



سازمان منطقه آزاد تجاری صنعتی ارس
ARAS FREE ZONE

فرم توجیه فنی و اقتصادی
طرحهای تولیدی (صنعتی - کشاورزی)

نام سرمایه گذاران:
نام طرح:
شماره دبیرخانه و تاریخ ارائه طرح:

خلاصه طرح سرمایه گذاری:

نام محصول	
ظرفیت نهایی تولید	
میزان اشتغال زایی (نفر)	
زمین مورد نیاز (مترمربع)	
سرمایه ثابت (میلیون ریال)	
سرمایه در گردش (میلیون ریال)	
کل سرمایه گذاری (میلیون ریال)	

نتیجه ارزیابی طرح:

تذکر:

با توجه به اینکه اطلاعات مندرج در این پرسشنامه در رابطه با پذیرش طرح سرمایه گذاری و کلیه مراحل بعدی از جمله صدور مجوز ماشین آلات، با اهمیت می باشد، لذا از کلیه سرمایه گذاران محترم درخواست می شود در تکمیل آن دقت لازم معمول و از ارائه اطلاعات ناقص خودداری فرمایند.

مدارک لازم جهت بررسی طرح های سرمایه گذاری

۱. سوابق علمی - مهارتی متناسب با شغل، حرفه و طرح مورد نظر
۲. تصویر مدارک شناسایی سرمایه گذاران (اشخاص حقیقی یا حقوقی)
۳. ارائه اگهی تاسیس و مجوز ثبت شرکت (برای اشخاص حقوقی)
۴. ارائه اجاره نامه سوله استجاری (در صورتیکه سرمایه گذار اقدام به اجاره سوله نماید) و سایر استعلام های مورد نیاز از واحدهای ذیربط سازمان
۵. فرم زمان بندی اجرای طرح (فرم ۱)
۶. نقشه Lay out (جریان خط تولید) به همراه لیست ماشین آلات مورد نیاز
۷. تاییدیه بهداشت - محیط زیست - استاندارد از سایر سازمان های ذیربط بنابه نیاز طرح
۸. فرم امکان سنجی طرح (توجیه فنی - مالی - اقتصادی)
۹. مطالعات بازار داخلی و خارجی
 - وضعیت تقاضا برای محصول:
 - وضعیت عرضه محصول:
 - ظرفیت موجود:
 - وضعیت موجود بازار در ارس:
 - پیش بینی فروش و نیاز طی ۵ سال آینده
۱۰. ارائه اسنادی دال بر خرید دانش فنی - تحت لیسانس یا همکاری مشترک با شرکت های داخلی یا خارجی در صورت وجود
۱۱. متقاضیان سرمایه گذاری ۳۰٪ از سرمایه گذاری کل اظهار شده در طرح توجیه فنی، مالی و اقتصادی را بایستی در یک دوره ۶ ماهه طی یک برگ صورت حساب تایید شده بانکی در انتهای طرح ارائه نمایند. برای طرحهای بالای ۳۰ میلیارد ریال سوابق مستند فعالیتهای اقتصادی نیز ضمیمه گردد.

جهت دریافت سریع و مطمئن دعوتنامه ها و اطلاعیه های مربوط به این معاونت جهت حضور در همایش ها، مراسم ها و موضوعات مرتبط با امور اقتصادی، خواهشمند است نسبت به ثبت آدرس پست الکترونیکی شرکت، در وب سایت سازمان (www.arasfz.ir) اقدام نمایند.

