



ساختار و فرآیند مشارکت و سرمایه‌گذاری

روش‌های شناسایی و جذب سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی و
ارزیابی، رتبه‌بندی و توان سنجی سرمایه‌گذاران

(۰۲-۰۱)

ویرایش نهایی

شهریور ماه ۱۳۹۴



فهرست

- ۱- هدف ۳
- ۲- دامنه کاربرد ۳
- ۳- مسئولیت اجرا ۳
- ۴- تعاریف و اصطلاحات ۳
- ۵- شرح دستورالعمل ۵
- ۵-۱- روش های شناسایی سرمایه گذار ۵
- ۵-۱-۱- فراخوان عمومی ۵
- ۵-۱-۲- حضور در نمایشگاه های تخصصی معرفی فرصت های سرمایه گذاری در داخل کشور ۵
- ۵-۱-۳- حضور در نمایشگاه های تخصصی معرفی فرصت های سرمایه گذاری در خارج از کشور ۵
- ۵-۱-۴- مکاتبه با سرمایه گذاران بالقوه ۶
- ۵-۱-۵- ایجاد پایگاه اطلاع رسانی و معرفی فرصت های سرمایه گذاری ۶
- ۵-۲- حوزه های فعالیت سرمایه گذاران ۶
- ۵-۳- ارزیابی و توان سنجی ۷
- ۵-۳-۱- ماهیت سرمایه گذار ۷
- ۵-۳-۲- سرمایه ثبتي و میانگین حساب سرمایه گذار ۸
- ۵-۳-۳- نیروی انسانی ۹
- ۵-۳-۴- مدرک تحصیلی اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل ۹
- ۵-۳-۵- تعداد پرسنل ۱۰
- ۵-۳-۶- تخصص پرسنل ۱۰
- ۵-۳-۷- سوابق سرمایه گذاری ۱۱
- ۵-۳-۸- سرمایه غیر نقدی (املاک، سهام) ۱۳
- ۵-۳-۹- تجهیزات و ماشین آلات ۱۳
- ۵-۳-۱۰- گواهی نامه صلاحیت و عضویت در انجمن های تخصصی ۱۴
- ۵-۳-۱۱- امتیاز نهایی سرمایه گذار ۱۴
- ۶- محدودیت های سرمایه گذاری ۱۵



-
- ۷- بازبینی دستورالعمل ۱۶
- ۸- سوابق و ضمایم دستورالعمل ۱۶
- کاربرگ شماره ۱: ارزیابی کیفی سرمایه گذاران ۱۷



۱- هدف

هدف از تدوین این دستورالعمل استقرار نظامی یکپارچه جهت شناسایی و ارزیابی سرمایه گذاران دارای صلاحیت به منظور سرمایه گذاری در پروژه های تعریف شده بر روی اراضی متعلق به سازمان ملی زمین و مسکن و یا پروژه های تعریف شده توسط سازمان در راستای انجام مأموریت ها و فعالیت های سازمان، تشریح مراحل ارزیابی و انتخاب به منظور عقد قرارداد می باشد. شایان ذکر است در راستای حصول هدف مذکور با رویکردی جامع، نظام فنی اجرایی کشور، قانون برگزاری مناقصات (مصوب سال ۱۳۸۳ توسط مجلس شورای اسلامی)، بخش نامه دستورالعمل ارزیابی کیفی سرمایه گذاران طرح ها و پروژه های مشارکت عمومی و خصوصی و قانون حمایت و تشویق سرمایه گذاری خارجی به عنوان ضوابط بالادستی مدنظر قرار گرفته است.

۲- دامنه کاربرد

کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی دارای تابعیت ایرانی و غیرایرانی دارای پتانسیل سرمایه گذاری در حوزه های مأموریت سازمان ملی زمین و مسکن را شامل می شود.

۳- مسئولیت اجرا

ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران بر عهده کمیته فنی و بازرگانی است و نتیجه ارزیابی از سوی کمیسیون ارزیابی سرمایه گذاران اعلام می شود.

مسئولیت نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل بر عهده عضو هیئت مدیره مربوطه در سازمان ملی زمین و مسکن می باشد.

۴- تعاریف و اصطلاحات

- سرمایه گذار یا مشارکت کننده: عبارت است از اشخاص حقیقی یا حقوقی، ایرانی و غیرایرانی که با اطلاع از پتانسیل خود و پروژه های سرمایه گذاری سازمان ملی زمین و مسکن در چارچوب توافقات و قراردادهای منعقد شده به سرمایه گذاری اقدام می نمایند.



مراد از سرمایه گذار غیر ایرانی اشخاص حقیقی و حقوقی هستند که بر اساس قوانین جاری کشور جمهوری اسلامی ایران (وزارت امور اقتصادی و دارایی و...)، ورود منابع خارجی آنان مجاز شمرده شده و می تواند به جریان سرمایه گذاری تزریق شود.

- سرمایه: عبارت است از انواع منابع اعم از نقدی و غیر نقدی، منقول و غیرمنقول که توسط سرمایه گذار یا مشارکت کننده اظهار می شود.

- توان سنجی: فرآیندی است در راستای ارزیابی توان فنی و مالی سرمایه گذار که از ثبت نام آغاز و پس از ارزیابی توسط کمیته فنی و بازرگانی و تأیید نهایی کمیسیون ارزیابی سرمایه گذاران، نتیجه آن به سرمایه گذار اعلام می گردد.

- کمیته فنی و بازرگانی: ارزیابی کیفی و فنی سرمایه گذاران بر عهده کمیته فنی و بازرگانی است که هیاتی است با حداقل سه عضو خبره فنی و بازرگانی صلاحیت دار و از سوی کمیسیون ارزیابی سرمایه گذاران انتخاب می شود.

