

«روش ارزیابی و توانسنجی سرمایه گذاران»

سرمایه گذاران باید رزومه، مدارک و مستندات ارزیابی را به ترتیب ذیل در پاکت در بسته، کلاسه‌بندی و ارائه نمایند.
ترتیب ارائه مدارک :

۱. فرم اطلاعات کلی سرمایه گذار و چک لیست اسناد و مدارک ارزیابی کیفی
۲. مدارک مربوط به ردیف (۱) جدول ارزیابی (ماهیت سرمایه گذار)
۳. مدارک مربوط به ردیف (۲) جدول ارزیابی (توان مالی)
۴. مدارک مربوط به ردیف (۳) جدول ارزیابی (میانگین حساب سرمایه گذار)
۵. مدارک مربوط به ردیف (۴) جدول ارزیابی (کفایت کارکنان کلیدی و توان فنی و برنامه‌ریزی)
۶. مدارک مربوط به ردیف (۵) جدول ارزیابی (سوابق سرمایه گذاری)
۷. مدارک مربوط به ردیف (۶) جدول ارزیابی (گواهینامه های صلاحیت و عضویت در انجمن ها و مجامع معتبر داخلی و بین المللی در رشته های تخصصی)

معیارهای ارزیابی و توانسنجی: معیارهای توان‌سنجی فنی، مطابق جدول ذیل بوده و امتیاز کسب شده توسط سرمایه گذاران بر اساس آن معیارها محاسبه می‌گردد.

جدول شماره (۱): مجموع امتیازات

ردیف	شرح امتیاز	ضریب وزنی معیار (ai)	مبنای محاسبه امتیاز معیار (bi)
۱	ماهیت سرمایه گذار	۱۰	۱۰۰
۲	توان مالی	۲۵	۱۰۰
۳	میانگین حساب سرمایه گذار	۲۰	۱۰۰
۴	کفایت کارکنان کلیدی و توان فنی و برنامه‌ریزی	۱۰	۱۰۰
۵	سوابق سرمایه گذاری	۲۵	۱۰۰
۶	گواهینامه های صلاحیت و عضویت در انجمنها و مجامع معتبر داخلی و بین المللی در رشته های تخصصی	۱۰	۱۰۰
$\text{امتیاز کل (میانگین وزنی)} = \frac{\sum_{i=1}^n a_i b_i}{\sum_{i=1}^n a_i}$			

مدارک و مستندات: پیوست نمودن تصویر اساسنامه شرکت، آگهی تاسیس و آخرین تغییرات مندرج در روزنامه رسمی، کد شناسایی ملی و گواهینامه ثبت نام مودیان مالیاتی و مدرک تحصیلی اعضای هیات مدیره الزامی است.

* متقاضیان شرکت کننده در فراخوان می بایست طبق جداول امتیازی ذیل حداقل امتیاز کل ۶۰ را اخذ نمایند. بدیهی است در صورت عدم کسب امتیاز حداقل اعلام شده، پیشنهاد مربوطه از دور فراخوان حذف خواهد شد.

* در خصوص محاسبه ردیف ۳ (میانگین حساب سرمایه گذار) و ردیف ۵ (سوابق سرمایه گذاری)، چنانچه مبلغ سوابق از مبلغ برآوردی فراخوان کمتر باشد، امتیاز مالی به تناسب کاهش یابد.

* مبلغ برآوردی فراخوان (برآورد اولیه در خصوص ارزش آورده سرمایه گذار جهت طراحی و تامین و اجرای پروژه) حدود ۸۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ (هشتاد هزار میلیارد) ریال می باشد.

۱- فرم اطلاعات کلی سرمایه گذار:

نام شرکت :	محل ثبت :
شماره ثبت :	تاریخ ثبت :
سرمایه ثبت شده :	سرمایه پرداخت شده :
کد شناسایی ملی :	کد اقتصادی :
موضوع فعالیت شرکت (طبق اساسنامه) :	
نشانی قانونی شرکت :	
کدپستی ، شماره تلفن و شماره نمابر :	
مشخصات اعضای هیات مدیره و سایر سهامداران :	

ردیف	سمت	نام و نام خانوادگی	مدرک و رشته تحصیلی	تاریخ اخذ مدرک تحصیلی	تاریخ ورود به شرکت	درصد سهام

۲- ماهیت سرمایه گذار:

جدول شماره (۲)- امتیازدهی ماهیت سرمایه گذار

ردیف	شرح امتیاز	امتیاز
۱	شرکت ها و موسسات سرمایه گذاری	۱۰۰
۲	سایر شرکت ها و موسسات	۸۰

۳- ارزیابی توان مالی سرمایه گذار:

- ۳-۱- ارزیابی توان مالی سرمایه گذار بر اساس اطلاعات ۱۰ سال گذشته تعیین می شود.
- ۳-۲- حداکثر امتیاز توان مالی سرمایه گذار در صورتی احراز می شود که مبلغ برآوردی فراخوان معادل یا کمتر از یکی از مقادیر زیر باشد:
- ۳-۲-۱- پنجاه برابر متوسط مالیات پرداخت شده (تا سقف ۱۰ سال گذشته) یا هفتاد برابر متوسط بیمه تامین اجتماعی قطعی یا علی الحساب پرداخت شده (تا سقف ۱۰ سال گذشته).
- ۳-۲-۲- سه برابر متوسط درآمد ناخالص (تا سقف ۱۰ سال گذشته)، مستند به صورت وضعیت های قطعی یا موقت مورد تایید کارفرمای مربوطه.
- ۳-۲-۳- پنج برابر ارزش دارایی های ثابت، مستند به اظهارنامه مالیاتی یا گواهی بیمه دارایی ها یا دفاتر قانونی.
- ۳-۲-۴- تایید اعتبار از سوی بانک تا سقف مبلغ موضوع مزایده
- تبصره: بالاترین عدد کسب شده از بندهای ۱-۳-۲، ۲-۳، ۳-۲-۳، مبنای امتیازدهی می باشد و در صورتی که بالاترین عدد کسب شده از بندهای فوق از مبلغ برآوردی فراخوان کمتر باشد، امتیاز مالی به تناسب کاهش می یابد.
- ۳-۳- در محاسبه پنجاه برابر متوسط مالیات یا هفتاد برابر متوسط بیمه تامین اجتماعی، باید سرمایه گذار، متوسط مالیات و بیمه پرداختی تا سقف ۱۰ سال

گذشته خود را به صورت جداگانه محاسبه نموده و مدارک و مستندات هر کدام از آن‌ها که مبلغ بالاتری دارد را ارائه نماید.
۳-۴- منظور از تایید اعتبار از سوی بانک، اقرار صریح آن‌ها در تایید اعتبار سرمایه گذار می‌باشد. لذا مدارکی همچون گردش حساب یا اعلام موجودی و موارد مشابه قابل پذیرش نمی‌باشد.

۳-۵- در خصوص متوسط مالیات پرداختی، ارائه گواهی مالیات پرداختی در ۱۰ سال اخیر ضروری است.
۳-۶- در خصوص متوسط بیمه تامین اجتماعی پرداختی، ارائه مفصلا حساب تامین اجتماعی یا گواهی تامین اجتماعی قطعی یا علی الحساب پرداخت شده در ۱۰ سال گذشته ضروری می‌باشد

۳-۷- به منظور ارزیابی توان مالی مزایده‌گر، ارائه مستندات مربوط به حداقل یکی از موارد مندرج در بند ۲-۳ الزامی است. حداکثر امتیاز بین مزایده‌گران، در مقایسه با مستندات سایرین و تحت نظر مزایده‌گزار تعیین شده و امتیاز مابقی مزایده‌گران به تناسب کاهش می‌یابد.

جدول شماره (۳)- ارزیابی توان مالی

A	B	C	D	E
مبنای انتخابی توسط متقاضی	مبنای محاسبات بر اساس مستندات	رقم توان مالی	امتیاز (حداکثر ۱۰۰) امتیاز $100 \times (C / \text{مبلغ برآورد})$ مناقصه ()	مستنداتی که متقاضیان جهت اخذ امتیاز این روش می بایست ضمیمه نمایند
الف	مجموع مالیات پرداختی در ۱۰ سال گذشته	$50 \times (B / 10)$		ارائه رونوشت فیش‌های مالیاتی پرداختی در ۱۰ سال گذشته
ب	مجموع بیمه قطعی یا علی الحساب پرداختی در ۱۰ سال گذشته	$70 \times (B / 10)$		رونوشت مفصلا حساب بیمه با فیش‌های پرداختی و یا گواهی صورت مزد ماهانه (علی الحساب)
ج	درآمد ۱۰ سال گذشته بر اساس صورت وضعیت‌های قطعی و موقت	$3 \times (B / 10)$		ارائه رونوشت کابرگ صورت وضعیت‌های قطعی و موقت (در ۱۰ سال گذشته)
د	پنج برابر دارائی‌های ثابت بر اساس مستندات لازم	$5 \times B$		ارائه رونوشت اظهار نامه مالیاتی و یا گواهی بیمه دارائی
ه	تایید اعتبار از سوی بانک یا موسسه مالی اعتباری	B		رونوشت تاییدیه اعتبار از سوی بانک یا موسسه مالی اعتباری

۴- میانگین حساب سرمایه گذار:

جدول شماره (۴)- امتیازدهی میانگین حساب سرمایه سرمایه گذار

ردیف	سرمایه ثبتي	امتیاز
۱	کمتر از ۵۰۰۰ میلیارد ریال	۶۰
۲	۵۰۰۰ میلیارد ریال تا ۱۵۰۰۰ میلیارد ریال	۸۰
۳	۱۵۰۰۰ میلیارد ریال تا ۳۰۰۰۰ میلیارد ریال	۱۰۰
۴	۳۰۰۰۰ میلیارد ریال تا ۴۵۰۰۰ میلیارد ریال	۱۲۰
۵	بالاتر از ۴۵۰۰۰ میلیارد ریال	۱۵۰

۵- ارزیابی کفایت کارکنان کلیدی و توان فنی و برنامه ریزی سرمایه گذار:

- ۵-۱- امتیاز کفایت کارکنان کلیدی در با مقایسه با چارت پیشنهادی سایر سرمایه گذاران محاسبه می شود.
- ۵-۲- امتیاز کفایت کارکنان کلیدی در صورت ارائه مدارک و مستندات ذیل برای کارکنان کلیدی معرفی شده احراز می شود:
- ۵-۲-۱- کپی برابر اصل شناسنامه، کارت ملی و مدرک تحصیلی افراد معرفی شده توسط سرمایه گذار
- ۵-۲-۲- لیست بیمه پرداختی سرمایه گذار برای افراد معرفی شده مربوط به یک سال اخیر
- ۵-۳- کسب حداقل امتیاز ذکر شده در جدول معیارهای مربوط به توان سنجی فنی سرمایه گذاران برای این معیار، شرط ادامه حضور سرمایه گذار در فرآیند توان سنجی فنی باشد.

جدول شماره (۵)- امتیازدهی بر اساس معیار کفایت کادر فنی افراد کلیدی

امتیاز	شاخص	امتیاز	شاخص
۷	به ازای هر مدرک لیسانس بالای ۲۰ سال سابقه	۱۲	به ازای هر مدرک دکترای بالای ۱۰ سال سابقه
۶	به ازای هر مدرک لیسانس تا ۲۰ سال سابقه	۱۰	به ازای هر مدرک دکترای تا ۱۰ سال سابقه
۵	به ازای هر مدرک فوق لیسانس تا ۲۰ سال سابقه	۱۰	به ازای هر مدرک فوق لیسانس تا ۲۰ سال سابقه
۴	به ازای هر مدرک دیپلم بالای ۲۰ سال سابقه	۸	به ازای هر مدرک فوق لیسانس ۱۰ تا ۲۰ سال سابقه
۱۰۰	حداکثر امتیاز	۶	به ازای هر مدرک فوق لیسانس تا ۱۰ سال سابقه

۶- سوابق سرمایه گذاری:

امتیازدهی سوابق قبلی سرمایه گذاری به شرح جدول زیر می باشد.

جدول شماره (۶)- امتیازدهی به سوابق سرمایه گذاری

ردیف	مجموع ارزش سرمایه گذاری قبلی هیئت مدیره یا برند شرکت	امتیاز
۱	کمتر از ۱۰۰۰۰ میلیارد ریال	۴۰
۲	۱۰۰۰۰ میلیارد ریال تا ۲۵۰۰۰ میلیارد ریال	۵۵
۳	۲۵۰۰۰ میلیارد ریال تا ۴۰۰۰۰ میلیارد ریال	۷۰
۴	۴۰۰۰۰ میلیارد ریال تا ۵۵۰۰۰ میلیارد ریال	۸۵
۵	بالاتر از ۵۵۰۰۰ میلیارد ریال	۱۰۰

- ۶-۱- مدارک و مستندات مثبت و مرتبط با قراردادهای باید ضمیمه فرم گردند در غیر این صورت صرف اظهارات ذکر شده فاقد اعتبار بوده و امتیازی داده نخواهد شد.
- ۶-۱-۱- ارائه تصویر قراردادهای منعقد، گواهینامه های خاتمه قرارداد یا صورتجلسات تحویل موقت قراردادهای، تاییدیه پیشرفت فیزیکی و ریالی پروژه صادره توسط طرف سرمایه پذیر در قراردادهای سرمایه گذاری و یا مفاصا حساب های مربوطه ضروری می باشد.
- ۶-۱-۲- ارائه صفحاتی از قرارداد که مشخص کننده چهار قسمت: طرفین قرارداد، موضوع قرارداد، مبلغ قرارداد و مدت قرارداد و صفحه مربوط به امضاء قرارداد باشد، کافی است.
- ۶-۱-۳- کلیه قراردادهای ارسالی باید بصورت خوانا و دارای مهر و امضاء طرفین باشند بطوریکه موضوع قرارداد، شماره، مشخصات طرفین، مدت، مبلغ به

وضوح در قرارداد مشخص باشد.

۶-۲- در صورت درخواست سرمایه گذار مبنی بر لزوم بررسی صحت اسناد ارسالی، ارائه اصل یا مصدق (برابر اصل) مدارک یا سایر اسناد دیگر از سوی شرکت‌های متقاضی الزامی است.

۶-۳- به منظور همسان‌سازی سرمایه گذاران، مبلغ ریالی قراردادهای ارائه شده خود را با اعمال ضرایب تعیین شده در جدول شماره (۹) به روزرسانی و در امتیاز این قسمت، محاسبه و ثبت می شود.

جدول شماره (۷)-فرم سوابق سرمایه گذاری

ردیف	موضوع قرارداد	شماره قرارداد	تاریخ انعقاد	نام، آدرس و تلفن شریک	محل اجرا	نوع قرارداد سرمایه گذاری (مشارکت مدنی/BOT/ها/سایر)	مدت	مبلغ *	وضعیت
۱									
۲									
۳									
۴									
۵									

*در سلول مبلغ، ۲ مبلغ شامل: مبلغ قرارداد و مبلغ قرارداد به روز شده مطابق جدول (۹) محاسبه و درج شود.

۷- گواهینامه های صلاحیت و عضویت در انجمن ها و مجامع معتبر داخلی و بین المللی در رشته های تخصصی:

امتیازدهی به گواهینامه های صلاحیت و عضویت در انجمن ها و مجامع معتبر داخلی و بین المللی به شرح جدول زیر می باشد.

جدول شماره (۸)-امتیازدهی به گواهینامه های صلاحیت و عضویت در انجمن ها و مجامع

ردیف	گواهینامه صلاحیت یا عضویت	امتیاز
۱	دارا بودن گواهینامه صلاحیت معتبر بین المللی رشته های تخصصی مرتبط با پروژه	هر گواهینامه ۱۲ امتیاز
۲	عضویت در انجمن های معتبر بین المللی تخصصی مرتبط با پروژه	هر عضویت ۵ امتیاز
۳	دارا بودن گواهینامه صلاحیت معتبر داخلی رشته های تخصصی مرتبط با پروژه	هر گواهینامه ۱۰ امتیاز
۴	عضویت در انجمن های معتبر ملی تخصصی مرتبط با پروژه	هر عضویت ۳ امتیاز

- گواهینامه های قابل قبول و امتیاز آور برای مدیران شخص حقوقی مانند: تحلیلگر خبره مالی - CFA، برنامه ریز خبره مالی CFP، مشاور خبره سرمایه گذاری CIC، تحلیلگر خبره سرمایه گذاری جایگزین CAIA و گواهینامه اصول بازار سرمایه، گواهینامه تحلیلگری بازار سرمایه، گواهینامه معامله گری بازار سرمایه

و.....

-گواهینامه تشخیص صلاحیت پیمانکاری از سازمان مدیریت برنامه ریزی داشتن همزمان :

پایه ۱ ابنیه و ساختمان

حداقل پایه ۳ رشته تاسیسات

-گواهی صلاحیت و پروانه اشتغال به کار انبوه سازی مسکن از وزارت مسکن و شهر سازی

-پروانه اشتغال به کار شخص حقوقی (اجرا) از وزارت مسکن و شهرسازی

-گواهی صلاحیت سرمایه گذاری و مشارکت در پروژه های شهری از شهرداری و مدیریت شهری

جدول شماره (۹)-ضرایب به روزرسانی مبالغ قراردادها

سال	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳
ضریب	۵/۲۵	۴/۴۶	۳/۷۹	۳/۲۲	۲/۷۴	۲/۰۹	۱/۵۵	۱/۳۴	۱/۲۰	۱/۱