



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی

نام آوران مهندسی (سهامی عام)

گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه از
مبلغ ۱۲۵,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال

گزارش توجیهی هیئت مدیره
درخصوص افزایش سرمایه
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

فهرست

ت	..... مقدمه
ت	..... سهامداران فعلی :
ث	..... سهامداران جدید :
ث	..... کلیات
ج	..... فعالیت اصلی شرکت
ج	..... سرمایه شرکت و تغییرات آن از بدء تاسیس
ح	..... ترکیب اعضای هیات مدیره
ح	..... مشخصات حسابرسان و بازرسان قانونی شرکت
خ	..... ترازنامه سه سال اخیر
د	..... صورت سود و زیان سه سال اخیر
ذ	..... صورت جریان وجوه نقد
ر	..... تجزیه و تحلیل نسبت‌های مالی
ز	..... علل افزایش سرمایه:
ا	..... پیشنهادات هیات مدیره

گزارش توجیهی هیئت مدیره
درخصوص افزایش سرمایه
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

بسمه تعالیٰ

سهامداران محترم
با سلام

احتراماً، گزارش توجیهی هیئت مدیره درخصوص افزایش سرمایه، که در تاریخ ۱۸ خرداد ماه ۱۳۹۴ به تصویب هیات مدیره رسیده به شرح ذیل جهت استحضار تقدیم می‌گردد.

مقدمه

تامین مالی و طراحی شیوه تامین مالی پروژه‌ها با هدف حداکثرنمودن بازگشت سرمایه و تامین نقدینگی لازم برای اجرای آن پروژه‌ها، یکی از عناصر و پارامترهای اصلی در بررسی توجیه پذیری طرح‌های پروژه‌هاست. برای این منظور، شناخت دقیق منابع مالی و ویژگی‌های حاکم بر آن‌ها و همچنین شناخت مصارف مالی مورد نیاز، ضرورت دارد. با تلفیق منابع و مصارف و تهیه جدول بهینه، طراحی مالی مناسب صورت می‌پذیرد. روش‌های تامین مالی پروژه به دونوع کلی مبتنی بر سرمایه (Equity-based) و مبتنی بر بدهی (Debt-based) است.

تامین مالی مبتنی بر سرمایه، مستلزم واگذاری قسمتی از سود پروژه در مقابل دریافت سرمایه می‌باشد. در واقع در این روش، با استفاده از آورده نقدی و غیر نقدی سهامداران و افزودن بر حجم حقوق صاحبان سهام در شرکت و یا پروژه، سرمایه مورد نیاز تامین می‌شود. آورده سهامداران در پیشبرد فعالیت‌های پروژه مصرف و سود حاصل از انجام پروژه نیز تماماً و در آینده، بین سهامداران توزیع می‌گردد.

اولین گزینه‌ای که در میان روش‌های تامین مالی مبتنی بر سرمایه به ذهن خطور می‌کند، افزایش سرمایه است. افزایش سرمایه منابع را به صورتی غیر مستقیم در اختیار مجری قرار داده و به لحاظ نظری با هیچ محدودیتی مواجه نیست. این روش، ریسک عدم بازپرداخت را به دنبال ندارد و مراحل اجرایی آن نیز می‌تواند بسیار کوتاه‌تر از هر روش دیگری باشد. دو مسیر کلی در تامین مالی از طریق افزایش سرمایه متصور است:

سهامداران فعلی :

این که منابع مورد نیاز از طریق سهامداران فعلی و یا منابع موجود در شرکت، به اشکالی غیر از سرمایه ثبت شده کسب شود. استفاده از منابع صاحبان شرکت می‌تواند به طریق زیر صورت بگیرد:

- انتقال سود تقسیم نشده شرکت به حساب سرمایه شرکت
- انتقال اندوخته (به جز اندوخته قانونی) به حساب سرمایه شرکت
- افزایش سرمایه از محل آورده نقدی از طریق سهامداران



گزارش توجیهی هیئت مدیره
درخصوص افزایش سرمایه
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

سهامداران جدید :

استفاده از منابع مالی خارج از شرکت نیز مستلزم سهامدار نمودن عده جدیدی است که می‌باید حق تقدم سهامداران فعلی را خریداری نمایند. حل این مسئله نیز به روش‌های زیر امکان پذیر است :

- سلب حق تقدم از سهامداران فعلی و پذیره نویسی عمومی سهام جدید
- فروش حق تقدم توسط سهامداران قدیم به افرادی غیر از صاحبان فعلی شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام) به منظور اجرای پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی، با توجه به روش‌های مختلف تامین مالی و با در نظر گرفتن تمامی جوانب، در نظر دارد تا با افزایش سرمایه از محل سود انباشته پروژه خود را تامین مالی نماید.

در این رابطه لازم به توضیح است که طرح توجیح فنی و اقتصادی که در صفحات آتی به آن پرداخته شده است، بر روی زمین خریداری شده واقع در خیابان زرتشت غربی طراحی گردیده است. همان‌گونه که در طرح فوق آمده است منابع مورد نیاز جهت اجرای طرح مزبور معادل ۷۰۲ میلیارد ریال برآورد گردیده، که معادل ۳۷۵ میلیارد ریال از محل سود انباشته، معادل ۲۴۴ میلیارد ریال از محل منابع داخلی شرکت (عمدتاً چک‌های قابل وصول تا پایان سال ۱۳۹۶) و معادل ۸۳ میلیارد ریال از محل پیش فروش پروژه طی ۱۲ ماهه سوم برنامه زمانبندی، تامین گردیده است به همین منظور پیشنهاد می‌گردد سرمایه شرکت از مبلغ ۱۲۵ میلیارد ریال به مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال (خالص افزایش ۳۷۵ میلیارد ریال)، از محل سود انباشته افزایش یابد.

این گزارش با هدف بررسی توجیه پذیری افزایش سرمایه شرکت تهیه شده است تا با بررسی دقیق پروژه موضوع افزایش سرمایه، مدیران تصمیم گیرنده در شرکت و سهامداران را از توجیه پذیر بودن این افزایش سرمایه مطمئن نماید.

کلیات

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام) در تاریخ ۲۵ بهمن ماه ۱۳۸۴ تحت شماره ۲۶۵۲۲۱ در اداره ثبت شرکت‌ها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است و محل شرکت واقع در "تهران، خیابان میرزا شیرازی ترسییده به چهارراه شهید بهشتی نبش کوچه آزادگان پلاک ۲۱۹، طبقه دوم واحد ۳" می‌باشد.



گزارش توجیهی هیئت مدیره

درخصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام آوران مهندسی (سهامی عام)

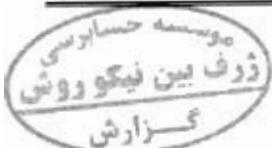
فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه مدیریت، مشاوره، طراحی، تحقیقات و انتقال فناوری اطلاعات، تدارکات و اجرای کلیه امور مربوط به توسعه زیر ساختهای اقتصادی در داخل و یا خارج از کشور در پروژه‌های ساختمانی، راهسازی، صنعتی، سد سازی، معادن، برق رسانی، دریابی و ...، مشارکت با اشخاص حقیقی و یا حقوقی داخلی و یا خارجی، در امور سرمایه‌گذاری برای انجام موضوعات شرکت یا غیر آن می‌باشد.

سرمایه شرکت و تغییرات آن از بدو تاسیس

سرمایه شرکت در تاریخ افزایش سرمایه مبلغ ۱۲۵ میلیارد ریال (منقسم به ۱۲۵,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱۰۰۰ ریالی با نام تمام پرداخت شده می‌باشد)، سرمایه شرکت از بدو تاسیس فاقد تغییرات بوده است. ترکیب سهامداران و درصد مالکیت آنان به شرح جدول ذیل می‌باشد.

مشخصات سهامداران	درصد مالکیت	تعداد سهام	مبلغ سرمایه
	%	عدد	ریال
شرکت کام کاو و خانواده آقای بیژن کاموری	۱۰.۲۰	۱۲,۷۵۰,۰۰۰	۱۲,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
شرکت کولهان و خانواده آقای حسن احمدی و شرکا	۹.۰۰	۱۱,۷۵۰,۰۰۰	۱۱,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
شرکت ناورود و خانواده آقای شیعه بیگی	۹.۰۰	۱۱,۲۵۰,۰۰۰	۱۱,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
شرکت الموت و خانواده آقای محمد تقی ابراهیمی	۵.۰۱	۶,۲۵۹,۷۵۰	۶,۲۵۹,۷۵۰,۰۰۰
شرکت فیله و آقای ایرج کاموری مقدم	۴.۱۲	۵,۱۵۰,۰۰۰	۵,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
شرکت آبادراهان پارس	۲.۴۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
خانواده آقای پشوتن	۱.۸۳	۲,۲۹۱,۰۰۰	۲,۲۹۱,۰۰۰,۰۰۰
شرکت اویول	۱.۶۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
شرکت ناویدیس راه	۱.۶۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
شرکت آرمه نو	۱.۶۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
شرکت پاست مستر و خانواده آقای سماک	۱.۲۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
شرکت پایا ساز	۱.۰۰	۱,۲۵۰,۰۰۰	۱,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر سهامداران	۵۱.۴۴	۶۴,۲۹۹,۲۵۰,۰۰۰	۶۴,۲۹۹,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع	۱۰۰	۱۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰



گزارش توجیهی هیئت مدیره

درخصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام آوران مهندسی (سهامی عام)

ترکیب اعضای هیات مدیره

به استناد آخرین صورت جلسه مجمع عمومی عادی سالیانه و صورت جلسه هیات مدیره ترکیب اعضای هیات مدیره و سمت آنان به شرح جدول ذیل می‌باشد.

نوع عضویت	سمت	اعضاء هیئت مدیره
غیر موظف	رئيس هیات مدیره	ایرج عمرانی
غیر موظف	نایب رئيس هیات مدیره	محمد تقی ابراهیمی
غیر موظف	عضو هیئت مدیره	علی شیعه بیگی
غیر موظف	عضو هیئت مدیره	جمشید شیخ اکبری
غیر موظف	عضو هیئت مدیره	کاظم سماک
غیر موظف	عضو هیئت مدیره	فریدون پورنیاء
غیر موظف	عضو هیئت مدیره	مصطفیر رستم پور
غیر موظف	عضو هیئت مدیره	میر حسن سید پور اسماعیل زاده
غیر موظف	عضو هیئت مدیره	امید کاموری مقدم
—	مدیر عامل خارج از اعضاء هیات مدیره	سعید محمد پژنده

مشخصات حسابرسان و بازرسان قانونی شرکت

طی سال‌های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ به استناد مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام موسسه حسابرسی و خدمات مالی کوشامنش (حسابداری رسمی) به عنوان حسابرس و بازرسان قانونی شرکت و جهت سال مالی ۱۳۹۳ موسسه حسابرسی ژرف بین نیکو روش به عنوان حسابرس و بازرسان قانونی شرکت انتخاب و نسبت به صورت‌های مالی اظهار نظر نموده‌اند.



گزارش توجیهی هیئت مدیره
درخصوص افزایش سرمایه
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

ترازنامه سه سال اخیر

وضعیت مالی شرکت به استناد صورت‌های مالی حسابرسی شده در تاریخ‌های ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۱، ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲ و ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۳ به شرح جدول ذیل می‌باشد.

