

سرفصلها و نکات لازم الرعايه در تدوين بررسي طرح هاي مد نظر در گزارشات تهيه شده از سوي شرکت هاي زیر  
مجموعه کانون مشاوران

### **الف - سابقه متقاضي:**

#### **1. سوابق ثبتی شرکت:**

نام و نوع شرکت – تاريخ، شماره و محل ثبت – سرمايه اوليه ثبت شده و سرمايه فعلي شرکت -محل دفتر مركزي –  
موضوع فعاليت و كليته تغييرات قانونی و اصلی ثبت شده با ذکر تاريخ آگهی و نوع تغييرات

#### **2. سرمايه و سهامداران:**

ميزان آخرين سرمايه شرکت و نحوه تسهيم آن، تفکيک ميزان سرمايه پرداخت شده و تعهد شده

\*اسامي سهامداران عمده، تعداد سهام، نوع سهام، مبلغ اسمی هر سهم، مبلغ کل و درصد سهم هر یک از سهامداران.

#### **3. مدیریت:**

\*مشخصات اعضاي هيات مديره براساس آخرين تغييرات قانوني و ارائه سوابق علمی و تجربی هريك از مديران  
\*مشخصات بازرسان قانوني اصلي و علي البدل شرکت و تاريخ انتصاب و مدت اعتبار حضور آنان براساس آخرين

آگهی تغييرات شرکت\

\*توضيحات لازم در ساختار اجرای طرح شامل مديران اجرائی و مشاوران و پيمانکاران طرح

#### **4. مجوزهای قانونی:**

كليته مجوزهای قانونی اخذ شده از سازمان های تابعه (با ذکر شماره و تاريخ) و مجوزها و استانداردهای مورد نیاز تا  
مرحله بهره برداری تجاری از طرح و پيش بينی مقطع زمانی لازم جهت اخذ اين مجوزها

#### **5. بررسي توان مندي هاي متقاضي:**

\*توانمندی یا بالفعل متقاضي برای کسب سهم بازار  
\*سوابق مالی متقاضي

\*توان مندي هاي متقاضي

\*توان مندي هاي مدیتریتی متقاضي

### **ب - مطالعه بازار**

#### **1. مقدمه**

خلاصه اي از تاريخچه محصول (محصولات) مورد بررسي، هدف از اجرائي طرح و محل اجرائي طرح و کلياتي که  
دربرگیرنده ویژگی ها و مزایای طرح می باشد

#### **2. معرفي محصول (محصولات)**

در معرفي محصول واردی از قبیل کدهاي ISIC، مشخصات، ویژگی ها و تعاریف علمی و تخصصي، استانداردهاي  
بين المللي (جهاني) و ملي محصول، معرفي کاربردهاي محصول شامل ماهیت، کاربردها، ضرایب مصرف، الگوی  
مصرف جامعه و... ارائه می شود.

#### **3. معرفي پروژه:**

در این بخش تحلیل ضرورت اجرای پروژه شامل هدف صادراتی، هدف جایگزینی واردات، تکنولوژی جدید، تغییر الگوی مصرف و... و همچنین ملاحظات اجرایی پروژه شامل ملاحظات اقتصادی، ملاحظات اجتماعی و فرهنگی و ملاحظات سیاسی و مکانیابی پروژه تحلیل می شود.

#### **4. دانش فنی پروژه:**

بررسی تناسب دانش فنی با بازار هدف و مطالعه سوابق فعالیت شرکت عرضه کننده دانش فنی در بازارهای هدف توضیح داده می شود

#### **5. قیمت مواد اولیه و نحوه تأمین آن (مواد اولیه، کمکی و مصرفی)**

در این بخش نحوه تأمین مواد اولیه طرح به لحاظ داخلی یا وارداتی بودن، قیمت‌های جهانی، تفکیک هزینه های گمرکی و حمل و نقل، تعیین نرخ های تعرفی گمرکی، ارائه روند قیمت مواد اولیه طرح طی سالهای گذشته، تحلیل حساسیت طرح به قیمت مواد اولیه و تعیین قیمت مواد مصرفی با توجه به مشخصات فنی محصول ارائه می گردد.

#### **6- قیمت فروش محصولات طرح:**

شامل تحلیل قیمت محصولات شرکت‌های رقیب، تعیین نرخ های تعرفه گمرکی، ارائه قیمت جهانی با احتساب هزینه های حمل و نقل و هزینه های گمرکی، تحلیل حساسیت طرح به تغییر قیمت فروش محصولات طرح و تعیین قیمت فروش محصول متناسب با مشخصات فنی محصول تولیدی میباشد.

#### **7- تحلیل جایگاه صنعت مورد بررسی در سیاست های کلان اقتصادی کشور:**

شامل سازگاری اجرای پروژه با مجموع استراتژی های کلان اقتصادی، بررسی جایگاه صنعت در اولویت های سرمایه گذاری و سیاست های حمایتی دولت از آن، مزیت های نسبی سرمایه گذاری، بررسی قوانین و مقررات دولتی و جهانی مرتبط، بررسی روند موانع تعرفه ای و غیرتعرفه ای سازمان تجارت جهانی و اثرات آن، بررسی تاثیر واردات و صادرات غیررسمی بر صنعت مورد بررسی

#### **8- عرضه:**

##### **داخلي:**

##### **توليد**

در این بخش، تعداد واحدهای فعال، ظرفیت اسمی، ظرفیت عملی و روند تولید طی سالهای گذشته ارائه می شود.

##### **واردات:**

حجم و ارزش واردات محصول مورد بررسی طی سالهای گذشته بر اساس کد تعرفه های مرتبط همراه با ارائه کشورهای مبدأ و میزان واردات از هر کشور همراه با بررسی و تحلیل کارشناسی میزان واردات رسمی و غیررسمی عرضه در گذشته:

بر اساس آمار واردات و تولید داخلی برای حداقل 5 سال گذشته محاسبه می شود.

##### **عرضه:**

##### **امكانات**

##### **بيني**

##### **9-پيش**

#### **پيش بيني امكانات عرضه داخلي:**

در این بخش لازم است ظرفیت عملی واحدهای فعال، طرحهای توسعه ای این واحدها و طرحهای در دست اجرا مورد محاسبه قرار گیرند و سرانجام متناسب با پیشرفت فیزیکی طرحهای توسعه ای و در دست اجرا مجموع امکانات عرضه برای سالهای آینده ارائه شود.

## پیش

## بینی

## واردات:

در این بخش لازم است با توجه به امکانات عرضه صنعت، قدرت رقابت پذیری آن با محصولات رقیب خارجی و همچنین روند واردات طی سالهای گذشته و کلیه متغیرهای تأثیرگذار\* بر روند واردات میزان واردات در طی سالهای آتی ارائه گردد.

### پیش بینی امکانات عرضه:

بر اساس پیش بینی واردات و تولید داخلی برای حداقل ۵ سال آتی محاسبه می شود.

### 10- تقاضا:

#### تقاضای خارجی (صادرات)

حجم و ارزش صادرات محصول مورد بررسی طی سالهای گذشته بر اساس کد تعرفه های مرتبط همراه با ارائه کشورهای مقصد و میزان صادرات به هر کشورها ارائه می شود.

### 11- تقاضای داخلی:

در این بخش با استفاده از روش برآورد مصرف ظاهری می توان و در صورت وجود از طریق برآورد میزان مصرف گروههای مصرف کننده کالا در سطح جامعه تقاضای داخلی برآورد می گردد.

## 12- پیش

## بینی

## تقاضا:

## پیش

## بینی

## تقاضای

## داخلی:

### با استفاده از یکی از روشهای

1- روش اقتصادسنجی

2- روش روند گذشته (تداوم روند قبلی)

3- روش سطح مصرف (مصرف سرانه)

4- روش ضریب مصرف

5- فرایند مارکو

6- (Markov Process) روش روند متغیر:

7- روش تحلیل بودجه خانوار

8- روش مقایسه بین المللی

9- استفاده از شاخص های راهنما میزان تقاضا برای حداقل ۵ سال آتی پیش بینی می گردد.

پیش بینی تقاضای خارجی (صادرات) در این بخش، با توجه به الگوهای مختلف موجود جهت پیش بینی تقاضا و همچنین اطلاعات در دسترس در زمینه بازار جهانی و روند گذشته صادرات محصول مورد بررسی، پیش بینی صادرات به صورت می پذیرد.

### 12-1- تحلیل موازنه پیش بینی امکانات عرضه و پیش بینی تقاضا:

\* از مقایسه جداول مربوط به امکانات عرضه و پیش بینی تقاضا، وضعیت آینده صنعت مورد بررسی تحلیل می شود.

### 13- بررسی بازار جهانی:

در مورد طرحهایی که بازار هدف، بازار صادراتی می باشد و همچنین در مورد طرحهایی که محصول مورد بررسی رقیب وارداتی (محصول خارجی) دارد، بررسی بازار جهانی و منطقه ای ضروری می باشد.

#### **14- برنامه فروش شرکت و تعیین بازار هدف:**

در این بخش برنامه شرکت و همچنین میزان استفاده از ظرفیت عملی، بازار هدف شرکت در دسترس به بازار داخلی و صادراتی متناسب با دانش فنی طرح و توانمندی شرکت در دستیابی بازار و قدرت رقابت پذیری آن ارائه می شود.

#### **15- جمع بندی، نتیجه گیری و ارائه پیشنهاد:**

با مطالعه و تحلیل تمام ارکان مطالعه بازار و نتایج یافته های پژوهش، یک چکیده از هدف اجرای پروژه، تبیین محیط پیرامونی بازار و تحلیل های کمی مربوط به وضعیت عرضه و تقاضا و پیش بینی امکانات عرضه و تقاضا ارائه می شود و در پایان پیشنهادهای کاربردی در زمینه توجیه پذیری اجرای پروژه که هدف اصلی مطالعه است ارائه می گردد. توانمندی تقاضی به لحاظ شناخت شرایط حاکم بر بازار محصول مورد بررسی و همچنین داشتن قابلیت های لازم جهت فعالیت در بازار فروش محصول از جمله موارد تأثیرگذار در تصمیم گیری نهایی می باشد.

#### **16- محاسبه شاخص های اقتصادی:**

**الف -** برآورد ارزش افزوده طرح در ظرفیت کامل بهره برداری

**ب -** برآورد نقطه سر به سر طرح

**ج -** نسبت سرمایه گذاری به اشتغال

#### **ج - مطالعه فنی**

##### **هدف از اجرای طرح**

در این قسمت هدف از ایجاد طرح شرح داده می شود 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 می گردد.

##### **ظرفیت**

در این بخش ظرفیت طرح براساس مجوزهای قانونی ارائه و ظرفیت تولید (اسمی و عملی) براساس مشخصات فنی دستگاهها/خط تولید بر مبنای مفروضات نوبت کاری محاسبه و تعیین می گردد. در مورد ظرفیت طرح های توسعه، ظرفیت بخش موجود جداگانه محاسبه و میزان تولید در طی حداقل سه سال گذشته ارائه گردد.

##### **محصول تولیدی**

در این بخش نام و نوع تولیدات، تعاریف علمی، مشخصات فیزیکی و شیمیایی محصولات ارائه شده و در صورتیکه تنوع محصولات تولیدی بالا باشد انتخاب محصولات تیپ صورت گیرد.

##### **مواد اولیه، کمکی و بسته بندی**

در این مرحله موارد نوع و مشخصات مواد اولیه، مواد کمکی و بسته بندی، منابع تأمین، نحوه حمل و نقل و انبار مواد، میزان مصرف برای واحد تولید، میزان ضایعات و وضعیت بازیافت آن در خط تولید، و هزینه تأمین مورد بررسی قرار می گیرند. در طرح های توسعه، تمامی موارد فوق، بصورت جداگانه جهت تولیدات بخش موجود و بخش توسعه ذکر شود.

##### **روش تولید**

در این بخش روش تولید براساس سیستم ردپای مواد اولیه تا رسیدن به محصول نهایی شرح داده می شود. ضروری است تمام اتفاقاتی که در این میان رخ می دهد با توجه به شرایط فیزیکی حاکم مثل دما، فشار، رطوبت و... توضیح داده

شود. در روش تولید باید فعالیت هر يك از ماشین آلات طرح معین شود. در مورد طرحهای توسعه، روش تولید محصولات بخش موجود و بخش توسعه به شرح فوق لحاظ گردد.

### **مشخصات دانش فنی تولید:**

ضروری است در خصوص مواردی از قبیل امکان اخذ دانش فنی مورد نیاز از منابع داخلی یا خارجی و نحوه انتقال فن آوری، سوابق و تجربه دارنده دانش فنی، مقایسه انواع شناخته شده دیگر دانش فنی و فن آوری های مرتبط و مجوزهای مربوط به تأیید دانش فنی داخلی از نهادهای علمی معتبر اظهار نظر گردد.

### **کنترل کیفیت:**

لازم است سیستم کنترل کیفیت واحد و رعایت استانداردهای لازم بررسی شود. ارائه مراحل بازرسی در بخش های مختلف از جمله مواد اولیه، محصول، فاضلاب و غیره با ذکر پارامترهای کنترلی هر مرحله و نتایج استحصالی از آن و نحوه اعمال نتایج در فرآوردی مواد از اهمیت عمده ای برخوردار بوده و توضیح آن ضروری می باشد.

### **محیط زیست:**

می بایست سیستم تولید از جهت رعایت قوانین و مقررات محیط زیست و ملاحظات و تجهیزات لازم مورد دقت قرار گیرد. در صورت وجود مجوز محیط زیست شرایط و مشخصات اشاره شده در مجوز در این بخش با ذکر شماره و تاریخ آورده شود.

### **پیش بینی تولید و فروش:**

با در نظر گرفتن برنامه زمان بندی طرح، راه اندازی آزمایشی و آغاز بهره برداری تجاری، لازم است برنامه تولید و فروش تا رسیدن به حداکثر ظرفیت عملی برای سال های آتی مشخص گردد. در طرحهای توسعه بعضاً می توان با استفاده از میزان تولیدات قبلی، میزان تولید بخش موجود را پیش بینی نموده و با تولیدات بخش توسعه ذکر کرد.

### **هزینه های سرمایه گذاری طرح:**

در این بخش سرمایه ثابت و سرمایه مورد نیاز در دوران بهره برداری همراه با توضیحات تفصیلی به شرح زیر برآورد می گردد.

### **زمین**

مشخصات زمین مانند مساحت، ابعاد، آدرس مطابق اسناد و ثبت قانونی، نحوه خرید یا واگذاری آن، تغییر کاربری، امکان دستیابی به تاسیسات خدماتی، زیربنایی و خطوط ارتباطی، قیمت خرید زمین یا اجاره و سایر هزینه های مترتب به آن و وضعیت مالکیت زمین مشخص می گردد.

### **محوطه سازی و ساختمان محوطه سازی**

در بررسی محوطه سازی حجم و مشخصات فنی کار به همراه هزینه های مورد نیاز در بخشهای تسطیح، خاکبرداری و خاکریزی، حصار یا دیوارکشی، درهای ورودی، جدول بندی و کانال کشی، خیابان کشی و آسفالت، پارکینگ، فضای سبز، روشنایی محوطه و سایر موارد مد نظر قرار گرفته و در گزارش لحاظ می گردد.

### **ساختمان:**

در هر طرح براساس نوع فعالیت نوع ساختمان ها تعیین می گردد. در این بخش مواردی از قبیل موقعیت ساختمانها از لحاظ موقعیت مکانی، سطح زیربنای موردنیاز، نوع و مشخصه های فنی هر ساختمان و هزینه هر واحد و هزینه کل آن با در نظر گرفتن نیاز طرح، موافقت های اخذ شده و ظرفیت های تعیین شده برآورد گردد.

## ماشین آلات:

در این بخش نام، نوع و مدل کلیه ماشین آلات، ظرفیت و انرژی مصرفی هر یک از آنها، کشور سازنده، کارخانه سازنده، بررسی توانمندی ساخت، خدمات مهندسی و فنی سازندگان یا فروشندگان، امکان ساخت در داخل کشور و ارائه سابقه سازنده یا سازندگان در این زمینه، خدمات پس از فروش سازندگان و فروشندگان مانند تأمین قطعات یدکی، بررسی کامل بودن خط تولید، توازن و هماهنگی واحدهای مختلف از نظر انتخاب ظرفیت سیستم تولید، ترکیب محصول و انتخاب ماشین آلات و...، محل نصب ماشین آلات در سالن تولید (لی اوت ماشین آلات)، سابقه کار این نوع ماشین آلات در واحدهای مشابه، ارائه حداقل دو پروفرمای مقایسه ای با مشخصات فنی یکسان با پروفرمای اصلی منطبق با شرایط مورد قبول بانک، دلایل انتخاب ماشین آلات مورد نظر و... و در نهایت هزینه های تامین ماشین آلات و دانش فنی مورد بررسی قرار می گیرد. 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.

## 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، مخابرات، چیلر، برج خنک کننده و سیستم حفاظتی مشخص و هزینه هر یک تعیین می شود. منابع تأمین، مقدار مورد نیاز، ذخیره سازی و تجهیزات اضطراری در هر مورد می بایست برآورد گردند. هزینه های تأسیسات، شامل خرید و نصب دستگاه ها و تجهیزات اصلی، یدکی و ذخیره، لوله، کابل، اتصالات و غیره است.

## لوازم و تجهیزات آزمایشگاهی و کارگاهی

این اقلام شامل وسایل آزمایشگاهها، تجهیزات تعمیرگاهها، کارگاهها، انبارها، و وسایل ایمنی است.

## وسائط نقلیه

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

## 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، زیراکس، فکس، کامپیوتر، چاپگر، وسایل نظافت و آبدارخانه، تجهیزات بهداری و... برآورد می گردد.

## هزینه های متفرقه و پیش بینی نشده

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 قیمت ها و تغییرات احتمالی تحت عنوان هزینه های پیش بینی نشده در نظر گرفته می شود.

## هزینه های قبل از بهره برداری

هزینه های قبل از بهره برداری شامل هزینه های تأسیس و ثبت شرکت، هزینه های اخذ تسهیلات مالی، هزینه کارشناسی (۱/۵ در هزار کارشناسی) و ارزیابی طرح، سود و کارمزد تسهیلات ارزی، هزینه مطالعات و تحقیقات

و مشاوره ، مسافرت و بازدید ، هزینه های دفتر مرکزی ، دستمزد و حقوق کارکنان در طول زمان اجرای طرح ، کارآموزی و آموزش کارکنان ، هزینه تولید آزمایشی هزینه های مشاوره و نظارت بر اجرای طرح و... میباشد

### **سرمایه در گردش**

در این بخش سرمایه در گردش تنها برای یک دوره طرح و براساس هزینه های تولید دوره اول بهره برداری تعیین می شود. این اقلام عبارتند از : مواد اولیه (داخلی و خارجی)، کالای ساخته شده و در جریان ساخت ، مطالبات و تنخواه گردان

### **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 قراردادها، 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، تاخیرهای پیش بینی نشده و غیره، برنامه زمان بندی خاصی تهیه گردد.

### **هزینه های تولید**

هزینه های تولید براساس پیش بینی تولید در ۱۰۰ درصد ظرفیت عملی محاسبه می گردد و برای سالهای قبل از دستیابی به صد درصد ظرفیت با توجه به میزان تولید و هزینه های ثابت و متغیر، تعدیلات لازم اعمال می گردد. در این بخش هزینه های مواد اولیه، کمی و بسته بندی ، حقوق و دستمزد پرسنل اداری و تولید ، هزینه آب، برق، سوخت و ارتباطات ، تعمیر و نگهداری ، استهلاک ، متفرقه و پیش بینی نشده ۶ درصد به جز استهلاک محاسبه می گردد. جهت بخش موجود در طرح توسعه به طور جداگانه هزینه های فوق محاسبه خواهد شد. در نهایت هزینه های تولید به براساس درصد ثابت و متغیر تفکیک می گردند.

### **د - مطالعه**

### **مالي**

### **خلاصه پیش بینی های مالي طرح:**

در این بخش مشخصات کلی شرکت شامل نام ، شماره و تاریخ ثبت ، سرمایه ، هدف طرح و سپس خلاصه از نتایج مالي شامل پیش بینی حساب سود و زیان ، پیش بینی ترازنامه نسبت های سود ویژه به فروش و حقوق صاحبان سهام در سالهای اول و مبنا ، حاشیه سود ، نرخ بازده داخلی ، دوره برگشت سرمایه گذاری ، نرخ برابر ارزش مورد استفاده و مدت زمان بازپرداخت تسهیلات و نرخ سود تسهیلات ارائه می گردد.

### **جدول هزینه های طرح و نحوه تأمین منابع آن:**

در این بخش جهت تأمین هزینه های طرح شامل سرمایه گذاری ثابت و در گردش پیش بینی تأمین منابع مالي از محل آورده نقدي و غیر نقدي سهامداران ، سرمایه ، تسهیلات بانكي و غیره می گردد.

### **بررسی سابقه مالي:**

در مورد طرح های توسعه، بازسازی و نوسازی و انتقال ارائه سابقه مالي حسابرسی شده سه سال آخر شرکت الزامی می باشد. چنانچه طرح تأسیس باشد، هزینه های انجام شده طرح طی تراز آزمایشی همراه با یادداشت های توضیحی ( حساب های معین) ارائه گردد.

### **سرمایه در گردش:**

محاسبات سرمایه در گردش محاسبه شده در کامفار جهت اولین دوره بهره برداری از طرح در این بخش ارائه گردیده و مبنای محاسبات (تعداد روز جهت هر مورد) نیز ارائه شود.

### **نسبت های وام دهی:**

شامل نسبت های نقدینگی ، نیروی مالی ، فعالیت و سود آوری می باشد که جداگانه محاسبه و در گزارش لحاظ می گردد.

### **نتیجه و پیشنهاد**

در این بخش با ارائه خلاصه ای از نسبت های مالی طرح ، هزینه های سرمایه گذاری و نحوه تامین در خصوص تسهیلات مورد نیاز طرح پیشنهاد ارائه می گردد.

### **تجزیه و تحلیل محاسباتی کامفار:**

در این بخش خلاصه جداول محاسباتی و نتایج حاصله و حساسیت طرح در ۳ مورد مقایسه ای شامل نوسانات حساسیت به هزینه های سرمایه گذاری طرح ، هزینه های قیمت تمام شده و درآمد (فروش) به همراه CD متن گزارش و کامفار ضمیمه می گردد.

ارسال کلیه مستندات / منابع / مآخذ بررسیهای انجام شده از بعد اقتصادی فنی و مالی الزامی است.