و فضای سبز)
۶۶۳۰		۰	پیش بینی نشده ۵٪
۱۳۹۲۳۰			جمع

بهای تمام شده هر متر مربع ساختمان: $۱۳۰۰۰/۱۳۹۲۳۰ = ۰.۰۹۳۴$ ریال

بهای تمام شده کل $۲۰/۱۵۳۲۲۵ = ۳۰۶۶۱$ میلیون ریال برای هر سوله تولید

۳-۴- تاسیسات :

ارزش کل (میلیون ریال)	مشخصات فنی تعداد	شرح
۴۵۰۰	کیلو وات ۴۰۰	امتیاز برق جهت ۲۰ دستگاه
۳۰۰	دستگاه ۲۰	تاسیسات برقی و برق رسانی
۳۰۰	دستگاه ۲۰	تابلو بزرگ و کوچک (برق)
۲۰۰	حق انشعاب ۲۰	تاسیسات آب و آبرسانی
۶۰۰	۲۰	تاسیسات سرمایشی
۲۰۰	۲۰	تاسیسات گرمایشی
۳۰۵		پیش بینی نشده ۵٪
۶۴۰۵		جمع

۴-۴- ماشین آلات و تجهیزات

شرح	تعداد	ارزش واحد (یورو)	ارزش کل (یورو)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
ماشین آلات خاصی مورد نیاز نیست					
جمع					

۴-۵- لوازم آزمایشگاهی ، اداری و ایمنی :مورد نیاز نیست

شرح	تعداد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
دوربین مدار بسته			
اداری و کامپیوتر			
میز و صندلی مدیریت			
جمع			

۴-۶- وسائط نقلیه :

شرح	تعداد	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
مورد نیاز نیست			
جمع			

۴-۷- هزینه های قبل از بهره برداری :

شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
هزینه حقوق ثبت و عقد قرار داد بانکی	۱۳۰
هزینه مشاوره تهیه طرح	۵۰
نقشه و نظارت و اخذ مجوزها	۱۰۰
پیش بینی نشده ۰.۵٪ فوق	۲۸
جمع	۳۰۸

محاسبه قیمت تمام شده محصولات تولیدی :

۴-۸- نوع ، مقدار و هزینه مواد اولیه و بسته بندی مورد نیاز:

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش واحد ریالی	ارزش ارزی (یورو)	ارزش کل (میلیون ریال)
مواد اولیه خاصی مورد نیاز نیست					
جمع					

۴-۹- نوع ، نیروی انسانی مورد نیاز:نگهبان از کسانی که اجازه میکنند حقوق دریافت میکند

شرح	تعداد	حقوق ماهانه	جمع حقوق ماهانه (ریال)	جمع حقوق سالانه (میلیون ریال)
کادر تولید :				
نگهبان	۱			
•				•
هزینه رفاهی ۰.۵٪	•			
جمع	۱			

۱۰-۴- هزینه مصرف سوخت و انرژی سالانه:

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
برق	کیلووات ساعت			
آب	متر مکعب			
بنزین	لیتر			
گاز	متر مکعب			
روغن یا گریس	لیتر			
پیش بینی نشده ۱۰٪ فوق				
جمع				

۱۱-۴- استهلاک و تعمیر و نگهداری سالانه:

شرح	ارزش دارایی (میلیون ریال)	استهلاک		تعمیر و نگهداری	
		درصد	مبلغ م.ر	درصد	مبلغ م.ر
ماشین آلات	۰	۱۰		۵	۰
تاسیسات	۶۴۰۵	۱۰	۶۴۰	۱۰	۶۴۰
وسایل نقلیه	۰	۱۰	۰	۱۰	۰
ساختمان و محوطه سازی	۱۳۹۲۳۰	۵	۶۹۶۱	۲	۲۷۸۵
اثاثه و لوازم اداری	۰	۲۰	۰	۱۰	۰
پیش بینی نشده ۵٪ فوق	۷۲۸۲	۱۰	۷۲۸	۱۰	۷۲۸
هزینه های قبل از بهره برداری ۳۰٪	۳۰۸	۳۰	۹۴	۰	۰
جمع	۱۵۳۲۲۵		۸۴۲۳		۴۱۵۳

