



سازمان همیاری شهرداری های خراسان رضوی
معاونت سرمایه گذاری، برنامه ریزی و امور شرکت ها

راهنمای نحوه نگارش طرح توجیهی فنی و اقتصادی

سازمان همیاری شهرداری های خراسان رضوی

مدیریت مطالعات اقتصادی

سازمان همیاری شهرداری های خراسان رضوی

معاونت سرمایه گذاری، برنامه ریزی و امور شرکت ها



مدارک و مستندات مورد نیاز کلیات طرح جهت دریافت موافقت

پس از تعیین نوع شخصیت متقاضی حقوقی یا حقیقی مدارک ذیل بسته به نوع شخصیت جهت اخذ موافقت اصولی طرح توسط سازمان همیاری، از وی دریافت می گردد:

۱. شخصیت حقوقی

- مدارک هویتی شرکت
- مدارک هویتی مدیران
- مدارک مربوط به بدهی های بانکی و غیر بانکی شرکت و مدیران
- خلاصه ۵۰۰ کلمه ای طرح
- خلاصه طرح کسب و کار
- اعلام ۵ عدد (در این مرحله فقط یک دید کلی و حدودی نیاز است): مبلغ مورد نیاز، زمان مورد نیاز، زمان به سود رسیدن، بازدهی مورد نیاز و میزان آورده متقاضی

۲. شخصیت حقیقی:

- مدارک هویتی مدیران
- مدارک مربوط به بدهی های بانکی و غیر بانکی متقاضی
- خلاصه ۵۰۰ کلمه ای طرح
- خلاصه طرح کسب و کار
- اعلام ۵ عدد (در این مرحله فقط یک دید کلی و حدودی نیاز است): مبلغ مورد نیاز، زمان مورد نیاز، زمان به سود رسیدن، بازدهی مورد نیاز و میزان آورده متقاضی

مدارک و مستندات مورد نیاز جزئیات طرح جهت دریافت موافقت نهایی (پوست ۲)

۱. بخش اول (مشخصات متقاضیان طرح)

- ۱.۱. سابقه متقاضی (نام و نوع شرکت، شماره ثبت و محل ثبت، سرمایه فعلی و اولیه شرکت، محل قانونی شرکت، موضوع فعالیت بر اساس اساسنامه، آخرین تغییرات قانونی شرکت، بازرسی اصلی و علی البدل)
- ۱.۲. سرمایه و سهامداران (سرمایه شرکت و نحوه تسهیم آن، اسامی سهامداران عمده با ذکر تعداد سهام و نوع سهام)
- ۱.۳. سوابق مدیریتی (سوابق تجربی و علمی اعضای هیئت مدیره، شامل تحصیلات و تجربیات مرتبط با نوع صنعت طرح)
- ۱.۴. وضعیت مجوزهای قانونی دریافت شده و مورد نیاز (جواز تأسیس، پروانه بهره برداری تولیدات، جواز توسعه در مورد طرح های توسعه، سایر مجوزهای لازم مرتبط قانونی مانند مجوز تولید مواد غذایی و بهداشتی)
- ۱.۵. بررسی سوابق اجرای پروژه های مشابه (سوابق مشابه در راه اندازی طرح ها، سوابق اجرایی در فروش و بازار محصولات طرح (با ذکر مقدار و ارزش آن طی سالهای گذشته)، سوابق اجرایی مشابه، امکانات بالقوه طرح)

۲. بخش دوم (مطالعات بازار)

- ۲.۱. معرفی محصول/خدمت (کد آیسیک، مشخصات ویژگی های محصول یا خدمت مانند انواع گریدها و طبقه بندی ها، استانداردهای ملی و بین المللی، قوانین حاکم بر صنعت طرح، تغییرات جهانی محصول/خدمت به لحاظ تغییرات تکنولوژی، مصرفی و ماهوی، زنجیره عرضه صنعت)
 - ۲.۲. معرفی کاربردهای محصول/خدمت
- محصول: مشخص نمودن محصول از لحاظ ماهیت مصرف مانند واسطه ای، مصرفی و سرمایه ای، مشخص نمودن انواع کالاهای جایگزین، مکمل)



