



ساختار و فرآیند مشارکت و سرمایه‌گذاری

دستورالعمل شناسایی و ارزیابی فرصت‌های سرمایه‌گذاری

(۰۵-۰۲)

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 ۴
- ۵-۱- شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری : ۴
- ۵-۲- ارزیابی فرصت‌های سرمایه‌گذاری شناسایی شده ۵
- ۵-۲-۱- معیار اقتصادی - مالی ۶
- الف) وضعیت توسعه یافتگی محدوده اجرای پروژه ۶
- ب) حجم سرمایه‌گذاری پروژه ۶
- ج) وجود سرمایه‌گذار بالقوه ۶
- د) وجود متقاضیان بالقوه خرید ۶
- ۵-۲-۲- معیارهای فنی - شهر سازی ۸
- الف) اولویت و نیاز شهروندان: ۸
- ب) طرح بالادست: ۸
- ج) توازن توسعه: ۸
- د) پدافند غیر عامل: ۸
- ه) اثرات زیست محیطی: ۹
- و) تأسیسات زیربنایی: ۹
- ز) وضعیت آماده سازی ۹
- ۵-۳- معیار فرهنگی - اجتماعی ۹
- الف) تناسب با ویژگیهای اجتماعی - فرهنگی شهری ۹
- ب) همخوانی پروژه با فرهنگ بومی منطقه محل استقرار ۹
- ۵-۴- معیار حقوقی ۹
- الف- وضعیت مالکیت زمین: ۹



- ب- سند مالکیت : ۱۰
- ج- وضعیت تصرفی ملک یا زمین: ۱۰
- ۵-۲-۵- معیار هماهنگی با مأموریت سازمان ۱۰
- الف- تنظیم بازار ۱۰
- ب- تولید مسکن ۱۰
- ج- ایجاد اشتغال ۱۰
- ۵-۳- محاسبه امتیاز فرصت سرمایه گذاری ۱۱
- ۵-۴- طبقه بندی فرصت ها ۱۲
- ۵-۵- تصمیم بر مبنای سطح بندی ساختار معاونت مشارکت و سرمایه گذاری برای قابلیت مشارکت: ۱۳
- ۵-۶- ارسال اسناد و مدارک جهت تصویب در هیئت مدیره و بودجه سازمان ۱۴
- ۵-۷- اخذ مجوز و تهیه اسناد لازم جهت انجام فراخوان و ارائه پروژه به سرمایه گذاران ۱۴
- ۶- بازبینی دستورالعمل ۱۴
- ۷- ضمائم و پیوست ها ۱۴
- پیوست ۱- کاربرگ سازمان برای شناسایی و ارزیابی فرصت ها ۱۵
- پیوست ۲- بررسی یک نمونه فرصت سرمایه گذاری ۱۶



۱- هدف

تدوین روشی جامع برای شناسایی، ارزیابی و معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری در اراضی متعلق به سازمان ملی زمین و مسکن و ارائه برنامه‌ای مدون جهت پاسخگویی به جامعه مخاطبین درخصوص اراضی و املاک دارای پتانسیل مناسب در راستای تحقق وظایف و مأموریت‌های سازمان ملی زمین و مسکن.

۲- دامنه کاربرد

شامل تمامی ظرفیت‌ها و فرصت‌های سرمایه‌گذاری در حوزه اراضی و املاک سازمان ملی زمین و مسکن یا اراضی و املاک مناسب برای اجرای مأموریت‌های سازمان.

۳- مسئولیت اجرا

مسئولیت پیگیری حسن اجرای این دستورالعمل بر عهده عضو هیئت مدیره مربوطه سازمان ملی زمین و مسکن می‌باشد.

۴- تعاریف و اصطلاحات

-مخاطبین: کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی تحت عناوین مدیران سازمان، ادارات استانی، مدیران استانی و شهری، سرمایه‌گذاران، انبوه‌سازان و مدیران طرح می‌باشند.

- فرصت سرمایه‌گذاری پیشنهادی: موقعیت مکانی است که مطابق معیارهای اقتصادی، کالبدی، توپوگرافی، دید و منظر شهری، فضایی، عملکردی، زیست محیطی، فرهنگی، اجتماعی، پدافند غیرعامل و ارتقاء کیفیت استفاده‌کنندگان از فضا دارای قابلیت سرمایه‌گذاری باشد.