۴-۱۲-۱) برآورد درآمد سالانه فروش:

شرح	تولید سالانه	درآمد(فروش) واحد ۱۵٪ سود میلیون ریال	درآمدفروش میلیون ریال	بهای تمام شده واحد میلیون ریال	سودکل میلیون ریال
فروش ۲۰ سوله	۲۰ دستگاه	۸۸۱۰	۱۷۶۲۰۰	۷۶۶۱	۲۲۹۸۰

۴-۱۲-۲) اجاره

تعداد	اجاره واحد م.ر	بهای تمام شده کل میلیون ریال	تعداد سال بازگشت سرمایه	تعداد	اجاره ۱۲ ماه هر واحد (۱۳۰ م.ر)
۲۰	۱۳۰	۱۵۳۲۲۵ ریال	۴,۹ سال	۲۰	۱۵۶۰ میلیون ریال

- بهای تمام شده هر واحد ۷۶۹۶ * ۲۰ = بهای تمام شده کل ۱۵۳۹۱۸ میلیون ریال
- در صورت فروش (با ۱۵٪ سود) طبق جدول فوق سودی معادل ۲۳۰۸۰ میلیون ریال عاید می شود
- در صورت اجاره سیزده میلیون ریال بازگشت سرمایه ۴,۹ سال یا حدود ۵ سال خواهد بود

- با تجمیع کارگاه ها و احداث مجتمع های کارگاهی صنعتی:
 - ۱- هزینه آب، برق، گاز، دستمزد و دیگر موارد که عمومیت در مجتمع پیدا میکند کاهش می یابد
 - ۲- با کاهش هزینه سود آوری افزایش می یابد
 - ۳- استفاده از مدیریت واحد و بهره گیری از تخصص همدیگر
- کمک به کاهش آلودگی محیط زیست با تجمیع کارگاه ها
- در صورت افزایش تولید و اشباع بازار مبادرت به صادرات نموده با توجه به سه پارامتر مهم یکی کاهش بهای تمام شده با کالاهای مشابه داخلی و خارجی پارامتر دوم وجود مواد اولیه انبوه در داخل کشور که میتوان در سطح گسترده آنرا تولید کرد و پارامتر سوم کاهش ارزش پول ملی که عاملی برای افزایش صادرات خواهد شد
- در صورت فروش (با سود ۱۵٪) سودی معادل ۲۲۹۸۰ میلیون ریال
- در صورت اجاره به مبلغ ماهی ده میلیون تومان بازگشت سرمای تا ۶ و نیم سال و اگر بیش از ده میلیون باشد به کمتر از شش سال خواهد بود
- در صورت اجاره ماهانه ۱۳۰ میلیون ریال ۴,۹ یا ۵ سال طول میکشد تا هزینه های آن بازگشت نماید

- الف) به دلیل کاهش آلاینده‌گی میتواند در هر شهرک صنعتی با توجه به مشوق هایی در خصوص واگذاری زمین دارد اجرا گردد،
- ب) با وجود خوشه های صنعتی این کارگاه ها هم میتوانند در این قالب نیز گنجانیده شوند ،
- ج) بعضی از شهرک های صنعتی دارای معافیت مالیاتی هستند که این طرح میتواند در آن شهرک ها اجرا گردد،
- د) به دلیل تمرکز کارگاه ها و کاهش هزینه ها راندمان و بهره وری نیز افزایش می یابد .

• شرکت مشاور تهیه کننده طرح :

نام: حمزه جلالی

آدرس: گرگان: گلشن دهم دوشنبه ای ۶ پلاک ۶۳

تلفن تماس: ۰۹۱۱۱۷۰۰۶۶۷

پست الکترونیک: jalaly2007@yahoo.com

• نماینده دستگاه اجرایی :

دستگاه اجرایی مربوطه :

نام و نام خانوادگی نماینده :

آدرس :

تلفن تماس :

پست الکترونیک :