دستورالعمل خرید
معادن و پروژه‌های معدنی،
کشاورزی، تولیدی، صنعتی و...

نسخه 140301-V103

نام معرف: .....

شماره تماس معرف: .....

توضیحات:

عنوان پروژه، محدوده جغرافیایی، نام مالکین

دستورالعمل کلی خرید پروژه‌های معدنی، کشاورزی، تولیدی، صنعتی و...:

- باتوجه‌به پیچیدگی‌ها و تنوع روش‌های ارزیابی پروژه‌های معدنی، کشاورزی، تولیدی، صنعتی و... پس از بررسی‌های اولیه و پذیرش پروژه، یک ملک یا حواله کالای موجود، به‌عنوان مبایعه مشروط به فروشندگان واگذار می‌گردد.
- کارشناسی‌دقیق‌معادن و پروژه‌ها، توسط کارشناسان و متخصصان این مجموعه انجام خواهد شد و زمان‌بندی‌آن مطابق توافقات با فروشندگان خواهد بود.
- ارزش دارایی‌های معرفی شده بر اساس کارشناسی‌مورد توافق طرفین و مدارک قید شده در همین مستند، تعیین خواهد گردید
- پرداخت می‌تواند ترکیبی از تهاتر با املاک، اعتبارات اسنادی بانکی، پرداخت‌های نقدی و حواله‌های کالا باشد.
- با درخواست فروشنده، پرداخت‌های بین‌المللی به‌صورت‌نقدی، حواله‌های کالا و اعتبارات اسنادی بانکی بین‌المللی در خارج از کشور، امکان‌پذیر می‌باشد.*
- در بازه زمانی مشخص شده) معمولاً سه‌ماهه(، کارشناسان این مجموعه، نسبت به ارزیابی پروژه و راستی‌آزمایی اطلاعات فروشندگان‌اقدام و پس از آن، قرارداد اصلی منعقد و پرداخت‌ها شروع می‌گردند.
- در صورت عدم تأیید پروژه پس از دوره ارزیابی، قرارداد اولیه فسخ و ملک وثیقه به این مجموعه، عودت خواهد گردید.
- توجه داشته باشید این دستورالعمل یک دستورالعمل عمومی بوده و چنانچه شرایط ویژه‌ای بر معامله حاکم باشد طبیعتاً بر اساس توافقات موجود در قرارداد اقدام خواهد گردید.

ترتیب مراحل اجرایی به‌صورت کلی (جزئیات مطابق قراردادها و موافقت‌نامه‌ها خواهد بود):

۱- تکمیل گزارش مشخصات ملک و دریافت اطلاعات اولیه
۲- ارزیابی و کارشناسی پروژه
۳- انجام توافقات حقوقی و مالی لازم، عقد قرارداد، تعیین زمانبندی‌های پرداخت
۴- تسویه‌حساب مطابق قرارداد و انتقال قطعی پروژه و متعلقات (اصالتاً توسط مالکین)

موارد ممنوعیت معامله: (در صورت هرگونه ابهام با واحد حقوقی مطرح و بررسی گردد)

- در مورد املاک، عدم وجود سند تک‌برگ به نام مالک که قابل‌انتقال، با مالکیت قطعی، شش‌دانگ و بدون هیچ ابهامی باشد.
- عدم معامله پروژه‌های قولنامه‌ای یا وکالتی مگر پس از تأیید موکل اصلی و اخذ مجوز شرکت
- عدم معامله پروژه‌های مصادره‌ای توسط مراجع قضایی به نفع دستگاه‌های مختلف اعم از ستاد اجرائی فرمان حضرت امام (ره)، بنیاد شهید، بنیاد مستضعفان، کمیته امداد و غیره
- عدم معامله پروژه‌های که اسناد مالکیت آنها وفق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت صادر گردیده است.
- عدم معامله پروژه‌های کشاورزی مگر با اخذ استعلامات لازم در خصوص مالکیت و تغییر کاربری از ادارات کشاورزی، جنگل‌ها و مراتع کشور و سایر مراجع ذی‌ربط (تغییر کاربری این اراضی تابع قانون اصلاح تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها می‌باشد.)
- عدم معامله با افراد با کهولت سن یا دچار بیماری‌های مشهود ذهنی – روحی یا دارای سوابق جعل و سندسازی و...
- عدم معامله پروژه‌های که مالک یا وکیل یا فروشنده ممنوع‌المعامله باشد.
- عدم معامله پروژه‌های که تحت انحصار وراثت هستند. (مگر با همکاری و اخذ وکالت کلیه وارثان و تکمیل تشریفات قانونی)