- بسته سرمایه‌گذاری: گزارشی حاوی اطلاعات کلی پروژه در حوزه‌های مختلف (فراگیر، بلافصل و مداخله) شامل اسناد مالکیت، موقعیت جغرافیایی، ویژگی‌های کارکردی، جمعیتی-اجتماعی-اقتصادی، زیرساختی و کالبدی-فضائی، عملکردی، تحلیل پروژه در نظام‌های حمل و نقل، بررسی تفصیلی پروژه در حوزه مداخله، مشخصات فنی پروژه، پیشنهاد انواع بهره‌برداری از پروژه و اطلاعات اقتصادی شامل آنالیز و پیش‌بینی هزینه-درآمد در طول اجرا و بهره‌برداری، شیوه‌های تأمین مالی و ارائه‌ی فاکتورهای اقتصادی پروژه می‌باشد.



- **ارزشیابی:** فرآیندی است که براساس آن فرصت‌های سرمایه‌گذاری شناسایی شده رتبه‌بندی و با توجه به امتیاز کسب شده توسط هر کدام در سطوح مختلف تقسیم می‌گردد.

- **تعیین اولویت فرصت‌های پیشنهادی:** مسئولیت بررسی امتیازات و تعیین اولویت فرصت‌های پیشنهادی توسط شورای راهبردی مشارکت و سرمایه‌گذاری در سازمان ملی زمین و مسکن و یا کمیته‌ای مرکب از نمایندگان مدیریت‌های ذیربط در سازمان استانی به تشخیص مدیرکل اداره کل استانی و با حضور یک نفر خبره اقتصادی خارج از سازمان (با دعوت مدیر اداره کل استانی) را بر مبنای سطح فرصت‌های سرمایه‌گذاری به عهده خواهند داشت.^۱

- **خلاصه گزارش ارزیابی فرصت سرمایه‌گذاری:** گزارش مختصری است از فرصت‌های دارای قابلیت سرمایه‌گذاری تأیید شده، حاوی اطلاعات اولیه شامل وضعیت سند مالکیت، موقعیت (استان، شهر، ..)، کاربری و امتیازات شاخص پروژه و اهداف آن.

۵- شرح دستورالعمل

جامعه مخاطبین هدف در طرح حاضر عمدتاً در قالب دو گروه کلی قرار می‌گیرند:

۱. سرمایه‌گذاران و مدیران طرح

۲. مدیران سازمان ملی زمین و مسکن، واحدهای تابعه و وابسته

۵-۱- شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری :

معرفی زمین و ارائه مشخصات توسط مدیرعامل، هیئت مدیره و یا معاونت‌های سازمان، ادارات کل استانی، مدیران طرح، مشاوران و یا سرمایه‌گذار بر مبنای چک لیست مشخصات زمین پیشنهادی (پیوست ۱) (شامل مساحت، وضعیت

^۱ تصمیم‌گیری در خصوص فرصت‌های سرمایه‌گذاری سطح یک توسط شورای راهبردی مشارکت و سرمایه‌گذاری و در خصوص اولویت‌بندی سطح دو و سه توسط واحد استانی صورت می‌پذیرد.



توپوگرافی ، کاربری وضع موجود ، کاربری مصوب ، وضعیت سند مالکیت، وضعیت دسترسی به تأسیسات شهری و مجوز های قانونی و).

به منظور شناسایی فرصت های سرمایه گذاری از روش های ذیل استفاده می شود:

- ارائه پیشنهاد توسط مدیر عامل ، معاونت های مربوطه
- ارائه پیشنهاد توسط وزارتخانه متبوع ، واحدهای تابعه و وابسته
- ارائه پیشنهاد توسط سرمایه گذاران
- ارائه پیشنهاد توسط مشاوران و مدیران طرح مورد تأیید سازمان
- اخذ پیشنهادات در قالب فراخوان یا خارج از آن جهت اخذ ایده های سرمایه گذاری (سایت ، فرم های مصوب و...)

۵-۲- ارزیابی فرصت های سرمایه گذاری شناسایی شده

به منظور ارزیابی فرصت های سرمایه گذاری، ابتدا بررسی اولیه و اظهار نظر توسط کمیته کارشناسان ادارات کل استانی جهت تعیین سطح پروژه انجام می شود و سپس با ارزیابی فرصت ها، امکانپذیر بودن امر مشارکت مورد قضاوت قرار می گیرد. با اخذ نظر کارشناسان، ۵ معیار اصلی زیر مبنای ارزیابی قرار گرفته است:

الف) اقتصادی - مالی

ب) فنی - شهرسازی

ج) فرهنگی - اجتماعی

د) حقوقی

ه) هماهنگی با مأموریت های سازمان



لازم به ذکر است که هر یک از این معیارها دارای زیرمعیارهایی می باشند. با توجه به اوزان نسبی معیارها و زیر معیارها در هر سطح، امتیازدهی هر یک از فرصت ها نسبت به زیرمعیارها از طریق قضاوت متخصصان و کارشناسان، منجر به حصول امتیاز آن فرصت برای تصمیم گیری های بعدی به منظور پرداختن به آن یا مقایسه با سایر فرصت ها خواهد شد.

