

اکو ساختمان

تحلیلگر هوشمند ساختمان



مقدمه

محدود بودن منابع، ایجاب می کند تا از امکانات موجود، بصورت بهینه استفاده شده و سرمایه ها به بهترین شکل ممکن به کار گرفته شوند. عدم استفاده صحیح از سرمایه نه تنها سرمایه گذار را دچار فرصت های از دست رفته می نماید، بلکه ممکن است او را با زیان های غیرقابل جبران مواجه سازد. یکی از موثرترین راه ها برای استفاده بهینه از امکانات موجود و همچنین جلوگیری از زیان های احتمالی، در اختیار داشتن اطلاعات کافی جهت پیش بینی نتایج حاصل از سرمایه گذاری و تعیین عوامل موثر در سودآوری است.

در این ارتباط، مطالعات پیش امکان سنجی به منظور بررسی امکان پذیری اجرای پروژه ها از جنبه های مختلف به ویژه مطالعات بازار، مطالعات فنی و تحلیل هزینه- فایده مالی انجام می شود. نتایج این مطالعات بهترین گزینه و سناریوی سرمایه گذاری با لحاظ ریسک های مختلف پروژه را مشخص می کند. در ادامه این گزارش بر مبنای ورودی های داده شده، گزارش پیش امکان سنجی پروژه شما قابل ملاحظه است.

تعریف پروژه

اطلاعات پروژه مورد نظر در این مطالعه طبق تعریف صورت گرفته توسط کاربر محترم با کیفیت استاندارد در نظر گرفته می شود که تعداد طبقات آن ۵ شامل ۱ طبقه زیر زمین و ۴ طبقه روی زمین است.

موقعیت پروژه در شهر تهران منطقه ۲ بوده و تحلیل و ارزیابی می شود پروژه در طول ۱۰ ماه ساخته شود.

پروژه مد نظر، پروانه ساخت ندارد و نوع استراتژی فروش، فروش قطعی و پیش فروش انتخاب شده است.

برنامه فیزیکی طرح پیشنهادی

جدول ۱ سطوح خالص و ناخالص کاربری ها و سهم آن ها از کل پروژه را نشان می دهد. در مورد برنامه فیزیکی لازم به ذکر است که مساحت زمین پروژه ۴۲۰ مترمربع و سطح اشغال ۶۰ درصد است.

جدول ۱: سطوح کاربری های پیشنهادی (متر مربع)

کاربری	سطح ناخالص	سطح خالص	سهم از زیربنای ناخالص (درصد)
مسکونی	1008	944	94
پارکینگ	252	214	85
مجموع	1260	1158	-

مفروضات مدل مالی

با فرض شروع اجرای طرح در ماه مهر سال ۱۳۹۹ طول دوره ساخت ۱۰ ماه محاسبه شده است. تحلیل ها با فرض نرخ تنزیل ۳۰ درصد انجام شده و متوسط نرخ رشد سالانه هزینه ها ۱۸ درصد در نظر گرفته شده است. هزینه و درآمد ساخت هر مترمربع زیربنای خالص در جدول ۲ ارائه شده است.

توجه: کلیه برآوردها به قیمت ماه پایه شهریور سال ۱۳۹۹ محاسبه شده است.

جدول ۲: هزینه ساخت هر متر مربع زیربنای خالص

هزینه‌های ساخت کل پروژه (میلیون ریال)	مساحت زیربنای خالص (مترمربع)	هزینه ساخت هر متر مربع زیربنای خالص (میلیون ریال)
47,795	944	51

ارزش یا هزینه خرید هر مترمربع زمین پروژه براساس نظر پیشنهادی متقاضی محترم، معادل ۴۰۰ میلیون ریال در نظر گرفته شده است. با توجه به هزینه سرمایه گذاری برآورد شده و مساحت خالص پروژه، هزینه ساخت هر متر مربع زیربنای خالص در این پروژه، ۵۱ میلیون ریال برآورد شده است.

