**جمهوری اسلامی ایران**

**سازمان سرمایه گذاری و کمک های اقتصادی و فنی ایران**

**"خلاصه پیش امکان­سنجی فنی – اقتصادی "**

نام طرح:

Sector: subsector: isic code:

صاحب طرح:

مشاور تهیه طرح:

آدرس طرح:

تاریخ تهیه P.F.S:

**مدیریت پایگاه ملی فرصت­های سرمایه گذاری ایران**

**شرکت مهندسی شهریگ**

[shahrig.com](mailto:info@shahrig.com)www.



**فهرست مطالب**

**عنوان صفحه**

[1- چکیده طرح 2](#_Toc307907151)

[2- موقعیت طرح 4](#_Toc307907152)

[2-1 : استان 4](#_Toc307907153)

[2-2 : شهرستان 4](#_Toc307907154)

[2-3 : موقعیت پروژه 5](#_Toc307907155)

[2-4- دسترسی به زیرساختها 5](#_Toc307907156)

[3- مشخصات فنی طرح: 6](#_Toc307907157)

[3-1 - محصول 6](#_Toc307907158)

[3-2- نیازهای طرح 7](#_Toc307907159)

[3-2-1- فضا و زیرساخت های مورد نیاز 7](#_Toc307907160)

[3-2-2- تجهیزات و ماشین آلات 7](#_Toc307907161)

[3-2-3- مواد اولیه و قطعات واسطه 8](#_Toc307907162)

[3-2-4- مدیریت و منابع انسانی 8](#_Toc307907163)

[4- مالکیت و مجوزهای قانونی 9](#_Toc307907164)

[4-1- مالکیت زمین 9](#_Toc307907165)

[4-2- مالكيت معنوي و امتیازها 9](#_Toc307907166)

[4-3- مجوزهای قانونی 9](#_Toc307907167)

[5- بررسی بازار و رقابت 10](#_Toc307907168)

[5-1- معرفی بازار هدف 10](#_Toc307907169)

[6- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون 11](#_Toc307907170)

[7- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح 11](#_Toc307907171)

[8- برنامه مالی پروژه 12](#_Toc307907172)

[8-1- برآورد هزینه ها 12](#_Toc307907173)

[8-2- برآورد درآمدها 13](#_Toc307907174)

[در آمدهای پروژه در 5 سال اول پس از بهره برداری 13](#_Toc307907175)

[8-3- مدت زمان بهرهبرداری پروژه 14](#_Toc307907176)

[8-4- تحلیل نقطه سر به سری 14](#_Toc307907177)

[8-5- تحلیل هزینه – فایده 14](#_Toc307907178)

[8-6- انجام آنالیز حساسیت پروژه 14](#_Toc307907179)

[8-7- جمع بندی 15](#_Toc307907180)

[8-8- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه 15](#_Toc307907181)

[9- نیازهای سرمایه ای، روش تامین و تضامین 16](#_Toc307907182)

[9-1- سرمایه ارزی مورد نیاز 16](#_Toc307907183)

[9-2- نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نیاز 16](#_Toc307907184)

[9-3- زمان بازگشت سرمایه 16](#_Toc307907185)

[10- مشوقها، ویژگیها و مزایای طرح 17](#_Toc307907186)