زیر معیار های پیشنهادی کلیه ابعاد یا متغیرهای معیار خود را به خوبی تحت پوشش قرار می دهند. با این رویکرد پس از مشخص شدن ابعاد دارای اهمیت در فرصت ها ، شاخص های مناسب جهت ارزیابی آن ارائه گردد.

۵-۲-۱- معیار اقتصادی - مالی

جذابیت فرصت سرمایه گذاری از نظر وضعیت توسعه یافتگی محدوده اجرای پروژه، حجم سرمایه گذاری پروژه (دستیابی به اهداف و رسالت های سازمان به لحاظ کمی و صرفه جویی در هزینه ها) ، وجود سرمایه گذار بالقوه و وجود متقاضیان بالقوه خرید واحدهای تولیدی در انتهای پروژه از مهمترین معیارهای اقتصادی - مالی برای ارزیابی فرصت های سرمایه گذاری در ابتدای روند اقدام می باشند. با این هدف زیرمعیارهای اقتصادی و مالی به صورت زیر تعریف می شوند:

الف) وضعیت توسعه یافتگی محدوده اجرای پروژه

به صورت عام با افزایش میزان توسعه یافتگی محدوده اجرای پروژه و شکل گیری بافت شهری پیرامون آن جذابیت های سرمایه گذاری بیشتر خواهد بود. بر این اساس امتیاز این زیر معیار بر اساس جدول شماره ۱ (۱) تعیین شده است.

ب) حجم سرمایه گذاری پروژه

امتیاز این زیر معیار بر اساس وجود سرمایه گذار بالقوه عددی بین ۰ تا ۱۰۰ بر اساس نظر کارشناسان خواهد بود.

ج) وجود سرمایه گذار بالقوه

بالا بودن حجم سرمایه گذاری پروژه های سرمایه گذاری ضمن صرفه جویی در هزینه های سازمان (زمان و ریالی) به لحاظ کمی امکان تحقق رسالت های سازمان را افزایش می دهد بر این اساس امتیاز زیر معیار دوره بازگشت سرمایه بر اساس جدول شماره ۱ (۱) تعیین شده است.

د) وجود متقاضیان بالقوه خرید

وجود جامعه مخاطب و بازار هدف ، جذابیت تحقق امر سرمایه گذاری فرصتهای پیشنهادی را دوچندان می نماید.



جدول شماره (۱) - نحوه امتیازدهی فرصت‌ها نسبت به هر یک از زیر معیارهای اقتصادی و مالی

معیار اقتصادی - مالی		
امتیاز	نحوه امتیازدهی	زیر معیار
۱۰۰	توسعه یافته	وضعیت توسعه یافتگی محدوده اجرای پروژه
۷۵	بالغ بر ۵۰ درصد پلاک‌های بافت پیرامون پروژه تثبیت شده‌اند.	
۵۰	بافت در حال شکل‌گیری	
۲۵	دارای طرح مصوب بوده و مجوزهای لازم برای پلاک‌های پیرامون بافت صادر شده است.	
۰-۱۰۰	وجود یا عدم وجود سرمایه‌گذار بر اساس نظر کارشناسان	وجود سرمایه‌گذار بالقوه
۱۰۰	بیشتر از ۱۰۰ میلیارد تومان	حجم سرمایه‌گذاری
۷۵	بین ۵۰ تا ۱۰۰ میلیارد تومان	
۵۰	بین ۱۰ تا ۵۰ میلیارد تومان	
۲۵	کمتر از ۱۰ میلیارد تومان	
۰-۱۰۰	وجود یا عدم وجود متقاضیان بالقوه بر اساس نظر کارشناسان	وجود متقاضیان بالقوه خرید



۵-۲-۲- معیارهای فنی - شهر سازی

انطباق فرصت با طرح‌های مصوب بالادست از جمله طرح آمایش سرزمین و طرح‌های توسعه شهری و همچنین مباحث مربوط به پدافند غیر عامل و اثرات زیست محیطی در ارزیابی اهمیت بالایی دارد.

