

گزارش توجیهی طرح

طرح شرکت رکت....

جهت تولید....

به ظرفیت (واحد)

در (محل).....

نام شرکت مشاور:

تاریخ تهیه گزارش:

۱- مشخصات ثبتی متقاضی:

● سابقه متقاضی (اشخاص حقیقی):

➤ اشخاص حقوقی (نوع شرکت):

- نام و نوع شرکت (سهامی عام، سهامی خاص، مسئولیت محدود و تعاونی) به طور کامل
- تاریخ، شماره و محل ثبت و شناسه حقوقی
- سرمایه اولیه ثبت شده و سرمایه فعلی شرکت (براساس آخرین تغییرات)
- محل دفتر مرکزی
- موضوع فعالیت (اعم از تولیدی و ارائه خدمات) براساس آنچه که در اساسنامه یا آخرین آگهی تغییرات شرکت ثبت شده است . می‌بایست موضوع فعالیت شرکت با طرح یکسان باشد.

جدول - مدیران و سهامداران

ردیف	شرح	سمت	شناسه ملی / کد ملی	تاریخ ثبت / تولد	درصد سهام	سوابق شغلی
۱-						
۱-۱-						
۱-۲-						
۱-۳-						
۲-						
۲-۱-						
۲-۲-						
۲-۳-						
۳-						
۳-۱-						
۳-۲-						
۳-۳-						

نکته ۱: در صورتی که برخی از اعضا هیئت مدیره/مدیر عامل، به نمایندگی شرکت‌های سهامدار معرفی شده باشند، شرکت‌های معرف، مشخص و معرفی گردند.

۲- مجوزهای قانونی:

- کلیه مجوزهای قانونی مرتبط با درخواست تسهیلات شرکت اخذ شده از سازمان‌های ذیربط (با ذکر شماره و تاریخ) در این قسمت ذکر شود از جمله این مجوزها به موارد زیر می‌توان اشاره کرد.
- در مورد صنایع: جواز تاسیس، پروانه بهره‌برداری تولیدات موجود و جواز توسعه (تاسیس) در مورد طرحهای توسعه (با ذکر نام محصول و ظرفیت و مشخصات مجوزها)
 - در مورد بخش موجود طرحهای توسعه ضروری است کلیه پروانه‌های بهره‌برداری صادر شده ذکر گردد.
 - در مورد معادن: پروانه اکتشاف، گواهی کشف، پروانه بهره‌برداری و تعیین ذخیره معدن و حقوق دولتی که باید پرداخت گردد.
 - مجوزهای مربوط به قوانین کار، بیمه، مالیات و محیط زیست و
 - در صورت وجود، مجوزهای تغییر کاربری زمین، حمل و نقل
 - مجوزهای لازم جهت تولید مواد غذایی و بهداشتی
 - سایر مجوزهای مربوطه از نهادهای قانونی (مانند وزارت ارشاد در صنایع چاپ)
- لازم است مجوزها و استانداردهای مورد نیاز تا مرحله بهره‌برداری تجاری از طرح و مقطع زمانی لازم جهت اخذ این مجوزها نیز پیش‌بینی گردد.

جدول - مجوزهای اخذ شده

ردیف	نام مجوز	سازمان صادر کننده	شماره و تاریخ	مشخصات مجوز
۱				
۲				
۳				
۴				
۴				

جدول - مجوزهای مورد نیاز

ردیف	نام مجوز	سازمان صادر کننده	پیش بینی مقطع زمانی اخذ مجوز
۱			
۲			
۳			
۴			
۴			

۳ - بررسی توانمندی های متقاضی:

در این بخش مشاور می تواند مجموعه توانمندی های متقاضی را در ایجاد و بهره برداری هر چه بهتر از طرح از جنبه های مختلف ارائه نماید. این توانمندی ها می توانند مربوط به سهامداران، هیئت مدیره، مدیران و مشاوران فنی، اجرائی متقاضی (عوامل طرح) باشند که در هر مورد باید ذکر شوند .

در ابتدا باید مجموعه توانمندی هایی که در ایجاد و بهره برداری از طرح موثر می باشد به صورت مشروح مورد بررسی قرار گیرد مواردی از جمله:

- اهمیت توانمندی بالقوه یا بالفعل برای حضور موفق متقاضی در بازار .
- لزوم وجود سوابق در راه اندازی و بهره برداری از طرح و طرح های مشابه در زمینه های مختلف فنی، مهندسی و مدیریتی .
- ارتباط، توان و اعتبار مالی متقاضی برای جذب و مدیریت منابع مالی در دوره راه اندازی و بهره برداری .
- مشابهت محصول و یا سایر شرایط طرح با طرح های دیگری که احتمالاً متقاضی در آنها دارای سوابق می باشد .

الف - توانمندی بالقوه یا بالفعل متقاضی برای کسب سهم بازار

بررسی توانمندی بالقوه و بالفعل متقاضی یا عوامل مدیریتی طرح برای حضوری موفق در بازار از جمله سهم کسب شده فعلی بازار، خوشنامی و اعتبار در بازار مربوطه به نحوی که نشان دهنده امکان فروش مناسب محصول باشد در این قسمت بررسی شود.

- سابقه عوامل طرح در فروش محصول طرح یا محصولات مشابه و میزان سهم از بازار.
- سابقه و توان عوامل طرح در کسب بازار برای کالاها و محصولات مکمل و جانشین.
- وضعیت کسب سهم بازار در طرح های مطالعه و اجرا شده قبلی توسط متقاضی یا مشاوران طرح.
- سوابق اجرائی عوامل طرح در زمینه صادرات و فعالیت در بازارهای جهانی.
- امکانات بالقوه عوامل طرح به منظور حضور موفق در بازارهای جهانی.

ب- سوابق مالی متقاضی

به منظور امکان شناخت توانمندی های مالی متقاضی و سایر عوامل طرح که سوابق مالی آنها در این بخش مورد توجه قرار می گیرد ویژگی های زیر یا مواردی دیگر به عنوان نکات مثبت در طرح معرفی می شود .

- مجموعه دارائی های سهامداران عمده، اعم از دارائی های نقدی و منقول و غیر منقول (در صورت اظهار متقاضی).
- سوابق اجرایی و مالی در خصوص ارزش و حجم ریالی پروژه ها و طرح های موفق قبلی که سهامداران - هیئت مدیره یا مدیران طرح اجرا کرده اند.
- خوشنامی و اعتبار مالی متقاضی و سهامداران در صورتیکه با ارائه اسناد یا توضیحات مستند قابل ارائه باشد (مثل صورت های بانک که نشان دهنده گردش مالی و مانده حساب است یا تسهیلات اخذ شده از نهادهای مالی در دوره های گذشته که بازپرداخت آنها در شرایط مطلوب انجام شده باشد)
- نمایش میزان رشد و توسعه و تغییرات مثبت شاخص های مالی در طرح ها و سوابق قبلی عوامل طرح و یا نمایش رشد شاخص های مالی در دوره های گذشته برای طرح های توسعه ایی .

ج- توانمندی‌های بالقوه و بالفعل فنی:

نیازهای فنی در طول دوره مطالعات، راه اندازی و بهره برداری از یک طرح توسط عوامل مختلفی برآورده می شوند سهامداران، اعضای هیئت مدیره، مشاوران، مدیران منتخب و... نقش اصلی در ایجاد توانمندی فنی طرح دارند .
سطح توانایی، سوابق مرتبط قبلی و میزان وابستگی عامل ارائه دهنده امکانات فنی به عنوان یک امتیاز برای طرح محسوب و در قالب عناوین زیر قابل ارائه است .

- سطح علمی هر یک از عوامل طرح .
- سابقه فنی قبلی در اجرا یا بهره برداری از طرح های مشابه یا حتی متفاوت .
- رعایت چارچوب و ضوابط فنی برای اجرای طرح (مثل مطالعات کامل مهندسی وجود تیم همکار یا مشاوران در زمینه های مختلف فنی و ...)

د- توانمندی‌های مدیریتی متقاضی

توانمندی مدیریتی و میزان وابستگی آن به طرح به عنوان یکی از اصلی ترین عوامل موفقیت یا شکست یک طرح محسوب می شود. مدیریت طرح در دوره راه اندازی و بهره برداری می تواند توسط هیئت مدیره یا مدیرانی که از بین سهامداران انتخاب شده اند انجام شود و یا مدیران و مشاورانی خارج از این ترکیب برای این امر تعیین گردند. لذا توانمندی های مدیریتی (شامل: مدیران و اعضای هیات مدیره) متقاضی به شرح ذیل تفکیک، بررسی و مشخص میگردد.

- میزان تحصیلات و تجربیات مرتبط یا غیر مرتبط .
 - سوابق قبلی .
 - شناخت از صنعت مربوطه .
 - سایر مشاغل مرتبط که به صورت موازی انجام می شود .
 - در صورتیکه عوامل مدیریتی خارج از ترکیب سهامداران می باشند نحوه ایجاد وابستگی و میزان تعهد آنها به طرح تشریح شود (قرارداد مدت دار، مشارکت در سود، حقوق و مزایا و ...).
 - فعالیتهای انجام شده طرح و ارتباط آنها با توانمندی مدیریتی متقاضی .
- تیم کاری انتخاب شده و میزان توانایی هر یک در پوشش کامل نیازهای مدیریتی طرح (مدیریت فنی، مدیریت مالی و ...)

بررسی اقتصادی

مطالعه بازار:

۱- مقدمه:

مفهوم مطالعه بازار، جمع‌آوری و ثبت و تجزیه و تحلیل نظام‌مند داده‌های مرتبط با بازار و فراهم ساختن زمینه تبیین، تشریح و طبقه‌بندی بازار فعلی و پیش‌بینی بازار آتی محصول مورد بررسی می‌باشد.

اجرای یک پروژه با استفاده از منابع موجود، نظیر مواد اولیه مورد نیاز، منابع انسانی و تکنولوژی و همچنین مکان‌یابی آن، زمانی محقق می‌شود که مفاهیم اولیه بازار نظیر تقاضای فعلی موثر، تقاضاهای اقناع نشده، مزیت‌های رقابتی واردات و صادرات و غیره تعیین شده باشد. از این‌رو مطالعه بازار به عنوان بخشی از فرآیند مطالعات امکان‌سنجی باید با دقت و با هدف حصول اطلاعات فوق‌الذکر در زمان مناسب صورت پذیرد.

در مقدمه گزارش مطالعه بازار، خلاصه‌ای از تاریخچه محصول/ محصولات مورد بررسی، هدف از اجرای طرح و محل اجرای طرح و کلیاتی که در برگیرنده ویژگی‌ها و مزایای طرح می‌باشد ارائه می‌گردد.

۲- معرفی محصول / محصولات:

در معرفی محصول موارد زیر ارائه می‌شود:

- معرفی کلیه کدهای ISIC متعلق به محصول مورد بررسی.

- در صورتی که محصول با کیفیت‌ها یا گریدهای مختلف عرضه می‌شود، ابتدا مشخصات محصول باید براساس اطلاعات بخش فنی معرفی شود.

الف) معرفی محصول به لحاظ ماهیت آن:

کالای واسطه‌ای: هر نوع محصولی که در تولید کالاهای دیگر استفاده می‌شود.

کالای مصرفی: هر نوع محصولی که مستقیماً توسط خانوار مصرف می‌شود.

کالای سرمایه‌ای: هر نوع کالایی که خود به‌عنوان عامل تولید در واحد دیگری تلقی گردیده و معمولاً دارای عمر طولانی است. مانند هر نوع ماشین‌آلات مورد استفاده در صنایع مختلف.

ب) ارائه ضریب مصرف محصول در بخش‌های مصرف‌کننده:

- معرفی کاربردهای محصول:

- در این بخش کاربردهای محصول در بخش‌های مختلف مصرف ارائه می‌گردد.

۳- قیمت مواد اولیه و نحوه تامین آن (مواد اولیه، کمکی و مصرفی):

جهت محاسبه قیمت مواد اولیه باید موارد ذیل بررسی و لحاظ گردد.

- تعیین نحوه تامین مواد اولیه طرح به لحاظ داخلی یا وارداتی بودن.

- در صورت تامین مواد اولیه طرح از خارج، ارائه قیمت‌های جهلی و قیمت FOB یا CIF در مبادی ورودی ضروری می‌باشد.

- تفکیک هزینه‌های گمرکی و حمل و نقل تا تحویل در درب کارخانه (محل اجرای طرح) ضروری می‌باشد.

- تعیین نرخ‌های تعرفه گمرکی شامل سود بازرگانی و حقوق گمرکی متعلق به مواد اولیه طرح.

- تعیین قیمت مواد اولیه مورد نیاز باید با مشخصات فنی ارائه شده در طرح، مطابقت داشته باشد.

- در مواردی که مواد اولیه دارای قیمت‌های چندگانه باشد، ارائه هر یک از قیمت‌ها ضروری می‌باشد (به‌عنوان مثال در صنایع پایین دستی پتروشیمی

که قیمت مواد اولیه به ۳ صورت قیمت سهمیه‌ای، بازار آزاد و قیمت وارداتی می‌باشد).

- قیمت مواد اولیه باید مستند و براساس قیمت‌های اخذ شده از شرکت ارائه‌کننده مواد اولیه باشد. (با ارائه پیش‌فاکتور معتبر).

۴- قیمت فروش محصولات طرح:

تعیین قیمت واقعی برای محصولات پروژه یکی از مهم‌ترین وظایف کارشناس تهیه‌کننده گزارش مطالعه بازار می‌باشد که شامل:

- تحلیل قیمت محصولات شرکت‌های رقیب (داخلی، خارجی و یا هر دو) همراه با تحلیل‌های کیفی و تعیین درجه‌های مربوطه.

- تعیین قیمت فروش محصول باید متناسب با مشخصات فنی محصول طرح باشد.

- تعیین نرخ‌های تعرفه گمرکی شامل سود بازرگانی و حقوق و عوارض گمرکی متعلق به محصول طرح.

- در ارائه قیمت‌های جهانی محصول لازم است قیمت جهانی با احتساب هزینه‌های حمل و نقل و هزینه‌های گمرکی بصورت جداگانه

ارائه شود. (ارائه پیش‌فاکتور معتبر به‌همراه سایر مدارک و مستندات الزامی می‌باشد)

۵- عرضه و پیش‌بینی آن طی ۵ سال آینده:

در این بخش لازم است وضعیت عرضه صنعت شامل وضعیت تولید داخلی و واردات در طی سال‌های گذشته (حداقل برای ۵ سال) گذشته ارائه گردد:

۵-۱- تولید داخلی (واحدهای فعال):

در این بخش، تعداد واحدهای فعال، ظرفیت اسمی، ظرفیت عملی و ظرفیت تولیدی طی سال‌های گذشته ارائه می‌شود.

آمار و اطلاعات مربوط به عرضه داخلی یک محصول، با توجه به نوع محصول از منابع زیر قابل استخراج می‌باشد:

- وزارت صمت (لوح فشرده سازندگان محصولات صنعتی و کتاب عملکرد تفصیلی)
- استعلام از بخش‌های تخصصی فعال در وزارت صمت در هر صنعت خاص (بادرج نام بخش مربوطه)
- مرکز آمار ایران.

- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

- اتحادیه‌ها و انجمن‌های تخصصی.

- سازمان‌ها و وزارتخانه‌های مرتبط با صنعت مورد بررسی.

- واحدهای اصلی تولیدکننده محصول.

- پژوهش‌ها و مطالعات انجام شده پیشین.

- پایگاه‌های اطلاع‌رسانی داخلی و خارجی.

- سایر منابع در دسترس.

در ارائه آمار و اطلاعات مربوط به ظرفیت اسمی، ظرفیت عملی و تولید واقعی هر صنعت باید به منابع مختلف مربوطه مراجعه کرده

سرانجام آمار و اطلاعات نهایی را با کمترین تورش ارائه نمود.

در بسیاری از موارد استناد صرف به اطلاعات سازندگان محصولات صنعتی که توسط وزارت صمت به صورت لوح فشرده ارائه می‌شود، می‌تواند

گمراه‌کننده باشد. از این حیث لازم است، اطلاعات اخذ شده از این لوح، از طریق استعلام از بخش‌های تخصصی فعال در وزارت صمت که مرتبط با

محصول مورد بررسی هستند و همچنین استعلام از انجمن‌ها و اتحادیه‌ها و تولیدکنندگان و فعالان صنعت مورد بررسی اصلاح شود.

در مجموع ارائه آمارهای تولید به شکل جداول زیر می‌باشد:

جدول شماره ۱: وضعیت واحدهای فعال در صنعت به تفکیک ظرفیت اسمی، عملی و تولید واقعی و راندمان در سال X (سال مورد بررسی)

ردیف	نام واحد	محل استقرار	ظرفیت اسمی	ظرفیت عملی	تولید واقعی (ظرفیت تولیدی)	راندمان $\left(\frac{\text{ظرفیت تولیدی}}{\text{ظرفیت اسمی}} \times 100 \right)$	واحد سنجش
۱							
۲							
.....							
	جمع						

مأخذ:

در مواردی که تعداد واحدها انگشت شمار می‌باشد، ارائه نام تمام واحدها و اطلاعات مرتبط به شکل جدول فوق ضروری می‌باشد. در غیر اینصورت

می‌توان با ذکر مجموع تعداد واحدهای فعال به همراه مجموع ظرفیت اسمی آن‌ها اکتفا نمود.