# چکیده طرح :

**PROJECT PROFILE - SUMMARY SHEET**

|  |
| --- |
| **Project Introduction** |
| **1- Project title:** |
| **2- Sector: Sub Sector:** |
| **3- Products / Services:** |
| **4- location (address):**  **Free Zone  Economic Special Zone Industrial Estate Main Land** |
| **5- Project description:** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Project Status** | |
| **6- Local / internal raw material access :** | |
| **7- Sale :**  **- Anticipated local market :**  **- Anticipated export market :** | |
| **8 – Project total time (from start of activities to start of commercial operation in years) :** | |
| **Start of activities :**  **Start of works at site**  **End of Works :**  **Start of commercial operation :** | **Schedule** |
| **9- Project status :**  **- Feasibility study available? Yes No**  **- Required land provided? Yes No**  **- Legal permissions (establishment license, foreign currency quota, environment, etc) taken? Yes No**  **- Partnership agreement concluding with local /foreign investor? Yes No**  **- Financing agreement concluding? Yes No**  **- Agreement with local /foreign contractor(s) concluding? Yes No**  **- Infrastructural utilities (electricity water supply, telecommunication, fuel, road, etc) procured? Yes No**  **- List of know- how, machinery, equipment, as well as seller /builder companies defined? Yes No**  **- Purchases agreement machinery, equipment and know-how concluded? Yes No** | |
| **Financial Table** | |
| **10- Financial structure :**   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Descriptions** | **Local Currency Required** | | | **Foreign Currency Required Million Euro** | **Total Million Euro** | | **Million Rials** | **Rate** | **Equivalent in Million Euro** | | **Fix Capital** |  |  |  |  |  | | **Current Capital** |  |  |  |  |  | | **Total Investment** |  |  |  |  |  |   **- Value of foreign equipment / machinery ............................................. Million Euro**  **- Value of local equipment / machinery ............................................. Million Euro**  **- Value of foreign technical know-how............................................. Million Euro**  **- Value of local technical know-how............................................. Million Euro**  **- Net present value (NPV): ............................................. Million Euro**  **- Internal Rate of Return (IRR): ........ %**  **- Capital Rate of Return: ........ %**  **- Payback Period ................ year** | |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
| **General Information** |
| **11 - Project type : Establishment  Expansion and completion** |
| **12- Company Profile**  **- Name ( Legal/Natural persons ) :**  **- Company's current activities**  **- Address :**  **- Tel : Fax :**  **E-mail : Web Site :**  **- Company's legal structure :**  **Government Non-Governmental Public non-governmental** |

# موقعیت طرح :

2-1 : استان :

( نقشه موقعیت استان در کشور )

2-2 : شهرستان :

( نقشه موقعیت شهرستان در استان )

2-3 : موقعیت پروژه :

(نقشه موقعیت پروژه)

( نقشه موقعیت پروژه)

(نقشه راههای دسترسی به پروژه)

( نقشه راههای دسترسی به پروژه )

(تصویر از موقعیت پروژه)

( عکس از موقعیت پروژه )

2-4- دسترسی به زیرساخت­ها:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ردیف** | **زیرساخت مورد نیاز** | **فاصله تا محل پروژه** | **محل تأمین زیرساخت** |
| 1 | آب |  |  |
| 2 | برق |  |  |
| 3 | گاز |  |  |
| 4 | مخابرات |  |  |
| 5 | راه اصلی |  |  |
| 6 | راه فرعی |  |  |
| 7 | فرودگاه |  |  |
| 8 | بندر |  |  |
| 9 | ایستگاه راه آهن |  |  |
| 10 |  |  |  |
| 11 |  |  |  |

# مشخصات فنی طرح :

3-1 - محصول :

( تصویر محصول یا نمونه مشابه)

( تصویر محصول یا نمونه مشابه)

3-2- نیازهای طرح :

### 3-2-1- فضا و زیرساخت های مورد نیاز :

### 3-2-2- تجهیزات و ماشین آلات :

### 3-2-3- مواد اولیه و قطعات واسطه :

### 3-2-4- مدیریت و منابع انسانی :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ردیف** | **سطح مهارت** | **تعداد** | **حقوق پایه(ریال)** |
| 1 | **متخصص** |  |  |
| 2 | **ماهر** |  |  |
| 3 | **غیر ماهر** |  |  |

* **تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز: ......... نفر**
* **تعداد نیروی کار غیر ماهرمستقیم مورد نیاز: ......... نفر**
* **تعداد نیروی متخصص مستقیم مورد نیاز: ......... نفر**

# مالکیت و مجوزهای قانونی :

4-1- مالکیت زمین :

4-2- مالكيت معنوي و امتیازها:

4-3- مجوزهای قانونی :

# بررسی بازار و رقابت :

5-1- معرفی بازار هدف :

# پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون : دارد ندارد 

# برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح :

جدول زمان بندی اجرای طرح

# برنامه مالی پروژه :

8-1- برآورد هزینه ها:

برآورد هزینه­ها

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ردیف** | **موضوع** | **هزینه (میلیون ریال)** |
| 1 | سرمایه­ گذاری ثابت |  |
| 2 | هزینه های عملیاتی (سرمایه در گردش) |  |
| 3 | هزینه تأمین مالی |  |

برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه­های سرمایه­ای)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ردیف** | **موضوع** | | **هزینه (میلیون ریال)** |
| 1 | هزینه خرید زمین | |  |
| 2 | محوطه سازی و بهبود زمین | |  |
| 3 | عملیات عمرانی و احداث ساختمانها | |  |
| 4 | ماشین الات و تجهیزات تولیدی | |  |
| 5 | تجهیزات خدماتی و جانبی | |  |
| 6 | تجهیزات حفاظتی و محیط زیستی | |  |
| 7 | هزینه های سربار | |  |
| 8 | مخارج پیش از تولید | مطالعات پیش از سرمایه گذاری |  |
| مدیریت و سازماندهی پروژه |  |
| تحصیل تکنولوژی |  |
| 9 | هزینه های پیش بینی نشده | |  |
| 10 |  | |  |
| 11 |  | |  |
| 12 |  | |  |
| **جمع** | | |  |

برآورد سرمایه در گردش (هزینه­های تولیدی)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ردیف** | **موضوع** | | | **هزینه (میلیون ریال)** |
| **هزینه های جاری** | | | |  |
| 1 | مواد اولیه | | |  |
| 2 | نیروی انسانی | | |  |
| 3 | بازاریابی (به اثتثنای نیروی انسانی) | | |  |
| 4 | سایر هزینه های جاری |  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
| **هزینه های ثابت** | | | |  |
| 5 | مواد اولیه | | |  |
| 6 | نیروی انسانی | | |  |
| 7 | بازاریابی (به اثتثنای نیروی انسانی) | | |  |
| 8 | هزینه استهلاک | | |  |
| 9 | سایر هزینه های ثابت | |  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| **جمع** | | | |  |

8-2- برآورد درآمدها:

در آمدهای پروژه در 5 سال اول پس از بهره برداری

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ردیف** | **موضوع** | **فصل 1** | **فصل 2** | **فصل 3** | **فصل 4** | **جمع سال 1** | **سال 2** | **سال 3** | **سال 4** | **سال 5** |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

8-3- مدت زمان بهره­برداری پروژه:

8-4- تحلیل نقطه سر به سری:

8-5- تحلیل هزینه – فایده :

جدول شاخص های بازدهی پروژه

|  |  |
| --- | --- |
| ارزش حال کل هزینه دوره اجرا و بهره برداری |  |
| ارزش حال کل درآمد دوره اجرا و بهره برداری |  |
| خالص ارزش فعلی NPV |  |
| نسبت درآمد به هزینه B/C |  |
| نرخ بازده داخلی IRR |  |

8-6- انجام آنالیز حساسیت پروژه :

جدول آنالیز حساسیت

8-7- جمع بندی :

" خلاصه مباحث اقتصادی پروژه"

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **نوع فعالیت** | **عنوان دقیق فعالیت با ذکر کد (ISIC)** | **نام محصول تولیدی** | **ظرفیت اسمی و واحد آن** |
|  | --- | --- | --- |
| **طول دوره اجرا** | **کل سرمایه گذاری ثابت**  **(میلیون ريال)** | **سرمایه در گردش سالانه**  **(میلیون ريال)** | **نیروی انسانی مورد نیاز** |
| --- | --- | --- | --- |
| **نرخ بازده داخلی IRR** | **خالص ارزش فعلی NPV**  **(میلیون ريال)** | **آورده متقاضی (میلیون ريال)** | **نسبت منافع به هزینه B/C\*** |
| --- | --- | --- | --- |

8-8- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه

# نیازهای سرمایه ای، روش تامین و تضامین :

9-1- سرمایه ارزی مورد نیاز :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ردیف** | **سال** | **میزان ارز مورد نیاز** |
| 1 | اول |  |
| 2 | دوم |  |
| 3 | سوم |  |
| 4 | چهارم |  |
| 5 | پنجم |  |

9-2- نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نیاز:

9-3- زمان بازگشت سرمایه:

# مشوق­ها، ویژگی­ها و مزایای طرح :