زیرمعیارهای این معیار عبارتند از:

الف) اولویت و نیاز شهروندان: قرارگرفتن در راستای اولویت‌ها و نیازهای شهروندان و منافع عمومی شهر (امتیاز صفر تا ۱۰۰ بر اساس نظر کارشناس)

ب) طرح بالادست: همسویی با برنامه‌های میان مدت و بلندمدت مدیریت شهری و مدیریت ملی (امتیاز صفر تا ۱۰۰ بر اساس نظر کارشناس)

ج) توازن توسعه: ایجاد توازن در توسعه یافتگی مناطق مختلف شهرها با محوریت دسترسی مناسب به عملکردها و خدمات شهری متناسب با جمعیت مخاطب و در کلیه سطوح درآمدی ((امتیاز صفر تا ۱۰۰ بر اساس نظر کارشناس)

د) پدافند غیر عامل: پدافند غیر عامل عبارت است از مجموعه تدابیر، اقدامات فنی و ملاحظات که سبب حذف یا کاهش آسیب‌پذیری و مخاطرات در شهرها و مراکز زیستی و نیز زیرساخت‌های آن و تأمین حداکثر ایمنی و حفاظت از مردم و قابلیت اداره و امداد در برابر تهاجمات دشمن می‌گردد لازم به یادآوری است که این اقدامات غیر مسلحانه می‌باشد.

ارزیابی و امتیازدهی فرصت‌ها نسبت به پدافند غیر عامل بر اساس توزیع متعادل استقرار جمعیت و فعالیت در گستره شهر، پراکنش مناسب و مقاوم سازی و ایمن سازی مراکز حیاتی، حساس و مهم شهر، پیروی از ملاحظات پدافند غیر عامل پیش‌بینی شده در طرح‌های مصوب بالادست و دسترسی به شبکه معابر شهری (با هدف امداد رسانی مناسب) خواهد بود. (امتیاز ۰ تا ۱۰۰ بر اساس نظر کارشناس)



ه) **اثرات زیست محیطی:** ارزیابی و امتیازدهی فرصت‌ها نسبت به اثرات زیست محیطی بر اساس میزان تخریب محیط زیست برای آماده سازی زمین و همچنین تعادل بین اهداف بلند مدت توسعه و حفاظت حداکثر منابع زیست محیطی انجام خواهد شد. (امتیاز ۰ تا ۱۰۰ بر اساس نظر کارشناس)

و) **تأسیسات زیربنایی:** مطلوبیت وضعیت دسترسی به تأسیسات زیربنایی و تحقق پذیری آن موجبات جذابیت بیش از پیش فرصت سرمایه گذاری را فراهم می آورد. (امتیاز صفر تا ۱۰۰ بر اساس نظر کارشناس)

ز) **وضعیت آماده سازی:** دارا بودن طرح مصوب یا اجرایی شده آماده سازی دارای تأثیر بالایی در امکانپذیر بودن تحقق فرصت بوده و به عنوان یکی از زیرمعیارهای دارای اهمیت پیش بینی شده است. (امتیاز صفر تا ۱۰۰ بر اساس نظر کارشناس)

۵-۲-۳- معیار فرهنگی - اجتماعی

نحوه تعامل شهروندان و کیفیت مشارکت آنها به عنوان یکی از الزامات اساسی سرمایه اجتماعی و از شاخص های توسعه یافتگی شهری محسوب می شود .

با توجه به اهمیت این معیار می توان زیرمعیارهای زیر را در نظر گرفت :

الف) تناسب با ویژگیهای اجتماعی - فرهنگی شهری

(امتیاز صفر تا ۱۰۰ بر اساس نظر کارشناس)

ب) همخوانی پروژه با فرهنگ بومی منطقه محل استقرار

(امتیاز صفر تا ۱۰۰ بر اساس نظر کارشناس)

۵-۲-۴- معیار حقوقی

وضعیت مالکیت زمین یا ملک به عنوان یکی از تأثیرگذارترین عوامل تحقق یا عدم تحقق پروژه همواره نقش حیاتی ایفا می نماید. از این رو در ارزیابی یک فرصت پیش بینی معیار حقوقی در راستای رصد مالکیت و بررسی اسناد و وضعیت تصرف آن و... مورد توجه قرار گرفته است. بر این اساس زیر معیارهای معیار حقوقی موارد زیر در نظر گرفته شده است:

الف- وضعیت مالکیت زمین: مالکیت زمین یا ملک می تواند متعلق به سازمان ملی زمین و مسکن یا دولت جمهوری اسلامی ایران و یا سایر مالکین حقیقی و حقوقی و اوقاف و.... بوده و به لحاظ بحث کثرت نیز متنوع باشد. بر این اساس نحوه امتیازدهی فرصت بر اساس وضعیت مالکیت زمین در جدول شماره (۲) آمده است.

**ب- سند مالکیت :**

نحوه امتیازدهی فرصت بر اساس وضعیت سند در جدول شماره (۲) آمده است.

تذکر: نکته قابل توجه این است که زمین‌هایی مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت که دارای سند مالکیت باشند.

ج- وضعیت تصرفی ملک یا زمین: وضعیت تصرفی زمین یا ملک یکی از زیر معیارهای حقوقی است که در ارزیابی مورد توجه قرار گرفته است و نحوه ارزیابی فرصت بر اساس این زیرمعیار در جدول شماره ۲ قابل مشاهده است.