تبصره: نتیجه ارزیابی سرمایه گذاران توسط کمیته فنی و بازرگانی بایستی به تأیید کمیسیون ارزیابی سرمایه گذاران برسد. این کمیسیون در هنگام فراخوان مشارکت، کمیسیون مناقصه نام می گیرد.

- کمیسیون ارزیابی سرمایه گذاران: کمیسیونی مرکب از اعضاء ذیل که مسئولیت ارزیابی سرمایه گذاران بر اساس معیارهای مشخص شده در این دستورالعمل را به عهده دارد.

۱- عضو هیئت مدیره مربوطه (رئیس کمیسیون)

۲- معاون فنی و مهندسی

۳- نماینده ذیحسابی سازمان ملی زمین و مسکن

تبصره: کمیسیون ارزیابی کیفی سرمایه گذاران تنها در مورد پروژه های سطح ۱ متشکل از افراد فوق هستند. در پروژه های سطح دو و سه این وظایف توسط اداره کل استان و از طریق کمیسیون متشکل از افراد زیر انجام می شود.

۱- مدیر کل استان (رئیس کمیسیون)

۲- مدیر امور مسکن اداره کل استان

۳- نماینده ذیحسابی سازمان ملی زمین و مسکن



۵- شرح دستور العمل

۵-۱- روش های شناسایی سرمایه گذار

معاونت مشارکت و سرمایه گذاری در راستای شناسایی سرمایه گذاران اقدامات زیر را انجام می دهد:

۵-۱-۱- فراخوان عمومی

برای این منظور از طریق سایت سازمان، جراید، روزنامه های کثیرالانتشار (سراسری و استانی) و رسانه های عمومی داخلی و بین المللی، واحدهای استانی و... فراخوان شناسایی سرمایه گذاران بالقوه داخلی و خارجی اطلاع رسانی می شود.

۵-۱-۲- حضور در نمایشگاه های تخصصی معرفی فرصت های سرمایه گذاری در داخل کشور

در این روش از طریق شرکت در نمایشگاه های داخلی مرتبط (سرمایه گذاری، راه و ساختمان، حمل و نقل، شهرسازی و...) در سطح کشور نسبت به معرفی فرصت های موجود و تسهیلات اعطایی به سرمایه گذاران داخلی اقدام می گردد.

۵-۱-۳- حضور در نمایشگاه های تخصصی معرفی فرصت های سرمایه گذاری در خارج از کشور

در این راستا پس از شناسایی و تعیین کشورهای هدف بر مبنای قوانین جاری کشور و منافع اقتصادی حاصل نسبت به حضور در نمایشگاه مربوطه با هدف معرفی فرصت های سرمایه گذاری و مشارکتی سازمان ملی زمین و مسکن اقدام می گردد.

از جمله اقدامات تسهیل کننده این امر می توان به موارد ذیل اشاره نمود:

۱- شرکت در نمایشگاه های تخصصی منطقه ای (سرمایه گذاری، راه و شهرسازی، حمل و نقل و...)

۲- تأسیس دفتر منطقه ای جذب سرمایه گذار در کشورهای هدف

لازم به ذکر است که از مهم ترین ابزار تحقق جذب منابع سرمایه گذاری خارجی، تهیه بسته های اطلاعاتی منسجم حاوی اطلاعات فرصت های سرمایه گذاری به همراه تسهیلات خاص پیش بینی شده می باشد.

نکته- حضور کارشناسان سازمان ملی زمین و مسکن در نمایشگاه های تخصصی مرتبط در خارج از کشور بر مبنای آیین نامه نظارت بر مسافرت های خارجی دستگاه های اجرایی می باشد.

معرفی کارشناسان از جانب معاون مشارکت ها بوده و پس از تأیید مدیرعامل سازمان اقدام لازم صورت خواهد پذیرفت.



۵-۱-۴- مکاتبه با سرمایه گذاران بالقوه

در این روش با استفاده از بانک های اطلاعاتی موجود شامل هلدینگها و شرکت های سرمایه گذاری، صاحبان صنایع، بازرگانان، مؤسسات مالی و اعتباری، افراد حقیقی و حقوقی دارای سابقه سرمایه گذاری با نهادهای شهری از جمله شهرداری ها و ... اقدام به شناسایی سرمایه گذاران بالقوه که پتانسیل حضور در طرح های مشارکتی را دارند می گردد.

تعیین گروه های حائز شرایط جهت ارسال دعوت نامه پس از بررسی کارشناسان حوزه مشارکت ها و با تأیید عضو هیئت مدیره مربوطه به صورت گزینشی مکاتبه و فرصت های سرمایه گذاری به آن ها معرفی گردد.

۵-۱-۵- ایجاد پایگاه اطلاع رسانی و معرفی فرصت های سرمایه گذاری

با طراحی و ساماندهی پایگاه اطلاع رسانی منسجم امکان دسترسی سریع و رصد به روز اطلاعات فرصت های سرمایه گذاری و معرفی فرصت های جدید فراهم می گردد.

در این راستا معاونت مشارکت و سرمایه گذاری پس از شناسایی سرمایه گذاران (بر مبنای روش های ذکر شده)، از ایشان دعوت به عمل می آورد تا مدارک و اطلاعات خود را از طریق سامانه ای که به این منظور طراحی و راه اندازی شده است به معاونت مشارکت و سرمایه گذاری ارائه دهند. مدارک ارائه شده مبنای ارزیابی و توان سنجی سرمایه گذاران خواهد بود.

