

بسمه تعالی
وزارت تعاون
معاونت طرح و برنامه
دفتر امور اقتصادی و تسهیلات بانکی

طرح توجیهی تولید گچ ساختمانی به روش سنتی

با ظرفیت ۸۵۰۰ تن در سال

تهیه شده در سال ۱۳۸۵

خلاصه طرح :

موضوع طرح: طرح تولید گچ ساختمانی به روش سنتی

نوع تولیدات و ظرفیت : گچ ساختمان

تعداد شاغلین : ۱۶ نفر

مشخصات سرمایه گذاری طرح (ارقام به میلیون ریال)

سرمایه گذاری کل طرح : ۲۷۳۸

سرمایه گذاری ثابت : ۲۵۸۹

سرمایه در گردش : ۸۱

درآمد سالیانه: ۲۵۰۰

سود ویژه : ۸۱۷

دوره بازگشت سرمایه : ۳/۳ سال

نرخ بازدهی سرمایه : ۳۰٪

مقدمه :

طرح فوق تولید پودر گچ ساختمانی بصورت سنتی می باشد . سنگ گچ خالص فقط

حاوی سولفات کلسیم و دو ملکول آب تبلور می باشد ولی معمولا "سنگ گچ دارای

بعضی ناخالصی ها می باشد که بعضی از آنها جزء مضرات گچ بوده (مانند آهک ،

اکسید آهن و...) و بعضی از ناخالصی ها مشکل خاصی برای گچ ساختمان ایجاد نمی کند .

در گچ ساختمان بعضی از ناخالصی ها وجود دارد چون استفاده از گچ بسیار خالص

قیمت تمام شده گچ را بالا خواهد برد.

محل مصرف پودر گچ بسیار زیاد بوده ولی محل مصرف گچ فوق بیشتر در کارهای

ساختمانی می باشد بصورتی که نوع تقریبا "خالص آن جهت سفید کاری و انواع دیگر

که دارای کمی ناخالصی می باشد جهت انجام گچ و خاک ساختمان ها و کارهای زیر

بنایی ساختمان مورد استفاده قرار می گیرد.

۱- سرمایه گذاری ثابت طرح :

۱-۱- زمین محل اجرای طرح :

مترائز زمین	قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)
۳۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰۰۰	۹۰۰

۱-۲- محوطه سازی :

ردیف	شرح	مساحت (مترمربع)	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	خاکبرداری و تسطیح	۳۰۰۰	۱۰۰۰۰	۳۰
۲	حصار کشی	۵۰۰	۲۵۰۰۰۰	۱۲۵
۳	فضای سبز ، خیابان کشی	۲۰۰	۲۰۰۰۰	۴
جمع				۱۵۹

۱-۳- ساختمانها :

ردیف	شرح	مساحت زیربنا (مترمربع)	هزینه واحد	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	سالن تولید	۴۲۰	۸۰۰۰۰۰	۳۲۶
۲	انبارها	۱۰۰	۸۰۰۰۰۰	۸۰
۳	ساختمان اداری و سرویس ها	۶۰	۱۱۰۰۰۰۰	۶۶
۴	نمازخانه	۲۰	۱۱۰۰۰۰۰	۲۲
۵	نگهبان وسرایدار	۲۰	۱۱۰۰۰۰۰	۲۲
جمع				۵۲۶

$$\text{ساختمان و محوطه سازی} = ۱۵۹ + ۵۲۶ = ۶۸۵$$

۴-۱: تاسیسات و تجهیزات :

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	برق رسانی (حق انشعاب نصب تابلوها و ترانس کابل کشی و سیم کشی های مربوطه)	۵۰
۲	آبرسانی (حق انشعاب ولوله گذاری و...)	۱۰
۳	امتیاز خط تلفن	۲
۴	ایمنی و اطفای حریق	۱
۵	وسایل سرمایش و گرمایش	۴
۶	مخازن ذخیره سوخت و آب	۷
۷	تهویه و هوای فشرده	۱۰
	جمع	۸۴

۵-۱ - ماشین الات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی:

ردیف	نام ماشین آلات و تجهیزات و وسایل آزمایشگاهی	تعداد	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	آسیاب با موتور برقی	۱	۴۰۰۰۰۰۰۰	۴۰
۲	ژنراتور ۵۰ لیکو واتی	۱	۴۰۰۰۰۰۰۰	۴۰
۳	مشعل کوره	۱	۴۰۰۰۰۰۰۰	۸
۴	بونکر	۲	۵۰۰۰۰۰۰۰	۵
۵	کمپرسور ۱۶۰	۱	۴۵۰۰۰۰۰۰	۴۵
۶	چکش بیکور با تجهیزات	۱	۷۰۰۰۰۰۰۰	۷
	جمع			۱۴۵

۶-۱- وسایط نقلیه و وسایل حمل و نقل داخل کارخانه :

ردیف	شرح	تعداد	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	تراکتور بیلدار	۱	۱۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰
۲	کامیون بنز ۱۹۲۱	۱	۴۰۰۰۰۰۰۰۰	۴۰۰
۳	وانت پیکان	۱	۶۵۰۰۰۰۰۰۰	۶۵
	جمع			۵۶۵

۷-۱- تجهیزات اداری و کارگاهی

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	لوازم اداری (میز- صندلی - فایل - گوشی تلفن و...)	۲۰
۲	لوازم آشپزخانه	۲۰
۳	ابزار آلات کارگاهی (در صورت نیاز)	۲۰
	جمع	۶۰

۸-۱- هزینه های قبل از بهره برداری :

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	تهیه طرح و نقشه های مربوطه	۵
۲	اخذ مجوز تاسیس و سایر مجوزها	۶
۳	حقوق و دستمزد نگهبان در دوره سازندگی	۲۴
۴	راه اندازی آزمایشی (معادل ده روز مواد اولیه - سوخت و انرژی و دستمزد	۳۳
	جمع	۶۸

جدول هزینه های ثابت طرح :

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	زمین	۹۰۰
۲	محوطه سازی و ساختمان	۶۸۵
۳	تاسیسات و تجهیزات	۸۴
۴	وسایط نقلیه	۵۶۵
۵	ماشین الات و تجهیزات	۱۴۵
۶	تجهیزات اداری و کارگاهی	۶۰
۷	متفرقه و پیش بینی نشده	۱۵۰
۸	هزینه های قبل از بهره برداری	۶۸
	جمع	۲۶۵۷

۲- هزینه های جاری طرح

۱-۲ - مواد اولیه وبسته بندی :

ردیف	مواد اولیه وبسته بندی	مصرف سالیانه	واحد	هزینه واحد به ریال	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	سنگ گچ با ضایعات	۱۰,۰۰۰	تن	۱۶۰۰۰	۱۶۰
جمع					۱۶۰

۲-۲ - حقوق و دستمزد پرسنل غیر تولیدی:

ردیف	شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱	مدیر عامل	۱	۴۰۰۰۰۰۰	۴۸
۲	مالی اداری	۱	۳۰۰۰۰۰۰	۳۶
۳	مدیر فروش	۱	۳۰۰۰۰۰۰	۳۶
۴	منشی	۱	۲۰۰۰۰۰۰	۲۴
۵	نگهبان	۱	۲۰۰۰۰۰۰	۲۴
۶	سرایدار	۱	۲۰۰۰۰۰۰	۲۴
۷	راننده	۳	۲۰۰۰۰۰۰	۷۲
جمع			-----	۲۶۴
مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)				۱۸۵
جمع کل				۴۴۹

۲-۳ - حقوق و دستمزد پرسنل تولیدی:

ردیف	شرح	تعداد	حقوق ماهیانه (ریال)	حقوق سالیانه (میلیون ریال)
۱	استاد کار	۱	۳۰۰۰۰۰۰	۳۶
۲	کارگر نیمه ماهر کوره	۲	۲۵۰۰۰۰۰	۶۰
۳	کارگر ساده	۲	۲۰۰۰۰۰۰	۴۸
۴	اپراتور آسیاب	۱	۲۵۰۰۰۰۰	۳۰
۵	اپراتور کمپرسور و ژنراتور	۱	۲۵۰۰۰۰۰۰	۳۰
	جمع	۷	-----	۲۰۴
	مزایا و پاداش و حق بیمه کارفرما (معادل ۷۰٪ جمع حقوق)			
	جمع کل			
				۱۴۲
				۳۶۷

جمع کل حقوق و مزایای پرسنل :

$$\text{تولیدی} + \text{غیر تولیدی} = ۳۶۷ + ۴۴۹ = ۷۹۶$$

۲-۴ - هزینه سوخت و انرژی

ردیف	شرح	واحد	مصرف سالیانه	هزینه واحد (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	برق مصرفی	کیلو وات ساعت	۱۴۰۰۰۰	۱۳۰۰	۱۸۲
۲	آب مصرفی	متر مکعب	۵۰۰۰	۵۰۰	۲/۵
سوخت مصرفی :					
۴	نفت	لیتر	۶۰۰۰	۲۵۰	۱/۵
۵	گازوئیل	لیتر	۲۵۰۰۰۰	۲۰۰	۵۰
۶	بنزین	لیتر	۱۰۰۰۰	۸۰۰	۸
	جمع				۲۴۴

۵-۲- استهلاک و تعمیر و نگهداری :

تعمیر و نگهداری		استهلاک		ارزش داری (میلیون ریال)	شرح	ردیف
مبلغ	درصد	مبلغ	درصد			
۱۰/۵	۲	۵۲/۵	۱۰	۵۲۶	ساختمان	۱
۴	۵	۱۰	۱۲	۸۴	تاسیسات	۲
۵۶/۵	۱۰	۱۱۳	۲۰	۵۶۵	وسایط نقلیه	۳
۷	۵	۱۴/۵	۱۰	۱۴۵	ماشین آلات و تجهیزات	۴
۶	۱۰	۱۲	۲۰	۶۰	تجهیزات اداری	۵
۸۴	---	۲۰۲	جمع			

جدول هزینه های جاری طرح

هزینه کل (میلیون ریال)	شرح	ردیف
۱۶۰	مواد اولیه و بسته بندی	۱
۷۹۶	حقوق و دستمزد	۲
۲۲۴	سوخت و انرژی	۳
۸۴	تعمیر و نگهداری	۴
۲۰۲	استهلاک	۵
۲۵	هزینه اداری و فروش (۱٪ فروش)	۶
۱۰۰	پیش بینی نشده	۷
۱۵۹۱	جمع	

جدول هزینه های ثابت و متغیر تولید

هزینه متغیر		هزینه ثابت		هزینه (میلیون ریال)	شرح	ردیف
مبلغ	درصد	مبلغ	درصد			
۱۶۰	۱۰۰	۰	۰	۱۶۰	مواد اولیه وبسته بندی	۱
۱۱۰	۳۰	۲۵۷	۷۰	۳۶۷	حقوق و دستمزد کارکنان تولیدی	۲
۱۷۹	۸۰	۴۵	۲۰	۲۴۴	سوخت و انرژی	۳
۶۷	۸۰	۱۷	۲۰	۸۴	تعمیر و نگهداری	۴
۰	۰	۵	۱۰۰	۵	بیمه کارخانه (دودر هزار سرمایه ثابت)	۶
۶۵	۶۵	۳۵	۳۵	۱۰۰	پیش بینی نشده	۷
۰	۰	۲۰۲	۱۰۰	۲۰۲	استهلاک	۸
۵۸۱	-----	۵۶۱	---	۱۱۴۲	جمع	

سرمایه در گردش:

ردیف	شرح	هزینه کل (میلیون ریال)
۱	مواد اولیه (۲ ماه مواد اولیه وبسته بندی)	۲۷
۲	تنخواه گردان (۲۰ روز هزینه تولید بجز هزینه مواد وبسته بندی)	۵۴
	جمع	۸۱

جدول سرمایه گذاری

هزینه های ثابت طرح	جمع (میلیون ریال)
سرمایه گذاری ثابت	۲۵۸۹
هزینه های قبل از بهره برداری	۶۸
سرمایه در گردش	۸۱
جمع	۲۷۳۸

۳- ظرفیت تولید : ۸۵۰۰ تن

۴- قیمت فروش واحد : ۲۹۴۱۱۷ ریال

۵- فروش کل : ۲۵۰۰ میلیون ریال

۶- قیمت تمام شده هر واحد تولید : ۱۳۴۳۵۳ ریال

۷- محاسبه نقطه سر به سر :

درصد نقطه سر به سر = $100 \times \left\{ \frac{\text{هزینه متغیر تولید} - \text{فروش}}{\text{هزینه ثابت تولید}} \right\}$

$$\left\{ \frac{561}{2500 - 581} \right\} \times 100 = 29.2\%$$

۸- میزان فروش در نقطه سر به سر :

فروش در نقطه سر به سر = $\left\{ \frac{\text{هزینه متغیر} - 1}{\text{فروش کل} / \text{هزینه ثابت تولید}} \right\}$

$$731 = \left\{ \frac{561}{2500 - 581} \right\} \times 100$$

۹- سود ناویژه : $1325 = 2500 - 1142 =$ هزینه تولید - فروش کل

۱۰- محاسبه سود ویژه :

سود ناویژه : ۱۳۲۵

کسر می شود هزینه های عملیاتی :

حقوق و دستمزد پرسنل اداری (۴۴۹)

هزینه اداری و فروش (۲۵)

هزینه های عملیاتی (۴۷۴)

سود عملیاتی

۸۵۱

(۳۴) کسر میشود هزینه های غیر عملیاتی شامل:

۸۱۷ استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری (دوساله)

سود ویژه قبل از کسر مالیات

۱۱- نرخ برگشت سرمایه :

$$۳۰\% = ۲۷۳۸ \div ۸۱۷ = \text{سرمایه گذاری ثابت} \div \text{سود ویژه}$$

۱۲- دوره برگشت سرمایه: ۴۰ ماه