جدول شماره (۲)- نحوه امتیازدهی فرصت‌ها نسبت به هر یک از زیر معیارهای حقوقی

معیار حقوقی		
امتیاز	نحوه امتیازدهی	زیر معیار
۱۰۰	مالک سازمان	وضعیت مالکیت
۷۵	مالک حقیقی	
۵۰	چند مالکی	
۲۵	مالکیت اوقاف، آستان قدس رضوی و ...	
۱۰۰	دارای سند ۶ دانگ	وضعیت سند
۶۵	در شرف اخذ سند	
۳۰	قولنامه	
۱۰۰	فاقد متصرف	وضعیت تصرفی
۷۵	دارای ۱ متصرف	
۵۰	دارای ۲ متصرف	
۲۵	بیش از ۲ متصرف	

۵-۲-۵- معیار هماهنگی با مأموریت سازمان

هماهنگی فرصت با مأموریت‌های سازمان به عنوان امتیازی مثبت در ارزیابی لحاظ شده است. ارزیابی فرصت اساس زیرمعیارهای این معیار شامل موارد زیر توسط کارشناس در بازه صفر تا ۱۰۰ تعیین خواهند شد.

الف- تنظیم بازار**ب- تولید مسکن****ج- ایجاد اشتغال**



۵-۳- محاسبه امتیاز فرصت سرمایه گذاری

جدول شماره (۳)- محاسبه امتیاز فرصت های سرمایه گذاری

ردیف	معیارهای اصلی	زیرمعیار	A اهمیت وزنی	B امتیاز کارشناسان (۰ تا ۱۰۰)	C=A*B امتیاز وزنی
۱	اقتصادی - مالی	وضعیت توسعه یافتگی محدوده اجرای پروژه	٪۱۰		
		وجود سرمایه گذار بالقوه	٪۵		
		حجم سرمایه گذاری پروژه	٪۱۰		
		وجود متقاضیان بالقوه خرید	٪۱۰		
۲	فنی - شهرسازی	توازن توسعه	٪۲,۵		
		طرح بالادست	٪۵		
		اولویت و نیاز شهروندان	٪۵		
		پدافند غیر عامل	٪۵		
		اثرات زیست محیطی	٪۲,۵		
		تأسیسات زیربنایی	٪۲,۵		
		آماده سازی	٪۲,۵		
۳	فرهنگی و اجتماعی	تناسب با ویژگی های فرهنگی اجتماعی شهری	٪۵		
		همخوانی پروژه با فرهنگ بومی منطقه محل استقرار	٪۵		
۴	حقوقی	وضعیت مالکیت	٪۵		
		سند مالکیت	٪۵		
		وضعیت تصرف حال حاضر	٪۵		
۵	هماهنگی با مأموریت های سازمان	تنظیم بازار	٪۵		
		تولید مسکن	٪۵		
		ایجاد اشتغال	٪۵		



جدول شماره (۴) - خلاصه امتیازدهی فرصت های سرمایه گذاری

امتیاز فرصت پیشنهادی در هر معیار اصلی	معیارها
	۱- اقتصادی و مالی
	۲- فنی - شهر سازی
	۳- اجتماعی و فرهنگی
	۴- حقوقی
	۵- هماهنگی با مأموریت های سازمان
	جمع امتیازات

۵-۴- طبقه بندی فرصت ها

با توجه به امتیاز بدست آمده برای هر فرصت می توان اولویت بندی زیر را ارائه نمود:

اولویت ۱: فرصت هایی که از امتیاز بین ۶۵ تا ۱۰۰ برخوردار گردد، لازم است بسته سرمایه گذاری تهیه شده و مشارکت بر روی آن امکانپذیر است.

اولویت ۲: فرصت هایی که از امتیاز بین ۳۰ تا ۶۵ برخوردار گردد، لازم است خلاصه گزارش تهیه شود.

اولویت ۳: فرصت هایی که از امتیاز کمتر از ۳۰ برخوردار گردد، تنها در فهرست بانک اطلاعاتی فرصت ها قرار می گیرند.

تبصره ۱: زمین هایی مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت که دارای سند مالکیت باشند.



تبصره ۲: اگر امتیاز اقتصادی و مالی کمتر از ۲۰ یا امتیاز شهرسازی کمتر از ۱۰ باشد یا امتیاز حقوقی کمتر از ۵ باشد فرصت نمی‌تواند در گروه ۱ قرار گیرد.