مطالعات امکان سنجی سایر هزینه‌ها نظیر خدمات مهندسی، انشعابات و ... متناسب با عرف و ضوابط اقتصادی محاسبه شده است. درآمد ها بر اساس استراتژی فروش انتخاب شده توسط کاربر که در این مطالعه، فروش قطعی و پیش فروش است، محاسبه شده است.

برآورد هزینه های سرمایه گذاری طرح پیشنهادی

کل هزینه های سرمایه گذاری فضای کاربری ها براساس طرح پیشنهادی به قیمت سال پایه ماه شهریور سال ۱۳۹۹ در جدول ۳ ارائه شده است.

جدول ۳: هزینه های سرمایه گذاری پروژه به قیمت پایه ماه شهریور سال (۱۳۹۹) (میلیون ریال)

عنوان	هزینه	سهم از هزینه کل (درصد)
هزینه زمین	168,000	72
هزینه ساخت	47,795	21
هزینه عوارض	11,949	5
هزینه‌های مدیریت ساخت	1,912	1
هزینه‌های مشاوره و خدمات مهندسی	994	0
هزینه انشعابات	541	0
هزینه نقل و انتقال و کمیسیون فروش	1,453	1
جمع	232,642	



برآورد درآمدهای فروش در طرح پیشنهادی

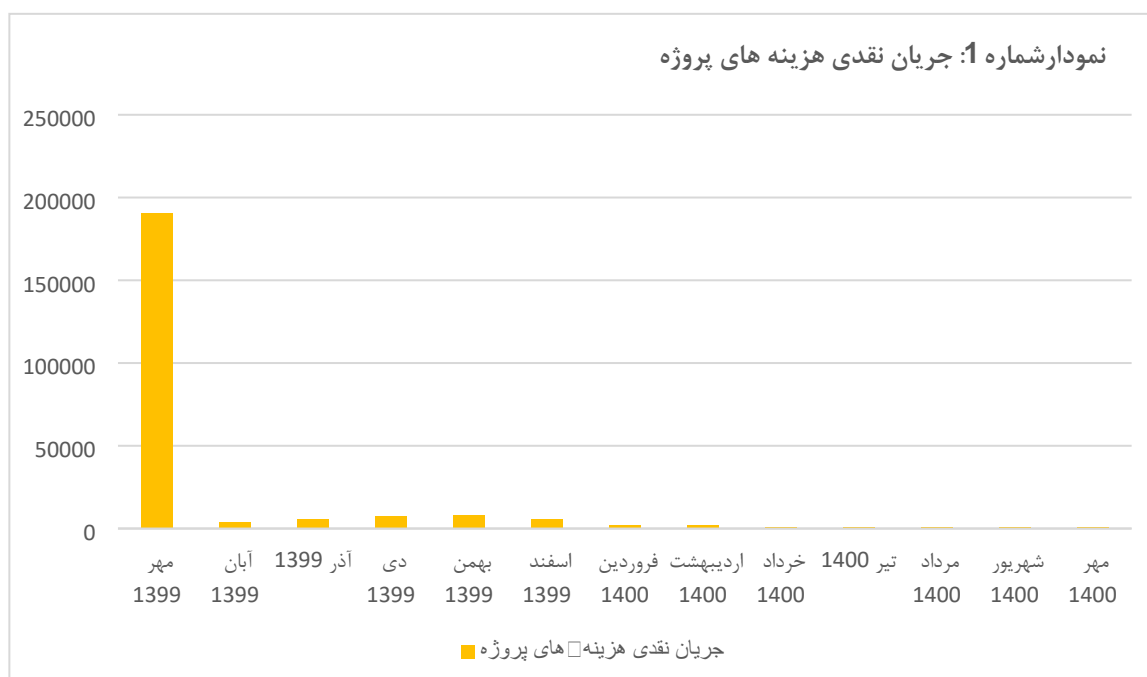
براساس اطلاعات دریافتی از کاربر محترم و همچنین با توجه به برنامه فیزیکی طراحی شده درآمدهای پروژه به قیمت پایه ماه شهریور سال ۱۳۹۹ محاسبه و در جدول زیر آورده شده است.