دارایی‌ها	۱۳۹۳ اسفند ماه ۲۹	۱۳۹۲ اسفند ماه ۲۹	۱۳۹۱ اسفند ماه ۳۰
دارایی‌های جاری:			
موجودی نقد و بانک	۱۹,۹۸۰	۲,۸۵۶	۱,۵۶۲
سرمایه‌گذاری کوتاه مدت	۲۴۷,۰۰۰	۳۲,۰۰۰	-
حساب‌ها و استناد دریافتی عملیاتی	۱۰۶,۶۵۰	۱۰۵,۶۰۸	۱۴۲,۸۳۵
موجودی مواد و کالا	۶۰,۹۸۷	۱۱۲,۵۵۶	۱۲۶,۷۶۴
پیش‌پرداخت‌ها	۶۶,۰۲۰	۴۱۰	۸۵۲
جمع دارایی‌های جاری:	۵۰۰,۶۳۷	۲۵۲,۴۳۰	۲۷۲,۰۱۳
دارایی‌های غیر جاری:			
دارایی‌های ثابت مشهود	۱۰۳	۹۲	۶۴
سایر دارائی‌ها	۹۶,۹۲۵	۵۷,۸۷۱	۸۰,۴۷۴
سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت	-	-	۱۰,۶۰۰
جمع دارایی‌های غیر جاری	۹۷,۰۲۸	۵۷,۹۶۳	۹۱,۱۳۸
جمع دارایی‌ها	۵۹۷,۶۶۵	۳۱۱,۳۹۳	۳۶۲,۱۵۱
بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام:			
حساب‌های پرداختی عملیاتی	۴,۴۴۵	۸,۱۹۷	۱۰,۳۴۱
پیش‌دريافت‌ها	۹۳۵	-	۱۵,۹۵۶
ذخیره مالیات بردرآمد	۱,۷۴۱	۱,۸۷۴	۴۲۴
سود سهام پرداختی	۱۷۹	۷۵۳	۳۱,۴۶۶
جمع بدهی‌ها	۷,۳۰۰	۱۰,۸۲۴	۵۸,۱۸۷
حقوق صاحبان سهام:			
سرمایه	۱۲۵,۰۰۰	۱۲۵,۰۰۰	۱۲۵,۰۰۰
اندوخته قانونی	۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰
سود انباشه	۴۵۲,۸۶۵	۱۶۳,۰۶۹	۱۶۷,۴۶۴
جمع حقوق صاحبان سهام	۵۹۰,۳۶۵	۳۰۰,۵۶۹	۳۰۴,۹۶۴
جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	۵۹۷,۶۶۵	۳۱۱,۳۹۳	۳۶۲,۱۵۱



گزارش توجیهی هیئت مدیره

درخصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام آوران مهندسی (سهامی عام)

صورت سود و زیان سه سال اخیر

نتایج عملیات سه ساله منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۳ بر مبنای صورت‌های مالی حسابرسی شده به شرح

جدول ذیل خلاصه می‌گردد.

سال ۱۳۹۱	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۶۲,۸۶۰	۶۲,۵۴۰	۱۵۰,۹۴۳	فروش خالص
(۵۵,۸۴۷)	(۱۸,۱۷۵)	(۳۲,۳۸۲)	بهاي تمام شده کالاي فروش رفته
۱۰۷,۰۱۳	۴۴,۳۶۵	۱۱۷,۵۶۱	سود ناخالص
(۱۴,۰۳۸)	(۱۱,۵۹۰)	(۱۲,۵۳۱)	هزينه هاي فروش، اداري و عمومي
(۳,۶۶۹)	۵,۳۰۷	۱,۶۹۴	خالص ساير درآمدها و هزينه هاي عملياتي
۸۹,۳۰۶	۳۸,۰۸۲	۱۰۶,۷۲۴	سود عملياتي
(۸,۰۳۸)	-	-	هزينه هاي مالي
۵,۵۰۵	۴,۳۸۸	۲۲۴,۵۰۶	خالص ساير درآمدها و هزينه هاي غير عملياتي
۸۶,۷۷۳	۴۲,۴۷۰	۳۳۱,۲۳۰	سود قبل از ماليات
-	(۲,۴۰۹)	(۱,۴۳۵)	کسر می گردد : ماليات
۸۶,۷۷۳	۴۰,۰۶۱	۳۲۹,۷۹۵	سود خالص



گزارش توجیهی هیئت مدیره

درخصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

صورت جریان وجوه نقد جهت ۳ ساله منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۳ به شرح ذیل می‌باشد.

سال ۱۳۹۱	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۳
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال

فعالیت‌های عملیاتی:

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی

بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تامین مالی:

سود دریافتی بابت سپرده‌های سرمایه‌گذاری

سود پرداختی بابت تسهیلات مالی

سود سهام پرداختی

جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاری‌ها

و سود پرداختی بابت تامین مالی

مالیات بر درآمد:

مالیات بر درآمد پرداختی

فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:

وجوه حاصل از فروش دارایی‌های ثابت مشهود

وجوه پرداختی بابت خرید دارایی‌های ثابت مشهود

وجود پرداختی بابت سایر دارایی‌ها

وجوه پرداختی بابت خرید سرمایه‌گذاری کوتاه مدت

وجوه حاصل از فروش سرمایه‌گذاری

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های

سرمایه‌گذاری

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های

تامین مالی

فعالیت‌های تامین مالی:

دریافت تسهیلات مالی

باز پرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی

جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی

خالص افزایش (کاهش) وجه نقد

مانده وجه نقد در آغاز سال

تأثیر تغییرات نرخ ارز

مانده وجه نقد در پایان سال

۱۵۷ (۸,۰۳۸) (۴۰,۳۹۷)	۲,۱۷۶ -	۲۷,۱۸۶ -
(۴۸,۲۷۸)	(۷۲,۲۸۸)	(۱۳,۳۸۶)
(۱۷۴)	(۴۲۴)	-
-	۴ (۳۸)	-
-	-	(۲۲)
(۱۳)	(۳۲,۰۰۰)	(۲۱۵,۰۰۰)
-	۱۰,۸۵۱	-
۵۶۹۲		
۵,۶۷۹	(۲۱,۱۸۳)	(۲۱۵,۰۲۲)

۱۰۱,۱۶۱	۱,۲۸۳	۱۷,۱۲۵
-	-	-
(۱۰۰,۱۲۱)	-	-
(۱۰۰,۱۲۱)	-	-
۱,۰۴۰	۱,۲۸۳	۱۷,۱۲۵
۵۲۱	۱,۵۶۲	۲,۸۵۵
۱	۱۰	-
۱,۵۶۲	۲,۸۵۵	۱۹,۹۸۰



گزارش توجیهی هیئت مدیره

در خصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام آوران مهندسی (سهامی عام)

تجزیه و تحلیل نسبت‌های مالی

براساس اطلاعات مندرج در صورت‌های مالی اساسی شرکت (مشتمل بر ترازنامه، صورت سود و زیان و صورت جریان وجوه نقد) سه سال اخیر وضعیت برخی از نسبت‌های مالی شرکت طی سال‌های مورد بحث بشرح مندرج در جدول زیر خلاصه می‌گردد:

سال ۱۳۹۱	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۳	
۴/۷	۲۲/۴۱	۶۸/۵۷	نسبت جاری (مرتبه)
۲/۴۸	۱۲/۹۷	۵۱/۱۷	نسبت آنی (مرتبه)
%۱۶	%۴	%۲	نسبت بدھی
%۸۴	%۹۶	%۹۸	نسبت حقوق صاحبان سهام به کل دارائی‌ها
%۱۹	%۳/۶	%۱/۲	نسبت کل بدھی به ارزش ویژه (مرتبه)
%۵۴	%۶۱	%۷۱	نسبت سود عملیاتی به فروش
%۵۳	%۶۴	%۲۱۸	نسبت سود ویژه به فروش

همانگونه که ملاحظه می‌شود شرکت از نظر نسبت‌های نقدینگی از ساختار مالی مناسبی برخوردار می‌باشد، بطوری که نسبت‌های جاری و آنی سنت اخیر، مازاد بر حد استاندارد آن می‌باشد. توضیح این که در شرایط استاندارد نسبت‌های مزبور به ترتیب می‌باشد معادل ۲ و ۱ مرتبه باشد که مقایسه وضعیت فعلی با شرایط عادی به خوبی نشان می‌دهد که تفاوت قابل ملاحظه‌ای در این خصوص وجود دارد. از طرفی توجه به این نکته ضروریست، که یکی از دلایل بالا بودن نسبت‌های نقدینگی در پایان سال ۱۳۹۳ به دلیل فروش زمین و لیکندر در سال ۱۳۹۳ و عدم مصرف نقدینگی ناشی از فروش زمین مزبور در طی سال مالی ۱۳۹۳ بوده است که با تمهدات به عمل آمده توسط هیات مدیره در پایان سال مالی اقدام به خرید یک قطعه زمین در خیابان زرتشت غربی به مبلغ ۲۷۱,۰۰۰ میلیون ریال گردیده است. در نتیجه معادل مبلغ ۲۱۱,۰۰۰ میلیون ریال پس از کسر پیش پرداخت به مبلغ ۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال فوق از نقدینگی موجود در شرکت صرف سرمایه‌گذاری در زمین مزبور خواهد گردید و در چنین شرایطی عملاً نسبت جاری و آنی شرکت تعدیل خواهد گردید.



از طرفی با توجه به نوع صنعتی که شرکت در آن فعالیت می‌نماید نقدینگی نقش قابل توجهی را به خود اختصاص می‌دهد. نتیجتاً نسبت های فوق هر اندازه بزرگتر باشد شرکت در پرداخت بدھی های جاری با مشکلات کمتری روبرو خواهد بود، بعلاوه وضعیت نسبت های مذکور، به گونه ای است که امکان استفاده از تسهیلات مالی و اخذ اعتبار از مؤسسات مالی و اعتباری را برای شرکت فراهم خواهد نمود. نسبت کل بدھی نشان دهنده آن است که چه بخشی از دارائی ها توسط بستانکاران تامین گردیده، همانگونه که مشاهده می‌شود در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۳ معادل ۲ درصد از کل دارائی های شرکت از طریق منابع مالی خارج از شرکت و مالکان (غیر از سهامداران) تامین شده، در چنین شرایطی از دیدگاه اعتبار دهنده‌گان نسبت مورد بحث نمایانگر وضعیت مناسبی است. نتیجتاً این موضوع بر تصمیم گیری اعتبار دهنده‌گان اثر مستقیم خواهد داشت. نسبت کل بدھی به ارزش ویژه بیانگر آن است که میزان بدھی شرکت به چند برابر حقوق صاحبان سهام آن بالغ گردیده، لذا از دیدگاه اعتبار دهنده‌گان چنانچه نسبت مزبور کمتر از یک باشد نشان دهنده وضعیت عادی شرکت بوده و چنانچه به عدد یک برسد یا از آن بیشتر شود وضع شرکت غیرعادی تلقی می‌شود. زیرا در چنین شرایطی عملاً شرکت از دیدگاه اعتبار دهنده‌گان جایگاه مناسبی نداشته و در صورت ورشکستگی و تصفیه عملیات، طلبکاران به تمامی مطالبات خود نخواهند رسید. با عنایت به موارد مذکور وضعیت کلی نسبت های مالی شرکت به گونه ای است که امکان اخذ تسهیلات توسط شرکت را فراهم خواهد آورد و از آنجائی که در طرح توجیهی تهیه شده، به شرح صفحات آتی مقرر گردیده تمامی منابع مالی اجرای طرح از محل سود انباسته و منابع موجود در شرکت و درآمدهای آتی تامین گردد لذا عملاً نیازی به اخذ تسهیلات مالی جهت اجرای پروژه نمی باشد لذا در صورتی که به هر دلیل شرکت نیاز به اخذ تسهیلات مالی جهت امور شرکت باشد نسبت های مزبور به گونه ای است که امکان اخذ تسهیلات مالی از بانک ها و موسسات مالی و اعتباری به راحتی قابل جذب خواهد بود.

علل افزایش سرمایه:

نظر به این که شرکت بعد از اجرای پروژه نام آوران تاج پروژه مهمی را اجرا ننموده است. به منظور استفاده بهینه از منابع موجود در شرکت و در راستای تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام اقدام به خرید یک قطعه زمین واقع در خیابان زرتشت غربی نموده که در این رابطه اقدام به تهیه طرح توجیهی فنی و اقتصادی تحت عنوان پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی به شرح صفحات آتی نموده است همانگونه که در بخش نتیجه گیری طرح توجیهی فنی و اقتصادی آمده است پروژه مزبور از سود آوری مناسبی برخوردار می باشد.