لطفا به نکات ذیل توجه فرمایید (جزئیات مطابق قراردادها و موافقت‌نامه‌ها خواهد بود):

- گزارش شما نزد این شرکت محرمانه تلقی شده و در اختیار هیچ فرد حقیقی و حقوقی دیگری، به جز کارشناسان این شرکت قرار نخواهد گرفت.
- در طول دوره بررسی توسط این شرکت، اطلاعات ارائه شده، نباید در اختیار هیچ‌کس دیگری قرار بگیرد.
- لطفاً مشخصات مالکین، شخص رابط، عنوان پروژه مرتبط و اطلاعات تکمیلی را نیز یادداشت فرمایید.

نکات مهم در خصوص معادن:

نحوه ارزیابی و قیمت‌گذاری معدن به عوامل نسبتاً زیادی بستگی دارد که باید با درنظرگرفتن تمامی موارد برای قیمت‌گذاری معدن اقدام کرد و قیمت واقعی معدن و ذخایر موجود در آن را به دست آورد. عوامل مورد انتظار در گزارش‌ها عبارتند از:

- وضعیت پروانه اکتشاف، گواهی کشف و پروانه بهره‌برداری، مجوز برداشت موقت و سایر مجوزها و گواهی‌های معدن و مراحل فعالیت معدن و تعهدات و حقوق قانونی پذیرفته شده
- مدارک لازم جهت واگذاری و فروش معدن و امکان صلح و مراجعه به وزارت صمت و شفافیت مسائل حقوقی معدن (نحوه اکتساب معدن: انجام مراحل اکتشافی یا برنده‌شدن در مزایده یا خرید مجوزهای قانونی)
- ماهیت و مورفولوژی معدن، قدمت معدن، مساحت معدن، شناخت و تعیین دقیق عیار عناصر معدن، خواص آنها و نسبت خلوص
- گزارش تجزیه‌وتحلیل ویژگی‌ها و کیفیت فیزیکی و شیمیایی عناصر موجود در معدن و تفکیک عناصر اصلی و مزاحم
- آزمایش‌های نمونه‌های حاصل از چال‌زنی، چاهک، گمانه و تست تصادفی، شکل و امتداد ذخیره، توپوگرافی زمین و...
- نتایج حاصل از بررسی توپولوژی و دورسنجی پهنه
- گزارش‌های تقریب ذخایر احتمالی و قطعی موجود در معادن
- گزارش دسترسی به راه‌ها، وضعیت جاده منتهی به معدن و شبکه‌های نقل‌وانتقال و...
- لیست تجهیزات موجود در معدن یا تجهیزات مورد نیاز و برنامه استفاده (دستگاه‌های استخراج، ابزار انتقال مواد معدنی، اماکن اسکان مدیران و کارکنان، تجهیزات رفاهی مانند آب، برق، گاز و غیره)
- تعداد و تخصص کارکنان موجود یا مورد نیاز
- بررسی تجهیزات مورد نیاز بر اساس توپوگرافی و نوع استخراج
- دسترسی به کارخانه‌ها و قراردادهای احتمالی بین معدن و صنایع تبدیلی
- زیرساخت‌ها (راه‌ها، نوع حفر در معدن، جداسازی و پاک‌سازی مناطق استفاده شده از سایر مناطق و...)
- مسائل فنی و دسترسی به امور زیربنایی مورد نیاز از قبیل: روش استخراج و محدودیت‌های میزان تولید به‌ویژه در معادن زیرزمینی، ابعاد و تعداد سینه کارهای استخراجی، ابعاد و تعداد ماشین‌آلات استخراجی، میزان عملیات آماده‌سازی برای رسیدن به ظرفیت موردنظر، نرخ متوسط عمیق‌شدن (متر بر سال) مورد نیاز برای حصول ظرفیت موردنظر و...
- آیا به استفاده از تجهیزات خاص و فرایندهای بهینه‌سازی، فناوری‌ها و نوآوری‌های خاصی در استخراج و فراوری مواد معدنی جهت بهبود کیفیت و بهره‌وری نیاز می‌باشد؟
- گزارش وضعیت روز معدن و گزارش‌های ارزیابی ریسک معدن **(RA)**
- گزارش‌های ارزیابی‌های مسائل و اثرات زیست‌محیطی و مسائل مرتبط با منابع طبیعی (تأثیرات محیطی، مسائل آب‌وهوا، آب‌های زیرزمینی، مناظر طبیعی، تأثیرات اجتماعی و...)
- تعیین ذخیره به‌منظور اولین مرحله شروع استخراج از معدن
- پیشنهاد قیمت با جزئیات (به همراه گزارش طرح توجیهی معدن و سرمایه مورد نیاز جهت بهره‌وری کامل ترجیحاً با ترکیب نرم‌افزارهای **Comfar**، **Excel** با **Deswik Suite 2024** و **GEOVIA Surpac 2024** و **HxGN MinePlan 2023** و...)
- لطفاً فایل نحوه درخواست تأمین مالی پروژه‌ها را نیز در سایت یا کانال تلگرامی شرکت مطالعه فرمایید.

مدارک مورد نیاز جهت ارزیابی واحدهای تولیدی صنعتی، معدنی، کشاورزی و... Rev 08

نام واحد:

برندهای ثبت شده:

الف	**مدارک شرکت:**	
الف ۱-	کپی اسناد و مدارک ثبتی شرکت شامل: ۱-روزنامه رسمی آگهی تأسیس ۲-اساسنامه شرکت ۳-کلیه تغییرات قانونی شرکت در زمینه تغییر نام، افزایش سرمایه، تغییر محل و... ۴-آخرین آگهی تصمیمات شرکت در زمینه انتخاب اعضای هیات مدیره و صاحبان امضاء	
الف ۲-	لیست سهامداران شرکت به همراه کپی کامل کلیه صفحات شناسنامه و کارت ملی و رزومه شرکا و سهامداران درصورتی‌که سهامداران شرکت، شخصیت حقوقی باشند، کلیه موارد بند ۱ در مورد شرکت سهامداران ارائه گردد.	
الف ۳-	ارائه کلیه رونوشت مجوزهای اخذ شده از سازمان‌های تابعه (جواز تأسیس، پروانه بهره‌برداری، محیط‌زیست، بهداشت، تغییر کاربری زمین و...)	
الف ۴-	خلاصه‌ای از توانایی‌های اجرایی متقاضی (رزومه شرکت)	
الف ۵-	گزارش کارشناسان رسمی دادگستری و معتمد بانک در رابطه با تطبیق سند با محل	
الف ۶-	کلیه مجوزات فعالیت به آدرس محل فعالیت و دارای اعتبار	
الف ۷-	گواهی ثبت مودیان مالیاتی	
الف ۸-	گزارش روز وضعیت تولید، کارخانه، محیط و... همراه با تصاویر و توضیحات کامل	
ب	**گزارش وضعیت کارخانه:**	
ب ۱-	اسناد مربوط به محل کارخانه و کروکی محل کارخانه و رونوشت نقشه‌های ساختمانی تأیید شده مراجع ذی‌ربط (از جمله مهندس ناظر و در صورت احداث در شهرک صنعتی توسط سازمان متبوعه علاوه بر مهندس ناظر)	
ب ۲-	استعلام کامل هزینه‌های بخش محوطه‌سازی و ساختمان بر اساس نقشه‌های تأیید شده و در صورت وجود قراردادهای مربوطه ارائه آنها	
ب ۳-	مطالعات امکان‌سنجی پروژه (Feasible Study) مطابق دستورالعمل اعلامی	
	گزارش وضعیت و مستندات فنی و مالی ماشین‌آلات به همراه کلیه کاتالوگ‌های فنی، به انضمام دیاگرام مراحل تولید، محاسبات و ظرفیت هر بخش، وضعیت بیمه کارخانه، بیمه‌های فنی و...، آموزش پرسنل، وضعیت نصب و راه‌اندازی و... به‌صورت تفکیکی برای هر دستگاه به همراه وضعیت گارانتی کل خط تولید	
ب ۴-	آدرس وب‌سایت و پست الکترونیک، مشخصات فنی کامل تفکیکی کلیه تجهیزات (Technical Specification) ظرفیت اسمی (در صورت امکان ظرفیت عملی) وضعیت خط تولید، زمان‌سنجی ساخت، نحوه انتقال دانش فنی، وضعیت کیفیت خط و محصولات و نهایتاً ضمانت‌های لازم اخذ شده (همچون ضمانت ظرفیت و کیفیت محصول تولیدی Performance Ban Guarantee)	
ب ۵-	ارائه استعلام آب، برق، گاز، تلفن و.... کارخانه و ارائه مدارک و پرداختی‌ها بابت انشعابات و قبوض انشعابات	
ب ۶-	وضعیت تجهیزات مورد نیاز انشعاب برق (ترانس، سیم‌کشی و...) تجهیزات مربوط به تأمین آب (لوله‌کشی‌ها، مخازن، پمپ‌ها و...) کلیه تأسیسات مورد نیاز (هوای فشرده، چیلر، دیگ بخار، باسکول، جرثقیل، سیستم اعلام حریق، سیستم حفاظتی و غیره) و....	
ب ۷-	مشخصات لوازم و تجهیزات آزمایشگاهی و کارگاهی و وسائط نقلیه و...	

ب ۸-	ارائه نقشه چیدمان ماشین‌آلات داخلی و خارجی در نقشه‌های ساختمانی ارائه شده	
ج	**گزارش اقتصادی و بازار:**	
ج ۱-	مشخصات مواد اولیه، کمکی و بسته‌بندی با ذکر قیمت از منابع داخلی و خارجی	
ج ۲-	مشخصات محصول/محصولات تولیدی با ذکر قیمت فروش از منابع داخلی و خارجی	
ج ۳-	در صورت اطلاع از سابقه تولید و مصرف محصولات طرح در داخل و بازار جهانی ارائه مدارک مربوطه	
ج ۴-	وضعیت صادرات و واردات	
د	**گزارش مالی (از حساب‌های واقعی):**	
د ۱-	صورت‌های مالی حسابرسی شده مالیاتی حداقل سه سال گذشته و یادداشت‌های پیوست	
د ۲-	تراز آزمایشی شش ستونی در سطح کل و معین حساب‌ها به تاریخ روز	
د ۳-	وضعیت استفاده از اعتبارات اسنادی، تسهیلات و ضمانت‌نامه در کلیه بانک‌ها و مؤسسات مالی و حقوقی	
د ۴-	گزارش وضعیت مانده بدهی ارزی و ریالی به تاریخ روز	
د ۵-	گزارش ریزگردش کلیه حساب‌های بانکی (جاری، قرض‌الحسنه، سپرده و...) و مؤسسات مالی داخلی و خارجی تا تاریخ روز	
د ۶-	گزارش گردش کلیه اسناد تعهدآور (چک‌ها، سفته‌ها، ضمانت‌ها و...) به هر نوع و از هر محل و به ذی‌نفعی هر شخصیت حقیقی یا حقوقی...	
د ۷-	مانده موجودی کالا به تفکیک به تاریخ روز	
د ۸-	مانده دارایی‌های ثابت اعم از مشهود و نامشهود به تفکیک به ارزش دفتری به تاریخ روز	
د ۹-	مانده بدهی قطعی شده و قطعی نشده اعم از عملیات بانک‌ها، انواع مالیات (عملکرد، تکلیفی، ارزش‌افزوده و...) و بیمه تأمین اجتماعی به تفکیک	
د ۱۰-	تاریخ آخرین رسیدگی در رابطه با مالیات، مالیات بر ارزش‌افزوده و بیمه تأمین اجتماعی و ارائه آخرین اظهارنامه مالیاتی شرکت	
د ۱۱-	اسناد مالیاتی و ماده ۱۸۶ و اسناد و مدارک مربوط به صادرات و واردات منتهی به سه سال آخر به تفکیک همراه با تصویر برگ سبز و بارنامه	

	سایر اطلاعات ارزیابی:	
	توسعه زیر بنائی مورد نیاز: ☐ آب ☐ برق ☐ جاده ☐ سوخت ☐ ارتباطات	
	پیش‌بینی منابع مالی مورد نیاز: سرمایه ثابت: سرمایه در گردش:	
	فهرست دانش فنی، ماشین‌آلات و تجهیزات مورد نیاز واحد جهت تکمیل/توسعه/راه‌اندازی:	
	لیست فعالیت‌های موردنظر (طرح توسعه / TPM و...):	

نرخ بازده داخلی(IRR)	ارزش خالص دارایی(NPV)	دوره برگشت سرمایه(PP)	نرخ برگشت سرمایه(ROR)
نیروی انسانی مورد نیاز:	اشتغال‌زایی مستقیم: ..... نفر	اشتغال‌زایی غیرمستقیم: ..... نفر	

- یک نسخه الکترونیکی از کلیه مدارک فوق را ضمیمه این درخواست بفرمایید و به آدرس info@iranFinance.info ارسال بفرمایید.
- گزارش تصویری به روز کارخانه، معدن یا پروژه را در صورت امکان ارائه گردد.
- کلیه کاتالوگ‌های محصولات و کارخانه در صورت امکان ضمیمه گردند.
- دریافت این اطلاعات به منزله پذیرش پروژه نبوده و در صورت تکمیل مدارک، نتیجه به‌صورت مکتوب اعلام خواهد شد.

بررسی پرونده پروژه‌ها

شماره شناسه پرونده: .....

۱.نام معرف	کد ملی	تاریخ تولد	شماره تماس

۲.نماینده مالکین یا وکیل قانونی	کد ملی	تاریخ تولد

۳. مشخصات پروژه:

	آدرس دقیق و کروکی و مختصات جغرافیایی:

۴. کاربری طبق طرح تفصیلی (و نوع پهنه تخصیصی):

۵. وضعیت تسهیلات، بدهی‌ها و تعهدات:

۶. آیا سند در بازداشت یا ترهین می‌باشد؟ (توضیحات)

۷. وضعیت رهن، اجاره، وجود معارض و متصرف چگونه است؟

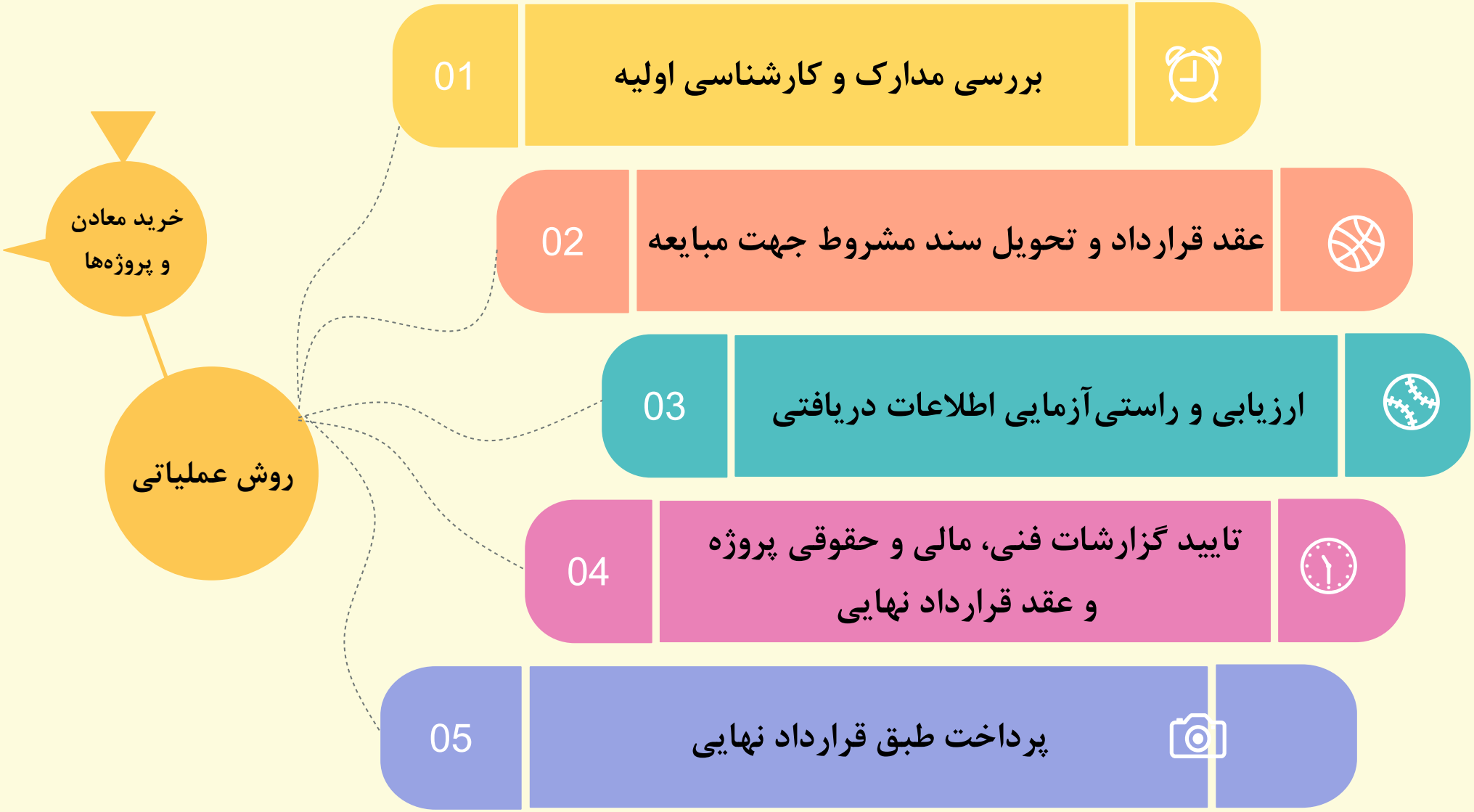
۸. گزارش کارشناسی کامل مورد تأیید، موجود می‌باشد ☐ نمی‌باشد ☐

