

**پرسشنامه ایجاد تاسیسات
گردشگری - خدماتی - رفاهی - تجاری
در منطقه آزاد ارس
(طرحهای تاسیس)**

متقاضی محترم :

خواهشمند است برای تکمیل پرسشنامه به نکات زیر توجه فرمائید :

- 1- نظر به اینکه چگونگی پاسخهایی که به پرسشهای مندرج در این پرسشنامه داده خواهد شد جهت بررسی طرح پیشنهادی شما حائز کمال اهمیت است . خواهشمند است قبل از تکمیل پرسشنامه آن را دقیقاً مطالعه فرمائید چنانچه در تکمیل آن با مشکلی مواجه شدید با واحد سرمایه گذاری مشورت نمائید .
- 2- اطلاعات مندرج در این پرسشنامه محرمانه تلقی شده و منحصراً برای ارزیابی طرح مورد استفاده قرار خواهد گرفت .
- 3- در صورت دادن اطلاعات خلاف واقع از بررسی طرح خودداری خواهد نمود.
- 4- در صورت کافی نبودن صفحات پرسشنامه برای پاسخ دادن به سوالات از صفحات اضافی استفاده و به پرسشنامه الصاق فرمائید .
- 5- برای طرحهای موجود (توسعه یا انتقال) اطلاعات اضافی علاوه بر موارد مذکور در این پرسشنامه مورد نیاز می باشد که همراه با پرسشنامه حاضر در اختیار تان قرار خواهد .

1- سابقه (مشخصات شرکت / سرمایه گذار):

- الف) نام و نوع شرکت:
- ب) تاریخ، شماره و محل ثبت:
- ج) سرمایه ثبت شده:
- د) سرمایه پرداخت شده :
- ه) موضوع شرکت:
- و) تعداد، نوع و مبلغ اسمی سهام شرکت :
- ز) اسامی دارندگان حق امضاء:
- ح) نشانی مرکز شرکت / منزل و شماره تلفن (در صورت اجاره، مبلغ اجاره نیز ذکر شود):

توجه : متقاضیان سرمایه گذاری 30% از سرمایه گذاری کل اظهار شده در طرح توجیه فنی، مالی و اقتصادی را بایستی در یک دوره 6 ماهه طی یک برگ صورت حساب تایید شده بانکی (صفحه آخر فرم) ارائه نمایند. برای طرحهای بالای 30 میلیارد ریال سوابق مستند فعالیتهای اقتصادی نیز ضمیمه گردد.

2- مشخصات سهامداران :

| ردیف | نام و نام خانوادگی | تاریخ و محل تولد | شماره شناسنامه و محل صدور | تاهل | تعداد فرزند | شغل فعلی | درصد سهام | مبلغ (ریال) |
|------|--------------------|------------------|---------------------------|------|-------------|----------|-----------|-------------|
| 1 | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | |

3- مدارک سهامداران - سوابق کاری:

| ردیف | نام و نام خانوادگی | مدارک، رشته و ارزش تحصیلی | نام موسسه عالی/دانشگاه | دوره های تخصصی | سابقه فعالیت | محل خدمت |
|------|--------------------|---------------------------|------------------------|----------------|--------------|----------|
| 1 | | 1 | | | | |
| | | 2 | | | | |
| 2 | | 1 | | | | |
| | | 2 | | | | |
| 3 | | 1 | | | | |
| | | 2 | | | | |
| 4 | | 1 | | | | |
| | | 2 | | | | |
| 5 | | 1 | | | | |
| | | 2 | | | | |

• فتوکپی آخرین مدرک تحصیلی ضمیمه شود.

4- وضع موجود در طرح و کارهای انجام شده (فیزیکی - ریالی) :

3-1- شرح مختصری از کارهای انجام شده (زمین، کارهای محوطه سازی و ساختمانی و کارهای تاسیساتی، و تجهیزات خارجی و داخلی و سایر کارهای مربوط به طرح)

5- مشخصات طرح :

5-1- موضوع طرح :

5-2- نام خدمات قابل ارائه :

6- برنامه ریزی زمانی:

| تاریخ پایان | | | | مدت | | | | تاریخ شروع | | | | شرح | | |
|---------------|---|---|---|--------|---|---|---|------------|----|----|----|-----------------------|--------|--------------------------|
| | | | | | | | | | | | | فاز ساخت | | |
| | | | | | | | | | | | | فاز اولیه بهره برداری | | |
| | | | | | | | | | | | | فاز بهره برداری اصلی | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | ماه تهیه ترازنامه | | |
| طبق نظر کاربر | | | | ماهانه | | | | فصلی | | | | شش ماهه | سالانه | ساختار برنامه ریزی زمانی |