گزارش توجیهی هیئت مدیره

در خصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام آوران مهندسی (سهامی عام)

بیش بینی صورت سود و زیان سه سال آتی

سال ۱۳۹۴	سال ۱۳۹۵	سال ۱۳۹۶	سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۹
اچام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	اعلاعات واقعی سال مالی در جریان
۲۹۴,۱۰۰	۲۹۴,۱۰۰	۱۴۲,۹۵۳	۱۴۲,۹۵۳	۱۳۹,۹۵۴	۱۵۰,۹۴۴
(۲۹۴,۱۰۰)	(۲۹۴,۱۰۰)	(۳۰,۸۱۱)	(۳۰,۸۱۱)	(۳۰,۸۱۱)	(۳۳,۸۷۳)
۱۸۷,۲۴۵	۱۸۷,۲۴۵	۱۲۲,۱۶۱	۱۲۲,۱۶۱	۱۰۹,۱۴۳	۱۱۷,۵۶۳
(۱۸۷,۲۴۵)	(۱۸۷,۲۴۵)	(۱۶,۵۷۱)	(۱۶,۵۷۱)	(۱۴,۴۱۰)	(۱۲,۵۳۱)
۲,۲۵۳	۲,۲۵۳	۳,۰۴۹	۳,۰۴۹	۱,۰۸۶	۱,۰۸۶
۱۷۱,۴۶۹	۱۷۱,۴۶۹	۱۰۷,۶۱۹	۱۰۷,۶۱۹	۹۶,۵۹۶	۹۶,۵۹۶
(۱۷۱,۴۶۹)	(۱۷۱,۴۶۹)	(۳۱,۵۶۱)	(۳۱,۵۶۱)	(۰)	(۰)
۱۰۵,۳۹۳	۱۰۵,۳۹۳	۱۷۱,۵۶۹	۱۷۱,۵۶۹	۲۳۸,۵۰	۲۳۸,۵۰
(۱۰۵,۳۹۳)	(۱۰۵,۳۹۳)	(۱,۴۳۹)	(۱,۴۳۹)	(۱۲,۴۶۶)	(۱۲,۴۶۶)
۱۰۱,۲۵۷	۱۰۱,۲۵۷	۱۶۷,۳۳۳	۱۶۷,۳۳۳	۱۱۹,۱۵۱	۱۱۹,۱۵۱
(۱۰۱,۲۵۷)	(۱۰۱,۲۵۷)	(۵۳۶,۰۱۵)	(۵۳۶,۰۱۵)	(۴۵۲,۸۶۴)	(۴۵۲,۸۶۴)
۵۳۷,۷۴۴	۵۳۷,۷۴۴	۳۰۶,۰۳۵	۳۰۶,۰۳۵	۱۱۶,۷۸۳	۱۱۶,۷۸۳
(۵۳۷,۷۴۴)	(۵۳۷,۷۴۴)	(۰)	(۰)	(۳۲۹,۷۹۵)	(۳۲۹,۷۹۵)
۵۳۷,۷۴۴	۵۳۷,۷۴۴	۲۰۶,۰۳۵	۲۰۶,۰۳۵	۱۱۶,۰۶۹	۱۱۶,۰۶۹
(۵۳۷,۷۴۴)	(۵۳۷,۷۴۴)	(۱۵۱,۰۱۵)	(۱۵۱,۰۱۵)	(۴۵۲,۸۶۴)	(۴۵۲,۸۶۴)
۳۷۹,۰۰۱	۳۷۹,۰۰۱	۵۳۶,۰۱۵	۵۳۶,۰۱۵	۴۵۲,۸۶۴	۴۵۲,۸۶۴
(۳۷۹,۰۰۱)	(۳۷۹,۰۰۱)	(۳۷۱,۰۳۸)	(۳۷۱,۰۳۸)	(۴۵۲,۸۶۴)	(۴۵۲,۸۶۴)
۰	۰	۰	۰	۰	۰
نخصیص سود - سود سهام معموب	(۴۵۲,۰۰۰)	(۴۵۲,۰۰۰)	(۴۵۲,۰۰۰)	(۴۵۲,۰۰۰)	(۴۵۲,۰۰۰)
سود اپاشته در پایان سال	۵۳۷,۷۴۴	۳۰۶,۰۳۵	۵۳۶,۰۱۵	۱۵۱,۰۱۵	۴۵۲,۸۶۴
گزارش	۳۱۰,۰۳۵	۳۱۰,۰۳۵	۳۱۰,۰۳۵	۳۱۰,۰۳۵	۳۱۰,۰۳۵



گزارش توجیهی هیئت مدیره
درخصوص افزایش سرمایه
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

مفروضات :

۱- فرض می‌گردد از واحدهای تجاری و اداری باقی‌مانده پروره نام آوران تاج (موجودی کالا) بر اساس نرخ مصوب سال ۹۴ بشرح پیوست معادل ۳۷۱,۳۰۴ میلیون ریال درآمد عاید می‌شود.

۲- معادل ۳۵٪ واحدهای تجاری و اداری نام آوران تاج به نرخ مصوب سال ۹۴ فروخته شود.

$$37130.4 \times 35\% = 129954$$

۳- معادل ۳۵٪ واحدهای تجاری و اداری نام آوران تاج به نرخ مصوب سال ۹۴ با اعمال حداقل ۱۰ درصد نرخ تورم در سال ۹۵ فروخته شود.

$$(37130.4 \times 35\%) \times 110\% = 142952$$

۴- معادل ۳۰٪ واحدهای تجاری و اداری نام آوران تاج به نرخ مصوب سال ۹۴ با اعمال افزایش ۱۵ درصد نرخ تورم در سال ۹۶ فروخته شود.

$$(37130.4 \times 30\%) \times 115\% = 128100$$

۱- با توجه به اینکه پروره جدید در سال ۹۶ به بهره برداری میرسد پیش‌بینی می‌شود که معادل ۱۶۶,۰۰۰ میلیون ریال در نیمه دوم سال ۹۶ فروخته شود از این بابت معادل ۵۰ درصد (۸۳,۰۰۰ میلیون ریال) به عنوان پیش‌دريافت اخذ و مابقی طی اقساط ۳۰ ماهه وصول گردد.

۵- بهای تمام شده کالای فروش رفته : همانگونه که قبلاً اشاره گردید فروش شرکت در سال ۹۴ و ۹۵ و عماهه سال ۹۶ از محل موجودی واحدهای تجاری و اداری نام آوران تاج خواهد بود. لذا از آنجا که بهای تمام شده مغازه‌های باقی‌مانده معادل ۵۹,۴۶۱ میلیون ریال می‌باشد. با توجه به درصد فروش مغازه‌ها در سال ۱۳۹۴ لغایت ۱۳۹۶ فرض می‌گردد معادل ۳۵ درصد از بهای تمام شده در سال ۱۳۹۴ و معادل ۳۵ درصد در سال ۱۳۹۵ و معادل ۳۰ درصد باقی‌مانده در سال ۱۳۹۶ در صورت سود وزیان با توجه به تناسب درصدهای مزبور با فروش در سال ۱۳۹۶ مذکور توزیع گردیده است.

۶- افزایش هزینه‌های عمومی و اداری فروش با نرخ رشد ۱۵ درصد نسبت به سال قبل برآورد گردیده است.

۷- خالص سایر درآمدهای عملیاتی با نرخ ۱۰ درصد نسبت به سال قبل پیش‌بینی گردیده است.

۸- پیش‌بینی سود وزیان سال ۹۶ در صورت عدم انجام افزایش سرمایه :

چنانچه افزایش سرمایه به هر دلیل انجام نشود. از آنجاییکه شرکت زمین را خریداری نموده است مکلف به اجرای پروره خواهد بود. همانگونه که در بخش جریانهای خروج نقد در گزارش افزایش سرمایه آمده است کل منابع خروجی جهت سال اول معادل ۴۲۴,۳۷۲ میلیون ریال می‌باشد که معادل ۴۲۱,۳۰۴ میلیون ریال بهای زمین از محل منابع



گزارش توجیهی هیئت مدیره

درخصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمنی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

داخلی پرداخت گردید. جهت اجرای پروژه در سال اول بایستی معادل ۱۵۳,۰۶۸ میلیون ریال در پروژه خرج نمود. از آنجاییکه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام شرکت جهت سال ۱۳۹۳ در سال ۱۳۹۴ برگزار شد و در خصوص توزیع سود تصمیم گیری نموده است و مجمع سال ۱۳۹۴ در سال ۱۳۹۵ برگزار خواهد شد که میتواند نسبت به توزیع مانده سود انباسته تصمیم گیری نماید (درصورت عدم افزایش سرمایه) لذا عملأ منابع موجود در شرکت باقی خواهد ماند و صورت سود و زیان در حالت افزایش و یا عدم افزایش سرمایه در سال ۹۴ تفاوتی با هم نخواهد داشت.

۹- محاسبه سود و زیان سال ۱۳۹۵ درخصوص عدم انجام افزایش سرمایه :

چنانچه به هر طریق افزایش سرمایه تصویب نشود. با توجه به اینکه مخارج انجام شده در پروژه تا پایان سال ۱۳۹۴ از محل منابع موجود در شرکت صورت گرفته است عملأ امکان توزیع آن بخش از منابع که در پروژه خرج شده از محل سود انباسته ممکن نمی باشد (درصورت توزیع، شرکت بایستی اقدام به واگذاری پروژه به صورت نیمه کاره جهت پرداخت سود توزیع شده نموده و یا اقدام به اخذ تسهیلات نماید) و عملأ مجمع می تواند باقی مانده سود انباسته را بین سهامداران توزیع نماید. در نتیجه جهت اجرای پروژه، منابع مالی در دسترس شرکت نخواهد بود و برای تکمیل پروژه بایستی اقدام به اخذ تسهیلات نماید. از آنجاییکه مخارج مورد نیاز جهت اجرای پروژه در سال دوم معادل ۱۴۸,۴۳۵ میلیون ریال برآورد گردیده، چنانچه فرض شود مبلغ مزبور با نرخ بهره ۲۸ درصد از بانک تأمین گردد بهره مربوط به تسهیلات مالی دریافتی معادل ۴۱,۵۶۱ میلیون ریال جهت سال دوم خواهد بود.

۱۰- پیش‌بینی سود و زیان سال سوم :

همانگونه که قبلاً اشاره گردید، فرض گردید که معادل ۳۰ درصد از مغازه های پروژه نام‌آوران تاج به ارزش ۱۲۸,۱۰۰ میلیون ریال در سال سوم واگذار شود. ضمناً از آنجاییکه پروژه در سال سوم قابل ارائه جهت واگذاری می باشد فرض می گردد معادل ۱۶۶,۰۰۰ میلیون ریال از پروژه جدید واگذار شده که معادل ۵۰ درصد از وجود آن (۸۲,۰۰۰ میلیون ریال) همزمان با انعقاد قرارداد اخذ و مابقی طی اقساط ۳۰ ماهه وصول شود. لذا جمع کل درآمد پیش‌بینی شده معادل ۲۹۴,۱۰۰ میلیون ریال خواهد بود.

۱۱- بهای تمام شده کالای فروش رفته در سال سوم :

بهای تمام شده کالای فروخته شده شامل ۳۰ درصد از ارزش مغازه های واگذاری در پروژه نام‌آوران تاج معادل ۱۷,۸۳۸ میلیون ریال بعلاوه بهای تمام شده مغازه های فروخته شده از پروژه جدید در سال سوم خواهد بود. از آنجاییکه فرض گردید معادل ۱۶۶,۰۰۰ میلیون ریال معادل ۱۲/۶۸ درصد از کل مغازه ها در سال سوم فروخته شود



گزارش توجیهی هیئت مدیره

درخصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمنی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

لذا معادل ۱۲/۶۸ درصد از بهای تمام شده پروژه به مبلغ ۸۹۰۰۱۷ میلیون ریال در سال اول به حساب سود و زیان منتقل خواهد گردید در نتیجه بهای تمام شده کالای فروش رفته در سال سوم معادل ۱۰۶,۸۵۵ میلیون ریال خواهد شد.

۱۲- برآورد هزینه مالی در سال سوم در صورت عدم انجام افزایش سرمایه:

از آنجاییکه مبلغ تسهیلات اخذ شده در سال دوم بدلیل عدم تکمیل پروژه قابل تسویه نخواهد بود. لذا معادل هزینه مالی سال دوم به مبلغ ۴۱۵۱۶ میلیون ریال جهت تأمین مالی مخارج سال دوم قابل پرداخت خواهد بود. بعلاوه همانگونه که قبل اشاره گردید شرکت، جهت تکمیل پروژه از سال دوم به بعد باستی اقدام به تأمین منابع از محل تسهیلات نماید. از آنجاییکه مخارج برآورده جهت سال سوم معادل ۱۲۹,۲۱۶ میلیون ریال می باشد از طرفی پیش بینی شده در صورت فروش مغازه های جدید معادل ۸۳,۰۰۰ میلیون ریال، منابع وارد شرکت گردد که این موضوع از نیمه دوم سال سوم عملیاتی خواهد بود لذا فرض گردیده معادل ۲۸ درصد مبلغ ۱۲۹,۲۱۶ میلیون ریال جهت یکسال به مبلغ ۳۶,۱۸۰ میلیون ریال بهره شرکت افزایش و سپس از محل منابع ورودی از نیمه دوم سال سوم اقدام به تسویه تسهیلات نموده که در صورت تحقق شرایط مزبور معادل ۲۸ درصد جهت مدت ۶ ماه از کل وجهه وارد به شرکت (۸۳,۰۰۰ میلیون ریال) معادل ۱۱۶۲۰ میلیون ریال از هزینه مالی شرکت کسر خواهد شد. باعنایت به توضیحات مزبور مانده هزینه مالی در سال سوم در صورت عدم تحقق افزایش سرمایه معادل ۶۶,۰۷۶ میلیون ریال برآورد می گردد.