جدول شماره (۵) - جدول تصمیم بر روی فرصت‌های سرمایه‌گذاری بر اساس امتیاز فرصت‌ها

گروه	امتیاز	تصمیم
اولویت ۱	۶۵ تا ۱۰۰	لازم است بسته سرمایه‌گذاری تهیه شده و مشارکت بر روی آن امکانپذیر است.
اولویت ۲	۳۰ تا ۶۵	لازم است خلاصه گزارش تهیه شود.
اولویت ۳	کمتر از ۳۰	تنها در فهرست بانک اطلاعاتی فرصت‌ها قرار می‌گیرند.
تبصره ۱: زمین‌هایی مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت که دارای سند مالکیت باشند. تبصره ۲: اگر امتیاز اقتصادی و مالی کمتر از ۲۰ یا امتیاز فنی - شهرسازی کمتر از ۱۰ باشد یا امتیاز حقوقی کمتر از ۵ باشد فرصت نمی‌تواند در گروه ۱ قرار گیرد.		

۵-۵- تصمیم بر مبنای سطح بندی ساختار معاونت مشارکت و سرمایه‌گذاری برای قابلیت مشارکت:

در این مرحله پس از ارزیابی فرصت بر اساس امتیاز و طبقه بندی آن بر مبنای سطح بندی تعریف شده در دستورالعمل «معاونت مشارکت و سرمایه‌گذاری سازمان ملی زمین و مسکن جایگاه، اهداف و وظایف»، در صورتی که قابلیت مشارکت زمین (فرصت) تأیید گردد اقدامات آتی بر مبنای چارچوب ذیل صورت خواهد پذیرفت:

- الف) فرصت تعریف شده در محدوده پروژه‌های سطح سه می باشد:
- تهیه بسته سرمایه‌گذاری و پیشنهاد نحوه مشارکت رأساً توسط ادارات کل استان صورت پذیرد.
- ب) فرصت تعریف شده در محدوده پروژه‌های سطح دو می باشد: تهیه بسته سرمایه‌گذاری و پیشنهاد نحوه مشارکت رأساً توسط ادارات کل استان صورت پذیرفته و تأیید بسته توسط عضو هیئت مدیره مربوطه سازمان انجام می‌شود.
- ج) فرصت تعریف شده در محدوده پروژه‌های سطح یک می باشد: تهیه بسته سرمایه‌گذاری و پیشنهاد نحوه مشارکت توسط عضو هیئت مدیره مربوطه انجام می‌شود.
- در پروژه‌های سطح یک علاوه بر تأیید شورای راهبری، تأیید هیئت مدیره / مدیرعامل محترم سازمان ملی زمین و مسکن نیز ضروری می‌باشد.



۵-۶- ارسال اسناد و مدارک جهت تصویب در هیئت مدیره و بودجه سازمان

پس از اخذ تأییدیه‌های لازم بر اساس فرایند مشارکت و گردش کار سطوح سه گانه پروژه ها اقدام به ارسال مدارک به منظور تصویب در هیئت مدیره سازمان و پیش بینی در بودجه مصوب می گردد.

۵-۷- اخذ مجوز و تهیه اسناد لازم جهت انجام فراخوان و ارائه پروژه به سرمایه گذاران

در پروژه های سطح یک اقدامات لازم جهت فراخوان (تهیه اسناد و مجوز های لازم) توسط عضو هیئت مدیره مربوطه سازمان صورت می پذیرد و در پروژه های سطح دو و سطح سه رأساً توسط ادارات کل استان انجام می شود.

۶- بازبینی دستورالعمل

این دستورالعمل می‌بایست در بازه‌های 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.

۷- ضمیمه و پیوست ها

۱- کاربرگ سازمان برای شناسایی و ارزیابی فرصت ها

۲- بررسی یک نمونه فرصت سرمایه گذاری



پیوست ۱- کاربرد سازمان برای شناسایی و ارزیابی فرصت‌ها

شماره فرم:	کاربرد شناسایی و ارزیابی فرصت‌ها	 سازمان ملی زمین و مسکن
تاریخ:		

فرم شماره ۱- چک لیست مشخصات زمین پیشنهادی جهت سرمایه‌گذاری			
مشخصات عمومی زمین:			
مساحت زمین	تقریبی وضع موجود	تقریبی مساحت	تشریحی مشخصات موجود اراضی
			پارچه
آبشار (دارد/ندارد)	وضعیت اراضی (مملکتی/کشای)	موجوده‌های قانونی (دارد/ندارد)	خرید/موت (دارد/ندارد) و سایر حقوق قانونی ذکر شود
مشخصات دسترسی‌ها:			
وضعیت دسترسی به زمین	دسترسی به تأسیسات شهری	دسترسی به تفریح‌های مهم و پشتیبانی شهری	فصل‌های حریم: معابر - تأسیسات شهری و ...
مشخصات مالکیت:			
کدام مالکیت و نوع مالکیت	مالکیت برعهده و احراز	وضعیت سند مالکیت	وضعیت تصرف حال حاضر
مشخصات طبیعی:			
وضعیت توپوگرافی	شیب زمین	جاذبه‌ها	دسترسی به منابع آبی
مشخصات اقتصادی:			
وضعیت توسعه اقتصادی موجوده اراضی	وجود سرمایه‌گذاری بالقوه	وجود سرمایه‌گذاری پروژه	وجود مناقضات با مقوله خرید
دلایل توجیهی برای اجرای پروژه (شامل منابع سازمان ملی زمین و مسکن سرمایه‌گذاری - شهری - فرهنگی و اجتماعی و ...)			
توضیحات:			
نام و نام خانوادگی پیشنهاد دهنده	پست	موقعیت	تاریخ



پیوست ۲- بررسی یک نمونه فرصت سرمایه گذاری

موقعیت زمین در شهر مشهد



موقعیت زمین در محدوده شهر





مشخصات فنی پیشنهادی پروژه بر مبنای طرح مصوب بالادست

ضوابط شهرسازی ویژه پروژه آرامش						
مساحت اولیه (بر حسب مترمربع)	مساحت باقی مانده (بر حسب مترمربع)	تراکم مصوب	سطح اشتغال (بر حسب درصد)	سطح زیربنا (بر حسب مترمربع)	تعداد طبقات	کاربری پیشنهادی
۱۹۱۸۳	۱۹۱۸۳	۴۵۰٪	۵۰٪	۸۶۳۲۳.۵	۹	تجاری - مسکونی

عنوان	نوع کاربری	زیربنای مجاز	توضیحات
		(بر حسب مترمربع)	
سطح زیربنا	مسکونی	۵۷۵۴۹	-
	تجاری	۲۸۷۷۴.۵	-
	کل زیربنای قابل ساخت	۱۲۰۸۵۳	-
زیرزمین ۳-	پارکینگ ، انبار و تاسیسات	۱۷۲۶۴.۷	مساحت عرصه باقی مانده * ۹۰ درصد
زیرزمین ۲-	پارکینگ ، انبار و تاسیسات	۱۷۲۶۴.۷	مساحت عرصه باقی مانده * ۹۰ درصد
زیرزمین ۱-	تجاری	۹۵۹۱.۵	مساحت عرصه باقی مانده * ۵۰ درصد
همکف	تجاری	۹۵۹۱.۵	مساحت عرصه باقی مانده * ۵۰ درصد
طبقه ۱	تجاری	۹۵۹۱.۵	مساحت عرصه باقی مانده * ۵۰ درصد
طبقه ۲	مسکونی	۹۵۹۱.۵	مساحت عرصه باقی مانده * ۵۰درصد
طبقه ۳	مسکونی	۹۵۹۱.۵	مساحت عرصه باقی مانده * ۵۰درصد
طبقه ۴	مسکونی	۹۵۹۱.۵	مساحت عرصه باقی مانده * ۵۰درصد
طبقه ۵	مسکونی	۷۶۷۳.۲	مساحت عرصه باقی مانده * ۴۰ درصد
طبقه ۶	مسکونی	۷۶۷۳.۲	مساحت عرصه باقی مانده * ۴۰ درصد
طبقه ۷	مسکونی	۷۶۷۳.۲	مساحت عرصه باقی مانده * ۴۰ درصد
طبقه ۸	مسکونی	۵۷۵۴.۹	مساحت عرصه باقی مانده * ۳۰درصد
پارکینگ	مسکونی	۱۴۳۸۷	به ازای هر 100 متر مربع مسکونی معادل یک واحد جای پارک
		۵۷۵	
	تجاری	۱۴۳۸۷	به ازای هر 2 متر تجاری یک متر پارکینگ با احتساب طبقه ۱-
		۵۷۵	
	کل	۲۸۷۷۵	جمع کل
		۱۱۵۱	
مساحت فضای باز		۷۶۷۳	باقی مانده از سطح اشغال زمین در طرح
مساحت فضای سبز		۱۹۱۸	مساحت فضای باز * ۰.۲۵
تعداد درختان		۱۹۲	مطابق ضوابط فضای سبز