۵-۲- حوزه های فعالیت سرمایه گذاران

۱- سرمایه گذاری در امور مسکن به صورت شهرک سازی و ایجاد سکونت گاه های مورد نیاز جمعیت ساکن کلان شهرها؛

۲- سرمایه گذاری در احداث مجتمع های تجاری و خدماتی، تفریحی ورزشی، فرهنگی و ...؛

۳- سرمایه گذاری در ایجاد امکانات و تجهیزات شهری؛

۴- سرمایه گذاری در احداث و ایجاد زیرساخت، تأسیسات شهری و تأمین خدمات شهری؛

۵- سرمایه گذاری در امور مرتبط با توسعه حمل و نقل جاده ای، ریلی، دریایی و هوایی؛

۶- سرمایه گذاری در امور مربوط به بهبود و ارتقاء فرهنگ شهر و شهرنشینی؛

۷- سرمایه گذاری در کلیه امور مرتبط با مأموریت های سازمان؛



۵-۳- ارزیابی و توان سنجی

معیارهایی که برای ارزیابی و توان سنجی سرمایه گذاران در نظر گرفته شده است عبارتند از:

(۱) ماهیت سرمایه گذار؛

(۲) سرمایه ثبتي؛

(۳) میانگین حساب سرمایه گذار؛

(۴) نیروی انسانی؛

(۵) سوابق سرمایه گذاری؛

(۶) سرمایه غیر نقدی (املاک، سهام)؛

(۷) ماشین آلات و تجهیزات؛

(۸) گواهینامه صلاحیت و عضویت در انجمن های تخصصی؛

در ادامه به تفصیل ضمن بیان معیارهای ارزیابی و توان سنجی سرمایه گذاران اقدام به تعیین نحوه امتیازدهی سرمایه گذاران بر مبنای این معیارها گردیده است.

۵-۳-۱- ماهیت سرمایه گذار

متقاضیان سرمایه گذاری به دو دسته تقسیم می شوند:

الف - اشخاص حقوقی

ب - اشخاص حقیقی



جدول شماره (۱): امتیازدهی ماهیت سرمایه گذار

امتیاز	شرح
۵۰	شرکتها و مؤسسات سرمایه گذاری
۳۰	سایر شرکتها و مؤسسات
۲۰	اشخاص حقیقی

۵-۳-۲- سرمایه ثبتی و میانگین حساب سرمایه گذار

جدول شماره (۲): امتیازدهی سرمایه ثبتی سرمایه گذار (حقوقی) جدول شماره (۳): امتیازدهی میانگین حساب سرمایه گذار (حقوقی، حقیقی)

امتیاز	میانگین حساب
۵۰	یک میلیارد ریال تا ده میلیارد ریال
۷۵	ده میلیارد ریال تا سی میلیارد ریال
۱۰۰	سی میلیارد ریال تا شصت میلیارد ریال
۱۲۵	شصت میلیارد ریال تا صد میلیارد ریال
۱۵۰	صد میلیارد ریال به بالا

امتیاز	سرمایه ثبتی
۵۰	پانصد میلیون ریال تا دو میلیارد ریال
۷۵	دو میلیارد ریال تا سه میلیارد ریال
۱۰۰	سه میلیارد ریال تا چهار میلیارد ریال
۱۵۰	چهار میلیارد ریال تا پنج میلیارد ریال
۲۰۰	پنج میلیارد ریال به بالا

- حداقل سرمایه ثبتی اشخاص حقوقی جهت کسب امتیاز پانصد میلیون ریال و حداکثر امتیاز قابل اخذ از سرمایه ثبتی ۲۰۰ امتیاز می باشد.

تبصره: سرمایه گذاران حقیقی و حقوقی که سرمایه ثبتی آنها کمتر از حداقل قید شده در جداول شماره (۳ و ۲) باشد، حائز شرایط نبوده و مورد ارزیابی قرار نمی گیرند.

- اشخاص حقیقی امتیاز سرمایه ثبتی را کسب نمی کنند. (مطابق جدول شماره ۲)

- حداقل میانگین حساب های بانکی در طول یک سال گذشته شرکت جهت کسب امتیاز می بایست بیش از یک میلیارد ریال باشد و حداکثر امتیاز قابل اخذ از میانگین حساب های بانکی ۱۵۰ امتیاز می باشد. (مطابق جدول شماره ۳)



- حداقل میانگین حساب های بانکی سرمایه گذار حقیقی (در طول یک سال گذشته) جهت اخذ امتیاز می بایست بیش از یک میلیارد ریال باشد و حداکثر امتیاز قابل اخذ از میانگین حساب های بانکی ۱۵۰ امتیاز می باشد. (مطابق جدول شماره ۳)

۳-۳-۵- نیروی انسانی

مدرک تحصیلی اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل

- به مدرک تحصیلی حداکثر امتیاز ۲۰ تعلق می گیرد.

اشخاص حقوقی: حداکثر ۱۰ امتیاز مربوط به مدرک تحصیلی مدیرعامل و ۱۰ امتیاز مربوط به مدارک تحصیلی اعضای هیئت مدیره به صورت مجموع می باشد. (مطابق جدول شماره ۴)

اشخاص حقیقی: حداکثر ۱۰ امتیاز در نظر گرفته می شود. (مطابق جدول شماره ۴)

جدول شماره (۴): امتیازدهی مدارک تحصیلی هیئت مدیره

حقیقی	حقوقی							مدیرعامل	سمت مدرک
	هیئت مدیره								
	هفت نفر	شش نفر	پنج نفر	چهار نفر	سه نفر	دو نفر			
۱۰	۱,۴۳	۱,۶۶	۲	۲,۵	۳,۳۳	۵	۱۰	کارشناسی وبالتر	
۸	۱,۱۴	۱,۳۳	۱,۶	۲	۲,۶۶	۴	۸	کاردانی	
۲	۰,۲۹	۰,۳۳	۰,۴	۰,۵	۰,۶۷	۱	۲	دیپلم	

لازم به ذکر است در صورتی که مدیرعامل عضو هیئت مدیره نیز باشد فقط امتیاز مدیرعاملی برای وی محاسبه می گردد.