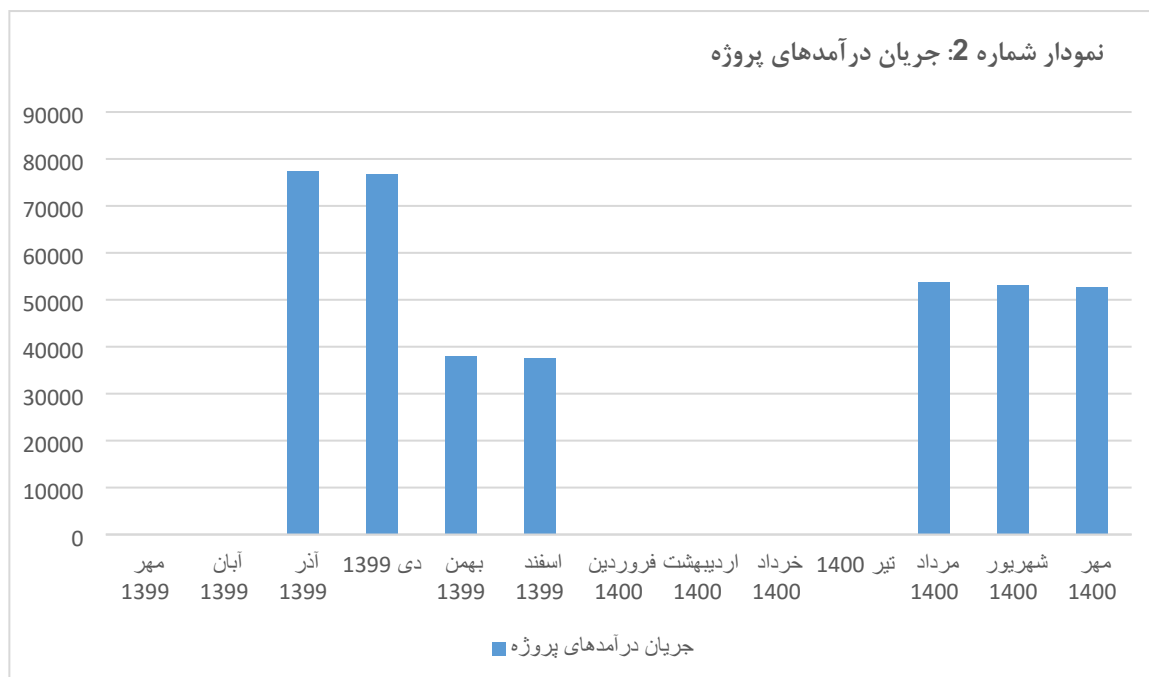
جدول ۴: درآمدهای فروش به قیمت پایه ماه شهریور سال (۱۳۹۹) (میلیون ریال)

عنوان	متراژ خالص	درآمد کل	سهم از درآمد (درصد)
مسکونی	944	444,265	95
پارکینگ	214	25,178	5
جمع	1158	469,443	

