

مرکز خدمات سرمایه گذاری استان گلستان
" خلاصه مطالعات پیش امکانسنجی فنی - اقتصادی "

موضوع طرح:

پارکینگ طبقاتی خیابان خمینی

محل اجراء :

استان گلستان . گرگان . خیابان امام خمینی

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: پارکینگ طبقاتی

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

۳- محصولات تولیدی: در این واحد خدمات پارک ماشین انجام می گیرد.

۴- ظرفیت تولید سالانه: ۸۲۱ هزار مورد پارک ماشین

۵- کل سرمایه گذاری مورد نیاز: (ارزی: ریالی : ۳۷۷۸۱ میلیون ریال)

- سرمایه ثابت: ۳۷۷۸۱ میلیون ریال
- سرمایه در گردش: ۰ میلیون ریال

۶- نوع مواد اولیه مورد نیاز: مواد اولیه خاصی مورد نیاز نیست .

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

۸- تعداد پرسنل مورد نیاز: ۶ نفر

۹- درصد میزان تولید در نقطه سربه سر: ۳۶٪

۱۰- نرخ بازده سرمایه گذاری کل (IRR): ۲۴٪

۱۱- چگونگی دسترسی به دانش فنی:

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

۱۲- معرفی محصول:

پارکینگ طبقاتی خودرو (نیز: پارکینگ مسقف، گاراژ یا پارکینگ سرپوشیده) یک ساختمان طراحی شده برای پارکینگ خودروها است به گونه‌ای که دارای چند طبقه برای افزایش تعداد خودروهایی است که امکان توقف دارند. پارکینگ طبقاتی از انواع جایگاه توقف خودرو یا پارکینگ محسوب می‌شوند. پارکینگهای مسقف و طبقاتی خودرو که برای خدمت به مراکز خرید ساخته می‌شود ممکن است به گونه‌ای باشند که در مجاورت طبقات و در نزدیکی فروشگاه‌های هر طبقه طراحی شوند. این گاراژها اغلب در هر طبقه ارتفاع سقف کوتاه دارند و فقط برای خودروهای شخصی و کوچک مناسب هستند.

۱۳- تعداد پارکینگ طبقاتی در استان و کشور:

تعداد پارکینگ عمومی سال ۱۳۹۳

استان	تعداد پارکینگ	کل کارکنان
گاستان	۳۶	۸۹
کل کشور	۱۳۱۱	۳۶۲۲

۱۴- مطالعات بازار:

با توجه به موقعیت ملک در محور خیابان امام خمینی ، خیابان اصلی شهر گرگان و مرکز تجاری شهر اجرای پروژه در قالب پارکینگ طبقاتی دارای توجیه برای سرمایه گذار بخش خصوصی می باشد. همچنین با توجه به عبور و مرور زیاد در این خیابان وجود این پارکینگ می تواند باعث کاهش ترافیک این خیابان شود .

میزان واردات محصول در ۵ سال گذشته:

با توجه به نوع خدمت نیاز به ارائه آمار نمی باشد .

۱۵- میزان صادرات محصول در ۵ سال گذشته:

با توجه به نوع خدمت نیاز به 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	۲۵۸۷۳.۴		۲۵۸۷۳.۴
تاسیسات	۲۷۵۰		۲۷۵۰
ماشین الات و تجهیزات	۵۰۰۰		۵۰۰۰
وسائط نقلیه	۰		۰
لوازم آزمایشگاهی ، اداری و ایمنی	۴۲۵		۴۲۵
هزینه های پیش بینی نشده ۱۰٪	۳۴۰۴.۸۴		۳۴۰۴.۸۴
هزینه های قبل بهره برداری	۳۲۸.۰۵۵		۳۲۸.۰۵۵
جمع سرمایه ثابت	۳۷,۷۸۱	۰	۳۷۷۸۱.۲۹۵
جمع کل	۳۷,۷۸۱	۰	۳۷,۷۸۱

• 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)	۰		۰
سایر هزینه ها (۱/۲ ماه)	۰		۰
جمع			۰
جمع کل			۰

هزینه های سرمایه ای

۱۷-۱- زمین

مساحت (مترمربع)	قیمت واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)	توضیحات
۷۳۰	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)	ارزش کل (میلیون ریال)
زیرزمین منفی سه پارکینگ ماشین	۷۳۰	۷,۰۰۰,۰۰۰	۵۱۱۰
زیرزمین منفی دو پارکینگ ماشین	۷۳۰	۷,۰۰۰,۰۰۰	۵۱۱۰
زیرزمین منفی یک پارکینگ ماشین	۷۳۰	۷,۰۰۰,۰۰۰	۵۱۱۰
همکف	سرویس بهداشتی و جایگاه آسانسور یا راه پله	۳۲	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
	نگهبانی اداری	۱۸	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
	پارکینگ ماشین	۶۸۰	۷,۰۰۰,۰۰۰
طبقه ۱	پارکینگ ماشین	۷۳۰	۵۱۱۰
جمع	۳۶۵۰		۲۵۷۰۰

