

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

طرح نویسی برای برآورد توجیه فنی ، مالی و اقتصادی و میزان بازدهی کار و فعالیتی که قصد انجام آن را داریم می باشد که با بدست آوردن این موارد مدیر و مجری طرح می خواهد تصمیم بگیرد که کار و فعالیتی که قصد انجام آن را دارد می تواند از لحاظ اقتصادی توجیه پذیر باشد ، برای مجری سود آور هست یا خیر ، اینکه با این کار خطر ریسک را کاهش میدهد و با یک دید باز به سوی فعالیتی که قصد انجام آن را دارد پیش میرود .

اگر برآورد درستی از طرح بشود هم مجری و هم سرمایه گذاران که میخواهند روی طرح سرمایه گذاری بکنند که عموماً بعد از مجری سرمایه گذار بعدی بانک می باشد با یک دید باز به جلو خواهند رفت .

طرح شامل مواردی به شکل زیر می باشد که بایستی همه این موارد رعایت شود .

۱- عنوان طرح

۲- وضعیت حقوقی طرح (آدرس محل مورد نظر که طرح در آنجا اجرایی می شود)

۳- یک مقدمه ، موضوع و نگرش کلی به طرح و اینکه قصد انجام چه کاری را داریم

۴- مجری و یا مجریان طرح

۵- خلاصه ای از سود آوری و میزان بازده طرح

۶- در این بخش که از این به بعد بیشتر با جداول کار خواهیم کرد اول برآورد کلی را بعد از انجام کلیه محاسبات مربوطه در این قسمت خواهیم داشت تا یک نگرش کلی از طرح را به ما بدهد و با عنوان (جدول سرمایه گذاری و منابع تامین آن) این قسمت را خواهیم داشت . در این قسمت سرمایه گذاری کلی که روی طرح انجام می شود در جدولی آورده می شود و سهم مجری یا مجریان و سهم بانک از سرمایه گذاری کلی تفکیک خواهد شد ، در آخر این قسمت درصد هر یک از شرکاء یا مجری و مجریان ذکر می شود .

۷- قسمت بعدی با عنوان (هزینه های ثابت طرح) می باشد که در چند جدول به بررسی هزینه های ثابت می پردازیم .

۷- ۱ بخش اول از هزینه های ثابت با عنوان (زمین محل اجرای طرح) که ارزش کلی زمینی که طرح در آنجا اجرا می شود بر آورد می شود .

۷- ۲ در این قسمت با عنوان (جدول ساختمان) ساختمانهای مورد نیاز و مترائ هر بخش به تفکیک ارزش واحد و کل گنجانده می شود که مترائ هر بخش با توجه به مبانی بدست میاید مثلاً اگر طرح مورد نظر گاوداری شیری باشد و ظرفیت طرح ۱۰۰ راسی می باشد برای محاسبه مترائ اصطبل بایستی از مبانی فضای لازم برای هر راس گاو شیری را بدست آورده به ۱۰۰ ضرب کنیم اگر فضای اصطبل برای یک راس ۱۵ متر مربع باشد اصطبل که برای ۱۰۰ راس در نظر میگیریم باید ۱۵۰۰ متر مربع باشد این مورد در طرح های صنعتی نیز صادق هست برای محاسبه مترائ سالنهای

مهندس علی مجنونی تهیه و ارزیابی جنبه حقوقی ، فنی ، اقتصادی ، مالی انواع طرح توجیهی ۰۹۱۴۸۰۲۳۷۲۶

مورد نظر اول برآوردی از ابعاد دستگاه ها خواهیم داشت و با جمع ابعاد و فضای لازم برای هر دستگاه مترآژ کلی سالن را بدست می آوریم .

۷ - ۳ این بخش با عنوان (جدول تاسیسات) می باشد که تاسیسات لازم برای طرح در این قسمت گنجانده می شود .
 ۷ - ۴ این بخش با عنوان (ماشین آلات و تجهیزات مورد نیاز) آورده می شود که هر نوع ماشین آلات و تجهیزاتی که برای طرح ما لازم می باشد در این بخش آورده می شود البته می توان برای اینکه مبلغ کلی طرح را کم یا زیاد کرد ماشین آلات که بدون آنها نیز میتوان طرح را شروع کرد و یا از مدلهای مختلف با قیمتهای مختلف استفاده کرد .
 ۷ - ۵ این بخش با عنوان (جدول وسایل نقلیه) می باشد که بستگی به نوع و بزرگی طرح دارد برای طرح های بزرگ وسایل نقلیه بزرگ و زیاد برای طرح های کوچک از ماشین آلات کم که می توان در مواردی اگر طرح خیلی کوچک باشد ماشین آلات را حذف کرد .

۷ - ۶ این بخش نیز با عنوان (اثاثیه و ملزومات طرح) که لوازم اداری شامل میز و صندلی و در این بخش قرار میگیرد .

۷ - ۷ این بخش با عنوان (هزینه های قبل از بهره برداری) می باشد که همه هزینه های قبل از اجرای طرح در این بخش می باشد که شامل هزینه های مطالعات اولیه بازدید ها مسافرت ها و ... در این بخش می باشد .

۷ - ۸ این بخش که آخرین بخش از هزینه های ثابت می باشد با عنوان (هزینه های متفرقه و پیش بینی نشده) می باشد که کلیه هزینه های پیش بینی نشده نیز در این قسمت می باشد .

۸ - بعد از هزینه های ثابت هزینه های جاری بر آورد می شود که به شرح زیر می باشد .

۸ - ۱ اولین بخش از هزینه های جاری که شامل کلیه طرح ها می باشد برآورد هزینه (هزینه های پرسنلی) می باشد که با برآورد تعداد کارشناس و کارگر و کلیه پرسنل با توجه به مبانی و در آخر سهم بیمه و عیدی و پاداش سالانه
 ۸ - ۲ در این بخش کلیه مواد مصرفی قرار میگیرد که با توجه به طرح و فعالیت مورد نظر میتواند شامل یک جدول و یا تعداد بیشتری جداول باشد .

۸ - ۳ این بخش با عنوان (جدول استهلاک برای ۵ سال) می باشد که بیشتر به علت اینکه وامها ۵ ساله می باشد و در ترازنامه مالی بایستی در نظر بگیریم استهلاک کلی طرح را برای ۵ سال برآورد می کنیم .

۸ - ۴ این بخش نیز با عنوان (هزینه نگهداری و تعمیرات) می باشد که هزینه های سالانه جهت نگهداری و تعمیرات طرح مورد اجرا در نظر میگیریم .

۸ - ۵ این بخش نیز با عنوان (هزینه سوخت و انرژی) می باشد که هزینه های سوخت و انرژی را در این بخش قرار میدهیم که میتواند شامل مصرف سالانه برق ، گازوئیل ، گاز ، بنزین و آب می باشد .

۸ - ۶ این بخش نیز با عنوان (سایر هزینه ها) می باشد که هزینه های شامل تبلیغات سالانه و بقیه موارد در این بخش قرار میگیرد .

۹ - این بخش نیز با عنوان (هزینه های نقدی طرح) که تلفیقی از هزینه های بخش ۸ و نیز آن دسته از هزینه های نقدی که در جداول بخش ۸ آورده نشده است که اگر طرح در سال چندین دوره باشد در این قسمت هزینه های دوره

وسالانه به تفکیک آورده می شود برای مثال اگر طرح مورد نظر گلخانه باشد و در سال چندین بار یک محصول کشت بشود هر نوبت کاشت یک دوره و در سال چندین نوبت کشت بشود تعداد دوره در سال می باشد

۱۰- در این بخش که با عنوان (ارزش موجودی می باشد) ارزش موجودی طرح در پایان سال گنجانده می شود که بستگی به طرح دارد و میتواند در طرح باشد و یا کلا نباشد و این قسمت حذف بشود .

۱۱- ای بخش نیز با عنوان (تولیدات و ارزش تولیدات) می باشد که کلیه تولیدات سالانه طرح به همراه ارزش واحد و ارزش کلی سالانه برآورد می شود .

۱۲- این بخش نیز با عنوان (جدول پیش بینی صورت سود و زیان) میزان سود و زیان طرح را بازگومیکند .

۱۳- این بخش نیز با عنوان (منابع سرمایه گذاری) منابعی که جهت سرمایه گذاری طرح در اختیار داریم بازگو میکند که سهم هر شریک و میزان وامهای دریافتی باشد .

۱۴- این بخش نیز با عنوان (پرداخت تسهیلات بانکی) می باشد و کلیه وامها با قسط بندی های به عمل آمده در این بخش قرار میگیرد تا اینکه وام صفر شود و در صورت اخذ وام این بخش حتما بایستی گنجانده شود

۱۵- این بخش که میتواند آخرین بخش نیز باشد با عنوان (جدول محاسبات تحلیل هزینه فایده واحد) می باشد که در این بخش میزان بازدهی که طرح ما برای یک دوره ۵ ساله یا ۱۰ ساله و یا ۲۰ ساله دارد آورده میشود که مهمترین بخش طرح همین قسمت می باشد که مشخص میکند سرمایه گذاری در این طرح آیا سود آور و بازده هست یا خیر .
و در پایان با یک نتیجه گیری طرح به پایان می رسد .