مدیریت مطالعات اقتصادی

سازمان اسنادی و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران
معاونت سرمایه گذاری، برقراری و امور شرکت ها

- خدمت: مشخص نمودن زمینه های کاربری خدمت از لحاظ اجتماعی، طبقه هدف، مزیت نسبت به خدمات مشابه یا مکمل)
 - ۲,۳. تعیین بازار هدف (با در نظر گرفتن ملاحظات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی)
 - ۲,۳,۱. بررسی وضعیت رقابتی محصول/خدمت (جایگاه رقابتی داخلی و خارجی به لحاظ قیمت، کیفیت، تمایز، حسن شهرت، سهم بازار)
 - ۲,۳,۲. بررسی مواد اولیه، کمکی و مصرفی اصلی (نحوه دسترسی و تأمین به لحاظ تأمین داخلی و یا وارداتی، ارائه ی قیمت های جهانی در صورت وارداتی بودن، هزینه های تأثیر گذار بر قیمت مواد مانند تعرفه، هزینه حمل، ریسک های محتمل، ارائه روند تغییرات قیمت، وضعیت تجارت مواد اولیه، بررسی زمینه های خدمت مرتبط)
 - ۲,۴. عرضه محصول / خدمت
 - ۲,۴,۱. عرضه داخلی (تعداد واحدهای فعال و در دست احداث با ذکر ظرفیت اسمی و تولید واقعی به تفکیک استان، روند تولید سال های گذشته، تفکیک واحدهای اصلی تولید کننده)
 - ۲,۴,۱,۱. ذکر حداقل پنج واحد برتر داخلی و وضعیت آنها به لحاظ میزان و نحوه فروش در صورت امکان
 - ۲,۴,۱,۲. بررسی وضعیت عرضه کالاهای جانشین، مکمل
 - ۲,۴,۲. واردات (تعرفه ها و سود بازرگانی، کد تعرفه گمرکی، کشورهای مبدأ و میزان واردات و ارزش آن به تفکیک ریالی و ارزی طی ۵ سال گذشته)
 - ۲,۴,۲,۱. ذکر حداقل پنج کشور یا شرکت اصلی برتر تولید کننده در جهان عرضه کننده خدمت/محصول و تحلیل وضعیت آنها
 - ۲,۴,۲,۲. بررسی وضعیت واردات کالاهای جانشین، مکمل
 - ۲,۴,۲,۳. پیش بینی امکانات عرضه داخلی و واردات
- ۲,۵. تقاضا محصول / خدمت
 - ۲,۵,۱. صادرات (کد تعرفه گمرکی، تحلیل کمی و کیفی صادرات طی ۵ سال گذشته به لحاظ قدرت رقابتی و همچنین در خصوص کالاهای جانشین و یا مکمل در صورت وجود)
 - ۲,۵,۲. تقاضای داخلی (ارائه ضریب مصرف در بخش های مصرف کننده، بررسی الگوی مصرف جامعه، جایگاه محصول و همچنین در خصوص کالاهای جانشین و یا مکمل در صورت وجود)
 - ۲,۵,۳. پیش بینی تقاضا (پیش بینی تقاضای صادراتی و داخلی به لحاظ مصرفی، واسطه ای و سرمایه ای بودن با استفاده از روش پیش بینی مناسب)