۹. اسامی ارزیابان و کارشناسان همراه:

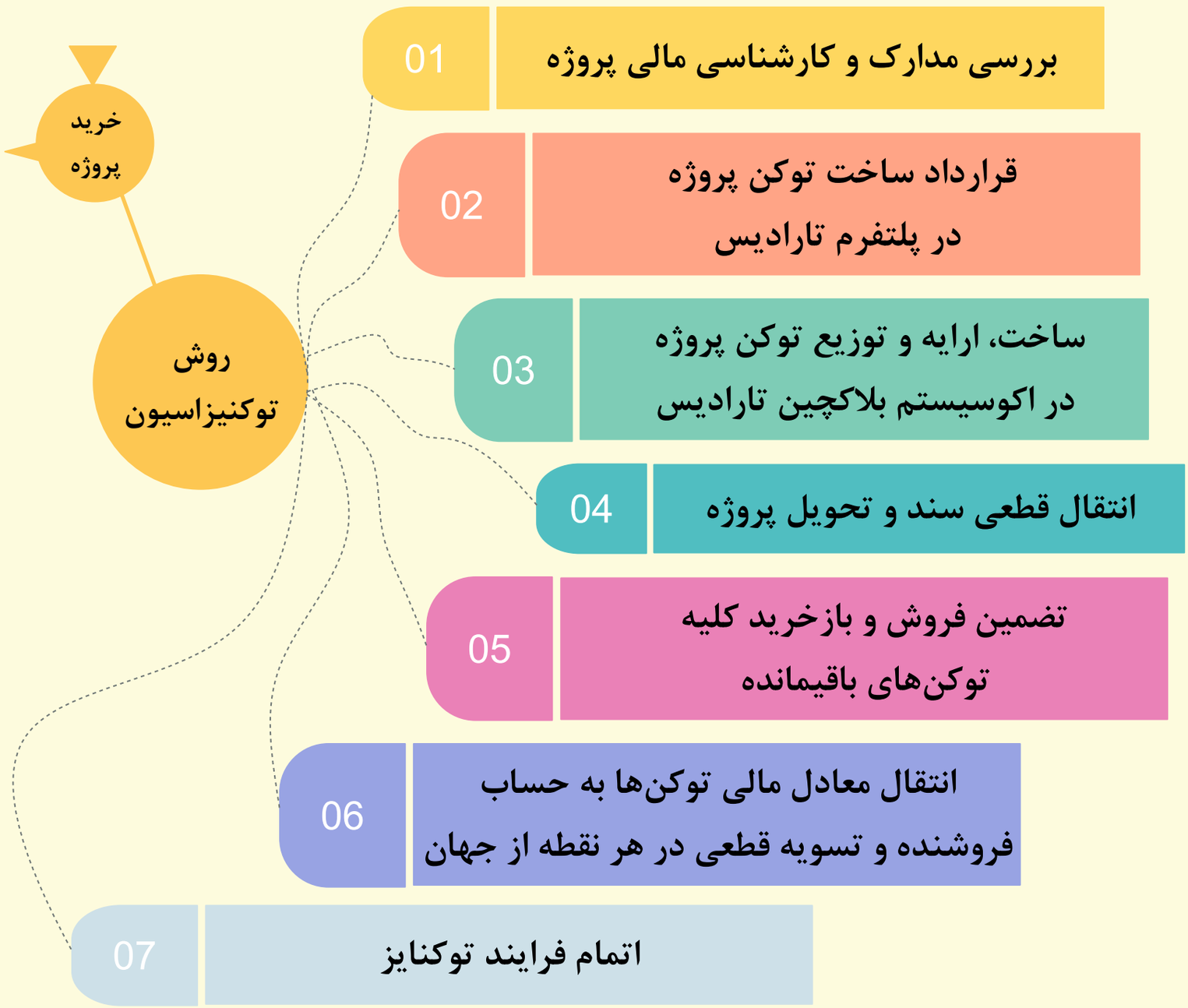
۱۰. ارزیابی کلی کارشناس و توضیحات تکمیلی:

تاریخ تکمیل فرم　　نام و امضای تهیه‌کننده گزارش　　نام و امضای مدیر ارشد

۰۱- مدل عملیاتی خرید معادن، پروژه‌های معدنی، کشاورزی، تولیدی، صنعتی و...



۰۲- خرید معادن، کارخانجات و پروژه‌های بزرگ به روش توکنایز (ReitAVA)



پلتفرم توکنایز پروژه‌های ساختمانی، معدنی، تولیدی، صنعتی، کشاورزی و تجاری جهت فروش و یا تأمین مالی

پیچیدگی‌های پروژه‌های ساخت‌وساز، زنجیره تأمین مواد اولیه و تجهیزات کارخانجات، دارایی‌ها و حقوق معنوی و ... مانند مدیریت حجم بالای نقدینگی و عملیات اجرایی، با استفاده از توکن در بستر زنجیره بلوکی (**Blockchain**) قابل‌حل می‌باشند.

در این سیستم به‌تناسب قیمت کارشناسی پروژه، به‌جای پرداخت ثمن به‌صورت نقدی از توکن استفاده خواهد شد تا ضمن حفظ امنیت مالی مالکین، برای خریداران نیز بر اساس افزایش ارزش توکن سود تعلق پذیرد. همچنین این امکان برای فروشندگان مهیا خواهد بود تا در هر نقطه از جهان، قادر به دریافت مبالغ مالی معادل توکن خود باشند.

پلتفرم زنجیره بلوکی **TBES** (اکوسیستم بلاکچین تارادیس) به‌عنوان یک پلتفرم زیرساخت بین‌المللی مبتنی بر فناوری دفتر کل توزیع‌شده است که می‌تواند شیوه فروش مبتنی بر توکن را ایجاد و عرضه نماید، بدین ترتیب بانک‌ها و مؤسسات بزرگ به‌واسطه فروش دارایی‌های مازاد خود، قادر به افزایش سرمایه و مشارکت در پروژه‌های جدید خواهند بود. این بدین معناست که افراد دارای املاک با ارزش بالا نیز می‌توانند برای املاک خود بازار فروش داشته باشند و این مهم باعث نقدشوندگی دارایی‌های منجمد و غیرقابل‌فروش گشته و بازار را از حالت رکود خارج می‌کند.

فناوری توکنیزاسیون یک راهکار امن در پرداخت‌های مالی است که این روش به معنای جایگزین‌کردن اطلاعات حساس تراکنش با توکن‌های قابل اعتماد در سیستم است.