تعداد پرسنل

جدول شماره (۵): امتیازدهی تعداد پرسنل فعال

امتیاز	تعداد
۵	از ۵ تا ۱۰ نفر
۱۰	از ۱۱ تا ۲۰ نفر
۱۵	از ۲۱ تا ۵۰ نفر
۴۰	بیش از ۵۰ نفر

تخصص پرسنل

امتیاز تخصص پرسنل برابر مجموع امتیازات تخصص هر پرسنل و حداکثر برابر ۴۰ امتیاز می باشد.

امتیاز تخصص هر پرسنل = (امتیاز رشته تحصیلی) + (ضریب مدرک تحصیلی × مدت تجربه کاری).

امتیاز ضریب مدرک تحصیلی و امتیاز رشته تحصیلی از جدول شماره ۶ و ۷ استخراج می شود:

جدول شماره (۶): ضریب مدرک تحصیلی پرسنل

ضریب مدرک تحصیلی	مدرک تحصیلی
۰/۱۵	کارشناسی ارشد و بالاتر
۰/۱	کارشناسی
۰/۰۵	کاردانی

جدول شماره (۷): امتیازدهی رشته تخصص پرسنل

امتیاز رشته تحصیلی	رشته تحصیلی
۱	عمران
۰,۷۵	معماری و شهرسازی
۰,۵	مدیریت
۰,۵	تأسیسات برق، مکانیک و ...
۰/۲	سایر



۵-۳-۴- سوابق سرمایه گذاری

امتیاز سوابق سرمایه گذاری بر مبنای فرم تجربه و سوابق سرمایه گذاری یا مشارکت سرمایه گذار (پیوست شماره ۴) مطابق رابطه ذیل محاسبه می شود:

امتیاز سابقه سرمایه گذاری = امتیاز هر مورد سرمایه گذاری (معادل ۵ امتیاز) + امتیاز محاسبه شده از طریق جداول شماره ۸ تا ۱۱
لازم به ذکر است که مجموع امتیاز قابل اخذ در این مرحله تا سقف دویست امتیاز برای پنج مورد در نظر گرفته می شود.

جدول شماره (۸): وضعیت سوابق کاری و محاسبه امتیاز سوابق کاری سرمایه گذار

حد اکثر امتیاز	معیارهای امتیازدهی هر پروژه سرمایه گذار
۵	به ازای یک پروژه سرمایه گذاری
۳۰	مساحت زیربنای پروژه (بر حسب مترمربع)
۱۵	وضعیت قرارداد
۵۰	ارزش سرمایه گذاری قبلی (ریال)

جدول شماره (۹): حجم زیربنای پروژه ها و محاسبه امتیاز سوابق کاری سرمایه گذار

امتیاز	مساحت زیربنای پروژه (بر حسب مترمربع)
۵	کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع
۱۰	۱۰۰۰ تا ۳۰۰۰ مترمربع
۱۵	۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع
۲۰	۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع
۲۵	۱۰۰۰۰ تا ۵۰۰۰۰ مترمربع
۳۰	۵۰۰۰۰ مترمربع و بیشتر



جدول شماره (۱۰): وضعیت قرارداد های قبلی و محاسبه امتیاز سوابق کاری سرمایه گذار

امتیاز	وضعیت قرارداد
۵	اتمام با تأخیر غیر مجاز
۱۰	اتمام با تأخیر مجاز
۱۵	اتمام در موعد مقرر

در صورتی که سوابقی به نام شرکت وجود نداشته باشد و یا شرکت تازه تأسیس باشد، سوابق مرتبط اعضای هیئت مدیره یا مدیرعامل به تشخیص کمیسیون ارزیابی سرمایه گذاران به عنوان سوابق امتیاز آور برای شرکت محسوب خواهد گردید.

جدول شماره (۱۱): حجم سرمایه گذاری قبلی و محاسبه امتیاز سوابق کاری سرمایه گذار

امتیاز	ارزش سرمایه گذاری قبلی (ریال)
۵	کمتر از ده میلیارد
۱۰	بین ده میلیارد تا سی میلیارد
۲۰	بین سی میلیارد تا پنجاه میلیارد
۳۰	بین پنجاه میلیارد تا هفتاد میلیارد
۴۰	بین هفتاد میلیارد تا یکصد میلیارد
۵۰	یکصد میلیارد و بیشتر

تبصره: سرمایه گذاران حقیقی و حقوقی که فاقد سابقه سرمایه گذاری باشند حائز شرایط نبوده و مورد ارزیابی قرار نمی گیرند و تنها در صورت صلاح دید و با تشخیص کمیسیون ارزیابی سرمایه گذاران مورد ارزیابی قرار می گیرند .



