

## بنام خدا

### استاندار محترم استان سمنان

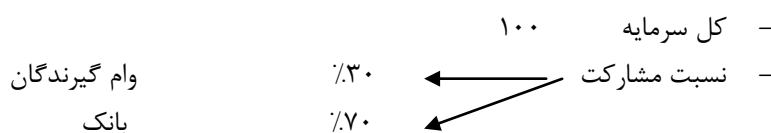
سلام علیکم

با احترام ، همانطور که مستحضرید وام گیرندگان در اخذ وام ( خاصه وام های روستایی) در زمینه ضمانت بانکی با مشکلاتی روبرو هستند به گونه ای مدت اخذ وام را طولانی کرده و این موضوع فرآیند اثربخشی تسهیلات به موقع را با نقدهای مواجه می نماید .بدین منظور بطور خلاصه وضع موجود بررسی و برای وضع مطلوب پیشنهادی ارائه می گردد . خواهشمند است بنحو صلاحدید دستور پیگیری صادر فرمائید تا در حد ممکن فرآیند اخذ وام تسهیل گردد .

### پیش فرض ها:

- ۱- مشارکتی بودن پروژ بین بانک و وام گیرندگان
- ۲- نسبت تامین سهم شرکت هر یک از طرفین بانک و وام گیرندگان
- ۳- نرخ بهره بانکی ۱۸٪
- ۴- ۱۰۰ واحد (ریال)
- ۵- نرخ ۱۸٪
- ۶- مدت ۵ سال
- ۷- دریافت سالانه

### بررسی فرآیند فعلی اخذ وام :



حال محاسبات :

در صورتیکه در پایان ۵ سال پرداخت شود

$$F = P(1 + i)^n \longrightarrow F = 100 * (1 + .18)^5 = 228.78$$

اما معمولا سر هر سال پرداخت می شود. یعنی اصل و بهره وام سالانه پرداخت می شود.

$$F = P(1 + i)^n \quad \text{بنابراین}$$

$$100 \longrightarrow F = 100 * (1 + .18)^1 = 118$$

$$100 - 20 = 80 \longrightarrow F = 80 * (1 + .18)^2 = 144.4$$

$$80 - 20 = 60 \longrightarrow F = 60 * (1 + .18)^3 = 108.8$$

$$60 - 20 = 40 \longrightarrow F = 40 * (1 + .18)^4 = 72$$

$$40 - 20 = 20 \longrightarrow F = 20 * (1 + .18)^5 = 36$$

## ۵۴ جمع بهره ۵ سال

حال ۱۰۰ ریال اصل و ۵۴ ریال بهره پول ، یعنی تضمینی که بانک باید دریافت نماید اصل و بهره وام ، ۱۵۴ ریال خواهد می باشد .

### - و تضمیناتی که بانک اخذ می کند!

$100 * 1/54 = 154$	}	سند مالکیت	۱۵۴
		ضامن	۱۵۴
		رهن پروژه	۱۵۴
		-----	

جمع تضمینی که بانک دریافت می کند ۴۶۲

حال بانک چه قدر پول داده است؟ ۷۰ ریال وام پرداخت کرده و ۴۶۲ ریال تضمین دریافت کرده است.

یعنی وام گیرنده در حال حاضر با سه ریسک نا خواسته مواجه است (به عبارتی ریسک پروژه ۳۰٪ است)

- هم منزل و محل زندگی اش به وثیقه گذاشته شده
  - هم یک کارمند را درگیر کرده است
  - هم پروژه درگیر و به رهن گذاشته شده است
- } یعنی عملاً سه اعتبار را به خطر انداخته

### فرآیند پیشنهادی (وضع مطلوب)

- درحالیکه با توجه به ماهیت و نوع وام که از نوع مشارکتی (۷۰٪ بانک و ۳۰٪ وام گیرندگان) است عملاً باید به

- |  |   |                              |                  |
|--|---|------------------------------|------------------|
| <p>← پس وام گیرندگان حداکثر تنها باید ۴۰٪ تضمین نماید. چرا که ۳۰٪ از سهم خود را در ابتدا به یک حساب مشترک پرداخت می نماید.</p> | <table style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">(۱) سهم وام گیرندگان ۳۰ ریال</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">سهم بانک ۷۰ ریال</td> </tr> </table> | (۱) سهم وام گیرندگان ۳۰ ریال | سهم بانک ۷۰ ریال |
| (۱) سهم وام گیرندگان ۳۰ ریال   |   |                              |                  |
| سهم بانک ۷۰ ریال   |   |                              |                  |

- |   |  |                             |                  |
|---|--|-----------------------------|------------------|
| <p>← پس وام گیرندگان حداکثر باید ۷۰٪ (سهم بانک) را تضمین نماید.</p> | <table style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">(۲) سهم سرمایه گذار ۳۰ ریال</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">سهم بانک ۷۰ ریال</td> </tr> </table> | (۲) سهم سرمایه گذار ۳۰ ریال | سهم بانک ۷۰ ریال |
| (۲) سهم سرمایه گذار ۳۰ ریال   |  |                             |                  |
| سهم بانک ۷۰ ریال  |  |                             |                  |

- |  |  |                             |                  |
|--|--|-----------------------------|------------------|
| <p>← پس وام گیرندگان نهایتاً باید یکی از سه مورد بالا یعنی ۱۵۴ ریال را تضمین نماید نه اینکه سه برابر ۱۵۴ ریال را تضمین نماید .</p> | <table style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">(۳) سهم سرمایه گذار ۳۰ ریال</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">سهم بانک ۷۰ ریال</td> </tr> </table> | (۳) سهم سرمایه گذار ۳۰ ریال | سهم بانک ۷۰ ریال |
| (۳) سهم سرمایه گذار ۳۰ ریال  |  |                             |                  |
| سهم بانک ۷۰ ریال   |  |                             |                  |

## اجرای پروژه با اخذ وام هایی با نرخ بالا (۱۸٪)

### خلاصه نقد نرخ بالای بهره برای تولید

#### پیش فرض ها

- اخذ وام با نرخ بهره ۱۸٪
- قیمت تمام شده محصول ۱۰۰ ریال
- نرخ مورد انتظار (حداقل سود) ۲۰٪

نرخ بهره	۱۸٪
اگر به جای احداث کارخانه پول خود را در بازار (یا بانک) می برد	۲۰٪
ریسک سرمایه	۵٪

-----  
۴۳٪

یعنی وقتی قیمت تمام شده کلایی ۱۰۰ ریال باشد ۴۳ ریال هم باید به آن اضافه تا منافع سرمایه گذاری تأمین شود و بتواند به فعالیت ادامه دهد. به عبارتی سود ۴۳٪ پروژه حداقلی است که هزینه ها و بهره بانکی را پوشش دهد.

بنابراین قیمت فروش حداقل برابر است با:  $۱۴۳ \text{ ریال} = ۱۰۰ * ۱/۴۳$

یعنی نرخ بازده داخلی (IRR) پروژه حداقل باید ۴۳٪ باشد تا پروژه توجیه پذیر باشد در غیر این صورت پروژه توجیه نخواهد داشت.

### در نتیجه سه انتخاب برای سرمایه گذار وجود دارد

- یا بالا رفتن قیمت فروش محصول در بازار که منجر به تورم می شود
- یا کاهش نرخ بهره و کاهش ریسک سرمایه
- یا تعطیلی پروژه و عدم تولید

### پیشنهاد بهبود (برای مشارکت های با سرمایه گذاری بالا)

۱- از طرف بانک یک نفر کارشناس به عنوان نماینده (یکی از شاغلین که از طریق تسهیلات بانکی جذب خواهد شد) در اجرای عملیات تا راه اندازی و حتی ادامه بهره برداری بر پروژه همکاری و نظارت نماید.

۲- بانک در سود و زیان پروژه عملاً مشارکت نماید

۳-

نتیجه:

۱- پروژه با نظارت اجرا شده

۲- مبلغ وثیقه کاهش پیدا کرده

۳- پروژه دچار تعطیلی نخواهد شد و تولید کننده قادر خواهد بود اقساط خود را به موقع پرداخت نماید