راهنمای نحوه نگارش طرح توجیهی فنی و اقتصادی

- ۲,۶. تحلیل موازنه پیش بینی عرضه و تقاضا
- ۲,۷. بررسی قیمت محصول / خدمت (تحلیل قیمت رقبا داخلی و یا خارجی (بنکداری، میانی، مویرگی، مصرف کننده)، تأثیر عوامل تأثیرگذار بر قیمت مانند تعرفه، هزینه حمل و سایر ریسک های مرتبط، تعیین وضعیت فروش و کانال های توزیع، تعیین دوره وصول مطالبات، رویکرد قیمت گذاری محصول / خدمت طرح، بازاریابی و تبلیغات و پیش بینی تغییرات آن)
- ۲,۸. بررسی عوامل کلیدی رقابت پذیری صنعت طرح (به لحاظ اقتصادی و بازار محصولات) و استراتژی های طرح حاضر به منظور دستیابی و ارتقاء سطح آن
- ۲,۹. تعیین عوامل محیطی و درونی طرح (تحلیل SWOT)
- ۲,۱۰. تبیین ریسک های مرتبط با بازار طرح و ارائه راهکارهای پیشنهادی به منظور کنترل آن ها
- ۲,۱۱. موقعیت مکانی طرح (معرفی استان، شهرستان، محل قرارگیری طرح و راه های دسترسی، وضعیت جمعیتی، اقلیمی و آب و هوایی، وضعیت اقتصادی حوزه نفوذ طرح، وضعیت اشتغال، وضعیت صنایع، ویژگی های زیر بنایی)
- ۲,۱۲. بررسی و توجیه محل طرح به لحاظ دسترسی به مواد اولیه، بازار مصرف، منابع نیروی انسانی متخصص و سایر عوامل تأثیرگذار بر مکان یابی طرح (مانند دسترسی به آب، برق، انرژی، راه های ارتباطی، وضعیت آب و هوایی، مسایل زیست محیطی)
۳. بخش سوم (مطالعات فنی و مهندسی)
- ۳,۱. ارائه وضعیت فعلی دانش فنی و تکنولوژی روز تولید محصول / ارائه خدمت در دنیا (شامل عمر مفید تکنولوژی و محصول)
- ۳,۲. ارائه مشخصات فنی مواد اولیه، مصرفی و محصولات
- ۳,۳. بررسی روش های مختلف تولید، شناسایی و ارزیابی و مقایسه، دلایل انتخاب تکنولوژی مورد نظر
- ۳,۴. بررسی مسائل زیست محیطی و ایمنی در خصوص فرآیند تولید، محصول و مواد اولیه
- ۳,۵. الزامات و ضرورت های مرتبط با دانش فنی و چگونگی انتقال آن



مدیریت مطالعات اقتصادی

سازمان ملی استاندارد ایران
معاونت سرمایه گذاری، برنامه ریزی و امور شرکت ها

۳,۶. روش تولید (شرط مبسوطی از روش تولید، نموداری از گردش کار مواد ترجیحا نمودار OPC، شناسایی فازهای کنترل کیفی و الزامات آن، بیان گلوگاه های فرآیند) نحوه ذخیره و انبارش مواد اولیه، نیمه ساخته و محصول نهایی

۳,۷. محاسبات فنی طرح

۳,۷,۱. تعیین نوبت های کاری (روز، ساعت، تعداد شیفت)

۳,۷,۲. تعیین ظرفیت عملیاتی طرح در سالهای مختلف (با احتساب ظرفیت ماشین آلات و خطوط تولید)

۳,۷,۳. محاسبه زمین و ساختمان انجام شده و مورد نیاز (به تفکیک زمین، ساختمان های تولیدی، اداری، خدماتی، محوطه سازی، زیرسازی، دیوارکشی، کانال کشی، فضای سبز و ...) با ذکر ابعاد، قیمت واحد و قیمت کل

۳,۷,۴. تعیین ماشین آلات موجود و مورد نیاز طرح به تفکیک نوع آن و با احتساب قیمت (ریالی، ارزی) با مشخص نمودن کشور و شرکت سازنده، کد و مشخصات فنی

۳,۷,۵. تعیین تأسیسات برقی و مکانیکی موجود و مورد نیاز طرح به تفکیک و با ذکر مشخصه های فنی و قیمت