۵-۲- واحدهای در دست احداث:

وضعیت واحدهای در دست احداث بنا به آمار اخذ شده از مراجع ذیصلاح (وزارت صمت، نیرو، گردشگری، بهداشت و) جمع‌آوری و به شرح جدول ارائه می‌گردد:

واحد سنجش:

جدول شماره ۲: واحدهای دارای جواز تاسیس در زمینه تولید محصولات ذیل

ردیف	شرح	کد آیسیک	تعداد	ظرفیت اسمی	پیشرفت فیزیکی			
					زیر ۴۰ درصد		بالای ۴۰ درصد	
					تعداد	ظرفیت اسمی	تعداد	ظرفیت اسمی
۱								
۲								
....								
جمع								

مأخذ:

با عنایت به جدول فوق چنانچه واحدهای با پیشرفت فیزیکی بالای ۴۰ درصد طی ۵ سال آینده به ظرفیت تولیدی کشور افزوده شوند، ظرفیت بالقوه (امکانات تولید داخلی) محصولات فوق‌الذکر طی سال‌های آتی بشرح جدول ذیل برآورد می‌گردد:

جدول شماره ۳: امکانات تولید داخلی برآورد شده طی ۵ سال آینده (.....۱۴ -۱۴) واحد سنجش

شرح	سال	۱۴xx	۱۴xx	۱۴xx	۱۴xx
برآورد امکانات تولید داخلی					

۶- واردات:

- حجم واردات محصول مورد بررسی طی سال‌های گذشته ارائه گردد. (۵ سال گذشته)
- در این بخش لازم است موارد ذیل مورد توجه قرار گیرد و سرانجام آمار واردات طی جدول شماره (۴) ارائه گردد.
- شناخت دقیق کد تعرفه گمرکی تخصیصی به محصول مورد بررسی.
 - ارائه کشورهای مبدا.
 - ارائه میزان و ارزش واردات کالای مورد بررسی.

جدول شماره ۴: میزان و ارزش واردات محصول X طی سال‌های ۱۳XX - ۱۳XX (۵ سال گذشته)

سال	شرح	میزان واردات (واحد سنجش)	ارزش ریالی	ارزش دلاری

مأخذ:

اطلاعات این بخش از سالنامه آمار بازرگانی خارجی جمهوری اسلامی، گمرک جمهوری اسلامی، اتاق بازرگانی تهران مرکز نقطه تجاری ایران (وابسته به موسسات پژوهش‌های بازرگانی)، فعالان صنعت و بازرگانان و همچنین سایر مراکز آماری مربوطه نظیر ITC قابل حصول است.

۷- پیش‌بینی واردات:

در این بخش لازم است با توجه به امکانات عرضه صنعت، قدرت رقابت‌پذیری آن با محصولات رقیب خارجی و همچنین روند رشد واردات طی سال‌های گذشته محاسبه و با فرض ادامه روند رشد گذشته برای سال‌های آتی، میزان واردات را به شرح جدول ذیل پیش‌بینی نمود:

فرمول محاسبه نرخ رشد واردات سال‌های گذشته و تعمیم آن به آینده جهت پیش‌بینی واردات طی ۵ سال آتی:

$$\text{نرخ رشد سالهای گذشته} = \left[\left(\frac{\text{سال آخر}}{\text{سال اول}} \right)^{\frac{1}{n-1}} - 1 \right] \times 100 =$$

جدول شماره ۵: پیش‌بینی میزان واردات محصول X طی سال‌های ۱۴XX - ۱۴XX (۵ سال آینده) واحد سنجش:

میزان واردات	سال / شرح

۸- پیش‌بینی امکانات عرضه کل (داخلی و واردات) طی سال‌های آینده:

با عنایت به جدول شماره ۳ و ۵ می‌توان امکانات عرضه کل را برای سال‌های آینده به شرح جدول ذیل پیش‌بینی نمود:
جدول شماره ۶: پیش‌بینی امکانات عرضه کل محصول X طی سال‌های ۱۴XX - ۱۴XY (۵ سال آینده) واحد سنجش

سال / شرح	پیش‌بینی امکانات عرضه داخلی	پیش‌بینی واردات	پیش‌بینی کل امکانات عرضه

۹- تقاضا و پیش‌بینی آن طی ۵ سال آینده:

داده‌ها و اطلاعات مربوط به تقاضا شامل دو بخش تقاضای داخلی و تقاضای خارجی (صادرات) می‌باشد.

۹-۱- تقاضای داخلی:

برای بررسی وضعیت تقاضا اطلاع از وضعیت گذشته (روند چند سال اخیر) ضروری می‌باشد که به عنوان نمونه استفاده از شاخص مصرف ظاهری یک روش برآورد معمول می‌باشد و از رابطه ذیل بدست می‌آید:

$$C = Y + M - X$$

که در آن

C: مصرف ظاهری

Y: تولید داخلی

M: واردات

X: صادرات

جدول شماره ۷: برآورد مصرف ظاهری طی سال‌های ۱۳XX - ۱۳XY (سال‌های گذشته) واحد سنجش:

سال / شرح	تولید داخلی	واردات	صادرات	موجودی انبار	مصرف ظاهری

در تحلیل‌های مربوط به برآورد تقاضا علاوه بر استفاده از روش برآورد مصرف ظاهری (در صورت دسترسی به اطلاعات) می‌توان از طریق برآورد میزان مصرف گروه‌های مصرف کننده کالا در سطح جامعه به برآورد تقاضا دست یافت.

استفاده از روش‌های فوق متاثر از نوع کالا به لحاظ مصرفی، واسطه‌ای و سرمایه‌ای دارای روش‌های مختلف می‌باشد. به طوری که برای کالاهای واسطه‌ای برآورد ضریب مصرف در صنعت مورد بررسی و برای کالاهای مصرفی، بررسی میزان مصرف آن در افراد و یا خانوار و یا گروه‌های مصرف کننده ضروری می‌باشد. لذا جهت پیش‌بینی و برآورد تقاضا در آینده علاوه بر روش مصرف ظاهری از سایر روش‌های ذیل نیز می‌توان استفاده کرد.

الف) روش اقتصادسنجی:

در این روش با استفاده از نرم افزارهای تخصصی کاربردی و با در نظر گرفتن مباحثی از قبیل آمار ریاضی، اقتصاد ریاضی و اقتصادسنجی می‌توان درخصوص پیش‌بینی‌های اقتصادی با کمترین خطای ممکن استفاده نمود بطوریکه با بکارگیری مباحث آمار ریاضی درخصوص تعیین توزیع نمونه انتخابی (نرمال، پواسن، دوجمله‌ای و غیره)، مباحث اقتصادسنجی به منظور تخمین و برآورد توابع مربوطه (از روش‌های ML، OLS، GMM و غیره) و به کمک مباحث اقتصاد ریاضی جهت تصریح و تعیین مدل اقتصادی می‌توان استفاده کرد. علی‌ال‌احوال با دسترسی و جمع‌آوری آمار و اطلاعات مربوط به متغیرهای تاثیرگذار اقتصادی تقاضا (توضیحی و وابسته) در مدل تعیین شده (تابع تقاضا) می‌توان نتایج مطلوبی را درخصوص پیش‌بینی تقاضای محصولات مورد بررسی رقم زد.

ب) روش روند گذشته (تداوم روند قبلی):

در این روش با فرض اینکه روند مصرف در آینده، مشابه روند سال‌های گذشته خواهد بود، از رشد متوسط سال‌های قبل جهت پیش‌بینی میزان مصرف استفاده می‌شود. مزیت اصلی این روش سهولت استفاده از آن می‌باشد، اما نباید این نکته را از ذهن دور نگاه داشت که در بسیاری از موارد، صرف استناد به روند سال‌های گذشته می‌توان گمراه‌کننده باشد. زیرا تغییرات و تحولات تکنولوژیکی، فرهنگی و سلیقه‌ای و تحولات جمعیتی باعث تاثیر در روند تقاضا برای محصول مورد مطالعه می‌باشد.

ج) روش سطح مصرف (مصرف سرانه):

در این روش متوسط نرخ رشد مصرف سرانه در سال‌های گذشته محاسبه می‌شود. پیش‌بینی تقاضا با لحاظ کردن متوسط نرخ رشد سرانه و نرخ رشد جمعیت بدست می‌آید.

$$X_n = A_0(1+P)^n C(1+r)^n$$

که در آن:

جمعیت کنونی: a

نرخ رشد جمعیت: p

سال مورد محاسبه: n

مصرف سرانه در سال پایه: C

نرخ رشد مصرف سرانه: r

تقاضا: X

روش فوق زمانی استفاده می‌شود که امکان استناد به شاخص مصرف سرانه در مطالعه وجود داشته باشد.

د) روش ضریب مصرف:

این روش پیش‌بینی تقاضا برای کالاهای واسطه‌ای که از آن‌ها برای تولید کالای دیگر استفاده می‌شود، مناسب می‌باشد. به طوری که با در اختیار داشتن ضریب مصرف محصول مورد بررسی در بخش‌های مصرف کننده محصول و پیش‌بینی تولید کالایی که از محصول مورد بررسی استفاده می‌نماید می‌توان به تقاضای محصول مورد بررسی دست یافت.

روش فوق در مواردی که امکان تعیین ضریب مصرف محصول فراهم باشد و همچنین امکان پیش‌بینی تولید کالای مصرف کننده محصول در سال‌های آینده فراهم باشد، مناسب می‌باشد.

۲-۹- تقاضای خارجی (صادرات):

در این بخش اطلاعات مربوط به صادرات طی سال‌های گذشته ارائه می‌گردد.

در این بخش توجه به سه نکته ضروری می‌باشد:

۱- شناخت دقیق کدهای تعرفه گمرکی مربوط به کالای مورد بررسی.

۲- بررسی و تحلیل وضعیت صادرات به لحاظ میزان صادرات رسمی و غیررسمی.

۳- تحلیل کمی و کیفی وضعیت صادرات به لحاظ ترکیب صادرات، ارزش وزنی و ریالی صادرات.

با لحاظ کردن موارد فوق الذکر ارائه اطلاعات مربوط به صادرات بشرح جدول شماره (۹) می‌باشد.
جدول شماره ۹: میزان و ارزش صادرات محصول X طی سال‌های ۱۳XX – ۱۳XY (۵ سال گذشته) واحد سنجش:

سال	شرح	میزان صادرات	ارزش ریالی	ارزش دلاری

(اطلاعات مربوط به میزان صادرات از منابع مختلف ذیل قابل حصول است:

- سالنامه بازرگانی خارجی جمهوری اسلامی
- فعالان صنعت و بازرگانان
- اتاق‌های بازرگانی
- سایر منابع)

برآورد رشد صادرات در سال‌های گذشته طبق فرمول ذیل محاسبه می‌گردد:

$$\text{نرخ رشد سالهای گذشته} = \left[\left(\frac{\text{سال آخر}}{\text{سال اول}} \right)^{\frac{1}{n-1}} - 1 \right] \times 100 =$$

پیش‌بینی تقاضای خارجی (صادرات):

در این بخش، با توجه به الگوهای مختلف موجود در جهت پیش‌بینی تقاضا (که الزاماً با الگوی پیش‌بینی تقاضای داخلی مورد بررسی مشابه نخواهد بود) و همچنین اطلاعات در دسترس در زمینه بازار جهانی و روند گذشته صادرات محصول مورد بررسی و همچنین فرض تداوم روند رشد گذشته و تعمیم آن به ۵ سال آینده، پیش‌بینی صادرات به شرح جدول شماره (۱۰) صورت می‌پذیرد.

جدول شماره ۱۰: پیش‌بینی صادرات طی سال‌های ۱۴XX – ۱۴XX واحد سنجش:

سال	شرح				
					پیش‌بینی صادرات

- پیش‌بینی تقاضای کل طی سال‌های ۱۴XX – ۱۴XX:

با عنایت به جدول شماره ۸ و ۱۰ می‌توان میزان تقاضای کل محصول (محصولات) را برای ۵ سال آینده به شرح جدول ذیل پیش‌بینی نمود:

جدول شماره ۱۱: پیش‌بینی کل تقاضا (داخلی و خارجی) برای محصول X طی سال‌های ۱۴XX – ۱۴XX واحد سنجش:

سال	شرح	پیش‌بینی تقاضای داخلی	پیش‌بینی تقاضای خارجی	پیش‌بینی تقاضای کل

تحلیل موازنه پیش‌بینی امکانات عرضه و پیش‌بینی تقاضا:

از مقایسه جداول مربوط به امکانات عرضه کل (جدول ۶) و پیش‌بینی تقاضا کل (جدول ۱۱) وضعیت آینده صنعت مورد بررسی تحلیل می‌شود. (در تدوین جدول موازنه امکانات عرضه و تقاضا باید علاوه بر امکانات عرضه داخلی به روند واردات و همچنین در بخش پیش‌بینی تقاضا، علاوه بر پیش‌بینی تقاضای داخلی به امکانات صادرات نیز توجه نمود).

جدول شماره ۱۲: مقایسه امکانات عرضه کل و تقاضای کل برای محصول X طی سال‌های ۱۴XX – ۱۴XY واحد سنجش:

سال	شرح	پیش‌بینی امکانات عرضه کل	پیش‌بینی تقاضای کل	پیش‌بینی مازاد (کمبود) عرضه

جمع‌بندی، نتیجه‌گیری اقتصادی و ارائه پیشنهاد:

با مطالعه و تحلیل ارکان مطالعه بازار، دستیابی به نتایج مشخص کاربردی درباره توجیه پذیری اجرای پروژه متصور می‌باشد. به طوری که نتایج مطالعات، تهیه کننده گزارش مطالعه بازار را، به ارائه پیشنهاد در زمینه اجرا یا عدم اجرای طرح رهنمون می‌سازد. (بر همین اساس در این بخش ارائه تحلیل نهایی و جمع‌بندی گزارش به شیوه‌ای ارائه می‌شود که به پیشنهادهای عملی منتهی شود).

جمع‌بندی نتایج یافته‌های پژوهش بصورت یک چکیده از هدف اجرای پروژه، تبیین محیط پیرامونی بازار (بررسی وضعیت صنعت، تاثیر WTO و قوانین آن بر صنعت، امکان رقابت طرح مورد بررسی در بازار هدف) و تحلیل‌های کمی مربوط به وضعیت عرضه و تقاضا و پیش‌بینی امکانات عرضه و تقاضا ارائه می‌شود و در پایان پیشنهادهای کاربردی در زمینه توجیه‌پذیری اجرای پروژه که هدف اصلی مطالعه است ارائه می‌گردد. توانمندی متقاضی به لحاظ شناخت شرایط حاکم بر بازار محصول مورد بررسی و همچنین داشتن قابلیت‌های لازم جهت فعالیت در بازار فروش محصول از جمله موارد تاثیرگذار در تصمیم‌گیری نهایی می‌باشد.

در پایان ذکر این نکته ضروری است که توصیه به اجرا یا عدم اجرای پروژه باید با توجه به کلیه فاکتورهای کمی و کیفی بازار و به خصوص توجه به جنبه‌های کیفی و غیر کمی بازار، صورت پذیرد.

*پیوست: پس از تهیه گزارش مطالعه بازار، به پیوست ارائه تمامی مدارک و مستندات مورد بررسی اعم از آمارها و اطلاعات اخذ شده از منابع و مراجع ذیصلاح، استعلام‌ها به‌همراه پاسخ واصله، پیش‌فاکتورها و سایر مستندات مورد استفاده در متن گزارش الزامی می‌باشد.

بررسی فنی

۱- هدف از اجرای طرح

در این قسمت هدف از ایجاد طرح شرح داده میشود و حدود و مشخصات طرح از جمله نام و ظرفیت عملی تولیدات، محل اجرای طرح و شیفت کار در روز، ساعت کاری در هر شیفت و تعداد روز کاری در سال ذکر میگردد. هدف از اجرای طرح، تولید یک محصول یا خدمت به منظور رفع نیاز بازار و کسب درآمد و عایدات می باشد که در جوامع، نظر دولت بیشتر به سمت رفع نیاز بازار و نظر مجریان طرح بیشتر به سمت کسب درآمد و عایدات متمایل می باشد.

علاوه بر اهداف فوق اهداف دیگری جهت اجرا و بهره برداری از یک طرح دنبال می شود که عمده آنها عبارتند از :

الف - از دید دولت

۱- رفع کمبودها

۲- افزایش تولید

۳- ایجاد رقابت که منجر به بالا رفتن کیفیت و کاهش قیمت تمام شده می گردد.

۴- ایجاد اشتغال

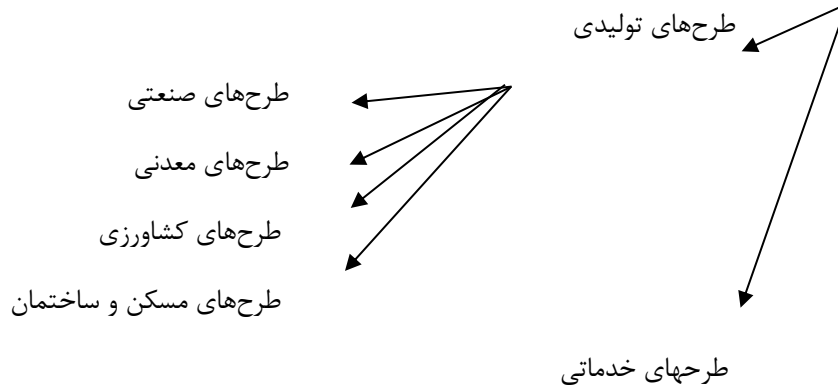
۵- ایجاد ارزش افزوده

ب - از دید مجری طرح

۱- کسب سود

۲- خدمت به جامعه از طریق رسیدن به اهداف مورد نظر بند الف.

انواع طرحها



الف) طرحهای تولیدی :

طرحهای هستند که نسبت به تولید محصولی مشخص با ظرفیت معین (طبق مجوزهای قانونی) اقدام می نمایند

ب) طرحهای خدماتی:

طرحهایی هستند که نسبت به ارائه و فروش یک خدمت اقدام نموده و در حقیقت محصول نهایی آنها ارائه خدمات می باشد.

طرح‌های ایجاد و توسعه :

به طور کلی طرح‌ها به لحاظ ماهیت بررسی به دو گروه ایجاد و توسعه تقسیم‌بندی می‌شوند. طرح‌های ایجاد مربوط به تأسیس واحدهای اقتصادی جدید و طرح‌های توسعه مربوط به شرکتهای فعالی می‌باشد که نیاز به توسعه بخش موجود دارند
یادآوری: اگر طرح به صورت توسعه و انتقال باشد باید محل فعلی و محل جدید هر دو مشخص و توضیح داده شود.

۲- تعیین ظرفیت طرح:

ظرفیت طرح با توجه به میزان تقاضای بازار، میزان سرمایه‌گذاری، امکانات تهیه مواد اولیه، نیروی کار ماهر، تعداد و شیفت کاری، امکانات تهیه سوخت و انرژی و ظرفیت ماشین‌آلات، میبایست در طرح توجیهی تعیین گردد.

انواع ظرفیت:

۲-۱- ظرفیت اسمی:

ظرفیت مجاز یک واحد تولیدی که طبق موافقت اصولی / جواز تأسیس برای یک واحد تولیدی مشخص شده است.

۲-۲- ظرفیت عملی:

ظرفیت تولید ممکن ماشین‌آلات در عمل یک واحد تولیدی می‌باشد. (این ظرفیت معمولاً با توجه به اطلاعات فنی ارائه شده توسط سازنده یا فروشنده ماشین‌آلات در پروفرما یا پیش‌فاکتور یا کاتالوگ‌های ماشین‌آلات تعیین می‌گردد).

۲-۳- ظرفیت تولیدی (فنی):

ظرفیتی است که یک واحد تولیدی با توجه به امکانات موجود مانند آب، برق و سوخت، مواد اولیه، آموزش و استفاده صحیح از کارکنان و همچنین ظرفیت عملی به آن دست پیدا می‌کند.

تعداد نوبت کار:

تعیین ساعت کاری، تعداد شیفت کار در روز و تعداد روزکاری در سال

- گلوگاه خط تولید و ذکر دلایل آن:

- تعیین راندمان و ذکر دلایل آن:

- محاسبه ظرفیت عملی بر اساس راندمان:

۳ - محصول تولیدی

یک واحد تولیدی میتواند تولید کننده یک یا چند محصول معین باشد

۳-۱: ظرفیت تولید محصولات فعلی واحد موجود و روند تولید و فروش آنها (مختص طرح‌های توسعه بوده و برای طرح‌های ایجاد تکمیل نگردد):

ردیف	نام محصول	واحد	ظرفیت پروانه	سال ماقبل		سال قبل		سال جاری		سال راه‌اندازی طرح توسعه	
				مقدار	مبلغ فروش	مقدار	مبلغ فروش	مقدار	مبلغ فروش	مقدار	مبلغ فروش
۱											
۲											
۳											
۴											
۵											

۲-۳: محصولات آتی طرح (طبق مجوز مربوطه):

ردیف	نام محصول	کد ISIC	ظرفیت اسمی	واحد محصول	قیمت واحد عمده فروشی		درصد استفاده از ظرفیت اسمی			
					داخلی (ریال)	بین‌المللی		سال اول	سال دوم	سال سوم
						مبلغ به ارز	نوع ارز			
۱										
۲										
۳										
۴										
۵										

۳-۳: شناخت محصولات طرح (فعلی و آتی):

ردیف	نام محصول	مشخصات (فیزیکی، فنی و ...)	صنایع بالادستی	صنایع پایین دستی	نام کالای مشابه
۱					
۲					
۳					
۴					
۵					

* در طرح‌های توسعه، در مورد تولیدات بخش موجود و بخش توسعه، کلیه موارد فوق ذکر شود.

۴- مواد اولیه، کمکی و بسته بندی

مقدار و نوع مواد اولیه مصرفی بستگی به نوع محصول و ترکیب شیمیایی و فیزیکی محصول و ظرفیت تولیدی آن دارد. لذا بدو می‌بایست نسبت به آنالیز محصول اقدام نمود تا میزان مصرف هر کدام از مواد اولیه در واحد محصول به دست آید. بسته به نوع ماشین‌آلات و تکنولوژی تولید و نیروی کار متخصص علاوه بر مواد اولیه مورد نیاز برای تولید محصول درصدی از مواد اولیه نیز جهت ضایعات در نظر گرفته می‌شود. در این مرحله موارد زیر مورد بررسی قرار گرفته و در گزارش لحاظ گردند:

- نوع و مشخصات مواد اولیه، مواد کمکی و بسته بندی (به صورت خام، نیمه ساخته یا ساخته شده) بر اساس مراجع معتبر علمی و تجاری
- منابع تأمین (داخلی یا وارداتی و یا وارداتی قابل تهیه در داخل) و امکان تهیه مداوم
- نحوه حمل و نقل و انبار مواد (با توجه به حجم مواد اولیه، کمکی و بسته بندی و میزان ذخیره آنها، حجم انبار مواد تعیین می‌گردد)
- میزان مصرف برای واحد تولید
- میزان ضایعات عادی (متعارف) و حتی الامکان توضیح در مورد کاربردهای ضایعات جهت استفاده مجدد در خط تولید و محصول بادرجه کیفی پائین تر به منظور ارتقاء ارزش افزوده طرح.
- هزینه تأمین (خرید و سایر هزینه های جانبی) در هزینه مواد اولیه میتوان بخشهای سایر هزینه ها مثل حقوق دولتی یا هزینه‌های پیمانکاری و سفارشات به پیمانکاران را نیز در نظر گرفت.
- احتمال جایگزینی با مواد دیگر

جدول - مواد اولیه، کمکی و بسته بندی

مصرف در ظرفیت اسمی				مقدار مصرف در واحد محصول	مقدار مواد	شرح	منبع تامین (داخلی، خارجی)	ردیف	
درصد	قیمت کل (میلیون ریال)		قیمت واحد (ریال)						
	جمع	مواد خارجی (هم ارزریالی)	مواد داخلی	مقدار	واحد	واحد محصول	شرح	منبع تامین (داخلی، خارجی)	ردیف
محصول ۱: ظرفیت اسمی: واحد محصول:									
								۱	
								۲	
								۳	
								۴	
								۵	
				جمع					
محصول ۲: ظرفیت اسمی: واحد محصول:									
								۱	
								۲	
								۳	
								۴	
								۵	
				جمع					
				جمع کل					

_ مواد اولیه مورد نیاز طرح شامل مواد خام، نیم ساخته و ساخته شده، مواد کمکی، بسته بندی، لوازم یدکی مصرفی و ... می باشد.
 - در صورت تعدد محصولات طرح جدول فوق برای کلیه محصولات تنظیم گردد.

۵- روش تولید

روش تولید و نوع فناوری از عوامل بسیار مهمی است که در اجرای صحیح یک طرح از نقش بسزایی برخوردار است. به منظور تولید یک محصول میتوان از روشهای مختلفی استفاده نمود. انتخاب روش تولید مناسب با توجه به عوامل مختلفی از جمله منابع در دسترس، فرهنگ صنعتی، مهارتهای موجود و قابلیت یا شرایط لازم جهت جذب فناوری مورد نظر صورت می گیرد. در بسیاری موارد دانش روشهای تولید در دسترس عموم قرار گرفته است لیکن بسیاری از فعالیتهای تحت لیسانس بوده و به کارگیری روش مورد نظر مستلزم در اختیار داشتن فناوری خاص آن است.

نتایج بررسی این بخش به صورت زیر در گزارش منعکس میگردد:

- شرح مبسوطی از روش تولید

- شرح مبسوط: سیستم ردپای مواد اولیه تا رسیدن به محصول نهایی. ضروری است تمام اتفاقاتی که در این میان رخ میدهد با توجه به شرایط فیزیکی حاکم مثل دما، فشار، رطوبت و... توضیح داده شود. در روش تولید باید فعالیت هر یک از ماشین آلات طرح معین شود.
- نموداری از گردش کار مواد تا مرحله بسته بندی که در آن فعالیتهای عمده و زمان مورد نیاز جهت هر یک از مراحل تولید مشخص شده است.
 - انجام موازنه مواد بر روی نمودار گردش کار.
 - ارزیابی روش تولید از جهات مختلف مانند قدیمی یا پیشرفته بودن آن، میزان ضایعات، مصرف انرژی و غیره.

۶- مشخصات دانش فنی تولید:

ضروری است موارد ذیل در این بخش ذکر گردد:

- امکان خرید دانش فنی مورد نیاز از منابع داخلی یا خارجی و نحوه انتقال فناوری.
 - مقایسه انواع شناخته شده دیگر دانش فنی و فن آوری های مرتبط و تشریح علت برتری انتخابهای انجام شده.
 - در خصوص دانش فنی ذکر مسئولیت و نحوه انتقال دانش فنی و محدودیتهای ارائه دهنده و گیرنده آن مورد تحلیل قرارگیرد.
- بنابراین ذکر این مهم که آیا دانش فنی در سطح ارائه مستندات یا همراه با ارائه نقشه ها و جزئیات محاسبات یا نصب و راه اندازی و غیره میباشد ضروری است.

۷- پیش بینی تولید:

با در نظر گرفتن برنامه زمانبندی طرح، راه اندازی آزمایشی و آغاز بهره برداری تجاری، لازم است برنامه تولید تا رسیدن به حداکثر ظرفیت عملی برای سالهای آتی مشخص گردد. پیش بینی تولید براساس مبانی ظرفیت، راندمان کار، مهارتهای نیروی انسانی، تأمین مواد اولیه، بازاریابی و سایر عوامل دیگر که عموماً به طور تدریجی افزایش مییابد، انجام میشود و لازم است به تجربیات دیگر در واحدهای مشابه نیز توجه شود.

برنامه تولید را میتوان به صورت زیر تهیه نمود:

- ذکر میزان تولیدات طی سالهای بهره برداری تا دستیابی به حداکثر ظرفیت عملی پیش بینی شده، با تعیین سالها و درصد استفاده از ظرفیت عملی. در صورت وجود ضایعات، میزان ضایعات قابل فروش و غیرقابل فروش ذکر گردد.

جدول - پیش بینی برنامه تولید طرح تأسیس

سال	۱۴۰۰...	۱۴۰۰...	۱۴۰۰...
شرح			
درصد استفاده از ظرفیت عملی			
تولیدات: (واحد بر حسب...)			
محصول.....			
جمع تولیدات			
ضایعات قابل فروش			
جمع تولیدات قابل فروش			

*در طرحهای توسعه بعضاً میتوان با استفاده از میزان تولیدات قبلی، میزان تولید بخش موجود را پیش بینی نموده

و با تولیدات بخش توسعه ذکر کرد. در صورت وجود ضایعات، میزان ضایعات قابل فروش و غیرقابل فروش ذکر گردد.

جدول - پیش بینی برنامه تولید طرح توسعه

مقادیر بر حسب واحد...

۱۴۰۰...	۱۴۰۰...	۱۴۰۰...	۱۴۰۰...	سال بهره برداری	شرح
					میزان تولیدات بخش موجود * محصول.....
					درصد استفاده از ظرفیت در بخش توسعه
					میزان تولیدات بخش توسعه: محصول.....
					جمع تولیدات بخش توسعه
					جمع تولیدات (موجود + توسعه)
					ضایعات قابل فروش
					جمع تولیدات قابل فروش

جدول - برنامه تولید و قیمت فروش طرح تاسیس

ارقام به میلیون ریال

۱۴۰۰...	۱۴۰۰...	۱۴۰۰...	۱۴۰۰...	سال بهره برداری	شرح
					جمع میزان تولیدات (واحد بر حسب...)
					محصول ۱ (قیمت فروش واحد/ ریال)* محصول ۲ (قیمت فروش واحد/ ریال)
					فروش کل

* قیمت فروش باید مطابق با مطالعه بخش بازار باشد.

*در طرحهای توسعه در زمینه برنامه تولید و قیمت‌های فروش محصولات بخش های موجود و توسعه، جدول فوق بطور جداگانه

تهیه گردیده و جدول تلفیقی آن ارائه گردد.

جدول - پیش بینی فروش برنامه تولید طرح توسعه

مقادیر بر حسب واحد...

۱۴۰۰...	۱۴۰۰...	۱۴۰۰...	۱۴۰۰...	سال بهره برداری	شرح
					میزان فروش تولیدات بخش موجود * محصول..... (قیمت فروش واحد/ ریال) (قیمت فروش واحد/ ریال)
					جمع میزان فروش تولیدات بخش موجود
					میزان فروش تولیدات بخش توسعه: محصول..... (قیمت فروش واحد/ ریال) (قیمت فروش واحد/ ریال)
					جمع فروش تولیدات بخش توسعه
					جمع فروش تولیدات (موجود + توسعه)
					فروش ضایعات قابل فروش (قیمت فروش واحد/ ریال)
					جمع فروش تولیدات

۸- هزینه های سرمایه گذاری طرح:

به طور کلی در دو مرحله اجرای و بهره برداری از طرح، سرمایه گذاری صورت میگیرد. سرمایه موردنیاز در دوران اجرای طرح، سرمایه ثابت و سرمایه مورد نیاز در دوران بهره برداری از طریق سرمایه در گردش تأمین میشود.

داراییهای ثابت در مرحله اجرای طرح، احداث و خریداری گردیده و طی دوران بهره برداری مورد استفاده قرار میگیرند. اقلام دارایی ثابت را میتوان به صورتهای مختلف دسته بندی نمود از جمله:

جدول - هزینه های سرمایه گذاری طرح تأسیس

ارقام: میلیون ریال

جمع کل		باقیمانده					انجام شده	شرح
		جمع هزینه های ارزی وریالی						
		جمع	سهام بانک		سهام شرکت	هم ارز ریالی هزینه های ارزی		
درصد سهام بانک	مبلغ		درصد	مبلغ			درصد	مبلغ
۰٪	۰	۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰	زمین
۰٪	۰	۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰	ساختمان و محوطه سازی
۰٪	۰	۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰	تأسیسات داخلی
۰٪	۰	۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰	تأسیسات خارجی
۰٪	۰	۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰	جمع تأسیسات
۰٪	۰	۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰	ماشین آلات و تجهیزات داخلی
۰٪	۰	۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰	ماشین آلات و تجهیزات خارجی
۰٪	۰	۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰	جمع ماشین آلات و تجهیزات
۰٪	۰	۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰	وسائط نقلیه
۰٪	۰	۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰	اثاثیه و ملزومات
۰٪	۰	۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰	متفرقه و پیش بینی نشده
۰٪	۰	۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰	قبل از بهره برداری
۰٪	۰	۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰	جمع سرمایه گذاری ثابت
۰٪	۰	۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰	سرمایه در گردش
۰٪	۰	۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰	جمع کل سرمایه گذاری

جدول - هزینه های سرمایه گذاری طرح توسعه

ارقام: میلیون ریال

جمع کل طرح (موجود و توسعه)		طرح توسعه										ارزش دارائیهای موجود			شرح
		جمع کل طرح توسعه		باقیمانده						انجام شده	سهم بانک				
				جمع هزینه های ارزی و ریالی		سهم بانک		سهم شرکت	هم ارز ریالی				هزینه های ریالی	جمع	
درصد سهم بانک	مبلغ	درصد سهم بانک	مبلغ	جمع	درصد	مبلغ	سهم شرکت			هزینه های ارزی	ریالی	جمع			سهم ملی
۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	زمین	
۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	ساختمان و محوطه سازی	
۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	تأسیسات داخلی	
		۰٪	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	۰					تأسیسات خارجی	
۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	جمع تأسیسات	
۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	ماشین آلات و تجهیزات داخلی	
		۰٪	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	۰					ماشین آلات و تجهیزات خارجی	
۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	جمع ماشین آلات و تجهیزات	
۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	وسائط نقلیه	
۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	اثاثیه و ملزومات	
۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	متفرقه و پیش بینی نشده	
۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	قبل از بهره برداری	
۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	جمع سرمایه گذاری ثابت	
۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	سرمایه در گردش	
۰٪	۰	۰٪	۰	۰	۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	جمع کل سرمایه گذاری	

۸-۱ - زمین

در بررسی و مطالعات طرحهای ارجاع شده از سوی متقاضیان تسهیلات، موارد ذیل در خصوص بررسی زمین محل اجرای طرح می بایست مد نظر قرار گیرد:

- اندازه و ابعاد زمین

- مشخصات و نوع زمین (ترکیب خاک، زه کشی و ...)

- امکان رفع فضولات صنعتی

- بهای زمین

- دسترسی به بازار فروش

- دسترسی به مواد اولیه

- راههای دسترسی مناسب

- دسترسی به نیروی کار ماهر

- دسترسی به تأسیسات زیربنایی مانند نزدیکی به نیروگاه برق، منابع آبی و یا خطوط لوله گاز.

*وجود امتیازات خاص زمین: مثل ملاحظه سیاسی یا منطقه آزاد و یا مناطقی که در آنها مالیات کمتر می باشد (مناطق محروم) و ... که در این صورت تسهیلات دولتی مثل کمک های بلاعوض بوده و دوران بازپرداخت طولانی تسهیلات به آن تعلق می گیرد.

