



خلاصه مشخصات فنی و بررسی های مالی پروژه پرشین ۱

موقعیت و مشخصات پروژه پرشین ۱

۱- مجتمع تجاری - اداری Persian مورد سرمایه گذاری، در حاشیه خیابان ایسانوا شهر بیشکک در مرکز شهر و روبروی وزارت راه و ترابری کشور قرقیزستان بانمایی دو طرفه واقع شده است و موقعیت مناسب و استراتژیک تجاری- اداری خیابان ایسانوا باعث حضور و استقرار اکثر شرکتهای تجاری و اداری و احداث ساختمانهای مرتفع در این خیابان گردیده است.

۲- مشخصات فنی پروژه:

موقعیت زمین پروژه مطابق پلان پیوست و دارای مشخصات فنی ذیل می باشد:

درصد کاربری (مساحت مفید))		تعداد طبقات	نوع کاربری	مساحت کل بنا m2	مساحت زمین	ابعاد زمین
اداری	تجاری و انباری و پارکینگ	۱۱	تجاری-اداری	۴۴۰۰	۶۴۷/۵۳	۲۳/۸۵ × ۲۷/۱۵
ط ۳- ۱۰	ط ۱ و ط ۲					
۲۹۲۰ m ²	۵۷۵ m ²		۳۷۵ مترمربع			

شرکت بین المللی مشهد سازه

پروژه مجتمع تجاری - اداری پرشین ۱
بیشکک - قرقیزستان

با مشارکت بانک توسعه صادرات ایران

دفتر مطالعات فنی ، اقتصادی شرکت بین المللی مشهد سازه

هزینه اجرای پروژه:

هزینه احداث مجتمع اداری-تجاری Persian شامل خرید زمین، اخذ مجوزات، تهیه و تایید نقشه ها، ساخت بنا، تامین و نصب تجهیزات و... می باشد. لازم بذکر است زمین پروژه بنام شرکت خریداری و سایر هزینه ها از قبیل، هزینه صدور و دریافت مجوزهای قانونی، انشعاب آب سرد و گرم و برق و تلفن پرداخت شده است و عملیات اجرائی تا طبقه ۹ (اسکلت و دیوارچینی) به پایان رسیده است (۸۸/۱۲/۱)

تشریح و جدول هزینه های پروژه:

کلیات هزینه های اجرایی پروژه مجتمع تجاری - اداری Persian مطابق جدول ذیل محقق شده است (بعد از مرحله سیاهکاری پیش بینی هزینه گردیده است).

ردیف	شرح	هزینه \$ (us)
۱	هزینه خرید زمین (قیمت روز)	۲۰۰.۰۰۰
۲	هزینه های اجرایی انتقال سند و هزینه های ثبتی و اداری	۲۰.۰۰۰
۳	هزینه اخذ مجوزهای ساخت از ادارات و سازمانهای دولتی	۳۰.۰۰۰
۴	هزینه انشعابات خدمات شهری (آب سرد و گرم، برق - فاضلاب، تلفن)	۵۰.۰۰۰
۵	هزینه تهیه نقشه های معماری از ایران	۱۵.۰۰۰
۶	هزینه تهیه نقشه های ساختمانی و تاسیساتی از مهندسین مشاور قرقیزستان و نظارت عالی و تاییدات شهرداری و سایر سازمانهای ذیربط	۵۰.۰۰۰
۷	هزینه خالص ساخت	۱۴۵۰۰۰۰
	سیاهکاری	۲۲۵۳۰۰۰
۸	هزینه مدیریت اجرائی و بالاسری (۵٪ هزینه های ردیفهای (۱-۷))	سیاهکاری
		نازک کاری
جمع کل		سیاهکاری
		نازک کاری

توضیح: هزینه های بیمه و مالیات پس از انجام سیاهکاری تا پایان پروژه محاسبه نشده است.

بررسی های مالی پروژه:

۱- نحوه تامین مالی پروژه:

تامین مالی پروژه از محل مقدمات مالی شرکت و اخذ تسهیلات در قالب مشارکت مدنی از بانک توسعه صادرات انجام پذیرفته و می پذیرد.

درصد مشارکت مدنی بانک توسعه صادرات ایران به نسبت ۴۷٪ بانک و ۵۳٪ شرکت مشهد سازه به منظور انجام عملیات اجرائی پروژه می باشد.

بدیهی است سهم شرکت با محاسبه در بخش غیر اجرائی شامل آیتمهای ذیل از درصد فوق افزونتر خواهد بود.

۱- خرید زمین

۲- هزینه اخذ مجوز

۳- هزینه انشعابات

۴- هزینه تهیه نقشه ها و... از ایران

۵- هزینه تهیه نقشه ها و تاییدات شهرداری و...

۶- هزینه مدیریت اجرایی و بالاسری

۷- هزینه بیمه های اجتماعی

۸- هزینه دفتر مرکزی

۹- مالیات NDS

۲- درآمد حاصل از فروش واحدهای مجتمع اداری - تجاری پرشین:

با توجه به قیمت روز (معمول سه ماهه اخیر) هر متر مربع واحدهای اداری با شرایط مشابه این مجتمع تحویل بصورت انجام مرحله نازک کاری (کلید در دست) حداقل ۱۱۰۰-۱۰۰۰ دلار و واحدهای تجاری به میزان حداقل ۱۵۰۰-۱۶۰۰ دلار می باشد.

و قیمت هر متر مربع اداری این مجتمع در مرحله پایان سیاهکاری حداقل ۸۰۰-۷۰۰ دلار برای بخش تجاری ۱۲۰۰-۱۱۰۰ دلار تعیین می گردد.

لذا درآمد حاصل از فروش مجتمع در شرایط حال (بدون توجه به نرخ احتمالی تورم) حسب جدول ذیل خواهد بود.

ردیف	شرح	زیربنا	قیمت فروش		فروش کل		ملاحظات
			سیاهکاری	نازک کاری	سیاهکاری	نازک کاری	
۱	فروش بخش تجاری	۵۷۵	۱۱۰۰	۱۵۰۰	۶۳۲۵۰۰	۸۶۲۵۰۰	
۲	فروش بخش اداری	۲۹۲۰	۷۰۰	۱۰۰۰	۲۰۴۴۰۰۰	۲۹۲۰۰۰۰	
۳	فروش پارکینگ	۱۴۰	۴۰۰	۴۰۰	۵۶۰۰۰	۵۶۰۰۰	
۴	جمع کل	۳۶۳۵	---	---	۲۷۳۲۵۰۰	۳۸۳۸۵۰۰	

۳- سود پروژه و نسبتهای مالی:

بدون توجه به سود بانکی و سود سرمایه گذاری شرکت تا این تاریخ که قابل محاسبه می باشد و عنایت به هزینه تمام شده پروژه و درآمد حاصل از فروش واحدهای پروژه که طی حداکثر سه ماه در مرحله سیاهکاری و ۶ ماه در مرحله نازک کاری باید محقق شود سود سرمایه گذاری و نسبتهای مالی بشرح ذیل خواهد بود.

۳-۱- مرحله سیاهکاری:

$$2732500 - 1905750 = 826750 \text{ \$} \quad \text{سود خالص پروژه}$$

$$\frac{1905750}{2732500} \times 100 = 69.7\% \quad \text{نقطه سر به سر}$$

$$\frac{826750}{1905750} \times 100 = 43.4\% \quad \text{نرخ بازده داخلی}$$

$$\frac{826750}{2732500} \quad \text{حاشیه سود}$$

$$\times 100 = \%/۳۰/۲$$

۲-۳- مرحله نازک کاری

سود خالص پروژه: $3838500 - 2748900 = 1089600 \$$

نقطه سر به سر	$\frac{2748900}{3838500}$	$\times 100 = \%/۷۱/۶$
نرخ بازده داخلی	$\frac{1089600}{2748900}$	$\times 100 = \%/۳۹/۶$
حاشیه سود	$\frac{1089600}{3838500}$	$\times 100 = \%/۲۸/۳۸$

دفتر مطالعات فنی و اقتصادی

شرکت بین المللی مشهد سازه

