

**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):

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:

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 (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 (هزار 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 (هزار 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..... مترمربع 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 :

شرح ارقام (میلیون ریال) :
هزینه ثبت و حقوقی شرکت
هزینه کارآموزی با توجه به تعداد، مدت و محل کارآموزی
هزینه حقوق و دستمزد
هزینه مسافرت و غیره
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				
حفاظت های زیست محیطی و حراست				
تجهیزات اداری و خدماتی				
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 ترجیعی (مطلق) - ریال	سود سهام ترجیعی (%)
آورده نقدی سهامداران				
پارانه 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 استهلاك

* 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 (هزار 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 :