نکات:

- در صورتی که زمین به نام بعضی از سهامداران میباشد، انتقال سند به نام شرکت مادر باید مد نظر قرار گیرد.
- مقدار زمین مورد نیاز باید براساس مساحت لازم جهت احداث ابنیه، تأسیسات، فضای سبز و فضای مورد نیاز طرح توسعه معین شود.
- در صورتی که زمین موجود بیش از مساحت مورد نیاز باشد، مابه التفاوت آن باید در دارایی های خارج از طرح منظور گردد.
- ضروری است کاربری زمین از لحاظ صنعتی و مجوزهای مربوطه، کنترل و در گزارش ذکر گردد.
- کلیه توضیحات می بایست با کروکی زمین مطابقت داشته باشد.
- در مورد دسترسی به زمین در صورتیکه محل طرح داخل یک مجموعه صنعتی باشد باید اظهار نظر کارشناسی شود.
- در صورتیکه امکان احراز موقعیت زمین وجود نداشته باشد باید از کارشناس رسمی دادگستری استعلام لازم صورت پذیرد.

جدول مشخصات و هزینه محل اجرای طرح:

جدول - مشخصات زمین طرح ایجاد

ردیف	شرح	مشخصات	مقدار	واحد	هزینه واحد	هزینه (میلیون ریال)		هزینه کل (میلیون ریال)
						انجام شده	مورد نیاز	
					جمع کل			

جدول - مشخصات زمین طرح توسعه

جمع کل (موجود + توسعه) (میلیون ریال)	بخش توسعه			بخش موجود			شرح
	هزینه (میلیون ریال)			بهای هر متر مربع	ابعاد	ارزش دفتری تا تاریخ.....	
	جمع	مورد نیاز	انجام شده تا تاریخ.....				

*مستندات مربوطه شامل سند، قرارداد و... ضمیمه گردد

آدرس و کروکی محل اجرای طرح:

۸-۲- محوطه سازی

در بررسی محوطه سازی، نکات زیر مورد توجه قرار میگیرند:

- ۱- نیاز به تسطیح، میزان و هزینه های آن (نقشه برداری، آزمایش خاک، خاکبرداری، حمل، خاکریزی، کوبیدن)
- ۲- دیوارکشی: نوع دیوار (آجری، بلوک، نرده و...)، عرض، ارتفاع، طول با توجه به ابعاد زمین، برآورد قیمت هر مترمربع یا متر طول و هزینه کل آن
- ۳- نوع و هزینه درهای ورودی
- ۴- جدول بندی و کانال کشی: میزان نیاز جدول بندی و آبروها با در نظر گرفتن خیابان کشی جهت جمع آوری و هدایت آبهای سطحی، هزینه هر واحد و هزینه کل
- ۵- خیابان کشی و آسفالت: مترآژ و ابعاد لازم جهت ارتباط داخل محوطه و بیرون کارخانه، زیرسازی، آسفالت، هزینه هر مترمربع و هزینه کل

ردیف	شرح	مشخصات	مقدار	واحد	هزینه واحد	هزینه (میلیون ریال)		هزینه کل (میلیون ریال)
						انجام شده	مورد نیاز	
۱	عملیات خاکی و تسطیح							
۲	حصارکشی پیرامون زمین							
۳	خیابان کشی و آسفالت و جدول گذاری							
۴	پارکینگ							
۵	فضای سبز							
۶	روشنایی محوطه							
جمع کل								

* در طرح توسعه، مشخصات عملیات محوطه سازی صورت پذیرفته در بخش موجود نیز علاوه بر مشخصات و هزینه های انجام شده و مورد نیاز بخش توسعه نوشته شود.

۸-۳- انواع ساختمانها:

بسته به نوع طرح مورد اجرا ممکن است به ساختمانهای مختلفی از نظر تولیدی، تأسیساتی، اداری، خدماتی و غیره نیاز باشد. مواردی از قبیل سطح زیربنای موردنیاز، نوع و مشخصه های فنی هر ساختمان و هزینه هر واحد و هزینه کل آن با در نظر گرفتن نیاز طرح، موافقتهای اخذ شده و ظرفیتهای تعیین شده میبایست برآورد گردد. در مورد ساخت ساختمانها توجه به نکات زیر ضروری است:

۱. نحوه محاسبه حجم ساختمانها با توجه به نوع هر یک

۲. ابعاد

۳. نوع ساختمان با توجه به چیدمان دستگاهها

۴. هزینه ساخت با توجه به قیمتها و استعلامهای دریافتی

۵. ارائه مشخصات ساختمانها و عملیات ساختمانی از قبیل دیوارکشی، کف سازی، بتن ریزی و...

تذکر: ضروری است مساحت، ابعاد و ارتفاع ساختمانها با نقشه های تأیید شده مراجع ذیربط (از جمله مهندس ناظر و در صورت احداث در شهرک صنعتی توسط سازمان مربوطه) و نحوه چیدمان دستگاهها مطابقت و همخوانی داشته باشد.

تأسیسات داخلی ساختمانها اعم از الکتریکی و مکانیکی از قبیل لوله کشی، سیم کشی، کانال کشی، ناور، تهویه و غیره معمولاً جزو هزینه های ساختمانی منظور میشوند. علاوه بر این هزینه های طراحی و نظارت بر اجرا نیز از جمله هزینه های ساختمانی منظور میشوند.

در ذیل به نمونه ای از دسته بندی ساختمانهای طرح اشاره شده است. با توجه به نوع طرحهای مورد بررسی، همه موارد مکذور در طرحها ضرورتی ندارند.

الف- برخی انواع ساختمانهای تولید (متناسب با نیاز و واحدهای صنعتی)

۱- ساختمان های اصلی تولید

مساحت سالن تولید معمولاً براساس نحوه چیدمان ماشین آلات (Layout) تعیین می گردد. لذا قبل از احداث سالن تولید میبایست نقشه چیدمان ماشین آلات تعیین شده باشد. معمولاً سازنده ماشین آلات نقشه چیدمان ماشین آلات را تعیین می کند که در برخی موارد نقشه و مساحت ساختمانها نیز توسط وی مشخص شده و به خریدار ماشین آلات ارائه می گردد. در مواردی که این نقشه ارائه نگردد مجری طرح میبایست با استفاده از تجربیات واحدهای صنعتی موجود و مشاوران مجرب نسبت به تهیه نقشه چیدمان ماشین آلات اقدام نماید.

۲- انبارها

-**انبار مواد اولیه:** این انبار به منظور ذخیره مواد اولیه مورد نیاز طرح جهت عدم ایجاد وقفه در تولید احداث می‌گردد که مساحت آن بسته به نوع مواد اولیه و مقدار مورد نیاز جهت ذخیره با توجه به ظرفیت تولیدی طرح تعیین می‌گردد. امکانات مربوط به دسترسی مواد اولیه و نزدیکی مراکز تأمین آن‌ها می‌تواند در تعیین مساحت انبار مواد اولیه نقش داشته باشد. ضمناً نوع مواد اولیه در نقشه و شکل انبار تعیین کننده می‌باشد. برای مثال جهت احداث انبار گندم می‌بایست امکانات تهویه و همچنین تاریک بودن فضای انبار (به دلیل عدم جوانه زدن گندم) در نظر گرفته شود. به همین دلیل انبارهای ذخیره گندم یا سیلو به شکل استوانه احداث می‌گردند.

- **انبار محصول:** مساحت این انبار با توجه به ظرفیت تولیدی و بازار فروش تعیین می‌گردد. برای مثال بازار برخی از محصولات به صورت فصلی می‌باشد که بر این اساس می‌بایست انبار ذخیره جهت نگهداری محصول تا زمان فروش به مساحت کافی در اختیار باشد.

ب- ساختمانهای تأسیساتی

- ۱- ساختمان آب و فاضلاب : استخر ، مخازن هوایی و زمینی ، پمپ خانه و...
- ۲- ساختمان بخار
- ۳- ساختمان برق : پست اصلی ، ساختمان برق اضطراری و...
- ۴- ساختمان سوخت یا فونداسیون مخازن زیر زمینی سوخت
- ۵- ساختمان گرمایش و سرمایش (جهت شوفاژ، چیلرو غیره)
- ۶- ساختمان برای تأسیسات هوای فشرده
- ۷- ساختمان آزمایشگاه
- ۸- ساختمان آتش نشانی
- ۹- ساختمان تعمیرگاه
- ۱۰- سایر ساختمان های مورد نیاز با توجه به نیاز طرح

ج- ساختمانهای اداری ۱- اداری مرکزی و مدیریت

- ۲- اداری فرعی
- ۳- نگهبانی
- ۴- ساختمان باسکول
- ۵- سایر

د- ساختمانهای خدماتی

شامل نهارخوری، خوابگاه، نمازخانه و ... می‌باشند. این ساختمان‌ها به منظور ایجاد برخی نیازهای کارکنان واحد تولیدی اعم از اداری و تولید احداث می‌گردند که انواع و مساحت‌های هر یک به شرح جدول ذیل می‌باشد.

ردیف	شرح	مساحت مورد نیاز به ازای هر نفر*	واحد
۱	دوش و رختکن	۲/۲۵	متر مربع
۲	نهارخوری	۳/۵	متر مربع
۳	درمانگاه	۰/۵	متر مربع
۴	خوابگاه	۱۰	متر مربع
۵	مهمانسرا	۲۲	متر مربع
۶	فروشگاه تعاونی	۰/۲۵	متر مربع
۷	نمازخانه و تالار اجتماعات	۱/۵	متر مربع

*مترهای فوق برای تعداد نفراتی در نظر گرفته می‌شود که نیاز به استفاده از امکانات فوق را خواهند داشت (تعداد کل پرسنل مدنظر نمی‌باشد).

جدول - ساختمانها در طرح ایجاد

شرح*	مساحت (مترمربع)	بهای واحد (میلیون ریال)	انجام شده تا تاریخ.....	مورد نیاز (میلیون ریال)	جمع (میلیون ریال)	مشخصات ساختمانها (نوع اسکلت، کف، دیوار، سقف دیوارها و...)
سوله انبار مواد اولیه انبار محصول تولیدی ساختمان اداری ساختمان نگهبانی ساختمان پست برق سایر						
جمع						

*مستندات مربوطه از قبیل قرارداد، نقشه ها و... ضمیمه گردد

*مستندات مربوط به محاسبات و نیاز سنجی فضاها و ساختمانها ی مندرج در جدول فوق ضمیمه گردد

مبالغ: میلیون ریال

شرح*	ارزش دفتری بخش موجود تا تاریخ.....	بخش توسعه					مقدار کار	جمع کل	مشخصات ساختمانها
		مورد نیاز	انجام شده تا تاریخ.....	هزینه واحد (ریال)	جمع	جمع			
سوله انبار مواد اولیه انبار محصول تولیدی ساختمان اداری ساختمان نگهبانی ساختمان پست برق سایر									
جمع									

*مستندات مربوطه از قبیل قرارداد، نقشه ها و... ضمیمه گردد

*مستندات مربوط به محاسبات و نیاز سنجی فضاها و ساختمانها ی مندرج در جدول فوق ضمیمه گردد. لازم بذکر است ساختمان های

موجود در محل پروژه که مورد نیاز طرح نمی باشد نیز باید در جدولی جداگانه آورده شود

۸-۴- تأسیسات

بر حسب نیاز، انواع تأسیسات یک طرح تولیدی از قبیل برق، آب، بخار، هوای فشرده، سوخت، گازهای صنعتی، روغن داغ، لوله کشی، سیستم اعلام و اطفای حریق، سیستم گرمایش و سرمایش، سیستم تصفیه آب، سیستم تصفیه فاضلاب صنعتی و غیرصنعتی، باسکول، تهویه، واحد زباله سوز، مخبرات، چیلر، برج خنک کننده و سیستم حفاظتی مشخص و هزینه هر یک تعیین میشود. منابع تأمین، مقدار مورد نیاز، ذخیره سازی و تجهیزات اضطراری در هر مورد می بایست برآورد گردند. هزینه های تأسیسات، شامل خرید و نصب دستگاهها و تجهیزات اصلی، یدکی و ذخیره، لوله، کابل، اتصالات و غیره است.

به طور کلی تأسیسات مورد نیاز یک واحد تولیدی به دو بخش الکتریکی و مکانیکی تقسیم می‌شوند:

۸-۴-۱- تأسیسات الکتریکی:

تأسیسات الکتریکی شامل موارد ذیل می‌باشد:

انشعاب برق:

شامل حق انشعاب و در صورت نیاز واحد تولیدی، احداث پست اختصاصی برق به همراه تجهیزات مربوطه شامل کابل کشی‌های فشار قوی، ترانسفورماتورها، تابلوها و خازن‌ها و وسایل اندازه‌گیری که براساس قرارداد منعقد شده از سوی شرکت برق منطقه‌ای، از شعاب واگذار می‌گردد و هزینه آن توسط شرکت برق منطقه‌ای تعیین و در قرارداد ذکر می‌شود. پست برق به دو صورت هوایی و زمینی بوده که در مواقعی که میزان برق مورد نیاز بیشتر از حدود ۴۰۰ کیلووات باشد از پست برق زمینی و کمتر از آن از پست برق هوایی استفاده می‌شود. معمولاً کارخانجات در زمان ساخت کارخانه اقدام به اخذ یک انشعاب برق موقت نموده که دارای قدرت محدودی جهت تأمین برق مورد نیاز روشنایی کارگاه‌ها و خوابگاه‌ها و برخی تجهیزات در دوره احداث کارخانه می‌باشد.

تأسیسات برق:

- محاسبه و تعیین حداکثر توان برق مورد نیاز (بر حسب KW) به طور مثال براساس Technical Data پرفورما و ضریب همزمانی وسایل بخشهای مصرف کننده برق محاسبات آن نشان داده شود. در برخی موارد در پرفورمای ماشین آلات میزان مصرف برق خط تولید به ازای میزان تولید ذکر شده است.

- نحوه تأمین، موافقت‌ها و قراردادهای لازم یا استعلامها

- برآورد هزینه هر یک از اقلام مربوطه شامل حق انشعاب و تجهیزات لازم از جمله تجهیزات پست، ترانسها و تابلوهای فشار قوی و

ضعیف، کابل کشی فشار قوی و ضعیف، توسعه شبکه و...

- تعیین تعداد و مشخصات کلیه دستگاهها و تجهیزات

ژنراتور برق اضطراری:

به منظور تأمین بخشی از برق مورد نیاز کارخانه در زمان قطع برق از یک یا چند دستگاه ژنراتور با توان مختلف استفاده می‌شود که می‌بایستی با توجه به نوع صنعت و حداقل روشنایی لازم در موقع قطع برق انتخاب گردد. این مقدار حدوداً ۲۰٪ قدرت انشعاب می‌باشد. به طور مثال در برخی صنایع مانند ذوب آهن و شیشه، برق اضطراری مورد نیاز با سایر صنایع متفاوت می‌باشد زیرا در صورت قطع برق کوره‌های این نوع صنایع سرد شده و بهره‌برداری مجدد از آن مستلزم بازسازی و صرف هزینه زیاد می‌باشد. لذا می‌بایست قدرت ژنراتور برق انتخابی علاوه بر تأمین برق اضطراری توانایی تأمین برق مورد نیاز کوره‌ها را نیز داشته باشد.

۸-۴-۲- تأسیسات مکانیکی:

در یک واحد تولیدی عمده تأسیسات مکانیکی به شرح ذیل می‌باشند:

تأسیسات آبرسانی:

تأسیسات آبرسانی شامل برآورد هزینه‌های ذیل می‌باشد:

- هزینه انشعاب آب (براساس قرارداد خرید انشعاب از سازمان آب منطقه‌ای یا شهرک صنعتی و...)

- هزینه‌های مربوط به لوله‌کشی و موتور پمپ‌ها

- هزینه‌های مربوط به منبع ذخیره آب

▪ مخازن هوایی: شامل مخزن، پایه هوایی، پمپ و لوله‌کشی

▪ مخازن زمینی: شامل استخرهای بتنی یا عایق به وسیله مواد عایق کننده مانند ژئوممبران

- هزینه مربوط به حفر چاه‌های عمیق و نیمه عمیق:

در این بخش به ازای هر متر عمق چاه، هزینه لوله‌گذاری و نصب پمپ برآورد می‌گردد. عمق چاه به صورت ذیل تخمین زده می‌شود:

عمق چاه (متر)	آب خام مورد نیاز (مترمکعب در روز)
۳۰	۲۵ الی ۳۵
۵۰	۳۵ الی ۵۰
۷۰	۵۰ الی ۶۰
۱۰۰ به بالا	۶۰ به بالا

لازم به ذکر است که عمق چاه در جدول فوق می تواند بسته به عمیق یا سطحی بودن سفره آب زیرزمینی و منطقه جغرافیایی متفاوت باشد - هزینه های مربوط به تصفیه فیزیکی آب شامل فیلترهای شنی، لوله کشی و پمپ های مربوطه.

تأسیسات سوخت رسانی:

تأسیسات سوخت رسانی در یک واحد تولیدی می تواند جهت تأمین گاز طبیعی و یا گازوئیل و مازوت مورد نیاز طرح احداث گردد که بسته به نوع سوخت مصرفی تأسیسات آن متفاوت می باشد.

۱- گاز طبیعی: شامل حق انشعاب، لوله کشی ها، فشارشکن ها و کنتور می باشد.

۲- گازوئیل یا مازوت: شامل مخازن زمینی، پمپ ها و لوله کشی های مربوطه می باشد.

سیستم گرمایش و سرمایش:

این تأسیسات به منظور خنک یا گرم نمودن هوای ساختمان ها بخصوص ساختمان های اداری، رفاهی و تولید، احداث می گردند که می تواند به صورت بخاری های صنعتی، شوفاژ، موتورخانه مربوطه، چیلر، کولرهای آبی و گازی، سیستم های تهویه سالن و هواکش ها باشد.

برج های خنک کننده:

به منظور کاهش درجه حرارت سیستم فرآیند تولید و حداکثر بهره وری از آب مورد نیاز سیستم، پیش بینی می گردد که شامل هزینه های مربوط به احداث برج، پمپاژ و لوله کشی های مربوطه می گردد.

فاضلاب:

در حالت عمومی به صورت چاه سازی پیش بینی می گردد و در صورتیکه احتیاج به تصفیه شیمیایی ویژه ای داشته باشد می بایست علاوه بر دفع فاضلاب عمومی نسبت به ایجاد حوضچه های هوادهی، سیستم پمپ ها و دفع آنها نیز اقدام نمود.

اطفای حریق:

شامل کپسول های آتش نشانی و در صورتیکه سیستم اطفاء حریق به صورت متمرکز و هوشمند باشد شامل پمپ های فشارقوی، لوله کشی، نازل ها و سیستم های هشدار دهنده و سنسورهای دود، دما، گاز و رله ها می باشند.

سایر تأسیسات:

شامل دیگ بخار، هوای فشرده (کمپرسور)، باسکول، جرثقیل و غیره می باشد که هر کدام با توجه به نوع و توان مورد نیاز انتخاب می گردند. همچنین جرثقیل، باسکول و لیفتراک با توجه به نوع کاربری آن در طرح تولیدی می توانند در بخش تأسیسات و یا تجهیزات لحاظ گردند.

مبالغ: میلیون ریال

جدول - هزینه های تأسیسات در طرح ایجاد

شرح	انجام شده تا تاریخ.....		مورد نیاز		جمع کل	مشخصات فنی
	ارزی (واحد)	ریالی	ارزی (واحد)	ریالی		
برق						
آب						
هوای فشرده						
چیلر/ برج های خنک کننده						
دیگ بخار						
سرمایش و گرمایش						
سیستم اعلام و اطفاء حریق						
سیستم حفاظتی						
باسکول						
سوخت						
جرثقیل						
ارتباطات						
فاضلاب بهداشتی						
فاضلاب صنعتی						
سایر موارد مرتبط با نوع و شرایط طرح						
جمع						

*مستندات مربوطه از قبیل مجوزها، قراردادها، پیش فاکتورها و... ضمیمه گردد

*مستندات مربوط به نیاز سنجی تأسیسات ضمیمه گردد. (این بررسی ها با مد نظر قرار دادن وضعیت آب و برق و... موجود در منطقه

انجام گردد)

مبالغ: میلیون ریال

مشخصات فنی	جمع کل	بخش توسعه				بخش موجود		شرح
		مورد نیاز		انجام شده تا تاریخ.....		ارزش دفتری تا تاریخ.....		
		ریالی	ارزی (واحد)	ریالی	ارزی (واحد)			
							برق	
							آب	
							هوای فشرده	
							چیلر/ برجهای خنک کننده	
							دیگ بخار	
							سرمایش و گرمایش	
							سیستم اعلام و اطفاء حریق	
							سیستم حفاظتی	
							باسکول	
							سوخت	
							جرثقیل	
							ارتباطات	
							فاضلاب بهداشتی	
							فاضلاب صنعتی	
							سایر موارد مرتبط با نوع و شرایط طرح	
							جمع	

*مستندات مربوطه از قبیل مجوزها، قراردادها، پیش فاکتورها و... ضمیمه گردد

*مستندات مربوط به نیاز سنجی تأسیسات ضمیمه گردد

۸-۵- ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز طرح:

جهت انتخاب ماشین آلات و تجهیزات طرح می بایست نکات ذیل مد نظر قرار گیرد:

(۱) قیمت

(۲) کیفیت و ظرفیت و نوع تکنولوژی.

(۳) انطباق ماشین آلات با سیستم تولیدی مورد نظر و مقررات مربوط به ورود کالا.

(۴) شرایط اقلیمی و محیطی که می بایست ماشین آلات در آنجا مستقر شوند.

(۵) دسترسی به قطعات یدکی و متخصصین تعمیرات ماشین آلات مذکور.

(۶) نوع و میزان مصرف سوخت و انرژی.

طراحی و چیدمان ماشین آلات (lay out)

نحوه استقرار ماشین آلات در سالن تولید کارخانه را طراحی و چیدمان ماشین آلات (lay out) می نامند و به منظور تطبیق و تناسب

چیدمان ماشین آلات با فضای مورد نیاز جهت استقرار آنها مورد بررسی کارشناسی قرار می گیرد.

پروسه تولید:

نمودار فرآیند عملیات (OPC) نشان دهنده کلیه مراحل ساخت قطعات یک محصول از ماده اولیه تا محصول نهایی و چگونگی اتصال

این قطعات به یکدیگر می باشد. این نمودار نشان دهنده تقدم و تاخر تمام عملیات و بازرسی های موجود در یک فرآیند ساخت و مونتاژ است.

ماشین آلات داخلی و خارجی:

ماشین آلات مورد نیاز طرح به دو دسته ماشین آلات داخلی (ماشین آلتی که در داخل کشور تولید می شوند) و ماشین آلات خارجی

(ماشین آلتی که از خارج از کشور خریداری می گردند) تقسیم می شوند.

برای تعیین قیمت ماشین آلات داخلی اخذ پیش فاکتور منطبق با مشخصات فنی مورد نظر ضروری است. در حقیقت پیش فاکتور برگه‌ای است که طی آن سازنده یا فروشنده ماشین آلات نسبت به اعلام قیمت ماشین آلات و مشخصات فنی آن در پیش فاکتور یا کاتالوگ‌های پیوست پیش فاکتور اقدام می‌نماید. معادل این برگه برای ماشین آلات خارجی به نام پروفرا می‌باشد. (نحوه حمل ماشین آلات خارجی طرح از قوانین اینکوترمز ۲۰۲۰ پیروی می‌کند)

علاوه بر تعیین هزینه ماشین آلات برآورد هزینه های زیر به تفکیک ریالی و ارزی نیز ضروری است:

- هزینه دانش فنی (Know How)
- هزینه خدمات مهندسی اعم از پایه و تفصیلی
- آموزش
- قطعات یدکی مورد نیاز
- حمل و نقل (داخلی و خارجی)
- بیمه حمل داخلی و خارجی
- ترخیص
- انبارداری
- نصب، تست، راه اندازی و نظارت بر نصب
- گارانتی و...

ماشین آلات و تجهیزات داخلی طرح :

ردیف	مشخصات (مدل، ظرفیت، انرژی مصرفی ، وزن، متعلقات مربوطه و ..)	تعداد	مبلغ واحد	هزینه کل (میلیون ریال)		
				انجام شده	باقیمانده	جمع کل

* مستندات مربوط به نیاز سنجی ماشین آلات ضمیمه گردد

* برای هر یک از اقلام فوق ضمن مقایسه قیمت‌ها، خدمات و ... با شرکتهای مشابه دلایل توجیهی انتخاب خود را ضمیمه فرمایید.

* تصویر پیش فاکتور و یا قراردادهای معتبر با سازندگان ماشین آلات و تجهیزات داخلی ضمیمه گردد.

جدول - مشخصات کلیه دستگاهها براساس قراردادها/ فاکتور/ پیش فاکتورهای اصلی ماشین آلات داخلی مورد نیاز

شرح	شماره و تاریخ پیش فاکتور	شرکت سازنده	تعداد	مدل	ظرفیت	واحد ظرفیت	مشخصات فنی دستگاه	ابعاد دستگاه (m ²)	وزن دستگاه (kg)	مشخصات تولید / تولیدات	میزان مصرف برق (kw)	هزینه ریالی (م-ر)
الف- در قرارداد فاکتور/ پیش فاکتور اصلی الف-۱- الف-۲- الف-۳-												

* مستندات مربوطه در این خصوص از شرکت سازنده ضمیمه گردد

ماشین آلات و تجهیزات خارجی طرح :

هزینه کل (میلیون ریال)			جمع هزینه به ارز	نوع ارز	مبلغ واحد (نوع ارز)	تعداد	مشخصات (مدل ، ظرفیت، انرژی مصرفی ، متعلقات مربوطه و ...)	عنوان	ردیف
جمع کل	باقیمانده	انجام شده							
							جمع		
					-	-		حمل و نقل خارجی	
					-	-		حمل و نقل داخلی	
					-	-		حقوق ورودی	
					-	-		گشایش اعتبار	
					-	-		بیمه	
					-	-		دانش فنی	
					-	-		نصب و راه اندازی	
					-	-		سایر هزینه ها	
		-					جمع کل		

* شماره ، تاریخ و صادر کننده پروفرا/پروفرم ها : نرخ تسعیر ارز/ارزها:
 * تصویر پروفرا/پروفرمای معتبر سازندگان اصلی ماشین آلات و تجهیزات خارجی به همراه مستندات مربوط به نیاز سنجی آنها ضمیمه گردد.
 * در طرحهای توسعه، مشخصات ماشین آلات بخش موجود نیز علاوه بر مشخصات و هزینه های انجام شده و مورد نیاز بخش توسعه شرح داده شوند.

جدول - مشخصات کلیه دستگاههای پروفرا/پروفرمای اصلی جهت ماشین آلات خارجی مورد نیاز

شرح	شماره و تاریخ پروفرا شرکت	کشور فروشنده - نوع شرکت	شرکت و کشور سازنده	تعداد	مدل	ظرفیت	واحد ظرفیت	مشخصات فنی دستگاه	ابعاد دستگاه (m2)	وزن دستگاه (kg)	مشخصات تولید /تولیدات	میزان مصرف برق (kw)	هزینه هزینه (ارزی)	هزینه معادل ریالی (م-ر)
الف - در پروفرا/ پروفراهای اصلی الف-۱-..... الف-۲-..... الف-۳-.....														

*مستندات مندرج در جدول فوق از شرکت سازنده ضمیمه گردد

نکته مهم : جهت درج اقلام سرمایه گذاری مورد نیاز مشاور طرح میبایست مبنای محاسبات مربوط به نیاز سنجی کلیه ماشین

آلات ، تجهیزات ، تاسیسات ، ساختمان ها ، انشعابات و... به همراه مستندات مربوطه را ارائه نماید

۸-۶- لوازم و تجهیزات آزمایشگاهی و کارگاهی

این اقلام شامل وسایل آزمایشگاهها، تجهیزات تعمیرگاهها، کارگاهها، انبارها، و وسایل ایمنی است. همانند سایر اقلام سرمایه گذاری لازم است میزان کیفیت مورد نیاز هر یک، بررسی شده و برآورد هزینه آن براساس مشخصات، تعداد، پیشنهادات قیمت و استفاده از موارد مشابه صورت گیرد.

۸-۷- وسائط نقلیه

وسائط نقلیه مورد نیاز جهت رفع نیازهای روزمره کارخانه، انتقال مواد و کالا و رفت و آمد کارکنان (در صورت لزوم) به داخل و خارج کارخانه میباشد. ضمن بررسی نوع، تعداد دستگاه، مشخصات، نحوه تأمین، قیمت هر یک، کل هزینه آن برآورد میشود.

۸-۸- تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی

در این قسمت هزینه های تجهیزات و وسایل اداری و خدماتی از جمله اثاثه اداری، لوازم آشپزخانه و رستوران، تلفن، دورنگار، کامپیوتر، چاپگر، وسایل نظافت و آبدارخانه، تجهیزات بهداشتی و... برآورد میگردد.

۸-۹- هزینه های متفرقه و پیش بینی نشده

با توجه به اینکه در اغلب موارد در مرحله بررسی طرح جهت تأمین نیاز مالی و تصمیم گیری جهت تخصیص اعتبار و تسهیلات بانکی، جزئیات دقیق طرح در اختیار نیست و در طول اجرای طرح، تغییراتی در حجم عملیات اجرایی و هزینه های آن و قیمتها وجود خواهد داشت از اینرو با توجه به نوع طرح درصدی از هزینه های سرمایه گذاری ثابت مورد نیاز تا تکمیل به استثنای هزینه های قبل از بهره برداری به منظور پیشگیری از خطای احتمالی محاسبات، رعایت احتیاط و مقابله با افزایش قیمتها و تغییرات احتمالی تحت عنوان هزینه های پیش بینی نشده در نظر گرفته میشود. در این بخش ارائه دلیل جهت محاسبه درصد مورد نظر الزامی بوده و بهتر است رقم ۱۰ درصد پیش بینی گردد.

۸-۱۰- هزینه های قبل از بهره برداری

هزینه های قبل از بهره برداری شامل هزینه هایی هستند که جهت اجرای طرح، راه اندازی و بهره برداری آزمایشی (تا قبل از بهره برداری تجاری) و به منظور انجام امور طرح ضروری میباشند لیکن بطور مستقیم منجر به ایجاد دارایی عمومی ثابت نمیشوند. بدون انجام این هزینه ها، امکان اجرای طرح و بهره برداری تجاری از آن ممکن نخواهد بود. در برآورد هزینه های قبل از بهره برداری میبایست کلیه اموری که باید از ابتدای فراهم آوردن امکانات برای اجرای طرح و دوران اجرای آن و حصول به بهره برداری تجاری (که منجر به تولید محصول قابل فروش خواهد شد) انجام میگردد مشخص و سپس برآورد هزینه لازم بعمل آید.

اقلام عمده هزینه های قبل از بهره برداری در ذیل اشاره شده اند:

- هزینه های تأسیس و ثبت شرکت شامل ثبت و افزایش سرمایه و هزینه های حقوقی مربوط به آن
 - هزینه های اخذ تسهیلات مالی از جمله هزینه دفتر خانه، قبوض کارمزد و بیمه تسهیلات، هزینه کارشناسی و ارزیابی طرح، سود و کارمزد تسهیلات ارزی براساس پیش بینی استفاده از تسهیلات در طی دوران اجرای طرح (دوران مشارکت مدنی) و نرخهای معمول صورت میگیرد.
 - مطالعات و تحقیقات و مشاوره
 - مسافرت و بازدید
 - دستمزد و حقوق کارکنان در طول زمان اجرای طرح
 - کارآموزی و آموزش کارکنان تولید جهت بهره برداری از طرح. در برآورد این هزینه باید به تعداد کارآموزان، مدت و محل کارآموزی توجه شود.
 - هزینه تولید آزمایشی با توجه به نوع فعالیت و ضرورتهای فنی، دوران راه اندازی و تولید آزمایشی در نظر گرفته میشود. عموماً فرض میشود که در طی این دوران، مواد، نیروی انسانی، انرژی و غیره مورد استفاده قرار گرفته لیکن منتهی به تولید قابل فروش (به طور کامل) نمیگردند. لذا با توجه به برآورد هزینه های تولید، درصدی از هزینه های تولید متناسب با زمان تعیین شده جهت تولید آزمایشی منهای درآمدهای حاصل از فروش بعنوان هزینه های قبل از بهره برداری منظور میشود.
 - هزینه های مشاوره و نظارت بر اجرای طرح
 - * سود دوران مشارکت مدنی تسهیلات ریالی در این بخش محسوب نمیگردد.
- با توجه به ارائه این ارقام توسط متقاضی یا مشاور، جدول کامل آن به صورت زیر ارائه گردد:

ردیف	شرح	انجام شده	باقیمانده	جمع
۱	هزینه حقوق و دستمزد پرسنل در دوره اجرا			
۲	هزینه مسافرت ماموریت و آموزش			
۳	هزینه مطالعات، مشاوره، طراحی و کمکهای فنی			
۴	هزینه کارشناسی بانک			
۵	هزینه تنظیم قرارداد رهن و ثائق			
۶	سایر هزینهها (تأسیس شرکت، اخذ مجوزها، ثبت قراردادها، اجاره و...)			
جمع				
استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری				

۸-۱۱- سرمایه در گردش

سرمایه در گردش یک واحد تولیدی عبارت است از مجموعه امکانات، ارزش موجودی ها و کار در جریان، مطالبات و نقدینگی جهت به کارگیری و بهره برداری از سرمایه گذاری ثابت به منظور تولید و حفظ تداوم و استمرار عملیات. تعیین مبنای میزان موجودی ها، کار در جریان و مطالبات بستگی به شرایط تجاری، بازرگانی در تهیه مواد، فروش محصول و شرایط فنی کار در جریان دارد. به عنوان مثال در مورد نگهداری مواد اولیه وارداتی بایستی به زمان های لازم جهت سفارش، گشایش اعتبار، تهیه و حمل تا محل کارخانه توجه شود. سرمایه در گردش تنها برای یک دوره طرح و براساس هزینه های تولید دوره اول بهره برداری تعیین میشود.

اقلام عمده در تعیین سرمایه در گردش عبارتند از:

- مواد اولیه (داخلی و خارجی)

به منظور جلوگیری از وقفه در جریان تولید با توجه به نوع صنعت، میزان تولید، منبع و نحوه تأمین مواد، فاصله زمانی لازم از مرحله سفارش تا مرحله دریافت مواد، زمان تحویل و حمل آن، میزان مواد اولیه، کمکی و بسته بندی مورد نیاز به عنوان یکی از اقلام سرمایه در گردش و مدت زمان ذخیره آن برای یک دوره، تعیین میگردد.

- کالای ساخته شده و در جریان ساخت

با در نظر گرفتن مراحل و روش تولید، مدت زمان لازم برای ساخت کالا و نگهداری آن در انبار بررسی شده و هزینه های مربوط به آن به عنوان سرمایه در گردش منظور میشود.