فرآیند جذب طرح های سرمایه گذاری

فرم درخواست سرمایه گذاری
 مذاکره با سرمایه گذار و دریافت درخواست کتبی سرمایه گذاری و ثبت شماره درخواست

فرم طرح توجیهی
 دریافت طرح توجیهی و ارجاع آن به حوزه تخصصی مرتبط با طرح

بررسی فنی و اقتصادی طرح و در صورت نیاز مذاکره با سرمایه گذار
 بررسی فنی و اقتصادی طرح و در صورت نیاز مذاکره با سرمایه گذار

اعلام مراتب به سرمایه گذار
 اعلام مراتب به سرمایه گذار

امکان اصلاح وجود دارد؟
 اصلاح یا تغییر طرح

تایید؟
 صدور و ارائه گروکی گزینه های زمین برای طرح مورد نیاز

امکان اصلاح وجود دارد؟
 اصلاح یا تغییر طرح

تایید؟
 معرفی گزینه ها و دریافت موافقت کتبی با یک گزینه از سرمایه گذار

کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی
 طرح و بررسی در کمیسیون

رئیس هیات مدیره + مدیر عامل
 ملاحظه پیش نویس مسوبه و ارائه نشر اصلاحی در صورت نیاز

کمیسیون اقتصادی و ارزشیابی زمین
 اعلام مراتب به سرمایه گذار

امکان اصلاح وجود دارد؟
 اصلاح یا تغییر طرح

تایید؟
 ابلخ مسوبه کمیسیون

معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری و مدیریت حقوقی و املاک
 انجام مراحل صدور مجوز سرمایه گذاری و ثبت شرکت

مدیریت حقوقی و املاک
 عقد قرارداد با سرمایه گذار جهت واگذاری زمین

پایان

پرسشنامه امکان سنجی تاسیس واحد تولیدی

توضیح مهم: سرمایه گذار محترم خواهشمند است نسبت به تکمیل کامل پرسشنامه اقدام نمایید. بدیهی است ارائه اطلاعات ناقص موجب عدم پذیرش طرح می گردد.

۱- مشخصات درخواست کننده:

شخص حقیقی: آقای / خانم: شماره شناسنامه:

محل صدور: تحصیلات: شخص حقوقی: شرکت:

شماره ثبت: محل ثبت: موضوع فعالیت:

نام سهامداران خارجی: نام کشور:

درصد سهام اشخاص خارجی: نشانی شهرستان:

تلفن: موبایل: نمابر:

E-mail:

۲- معرفی محصول تولیدی

۲-۱- نام محصول:

۲-۲- میزان آشنایی با وضعیت صنعت مورد نظر را در ذیل قید فرمایید.

۲-۳- هدف از تولید محصول: عرضه در بازار ارس عرضه در بازار ایران صادرات

۲-۴- وضعیت عرضه و تقاضای محصول و پیش بینی میزان مصرف آینده:

کل ظرفیت تولید کارخانجات موجود در کشور	ظرفیت تولید کارخانجات موجود در کشورهای حاشیه	پیش بینی کل تقاضا در سالهای آتی

۳- مشخصات تولید:

ردیف	نام محصول	ظرفیت نهایی تولید سالانه	واحد	تعداد شیفت کاری	درصد از ظرفیت
۱					
۲					
۳					
۴					
۵					

(تذکره: هر شیفت کار ۸ ساعت و تعداد روزهای کاری در سال ۳۰۰ روز در نظر گرفته شود.)

۴- برنامه ریزی زمانی :

شرح	تاریخ شروع	مدت	تاریخ پایان
فاز ساخت			
فاز اولیه بهره برداری			
* فاز بهره برداری اصلی			

* فاز بهره برداری اصلی : تعداد سالهایی که می خواهید تولید نمایید. (۱ الی ۵۰ سال)

* لطفا جدول کامل برنامه زمان بندی پیوست (فرم ۳) تکمیل گردد.

۵- نرخ تنزیل کل سرمایه گذاری : (درصد)

نرخ تنزیل نرخ محاسبه IRR (نرخ بازگشت سرمایه) و NPV (ارزش کنونی درآمدها و هزینه ها که در سالهای آتی دریافت یا پرداخت می شوند بر اساس ارزش امروز محاسبه می شود) نرخ تنزیل بر اساس هزینه فرصت سرمایه و به عنوان نرخ ریسک پروژه تنظیم میگردد.

۶- مشخصات زمین و ساختمان :

موقعیت زمین محل اجرای طرح :

ردیف	شرح	مقدار (متر مربع)	هزینه هر مترمربع (ریال)	هزینه کل (میلیون ریال)
	زمین			
۱	سالن تولید			
۲	انبارها			
۳	اداری			
۴	ساختمان نگهداری			
۵	سایر (مهمانسرا...)			
	جمع زیر بنا		جمع هزینه زیر بنا	
۶	محوطه سازی			
		جمع هزینه خرید زمین ، زیر بنا و محوطه		

(تذکر : مقدار زیر بنا بر اساس سطح اشتغال ۵۰ درصد زمین و سطح تراکم ۱۲۰ درصد و حداکثر در ۲ طبقه تعیین گردیده است)

در صورت استیجاری بودن محل فعالیت جدول زیر تکمیل گردد:

مساحت سالن (مترمربع)	موقعیت محل	مالکیت مکان استیجاری	مدت اجاره نامه

۷- فرآیند تولید:

مختصری از فرآیند تولیدی را شرح داده و جریان مواد را از انبار مواد اولیه و عملیات تولید تا رسیدن به محصول نهایی را به صورت شماتیک رسم و مشخصات ماشین آلات را نیز ذکر نمایید . (در صورت نیاز در صفحه مجزا تهیه و ضمیمه گردد.)

- آیا برای تولید محصول خود به دانش فنی (تکنولوژی) خاصی نیاز دارد؟ بله خیر

در صورتیکه جواب مثبت است اطلاعات زیر تکمیل نمایید:

نام کشور ارائه دهنده دانش فنی:	هزینه دانش فنی:
نام شرکت ارائه دهنده دانش فنی:	سایر شرایط:

۸- فهرست ماشین آلات خط تولید ، تجهیزات و وسایل جانبی (آزمایشگاه ، تعمیرات) و خودرو:

ردیف	شرح	تعداد	محل تامین		قیمت واحد		قیمت کل	
			داخلی	خارجی	ریال	دلار	میلیون ریال	هزار دلار
						جمع کل		

۹- هزینه انشعابات انرژی :

واحد	مقدار	هزینه انشعاب (ریال)
کیلووات ساعت		
لیتر		
مترمکعب		
خط		
	جمع هزینه خرید انشعاب	

- مقدار برق مصرفی در حداکثر مصرف (پیک) را چند آمپر / کیلو وات ساعت تخمین می زنیید؟
- مقدار آب مصرفی را بر حسب لیتر در ثانیه چقدر تخمین می زنیید؟
- مقدار گاز مصرفی را چند مترمکعب در ساعت تخمین می زنیید؟
- تعداد خطوط تلفن مورد نیاز جهت کارخانه؟

تذکره: هزینه انشعابات انرژی در منطقه به نرخ سرزمین اصلی می باشد.

۱۰- سرمایه گذاری ثابت طرح :

ردیف	شرح	میلیون ریال	هزار دلار	کل ریالی (میلیون ریال)	درصد استهلاک	هزینه استهلاک
۱	هزینه خرید زمین					
۲	هزینه محوطه سازی و بهبود زمین					
۳	هزینه کارهای عمرانی، بنا و ساختمانها					
۴	هزینه ماشین آلات و تجهیزات کمکی و وسایل نقلیه					
۵	هزینه انشعابات انرژی و تاسیسات عمومی مورد نیاز (شامل: ترانس - دکل - چاه - منبع - فاضلاب - اطفاء حریق - سرمایشی و ...)					
۶	هزینه های قبل از بهره برداری و خرید تکنولوژی (شامل: جواز تاسیس ثبت شرکت - طرح توجیهی - مطالعات و سفر)					
۷	هزینه وسایل اداری (کامپیوتر - کپی - تلفن - فاکس - تجهیزات رستوران - میز و صندلی و ...)					
۸	حفاظت های زیست محیطی - حراست					
۹	پیش بینی نشده (۵٪ مجموع ارقام بالا)					
جمع سرمایه گذاری ثابت:						