۵-۳-۵- سرمایه غیر نقدی (املاک، سهام)

محاسبه امتیاز سرمایه گذار در این بخش از طریق جدول ذیل می باشد:

جدول شماره (۱۲): ارزیابی سرمایه غیر نقدی

امتیاز	ارزش سرمایه غیر نقدی (املاک ، سهام)
۲۵	ده میلیارد تا سی میلیارد ریال
۵۰	سی میلیارد تا شصت میلیارد ریال
۱۰۰	شصت میلیارد تا نود میلیارد ریال
۱۲۵	نود میلیارد تا یکصد و بیست میلیارد ریال
۱۵۰	یکصد و بیست میلیارد ریال و بیشتر

- سرمایه گذار می بایست نسبت به ارائه مدارک لازم جهت احراز مالکیت سرمایه غیر نقدی خود اقدام نماید.

- سرمایه های غیر نقدی در بخش سرمایه گذاران حقیقی می بایست به نام شخص سرمایه گذار و برای اشخاص حقوقی به نام شرکت و یا اعضا هیئت مدیره شرکت دارای حق امضا باشد.

تبصره: سرمایه گذاران حقیقی و حقوقی که ارزش سرمایه غیر نقدی (املاک ، سهام) آنها کمتر از حداقل قید شده در جدول شماره (۶) باشد ، حائز شرایط نبوده و مورد ارزیابی قرار نمی گیرند و تنها در صورت صلاح دید و با تشخیص کمیسیون ارزیابی سرمایه گذاران مورد ارزیابی قرار می گیرند .

۵-۳-۶- تجهیزات و ماشین آلات

جدول شماره (۱۳): مجموع امتیازات (حقیقی، حقوقی)

امتیاز	ماشین آلات و تجهیزات
۲۰	سیلوی سیمان، قالب های فلزی
۲۰	کامیون، تریلی ، خاور ، وانت
۱۵	لودر ، گریدر ، بلدوزر ، جرثقیل، تراکتور، بیل مکانیکی
۲۵	بتونیر، بچینگ، دامپر، پمپ ، بتن، اتومیکسر
۲۰	ویبراتور، بالابر، دستگاه جوش، دوربین نقشه برداری، ژنراتور برق

با توجه به اهمیت ماشین آلات و تجهیزات کارگاهی در مبحث ساخت و ساز پیش بینی اختصاص امتیاز به اشخاص حقیقی و حقوقی دارای امکانات فوق با ارائه مستندات بر مبنای جدول مقابل صورت می پذیرد.



۵-۳-۷- گواهینامه صلاحیت و عضویت در انجمن های تخصصی

اشخاص حقوقی دارای گواهینامه صلاحیت رشته راه و ساختمان و عضویت در انجمن های تخصصی مرتبط بر مبنای جدول ذیل دارای امتیاز می باشند و اشخاص حقیقی در این معیار امتیازی کسب نمی نمایند.

جدول شماره (۱۴): مجموع امتیازات گواهینامه صلاحیت و عضویت

امتیاز	گواهینامه صلاحیت
۴۰	انبوه سازی
۳۰	پیمانکاری پایه یک
۲۰	پیمانکاری پایه دو
۱۵	پیمانکاری پایه سه و چهار
۱۰	پیمانکاری پایه پنج
۱۰	عضویت در انجمن های تخصصی (هر عضویت ۵ و حداکثر تا سقف ۱۰ امتیاز)

تبصره: در صورت دارا بودن همزمان چند گواهینامه صلاحیت ، امتیازآورترین گواهینامه ملاک عمل خواهد بود.

۵-۳-۸- امتیاز نهایی سرمایه گذار

جدول شماره (۱۵): مجموع امتیازات (حقوقی، حقیقی)

ردیف	شرح امتیاز	حداکثر امتیازات
۱	ماهیت سرمایه گذار (جدول یک)	۵۰
۲	سرمایه ثبتی سرمایه گذار (جدول دو)	۲۰۰
۳	میانگین حساب سرمایه گذار (جدول سه)	۱۵۰
۴	نیروی انسانی سرمایه گذار (جدول چهار تا هفت)	۱۰۰
۵	سوابق کاری سرمایه گذار (جدول هشت تا یازده)	۲۰۰
۶	سرمایه غیر نقدی (املاک ، سهام) (جدول دوازده)	۱۵۰
۷	تجهیزات و ماشین آلات (جدول سیزده)	۱۰۰
۸	گواهینامه صلاحیت و عضویت در انجمن های تخصصی	۵۰
	مجموع	۱۰۰۰



۵-۳-۹- نحوه محاسبه رتبه سرمایه گذاران:

با توجه به مجموع امتیازات اخذ شده توسط متقاضیان بر اساس جداول ۱ الی ۷، رتبه سرمایه گذار طی جدول ذیل تعیین و میزان قابلیت سرمایه گذاری به شرح زیر می باشد. اعلام رتبه ارزیابی سرمایه گذار باید ظرف مدت حداکثر ۷ روز کاری پس از تکمیل مدارک انجام شود.

جدول شماره (۱۶): تعیین رتبه سرمایه گذار

امتیاز	۷۵۱-۱۰۰۰	۵۰۱-۷۵۰	۳۰۱-۵۰۰	۲۰۰-۳۰۰	<۲۰۰
رتبه	الف	ب	ج	د	مجاز به مشارکت نیست

رتبه الف: دارای قابلیت عقد قرارداد بیش از a_0 میلیارد ریال (ارزش ریالی سهم شرکت سرمایه گذار)
 رتبه ب: دارای قابلیت عقد قرارداد تا سقف a_0 میلیارد ریال (ارزش ریالی سهم شرکت سرمایه گذار)
 رتبه ج: دارای قابلیت عقد قرارداد تا سقف a_1 میلیارد ریال (ارزش ریالی سهم شرکت سرمایه گذار)
 رتبه د: دارای قابلیت عقد قرارداد تا سقف a_2 میلیارد ریال (ارزش ریالی سهم شرکت سرمایه گذار)

تصویر ۵: سطوح سرمایه گذاری a_0, a_1, a_2 به صورت سالانه تعیین و پس از تصویب در هیأت مدیره سازمان به واحدهای عملیاتی استانی ابلاغ می شود.

این مقادیر در سال اول به صورت مقادیر زیر است:

$$a_0 = \text{ریال } 500,000,000,000$$

$$a_1 = \text{ریال } 200,000,000,000$$

$$a_2 = \text{ریال } 100,000,000,000$$

۶- محدودیت های سرمایه گذاری

- سرمایه گذارانی که دارای سوء پیشینه حرفه ای (خلع ید) و یا دارای قرارداد مشارکتی یا سرمایه گذاری منجر به فسخ با سازمان ملی زمین و مسکن باشند، صلاحیت آنها رد و مورد ارزیابی قرار نمی گیرد.



- پیمانکاران و انبوه سازانی که در لیست سیاه سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور قرار دارند صلاحیت آنها رد می شود و مورد ارزیابی قرار نمی گیرد.
- فارغ از امتیاز کسب شده بر اساس ارزیابی صورت پذیرفته مشارکت کننده، در صورتی که محرز گردد اطلاعات ارائه شده توسط سرمایه گذار صحت نداشته، صلاحیت مشارکت کننده رد می گردد.
- عضو هیئت مدیره مربوطه می تواند بر اساس اسناد، مدارک و گزارشات موثق، صلاحیت سرمایه گذار را در سرمایه گذاری مشترک با سازمان ملی زمین و مسکن رد نماید.
- سرمایه گذارانی که قرارداد مشارکتی یا سرمایه گذاری ایشان با سازمان ملی زمین و مسکن به فسخ ختم شود، به مدت ۳ سال امکان انعقاد قرارداد با سازمان را نخواهند داشت.
- سرمایه گذارانی که در پروژه های مشارکتی با سازمان ملی زمین و مسکن مطابق قرارداد عمل ننموده در صورت صلاح دید عضو هیئت مدیره مربوطه، مجاز به عقد قرارداد مشارکتی و سرمایه گذاری جدید با سازمان ملی زمین و مسکن نمی باشند.

۷- بازبینی دستورالعمل

معیارهای ارزیابی و شاخص های ریالی این دستورالعمل می بایست در بازه های زمانی یک ساله بازنگری شود. لذا شورای راهبری مشارکت و سرمایه گذاری موظف است یک سال پس از تصویب این دستورالعمل هر ساله تغییرات احتمالی را به مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن پیشنهاد تا در هیئت مدیره مطرح و در خصوص آن اتخاذ تصمیم گردد.

۸- سوابق و ضمایم دستورالعمل

- پیوست ۱: کاربرگ ارزیابی کیفی سرمایه گذاران



سازمان ملی زمین و مسکن

شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۱: ارزیابی کیفی سرمایه گذاران

ارزیابی کیفی سرمایه گذاران

از سرمایه گذاران حقیقی / حقوقی محترم دعوت به عمل می آید تا در صورت تمایل به امر مشارکت و سرمایه گذاری در پروژه های عمرانی سازمان ملی زمین و مسکن، نسبت به تکمیل و ارسال اسناد شناخت سرمایه گذاران به منظور ارزیابی کیفی و رتبه بندی ایشان تا تاریخ به نشانی مندرج در ذیل اقدام نمایند.

اسناد و مدارک

..... محل تحویل اسناد ارزیابی کیفی سرمایه گذاران:

..... مهلت تحویل اسناد شناخت سرمایه گذاران : تا پایان وقت اداری روز مورخ

..... نام و نشانی پاسخگو به سوالات و ابهامات:.....

..... تاریخ ارزیابی کیفی و اعلام اسامی افرادی که حد نصاب امتیاز کیفی لازم برای سرمایه گذاری را آورده اند:

.....



سازمان ملی زمین و مسکن

شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۱: ارزیابی کیفی سرمایه گذاران

مدارک مورد نیاز: مدارک مورد نیاز که لازم است سرمایه گذاران حقیقی/حقوقی محترم به همراه این فرم ارسال نمایند در جدول زیر آمده است.

چک لیست اسناد مورد نیاز سرمایه گذاران حقوقی		
ردیف	عنوان	تحویل
۱	کپی برابر اصل اساسنامه شرکت	
۲	آگهی تاسیس روزنامه رسمی	
۳	آگهی آخرین تغییرات ثبتی	
۴	تصویر نامه ابلاغ قراردادهای مشارکت و سرمایه گذاری های قبلی	
۵	تصویر صفحه اول کارت ملی دارندگان حق امضا مجاز تعهد آور	
۶	کپی برابر اصل مدارک تحصیلی پرسنل	
۷	لیست همکاران	
۸	گواهی رتبه و تخصص شرکت از سازمان مدیریت و گواهی عضویت در انجمن های تخصصی	
۹	گردش مالی سالیانه متقاضی مورد تأیید بانک معتبر	
۱۰	صورت های مالی ۲ سال منتهی شرکت مجری (ترازنامه و صورت سود و زیان)	
۱۱	لیست ماشین آلات و تجهیزات کارگاهی	
چک لیست اسناد مورد نیاز سرمایه گذاران حقیقی		
ردیف	عنوان	تحویل
۱	کپی برابر شناسنامه و کارت ملی سرمایه گذار	
۲	تصویر نامه ابلاغ قراردادهای مشارکت و سرمایه گذاری های قبلی	
۳	گردش مالی سالیانه متقاضی مورد تأیید بانک معتبر	
۴	کپی برابر اصل مدارک تحصیلی سرمایه گذار	
۵	لیست ماشین آلات و تجهیزات کارگاهی	