- مطالبات

وجوه مورد انتظار از کالای به فروش رفته که وصول آنها در کوتاه مدت اتفاق میافتد. مدت زمان کسب وجوه مورد انتظار باید معین شود (بدون در نظر گرفتن هزینه های تولید مواد اولیه و استهلاک)

- تنخواه گردان

جهت پرداخت هزینه های جاری شرکت مدت زمانی بعنوان موجودی نقدی یا تنخواه گردان در محاسبه سرمایه در گردش براساس هزینه های تولید (بدون در نظر گرفتن هزینه های تولید مواد اولیه و استهلاک) منظور میشود .

جدول - هزینه های سرمایه در گردش در طرح تأسیس

مبلغ: میلیون ریال

شرح	روز	هزینه انجام شده تا تاریخ ...	هزینه مورد نیاز	جمع کل
مواد اولیه (داخلی)				
مواد اولیه (خارجی)				
کالای در جریان ساخت و ساخته شده				
مطالبات				
تنخواه گردان (هزینه های نقدی تولید)				
جمع				

-در طرحهای توسعه به جدول فوق ستون سرمایه در گردش موجود اضافه میگردد

۹- زمانبندی اجرای طرح

جهت اجرای طرح به طور هماهنگ، منظم و پیوسته، لازم است در مورد هر یک از عملیات اجرایی مانند کسب مجوزهای لازم و عقد قراردادهای خرید و آماده سازی زمین، عملیات ساختمانی و محوطه سازی، سفارش، خرید و حمل ماشین آلات، نصب و راه اندازی، تأسیسات، استخدام و آموزش کارکنان، بهره برداری آزمایشی، و غیره، برنامه زمانبندی خاصی تهیه گردد. در تنظیم برنامه مذکور موارد ذیل مورد توجه قرار میگیرد:

- پیش بینی مراحل سرمایه گذاری، عملیات اجرایی، تعیین مدت زمان لازم جهت انجام آنها و توجه به تاریخهای شروع و خاتمه کار در قراردادهای منعقد شده.

- تعیین ترتیب عملیات نسبت به یکدیگر (پیش نیازها و پس نیازها)

- توجه به شرایط اقلیمی محل اجرای طرح در انجام عملیات ساختمانی و فصول کار .

- پیش بینی مشکلات اجرایی و اقدامات پیشگیری کننده لازم در برنامه زمان بندی اجرای طرح.

- پیش بینی زمان لازم جهت تولید و راه اندازی آزمایشی با توجه به اخذ مجوزهای لازم جهت تولید (بخصوص در مورد مجوزهای زمانبر همچون تاییدیه دامپزشکی...)

- پیش بینی زمان لازم جهت تأمین مواد اولیه طرح (سرمایه در گردش)

- زمان بهره برداری تجاری با توجه به شرایط اقلیمی محل اجرای طرح و تأثیر آن بر تهیه مواد اولیه و تولید محصول (به ویژه در صنایع تبدیلی کشاورزی و شیلات)

معمول است که در گزارش، عملیات اصلی و تاریخهای شروع و خاتمه واقعی آنها در نمودار میله ای به شکل ذیل ارائه شود:

جدول - پیشبینی برنامه زمانبندی اجرای طرح

ردیف	شرح زمان	انجام شده	1401	1401	1401	1401	1401	1401	1401	1401	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400
۱	مطالعات اولیه و تهیه طرح توجیهی																	
۲	اخذ مجوزهای قانونی مورد نیاز																	
۳	تهیه زمین و نقشه های اجرایی																	
۴	اجرای عملیات ساختمانی و محوطه سازی																	
۵	ثبت سفارش و گشایش اعتبار ماشین آلات و تجهیزات خارجی																	
۶	عقد قرارداد و ساخت ماشین آلات داخلی																	
۷	عقد قرارداد و ساخت تأسیسات داخلی																	
۸	ساخت و حمل ماشین آلات و تجهیزات خارجی																	
۹	نصب و اجرای تأسیسات																	
۱۰	نصب ماشین آلات و تجهیزات (داخلی و خارجی)																	
۱۱	استخدام و آموزش نیروی انسانی																	
۱۲	راه اندازی آزمایشی																	
۱۳																	

نکته:

- جدول فوق حداقل اطلاعات لازم در این بخش می باشد تفکیک بیشتر موارد موجب تسهیل در مراحل نظارتی خواهد گردید.
- ضروری است بودجه بندی طرح جهت صرف هزینه ها در دوران اجرای طرح به صورت جدولی براساس جدول برنامه زمانبندی اجرای طرح انجام گردد.
- بودجه بندی هزینه ها:** در این بخش جمع هزینه ها باید بطور کامل با هزینه های سرمایه گذاری ثابت با کسر هزینه های پیش بینی نشده برابر باشد.

جدول - پیش بینی بودجه بندی هزینه های انجام شده و مورد نیاز طرح

ارقام: میلیون ریال

جمع هزینه	هزینه های مورد نیاز												هزینه های انجام شده طی سالهای گذشته												مدت: سال	شرح کار
	۱۴...				۱۴...				۱۴...				۱۴...				۱۴...									
																										زمین
																										محوطه سازی
																										ساختمان
																										ماشین آلات
																										تأسیسات
																										لوازم آزمایشگاهی و کارگاهی
																										وسائط نقلیه
																										لوازم اداری
																										قبل از بهره برداری

۱۱- هزینه های تولید

هزینه های تولید براساس پیش بینی تولید در ۱۰۰ درصد ظرفیت عملی محاسبه میگردد و برای سالهای قبل از دستیابی به صد در ظرفیت با توجه به میزان تولید و هزینه های ثابت و متغیر، تعدیلات لازم اعمال میگردد. در زیر به نکاتی که در هر بخش جهت برآورد هزینه های تولید مطرح میباشد اشاره شده است.

جدول - هزینه های تولید در طرح تأسیس

ارقام: میلیون ریال

ردیف	شرح	هزینه
۱	مواد اولیه، کمکی و بسته بندی	
۲	حقوق و دستمزد تولیدی	
۳	آب، برق، سوخت، ارتباطات	
۴	تعمیر و نگهداری	
۵	استهلاک	
۶	متفرقه و پیش بینی نشده تولید (معمولاً حدود ۶٪ بدون احتساب استهلاک)	
	جمع	

-در طرحهای توسعه به جدول فوق ستون هزینه تولید بخش موجود اضافه میگردد

نکته بسیار مهم:

در طرح های توسعه و بازسازی در صورت عدم امکان برآورد هزینه مواد اولیه و حقوق و دستمزد، آب، برق، سوخت و ارتباطات، استهلاک و تعمیر و نگهداری به طور مستقیم بر اساس صورتهای مالی و روند تولید طی ۳ سال گذشته و بر اساس پیش بینی طرح موجود در آینده، هزینه های مذکور محاسبه و در صورت لزوم تنها برای یکبار ضریب تورم به آنها اضافه گشته و در جداول فوق منظور می شود.

مواد اولیه، کمکی و بسته بندی

- میزان مصرف مواد اولیه، کمکی و بسته بندی برای هر واحد تولید و کل
- میزان ضایعات متعارف (عادی)
- محل و منابع تامین
- برآورد قیمت تمام شده هر یک و برآورد ارزش کل مواد مصرفی
- نرخ تبدیل ارز در مورد مواد اولیه خارجی
- سایر هزینه های مربوط به تامین مواد مذکور

*جهت هر یک از محصولات طرح جدول ذیل تکمیل و ارائه گردد.

ردیف	شرح	مقدار مصرف در واحد محصول	مصرف در ظرفیت اسمی			مقدار واحد مواد
			قیمت واحد (ریال)	قیمت کل (میلیون ریال)		
				مواد داخلی	مواد خارجی (هم ارز ریالی)	
	ظرفیت اسمی :					
	واحد محصول					
۱						
۲						
۳						
۴						
جمع کل						

* شماره تعرفه و درصد عوارض، حقوق گمرکی، سود بازرگانی در مورد مواد خارجی ذکر گردد.

* هزینه های جانبی شامل عوارض، حقوق گمرکی، سود بازرگانی و هزینه های حمل و غیره نیز به قیمت واحد مواد جهت برآورد افزوده می شود.

* ذکر ارزش برابری ارز به ریال

* جهت طرحهای توسعه، ضروری است برای هر یک از محصولات طرح فعلی و طرح توسعه جدول فوق تکمیل و ارائه گردد. در صورتی که امکان

تشکیل جدول برای مواد اولیه فعلی وجود نداشت، بر اساس سه سال آخر تولید گذشته و بر اساس پیش بینی برنامه تولید بخش موجود در آینده، هزینه مواد اولیه محاسبه و در صورت لزوم تنها برای یک بار ضریب تورم به آن اضافه گردیده و در جدول مربوطه منظور شود.

حقوق و دستمزد

- برآورد تعداد کارکنان تولیدی و اداری مورد نیاز بر اساس سیستم پرسنلی یا طرح طبقه بندی مشاغل
- برآورد حقوق هر گروه طبق نرخهای متداول (حداقل حقوق که از طرف منابع دولتی مشخص می شود رعایت گردد)
- هزینه های مازاد (مزایای شغلی) که معمولاً به صورت درصدی از حقوق منظور می گردد.

* در این بخش جدول پرسنل اداری و تولیدی به صورت دو جدول جداگانه و با الگوی زیر تهیه می شود.

جدول - حقوق و دستمزد پرسنل اداری:

شرح	تعداد	حقوق ماهانه (ریال)	حقوق سالانه (میلیون ریال)
اداری :			
مدیرعامل			
مدیراداری و مالی و فروش			
کارمند			
منشی			
خدماتی			
راننده و نگهبان و...			
جمع حقوق پرسنل اداری			
سایر مزایا معادل 50%			
جمع کل حقوق و مزایا پرسنل اداری			

جدول - حقوق و دستمزد پرسنل تولید:

شرح	تعداد	حقوق ماهانه (ریال)	حقوق سالانه (میلیون ریال)
تولیدی :			
مدیر کارخانه			
سرپرست تولید			
تکنیسین			
کارگر ماهر			
کارگر نیمه ماهر			
کارگر ساده و...			
جمع حقوق پرسنل تولیدی			
سایر مزایا معادل 70%			
جمع کل حقوق و مزایا پرسنل تولیدی			

- هزینه آب ، برق، سوخت و ارتباطات

برق: با در نظر گرفتن توان برق واحد و ماشین آلات، تعداد نوبت کاری، ساعات مصرف ، روز کاری درسال و ضریب همزمانی، کل مصارف برق سالیانه برآورد می گردد و سپس با توجه به قیمت مصرف برق برای هر کیلو وات ساعت (Kw/h) و هزینه دیماند، هزینه کل مصارف تعیین می شود. جهت برآورد برق مصرفی خط تولید میبایست از اطلاعات فنی مندرج در پروفورما / کاتالوگ /... ماشین آلات استفاده نمود.

آب: هزینه آب مصرفی با توجه به حداکثر دبی موردنیاز و متوسط مصرف (باتوجه به آب مورد نیاز خطوط تولید، نیروی انسانی و فضای سبز) با منظور نمودن حق انشعاب و هزینه آن محاسبه میگردد.

سوخت: با در نظر گرفتن میزان سوخت موردنیاز (روزانه یا ساعتی)، موارد مصرف ، کل مصرف سالیانه آنها و قیمت‌های تعیین شده، هزینه سوخت مصرفی محاسبه می گردد. سوخت مصرفی میبایست بر اساس اطلاعات فنی مندرج در پروفورما/کاتالوگ ماشین آلات محاسبه گردد.

ارتباطات: هزینه های مربوط به تلفن و خطوط ارتباطی کارخانه بر اساس مصرف متعارف محاسبه می گردد.

سایر موارد: با توجه به نوع طرح، سایر هزینه های جاری مرتبط با این بخش نیز توضیح داده می شود (مانند تخلیه فاضلاب و ...).

*در طرحهای توسعه ای در صورت عدم وجود اطلاعات در بخش موجود، باید مانند مواداولیه عمل نمود.

جدول - میزان برآورد برق مصرفی جهت تولید

میزان مصرف هر دستگاه / خط اصلی مصرف کننده برق (KW)	نام دستگاهها / خطوط اصلی مصرف کننده برق
	جمع اعمال ضرایب و تعدیلات لازم
	جمع کل

* جهت طرح توسعه ضروری است جدول میزان برآورد مصرف برق به شرح فوق، جهت بخش موجود و توسعه به طور جداگانه تکمیل و ارائه گردد. علاوه بر این ضروری است میزان مصرف برق بر طبق آخرین قبض صادره از سازمان برق منطقه ای باجمع کل میزان مصرف دستگاهها / خطوط موجود طبق جدول فوق مقایسه گردد.

جدول - برآورد میزان مصرف برق، آب، سوخت، ارتباطات و غیره

ردیف	شرح	واحد	میزان مصرف در ساعت	میزان ساعت مصرف در هر شیفت	تعداد شیفت در روز	تعداد روز کاری در سال	هزینه هر واحد مصرف به ریال	هزینه مصرف سالانه (میلیون ریال)
۱	برق مصرفی							
۲	آب مصرفی							
۳	سوخت							
۴	بنزین							
۵	گازوئیل							
۶	گاز شهری							
۷	ارتباطات							
۸	سایر							
9	جمع							

*مبنای محاسبات به همراه مستندات مربوطه ضمیمه گردد

*در طرحهای توسعه جهت برآورد میزان مصرف انرژی در بخشهای فعلی و توسعه، جدول فوق بصورت جداگانه تکمیل و ارائه گردد.

تعمیر و نگهداری

هزینه های سالانه تعمیر و نگهداری معمولاً به صورت درصدی از ارزش دارایی های عمده مربوطه در نظر گرفته می شود. این درصد در رشته های مختلف صنایع متفاوت است.

ارقام: میلیون ریال

ردیف	شرح	میزان سرمایه گذاری*	درصد تعمیر و نگهداری	هزینه کل
۱	ساختمان و محوطه سازی		۲	
۲	ماشین آلات و تجهیزات		۴	
۳	تاسیسات		۱۰	
۴	لوازم آزمایشگاهی و کارگاهی		۱۰	
۵	وسائط نقلیه		۲۰	
۶	اثاثه و لوازم اداری		۱۰	
	جمع			

*جهت بخش موجود در طرح توسعه در صورت عدم وجود اطلاعات، می توان از روش مشابه روش بکار رفته در خصوص مواداولیه استفاده نمود.

هزینه استهلاک

هزینه استهلاک بر اساس نرخهای معمول برای هر یک از دارایی های ثابت بر اساس روش تعیین شده درجدولی که به این منظور تهیه می

شود ارائه می گردد:

ارقام: میلیون ریال

ردیف	شرح	میزان سرمایه گذاری	درصد استهلاک	نرخ قراضه	هزینه استهلاک
۱	ساختمان و محوطه سازی		۱۰		
۲	ماشین آلات و تجهیزات		باتوجه به عمر مفید		
۳	تاسیسات		۱۰		
۴	لوازم آزمایشگاهی و کارگاهی		۱۰		
۵	وسائط نقلیه		۲۰		
۶	اثاثه و لوازم اداری		۲۰		
۷	هزینه های پیش بینی نشده		۱۰		
	جمع				

رقم کل هزینه استهلاک محاسبه شده درنرم افزار کامفار/اکسل طرح در این بخش اشاره شود.

* در طرحهای توسعه، میزان سرمایه گذاری کل (مجموع میزان سرمایه گذاری طرح موجود و توسعه) منظور می گردد.

* جهت بخش موجود در طرح توسعه در صورت عدم وجود اطلاعات می توان از روش مواداولیه استفاده نمود.

هزینه های متفرقه و پیش بینی نشده

معمولا درصد معینی (معمولا حدود ۰.۶٪) از جمع هزینه های تولید به جز استهلاک بعنوان هزینه های پیش بینی نشده در نظر گرفته می شود.

جدول هزینه های ثابت و متغیر

لازم است سهم هزینه های ثابت و متغیر هر یک از اقلام هزینه های تولید در ۱۰۰ درصد ظرفیت عملی را تعیین نمود. هزینه های ثابت هزینه هایی هستند که با تغییر سطح تولید تقریباً ثابت باقی می ماند در حالیکه هزینه های متغیر با تغییر سطح تولید تغییر می کنند.

مبالغ: میلیون ریال

ردیف	هزینه های تولید	هزینه ثابت		هزینه متغیر		جمع هزینه های ثابت و متغیر
		درصد	هزینه	درصد	هزینه	
۱	مواد اولیه، کمکی و بسته بندی	۰		۱۰۰		
۲	حقوق و دستمزد تولیدی	۶۵		۳۵		
۳	آب، برق، سوخت و ارتباطات	۱۰		۹۰		
۴	تعمیرات و نگهداری	۱۰		۹۰		
۵	متفرقه و پیش بینی نشده (۶ درصد)	-		-		
۶	استهلاک	۱۰۰		-		
جمع کل						

لازم به ذکر است که جهت محاسبه هزینه های تولید و ارائه جدول هزینه های ثابت و متغیر در طرحهای توسعه می توان به صورت

زیر عمل نمود:

الف: بخش موجود:

در این بخش با در نظر قراردادن پیش بینی ظرفیت طی سنوات آتی و همچنین با ملحوظ نمودن هزینه های تولید استخراج شده از آخرین صورتهای مالی شرکت، نسبت به برآورد هزینه های تولید اقدام می گردد. شایان توجه است که نحوه تسهیم هزینه های ثابت و متغیر و برآورد هزینه های تولید طی سنوات بعد با توجه به اطلاعات استحصالی از شرکت و با بیان دلایل و نحوه محاسبه آنها قابل درج میباشد.

ب: بخش توسعه

در این بخش جهت ارائه هزینه های تولید و سهم ثابت و متغیر آنها مشابه طرحهای ایجاد میتوان اقدام نمود. نهایتاً ارائه جدول ترکیبی از هزینه های تولید بخش موجود و بخش توسعه الزامی می باشد.

ضمائم فنی :

- ۱- رونوشت اساسنامه - اظهار نامه - آگهی تاسیس شرکت روزنامه رسمی - آگهی کلیه تغییرات شرکت در روزنامه رسمی - کپی شناسنامه اعضا هیئت مدیره و سهامداران
 - ۲- در صورتی که سهامداران شرکت، شخصیت حقوقی باشند، کلیه موارد بند ۱ در مورد شرکت سهامدار ارائه گردد.
 - ۳- رونوشت مدارک مربوط به تحصیلات و سوابق کاری اعضا هیئت مدیره، مدیران اجرایی و مشاور فنی طرح
 - ۴- ارائه کلیه رونوشت مجوزهای اخذ شده از سازمانهای تابعه (جواز تاسیس، پروانه بهره برداری، محیط زیست، بهداشت، تغییر کاربری زمین و...)
 - ۵- ارائه رونوشت اسناد مربوط به محل اجرای طرح و در صورتی که محل اجرای طرح متعلق به متقاضی نباشد ارائه اجاره نامه رسمی بامدت اجاره حداقل ۱۰ سال
 - * در طرحهای توسعه کپی سند بخش موجود و بخش توسعه هر دو ارائه گردد.
 - ۶- کروکی محل اجرای طرح
 - ۷- رونوشت نقشه های ساختمانی تایید شده مراجع ذیربط (از جمله مهندس ناظر و در صورت احداث در شهرک صنعتی توسط سازمان متبوعه علاوه بر مهندس ناظر) برای مستحدمات بخش موجود طرح توسعه ارائه پایان کار
 - ۷- ارائه استعلام آب، برق، گاز شهری، تلفن از سازمانهای متبوعه جهت اجرای طرح و در صورتی که هر کدام از موارد فوق انجام شده باشد، ارائه مدارک و پرداختهای بابت انشعابات. برای طرحهای فعال یا موجود، ارائه رونوشت قبوض صادر شده (آبونمان)
 - ۸- ارائه پیش فاکتور مربوط به تجهیزات مورد نیاز انشعاب برق، ترانس، سیم کشی ها و...
 - ۹- ارائه پیش فاکتورهای مربوط به تجهیزات مربوط به تامین آب (لوله کشی ها، مخازن، پمپها و...)
 - ۱۰- ارائه حداقل دو پیش فاکتور از سازنده / فروشنده معتبر در مورد کلیه تاسیسات مورد نیاز (هوای فشرده، چیلر، دیگ بخار، باسکول، جرثقیل، سیستم اعلام حریق، سیستم حفاظتی و...)
 - ۱۱- ارائه اصل پروفرما ماشین آلات خارجی از سازندگان اصلی ماشین آلات خارجی (نو بودن ماشین آلات مورد تایید قرار گیرد) در صورتیکه پروفرمای ارائه شده از نمایندگی رسمی سازنده اصلی دریافت گردیده است، اسناد معتبر مبنی بر تایید نمایندگی اخذ گردد.
 - ۱۲- در صورتیکه پروفرمای ارائه شده به منظور خرید یک خط تولید به صورت یکجا و از یک منبع واحد (Trader یا Supplier) می باشد، رزومه، گردش مالی سالانه و سوابق اجرایی طرحهای مشابه آن منبع (تامین کننده ماشین آلات) نیز اخذ گردد. در ضمن الزام است سازنده هر بخش از ماشین آلات مشخص شود و قیمت ماشین آلات خط تولید به صورت تفکیک شده معین گردد.
 - در اخذ پروفرما تا حد امکان، حداکثر زمان اعتبار ملحوظ شود.
 - ۱۳- در پروفرماهای ارائه شده مشخصات فنی کامل تفکیکی کلیه تجهیزات (Technical Specification) ظرفیت اسمی (در صورت امکان ظرفیت عملی)، شرایط پرداخت وجه، جزئیات زمانبندی ساخت، حمل، نصب و راه اندازی ماشین آلات، تعهدات طرفین همراه با توضیحات کامل (نظیر شرایط و هزینه های نصب و راه اندازی، نحوه انتقال دانش فنی، وضعیت کیفیت محصول (و نهایتاً ضمانتهای لازم) همچون ضمانت ظرفیت و کیفیت محصول تولیدی (Performance Bank Guarantee) درج گردد.
 - ۱۴- ارائه کپی اسناد مربوط به تعیین تعرفه گمرکی، درصد حقوق گمرکی و سود بازرگانی
 - ۱۵- ارائه حداقل دو پیش فاکتور جهت ماشین آلات داخلی با مشخصات فنی کامل از دو سازنده معتبر
 - ارائه نقشه چیدمان ماشین آلات داخلی و خارجی در نقشه های ساختمانی ارائه شده در بند ۷
 - ۱۶- ارائه مدارک مربوط به تامین و ارزش مواد اولیه
 - ۱۷- در صورتی که مواد اولیه خارجی باشند علاوه بر مورد ۱۴، رونوشت اسناد مربوط به تعیین تعرفه گمرکی مربوطه، درصد حقوق گمرکی و سود بازرگانی
 - ۱۸- مدارک مربوط به میزان و نوع تولیدات ۳ سال گذشته در بخش موجود طرحهای توسعه
 - ۱۹- کلیه مدارک و مستندات مربوط به هزینه های موجود و انجام شده
 - ۲۰- تصاویر مربوط به عملیات فیزیکی واحد موجود و انجام شده با تعیین موقعیت محل برداشت تصویر و کروکی.
- ضروری است کلیه ضامائم به ترتیب به انتهای گزارش ضمیمه گشته و به وسیله تقسیم کننده صفحات (Divider) تفکیک گردند.

بررسی مالی

خلاصه بررسی و پیش‌بینی‌های مالی طرح:

به منظور پیش‌بینی منابع تأمین هزینه‌های برآورد شده و آگاهی از وضعیت مالی طرح پس از بهره‌برداری و اینکه آیا در زمان بهره‌برداری، درآمدهای ناشی از اجرای طرح پاسخگو و تأمین‌کننده بدهیهای بانک و سایر پرداختها و هزینه‌های اجرای طرح خواهند بود یا خیر، بررسیهای مالی برای اجرای هر پروژه باید صورت گیرد. پیش‌بینی‌های مالی از زمان اجرای طرح تا پرداخت کامل اقساط تسهیلات مالی انجام می‌پذیرد و شامل پیش‌بینی صورت حساب سود و زیان، گردش وجوه نقد (منابع و مصارف)، ترازنامه و نسبتهای مالی و تجزیه و تحلیل آنها میباشد. اساساً بررسیهای مالی شامل بخشهای ذیل است:

بخش اول) بررسی وضعیت موجود:

الف) بررسی سوابق مالی متقاضیان

ب) نحوه تأمین مالی هزینه‌های طرح

بخش دوم) پیش‌بینی وضعیت مالی:

الف) حساب عملکرد و سود و زیان

ب) حساب گردش وجوه نقدی (منابع و مصارف)

ج) ترازنامه

د) نسبتها و شاخصهای مالی

بخش اول) بررسی وضعیت موجود:

الف) بررسی سوابق مالی متقاضی: اولین گام در بررسی مالی، بررسی سوابق مالی است. هدف از بررسی آن، نشان

دادن فعالیتهای شرکت در گذشته و میزان کارائی و نحوه مدیریت متقاضی میباشد. این بررسی‌ها باید بنحو صحیح مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد و چون نتایج آن در تصمیم‌گیریهای بانک تأثیر بسزایی دارد، بهتر است در بررسی‌ها صحت مدارک و اطلاعاتی که ضمن مذاکرات و مکاتبات از شرکت اخذ میگردد با ارقام ارائه شده در صورتهای مالی مقایسه و کنترل گردد.

لازم بذکر است در مورد طرح‌های توسعه، بازسازی و نوسازی ارائه صورتهای مالی حسابرسی شده دو سال آخر متقاضی

الزامی می‌باشد.

شرکت..... (نوع شرکت)
حساب عملکرد سود و زیان و تغییرات (افزایش یا کاهش)

ارقام: میلیون ریال

سال مالی منتهی به پایان....	۱۴....	۱۴....	۱۴....	%
تولید/ تن، مترمربع، عدد ...*				
خالص فروش				
هزینه های تولید:				
مواد اولیه و کمکی				
حقوق و دستمزد				
سوخت و روشنایی				
تعمیر و نگهداری				
سایر هزینه های سربار				
استهلاک				
جمع هزینه های تولید				
تعدیل موجودی				
قیمت تمام شده کالای فروش رفته				
سود (زیان) ناویژه				
هزینه های عملیاتی:				
هزینه های عمومی و اداری				
هزینه های توزیع و فروش				
سود (زیان) عملیاتی				
سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی				
جمع سود (زیان) عملیاتی				
هزینه های غیر عملیاتی:				
استهلاک هزینه های قبل از بهره برداری				
هزینه های مالی				
سود (زیان) غیر عملیاتی				
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی				
سود (زیان) ویژه				
مالیات				
سود (زیان) ویژه پس از کسر مالیات				
سود سهام (شرکت های بورسی)				
سود (زیان) ویژه پس از کسر مالیات و سود سهام				

- جدول مقایسه ای فروش و بهای تمام شده محصولات موجود شرکت

(ارقام: میلیون ریال)

سود (زیان) ویژه	درصد	سود (زیان) ناویژه	مبلغ بهای تمام شده	مبلغ فروش	شرح	
						۱۳۳.....
						۱۳۳.....
						جمع

- در مورد هزینه ها و درآمدهایی که به نظر می رسد غیر منطقی است و یا نسبت به سالهای قبل افزایش یا کاهش زیادی داشته است توضیحات لازم داده شود.

- دلایل افزایش یا کاهش اقلام فروش و بهای تمام شده در سنوات مورد بررسی توضیح داده شود.

نسبت های سودآوری:

سال مالی منتهی به	۱۴....	۱۴....	۱۴....
سود ناویژه به فروش			
سود ویژه قبل از مالیات به فروش			
سود ویژه قبل از مالیات به سرمایه			
سود ویژه قبل از مالیات به حقوق صاحبان سهام			

- شرح تجزیه و تحلیل نسبت های فوا و علل کاهش یا افزایش آنها در سنوات مختلف توضیح داده شود.

ترازنامه حسابرسی شده ۳ سال آخر شرکت یا براساس اظهارنامه مالیاتی شرکت:

شرکت..... (نوع شرکت)

ترازنامه

ارقام: میلیون ریال

سال مالی منتهی به ماه	۱۴...	۱۴....	۱۴...	سال و ماهی که طرح در آن تهیه می شود روز / ماه / سال *
داراییها				
دارایی های جاری:				
نقد و بانک				
حسابها و اسناد دریافتی تجاری				
سایر حساب های دریافتی				
موجودیها				
سپرده ها و ودایع				
سفارشات و پیش پرداختها (می تواند جداگانه باشد)				
جمع دارایی های جاری				
دارایی های ثابت:				
خالص دارایی های ثابت				
سایر دارایی ها:				
هزینه های قبل از بهره برداری				
سرمایه گذاری در سایر شرکتها				
جمع سایر دارایی ها				
جمع دارایی ها				

* این بخش به کمک تراز آزمایشی شرکت تهیه می شود.

بدهی ها و حقوق صاحبان سهام				
بدهی های جاری:				
حساب ها و اسناد پرداختی تجاری				
سایر حساب های پرداختی				
پیش دریافت ها				
تسهیلات کوتاه مدت				
سایر بدهی های جاری (ذخیره مالیات و سود سهام پرداختی)				
جاری سهامداران				
جمع بدهی های جاری				
بدهی های بلند مدت:				
تسهیلات مالی بلند مدت				
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان				
حقوق صاحبان سهام:				
سرمایه پرداخت شده				
سود (زیان) انباشته				
اندوخته ها				
جمع حقوق صاحبان سهام				
جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام				

* محاسبه شاخص های مالی مطابق فرمول های پیش گفته شده

ارائه موارد زیر الزامی می باشد:

- ارائه یادداشت های توضیحی آخرین سال ترازنامه (توضیح در مورد ریز کلیه اقلام ترازنامه)
- اقلام دارایی های ثابت به تفکیک قیمت تمام شده، ذخیره استهلاک و قیمت دفتری ارائه شوند. (به صورت جدول پیوست)
- نرخ سود تسهیلات دریافتی از بانک ها و جدول مبلغ و تاریخ بازپرداخت تسهیلات
- تاریخ سررسید اسناد پرداختی
- کلیه دارایی های شرکت هنگام تأمین مالی طرح به سرفصل های مربوطه منتقل شود. (مثلاً مواد اولیه، ماشین آلات، تأسیسات و ...)
- طبق جدول پیوست
- وضعیت تسهیلات دریافتی از سایر بانک ها به ریز به صورت جدول همراه با تاریخ سررسید بازپرداخت.
- وثیقه تسهیلات دریافتی از سایر بانک ها باید مشخص شود.

یادآوری: چنانچه طرح تأسیس باشد، هزینه های انجام شده طرح طی تراز آزمایشی همراه با یادداشت های توضیحی (حساب های معین) ارائه گردد. (در صورتی که بخشی از هزینه های انجام شده مربوط به سال های قبل باشد باید ترازهای سال قبل ارائه گردد تا هزینه های انجام شده مربوط به هر سال (دوره) تفکیک گردد. (در صورتیکه اقلام دیگری هم وجود داشته باشد این اقلام نیز باید ذکر شود)

تراز آزمایشی در تاریخ.....

ارقام: میلیون ریال

شرح	بدهکار	بستانکار	مانده
نقد و بانک			
زمین			
محوطه سازی			
ماشین آلات			
ساختمان			
تأسیسات			
هزینه های قبل از بهره برداری			
سرمایه پرداخت شده			
جاری سهامداران			
جمع			

در طرح های توسعه، تکمیل و بازسازی و نوسازی نیز تراز آزمایشی سالی که طرح بررسی می شود به همراه حساب های معین سرفصل های موجود در تراز آزمایشی را ارائه نمایند. در صورتیکه اقلام دیگری هم وجود داشته باشد این اقلام نیز باید ذکر شود.

تراز آزمایشی سالی که طرح بررسی می‌شود

ارقام: میلیون ریال

عنوان حساب	بدهکار	بستانکار
نقد و بانک		
حساب‌ها و اسناد دریافتی تجاری		
سایر حساب‌های دریافتی		
موجودی‌ها		
پیش‌پرداخت‌ها		
ساختمان‌ها		
ماشین‌آلات		
ابزارآلات		
اثاثیه اداری		
تجهیزات کارگاهی		
تجهیزات آزمایشگاهی		
تأسیسات در جریان ساخت		
حق امتیاز		
هزینه‌های تأسیس		
اسناد پرداختی		
حساب‌های پرداختی تجاری		
سایر حساب‌های پرداختی		
تسهیلات دریافتی از بانک‌های تجاری		
ذخیره استهلاک		
سرمایه		
فروش		
تخفیف فروش		
سود سنواتی		
هزینه‌های تولید		
هزینه‌های پرسنلی		
هزینه‌های اداری		
هزینه‌های مالی		
هزینه‌های توزیع و فروش		
سایر هزینه‌ها		
جمع		

نکات حائز اهمیت در بررسی صورتهای مالی: مواردی که در تجزیه و تحلیل صورتهای مالی باید مورد توجه قرار گیرند، عبارتند از:

- ۱- میزان تولید (در صورتیکه تولیدات مختلف باشد باید به تفکیک مشخص گردد).
- ۲- افزایش (کاهش) تولید و ذکر دلایل آن
- ۳- فروش (تجزیه و تحلیل ارقام فروش و روشن نمودن دلایل تغییرات آن)
- ۴- مقایسه میزان تولید و فروش
- ۵- ذکر دلایل عدم دسترسی به ظرفیت مطلوب (در صورت وجود)
- ۶- قیمت تمام شده و اجزاء تشکیل دهنده آن و مقایسه با یکدیگر در دوره‌های مورد تجزیه و تحلیل
- ۷- تجزیه و تحلیل میزان سودآوری و مقایسه هزینه‌های عملیاتی (اداری و فروش) و هزینه‌های غیرعملیاتی
- ۸- مقایسه طرح مورد بررسی با سایر طرحهای مشابه از نظر هزینه‌های تولید در صورت امکان
- ۹- استفاده از نسبتهای مالی و تجزیه و تحلیل آن
- ۱۰- سرمایه در گردش (حدود تأثیر افزایش یا کاهش قیمت مواد اولیه و سایر اقلام سرمایه در گردش

ب) نحوه تأمین مالی هزینه های طرح:

۱- پس از محاسبات مربوط به هزینه های سرمایه گذاری طرح که شامل هزینه های سرمایه گذاری ثابت و سرمایه در گردش است باید نحوه تأمین منابع مالی آن نیز مشخص شود و ترتیبی فراهم نمود تا منابع مالی مورد نیاز بنحو صحیحی تأمین گردد. اصولاً منابعی که در تأمین هزینه های طرح به کار می رود، عبارتند از: منابع داخلی (سرمایه ثبتی شرکت، آورده یا جاری شرکاء، اعتبار مجریان طرح) و منابع خارجی (تسهیلات بانکی، منابع صندوق توسعه ملی، اعتبارات خارجی).

جدول هزینه های طرح و نحوه تأمین منابع آن:

جدول هزینه های طرح و منابع تأمین مالی (طرح های ایجاد)

درصد	جمع	مورد نیاز	انجام شده تا * تاریخ.....	
				هزینه های طرح:
				دارایی های ثابت
				هزینه های قبل از بهره برداری
				جمع هزینه های ثابت **
				سرمایه در گردش
				جمع هزینه های طرح
				سایر داراییها ***
				نقد و بانک
				جمع
				منابع تأمین:
				سرمایه پرداخت شده
				جاری سهامداران
				تسهیلات دریافتی از سایر بانکها
				تسهیلات پیشنهادی بلند مدت (ارزی/ریالی)
				اعتبار سود دوران مشارکت (ارزی)
				بستانکاران و اسناد پرداختنی
				جمع

* باید منطبق با ترازنامه پایان سال یا آخرین تراز آزمایشی حسابرسی شده شرکت باشد و با جدول ارقام سرمایه گذاری طرح یکسان باشد.

** باید با جدول ارقام سرمایه گذاری طرح بخش فنی مطابقت داشته باشد.

*** معمولاً شامل داراییهای خارج از طرح می باشد.

جدول هزینه‌های طرح و منابع تأمین مالی (طرح‌های توسعه):

درصد	جمع کل	طرح توسعه			طرح موجود* تا تاریخ.....	
		درصد	جمع	مورد نیاز		
						هزینه های طرح:
						دارایی های ثابت
						هزینه های قبل از بهره برداری
						جمع هزینه های ثابت
						سرمایه در گردش
						جمع هزینه های طرح
						سایر دارایی ها
						جمع
						منابع تأمین:
						سرمایه پرداخت شده
						جاری سهامداران
						تسهیلات دریافتی از بانک ملی
						تسهیلات دریافتی از سایر بانکها
						تسهیلات پیشنهادی بلند مدت (ریالی/ ارزی)
						تسهیلات پیشنهادی کوتاه مدت (ریالی/ ارزی)
						اعتبار سود دوران مشارکت (ارزی)
						حسابهای پرداختی
						سایر منابع
						جمع

* باید براساس ترازنامه با فاصله زمانی اندکی از زمان تهیه گزارش باشد.

توجه: دوره زمانی بازپرداخت اقساط تسهیلات بلند مدت حداکثر ۵ سال و تسهیلات کوتاه مدت حداکثر ۱ سال منظور گردد. در مورد طرح های با تسهیلات ارزی (صندوق توسعه ملی/منابع ارزی بانک و...) واقع شده در مناطق محروم، جمع مدت تأمین مالی و بازپرداخت طبق دستورالعمل های مربوطه می باشد.

*عموماً بازپرداخت اقساط تسهیلات ارزی هر ۶ ماه یک بار و تسهیلات ریالی هر ماه در نظر گرفته شود.

برای احتساب مالیات در طرح بایستی در نظر گرفته شود که طرح مشمول بخشودگی است یا خیر و چنانچه دارای بخشودگی است این بخشودگی چند سال است در غیر این صورت محاسبه مالیات براساس آخرین اصلاحیه قانون مالیاتی رعایت شود.

*تأمین مالی طرحها عمدتاً بصورت ۶۰٪ هزینه‌های ثابت طرح بصورت تسهیلات و ۴۰٪ به صورت آورده متقاضی می باشد و درخصوص سایر هزینه‌های طرح (خارج از طرح و سرمایه در گردش) آورده متقاضی محسوب میگردد.

توان مالی مجریان طرح:

احراز توان مالی یعنی حصول اطمینان از دارا بودن منابع مالی مجریان طرح. احراز توان مالی متقاضیان از اهمیت بسیار زیادی برخوردار است، برای آنکه دوره اجرای طرح، مطابق برنامه زمانبندی طرح انجام شود و وقفه ای در اجرا پیش نیاید ضرورت دارد توان مالی مجریان بمیزان سهم شرکت آنان (هزینه های باقی مانده تا تکمیل طرح) احراز گردد. به این منظور لازم است مجموعه دارائیهای متقاضی، اعم از دارائیهای نقدی، منقول و غیر منقول (داخل یا خارج از طرح) که بیانگر پشتوانه مالی متقاضی است، شناسایی گردد.

جدول منابع و مصارف (ایجاد):

پیش بینی منابع و مصارف

ارقام به میلیون ریال

دوره بهره برداری طرح					دوره اجرای طرح	شرح
سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم		
منابع						
						سود (زیان) ویژه قبل از مالیات
						استهلاک دارائیهای ثابت
						استهلاک هزینه قبل از بهره برداری
						جمع منابع داخلی
						سرمایه پرداخت شده
						افزایش سرمایه
						جاری شرکا
						ارزی
						تسهیلات طرح
						بلند مدت ریالی
						کوتاه مدت
						جمع منابع خارجی
						جمع کل منابع
مصارف						
						هزینه سرمایه گذاری ثابت
						هزینه قبل از بهره برداری
						مواداولیه
						تنخواه گردان
						مطالبات
						کالای در جریان وساخته شده
						سایر
						جمع سرمایه در گردش
						مالیات
						سود سهام
						ارزی
						اصل اقساط تسهیلات طرح
						بلند مدت ریالی
						کوتاه مدت
						وام شرکا
						جمع کل مصارف
						مازاد (کسری) دوره مالی
						مازاد (کسری) انباشته
						مازاد (کسری) نقل به ترازنامه

جدول منابع و مصارف (بازنگری توسعه):

پیش بینی منابع و مصارف

ارقام به میلیون ریال

دوره بهره برداری طرح توسعه					موجود و توسعه	شرح
سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم		
منابع						
						سود (زیان) ویژه قبل از مالیات
						استهلاک دارائیهای ثابت
						استهلاک هزینه قبل از بهره برداری
جمع منابع داخلی						
						سرمایه پرداخت شده
						افزایش سرمایه
						جاری شرکا
					بلند مدت	تسهیلات طرح موجود
					کوتاه مدت	
					ارزی	تسهیلات طرح توسعه
					بلند مدت	
					ریالی	
					کوتاه مدت	
جمع منابع خارجی						
جمع کل منابع						
مصارف						
						هزینه سرمایه گذاری ثابت
						هزینه قبل از بهره برداری
						سرمایه در گردش موجود
						مواد اولیه
						تنخواه گردان
						مطالبات
						کالای در جریان وساخته شده
						سایر
جمع سرمایه در گردش						
						مالیات
						سود سهام
					بلند مدت	اصل اقساط تسهیلات طرح موجود
					کوتاه مدت	
					ارزی	اصل اقساط تسهیلات طرح توسعه
					بلند مدت	
					ریالی	
					کوتاه مدت	
						وام شرکا
جمع کل مصارف						
						مازاد (کسری) دوره مالی
						مازاد (کسری) انباشته
						مازاد (کسری) نقل به ترازنامه

بخش دوم) پیش بینی وضعیت مالی طرح:

الف) جدول پیش بینی عملکرد سودوزیان:

ارقام به میلیون ریال					پیش بینی عملکرد سودوزیان
سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	شرح
					فروش خالص
					هزینه های تولید:
					مواد
					حقوق و دستمزد
					سوخت و انرژی
					تعمیر و نگهداری
					متفرقه و پیش بینی نشده
					استهلاک
					جمع هزینه های تولید
					تعدیل موجودی
					قیمت تمام شده کالای فروش رفته
					سود (زیان) ناویژه
					هزینه های عملیاتی:
					حقوق کادر اداری
					هزینه های توزیع و فروش
					اجاره سالانه داراییهای ثابت (بعد از بهره برداری)
					هزینه های دفتر مرکزی
					جمع هزینه های عملیاتی
					سود (زیان) عملیاتی
					هزینه های غیر عملیاتی:
					استهلاک قبل از بهره برداری
					ارزی
					بلند مدت ریالی
					کوتاه مدت
					سود تسهیلات طرح
					بیمه دارایی های ثابت
					جمع هزینه های غیر عملیاتی
					سود (زیان) ویژه قبل از مالیات
					کسر می شود: مالیات
					سود (زیان) ویژه بعد از مالیات
					اندوخته قانونی
					سود سهام
					سود (زیان) سنواتی
					سود (زیان) انباشته
					سود (زیان) نقل به ترازنامه

ب) پیش بینی منابع و مصارف:

- در پایان هر سال مالی همواره باید منابع، نسبت به مصارف فزونی داشته باشد (کسری منابع قابل قبول نخواهد بود) و طرحی که حداقل بمیزان ذخایر استهلاک مازاد داشته باشد از وضعیت مطلوب برخوردار است
- سرمایه در گردش طرح در سال اول تولید از محل تسهیلات کوتاه مدت و در سایر سالها تفاوت سرمایه در گردش موجود و سرمایه در گردش مورد نیاز قابل تأمین خواهد بود.

ج) پیش بینی ترازنامه:

طرح ایجاد:

ارقام به میلیون ریال

پیش بینی ترازنامه

دوره بهره برداری طرح					دوره اجرای طرح	شرح
سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول		
دارائیهها						
						نقد و بانک
						موجودی مواد اولیه
						کالای در جریان ساخته شده
						مطالبات
						سایر
						مازاد (کسری) منابع
						جمع دارائیههای جاری
						دارائیههای ثابت
						کسری می شود : استهلاک
						خالص دارائیههای ثابت
						هزینه های قبل از بهره برداری
						کسری می شود استهلاک
						خالص سایر دارائیهها
						جمع کل دارائیهها
						بدهی ها و حقوق صاحبان سهام
						ارزی
						بلندمدت ریالی
						کوتاه مدت
						مالیات
						حصه جاری وام شرکا
						سود سهام
						جمع بدهی های جاری
						ارزی
						مانده تسهیلات طرح
						ریالی
						مانده جاری شرکا
						جمع بدهی بلند مدت
						سرمایه
						مانده حساب سود(زیان)
						اندرخته قانونی
						جمع حقوق صاحبان سهام
						جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام
						مغایرت

طرح توسعه:

پیش بینی ترازنامه

ارقام به میلیون ریال

دوره بهره برداری طرح توسعه					موجود و توسعه	شرح
سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول		
دارائیهها						
						دارائیههای جاری طرح موجود
						نقد و بانک
						موجودی مواد اولیه
						کالای در جریان ساخته شده
						مطالبات
						سایر
						مازاد (کسری) منابع
جمع دارائیههای جاری						
						دارائیههای ثابت
						کسری می شود : استهلاک
خالص دارائیههای ثابت						
						هزینه های قبل از بهره برداری
						کسری می شود استهلاک
خالص سایر دارائیهها						
جمع کل دارائیهها						
بدهی ها و حقوق صاحبان سهام						
						بلندمدت
						حصه جاری تسهیلات طرح موجود
						ارزی
						بلندمدت ریالی
						کوتاه مدت
						مالیات
						حصه جاری وام شرکا
						سود سهام
جمع بدهی های جاری						
						مانده تسهیلات طرح موجود
						ارزی
						مانده تسهیلات طرح توسعه
						ریالی
						مانده جاری شرکا
جمع بدهی بلند مدت						
						سرمایه
						مانده حساب سود(زیان)
						اندوخته قانونی
جمع حقوق صاحبان سهام						
جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام						
مغایرت						

د) نسبت ها و شاخص های مالی (در طرح های ایجاد براساس پیش بینی ها و توسعه براساس صورت های مالی حسابرسی شده):

➤ نسبت های مالی :

۱- نسبت های جاری:

این نسبت توانایی موسسه/شرکت را در بازپرداخت بدهی های جاری از محل دارایی های جاری نمایش می دهد.

دارایی های جاری

بدهی های جاری

۲-نسبت آنی:

این نسبت قدرت مالی موسسه را برای واریز بدهی های آنی نشان می دهد.

مطالبات + نقد موجودی های

جاری بدهی های

۳-نسبت دارایی های جاری:

این نسبت نشان می دهد که دارایی جاری چه نسبت از کل دارایی های شرکت را تشکیل می دهد.

دارایی های جاری

کل دارایی ها

۴- بازده فروش:

این نسبت نشان می دهد که از هر یک ریال فروش، چه میزان سود خالص بدست آمده است.

سود خالص

فروش خالص

۵- بازده جمع دارایی ها:

این نسبت حاکی از توانایی واحد تجاری در به کارگیری تمام منابعی است که در اختیار دارد.

سود خالص

جمع دارایی ها

۶- بازده ارزش ویژه (بازده حقوق صاحبان سهام):

این نسبت حاکی از سودآوری واحد تجاری از محل آورده صاحبان سهام می باشد.

سود خالص

ارزش ویژه

۷- نسبت مالکانه:

عبارتست از نسبت حقوق صاحبان سهام به مجموع دارایی ها و نشان می دهد که چه مقدار از دارایی های شرکت به صاحبان سهام آن تعلق دارد. در واقع این نسبت حقوق صاحبان سهام نسبت به دارایی های شرکت را نشان می دهد.

جمع حقوق صاحبان سهام

مجموع دارایی ها

۸- نسبت بدهی:

این نسبت درصد کل وجوهی را که از طریق بستانکاران در واحد تجاری تامین مالی شده است، اندازه گیری می نماید.

مجموع بدهی ها

مجموع دارایی ها

۹- دوره وصول مطالبات:

این دوره متوسط مدتی که فروش شروع و به وصول مطالبات می‌انجامد را نشان می‌دهد.

$$360 \times \text{متوسط مطالبات}$$

فروش خالص

۱۰- دوره گردش کالا:

این دوره مدت زمانی را نشان می‌دهد که طول می‌کشد تا کالا فروخته شود. با جمع نمودن این دوره با دوره وصول مطالبات، دوره فعالیت بدست می‌آید.

$$360 \times \text{متوسط موجودی کالا}$$

بهای تمام شده کالای فروش رفته

خلاصه نسبت‌های مالی

عنوان نسبت	۱۴ /۱۲/۳۰	۱۴ /۱۲/۲۹	۱۴ /۱۲/۲۹
نسبت‌های نقدینگی: نسبت جاری نسبت آنی نسبت دارایی‌های جاری			
نسبت‌های سود آوری: بازده فروش (درصد) بازده جمع دارایی‌ها (درصد) بازده ارزش ویژه (درصد)			
نسبت‌های سرمایه‌گذاری: نسبت مالکانه (سرمایه به دارایی‌ها) نسبت بدهی			
نسبت‌های فعالیت دوره وصول مطالبات - روز دوره گردش کالا - روز			

➤ شاخص‌های مالی:

۱- ارزش فعلی خالص (NPV):

جریان‌های نقدی ورودی و خروجی را با اعمال ارزش زمانی پول با یکدیگر مقایسه می‌کند. خالص ارزش فعلی، تفاضل ارزش فعلی جریان‌های نقدی ورودی طی عمر مفید اقتصادی و ارزش فعلی سرمایه‌گذاری اولیه آن می‌باشد.

$$NPV = \sum_{t=1}^N \frac{C_t}{(1+r)^t} - C_0$$

C_t = جریان نقدی خالص (Net cash flow)

t = دوره زمانی (Time Period) / عمر مفید اقتصادی پروژه

C_0 = سرمایه‌گذاری اولیه (Initial Investment)

r = نرخ تنزیل (Discount Rate)

۲- نرخ بازده داخلی (IRR):

نرخ بازدهی است که اگر از آن به عنوان نرخ تنزیل استفاده کنیم، ارزش فعلی خالص برابر صفر ($NPV=0$) می‌شود.

تجزیه و تحلیل صورت‌های مالی (در طرح های توسعه):

انتخاب ارقام و اطلاعات، مقایسه و تعیین رابطه بین آنها و ارزیابی حاصل از آن را تجزیه و تحلیل مالی می نامند. در تجزیه و تحلیل مالی فرض بر این است که گذشته زمینه ساز آینده است و به این ترتیب نتیجه کوشش ها و تجارب گذشته که در صورتهای مالی منعکس است مبنای بررسی واقع و نتایج بدست آمده راهنمای اخذ تصمیم نسبت به آینده قرار میگیرد و این نکته ای است که باید همیشه و به هنگام اظهارنظر مورد توجه تحلیلگر باشد. در صورتهای مالی، داد و ستدها و ارقام منعکس در حسابها خلاصه شده و طبقه بندی میشوند تا بررسی فعالیتهای واحدهای تولیدی/ تجاری امکانپذیر شده و ارزیابی آسان گردد. به منظور استفاده از این ارقام لازم است آنها به شکل اطلاعات قابل درک، مرتبط به یکدیگر و تا حد امکان محدود، تبدیل و سازماندهی کرد تا تجزیه و تحلیل صورتهای مالی مفید و کارساز باشد. تجزیه و تحلیل صورتهای مالی از طریق مقایسه صورت میگیرد و سعی میشود وضعیت سودآوری، ریسک مالی، وضعیت تولید و فروش، وضعیت بدهی و حاشیه سود نسبتهای طرح به طور کامل بررسی شود. با استفاده از ارقام و اطلاعات صورتهای مالی میتوان نسبتهای مالی و گردش وجوه نقد طرح مورد بررسی را نیز پیش بینی کرد.

لیست جداولی که از نرم افزار کامفار استخراج گردیده و در گزارش ارزیابی ارائه می گردد.

لازم به توضیح است که کلیه زیر شاخه‌های دارای Data در نرم‌افزار باز گردیده و خروجی با اطلاعات فوق پرینت گرفته می‌شود.

Summary Sheet

Fixed Investment Cost

Pre-Production Expenditures Working Capital

Annual Costs Of Products

Production And Sales Programme

Financial Flow

Dbet Service

Cash Flow For Financial Planing

Discounted Cash Flow

Net Income Statement

Projeted Balance Sheet Financial Ratios

Efficiency Ratios

کلیه مدارک مربوط به سوابق مالی طرح شامل ترازنامه‌های حسابرسی شده - اظهار نامه‌های مالیاتی و ترازهای آزمایشی جزء ضامم

این گزارش می‌باشد.