۳,۷,۶. تعیین تجهیزات پشتیبانی، اداری، خدماتی، کارگاهی و لوازم آزمایشگاهی موجود و مورد نیاز با ذکر مشخصات و قیمت

۳,۷,۷. مجوزها، پروانه ها، حق الامتیازات موجود و مورد نیاز با ذکر هزینه مربوطه و برنامه زمانی در خصوص موارد مورد نیاز آتی

۳,۷,۸. برآورد وسائط حمل و نقل درون کارگاهی و برون کارگاهی مورد نیاز و موجود با ذکر مشخصات و قیمت

۳,۷,۹. نمودار سازمانی

۳,۷,۱۰. تعیین نیروی انسانی مورد نیاز به تفکیک بخش ها و با ذکر تخصص مورد نیاز (تولیدی، غیر تولیدی) و جدول زمانی تعداد نیروی انسانی مورد نیاز به تفکیک بخش ها حسب ظرفیت تولیدی در نظر گرفته شده بصورت سالانه

۳,۷,۱۱. برآورد میزان مصرف مواد اولیه، مصرفی و بسته بندی به ازای واحد محصول به تفکیک و با ذکر مشخصه های فنی، محاسبه درصد ضایعات و وضعیت آن

۳,۷,۱۲. اطلاعات فنی طرح (شامل نقشه ساختمانها (Site Plan)، همراه با جانمایی (Lay Out) ماشین آلات با ذکر ظرفیت آنها، نقشه جریان و نمودار از - به)

۳,۷,۱۳. برآورد میزان مصرف برق، آب، سوخت، ارتباطات و غیره به تفکیک تولید و غیر تولید



سازمان بهاری شورای فنی خراسان رضوی
معاونت سرمایه گذاری، برنامه ریزی و امور شرکت ها

راهنمای نحوه نگارش طرح توجیهی فنی و اقتصادی

۳,۸. برآورد زمانبندی اجرای طرح (WBS تا حداقل سطح دوم و در صورت امکان RBS)

۳,۹. بررسی عوامل کلیدی رقابت پذیری صنعت طرح به لحاظ انواع تکنولوژی های تولید و استراتژی های

طرح حاضر به منظور دستیابی و ارتقاء سطح آن

۳,۱۰. تبیین ریسکهای فنی طرح و ارائه پیشنهاد به منظور کنترل آنها

۴. بخش چهارم (مطالعات مالی و اقتصادی)

۴,۱. مفروضات طرح (شامل ظرفیت اسمی و عملیاتی طرح (به تفکیک محصولات)، دوره ساخت و بهره

برداری، تعداد روز کاری در سال، تعداد ساعات کاری روزانه، نرخ رشد GDP، نرخ تورم، نرخ رشد

سالانه (قیمت مواد اولیه، قیمت مواد مصرفی، قیمت محصولات، هزینه های تولید، هزینه های

نگهداری و تعمیرات، حقوق و دستمزد و ...)، نرخ رشد سالانه قیمت ارز، نرخ مالیات بر درآمد، نرخ

مالیات بر ارزش افزوده، نوع مصرف ارزی (برای خرید و فروش مواد و محصولات و یا ماشین آلات به

تفکیک مبادله‌ای، آزاد نقدی، آزاد صرافی)، نرخ های بیمه ای (سهام کارفرما، سهم پرسنل)، نرخ هزینه

های سربار (بازاریابی به فروش، توزیع، آموزش، راه اندازی، پیش بینی نشده، نگهداری و تعمیرات و ...)

۴,۲. برآورد هزینه های سرمایه‌ای (به تفکیک انجام شده و مورد نیاز، ریالی و ارزی): شامل زمین، آماده

سازی، زیرسازی، محوطه سازی، انواع ساختمان سازی (تولیدی، اداری، خدماتی و ...)، تأسیسات،

ماشین آلات و تجهیزات تولید، تجهیزات کارگاهی و آزمایشگاهی، وسائط حمل (درون و برون

کارگاهی)، سیستمهای ایمنی و حفاظتی، وسایل اداری و خدماتی، هزینه های قبل از بهره برداری،

درصد هزینه های پیش بینی نشده و ...

۴,۳. جدول استهلاکات دارایی‌های ثابت (بر اساس فهرست دارایی‌ها و با توجه به جدول استهلاکات موضوع

ماده ۱۵۱ قانون مالیاتهای مستقیم)

۴,۴. برآورد هزینه‌های سالانه طرح (شامل جدول هزینه های نیروی انسانی به تفکیک تولیدی و اداری (نوع،

تعداد، هزینه ماهانه، هزینه سالانه)، فهرست مواد اولیه-مصرفی به ازای واحد تولید محصول (شامل نوع،

میزان، قیمت)، هزینه های سالانه انرژی و ابزار و تجهیزات (به تفکیک تولیدی و اداری با ذکر محاسبه

واحد مصرف و بهاء واحد)، هزینه‌های سربار تولیدی سالانه (نگهداری و تعمیرات، قطعات یدکی و ...)

هزینه‌های سربار اداری، فروش و عمومی، هزینه‌های استهلاک سالانه، هزینه های مالی (بهره وام و ...)



مدیریت مطالعات اقتصادی

سازمان همکاری شهرداری های خراسان رضوی
معاونت سرمایه گذاری، برنامه ریزی و امور شرکت ها

- ۴,۵. جدول درصد هزینه های ثابت و متغییر سالانه
- ۴,۶. خالص سرمایه در گردش مورد نیاز بر اساس سالهای مختلف بهره برداری: دارایی های جاری (شامل ذخیره مورد نیاز موجودی های اولیه، نیمه ساخته و محصول، لوازم یدکی، انرژی و تجهیزات، نگهداری و تعمیرات، برآورد حسابهای دریافتنی (به تفکیک دوره وصول مطالبات گروه محصولات طرح)، وجه نقد مورد نیاز و ...)، بدهی های جاری (حسابهای پرداختنی در خصوص خرید مواد اولیه، انرژی و تجهیزات، حقوق و دستمزد، نگهداری و تعمیرات، بالاسری و ...)
- ۴,۷. تحلیل عوامل تأثیر گذار اصلی برای بهاء تمام شده محصولات / خدمات
- ۴,۸. جدول درآمدی طرح (شامل مقدار و قیمت محصولات به تفکیک و برای دوره های مختلف بهره برداری)
- ۴,۹. صورت سود و زیان طرح
- ۴,۱۰. جدول تأمین مالی به تفکیک آورده شرکاء، تأمین مالی کوتاه مدت، وام (محاسبه وام با ذکر رقم، نرخ سالانه، هزینه های کارمزد، جدول محاسبات وام شامل اصل دریافتی، پرداخت اصل وام، بهره وام، مانده انتهای دوره وام)
- ۴,۱۱. جدول منابع و مصارف طرح (به تفکیک انجام شده و مورد نیاز سالهای آتی)
- ۴,۱۲. جریان نقدی آزاد طرح (جریانهای وجه نقد ورودی، جریانهای نقد خروجی، افزایش (کاهش) در وجه نقد، وجه نقد انباشته) و محاسبه شاخصهای اقتصادی طرح (IRR، NPV، دوره بازگشت سرمایه و ...)
- ۴,۱۳. تحلیل حساسیت شاخصهای اقتصادی با توجه به تغییرات قیمت محصولات، درصد فروش و افزایش هزینه های تولید
- ۴,۱۴. تبیین ریسک های مالی و اقتصادی طرح و ارائه پیشنهاد به منظور کنترل آنها

سازمان همکاری شهرداری های خراسان رضوی

معاونت سرمایه گذاری، برنامه ریزی و امور شرکت ها