سازمان ملی زمین و مسکن

شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۱: ارزیابی کیفی سرمایه گذاران

نحوه ارزیابی کیفی سرمایه گذاران

ارزیابی کیفی سرمایه گذاران بر مبنای معیارهای جدول زیر انجام خواهد شد:

ردیف	معیارها	حداکثر امتیازات
۱	ماهیت سرمایه گذار	۵۰
۲	سرمایه ثبتي سرمایه گذار	۲۰۰
۳	میانگین حساب سرمایه گذار	۱۵۰
۴	نیروی انسانی سرمایه گذار	۱۰۰
۵	سوابق کاری سرمایه گذار	۲۰۰
۶	سرمایه غیر نقدی (املاک، سهام)	۱۵۰
۷	تجهیزات و ماشین آلات	۱۰۰
۸	گواهینامه صلاحیت و عضویت در انجمن های تخصصی	۵۰
	جمع	۱۰۰۰

- سرمایه گذارانی که دارای سوء پیشینه حرفه ای (خلع ید) و یا دارای قرارداد مشارکتی یا سرمایه گذاری منجر به فسخ با سازمان ملی زمین و مسکن باشند ، صلاحیت آنها مورد ارزیابی قرار نمی گیرد.
- پیمانکاران و انبوه سازانی که در لیست سیاه سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور قرار دارند صلاحیت آنها مورد ارزیابی قرار نمی گیرد.
- فارغ از امتیاز کسب شده بر اساس ارزیابی کیفی، در صورتی که محرز گردد اطلاعات ارائه شده توسط سرمایه گذار صحت نداشته ، صلاحیت مشارکت کننده رد می گردد.
- عضو هیئت مدیره مربوطه می تواند بر اساس اسناد، مدارک و گزارشات موثق، صلاحیت سرمایه گذار را در سرمایه گذاری مشترک با سازمان ملی زمین و مسکن رد نماید.
- سرمایه گذارانی که در پروژه های مشارکتی با سازمان ملی زمین و مسکن مطابق قرارداد عمل نموده در صورت صلاح دید عضو هیئت مدیره مربوطه مورد ارزیابی قرار نخواهد گرفت.

فرم ها: سرمایه گذاران محترم لازم است فرم هایی که در ادامه آمده است را پر نمایند:



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۱: ارزیابی کیفی سرمایه گذاران



سازمان ملی زمین و مسکن

فرم شماره ۱: فرم شناسایی سرمایه گذار داخلی (اشخاص حقیقی)

فرج : شماره بازگویی : صفحه : ۱ از ۲		فرم شناسایی سرمایه گذار داخلی (حقیقی)			
مشخصات سرمایه گذار					
نام پدر:		نام خانوادگی:		نام :	
تاریخ تولد:		شماره شناسنامه:		شماره ملی :	
زمینه فعالیت:		تراکنش ۱۲ ماهه حساب بانکی		محل تولد:	
<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>	
<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>	
<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>	
<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>	
<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>	
اطلاعات تماس :					
نشانی:					
<input type="text"/>					
تلفن همراه :			شماره تلفن / شماره :		
<input type="text"/>			<input type="text"/>		
پست الکترونیکی:			وب سایت:		
<input type="text"/>			<input type="text"/>		
توضیحات:					
<input type="text"/>					
کلیه اطلاعات ارائه شده در سازمان ملی زمین و مسکن محفوظ خواهد ماند.					



سازمان ملی زمین و مسکن

شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۱: ارزیابی کیفی سرمایه گذاران

ادامه فرم شماره ۱: فرم شناسایی سرمایه گذار داخلی (اشخاص حقیقی)

شماره: ۰۰۰
تاریخ: ۰۰/۰۰/۰۰

فرم شناسایی سرمایه گذار داخلی (حقیقی)

پروژه های در دست انجام

نام پروژه	مشخصات پروژه	نشانی پروژه	کارفرما/شریک	حجم ریالی پروژه	میزان سرمایه گذاری (درصد)	تاریخ شروع عملیات	تاریخ پایان عملیات اجرایی

پروژه های خاتمه یافته

نام پروژه	مشخصات پروژه	نشانی پروژه	کارفرما/شریک	حجم ریالی پروژه	میزان سرمایه گذاری (درصد)	تاریخ شروع عملیات	تاریخ پایان عملیات اجرایی

سوابق اجرایی سرمایه گذار (پروژه های در دست انجام)

نام پروژه	سجل اجرا	کارفرما	شرکت	تاریخ شروع	تاریخ پایان	موضوع و مشخصات پروژه	حجم زیر بنا پروژه	منبع قرارداد	موضوع فعالیت
									انتخاب

سوابق اجرایی سرمایه گذار (پروژه های خاتمه یافته)

نام پروژه	سجل اجرا	کارفرما	شرکت	تاریخ شروع	تاریخ پایان	موضوع و مشخصات پروژه	حجم زیر بنا پروژه	منبع قرارداد	موضوع فعالیت
									انتخاب

کلیه اطلاعات ارائه شده در سازمان ملی زمین و مسکن محفوظاً خواهد ماند

تایید کننده

تکمیل کننده
سرمایه گذار



سازمان ملی زمین و مسکن

شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۱: ارزیابی کیفی سرمایه گذاران

فرم شماره ۲: فرم شناسایی سرمایه گذار داخلی (اشخاص حقوقی)

شرح:

شماره بازگویی:

شماره ۲ از ۱۰

فرم شناسایی سرمایه گذار داخلی

(حقوقی)

مشخصات ثبتی سرمایه گذار:

نام شرکت:	نوع شرکت:	شماره ثبت:	تاریخ ثبت:
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
محل ثبت:	شناسه ملی:	کد اقتصادی:	تاریخ تاسیس / شروع فعالیت:
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
زمینه فعالیت:	آخرین سرمایه ثبتی:	تراکنش ۱۲ ماهه حساب بانکی	مالکیت
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
...انتخاب کنید	...انتخاب کنید		

اطلاعات تماس:

نشانی:

شماره تلفن / نمابر:

تلفن همراه:

وب سایت:

پست الکترونیکی:

توضیحات:

کلیه اطلاعات ارائه شده در سازمان ملی زمین و مسکن محفوظ خواهد ماند



سازمان ملی زمین و مسکن

شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۱: ارزیابی کیفی سرمایه گذاران

نسخه ۲ از ۲
شماره بارکدی
نسخه ۲ از ۲

**فرم شناسایی سرمایه گذار داخلی
(حقوقی)**

پروژه های انجام شده

نام پروژه	مشخصات پروژه	نشانی پروژه	کارفرما/شریک	حجم ریالی پروژه	میزان سرمایه گذاری (درصد)	تاریخ شروع عملیات اجرایی	تاریخ پایان عملیات اجرایی

پروژه های در دست انجام

نام پروژه	مشخصات پروژه	نشانی پروژه	کارفرما/شریک	حجم ریالی پروژه	میزان سرمایه گذاری (درصد)	تاریخ شروع عملیات اجرایی	تاریخ پیش بینی پایان عملیات اجرایی

سوابق اجرایی سرمایه گذار (پروژه های انجام شده)

نام پروژه	محل اجرا	کارفرما	شرکت	تاریخ شروع	تاریخ پایان	موضوع و مشخصات پروژه	حجم زیر بنا پروژه	مبلغ قرارداد	موضوع فعالیت
									انتخاب

سوابق اجرایی سرمایه گذار (پروژه های در دست انجام)

نام پروژه	محل اجرا	کارفرما	شرکت	تاریخ شروع	تاریخ پایان	موضوع و مشخصات پروژه	حجم زیر بنا پروژه	مبلغ قرارداد	موضوع فعالیت
									انتخاب

کلیه اطلاعات ارائه شده در سازمان ملی زمین و مسکن محفوظ خواهد ماند

تکمیل کننده
سرمایه گذار

تایید کننده



سازمان ملی زمین و مسکن

شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۱: ارزیابی کیفی سرمایه گذاران

فرم شماره ۳: فرم تجربه و سابقه سرمایه گذاری یا مشارکت سرمایه گذار

تاریخ:

شماره بازنگری:

صفحه:

فرم تجربه و سوابق سرمایه گذاری یا مشارکت سرمایه گذار



ردیف	عنوان پروژه	محل اجرای پروژه	حجم سرمایه گذاری کل بر حسب ریال	مساحت زیربنای کل (بر حسب مترمربع)	کاربری	تعداد طبقات	بودن) و نسبت سهم صورت مشارکتی شریک پروژه) در	تاریخ شروع	تاریخ اتمام	وضعیت قرار داده	توضیحات
۱											
۲											
۳											
۴											
۵											



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۱: ارزیابی کیفی سرمایه گذاران

فرم شماره ۴: فرم مشخصات نیروی انسانی

تاریخ: _____
 شماره یازنکری: _____
 صفحه: _____

فرم مشخصات نیروی انسانی



فرم مشخصات پرسنل فعال در شرکت				
ردیف	نام و نام خانوادگی	رشته تحصیلی	مدرک تحصیلی	سابقه کاری
تیم مدیریتی				
۱				
۲				
۳				
۴				
۵				
تیم فنی - اجرایی				
۶				
۷				
۸				
۹				
۱۰				
تیم معماری - شهرسازی				
۱۱				
۱۲				
۱۳				
۱۴				
۱۵				
تیم اداری و دفتری				
۱۶				
۱۷				
۱۸				
۱۹				
۲۰				
تیم پشتیبانی				
۲۱				
۲۲				
۲۳				
۲۴				
۲۵				

* به منظور ارزیابی علاقه متدیان ضروری است مستندات مربوط به فرم ارائه گردد.



سازمان ملی زمین و مسکن

شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۱: ارزیابی کیفی سرمایه گذاران

شرح
شماره بازنگری:
صفحه

فرم مشخصات نیروی انسانی
(مدیرعامل و هیئت مدیره)



فرم مشخصات مدیرعامل و اعضای هیئت مدیره					
ردیف	نام و نام خانوادگی	سخت	رشته تحصیلی	مدرك تحصیلی	سابقه کاری
۱		مدیرعامل			
۲		رئیس هیئت مدیره			
۳		عضو هیئت مدیره			
۴		عضو هیئت مدیره			
۵		عضو هیئت مدیره			
۶		عضو هیئت مدیره			
۷		عضو هیئت مدیره			
۸		عضو هیئت مدیره			

*به منظور ارزیابی علاقه متدان ضروری است مستندات مربوطه به فرم ارائه گردد.



شماره فرم:
تاریخ:

کاربرگ شماره ۱: ارزیابی کیفی سرمایه گذاران



سازمان ملی زمین و مسکن

فرم شماره ۵: فرم ماشین آلات

ردیف	لیست ماشین آلات	مدل	پلاک شناسایی	کارکرد (سال)
۱				
۲				
۳				
۴				
۵				
۶				
۷				
۸				
۹				
۱۰				
۱۱				
۱۲				
۱۳				
۱۴				
۱۵				
۱۶				
۱۷				
۱۸				