شرح	مقدار (مترمربع)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
خاکبرداری و تسطیح	۷۳۰	۸۰,۰۰۰	۵۸,۴
روشنایی محوطه و اطراف (۱۰شعله)	۱۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۵
درب ورودی برقی	۱	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
جمع			۱۷۳

۱۷-۳- تاسیسات:

شرح	مشخصات فنی	ارزش کل (میلیون ریال)
برق رسانی	حق انشعاب ۱۰۰ کیلو وات	۱۲۰۰
آب رسانی حق انشعاب و..	حق انشعاب	۱۰۰
سیستم اتقا حریق	سیستم مرکزی	۵۰۰
سیستم آگو		۱۰۰
اسانسور	۶ نفره یک عدد	۸۵۰
جمع کل		۲۷۵۰

۱۷-۴- ماشین آلات و تجهیزات:

شرح	تعداد	ارزش واحد (یورو)	ارزش کل (یورو)	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
تجهیزات آسانسور	۱			۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰۰
جمع					۵۰۰۰

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	۳۰۰۰۰۰۰۰	۳۰۰
..لوازم اداری کامپیوتر و	۱	۷۵۰۰۰۰۰۰	۷۵
میز و صندلی مدیریت	۱	۵۰۰۰۰۰۰۰	۵۰
جمع			۴۲۵

۱۷-۷- هزینه های قبل بهره برداری:

شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
هزینه حقوق ثبت و عقد قرار دادبانگی	۵۶
مشاوره و تهیه طرح	۴۰
نقشه و نظارت و اخذ مجوزها	۶۴
حقوق یک نفر دوران سازندگی	۱۶۸
سود دوران مشارکت و تنفس	۰
راه اندازی آزمایش	۰
جمع	۳۲۸

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				
اداری	۲	۱۶۰۰۰۰۰۰	۱۹۲۰۰۰۰۰۰	۳۸۴
نگهبان	۴	۱۴۰۰۰۰۰۰	۱۶۸۰۰۰۰۰۰	۶۷۲
کادر تولید				
هزینه رفاهی ۵۰٪				۵۲۸
جمع	۶			۱۵۸۴

۱۸-۳- هزینه مصرف سوخت و انرژی سالانه:

شرح	واحد	مصرف سالانه	ارزش واحد (ریال)	ارزش کل (میلیون ریال)
آب مصرفی	متر مکعب	۶۰۰	۲۵۰۰	۱,۵
برق مصرفی	کیلو وات	۳۶۰,۰۰۰	۱۲۰۰	۴۳۲
دیماند ۱۲ ماهه				
تلفن				۵۰
جمع				
				۵۶۷

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 محوطه سازی	۲۸۴۶۰,۷۴	۱۸۹۷	۱۵	۵۶۹	۲
تأسیسات مورد نیاز	۳۰۲۵	۲۵۲	۱۲	۱۵۱	۵
ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی	۵۵۰۰	۵۵۰	۱۰	۲۷۵	۵
وسائط نقلیه و اداری مورد نیاز	۴۶۷,۵	۹۴	۵	۲۳	۵
جمع استهلاک	۳۷۴۵۳,۲۴	۲۷۹۳		۰	
استهلاک قبل از بهره برداری	۳۲۸,۵۵	۶۶	۵	۰	
جمع	۳۷۷۸۱,۲۹۵	۲۸۵۹		۱۰۱۹	

۱۸-۵- برآورد درآمد سالانه :

شرح	تولید سالانه	فروش واحد (ریال)	درآمد ریالی (میلیون ریال)	درآمد ارزی (پورو)	درآمد کل (میلیون ریال)
ورودی ماشین (۱ عدد ماشین برای ۱ ساعت)	۸۲۱۰۰۰	۱۷۰۰۰	۱۳۹۵۷		۱۳۹۵۷
جمع کل			۱۳۹۵۷		۱۳۹۵۷

- قیمت تمام شده به ازای یک ساعت پارک خودرو ۷۵۵۱ ریال محاسبه شده است.
- قیمت ورودی پارکینگ به ازای هر خودرو ۱۷۰۰۰ ریال محاسبه شده است.
- نقطه سرسبز تولید ۳۶ درصد.
- نرخ بازده سرمایه گذاری کل (IRR) ۲۴ 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 پر رفت و آمد امام خمینی 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