* فاز بهره برداری اصلی: تعداد سالهایی که می خواهید فعالیت نمایید. (1-50)

7- تنزیل:

| مدت (سالها) | نرخ (%) * | شرح | |
|-----------------|---------------------------|---------------------|----------------------------------|
| | | کل سرمایه گذاری | تنزیل (مربوط به طرح جدید) |
| | | کل حقوق صاحبان سهام | |
| نرخ استقراض (%) | نرخ سرمایه گذاری مجدد (%) | شرح | |
| | | کل سرمایه گذاری | نرخ بازدهی داخلی تعدیل |
| | | کل حقوق صاحبان سهام | شده (مربوط به توسعه واحد تولیدی) |

* 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.

8- هزینه های اجرای طرح:

8-1- موقعیت زمین محل اجرای طرح:

| مقدار (مترمربع) | هزینه واحد (ریال) | هزینه کل (ریال) |
|-----------------|-------------------|---------------------|
| | | مساحت زمین درخواستی |

شماره ملک بخش استان وضع مالکیت (مشاع - زمین
(..... شماره سند مالکیت ابعاد قیمت خرید قیمت روز
..... نزدیکترین پست برق فاصله زمین تا جاده اصلی
شروع راه نیاز به تسطیح یا خاکبرداری دارد یا خیر؟ نشانی کامل و دقیق
..... کروکی زمین را در ذیل ترسیم فرمایید.

8-2- محوطه سازی:

| شرح کارها و خلاصه ای از مشخصات آنها | مقدار (مترمربع) | هزینه واحد (ریال) | هزینه کل (میلیون ریال) |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| خاکبرداری و تسطیح | | | |
| دیوار کشی | | | |
| خیابان کشی | | | |
| پارکینگ فضای سبز | | | |
| آبروها | | | |
| روشنایی و غیره | | | |
| جمع کل | | | |

3-8- ساختمان ها و ابنیه های مورد نیاز و برآورد هزینه اجرای آن :

| درجه تکمیل | هزینه (میلیون ریال) | | سطح زیر بنا (متر مربع) | شرح | ردیف |
|------------|---------------------|------|------------------------|-----|------|
| | کل | واحد | | | |
| | | | | | 1 |
| | | | | | 2 |
| | | | | | 3 |
| | | | | | 4 |
| | | | | | 5 |
| | | | | جمع | |

4-8- هزینه تاسیسات و تجهیزات:

| ردیف | شرح | هزینه (میلیون ریال) | |
|------|---|---------------------|------|
| | | کل | واحد |
| 1 | تاسیسات داخلی ساختمانها (لوله کشی ، سیم کشی، نور ، کانال کشی وغیره) | | |
| 2 | مبلمان و تجهیزات اتاقها و رستوران ها | | |
| 3 | تجهیزات آشپزخانه ، رختشویخانه | | |
| 4 | تجهیزات اداری و خدماتی | | |
| 5 | تجهیزات کارگاهی (ابنیه، برق، مکانیک ، موتورخانه) | | |
| 6 | تاسیسات مکانیکی (سیستم گرمایش و سرمایش) | | |
| 7 | آتش نشانی | | |
| 8 | آسانسور | | |
| 9 | وسائط نقلیه | | |
| 10 | BMS (در صورت موجود) | | |
| | جمع | | |

در صورتیکه برای اجرا و احداث ساختمانها با سازندگان، مهندسين مشاور و مقاطعه کاران قراردادی امضاء شده است نسخه ای از آن را پیوست فرمایید.

9 - تاسیسات :**9-1- برق :**

مقدار کیلو وات منبع تامین برق شماره و تاریخ قرارداد برق
 هزینه تامین نیروی برق به شرح جدول زیر می باشد :

| شرح | مشخصات | هزینه (میلیون ریال) |
|----------------------------------|--------|---------------------|
| حق انشعاب | | |
| ترانسفر ماتور (ذکر مشخصات) | | |
| کابل کشی (فشار ضعیف قوی) | | |
| تابلوهای برق (فشار ضعیف و قوی) | | |
| تجهیزات داخل پست برق | | |
| دیزل ژنراتور و متعلقات آن | | |
| سایر | | |
| جمع هزینه تامین نیروی برق | | |