۱۱- نیروی انسانی

ردیف	شرح	تعداد	حقوق و هزینه بیمه ماهیانه هر نفر (ریال)	جمع کل حقوق و بیمه هزینه اقامت ماهیانه (ریال)	حقوق و مزایای سالیانه (۱۴ ماهه)
۱	مدیر				
۲	مهندس / تکنسین				
۳	کارمند				
۴	کارگر				
جمع					
۶	نیروی خارجی		حقوق و هزینه اقامت ماهیانه هر نفر (دلار)	حقوق و هزینه اقامت ماهیانه (تبدیل به ریال)	حقوق و مزایای سالیانه پرسنل خارجی (به ریال)
جمع هزینه سالیانه حقوق ، بیمه و اقامت کل کارکنان (ایرانی و خارجی)					

۱۲- هزینه مصارف انرژی

ردیف	شرح	واحد	مصرف سالیانه	هزینه واحد (ریالی)	هزینه کل (ریالی)
۱	برق				
۲	آب				
۳	گاز				
۴	گازوئیل				
۵	بنزین				
جمع کل					

تذکره: $0.75 \times \text{تعداد روزهای کاری در سال} \times \text{هزینه مصرفی برق} = \text{Peak هزینه مصرفی برق}$
 $\text{تعداد روزهای کاری در سال} \times \text{هزینه مصرف آب در شبانه روز} = \text{هزینه آب مصرفی}$

۱۳- مواد خام ، لوازم و قطعات مورد نیاز سالانه تولید (مصرف در خط تولید)

ردیف	شرح مواد و قطعات	مقدار یا تعداد مصرف (در سال)*	واحد	محل تامین		قیمت واحد		قیمت کل	
				داخلی/خارجی	ریال	دلار	ریال	دلار	میلیون ریال
جمع کل									

* نرخ تسعیر ارز ریال در نظر گرفته شده است.
* میزان مصرف در ۱۰۰٪ ظرفیت عملی با احتساب درصد ضایعات منظور شود.

۱۴- سرمایه در گردش

ردیف	شرح	روزهای پوشش (دوره گردش) در یک سال	میلیون ریال	هزار دلار
۱	موجودی کالا (مواد اولیه و محصول در انبار- حین ساخت - بعد از ساخت - انرژی)			
۲	حسابهای دریافتی / وصول مطالبات فروش (از خریداران محصول تولیدی)			
۳	موجودی نقدی / تنخواه (پول داخلی و ارزی)			
۴	سپرده های کوتاه مدت در بانک - درصد نرخ بهره (%)			
۵	حسابهای پرداختی (هزینه مواد مورد نیاز تولید)			
جمع سرمایه در گردش				

تذکر: با توجه به اینکه محاسبات لازم توسط نرم افزار انجام می گیرد لطفا روزهای پوشش را حتما قید نمایید.

۱۵- خلاصه هزینه های تولید:

ردیف	شرح	میلیون ریال	هزار دلار	کل (میلیون ریال)
۱	مواد خام			
۲	ملزومات کارخانه			
۳	یوتیلیتی			
۴	انرژی			
۵	قطعات یدکی مصرف شده			
۶	تعمیرات- نگهداری مواد اولیه			
۷	حق امتیاز			
۸	دستمزد			
۹	هزینه های بالاسری دستمزد- از جمله مالیات			
۱۰	هزینه های سربار کارخانه			
۱۱	هزینه های اداری			
۱۲	هزینه های اجاره بلندمدت (محل استیجاری و ...)			
۱۳	هزینه های بازاریابی مستقیم			
	جمع هزینه های تولید			

۱۶- کل سرمایه گذاری

سرمایه ثابت	سرمایه در گردش	سرمایه کل	سرمایه بر حسب میلیون ریال
			میلیون ریال
			هزار دلار

۱۷- منابع تامین مالی طرح

I. سرمایه نقدی

شرح	مقادیر پرداخت شده (آورده نقدی) - ریال	مقادیر برداشت شده* ریال	سود سهام ترجیهی (مطلق)* ریال	سود سهام ترجیهی* (%)
آورده نقدی صاحبان سهام				
یارانه ها، هدایا				

در تعیین مقادیر برداشت شده و سود سهام، سال مورد نیز ذکر شود.

II. وام

شرح	* نوع بازپرداخت	ماه پرداخت بهره	تاریخ اولین بازپرداخت	تعداد بازپرداخت	آخرین بازپرداخت
وام بلندمدت					
وام کوتاه مدت					
مبلغ وام (ریال):			تاریخ اخذ وام:		
بهره	نرخ:				
هزینه های جانبی	مخارج تعهد وام (%)	مخارج نمایندگی وام (%)	مخارج تضمین وام (%)	سایر مخارج جانبی وام (%)	نوع (داخلی یا خارجی) نرخ استهلاک

نوع بازپرداخت: سالانه- شش ماهه- فصلی- ماهانه

۱۸- قیمت تمام شده محصول

ردیف	نام محصول	تیراژ تولید سالانه	سهم از کل تیراژ تولید کارخانه (درصد)	هزینه‌های سالانه تولید - از جدول شماره ۱۵ (ریال)	هزینه سالانه استهلاک سهم محصول (ریال)	سایر	جمع هزینه سالانه محصول (ریال)	قیمت تمام شده محصول در ارس (هزینه کل بخش بر تیراژ تولید) به ریال

- قیمت تمام شده محصول برای بازار ایران

ردیف	نام محصول	قیمت تمام شده محصول در ارس (ریال)	عوارض گمرکی مواد اولیه خارجی (ریال)	سود بازرگانی (ریال)	قیمت تمام شده محصول برای بازار ایران (ریال)	تیراژ سالانه تولید	کل درآمد سالانه (قیمت تمام شده برای بازار x تیراژ تولید)
۱							
۲							
۳							
۴							
جمع کل							

۱۹- افزایش قیمت هزینه های ثابت سرمایه گذاری (%):

۲۰- افزایش قیمت هزینه های تولید طی سالهای تولید (%):

۲۱- افزایش قیمت محصول تولیدی طی سالهای فروش (%):

۲۲- نقطه سر به سری:

۲۳- نرخ برگشت سرمایه:

۲۴- دوره بازگشت سرمایه:

امضای سرمایه گذار

فرم ۱- برنامه زمانبندی اجرای طرح
 شرکت

ردیف	شرح فعالیت																		
۱	اخذ مجوزهای لازم																		
۲	تحويل زمین																		
۳	ساختمان و محوطه سازی																		
۴	نصب تاسیسات و تجهیزات عمومی																		
۵	خرید ماشین آلات																		
۶	نصب و راه اندازی																		
		۲	۴	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۲	۲۴	۲۶	۲۸	۳۰	۳۲	۳۴	۳۶

نام مدیر عامل شرکت
 امضا و مهر شرکت

نام و امضای مدیر ذیربط

تاریخ:

بانک شعبه

بدینوسیله تقاضا دارد موجودی حساب قرض الحسنه جاری (فردی / مشترک) شماره

اینجانب / اینجانبان / شرکت را نزد آن

شعبه جهت ارائه به معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان منطقه آزاد ارس به منظور اخذ مجوز سرمایه گذاری اعلام فرمایید.

نام وامضای متقاضی

صدور گواهی حساب ۶ ماهه

شماره:

تاریخ:

به : سازمان منطقه آزاد ارس - معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری

خانم / آقای / شرکت دارای

حساب قرض الحسنه جاری (ریالی / ارزی) به شماره مشترک / فردی

نزد این شعبه می باشد.

تاریخ افتتاح حساب: گردش حساب از تاریخ تا تاریخ

به صورت زیر می باشد:

با حفظ توازن

گردش بدهکار:

گردش بستانکار:

مانده:

مهر و امضای مسئولین شعبه: