



گزارش ارزیابی فنی و مالی طرح

" تکمیل ساخت مجتمع مسکونی - تجاری رماک "

مقدمه

این گزارش در کنار سایر ارزیابی‌ها مانند گزارش اعتبارسنجی قابل تحلیل بوده و با فرض ارائه اطلاعات مالی و کسب و کاری کامل، صحیح و قابل اتکا توسط متقاضی تهیه شده است. هرچند استارتامین اهتمام لازم را برای اخذ اطلاعات دقیق و جامع معمول داشته است اما مسئولیتی در قبال صحت و دقت اطلاعات دریافت شده، متوجه استارتامین نخواهد بود.

این گزارش شامل موارد زیر می‌باشد:

- احراز مدارک هویتی و شرکتی
- بررسی گواهی‌ها و مجوزها
- بررسی میدانی و فنی طرح
- سنجش ریسک‌های طرح
- وضعیت مالی طرح

مشروح گزارش

الف (احراز مدارک هویتی و شرکتی

۱. بررسی مدارک شرکتی

شرکت آوا رادین شرق طی شماره ثبت ۲۱۰۵ و شناسه ملی ۱۰۳۶۰۰۳۸۱۹۰ مورخ ۱۳۸۵/۰۳/۰۹ در اداره ثبت اسناد و املاک خراسان جنوبی به ثبت رسیده است. شرکت آوا رادین شرق با بهره‌گیری از توان بالای هنری، علمی و فنی، تیم طراحی - مهندسی دانش آموخته و آشنا به روش‌های مدرن جهان و نیز برخورداری از تمامی امکانات اجرایی و عمرانی، فضاهایی متنوع و کارآمد در پروژه‌های مسکونی، اداری، تجاری، فرهنگی، صنعتی و ... را ارائه می‌دهد. با توجه به موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه که عبارت است از انجام کلیه فعالیت‌های تاسیساتی از قبیل: طراحی و اجرا کلیه خطوط انتقال مرتبط با تاسیسات و تاسیسات ساختمانی و فعالیت‌های ساختمانی از قبیل ساخت و ساز اماکن اعم از مسکونی، اداری و بهداشتی، صنعتی، تجاری و نقشه برداری و راهسازی شامل روسازی وزیر سازی



جاده‌ها و آسفالت جاده‌ها، بزرگراه‌ها و ایجاد زیرگذر؛ می‌توان بیان نمود فعالیت عملیاتی طرح ذیل موضوع بند دوم اساسنامه‌ی شرکت دسته‌بندی می‌گردد. همچنین دارنده‌ی حق امضای مجاز شرکت اسناد و مدارک مرتبط با طرح از جمله قرارداد فی مابین عامل و متقاضی را امضا کرده‌اند و اطلاعات هویتی آن‌ها نیز مورد بررسی و تایید قرار گرفته است.

آدرس دفتر مرکزی شرکت با مستندات اجاره‌نامه تطبیق داده شده و قرارداد مذکور دارای اعتبار زمانی می‌باشد.

۲. احراز هویت سجام

هویت شرکتی آوا رادین شرق اعم از اطلاعات ثبتی و حقوقی و سایر اطلاعات مانند کد بورسی و شماره حساب شرکت از طریق سامانه جامع اطلاعات مشتریان (سجام) احراز گردیده است.

۳. گواهی عدم سوء پیشینه اعضای هیئت مدیره

گواهی عدم سوء پیشینه دارای اعتبار زمانی همه اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل شرکت بدون مشکل اخذ گردیده و مستندات آن نزد استارت‌آمین بایگانی شده است.

۴. وضعیت اعتباری

وضعیت اعتباری شرکت و اعضای هیئت مدیره آن به صورت مجزا مورد بررسی قرار گرفته است؛ به این ترتیب وضعیت اعتباری اکثر اعضا خوب و کم ریسک بوده و همچنین هیچ یک از اعضا دارای چک برگشتی نبوده‌اند. شرکت نیز دارای چک برگشتی نبوده و وضعیت آن در محدوده‌ی کم ریسک می‌باشد. لذا در مجموع می‌توان شرایط را خوب ارزیابی نمود. همچنین در گزارش اعتبارسنجی تهیه شده توسط عامل که شامل بررسی گزارشات سامانه ایس برای اعضا هیئت مدیره و شرکت، وضعیت صورتهای مالی شرکت و سایر موارد با اهمیت است، این شرکت رتبه‌ی اعتباری BB را اخذ نموده است. برای مشاهده جزئیات بیشتر در این رابطه به گزارش اعتبارسنجی مراجعه فرمایید.

ب (بررسی گواهی‌ها و مجوزها

مجوزهای لازم جهت ارائه خدمت مد نظر در طرح مورد بحث اخذ شده و سایر مدارک جانبی هم پیشتر موجود بوده است. همچنین شرکت گواهینامه صلاحیت ایمنی از وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، پروانه اشتغال به کار مهندسی از وزارت راه و شهرسازی، پروانه اشتغال به سازندگی مسکن و ساختمان از وزارت راه و شهرسازی و گواهینامه صلاحیت پیمانکاری از سازمان برنامه و بودجه



کشور را دریافت نموده که این مجوزها و گواهی‌ها توسط عامل رویت شده است و تصویر آن‌ها در برنامه کسب و کار (طرح توجیهی) نیز موجود می‌باشد.

ج) بررسی میدانی و فنی طرح

در کشور ما مسکن در گذشته بین ۲۵ تا ۳۵ درصد و اکنون بین ۵۵ تا ۶۰ درصد مخارج خانوار را به خود اختصاص می‌دهد و حدود ۱۵ درصد کل اشتغال کشور در بخش مسکن است. سازنده مسکن نه تنها یک دارایی اقتصادی یعنی واحد مسکونی را تولید می‌کند، بلکه تمام انواع فعالیت‌های ثانوی را ایجاد می‌کند؛ بخشی از نیروی کار در این بخش شاغل می‌شوند و از این فعالیت کسب درآمد می‌کنند. از سوی دیگر با توجه به اینکه این بخش با بیش از ۳۰۰ صنعت رابطه پسینی و پیشینی دارد، خرید و فروش نهاده‌های مورد نیاز مسکن، صنعت و تجارت را رونق می‌دهد. از طرفی دیگر بحران مسکن تا ۵ سال باقی می‌ماند و تا ۸ درصد افت GDP را در پی خواهد داشت.

مجتمع مسکونی - تجاری رماک واقع در استان خراسان جنوبی، شهر بیرجند، نبش خیابان نجات، خیابان غفاری، پلاک ۱ با بیش از ۹۰٪ درصد پیشرفت فیزیکی، زیربنای کل ۳۲۰۰ متر مربع و تعداد ۱۰ سقف توسط شرکت آوا رادین شرق به صورت پیمانکاری در حال تکمیل می‌باشد و صرفاً اقدامات مربوط به نازک کاری آن باقی مانده است. رماک دارای ۶ واحد مسکونی و در طبقه‌ی همکف یک واحد تجاری به متراژ ۳۵۰ متر مربع است که ارزش برآوردی واحدهای مسکونی ۱۵ میلیارد تومان و واحد تجاری ۳۵ میلیارد تومان (هر متر ۱۰۰ میلیون تومان) است. مساحت زمین مجموعه معادل ۴۰۰ متر مربع و مالکیت ساختمان متعلق به آقای سروش صباغ می‌باشد.

مبلغ مد نظر برای تامین مالی بابت اقدامات لازم جهت تکمیل پروژه در بخش نازک کاری صرف خواهد شد که انجام آن به صورت پیمانکاری بر عهده‌ی شرکت آوا رادین شرق بوده و بابت آن ۱۲٪ از مبلغ فروش واحدهای مسکونی را دریافت خواهد کرد.

د) سنجش ریسک سرمایه‌گذاری

لازم به ذکر است به میزان ۱۲۰ درصد اصل پول و حداقل سود پیش‌بینی شده (۴۲ درصد) دو فقره چک به منظور ضمانت به عامل تحویل داده شده است که صادرکننده‌ی یکی از آن‌ها خود شرکت آوا رادین شرق بوده و چک دیگر توسط شرکت سامان رادین بیرجند (به شناسه ملی ۱۰۹۸۰۰۳۵۴۲۸) به عنوان ضامن ثالث صادر گردیده است. همچنین بابت بازپرداخت اصل آورده‌ی سرمایه‌گذاران یک چک به مبلغ ۶ میلیارد تومان و برای تعهد به پرداخت حداقل سود پیش‌بینی شده، ۴ چک به



مبلغ ۶۳۰/۰۰۰/۰۰۰ تومان به عامل تحویل داده شده که شرکت سامان رادین بیرجند نیز نسبت به آن‌ها متعهد گردیده است.

همچنین در صورت عدم موفقیت در دستیابی به درآمد پیش‌بینی گردیده از طریق منابع بیان شده در طرح توجیهی که مشخصاً شامل فروش واحدهای مسکونی می‌باشد، درآمد حاصل از اجاره بخش تجاری ساختمان که موضوع این طرح نیست، کسری احتمالی را پوشش خواهد داد.

ه) وضعیت مالی طرح

خالص جریان‌ات نقدی و نرخ بازده داخلی طرح (ارقام به میلیون ریال است.) به شرح زیر می‌باشد:

ردیف	۱	۲	۳	۴	۵
عنوان	جریان نقدی عملیاتی	تغییر در سرمایه در گردش	مخارج سرمایه‌ای	هزینه‌های تامین مالی	مجموع جریان نقدی طرح
شرح				کارمزد سکو و فرابورس به اضافی هزینه‌های جانبی	
ماه ۰	۰	(۶۰,۰۰۰)	۰	(۲,۸۵۰)	(۶۲,۸۵۰)
ماه ۱	(۴,۵۵۰)				(۴,۵۵۰)
ماه ۲	(۴,۵۵۰)				(۴,۵۵۰)
ماه ۳	(۴,۳۷۵)				(۴,۳۷۵)
ماه ۴	(۴,۳۷۵)				(۴,۳۷۵)
ماه ۵	(۱,۳۵۰)				(۱,۳۵۰)
ماه ۶	(۱,۳۵۰)				(۱,۳۵۰)
ماه ۷	(۱,۷۵۰)				(۱,۷۵۰)
ماه ۸	(۱,۷۵۰)				(۱,۷۵۰)
ماه ۹	(۲,۹۸۲)				(۲,۹۸۲)
ماه ۱۰	۲۷,۰۰۰				۲۷,۰۰۰
ماه ۱۱	۲۷,۰۰۰				۲۷,۰۰۰
ماه ۱۲	۲۷,۰۰۰	۶۰,۰۰۰			۸۷,۰۰۰
مجموع	۵۳,۹۶۸	۰	۰	(۲,۸۵۰)	۵۱,۱۱۸
۶	نرخ بازده داخلی طرح - ماهانه				۴,۴۸٪
۷	نرخ بازده داخلی طرح - سالانه - مرکب				۶۹,۱۵٪
۸	نرخ بازده داخلی طرح - سالانه - ساده				۵۳,۷۳٪



نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران (ارقام به میلیون ریال است.) به شرح زیر می‌باشد:

ردیف	۱	۲	۳	۴	۵
عنوان	دریافتی سرمایه‌گذاران			آورده سرمایه‌گذاران	خالص جریانات نقدی سرمایه‌گذاران
	بابت اصل مبلغ	بابت سود علی‌الحساب	بابت سود قطعی		
ماه ۰	۰	۰	۰	۶۰,۰۰۰	(۶۰,۰۰۰)
ماه ۱	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۲	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۳	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۴	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۵	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۶	۰	۱۲,۶۰۰	۰	۰	۱۲,۶۰۰
ماه ۷	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۸	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۹	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۱۰	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۱۱	۰	۰	۰	۰	۰
ماه ۱۲	۶۰,۰۰۰	۱۲,۶۰۰	۰	۰	۷۲,۶۰۰
مجموع	۶۰,۰۰۰	۲۵,۲۰۰	۰	۶۰,۰۰۰	۲۵,۲۰۰
۶	نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران - ماهانه				۳,۲۳٪
۷	نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران - سالانه - مرکب				۴۶,۴۱٪
۸	نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران - سالانه - ساده				۳۸,۷۴٪
۹	نرخ بازده پیشنهادی برای سرمایه‌گذاران - سالانه - ساده				۴۲,۰۰٪

نرخ بازده داخلی ساده و سالانه طرح در حدود ۵۳/۷۳٪ برآورد می‌شود که با توجه به شرایط حاکم بر اقتصاد کلان کشور و اقتضائات صنعت ساختمان سازی مناسب ارزیابی می‌گردد. از سوی متقاضی سود پیش‌بینی شده برای سرمایه‌گذاران در صورت تحقق سناریوی حصول بازده ۵۳ درصدی برای طرح، ۴۲٪ ساده و سالانه پیشنهاد شده که با توجه به پرداخت‌های میان دوره‌ای شش ماهه که شامل سود می‌باشد، نرخ بازده داخلی سرمایه‌گذاران به صورت مرکب و سالانه معادل ۴۶/۴۱٪ برآورد می‌شود. حداقل سود پیش‌بینی شده در صورت تحقق سناریوی مفروض در حالت متعادل برابر با نرخ ۴۲ درصد سالانه می‌باشد که در قالب علی‌الحساب در ماه‌های ششم و دوازدهم اجرای طرح معادل ۲۱ درصد سالانه آورده سرمایه‌گذاران محاسبه و پرداخت می‌شود.