9-2- آب:

مقدار لازم مترمکعب روز، منبع تامین نوع مصرف
 هزینه تامین آب کارخانه بشرح زیر می باشد.

| شرح | مشخصات | هزینه (میلیون ریال) |
|---|--------|---------------------|
| حق انشعاب (با مشخصات) | | |
| هزینه حفر چاه ،لوله گذاری و لوله کشی (ذکر مشخصات) | | |
| مخازن زمینی | | |
| مخازن هوایی | | |
| الکترو پمپ متعلقات آن | | |
| هزینه دستگاه تصفیه و غیره | | |
| جمع هزینه تامین آب | | |

9-3 - سوخت :

مقدار لازم نوع سوخت هزینه سوخت را طبق جدول زیر برآورد نماید :

| تعداد | مشخصات فنی | قیمت واحد | کل (میلیون ریال) |
|-------|------------|-----------|-------------------|
| | | | حق انشعاب گاز |
| | | | منبع ذخیره گاز |
| | | | منبع ذخیره سوخت |
| | | | لوله کشی های لازم |
| | | | سایر |
| | | | جمع |

10 - هزینه های قبل از بهره برداری :

| هزینه کل (میلیون ریال) | |
|------------------------|---|
| | هزینه ثبت حقوقی شرکت |
| | هزینه کارآموزی با توجه به تعداد، مدت و محل کارآموزی |
| | هزینه حقوق و دستمزد |
| | هزینه مسافرت و غیره |
| | سایر |
| | جمع هزینه های قبل از بهره برداری: |

11 - هزینه های پیش بینی نشده و احتمالی :

هزینه های پیش بینی نشده را روی هزینه های ثابت طرح که تا این لحظه انجام نگرفته است (مقادیر کار و فیزیکی احتمالی) و رشد تورم برآورد و تعیین فرمائید:

12 - سرمایه در گردش:

| ردیف | شرح | مبلغ (میلیون ریال) | روزهای پوشش (تامین مالی پروژه) |
|------|---|--------------------|--------------------------------|
| 1 | موجودی کالا (در انبار - حین ساخت - بعد از ساخت) | | |
| 2 | حساب های دریافتی (از خریداران محصول) | | |
| 3 | موجودی نقدی (داخلی و ارزی) | | |
| 4 | سپرده های کوتاه مدت در بانک - نرخ بهره (%) | | |
| 5 | حساب های پرداختی | | |
| | جمع | | |

13 - خلاصه سرمایه گذاری طرح :

| شرح | سرمایه گذاری طرح (میلیون ریال) | شروع استهلاك در تاریخ (%) | نرخ استهلاك (%) | ارزش قراضه (%) |
|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------|----------------|
| زمین | | | | |
| محوطه سازی | | | | |
| کارهای عمرانی و ساختمان ها | | | | |
| تاسیسات و تجهیزات اداری و خدماتی | | | | |
| تامین انشعابات انرژی (آب - برق - گاز) | | | | |
| حفاظت های زیست محیطی و حراست | | | | |
| هزینه های قبل از بهره برداری | | | | |
| هزینه های پیش بینی نشده و احتمالی | | | | |
| جمع سرمایه گذاری ثابت | | -- | -- | -- |
| سرمایه در گردش مورد نیاز | | -- | -- | -- |
| جمع سرمایه گذاری طرح | | | | |

14 - منابع تامین سرمایه گذاری مورد نیاز طرح را به شرح زیر تعیین فرمائید :

الف - سرمایه

| شرح | مقادیر پرداخت شده (آورده نقدی)-ریال | *مقادیر برداشت شده-ریال | *سود سهام ترجیهی (مطلق)-ریال | سود سهام ترجیحی (%) |
|---|--|----------------------------|---------------------------------|------------------------|
| آورده نقدی سهامداران | | | | |
| یارانه ها- هدایا | | | | |
| درصد سود صادر شده (برگشت داده شده) در سال | | | | |

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

ب- وام

| شرح | *نوع* | نوع بازپرداخت* | ماه پرداخت بهره | تاریخ اولین بازپرداخت | تعداد بازپرداخت | آخرین بازپرداخت |
|------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------|
| وام بلند مدت | | | | | | |
| وام کوتاه مدت | | | | | | |
| جریانان نقدی وام | | | 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 وام: a.روش اقساط مساوی - b.روش سالواره - c.روش قراردادی

*نوع بازپرداخت: سالانه - شش ماهه - فصلی - ماهانه

پ- توزیع سود (طی سالهای ساخت و تولید)

| سال | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|-------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| سود انباشته (%) | | | | | | | | | | |
| سود توزیع شده (%) | | | | | | | | | | |

15 - هزینه های ارائه خدمات طرح:

باتوجه به اطلاعات مندرج در پرسشنامه و سایر مبانی و مفروضات مورد عمل شرکت برآورد و تعیین فرمائید .

15-1- انواع مواد و ملزومات مورد نیاز :

| ردیف | شرح | مقدار مصرف سالانه | واحد | قیمت واحد (ریال) | قیمت کل (میلیون ریال) |
|------|-----|-------------------|------|------------------|-----------------------|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |
| 5 | | | | | |
| 6 | | | | | |
| 7 | | | | | |
| جمع | | | | | |

15-2- پرسنل مورد نیاز :

| هزینه حقوق و دستمزد (میلیون ریال) | | | شرح | ردیف |
|-----------------------------------|-------|-----------------------|-----|------|
| حقوق و دستمزد سالانه | مزایا | حقوق و دستمزد ماهیانه | | |
| | | | | 1 |
| | | | | 2 |
| | | | | 3 |
| | | | | 4 |
| | | | | 5 |
| | | | | 6 |
| | | | جمع | |

16- خلاصه هزینه های خدماتی و تولیدی :

| مبلغ (میلیون ریال) | قیمت واحد (ریال) | مقدار / حجم | شرح |
|--------------------|------------------|-------------|-----------------------|
| | | | هزینه های ارائه خدمات |
| | | | مواد اولیه و ملزومات |
| | | | مواد کمکی |
| | | | حقوق و دستمزد |
| | | | سوخت و روشنایی |
| | | | تعمیر و نگهداری |
| | | | سایر |
| | | | جمع |

17 - درآمد حاصل از خدمات :

| درآمد سالانه (میلیون ریال) | شرح | عنوان | ردیف |
|----------------------------|---------|-----------------------------------|------|
| | یک تخته | درآمد حاصل از اتاقهای هتل | 1 |
| | دو تخته | | |
| | سوئیت | | |
| | | درآمد رستوران و خدمات سرویس | 2 |
| | | درآمد اجاره یا فروش (مغازه و ...) | 3 |
| | | سایر درآمدها (براساس نوع خدمات): | 4 |
| | | | جمع |

- 21- افزایش قیمت هزینه های ثابت (%):.....
- 22- افزایش قیمت هزینه های تولید طی سال های تولید (%):.....
- 23- افزایش قیمت محصول تولیدی طی سال های فروش (%):.....
- 24- مالیات بر فروش طی سال های فروش (%):.....
- 25- یارانه (درصد یا مطلق) طی سال های فروش:

26- بررسیهای اقتصادی

- 1- مقدمه (بحث درباره تاریخچه و صنعت مورد نظر در گذشته و حال سیاست کلی دولت درباره صنعت مذکور و وضعیت فعلی آن در ایران).
- 2- عرضه: (بررسی عرضه طی پنج سال گذشته و تحلیل روند آن).
- 3- تقاضا: (بررسی تقاضا طی پنج سال گذشته و تحلیل روند آن).
- 4- پیش بینی عرضه و تقاضا: (برای پنج سال آینده و مقایسه آنها).
- 5- بررسی منطقه ای (استانی).
- 6- نتیجه گیری و پیشنهاد.

27 - سایر اطلاعات مورد نیاز :

- 19-1- رقم های محاسبه هزینه های محوطه سازی، کارهای ساختمانی و تجهیزات ،کارهای تاسیساتی را که برآورد گردیده است در صورتیکه مدارک و مشخصات یا قراردادهایی در رابطه با مبانی مورد نظر در دست می باشد پیوست فرمائید :
- 19-2- جهت تامین هزینه اجرای طرح سهم سرمایه گذاری شرکت چه منابعی را در اختیار دارند ذیلاً توضیح داده و مدارک لازم را ارائه فرمائید .
- 19-2-1- وجه نقد :
- 19-2-2- از محل درآمدهای آتی سهامداران که به تدریج در طرح به مصرف خواهد رسید:
- 19-2-3- فروش اموال منقول و غیرمنقول (ذکر مورد و درآمد حاصل از فروش آنها) :
- 19-2-4- سایر موارد :

تاریخ :

امضاء و مهر شرکت :

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

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: