

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



راهنمای تهیه گزارش امکان سنجی پروژه‌های

ساختمانی

۱- مقدمه

مطالعه امکان‌سنجی تأثیر زیادی در سرنوشت پروژه دارد. بسیاری از مشکلاتی که در اجرای پروژه بروز می‌کند، ناشی از ناکافی بودن مطالعات اولیه است. دقت در مطالعات امکان‌سنجی پروژه، از ریسک تأخیر در اجرای پروژه و فراتر رفتن هزینه‌ها نسبت به مبالغ پیش‌بینی شده، می‌کاهد. گزارش امکان‌سنجی باید کلیه اطلاعات لازم برای تصمیم‌گیری را در اختیار سرمایه‌گذاران قرار دهد. این متن راهنمایی برای تهیه گزارش امکان‌سنجی است. گزارش امکان‌سنجی پروژه شامل پنج بخش است که عبارتند از:

۱- اطلاعات کلی پروژه؛

۲- توجیه اقتصادی پروژه؛

۳- توجیه فنی پروژه؛

۴- توجیه مالی پروژه؛

۵- تحلیل ریسک پروژه.

در ادامه این متن، اطلاعاتی که باید در هر یک از این بخش‌ها ارائه شود، توضیح داده شده‌است.

۲- اطلاعات کلی پروژه

در این بخش اطلاعاتی راجع به زمین اجرای پروژه شامل مشخصات زمین و سند مالکیت آن، وضعیت بافت اجتماعی و کاربری‌های مجاور، و ویژگی‌های جغرافیایی و طبیعی زمین و مناطق

اطراف آن ارائه می‌شود. علاوه بر این اطلاعات مربوط به پروژه ساختمانی شامل مشخصات پروانه ساختمانی، نقشه‌های پروژه و مشخصات فنی پروژه در این بخش درج می‌شود.

۲-۱- اطلاعات زمین پروژه

در این بخش اطلاعات زیر در خصوص زمین محل اجرای پروژه درج می‌گردد:

۲-۱-۱- مشخصات زمین پروژه: شامل نشانی زمین، حدود جغرافیایی زمین، شماره

پلاک ثبتی، مساحت زمین پس از اصلاحات، شکل هندسی زمین، مشخصات بنای موجود بر روی زمین، و دسترسی‌های زمین. در ضمن باید تصاویری از چهارطرف زمین، فیلم دیجیتالی از زمین که ابعاد آن را مشخص نماید و تصاویر هوایی از زمین به گونه‌ای که موقعیت جغرافیایی زمین را در شهر و منطقه نشان دهد، در پیوست گزارش امکان‌سنجی پروژه ارائه شود. تصاویر باید شماره‌گذاری شده و توضیحات کافی راجع به موضوع تصویر، زیر هر تصویر درج شود. همچنین زیرنویس فیلم باید موضوع تصاویر فیلم را به حد کافی توضیح دهد.

۲-۱-۲- مشخصات سند مالکیت زمین: شامل تعداد اسناد مالکیت زمین و در مورد

هر سند مالکیت زمین، وضعیت مشاع یا مفروز بودن، مشخصات مالک یا مالکان براساس سند مالکیت، و سابقه مالکیت زمین.

۲-۱-۳- ویژگی‌های طبیعی زمین: شامل کلیه ویژگی‌های طبیعی زمین نظیر شیب

زمین، سطح آب‌های زیرزمینی، مکانیک خاک، گسل‌ها، و زلزله‌خیزی که در ساخت ساختمان، مخصوصاً طبقات زیرزمین و قیمت زمین مؤثر است.

۴-۱-۲- کاربری‌ها و نوع بافت مجاور زمین: شامل وضعیت کاربری‌ها و بافت اجتماعی، اقتصادی، طبیعی و ساخت و سازهای انجام گرفته و طرح‌های در دست اجرا در مناطق اطراف زمین که در قیمت زمین و تصمیم‌گیری سرمایه‌گذاران مؤثر است.

۵-۱-۲- سایر اطلاعات مرتبط با زمین پروژه: سایر اطلاعاتی که بر قیمت زمین پروژه و تصمیم سرمایه‌گذاران مؤثر است، در این قسمت گزارش می‌شود.

۲-۲- مشخصات پروژه ساختمانی:

در این بخش، مشخصات پروژه ساختمانی موردنظر به شرح سرفصل‌های آتی درج می‌شود.

۱-۲-۲- نوع کاربری پروژه:

۲-۲-۲- مشخصات پروانه ساختمان: شامل مساحت هرکاربری، سطح اشغال، تعداد واحدها، تعداد طبقات، ضریب تراکم، زیربنای کل (ناخالص)، زیربنای مفید (خالص)

۳-۲-۲- نقشه‌های پروژه:

۴-۲-۲- مشخصات فنی پروژه: شامل اطلاعات معماری، مشخصات دیوارها، نازک‌کاری و نما، مشخصات سازه‌ای، مشخصات تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی که قرار است در پروژه نصب شوند.

۵-۲-۲- ضوابط خاص مربوط به پروژه: توضیح اینکه در اجرای پروژه باید چه ضوابط خاصی رعایت گردد و چه مجوزهایی اخذ شود.

۳- توجیه اقتصادی

این بخش به دو قسمت پیش‌بینی بازار نهاده‌های پروژه، و پیش‌بینی بازار ساختمان پروژه به شرح زیر تقسیم می‌شود.

۳-۱- پیش‌بینی بازار نهاده‌های پروژه:

منظور از نهاده‌های پروژه، کلیه مصالح ساختمانی، تجهیزات، تأسیسات و خدماتی است که در اجرای پروژه به کار می‌رود یا دریافت می‌گردد. در این قسمت هدف آن است که وضعیت بازار نهاده‌های مورد نیاز برای اجرای پروژه بررسی و در نهایت با بررسی عرضه و تقاضای این نهاده‌ها، قیمت آنها در زمان مورد نیاز برای اجرای پروژه برآورد گردد. برای این منظور بررسی‌های زیر در مورد هر یک از نهاده‌های عمده مورد نیاز پروژه صورت می‌پذیرد:

۳-۱-۱- بررسی روابط بین‌المللی و پیش‌بینی روند آن و ارزیابی تأثیرات آن بر عرضه و تقاضای نهاده مورد نظر.

۳-۱-۲- بررسی اثر مؤلفه‌های سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و بین‌المللی مؤثر بر عرضه و تقاضای نهاده مورد نظر.

۳-۱-۳- بررسی اثر سیاست‌های کلان اقتصادی دولت بر عرضه و تقاضای نهاده مورد نظر.

۳-۱-۴- بررسی روند متغیرهای کلان اقتصادی و اثر آن بر عرضه و تقاضای نهاده مورد نظر.

۳-۱-۵- بررسی الگوهای شاخص‌های جمعیتی و تأثیر آن بر عرضه و تقاضای نهاده مورد نظر.

۳-۱-۶- بررسی تأثیر پیشرفت‌های تکنولوژی بر قیمت تمام شده تولید و عرضه و تقاضای نهاده مورد نظر.

۳-۱-۷- بررسی وضعیت عرضه‌کنندگان نهاده موردنظر، و وضعیت بازار عرضه آن از قبیل انحصاری، شبه انحصاری یا رقابتی بودن و پیش‌بینی توان عرضه و وضعیت رقابتی بازار در طول اجرای پروژه.

۳-۱-۸- بررسی تقاضا کنندگان نهاده موردنظر و وضعیت بازار تقاضای آن از قبیل انحصاری، شبه انحصاری یا رقابتی بودن و پیش‌بینی میزان تقاضا و وضعیت رقابتی بازار در طول اجرای پروژه.

۳-۱-۹- جمع‌بندی بررسی‌های فوق و پیش‌بینی قیمت نهاده موردنظر در زمان مورد نیاز برای اجرای پروژه.

۳-۲- پیش‌بینی بازار ساختمان پروژه:

هدف از این قسمت آن است که خریداران بالقوه ساختمان پروژه شناسایی شده و باتوجه به بررسی‌های کلان و خرد، میزان تقاضا برای خرید ساختمان پروژه و قیمت فروش واحدهای مختلف آن در زمان اتمام پروژه پیش‌بینی گردد. برای این منظور بررسی‌های زیر صورت می‌پذیرد.

۳-۲-۱- بررسی وضعیت اجتماعی، بافت جمعیتی، وضعیت اقتصادی، و ترکیب درآمد ساکنان و شاغلان در منطقه اجرای پروژه و اثرات آن بر عرضه و تقاضای ساختمان مشابه ساختمان پروژه در منطقه مذکور.

۳-۲-۲- توضیح موارد استفاده ساختمان پروژه و توصیف خصوصیات خریداران بالقوه آن.

۳-۲-۳- برآورد و پیش‌بینی توان خرید و سلايق خریداران بالقوه در زمان اتمام پروژه.
۳-۲-۴- بررسی طرح‌های زیربنایی در حال اجرا یا برنامه‌ریزی شده در منطقه اجرای پروژه و اثرات آن بر عرضه و تقاضای ساختمان مشابه ساختمان پروژه در منطقه مذکور.

۳-۲-۵- بررسی سیاست‌های ترافیکی شهر، سیاست‌های فرهنگی شهرداری و سازمان زیباسازی و سایر نهادهای مرتبط و تحلیل اثرات آن بر عرضه و تقاضای ساختمان مشابه ساختمان پروژه.

۳-۲-۶- بررسی الگوهای مهاجرت و توسعه منطقه‌ای به خصوص در منطقه‌ای که پروژه در آن اجرا می‌شود و پیش‌بینی اثرات آن بر تقاضای ساختمان پروژه.
۳-۲-۷- بررسی الگوهای شاخص‌های جمعیتی و پیش‌بینی اثرات آن بر عرضه و تقاضای ساختمان پروژه.

۳-۲-۸- بررسی سیاست‌های حمایتی دولت از بخش ساختمانی و پیش‌بینی اثرات آن بر عرضه و تقاضای ساختمان از نوع ساختمان پروژه.

۳-۲-۹- بررسی سیاست‌های اقتصادی دولت که بر اقتصاد ساختمان مؤثر است.

۳-۲-۱۰- بررسی روابط بین‌المللی مؤثر بر عرضه و تقاضای ساختمان پروژه.

۳-۲-۱۱- بررسی روند گذشته متغیرهای کلان اقتصادی مؤثر بر عرضه و تقاضای ساختمان‌های از نوع ساختمان پروژه و پیش‌بینی روند آتی این متغیرها و تحلیل اثرات آن بر عرضه و تقاضای ساختمان پروژه در موقع اتمام پروژه.

۳-۲-۱۲- بررسی مؤلف‌های فرهنگی مؤثر بر تقاضای ساختمان‌های از نوع ساختمان پروژه و پیش‌بینی روند آتی آن.

۱۳-۲-۳- بررسی پیشرفت‌های تکنولوژی در تولید ساختمان و پیش‌بینی اثرات آن بر

تولید و بهای تمام شده ساختمان.

۱۴-۲-۳- بررسی وضعیت بازار عرضه و تقاضای ساختمان‌های مشابه ساختمان پروژه

از نظر اینکه این بازار انحصاری، شبه انحصاری، یا رقابتی است و پیش‌بینی

وضعیت آن در زمان اتمام پروژه.

۱۵-۲-۳- جمع‌بندی بررسی‌های فوق و پیش‌بینی قیمت فروش ساختمان پروژه در

پایان اجرای آن.

۴-توجیه فنی

در این بخش تکنولوژی مورد استفاده در اجرای پروژه تشریح شده و امکان اجرای آن توجیه

می‌شود. سپس مراحل اجرای پروژه و هزینه‌های اجرای هر مرحله، پیش‌بینی می‌گردد. این

بخش به چهار قسمت به شرح زیر تقسیم می‌شود:

۴-۱- تکنولوژی ساخت:

در این قسمت تکنولوژی انتخاب شده برای اجرای ساختمان پروژه در قالب

سرفصل‌های زیر، تشریح می‌شود:

۱-۱-۴- تشریح تکنولوژی منتخب برای اجرای پروژه.

۲-۱-۴- تشریح مشخصات مصالح مورد نیاز برای اجرای پروژه با توجه به تکنولوژی

منتخب.

۳-۱-۴- تشریح ماشین‌آلات و تجهیزات مورد نیاز برای اجرای پروژه با توجه به

تکنولوژی ساخت.

۴-۱-۴- تشریح ویژگی‌های نیروی انسانی مورد نیاز برای بکارگیری تکنولوژی منتخب در اجرای پروژه.

در ضمن در صورتی که بکارگیری فن‌آوری و مصالح ویژه، نیازمند تأیید مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن باشد، لازم است تأییدیه مذکور اخذ شده و به گزارش امکان‌سنجی ضمیمه گردد.

۴-۲- امکان بکارگیری تکنولوژی ساخت:

در این قسمت امکان اجرای ساختمان پروژه براساس تکنولوژی منتخب، توجیه می‌شود. این توجیه شامل موارد زیر است:

۴-۲-۱- چگونگی تأمین نیروی انسانی متخصص مورد نیاز که توانایی اجرای ساختمان پروژه را با به کارگیری تکنولوژی ساخت منتخب، داشته باشد.

۴-۲-۲- چگونگی تأمین مصالح مورد نیاز برای اجرای ساختمان پروژه با توجه به تکنولوژی منتخب.

۴-۲-۳- چگونگی تأمین تجهیزات و ماشین‌آلات مورد نیاز برای اجرای ساختمان پروژه با توجه به تکنولوژی منتخب.

۴-۳- مراحل اجراء پروژه:

مراحل اجرای پروژه در یک نرم‌افزار قابل قبول و معتبر کنترل پروژه، پیاده‌سازی شده و خروجی آن در این قسمت درج می‌شود. فایل مربوطه نیز به گزارش امکان‌سنجی پروژه ضمیمه می‌گردد. در تعیین مراحل پروژه موارد زیر لازم‌الرعايه است:

۴-۳-۱- تفصیل مراحل باید به اندازه کافی باشد به طوری که اجرای هر مرحله نباید بیش از یک درصد به پیشرفت فیزیکی پروژه اضافه کند.

۲-۳-۴- مراحل به صورت منطقی دسته‌بندی و سطح‌بندی شده باشند، به طوری که حداقل سه سطح وجود داشته و بالاترین سطح، از حداقل ۵ و حداکثر ۲۰ مرحله کلی تشکیل شده باشد.

۳-۳-۴- تاریخ شروع و خاتمه هر مرحله، زمان اجرای هر مرحله و مسئول اجرای آن (از بین ارکان صندوق) مشخص باشد.

۴-۳-۴- درصدی که اجرای هر مرحله از اجرای پروژه به درصد پیشرفت کار پروژه اضافه می‌کند، به طور دقیق محاسبه و ارائه شده باشد.

۵-۳-۴- مراحلی که تا تاریخ تهیه گزارش امکان‌سنجی، انجام شده‌اند، مشخص شده باشند.

۶-۳-۴- پیش‌نیازهای اجرای هر مرحله معین باشند.

لازم به توضیح است که مراحل پیش‌بینی شده برای اجرای پروژه در این قسمت، مورد توافق ارکان صندوق بوده و مدیر ساخت متعهد است که پروژه را براساس این برنامه اجرا نماید.

۴-۴- هزینه‌های اجرای پروژه:

در این قسمت، برآوردی از هزینه اجرای هر یک از مراحل پروژه ارائه می‌گردد. این هزینه‌ها با توجه به مطالعات اقتصادی انجام گرفته در بخش قبل پیش‌بینی می‌شوند. این هزینه‌ها مورد توافق ارکان صندوق بوده و مدیر ساخت متعهد است که پروژه را به مبلغ پیش‌بینی شده در این قسمت، اجرا نماید. هزینه‌های اجرای هر مرحله به تفکیک زیر برآورد می‌شوند:

- هزینه دستمزد اجرای هر مرحله با ذکر هزینه‌های تحقق یافته، مبالغ پرداخت شده بابت هزینه‌های تحقق یافته، و مبالغ پیش‌پرداخت شده؛
- هزینه مصالح و تجهیزات مورد استفاده در هر مرحله با ذکر هزینه‌های تحقق یافته، مبالغ پرداخت شده بابت هزینه‌های تحقق یافته و مبالغ پیش‌پرداخت شده؛
- سایر هزینه‌های اجرای هر مرحله، با ذکر هزینه‌های تحقق یافته، مبالغ پرداخت شده بابت هزینه‌های تحقق یافته و مبالغ پیش‌پرداخت شده.

تفصیل هزینه‌های فوق به طور جداگانه تهیه شده و به گزارش امکان‌سنجی پروژه ضمیمه می‌شود. جریان‌ات نقدی خروجی براساس هزینه‌های پیش‌بینی شده در این قسمت، برآورد می‌شوند. در ضمن درصدی که پرداخت هزینه‌های هر مرحله به درصد پیشرفت مالی پروژه اضافه می‌کند، به طور دقیق محاسبه و در این قسمت گزارش می‌شود.

در این قسمت همچنین هزینه‌های اجرای پروژه براساس فهرست بهای مصوب شورای عالی فنی نیز محاسبه شده و با هزینه‌های اجرای برآورد شده شرح فوق مقایسه می‌گردد.

۵- توجیه مالی

در این بخش، جریان‌ات نقدی خروجی پروژه به صورت ماهیانه برآورد شده و گزارش می‌شود. سپس جریان‌ات نقدی ورودی پروژه از محل انتشار واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، پیش‌فروش واحدهای ساختمانی، اخذ تسهیلات بانکی و غیره پیش‌بینی شده و خالص جریان‌ات نقدی برآورد می‌گردد. نرخ بازدهی داخلی برای سرمایه‌گذاران صندوق و سایر اشخاص تأمین‌کننده منابع مالی پروژه محاسبه و در ادامه این بخش گزارش می‌گردد.

۵-۱- برآورد جریانات نقدی خروجی:

جریانات نقدی خروجی برای اجرای پروژه، براساس هزینه‌های پیش‌بینی شده در بخش قبل، و زمان‌بندی آنها نیز براساس مراحل اجرای پیش‌بینی شده، تعیین شده و جریانات نقدی خروجی به صورت ماهیانه گزارش می‌شوند.

۵-۲- جریانات نقدی ورودی پروژه:

جریانات نقدی پروژه به شرح زیر برآورد می‌شوند:

۵-۲-۱- فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق: مبالغ حاصل از فروش واحدهای

سرمایه‌گذاری و زمان‌بندی آن تعیین و در این قسمت گزارش می‌شوند. فاصله بین دو انتشار عمومی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق نباید کمتر از سه ماه باشد.

۵-۲-۲- پیش‌فروش واحدهای ساختمانی: مبالغ حاصل از پیش‌فروش واحدهای

ساختمانی قبل از اتمام پروژه، تعیین و در این قسمت گزارش می‌شوند. برای این منظور باید شرایط پیش‌فروش، مبالغی که به عنوان پیش‌دریافت و قسط از پیش‌خریداران دریافت می‌شود و زمان‌بندی وصول این مبالغ تعیین و تشریح شود.

۵-۲-۳- فروش واحدهای ساختمانی: مبالغ حاصل از فروش واحدهای ساختمانی در

پایان اتمام پروژه و همچنین مبالغ حاصل از واگذاری مطالبات و سایر دارایی‌های صندوق در فرآیند تصفیه صندوق و زمان‌بندی وصول این مبالغ، در این قسمت پیش‌بینی می‌شود. پیش‌بینی قیمت‌های فروش، براساس مطالعات

اقتصادی صورت گرفته در بخش توجیه اقتصادی گزارش امکان سنجی پروژه، صورت می پذیرد.

۴-۲-۵- تسهیلات بانکی: مبالغ حاصل از اخذ تسهیلات بانکی در این قسمت برآورد

شده و مبالغ پرداختی بابت اقساط این تسهیلات نیز تعیین می شود. آن بخش از اقساط که پرداخت آنها در اثر انتقال مانده تسهیلات بانکی به خریدار، به عهده خریدار خواهد بود، در جریان نقدی مربوط به صندوق گزارش نمی گردد.

۵-۲-۵- سایر جریانانات ورودی نقدی: در صورتی که منابع مالی لازم برای اجرای

پروژه از محل های دیگری تأمین می شود، جریانانات نقدی مربوطه به طور جداگانه گزارش گردد.

۳-۵- خالص جریانانات نقدی:

با توجه به پیش بینی جریانانات ورودی و خروجی نقدی در قسمت های قبل، خالص جریانانات نقدی حداقل به صورت ماهیانه پیش بینی می شود. مانده وجوه نقد در پایان هرماه باید مثبت باشد.

۴-۵- محاسبه نرخ بازدهی داخلی برای سرمایه گذاران صندوق:

با توجه به جریانانات نقدی پیش بینی شده در قسمت قبل، نرخ بازدهی داخلی پروژه به صورت سالانه برای سرمایه گذاران صندوق تعیین می گردد. نرخ بازدهی داخلی پروژه برای سرمایه گذاران صندوق عبارتست از نرخ تنزیلی است که ارزش فعلی خالص جریانانات نقدی پروژه براساس آن، برابر صفر می شود. به دلیل اینکه جریانانات نقدی برای دوره هایی کوتاهتر از یک سال برآورد شده اند، لذا نرخ تنزیل فوق باید تبدیل به

سال شده و به عنوان بازدهی داخلی سالانه پروژه گزارش گردد. برای تبدیل به سال کردن نرخ دوره‌های کوتاه‌تر از یک‌سال، از فرمول زیر استفاده می‌شود:

$$R_A = \left[(1 + R_t)^{\left(\frac{365}{T}\right)} - 1 \right] \times 100$$

که در آن:

R_t : بازدهی صندوق در دوره موردنظر است که قصد تبدیل آن به بازدهی سالانه وجود دارد.

R_A : بازدهی تبدیل به سال شده صندوق است که از تبدیل بازدهی صندوق در دوره مورد نظر به بازدهی سالانه به دست می‌آید.

T : تعداد روز در دوره مورد نظر است.

اعداد به دست آمده از فرمول فوق تا دو رقم اعشار گرد می‌شوند.

برای مثال در صورتی که بازدهی صندوق در یک دوره ۹۰ روزه برابر ۸ درصد باشد، بازدهی تبدیل به سال شده صندوق برای دوره مورد نظر، با استفاده از فرمول فوق برابر است با:

$$R_A = \left[(1 + \%8)^{\frac{365}{90}} - 1 \right] \times 100 = 36/63$$

۵-۵- نرخ بازدهی داخلی برای سایر تأمین‌کنندگان منابع مالی:

در این قسمت، جریان‌های نقدی ورودی و خروجی سایر تأمین‌کنندگان منابع مالی پروژه نشان داده شده و نرخ بازدهی داخلی سالانه آنها محاسبه شده و گزارش می‌گردد. این محاسبات برای سایر تأمین‌کنندگان منابع مالی پروژه اعم از پیش‌خریداران و اعطاءکنندگان تسهیلات جداگانه انجام و گزارش می‌شود.

۶- تحلیل ریسک

در این بخش کلیه اتفاقاتی که ممکن است به وقوع پیوندد و بر اجرای پروژه مؤثر باشد به عنوان ریسک پروژه، احصاء می‌گردند. در ضمن با توجه به ریسک‌های احصاء شده، خوشبینانه‌ترین و بدبینانه‌ترین نرخ بازدهی داخلی محاسبه و گزارش می‌شود.

۶-۱- انواع ریسک فرا روی اجرای پروژه:

هر اتفاقی که احتمال وقوع داشته باشد و بر پروژه ساختمانی در موارد زیر مؤثر باشد، باید به عنوان ریسک پروژه شناسایی شده و در این قسمت گزارش شوند:

۶-۱-۱- اتفاقاتی که بر زمان پیش‌بینی شده برای اجرای پروژه مؤثر است.

۶-۱-۲- اتفاقاتی که ممکن است باعث شوند که درآمدهای پروژه یا زمان وصول آنها نسبت به پیش‌بینی‌ها تغییر یابند.

۶-۱-۳- اتفاقاتی که ممکن است باعث شوند تا هزینه‌های اجرای پروژه یا زمان پرداخت آنها نسبت به پیش‌بینی‌ها تغییر یابند.

۶-۲- نرخ بازدهی داخلی در بدبینانه‌ترین حالت:

جریان‌های نقدی پروژه که در بخش ۵ پیش‌بینی شده به عنوان محتمل‌ترین حالت در نظر گرفته می‌شوند. سپس اثر هر یک از ریسک‌های احصاء شده در قسمت (۶-۱) در

بدترین حالت ممکن به طور جداگانه، ارزیابی شده و یک جریان نقدی در بدبینانه‌ترین حالت به دست می‌آید. نرخ بازدهی داخلی این جریان نقدی، به عنوان نرخ بازدهی داخلی پروژه در بدبینانه‌ترین حالت، گزارش می‌شود. از مفاهیم و فرمول‌های مندرج در بخش ۵، برای محاسبه نرخ بازدهی داخلی و تبدیل آن به نرخ سالانه، استفاده می‌شود. برای محاسبه جریانات نقدی پروژه در بدبینانه‌ترین حالت، هزینه‌ها در حداکثر ممکن و زودترین زمان وقوع و درآمدها در حداقل ممکن و دیرترین زمان وصول در نظر گرفته می‌شوند.

۳-۶- نرخ بازدهی داخلی در خوشبینانه‌ترین حالت:

مشابه بند ۲-۶، جریانات نقدی پیش‌بینی شده در بخش ۵، به عنوان محتمل‌ترین حالت در نظر گرفته می‌شوند. سپس اثر هر یک از ریسک‌های احصاء شده در قسمت (۱-۶)، در بهترین حالت ممکن به طور جداگانه ارزیابی شده و جریان نقدی پروژه در خوشبینانه‌ترین حالت، به دست می‌آید. نرخ بازدهی داخلی این جریان نقدی، به عنوان نرخ بازدهی داخلی پروژه در خوشبینانه‌ترین حالت گزارش می‌شود. از مفاهیم و فرمول‌های مندرج در بخش ۵، برای محاسبه نرخ بازدهی داخلی و تبدیل آن به نرخ سالانه، استفاده می‌شود. برای محاسبه جریانات نقدی در خوشبینانه‌ترین حالت، هزینه‌ها در حداقل ممکن و دیرترین زمان پرداخت، و درآمدها در حداکثر ممکن و زودترین زمان وصول، در نظر گرفته می‌شوند.

۷- سایر موارد:

در صورتی که هر یک از اطلاعات و پیش‌بینی‌های مندرج در گزارش امکان‌سنجی پروژه، زمان‌بندی اجرای مراحل، هزینه‌های اجرای هر مرحله و درآمدهای پروژه تغییر یابد، لازم

است این گزارش براساس تشریفات مندرج در اساسنامه صندوق، به هنگام گردد. در ضمن با توجه به پیشرفت پروژه، لازم است گزارش پیشرفت کار براساس مراحل پیش‌بینی شده در گزارش امکان‌سنجی پروژه، تهیه شده و با زمان و هزینه‌های پیش‌بینی شده در این گزارش برای اجرای هر مرحله، مقایسه و به همراه انحرافات گزارش گردد.