فرم شماره ۱- چک لیست مشخصات زمین پیشنهادی جهت سرمایه‌گذاری					
مشخصات عمومی زمین:					
مساحت زمین	کاربری وضع موجود	کاربری مصوب	نشانه‌های شاخص محدوده اطراف زمین		
۱۹۱۸۳	بایر	تجاری - مسکونی	مجموعه توریستی آبادگران		
اعیانی (دارد/ ندارد)	وضعیت اعیانی (قابل نگهداری /...)	مجوزهای قانونی (دارد/ندارد)	در صورت دارا بودن مجوز قانونی ذکر شود		
ندارد	-	صرفاً دارای طرح مصوب بالادست می باشد. با تراکم ۴۵۰ درصد تجاری - مسکونی	-		
مشخصات دسترسی ها:					
وضعیت دسترسی به زمین	دسترسی به تأسیسات شهری	دسترسی به کاربری های مهم و پشتیبان شهری	فاصله از حرایم (معابر ، تأسیسات شهری و...)		
مجاورت معبر ۲۰ متری	دارد	دارد	مناسب		
مضخضات مالکیت:					
تعداد مالکین و نوع مالکیت	مالکیت عرصه و اعیان	وضعیت سند مالکیت	وضعیت تصرف حال حاضر		
یک مالک - دولتی	اداره راه و شهرسازی	دارای سند مالکیت	فاقد متصرف		
مشخصات طبیعی:					
وضعیت توپوگرافی	شیب زمین	جنس خاک	دسترسی به منابع آبی		
مناسب	کمتر از ۳ درصد	زمین سنگی	دارد		
مشخصات اقتصادی :					
وضعیت توسعه یافتگی محدوده اجرای پروژه	وجود سرمایه گذار بالقوه	حجم سرمایه گذاری پروژه	وجود متقاضیان بالقوه خرید		
بالغ بر ۵۰ درصد پلاکهای بافت پیرامون پروژه تثبیت شده اند.	سرمایه گذار بالقوه	بین ۵۰ و ۱۰۰ میلیارد تومان	مجمع مسکونی - تجاری (هایپرمارکت)		
دلایل توجیهی برای اجرای پروژه (شامل منافع سازمان ملی زمین و مسکن ، سرمایه گذار ، شهری ، فرهنگی و اجتماعی و...) :					
۱- استفاده ایده آل از پتانسیل اراضی ملی ۲- توجیه اقتصادی نسبتاً مناسب پروژه ۳- کمک به توسعه محدوده شهری زکریا ۴- توسعه زیرساخت کاربری های مورد نیاز محدوده شهری زکریا					
توضیحات :					
زمین در جنوب غربی شهر مشهد و در اراضی زکریا واقع شده و دارای طرح مصوب می باشد.					
نام و نام خانوادگی پیشنهاد دهنده:		سمت :		امضاء:	



ردیف	معیارهای اصلی	زیرمعیار	A اهمیت وزنی	B امتیاز کارشناسان (۰ تا ۱۰۰)	C=A*B امتیاز وزنی
۱	اقتصادی - مالی	وضعیت توسعه یافتگی محدوده اجرای پروژه	٪۱۰	75	7.5
		وجود سرمایه گذار بالقوه	٪۵	50	2.5
		حجم سرمایه گذاری پروژه	٪۱۰	75	7.5
		وجود متقاضیان بالقوه خرید	٪۱۰	50	5
۲	فنی - شهرسازی	توازن توسعه	٪۲,۵	50	1.25
		طرح بالادست	٪۵	100	5
		اولویت و نیاز شهروندان	٪۵	100	5
		پدافند غیر عامل	٪۵	50	2.5
		اثرات زیست محیطی	٪۲,۵	20	0.5
		تأسیسات زیربنایی	٪۲,۵	100	2.5
		آماده سازی	٪۲,۵	100	2.5
۳	فرهنگی و اجتماعی	تناسب با ویژگی های فرهنگی اجتماعی شهری	٪۵	100	5
		همخوانی پروژه با فرهنگ بومی منطقه محل استقرار	٪۵	50	2.5
۴	حقوقی	وضعیت مالکیت	٪۵	100	5
		سند مالکیت	٪۵	100	5
		وضعیت تصرف حال حاضر	٪۵	100	5
۵	هماهنگی با ماموریت های سازمان	تنظیم بازار	٪۵	100	5
		تولید مسکن	٪۵	100	5
		ایجاد اشتغال	٪۵	100	5
جمع امتیاز فرصت سرمایه گذاری					۷۹,۲۵



معیارها	امتیاز فرصت پیشنهادی در هر معیار اصلی	تصمیم
۱- اقتصادی و مالی	۲۲,۵	بیشتر از ۲۰ ✓
۲- فنی - شهرسازی	۱۹,۲۵	بیشتر ۱۰ ✓
۳- فرهنگی و اجتماعی	۷,۵	-
۴- حقوقی	۱۵	دارای سند امتیاز بیشتر از ۵ ✓
۵- هماهنگی با مأموریت های سازمان	۱۵	-
جمع امتیازات	۷۹,۲۵	لازم است بسته سرمایه گذاری برای فرصت تهیه شده و مشارکت بر روی آن امکانپذیر است.