



## "خلاصه پیش امکان‌سنجی فنی - اقتصادی"

نام طرح :

صاحب طرح :

مشاور تهیه طرح :

آدرس طرح :

تاریخ تهیه P.F.S :



### فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۳	۱- چکیده طرح
۶	۲- موقعیت طرح
۶	۱-۲ : استان
۶	۲-۲ : شهرستان
۷	۳-۲ : موقعیت پروژه
۷	۴-۲ - دسترسی به زیرساختها
۸	۳- مشخصات فنی طرح:
۸	۱-۳ - محصول
۹	۲-۳ - رگله‌های طرح
۹	۳-۲-۱ - فضا و زیرساختهای مورد رگله
۹	۳-۲-۲ - تجهيزات و ماشين آلات
۱۰	۳-۲-۳ - مواد اوليخ و قطعات واسطه
۱۰	۳-۲-۴ - مديريت و منابع انساني
۱۲	۴- مالکیت و مجوزهای قانونی
۱۲	۱-۴ - مالکیت زمين
۱۲	۲-۴ - مالکیت معنوی و امظله‌ها
۱۲	۳-۴ - مجوزهای قانونی
۱۳	۵- بررسی بازار و رقابت
۱۳	۱-۵ - معرفي بازار هدف
۱۴	۶- بيشرفت فني‌يکي طرح تا کنون
۱۴	۷- برنامه عملیاتی و زمانبندی اجرای طرح
۱۵	۸- برنامه مالی پروژه
۱۵	۱-۸ - برآورد هزینه‌ها
۱۷	۲-۸ - برآورد درآمدها
۱۷	درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره برداری
۱۹	۳-۸ - مدت زمان بهره برداری پروژه
۱۹	۴-۸ - تحلیلی نقطه سر به سری
۱۹	۵-۸ - تحلیلی هزینه-فایده
۱۹	۶-۸ - انجام آنالیز حساسیت پروژه
۲۰	۷-۸ - جمع بندی
۲۰	۸-۸ - برآورد تخییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه
۲۱	۹- رگله‌های سرمایه‌ی، روش تامینی و تضامین
۲۱	۱-۹ - سرمایه‌ی ارزی مورد رگله



جمهوری اسلامی ایران

# سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری رشت

شماره: .....  
تاریخ: .....  
پیوست: .....

- ۹-۲- نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نظر ..... ۲۱
- ۹-۳- زمان بازگشت سرمایه ..... ۲۱
- ۱۰-۱- مشوقها، وئ‌گها و مزایای طرح ..... ۲۲



۱ - چکیده طرح :

PROJECT PROFILE - SUMMARY SHEET

Project Introduction			
1- Project title:			
2- Sector:		Sub Sector:	
3- Products / Services:			
4- location (address):			
Free Zone <input type="checkbox"/>		Economic Special Zone <input type="checkbox"/>	
Industrial Estate <input type="checkbox"/>		Main Land <input type="checkbox"/>	
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) :	



Schedule	Start of activities :
	Start of works at site
	End of Works :
	Start of commercial operation :

**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? YesNo
- 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



**۲ موقعیت طرح:**

۱-۲ : استان :

( نقشه موقعیت استان در کشور )

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**۲-۲ : شهرستان :**

( نقشه موقعیت شهرستان در استان )

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....



۲-۳: موقعیت پروژه :

(نقشه موقعیت پروژه)

.....  
.....  
.....

(نقشه راههای دسترسی به پروژه)

.....  
.....  
.....

(تصویر از موقعیت پروژه)

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

.....  
.....

۲-۴- دسترسی به زیرساخت‌ها :

ردیف	زیرساخت مورد نیاز	فاصله تا محل پروژه	محل تأمین زیرساخت
۱	آب		
۲	برق		
۳	گاز		
۴	مخابرات		
۵	راه اصلی		
۶	راه فرعی		
۷	فرودگاه		
۸	بندر		
۹	ایستگاه راه آهن		





			۱۰
			۱۱

۳- مشخصات فنی طرح:

۳-۱- محصول:

( تصویر محصول یا نمونه مشابه )

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

( تصویر محصول یا نمونه مشابه )

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....



.....  
.....  
.....

۳-۲- نیازهای طرح :

۳-۲-۱- فضا و زیرساخت های مورد نیاز :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

۳-۲-۲- تجهیزات و ماشین آلات :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....



.....  
.....  
.....  
.....

۳-۲-۳- مواد اولیه و قطعات واسطه :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

۳-۲-۴- مدیریت و منابع انسانی :

ردیف	سطح مهارت	تعداد	حقوق پایه (ریال)
۱	متخصص		
۲	ماهر		
۳	غیر ماهر		

• تعداد نیروی کار ماهر مستقیم مورد نیاز: ..... نفر



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



**۴- مالکیت و مجوزهای قانونی :**

**۴-۱- مالکیت زمین :**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**۴-۲- مالکیت معنوی و امتیازها :**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**۴-۳- مجوزهای قانونی :**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....



۵ - بررسی بازار و رقابت :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

۵-۱ - معرفی بازار هدف :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



شماره: .....

تاریخ: .....

پیوست: .....

.....  
.....  
.....

۶- پیشرفت فیزیکی طرح تاکنون:  دارد  ندارد

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

۷- برنامه عملیاتی و زمان بندی اجرای طرح:

.....  
.....  
.....  
.....

جدول زمان بندی اجرای طرح

--



## ۸ - برنامه مالی پروژه :

## ۸-۱ - برآورد هزینه ها :

## برآورد هزینه‌ها

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	سرمایه گذاری ثابت	
۲	هزینه های عملیاتی (سرمایه در گردش)	
۳	هزینه تأمین مالی	

## برآورد سرمایه گذاری ثابت (هزینه‌های سرمایه‌ای)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
۱	هزینه خرید زمین	
۲	محوطه سازی و بهبود زمین	
۳	عملیات عمرانی و احداث ساختمانها	
۴	ماشین الات و تجهیزات تولیدی	
۵	تجهیزات خدماتی و جانبی	
۶	تجهیزات حفاظتی و محیط زیستی	
۷	هزینه های سربار	
۸	مطالعات پیش از سرمایه گذاری	مخارج پیش از تولید
	مدیریت و سازماندهی پروژه	
	تحصیل تکنولوژی	
۹	هزینه های پیش بینی نشده	
۱۰		
۱۱		
۱۲		



شماره: .....  
تاریخ: .....  
پیوست: .....



جمهوری اسلامی ایران



شهرداری رشت  
سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی

	جمع
--	-----



## برآورد سرمایه در گردش (هزینه‌های تولیدی)

ردیف	موضوع	هزینه (میلیون ریال)
<b>هزینه های جاری</b>		
۱	مواد اولیه	
۲	نیروی انسانی	
۳	بازاریابی (به استثنای نیروی انسانی)	
۴	سایر هزینه های جاری	
<b>هزینه های ثابت</b>		
۵	مواد اولیه	
۶	نیروی انسانی	
۷	بازاریابی (به استثنای نیروی انسانی)	
۸	هزینه استهلاک	
۹	سایر هزینه های ثابت	
<b>جمع</b>		

## ۸-۲- برآورد درآمدها:

درآمدهای پروژه در ۵ سال اول پس از بهره برداری

ردیف	موضوع	فصل ۱	فصل ۲	فصل ۳	فصل ۴	جمع سال ۱	سال ۲	سال ۳	سال ۴	سال ۵
۱										
۲										
۳										
۴										
۵										
۶										
۷										
۸										
۹										



جمهوری اسلامی ایران

شهرداری رشت

سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی

شماره: .....  
تاریخ: .....  
پیوست: .....

										۱۰
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----



۸-۳- مدت زمان بهره‌برداری پروژه:

.....  
.....

۸-۴- تحلیل نقطه سر به سر:

.....  
.....  
.....  
.....

۸-۵- تحلیل هزینه - فایده :

جدول شاخصهای 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

۸-۶- انجام آنالیز حساسیت پروژه :

جدول آنالیز حساسیت

.....



۷-۸- 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 ریال)	سرمایه در گردش سالانه (میلیون ریال)	نیروی انسانی مورد نیاز
---	---	---	---
نرخ بازده داخلی IRR	خالص ارزش فعلی NPV (میلیون ریال)	آورده متقاضی (میلیون ریال)	نسبت منافع به هزینه B/C*
---	---	---	---

۸-۸- برآورد تغییرات نرخ ارز در دوره اجرای پروژه

.....

.....

.....

.....

.....



**۹ نیازهای سرمایه‌ای، روش تامین و تضامین :**

۹-۱- سرمایه ارزی مورد نیاز :

ردیف	سال	میزان ارز مورد نیاز
۱	اول	
۲	دوم	
۳	سوم	
۴	چهارم	
۵	پنجم	

۹-۲- نحوه مشارکت و تامین سرمایه مورد نیاز :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

۹-۳- زمان بازگشت سرمایه :

.....

.....

.....

.....

.....



جمهوری اسلامی ایران

شررداری رشت  
سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی

شماره:  
تاریخ:  
پیوست:

۱۰ مشوق‌ها، ویژگی‌ها و مزایای طرح:

Dotted lines for writing.

شماره: .....  
تاریخ: .....  
پیوست: .....



جمهوری اسلامی ایران



شهرداری رشت  
سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی

.....  
.....