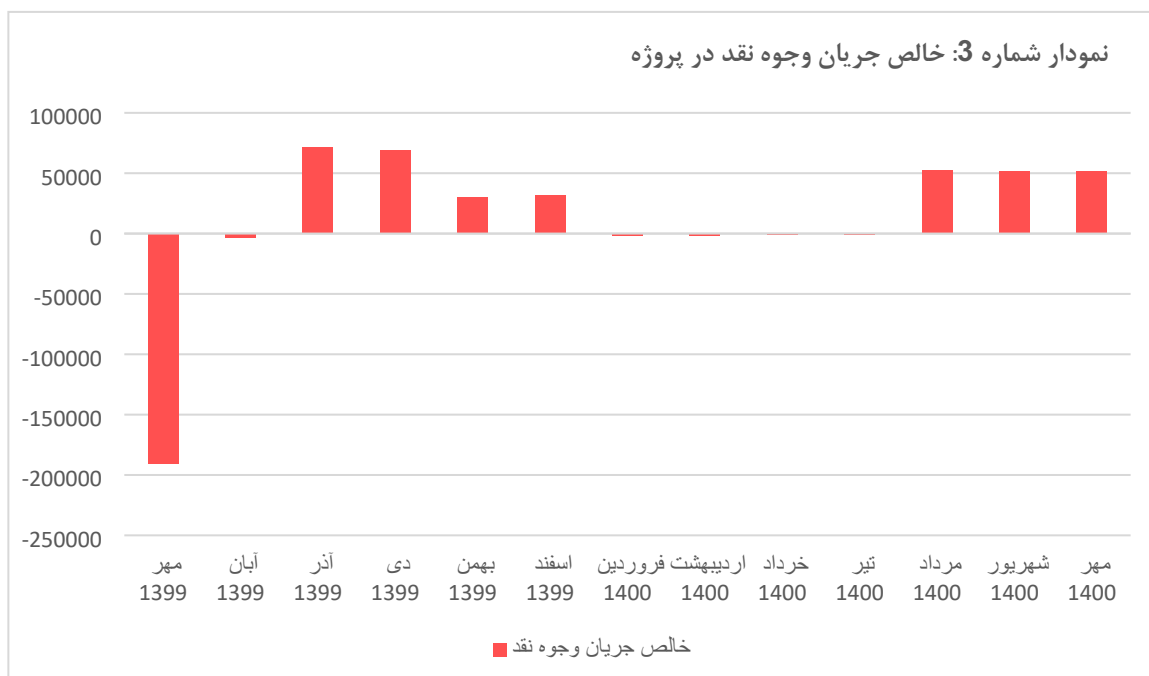
جریان نقدی درآمد و هزینه های پروژه

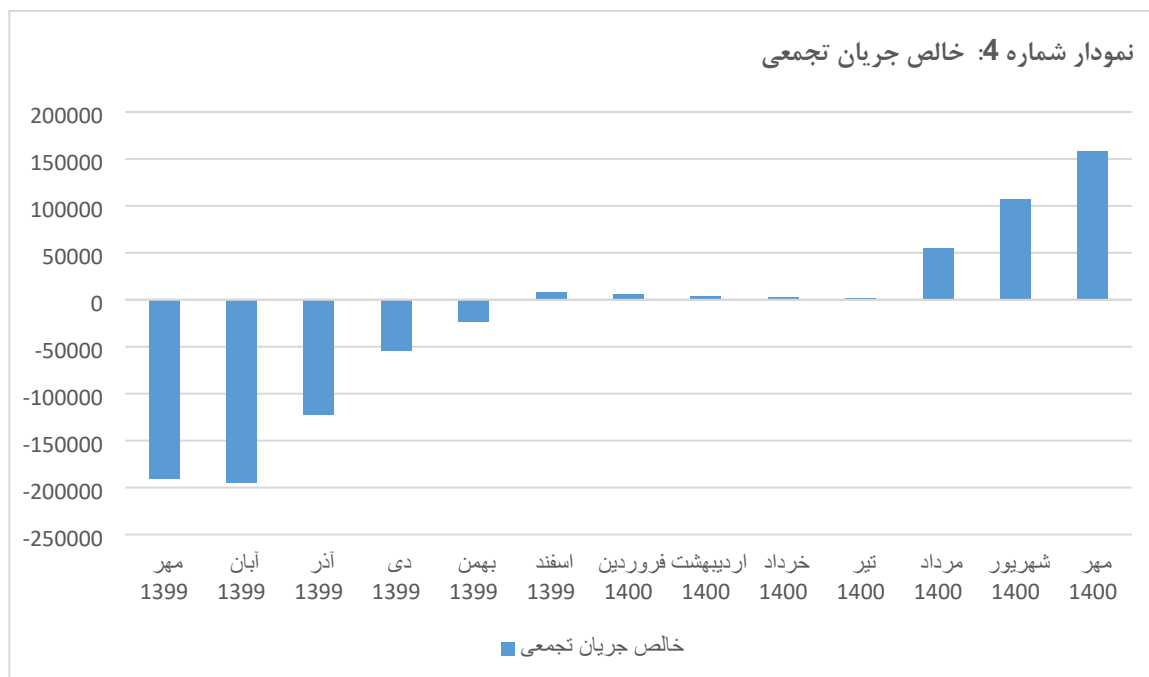
در نمودارهای ۱ و ۲ مقادیر درآمد و هزینه های پروژه به قیمت جاری و با لحاظ تورم نمایش داده شده است.