توضیح: همانگونه که قبل اشاره گردید افزایش سرمایه جهت جبران مخارج انجام شده برای اجرای پروژه می باشد که عملأً منابع مزبور صرف مخارج ایجاد پروژه شده است و عدم تحقق افزایش سرمایه شرکت را با بحران اساسی مواجه خواهد نمود.



گزارش توجیهی هیئت مدیره

درخصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمنی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

جدول پیش‌بینی فروش واحدهای باقی مانده سال ۱۳۹۴

ردیف	طبقه	شماره واحد	متراز	مبلغ - هر مترمربع	قیمت مصوب	مانده موجودی کالا	سهم از قیمت تمام شده
۱	۲	۱	۱۲۶.۰۷	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۹۱۰,۵۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۲۴,۰۲۱,۴۱۴
۲	۱	۸	۴۰.۷۶	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۲۶۶,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۵۶,۰۴۹,۹۶۷
۳	۱	۲۰	۳۰.۸۴	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۳۳۶,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۶۴,۰۵۷,۱۰۵
۴	۱	۲۴	۴۷.۹۸	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۷۹۳,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۵۶,۰۴۹,۹۶۷
۵	۱	۲۵	۳۳.۶۶	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۴۶۴,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۶۴,۰۵۷,۱۰۵
۶	۰	۲۱	۳۰.۲۹	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۱۷۴,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۹۶,۰۸۵,۶۵۷
۷	۰	۲۲	۳۹.۵۶	۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۹,۶۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۱۲۰,۱۰۷,۰۷۱
۸	۰	۲۳	۵۱.۰۸	۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۸,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۱۲۰,۱۰۷,۰۷۱
۹	۰	۲۴	۳۳.۶۸	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۶,۹۴۴,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۱۲۸,۱۱۴,۲۰۹
۱۰	۰	۳۱	۴۰.۶۴	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۲,۵۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۱۲۸,۱۱۴,۲۰۹
۱۱	۰	۳۲	۷۰.۹۰	۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۳,۱۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۱۲۰,۱۰۷,۰۷۱
۱۲	-۱	۱	۶۰.۹۴	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۲۸۲,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۴۸,۰۴۲,۸۲۸
۱۳	-۱	۲۲	۲۲.۹۴	۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۴۲۳,۲۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۴۴,۸۳۹,۹۷۳
۱۴	-۱	۲۴	۲۲.۳۱	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۹۲۴,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۶۴,۰۵۷,۱۰۵
۱۵	-۱	۲۵	۲۱.۳۸	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۸۴۱,۶۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۵۱,۲۴۵,۶۸۴
۱۶	-۱	۲۶	۳۲.۱۹	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۳۰۰,۸۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۵۱,۲۴۵,۶۸۴
۱۷	-۱	۲۷	۲۷.۰۶	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۸۲۴,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۶۴,۰۵۷,۱۰۵
۱۸	-۱	۳۴	۲۹.۷۷	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۴۱۹,۵۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۵۶,۰۴۹,۹۶۷
۱۹	-۱	۳۵	۵۲.۳۸	۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۶۶۶,۴۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۴۴,۸۳۹,۹۷۳
۲۰	-۱	۴۳	۳۳.۵۶	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۶۱,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۴۸,۰۴۲,۸۲۸
جمع							۳۷۱,۳۰۴,۰۰۰,۰۰۰
۸۴۷.۹۹							



گزارش توجیهی هیئت مدیره

درخصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی بین المللی نام آوران مهندسی (سهامی عام)

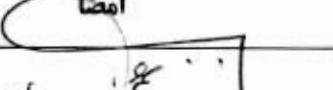
پیشنهادات هیات مدیره

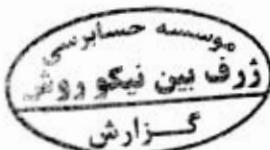
با عنایت به توضیحات ارائه شده و محاسبات بعمل آمده به شرح این گزارش پیشنهاد می گردد سهامداران محترم با افزایش سرمایه از مبلغ ۱۲۵ میلیارد ریال به مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال (خالص افزایش سرمایه ۳۷۵ میلیارد ریال از محل سود ابانته)، موافقت نموده تا امکان اجرای پروژه مزبور جهت پیش برد اهداف مدیریت و در نتیجه بهبود شرایط کلی شرکت فراهم گردد بعلاوه افزایش سرمایه مزبور با صدور سهام جدید به ارزش اسمی هر سهم معادل ۱۰۰۰ ریال پیشنهاد می گردد.

در پایان هیات مدیره با امید به بذل توجه سهامداران محترم نسبت به مراتب فوق، تصویب پیشنهاد افزایش سرمایه را که موجب دسترسی به اهداف آتی شرکت و حفظ توان سودآوری آن خواهد گردید، خواستار است.

با احترام

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی بین المللی نام آوران مهندسی (سهامی عام)

اعضاي هيات مدیره	سمت و نوع عضويت	امضا
ایرج عمرانی	رئيس هيات مدیره (غیر موظف)	
محمد تقی ابراهیمی	نایب رئيس هيات مدیره (غیر موظف)	
علی شیعه بیگی	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
جمشید شیخ اکبری	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
کاظم سماک	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
فریدون پورنیاhe	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
مصطفی رستم پور	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
میر حسن سید پور اسماعیل زاده	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
امیر کاموری مقدم	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
سعید محمد پزنده	مدیر عامل خارج از اعضاء هیأت مدیره	



"ی"



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی

نام آوران مهندسی

گزارش بررسی اقتصادی

پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

گزارش بررسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

فهرست

۱	مقدمه
۲	موقعیت و ویژگی‌های منطقه‌ای ملک
۵	جغرافیای شهری منطقه
۶	وسعت منطقه
۷	خصوصیات بافت شهری
۷	ویژگی‌های مسکونی
۸	ویژگی‌های ریست محیطی
۸	تراکم
۸	ویژگی‌های جمعیتی منطقه
۸	میزان با سودای
۸	میزان جمعیت فعال
۹	مزیت‌های منطقه برای سرمایه‌گذاری
۹	ابعاد و مساحت ملک
۹	مالکیت و وضعیت فعلی ملک
۱۰	کاربری ملک براساس طرح تفصیلی شهر تهران
۱۰	سیمای پروژه
۱۱	زمینبندی اجرای پروژه
۱۲	برآورد هزینه‌های پروژه
۱۲	قیمت ملک
۱۳	عوارض صدور پروانه ساختمان
۱۴	هزینه‌های ساخت پروژه
۱۵	جمع هزینه‌های پروژه
۱۵	درآمدهای پروژه
۱۶	تجییه مالی پروژه
۱۶	۱- محاسبه سود و زیان حاصل از اجرای پروژه
۱۶	۲- تأمین منابع مالی مورد نیاز پروژه
۱۹	۳- جریانات نقدي خروجی
۲۰	۴- جریانات نقدي ورودی
۲۲	۵- محاسبه سوداوری پروژه
۲۲	۶- محاسبه نرخ بازده داخلی (IRR)
۲۴	۷- محاسبه ارزش فعلی خالص (NPV)
۲۵	نتیجه‌گیری

مقدمه

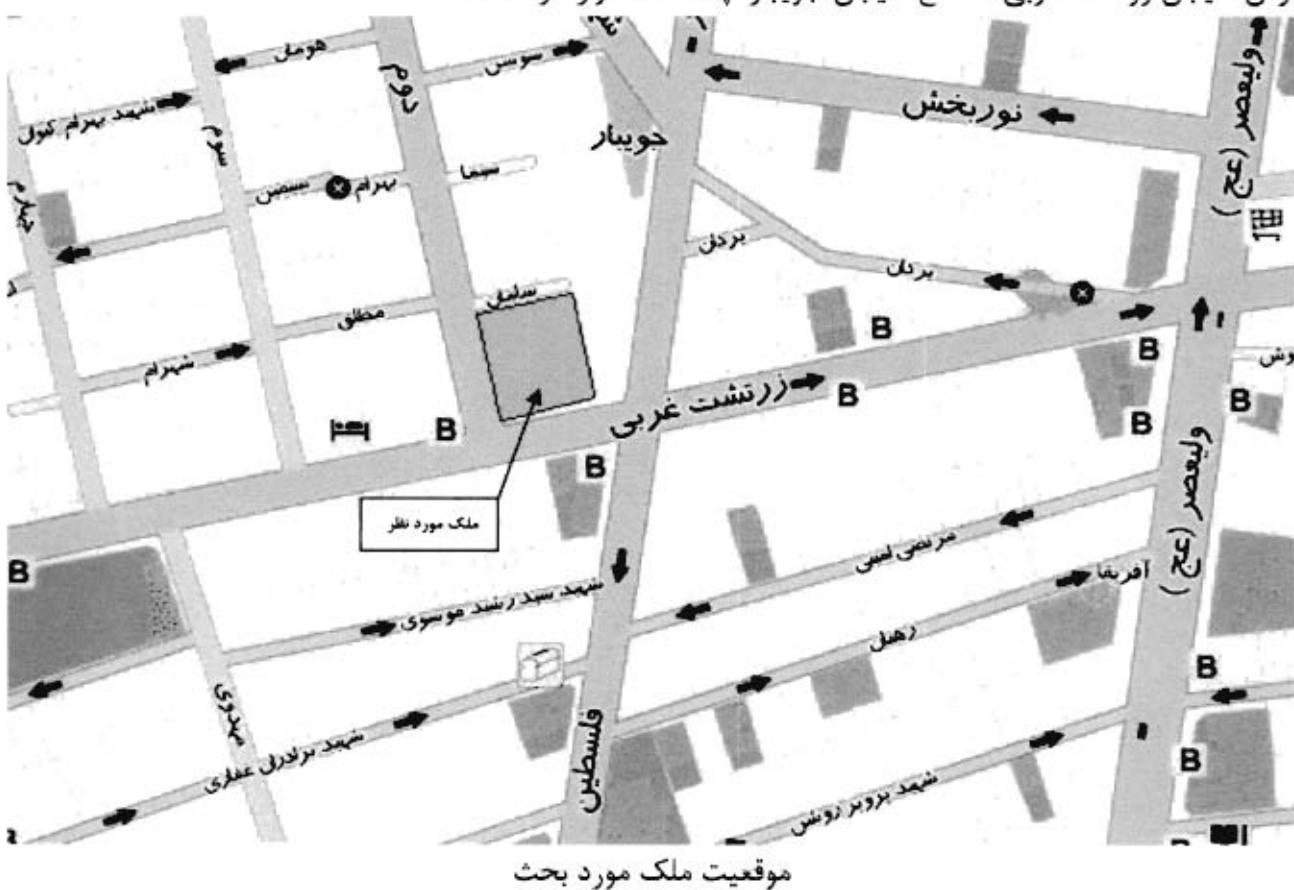
به طور کلی برای ارزیابی اقتصادی هر پروژه ابتدا شرایط بازار و مسایل فنی پروژه مورد بررسی قرار گرفته و سپس مجموعه درآمدها و هزینه‌های پروژه محاسبه شده و نهایتاً پروژه با استفاده از مدل‌ها و شاخص‌های مالی و اقتصادی مورد ارزیابی قرار می‌گیرد.

در مرحله بعد با توجه به عوامل مهمی از قبیل جریان نقدینگی لازم، نقدینگی قابل تأمین و ... با هدف افزایش حداکثری بازده مالی و همچنین کاهش ریسک پروژه تغییرات لازم در تعریف اولیه پروژه اعمال می‌گردد.

در این گزارش با توجه به اینکه تملک زمین واقع در خیابان زرتشت غربی در حال انجام مراحل نهایی خود بوده و به موازات آن پیگیری‌های لازم جهت اخذ مجوزهای لازم تخریب و نوسازی در آن از طریق شهرداری منطقه ۶ تهران شروع گردیده و در حال انجام می‌باشد، احداث مجتمع تجاری - اداری در ملک مورد بحث به لحاظ مسایل اقتصادی مورد بررسی و ارزیابی قرار می‌گیرد و امید است که نتایج حاصله در راستای دستیابی به اهداف کلان شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی موثر و مفید واقع گردد.

موقعیت و ویژگی‌های منطقه‌ای ملک

ملک مورد مطالعه به لحاظ تقسیمات جغرافیایی شهر تهران در محله پارک لاله واقع در ناحیه ۲ منطقه ۶ تهران به آدرس خیابان زرتشت غربی، تقاطع خیابان جوبیار، پلاک ۱۷ قرار گرفته است.



گزارش بورسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

شكل گیری و گسترش منطقه ۶ شهر تهران از دوران قبل از سال ۱۳۳۵ آغاز شده و در دوره‌های: تا سال ۱۳۳۵، سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۴۵، سال‌های ۱۳۵۵ تا ۱۳۵۵ و سال‌های بعد از آن گسترش یافته و در این دوران مراکز علمی، اداری، تجاری، تفریحی و ... زیادی به همراه شریان‌های ترافیکی در این منطقه بنا گردیده است.



محدوده منطقه ۶ شهرداری تهران

دانشگاه تهران، دانشگاه پلی تکنیک تهران، مدرسه عالی بازرگانی، دبستان و دبیرستان سن لوئی، بیمارستان هزار تختخوابی (بیمارستان امام خمینی) و بیمارستان شماره ۱ ارتش مهمترین مراکز علمی و دانشگاهی این منطقه محسوب می‌شوند.

ساختمان مرکزی شرکت ملی نفت، ساختمان وزارت کشاورزی، هتل میامی، تلویزیون ملی ایران، قصر بیخ و موزه فرش بعنوان ساختمان‌ها و مراکز دولتی شاخص منطقه و همچنین پارک لاله و پارک ساعی نیز مراکز تفریحی مهم این منطقه می‌باشند.



جغرافیای شهری منطقه

منطقه ۶ یکی از مناطق مرکزی شهر است که هر روز خیل عظیمی از شهروندان تهرانی را از سراسر شهر جهت انجام فعالیت‌های روزانه به سمت خود جذب می‌کند. بزرگترین محور شمالی - جنوبی تهران (خیابان ولی عصر) نیز از این منطقه عبور می‌کند مهم‌ترین معابر شریانی شهر مانند بزرگراه‌های کردستان، جلال آل احمد، شهید چمران، شهید گمنام، شهید مدرس، حکیم و همت و همچنین خیابان‌های انقلاب و خیابان کارگر شمالی نیز در داخل و یا حاشیه این منطقه قرار دارند.

علاوه بر بزرگراهها و خیابانهای موجود در منطقه، خطوط متروی موجود و در دست احداث به همراه مسیرهای BRT موجود، دسترسی به قسمت‌های مختلف منطقه را تسهیل می‌نماید.



شریان‌های ترافیکی منطقه ۶ شهرداری تهران

وسعت منطقه

این منطقه با مساحتی معادل $21/2$ کیلومترمربع، حدود $3/2$ درصد از سطح شهر را دربر می‌گیرد که از این نظر در رتبه سیزدهم مناطق شهر تهران قرار دارد.

مساحت منطقه به 6 ناحیه و 18 محله تقسیم شده و بیش از 30 درصد ساختمان‌های دولتی و خصوصی را در خود جای داده و به لحاظ موقعیت جغرافیایی در حوزه مرکزی شهر تهران واقع شده است.

این منطقه از شمال به منطقه 3 ، از شرق به منطقه 7 ، از جنوب به مناطق 10 ، 11 و 12 و از غرب به منطقه 2 منتهی می‌گردد. بزرگراه همت در شمال، بزرگراه چمران در غرب، بزرگراه مدرس در شرق و خیابان انقلاب در جنوب این منطقه قرار دارند.

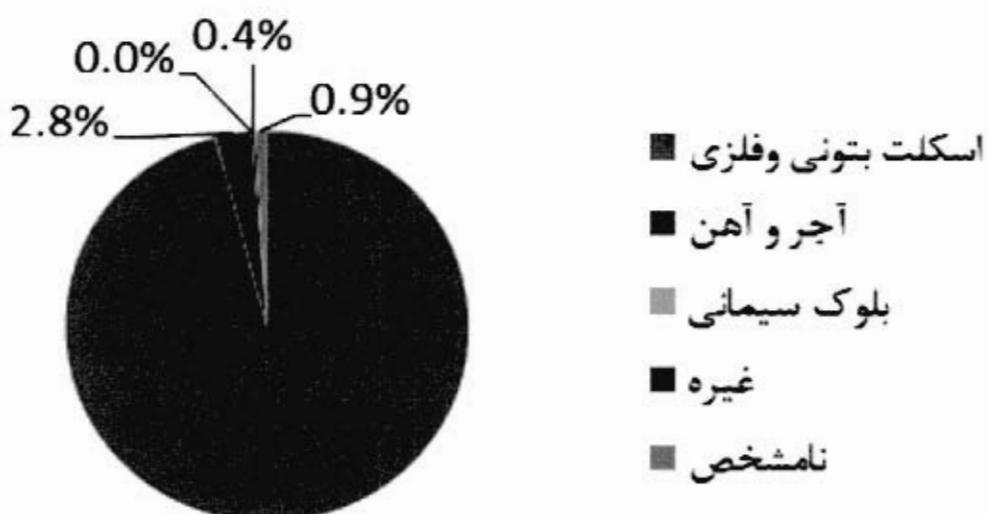


ناواحی و محلات منطقه ۶ شهرداری تهران

خصوصیات بافت شهری

تا حدود سال ۱۳۲۰، این منطقه به غیر از باغ‌های امیرآباد، زمین‌های زراعی جلالیه، باغ میرزا یوسف آشتیانی و اماکنی مانند پادگان جمشیدیه و قزل قلعه، فاقد سکونت‌گاه‌های دائمی بود و هیچ‌گونه بافت شهری در آن مشاهده نمی‌شد. امروزه بافت شهری این منطقه متأثر از دوره تکوین آن، بافتی شطرنجی و منظم محسوب می‌شود.

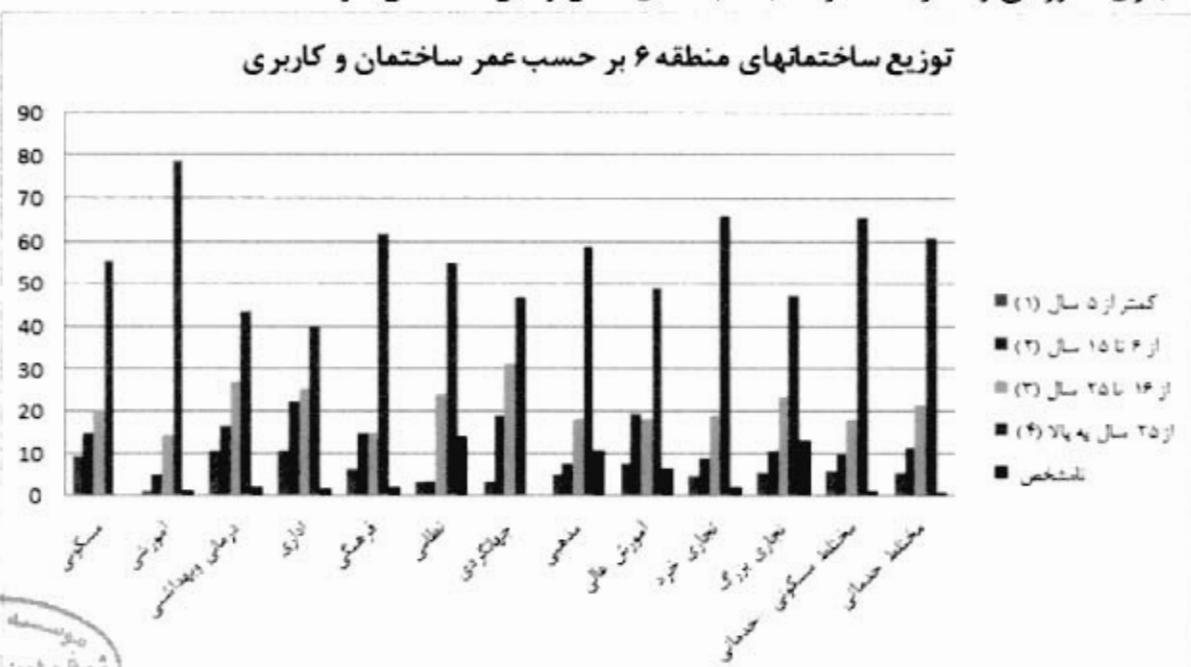
توزیع ساختمانهای منطقه ۶ بر حسب نوع مصالح ساختمان



ویژگی‌های مسکونی

ساختمان‌های مسکونی در این منطقه عموماً حیاطدار و با جهت شمال به جنوب‌اند. منطقه ۶ از نظر رده‌بندی تراکم بنای مسکونی در رتبه اول شهر تهران قرار دارد. حدود ۳۵ درصد وسعت این منطقه مسکونی، بیش از ۳۰ درصد اداری، تجاری، آموزشی و حدود ۳۰ درصد به شبکه‌های حمل و نقل اختصاص دارد.

توزیع ساختمانهای منطقه ۶ بر حسب عمر ساختمان و کاربری



ویژگی‌های زیست محیطی

تهران در زمان‌های دور به شهر درختان چنار شهرت داشت، به خصوص اینکه در مسیر خیابان ولی عصر و بلوار کشاورز به دلیل وجود درختان بلند و سرسبز، دلالانی ایجاد شده بود که ظاهری زیبا و دلنشیں به شهر می‌بخشد. هم‌اکنون نیز این درختان کهنه‌الا از زیبایی‌های این خیابان‌ها به شمار می‌آیند.

در منطقه ۶ به سبب وجود شیب‌های متعدد از شمال به جنوب و شرق به غرب، دفع آبهای سطحی به سادگی امکان پذیر است و وجود تصفیه خانه‌های آب در برخی نواحی این منطقه و مکانیزه بودن سیستم جمع‌آوری زباله، از ویژگی‌های این منطقه به شمار می‌آید.

تراکم

منطقه ۶ به عنوان یکی از پر تراکم‌ترین مناطق شهری تهران، با محدودیت‌های بیشماری در زمینه توسعه شهری روبروست چرا که با بیش از ۹۸ درصد فضای ساخته شده، عملأً جایی برای گسترش ندارد و به همین دلیل توسعه عمودی (ارتفاعی) در آن بسیار مورد توجه قرار گرفته است. در حال حاضر بیشترین تعداد ساختمان‌های ۶ تا ۱۰ طبقه در این منطقه قرار دارند.

تراکم مسکونی این منطقه ۷۵ درصد بوده که بالاتر از میانگین تراکم شهر تهران است. نسبت جمعیت نیز در هر کیلومترمربع از آن برابر با ۱۰۲۴۲ نفر است که از این نظر رتبه دوازدهم را به خود اختصاص داده است.

ویژگی‌های جمعیتی منطقه

افزایش امید زندگی در بین مردم، روند افزایش جمعیت افراد سالخورده، متعادل‌تر شدن ترکیب خانوارها بر حسب اعضا و محدودتر شدن تعداد فرزندان، بالا بودن تعداد مهاجران و تنوع قومی، مذهبی و همجنین توان جمعیت پذیری محدود از ویژگی‌های جمعیتی منطقه ۶ می‌باشد.

این منطقه با جمعیت ۲۲۵۲۹۰ نفر، ۲/۸۱ درصد جمعیت شهر را در خود جای داده و از این نظر در رتبه نوزدهم قرار دارد. البته در طول روز، رقم جمعیت در این منطقه به یک میلیون نفر هم می‌رسد.

میزان با سوادی

در بین مناطق ۲۲ گانه تهران، منطقه ۶ با ۹۳/۱ درصد جمعیت باسواد، بیشترین میزان باسوادی را داراست و از این حیث سرآمد سایر مناطق به شمار می‌رود.

میزان جمعیت فعال

میزان جمعیت فعال این منطقه (افراد بالای ۱۸ سال که توان کار کردن دارند) برابر با میانگین کل شهر تهران می‌باشد، ولی میزان جمعیت شاغل در آن از میانگین کل تهران بالاتر است و این امر نشان دهنده پویایی و تحرک اجتماعی ساکنین آن و ظرفیت و زمینه کاری مناسب منطقه می‌باشد. بیشترین جمعیت فعال منطقه در بخش سوم اقتصادی یعنی خدمات مشغول به کارند.



مزیت‌های منطقه برای سرمایه‌گذاری

در مطالعات سازمان نوسازی شهرداری تهران، موارد ذیل به عنوان مزیت‌های منطقه برای سرمایه‌گذاری ذکر شده است:

- ✓ اهمیت فرامنطقه این و فراملی این منطقه به دلیل وجود مرکز دولتی و اداری بسیار در این منطقه.
- ✓ توجه به توسعه و گسترش عمودی ساختمان‌ها به دلیل نبود و محدودیت گسترش افقی و حساسیت زیاد به مقوله تراکم در این منطقه.
- ✓ بالا بودن میزان باسوسادی نسبت به دیگر مناطق تهران.
- ✓ بالا بودن جمعیت فعال و جمیت شاغل این منطقه نسبت به میانکین کل که نشان دهنده پویایی و تحرک اجتماعی ساکنین منطقه و ظرفیت و زمینه کاری مناسب در آن است.
- ✓ وجود سفارتخانه‌های اتریش، استرالیا، اندونزی، پاکستان، زامبیا، بلغارستان، فلسطین، کانادا، لبنان و نیوزلند در این منطقه

ابعاد و مساحت ملک

شمال: ۴۳/۵۸ متر (محدود به بن‌بست سامان)

جنوب: ۴۲/۴۰ متر (محدود به خیابان زرتشت غربی)

شرق: ۴۶/۵۸ متر (محدود به املاک مجاور)

غرب: ۴۷/۰۵ متر (محدود به خیابان دوم)

مساحت کل ملک (طبق سند): ۲۲۸۸/۹۰ مترمربع

مساحت کل ملک (وضع موجود): ۲۰۰۹/۶۶ مترمربع

مالکیت و وضعیت فعلی ملک

ملک مورد بحث شامل شش قطعه زمین به شماره پلاکهای ۱۸۸۷ و ۳۷۴۱/۲، ۳، ۴، ۵، ۵۲، ۵۵ جمعاً به مساحت ۲۲۸۸/۹۰ مترمربع متعلق به شرکت خدمات حمایتی کشاورزی (وزارت جهاد کشاورزی) می‌باشد که نسبت به خرید آن از طریق تنظیم مبایعه‌نامه اقدام شده و پیگیری‌های لازم جهت تحويل ملک و انتقال سند آن در دست انجام می‌باشد.

در حال حاضر در ملک مورد بحث یک دستگاه ساختمان با کاربری اداری-دولتی در چهار طبقه (زیرزمین، همکف، اول و دوم) جمعاً به مساحت ۲۵۰۴ مترمربع وجود دارد که ۲۲۵۴ مترمربع از این مقدار مساحت مفید بنا می‌باشد.



کاربری ملک براساس طرح تفصیلی شهر تهران

ملک مورد بحث به لحاظ ضوابط طرح تفصیلی شهر تهران در زیرپهنه M116 مختلط تجاری، اداری و خدمات مسکونی واقع شده است که ضوابط ساخت و ساز در آن به شرح ذیل می‌باشد:

حداکثر سطح اشغال: ۷۶۰٪
ضریب سکونت: ۵۰٪
حداکثر تراکم: ۴۲۰٪
حداکثر تعداد طبقات: ۷ طبقه

سیمای پروژه

با توجه به موقعیت محلی و پتانسیل مناسب ملک و همچنین چشم‌انداز اولیه در خصوص بازگشت مناسب سرمایه، احداث مجتمع تجاری-اداری در ملک مورد بحث درنظر گرفته شده است.

کلیات سیمای پروژه به شرح ذیل می‌باشد:

- طبقات ۴-تا-۲-با سطح اشغال ۹۶۶ مترمربع (۱۰۰ درصد) با کاربری پارکینگ و مشاعات
- طبقه ۱-با سطح اشغال ۷۳۲ مترمربع (۸۰ درصد) با کاربری تأسیسات، انبار پارکینگ و مشاعات
- طبقات هم‌کف و اول با سطح اشغال ۵۸۰ مترمربع (۶۰ درصد) با کاربری تجاری
- طبقات دوم تا ششم با سطح اشغال ۵۸۰ مترمربع (۶۰ درصد) با کاربری اداری

با توجه به کلیات فوق جدول مشخصات و کاربری طبقات مختلف پروژه به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول مشخصات و کاربری‌های پروژه

تعداد تأمین شده	تعداد پارکینگ مورد نیاز	زیربنای طبقات (مترمربع)					سطح اشغال	کاربری	طبقات
		مساحت مفید	مساحت مشاعات	درصد مشاعات	مساحت کل				
۶۴	-	۱۶۰۷.۷۳	۴۰۱.۹۳	۲۰.۰۰٪	۲۰۰۹.۶۶	۱۰۰۰۰٪	پارکینگ و مشاعات	زیرزمین ۴	پارکینگ و مشاعات
۶۴	-	۱۶۰۷.۷۳	۴۰۱.۹۳	۲۰.۰۰٪	۲۰۰۹.۶۶	۱۰۰۰۰٪	پارکینگ و مشاعات	زیرزمین ۳	پارکینگ و مشاعات
۶۴	-	۱۶۰۷.۷۳	۴۰۱.۹۳	۲۰.۰۰٪	۲۰۰۹.۶۶	۱۰۰۰۰٪	پارکینگ و مشاعات	زیرزمین ۲	پارکینگ و مشاعات
۳۷	-	۹۱۶.۴۰	۶۹۱.۳۲	۴۳.۰۰٪	۱۶۰۷.۷۳	۸۰۰۰٪	پارکینگ و مشاعات	زیرزمین ۱	پارکینگ و مشاعات
-	۳۱	۷۸۳.۷۷	۴۲۲۰.۰۳	۳۵.۰۰٪	۱۲۰۵.۸۰	۶۰۰۰٪	تجاری	همکف	تجاری
-	۳۱	۷۸۳.۷۷	۴۲۲۰.۰۳	۳۵.۰۰٪	۱۲۰۵.۸۰	۶۰۰۰٪	تجاری	طبقه ۱	تجاری
-	۲۰	۱۰۲۴.۹۳	۱۸۰.۸۷	۱۵.۰۰٪	۱۲۰۵.۸۰	۶۰۰۰٪	اداری	طبقه ۲	اداری
-	۲۰	۱۰۲۴.۹۳	۱۸۰.۸۷	۱۵.۰۰٪	۱۲۰۵.۸۰	۶۰۰۰٪	اداری	طبقه ۳	اداری
-	۲۰	۱۰۲۴.۹۳	۱۸۰.۸۷	۱۵.۰۰٪	۱۲۰۵.۸۰	۶۰۰۰٪	اداری	طبقه ۴	اداری
-	۲۰	۱۰۲۴.۹۳	۱۸۰.۸۷	۱۵.۰۰٪	۱۲۰۵.۸۰	۶۰۰۰٪	اداری	طبقه ۵	اداری
-	۲۰	۱۰۲۴.۹۳	۱۸۰.۸۷	۱۵.۰۰٪	۱۲۰۵.۸۰	۶۰۰۰٪	اداری	طبقه ۶	اداری
۲۲۹	۱۶۲	۱۲۴۳۱.۷۶	۳۶۴۵.۵۲		۱۶۰۷۷.۲۸		جمع کل		



گزارش بورسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

توضیح اینکه در محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز پروژه به ازای هر ۱۰۰ مترمربع بنای مفید تجاری و اداری به ترتیب تعداد ۴ و ۲ باب پارکینگ منظور شده است. همچنین در محاسبه تعداد پارکینگ تأمین شده نیز از سرانه ۲۵ مترمربع به ازای هر واحد پارکینگ استفاده گردیده است.

زمانبندی اجرای پروژه

مدت زمان اجرای پروژه از زمان تحویل ملک و انتقال سند (شامل مراحل اخذ پروانه ساختمان از شهرداری منطقه، طراحی فاز ۱ و ۲، تخریب بنای موجود، گودبرداری، اجرای فونداسیون و اسکلت، سفت کاری، اجرای تأسیسات برقی و مکانیکی، نازک کاری و نما، نصب تجهیزات و راه اندازی) با توجه به حجم عملیات اجرایی و براساس برنامه زمانبندی کلی صفحه بعد برابر ۳۰ ماه درنظر گرفته شده است که تحقق آن منوط به عوامل مهمی از قبیل تأمین به موقع منابع مالی و پشتیبانی مناسب عملیات اجرایی خواهد بود.



گزارش بررسی اقتصادی پروره مجتمع تجارتی - اداری زرتشت غربی

برنامه زمانبندی کلی پروره

ردیف	شرط	زمان (ماه)
۱	اخذ پروانه ساختمن	۴
۲	طراحی فاز ۱ و ۲	۴
۳	تجهیز کارگاه	۱
۴	تخریب بنای موجود	۱
۵	گویداری و تحقیم گود	۸
۶	اجرای فونداسیون	۲
۷	اجرای اسکلت (اساخت و نصب)	۴
۸	اجرای سفت کاری	۸
۹	اجرای تأسیلات برقی و مکانیکی	۸
۱۰	اجرای نازک کاری و نهاد	۸
۱۱	نصب تجهیزات	۶
۱۲	تحویل موقف و رفع نقص	۳



برآورد هزینه‌های پروژه

هزینه‌های اجرای پروژه در سرفصل‌های ذیل تعریف می‌شوند:

قیمت ملک

قیمت ملک با توجه به مبایعه‌نامه تنظیم شده و مساحت زمین برابر ۲۷۱/۳۰۴ میلیارد ریال محاسبه می‌گردد.

عوارض صدور پروانه ساختمان

با توجه به عدم تعیین و ابلاغ عوارض سال ۱۳۹۴ توسط شهرداری تهران، عوارض هر مترمربع از فضاهای اداری و تجاری براساس مبالغ واحد سال ۱۳۹۳ با افزایش حدود ۲۰ درصد محاسبه شده است و بنظر می‌رسد که در این مرحله از دقت قابل قبولی برخوردار می‌باشد.

با توجه به جدول کاربری طبقات مختلف، هزینه صدور پروانه ساختمان به شرح جدول زیر برابر برابر ۱۲۸/۱۳۰ میلیارد ریال محاسبه می‌گردد.

عوارض صدور پروانه ساختمان

طبقات	کاربری	جمع مساحت مفید بنای احداثی (m^2)	عوارض کاربری (ریال)	کل	هر مترمربع
-۴	پارکینگ و مشاعات	۱۶۰۷.۷۳			.
-۳	پارکینگ و مشاعات	۱۶۰۷.۷۳			.
-۲	پارکینگ و مشاعات	۱۶۰۷.۷۳			.
-۱	پارکینگ و مشاعات	۹۱۶.۴۰			.
همکف	تجاری	۷۸۳.۷۷		۳۹,۱۸۸,۳۷۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰
طبقه ۱	تجاری	۷۸۳.۷۷		۳۹,۱۸۸,۳۷۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰
طبقه ۲	اداری	۱۰۲۴.۹۳		۱۵,۳۷۳,۸۹۹,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
طبقه ۳	اداری	۱۰۲۴.۹۳		۱۵,۳۷۳,۸۹۹,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
طبقه ۴	اداری	۱۰۲۴.۹۳		۱۵,۳۷۳,۸۹۹,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
طبقه ۵	اداری	۱۰۲۴.۹۳		۱۵,۳۷۳,۸۹۹,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
طبقه ۶	اداری	۱۰۲۴.۹۳		۱۵,۳۷۳,۸۹۹,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل (ریال)					
-۱۷,۶۵۵,۰۰۰,۰۰۰					
کسر می‌شود بابت بنای اداری موجود به مساحت ۲۳۵۴ مترمربع					
-۱۲,۵۶۵,۸۰۰,۰۰۰					
کسر می‌شود بابت اصلاحی زمین به مساحت ۲۷۹/۲۴ مترمربع					
۳,۱۰۴,۹۲۴,۷۰۰					
اضافه می‌شود بابت هزینه‌های پذیره و سایر عوارض					
جمع کل هزینه‌های عوارض صدور پروانه ساختمان (ریال)					
۱۲۸,۱۳۰,۳۵۹,۷۰۰					



گزارش بورسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

توضیح اینکه در محاسبه مبلغ کل عوارض صدور پروانه ساختمان ۵۰ درصد مبلغ عوارض متناظر با ۲۳۵۴ مترمربع زیربنای مفید اداری موجود (بدلیل کاربری اداری دولتی) از جمع کل مبلغ محاسبه شده کسر گردیده است. همچنین با توجه به اصلاح ۲۷۹/۲۴ مترمربع از مساحت زمین (اختلاف مقدار مندرج در استناد و مساحت وضع موجود) مطابق با عرف حاکم به اندازه ۳ برابر مساحت اصلاح شده از مبلغ کل عوارض محاسبه شده کسر شده است.

پرداخت عوارض محاسبه شده فوق به اداره درآمد شهرداری منطقه عموماً به دو روش زیر صورت می‌پذیرد:

الف) پرداخت ۲۵ درصد عوارض محاسبه شده به صورت نقد و مابقی به صورت اقساط ۳۶ ماهه مساوی.

ب) پرداخت ۱۰۰ درصد عوارض محاسبه شده به صورت نقد و برخورداری از ۲۵ درصد تخفیف مربوطه که در این صورت عملأ ۷۵ درصد عوارض محاسبه شده به صورت نقد پرداخت می‌گردد.

هزینه‌های ساخت پروژه

هزینه‌های ساخت پروژه براساس مساحت کل زیربنا شامل کلیه مراحل تخریب، اجرای بنا، خرید و نصب تأسیسات و تجهیزات و ... با احتساب هزینه‌های مدیریت، طراحی، نظارت عالیه و کارگاهی، خرید انشعابات، بیمه، دارایی و ... به شرح جدول زیر برابر ۳۰۲/۵۹۰ میلیارد ریال برآورد می‌شود.

هزینه‌های ساخت پروژه

طبقات	کاربری	جمع مساحت بنای احداثی (m ²)	هزینه احداث بنا (ریال)	کل هر مترمربع
هزینه می‌شود (۷٪) بابت هزینه‌های طراحی، نظارت عالیه و کارگاهی	پارکینگ و مشاعات	۲۰۰.۹۶۶	۲۶,۱۲۵,۵۸۰,۰۰۰	۱۳,۰۰۰,۰۰۰
هزینه می‌شود (۴٪) بابت هزینه‌های طراحی	پارکینگ و مشاعات	۲۰۰.۹۶۶	۲۶,۱۲۵,۵۸۰,۰۰۰	۱۳,۰۰۰,۰۰۰
هزینه می‌شود (۳٪) بابت هزینه‌های طراحی	پارکینگ و مشاعات	۲۰۰.۹۶۶	۲۶,۱۲۵,۵۸۰,۰۰۰	۱۳,۰۰۰,۰۰۰
هزینه می‌شود (۱٪) بابت هزینه‌های طراحی	پارکینگ و مشاعات	۱۶۰.۷۷۳	۲۰,۹۰۰,۴۶۴,۰۰۰	۱۳,۰۰۰,۰۰۰
همکف	تجاری	۱۲۰.۵۸۰	۲۰,۴۹۸,۵۳۲,۰۰۰	۱۷,۰۰۰,۰۰۰
طبقه ۱	تجاری	۱۲۰.۵۸۰	۲۰,۴۹۸,۵۳۲,۰۰۰	۱۷,۰۰۰,۰۰۰
طبقه ۲	اداری	۱۲۰.۵۸۰	۲۴,۱۱۵,۹۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
طبقه ۳	اداری	۱۲۰.۵۸۰	۲۴,۱۱۵,۹۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
طبقه ۴	اداری	۱۲۰.۵۸۰	۲۴,۱۱۵,۹۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
طبقه ۵	اداری	۱۲۰.۵۸۰	۲۴,۱۱۵,۹۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
طبقه ۶	اداری	۱۲۰.۵۸۰	۲۴,۱۱۵,۹۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل (ریال)		۲۶۰,۸۵۳,۸۶۸,۰۰۰		
اضافه می‌شود (۰.۵٪) بابت هزینه‌های خرید انشعابات		۱۳,۰۴۲,۶۹۳,۴۰۰	۱۰,۴۳۴,۱۵۴,۷۲۰	۱۸,۲۵۹,۷۷۰,۷۶۰
اضافه می‌شود (۰.۵٪) بابت هزینه‌های بیمه، مدیریت، ثبت و پیش‌بینی نشده		۳۰۲,۵۹۰,۴۸۶,۸۸۰		۳۰۲,۵۹۰,۴۸۶,۸۸۰
جمع کل هزینه‌های ساخت (ریال)				



گزارش بررسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

جمع هزینه‌های پروژه

با توجه به محاسبات فوق جمع هزینه‌های پروژه به شرح جدول زیر برابر ۷۰۲ میلیارد ریال برآورد می‌شود.

جمع هزینه‌های پروژه (ریال)		
ردیف	شرح	مبلغ هزینه
۱	قیمت زمین	۲۷۱,۳۰۴,۱۰۰,۰۰۰
۲	عوارض شهرداری	۱۲۸,۱۳۰,۳۵۹,۷۰۰
۳	هزینه‌های ساخت	۳۰۲,۵۹۰,۴۸۶,۸۸۰
	جمع کل هزینه‌های پروژه	۷۰۲,۰۲۴,۹۴۶,۵۸۰

درآمدات پروژه

درآمدات حاصل از فروش بناهای تجاری، اداری و پارکینگ‌های مازاد به شرح جدول زیر برابر ۱۳۰۸ میلیارد ریال برآورد می‌شود.

توضیح اینکه قیمت واحد فضاهای تجاری با احتساب یک واحد پارکینگ برای هر ۲۵ مترمربع و قیمت واحد فضاهای اداری با احتساب یک واحد پارکینگ برای هر ۷۰ مترمربع منظور شده است.

درآمد حاصل از فروش					
ردیف	کاربری	واحد	مقدار	قیمت واحد فروش (ریال)	مبلغ کل فروش (ریال)
۱	تجاری	مترمربع	۱۵۶۷.۵۳	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۰۵,۳۹۰,۶۶۰,۰۰۰
۲	اداری	مترمربع	۵۱۲۴.۶۳	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۶۳,۷۰۹,۶۳۰,۰۰۰
۳	پارکینگ مازاد	باب	۹۸.۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۹,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	جمع کل درآمد (ریال)				۱,۳۰۸,۳۰۰,۲۹۰,۰۰۰

در رابطه با فروش کاربری‌های مختلف پروژه احتمالی، با توجه به وضعیت عرضه و تقاضای فعلی و رکود نسبی حاکم بر بازار ملک و همچنین روند فروش واحدهای تجاری مشابه در محدوده مورد نظر، پیش‌بینی می‌شود که عواید حاصل از فروش پروژه در بازه زمانی زیر قابل وصول باشد:

- ۲۰ درصد از درآمد از محل پیش‌فروش پروژه طی ۱۲ ماهه سوم برنامه زمانبندی
- ۶۵ درصد از درآمد از محل فروش قطعی پروژه طی سال اول بهره‌برداری
- ۱۵ درصد از درآمد از محل فروش قطعی پروژه طی سال دوم بهره‌برداری



توجیه مالی پروژه

۱- محاسبه سود و زیان حاصل از اجرای پروژه

با توجه به برآوردهای هزینه‌ها و درآمدهای پروژه به شرح گزارش، سود برآوردهای پروژه به شرح جدول ذیل خلاصه می‌گردد.

مقایسه درآمد و هزینه		
ردیف	شرح	مبلغ (ریال)
۱	قیمت زمین	۲۷۱,۳۰۴,۱۰۰,۰۰۰
۲	عارض شهرداری	۱۲۸,۱۳۰,۳۵۹,۷۰۰
۳	هزینه‌های ساخت	۳۰۲,۵۹۰,۴۸۶,۸۸۰
۴	جمع هزینه‌ها	۷۰۲,۰۲۴,۹۴۶,۵۸۰
۵	فضاهای تجاری	۷۰۵,۳۹۰,۶۶۰,۰۰۰
۶	فضاهای اداری	۵۶۳,۷۰۹,۶۳۰,۰۰۰
۷	پارکینگ مازاد	۳۹,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۸	جمع درآمدها	۱,۳۰۸,۳۰۰,۲۹۰,۰۰۰
سود پروژه		
نسبت سودآوری پروژه		
سود سالیانه پروژه با فرض فروش طی مدت ۳۰ ماه از آبتدی		

۲- تأمین منابع مالی مورد نیاز پروژه

با توجه به جمع هزینه‌های مورد نیاز پروژه که در قسمت‌های فوق محاسبه شده‌اند، پیش فرض تأمین منابع مالی مورد نیاز پروژه به شرح جدول زیر در نظر گرفته شده است:

منابع مالی پروژه			
ردیف	شرح	درصد از کل	مبلغ (ریال)
۱	تأمین منابع از محل سود انباشته	۵۳.۴۲٪	۳۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	منابع داخلی شرکت (عمدتاً چک‌های قابل وصول تا پایان سال ۱۳۹۶)	۳۴.۷۶٪	۲۴۴,۰۲۴,۹۴۶,۵۸۰
۳	از محل پیش فروش پروژه طی ۱۲ ماهه سوم برنامه زمانبندی	۱۱.۸۲٪	۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل			۷۰۲,۰۲۴,۹۴۶,۵۸۰



پیش فروش واحدهای اداری-تجاری در شش ماهه دوم سال سوم زمانبندی							
ردیف	کاربری	واحد	تعداد واحد	مساحت هر واحد (مترمربع)	مساحت کل (مترمربع)	قیمت واحد فروش (مترمربع/ریال)	مبلغ کل فروش (ریال)
۱	تجاری	مترمربع	۸	۳۰۰۰	۲۴۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲	اداری	مترمربع	۶	۸۰۰۰	۴۸۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۲,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	پارکینگ مازاد باب	-	۱۳	۱۳۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل درآمد (ریال)							
دریافت نقدی (قسط اول = ۵۰٪)							
۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰							

همانگونه که در ترازنامه شرکت در تاریخ ۲۹ اسفندماه ۱۳۹۳ ملاحظه می‌گردد مانده سرمایه در گردش شرکت معادل ۴۹۳,۳۳۶ میلیون ریال می‌باشد که پس از افزایش ۹۶,۹۲۵ میلیون ریال استناد دریافتی بلند مدت مانده منابع در اختیار شرکت معادل ۵۹۰,۲۶۱ میلیون ریال خواهد بود در صورت توزیع مبلغ ۴۰,۰۰۰ ریال سود در سال ۱۳۹۳ (معادل سود توزیع شده در سال ۱۳۹۲ بر مبنای برنامه هیات مدیره) منابع در اختیار شرکت معادل ۵۵۰,۲۶۱ میلیون ریال خواهد گردید که می‌توان صرف سرمایه‌گذاری در پروژه مزبور نمود.

از آنجایی که طی سنتوات مالی ۱۳۹۴ لغایت ۱۳۹۶ (طول دوره ساخت پروژه) بایستی به سهامداران شرکت مبالغی تحت عنوان سود توزیع گردد تنها منبع جهت توزیع سود مزبور واحدهای باقیمانده در پروژه نام‌آوران تاج بوده که تحت سرفصل موجودی مواد و کالا به ارزش ۶۰,۹۸۶ میلیون ریال انعکاس یافته است.

از آنجایی که پیش‌بینی گردیده سود قابل توزیع طی سنتوات مزبور بر مبنای سال ۱۳۹۳ به علاوه ۱۵ درصد باشد سود قابل توزیع طی سال سنتوات معادل ۷۳۵,۱۵۹ میلیون ریال برآورد می‌گردد. از طرفی براساس برآوردهای به عمل آمده سود حاصل از فروش مغازه‌های باقیمانده پروژه نام‌آوران تاج معادل ۳۱۱,۸۴۲ میلیون ریال (بر مبنای سود مکتسبه در سنتوات قبل از محل فروش دارایی‌های مزبور) برآورد می‌گردد که از محل سود مزبور هزینه‌های عمومی شرکت طی دوره ساخت و سود قابل پیش‌بینی جهت توزیع بین سهامداران طی دوره ساخت پرداخت خواهد شد. توضیح اخلاصه موارد مذکور به شرح جدول صفحه بعد می‌باشد:



مبلغ - میلیون ریال

۴۹۳.۳۲۶	سرمایه در گردش در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۳
۹۶.۹۲۵	اسناد دریافتی بلند مدت
۵۹۰.۲۶۱	جمع منابع در اختیار
(۴۰.۰۰۰)	توزیع سود سال ۱۳۹۳ معادل سال ۱۳۹۲
۵۵۰.۲۶۱	منابع در اختیار جهت اجرای پروژه
۳۱۱.۸۴۲	سود حاصل از فروش مغازه‌های باقی‌مانده پروژه نام‌آوران تاج
(۱۵۹.۷۳۵)	توزیع سود بین سهامداران طی سنتوات مالی ۱۳۹۴ الی ۱۳۹۶ (طی دوره ساخت بر مبنای افزایش ۱۵ درصد نسبت به سال قبل)
(۵۰.۰۴۰)	هزینه‌های عمومی و اداری شرکت طی دوره ساخت (سنتوات مالی ۱۳۹۴ الی ۱۳۹۶)
۶۵۲.۳۲۸	بر مبنای هزینه‌های سال ۱۳۹۳ با افزایش ۱۵ درصد نسبت به سال قبل
۶۱۹.۰۰۰	جمع منابع قابل دسترس جهت اجرای پروژه * بکارگیری ۹۵ درصد منابع قابل دسترس جهت اجرای پروژه شامل افزایش سرمایه از محل سود انباشته با منابع در اختیار شرکت به شرح محاسبات صفحات قبل

* به منظور محافظه کاری و احتیاط جهت دستیابی به موقع به منابع مالی جهت اجرای پروژه فرض گردیده معادل ۹۵ درصد از منابع مذبور در پروژه فوق مصرف و معادل ۵ درصد به عنوان اندوخته احتیاطی در شرکت باقی بماند.



گزارش بررسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

۳- جریانات نقدی خروجی

براساس نتایج به دست آمده در بخش قبل و با توجه به هزینه های مورد نیاز در هر بخش جریانات نقدی خروجی پروژه مطابق جدول ذیل قابل ارائه می باشد:

جریانات نقدی خروجی

شرح هزینه	مبلغ ریال	سال اول ریال	سال دوم ریال	سال سوم ریال
خرید زمین	۲۷۱,۳۰۴,۱۰۰,۰۰۰	۲۷۱,۳۰۴,۱۰۰,۰۰۰	-	-
عوارض شهرداری - پروانه ساخت	۱۲۸,۱۳۰,۳۵۹,۷۰۰	۳۲,-۳۲,۵۸۹,۹۹۲۵	۵۷,۶۵۸,۶۶۱,۸۶۵	۳۸,۴۳۹,۱۰۷,۹۱۰
مخارج ساخت	۳۰۲,۵۹۰,۴۸۶,۸۸۰	۱۲۱,۰۳۶,۱۹۴,۷۵۲	۹۰,۷۷۷,۱۴۶,۰۶۴	۹۰,۷۷۷,۱۴۶,۰۶۴
جمع کل	۷۰۲,۰۲۴,۹۴۶,۵۸۰	۴۲۴,۳۷۲,۸۸۴,۶۷۷	۱۴۸,۴۳۵,۸۰۷,۹۲۹	۱۲۹,۲۱۶,۲۵۳,۹۷۴

لازم به ذکر است که به منظور تخصیص منابع مالی به ردیف های هزینه طی سال های برنامه زمانبندی پروژه از فرم های مفروض مندرج در جدول زیر استفاده شده است:

سهم هر بخش از هزینه کرد

مصارف	درصد از کل	سهم سال اول	سهم سال دوم	سهم سال سوم
زمین	۳۸/۶	۱۰۰	-	-
عوارض شهرداری - پروانه ساخت	۱۸/۳	%۲۵	%۴۵	%۳۰
مخارج ساخت	۴۳/۱	%۴۰	%۳۰	%۳۰
جمع کل	%۱۰۰,۰۰	۶۰/۴	۲۱	۱۸/۶



گزارش بررسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

۴- جریانات نقدی ورودی

براساس نتایج به دست آمده در بخش قبل و با توجه به پیشفرضهای در نظر گرفته شده جهت برآورد فروش کاربرهای پروژه، جریانات نقدی ورودی پروژه مطابق جدول ذیل بدست می آید.

جریانات نقدی ورودی

شرح درآمد	مبلغ	سال اول	سال دوم	سال سوم
	ریال	ریال	ریال	ریال
منابع موجود در شرکت از محل افزایش سرمایه	۳۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-	-
منابع موجود در شرکت از محل استناد دریافتی	۴۹,۳۷۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۸,۴۳۶,۰۰۰,۰۰۰	۴۶,۲۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۴۶,۲۱۶,۰۰۰,۰۰۰
ناشی از مغازه های فروخته شده پروژه نام آوران تاج و مغازه های باقی مانده که طی دور ساخت پروژه واگذار خواهد شد.	۲۴۴,۰۲۴,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۴,۰۲۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۸,۴۳۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۹,۲۱۶,۰۰۰,۰۰۰
پیش فروش از محل پروژه	۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-	-	۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل	۷۰۲,۰۲۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۲۴,۳۷۲,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۸,۴۳۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۹,۲۱۶,۰۰۰,۰۰۰



گزارش بررسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

مشابه جریانات نقدی خروجی، نظام درآمدهای پروژه نیز تابع فرضیات محتمل در خصوص منابع مالی شامل سرمایه-گذاری اولیه و عواید حاصل از پیش فروش می‌باشد. سهم هر یک از بخش‌های مذکور در تأمین مالی پروژه در جدول ذیل قابل مشاهده است.

سهم هر بخش از تأمین مالی

منابع	درصد از کل	سهم سال اول	سهم سال دوم	سهم سال سوم
منابع موجود در شرکت از محل افزایش سرمایه	۵۳/۴	۱۰۰	-	-
منابع موجود در شرکت از محل اسناد دریافتی ناشی از مغازه‌های فروخته شده پروژه	۳۴/۸	۲۰/۲	۶۰/۸	۱۹
نام آوران تاج و مغازه‌های باقی مانده که طی دور ساخت پروژه واگذار خواهد شد.	۱۱/۸	-	-	۷/۱۰۰
پیش فروش از محل پروژه	۱۰۰	۶۰/۵	۲۱/۱	۱۸/۴
جمع کل				



گزارش بررسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

۵- محاسبه سودآوری پروژه

با عنایت به برآوردهای انجام شده، مشخص می‌شود که سرمایه‌گذاری در زمینه ساخت ملک مورد نظر چشم‌انداز قابل قبولی برای سوددهی پروژه را ترسیم می‌نماید البته تحقق این امر مستلزم در نظر گرفتن جنبه‌های مختلف پروسه سرمایه‌گذاری است که مهمترین آن بازاریابی مناسب جهت فروش و واگذاری کاربری‌های پروژه احتمالی می‌باشد.

جدول ذیل براساس مندرجات جداول صفحات قبل این گزارش نرخ سود سالانه سرمایه‌گذاری در پروژه را نشان می‌دهد.

محاسبات هزینه - فایده و سود آوری

خلاصه مالی	جزء	کل
	ریال	ریال
فروش کاربری‌های کسر می گردد : مخارج ساخت		۱,۳۰۸,۳۰۰,۲۹۰,۰۰۰
ارزش زمین	۲۷۱,۳۱۴,۱۰۰,۰۰۰	
عوارض شهرداری	۱۲۸,۱۳۰,۳۵۹,۷۰۰	
مخارج ساخت	۳۰۲,۵۹۰,۴۸۶,۸۸۰	
جمع کل مخارج سرمایه‌گذاری		(۷۰۲,۰۲۴,۹۴۶,۵۸۰)
سود ناخالص		۶۰۶,۲۷۵,۳۴۴,۴۲۰
آورده نقدی از محل منابع موجود در شرکت		۶۱۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
نسبت سود به آورده - درصد	۹۸	
سود سالانه سرمایه - درصد	۳۹/۲	

توضیح آن که به دلایلی همچون رکود بازار ملک طی سنتوات گذشته و عرف حاکم بر معاملات اقساطی، پیش‌فروش بخشی از کاربری‌های پروژه طی اقساط ۲۴ الی ۳۶ ماهه (از تاریخ عقد صلح نامه) متتحمل است که این امر سبب می‌شود تا با درنظر گرفتن کاهش ارزش زمانی پول (نرخ تنزیل سرمایه)، سود واقعی حاصل از فروش، کمتر از میزان محاسبه شده در جدول فوق باشد.

۶- محاسبه نرخ بازده داخلی (IRR)

با توجه به جریانات نقدی پیش‌بینی شده در قسمت قبل، در این بخش نرخ بازده داخلی پروژه به صورت سالانه برای سرمایه‌گذاران تعیین می‌گردد.

نرخ بازده داخلی عبارتست از نرخ تنزیلی که ارزش فعلی جریانات نقدی وروردی و خروجی را معادل یکدیگر سازد. به عبارت دیگر در این نرخ، ارزش حال جریانات نقدی وروردی و خروجی با یکدیگر برابر هستند. در واقع، هدف اصلی محاسبه به نرخ متوسط بازده سالانه پروژه است که برای تعیین آن باید نرخ تنزیلی بیابیم که ارزش فعلی عایدات آتی (جریانات نقدی وروردی) را با سرمایه‌گذاری اولیه (جریانات نقدی خروجی) برابر نماید.



گزارش بررسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

برای محاسبه نرخ بازده داخلی، روابط ریاضی زیر مد نظر است.

$$\sum_{t=1}^n \left[\frac{At}{(1+r)t} \right] = \sum_{t=1}^n \left[\frac{Bt}{(1+r)t} \right]$$

$$CFAT = A_t$$

$$IRR = r$$

$$\sum_{t=0}^n t = I \left[\frac{At}{(1+r)t} \right] = I$$

$$I_0 = \frac{At}{(1+r)i} + \cdots + \frac{An}{(1+r)n}$$

که در روابط فوق :

$CFAT$ = نقدی جریان ورودی بعد کسر هزینه های عملیاتی

I_0 = سرمایه گذاری اولیه

CFAT: Cash Flow after Taxes

IRR: Internal Rate of Return

در خصوص پروژه حاضر می توان جدول عواید حاصل از فروش کاربری های پروژه را به صورت مندرج در جدول ذیل تنظیم نمود:

جریان نقدی ورودی

سال	درصد فروش	عواید پروژه (میلیارد ریال)
۱	۰	۰
۲	۰	۰
۳	٪ ۲۰	۲۶۲
۴	٪ ۶۵	۸۵۰
۵	٪ ۱۵	۱۹۶
		۱۳۰۸



با استفاده از تعریف خواهیم داشت:

ارزش فعلی جریانات نقدی ورودی = ارزش فعلی جریانات نقدی خروجی

پس از جایگذاری مقادیر عددی، و با در نظر گرفتن مجموع ارزش زمین و آورده نقدی به عنوان سرمایه اولیه، معادله اصلی بدست می‌آید:

(اعداد به میلیارد ریال است)

$$702 = \frac{262}{(1+r)^3} + \frac{850}{(1+r)^4} + \frac{196}{(1+r)^5}$$

با حل معادله فوق به روش آزمون و خطأ و یا با استفاده از نرم افزارهای مربوطه، نرخ بازده داخلی محاسبه می‌شود:

$$IRR = 38/99$$

چون نرخ بازده داخلی بزرگتر از هزینه تأمین مالی (اخذ اعتبارات و پرداخت سود سهام) است، انجام پروژه قابل قبول می‌باشد.

۷- محاسبه ارزش فعلی خالص (NPV)

ارزش فعلی خالص (Net present value) در علم اقتصاد مهندسی، یکی از روش‌های استاندارد ارزیابی طرح‌های اقتصادی است. در این روش، جریان نقدینگی (درآمدها و هزینه‌ها) بر پایه زمان وقوع (درآمد یا هزینه) به نرخ روز تنزیل می‌شود. به این ترتیب در جریان نقدینگی، ارزش زمان انجام هزینه یا بدست آمدن درآمد نیز لحاظ می‌گردد. در این روش، کلیه وجوده دریافتی و پرداختی با نرخ خاصی تنزیل می‌شوند و اگر ارزش فعلی وجوده دریافتی بیش از وجوده پرداختی باشد، جذابیت بالقوه برای آن پروژه وجود دارد معمولاً نرخ تنزیل همان نرخ تأمین مالی (بهره بانکی) در نظر گرفته می‌شود.

برای محاسبه ارزش خالص فعلی، از رابطه زیر استفاده می‌شود:

$$NPV = \sum_t^n = 1 \frac{CFAT_t}{(1+k)^t} - I.$$

که در آن:

NPV = ارزش فعلی خالص

$CFAT$ = جریان نقد ورودی

K = حداقل نرخ بازده مورد انتظار

$I.$ = سرمایه گذاری اولیه



گزارش بررسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

در پروژه حاضر حداقل نرخ بازده داخلی معادل ۴۰٪ (حدوداً ۲ برابر سود بانکی سپرده‌گذاری بلند مدت ۵ ساله) بوده و با اعمال حداقل نرخ بازده مورد انتظار ۲۴ درصد، ارزش فعلی خالص پروژه به شرح زیر قابل محاسبه است:

$$NPV = \frac{262}{(1 + 24\%)^3} + \frac{850}{(1 + 24\%)^4} + \frac{196}{(1 + 24\%)^5} - 702$$

میلیارد ریال 283

ارزش فعلی خالص بدست آمده مثبت (بزرگتر از صفر) است، بنابراین پروژه به لحاظ انتظار سود سرمایه‌گذاری قابل قبول است.

نتیجه‌گیری

با توجه به محاسبات صورت گرفته، نسبت سودآوری پروژه معادل ۸۶/۳۶ درصد که با درنظر گرفتن ۳۰ ماه دوره اجرا نرخ سود سالانه معادل ۳۴/۵۴ درصد می‌باشد از طرفی با توجه به این که نرخ بازده داخلی معادل ۳۸/۹۹ درصد بوده از طرفی خالص ارزش فعلی معادل ۲۸۳ میلیارد می‌باشد طرح از توجیه مناسب برخوردار می‌باشد.