در نمودارهای ۳ و ۴ خالص جریان وجوه نقد و نمودار خالص جریان تجمعی وجوه نقد پروژه نشان داده شده است. نمودار ۳ نشان می‌دهد در ماه‌های مهر ۱۳۹۹ تا آبان ۱۳۹۹ خالص جریان نقدی منفی بوده و نیازمند تامین سرمایه است، اما در ماه‌های بعد پروژه به درآمد زایی رسیده است.





نمودار خالص جریان تجمعی بیانگر آن است که درآمدهای پروژه تا چه حد بوده و تا چه زمانی می تواند هزینه های سرمایه گذاری را پوشش دهد.

محاسبه و تحلیل شاخص های ارزیابی مالی پروژه

بر اساس جدول جریان نقدی، هزینه ها و درآمدها و محاسبات انجام شده و در جدول ۵ نتایج شاخص های مالی ارائه شده است.

جدول ۵: نتایج شاخص های مالی پروژه

شاخص ارزیابی	نماد	واحد	نتیجه
ارزش فعلی خالص	NPV	میلیون ریال	154,382.00
نسبت فایده به هزینه	B/C	-	2.00
نرخ بازده داخلی	IRR	درصد	44.00
دوره بازگشت سرمایه تنزیل شده	DPP	ماه پس از اجرا	6

ارزش فعلی خالص (NPV)

پس از تنزیل تفاوت درآمدها و هزینه ها به سال پایه و جمع آن ها، ارزش فعلی خالص بدست می آید که مثبت بودن آن نشان دهنده سودآوری پروژه بوده و عدد حاصل از آن نشان دهنده سود خالص پروژه است. محاسبات نشان می دهد مقدار این پارامتر برای پروژه حاضر برابر ۱۵۴,۳۸۲.۰۰ میلیون ریال است. که نشان از سودآوری طرح می باشد

نرخ بازده داخلی (IRR)

معادل نرخ سودآوری یا متوسط نرخ سود پروژه است که یک سرمایه گذار می تواند با سرمایه گذاری در طرح بدست آورد. برای پروژه حاضر نرخ بازده داخلی ۴۴.۰۰ درصد است. لازم به توضیح است در پروژه حاضر که نرخ تنزیل نمایانگر هزینه فرصت منابع مالی پروژه است، ۳۰ درصد در نظر گرفته شده و بالاتر بودن IRR نسبت به نرخ تنزیل، نشان از توجیه پذیر بودن اقتصادی پروژه است.

نسبت فایده به هزینه (B/C)

نسبت فایده به هزینه در پروژه حاضر برابر ۲.۰۰ به دست آمده است که رقم نشان دهنده نسبت ارزش کنونی جریان فایده به ارزش کنونی جریان هزینه است. اگر این عدد از ۱ بزرگتر باشد، بیانگر توجیه اقتصادی پروژه است.

دوره بازگشت سرمایه تنزیل شده (DPP)

دوره بازگشت سرمایه تنزیل شده نمایانگر مقطع زمانی که در آن سود خالص تجمعی طرح در طی ماه های مختلف معادل رقم مربوط به سرمایه گذاری انجام شده در طول دوران احداث و بهره برداری باشد. واحد DPP برحسب ماه است و در طرح بررسی شده مقدار آن ۶ ماه پس از آغاز ساخت محاسبه شده است.



ECOSAKHTEMAN.COM