


دستورالعمل	 شرکت سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
تهیه طرح توجیه فنی و اقتصادی خرید زمین	
کد مدرک: IN.RC.07.01	


#### تاریخچه سند

شماره نسخه/بازنگری	تاریخ صدور	شرح تغییرات	تاریخ اجرا
۱/۰	۸۷/۱۰/۰۱	تدوین دستورالعمل تهیه طرح توجیهی خرید زمین	۸۷/۱۱/۰۱

عنوان پرونده الکترونیکی	محل ذخیره
HICo_IN_Land Feasibility Study_v1.0	\\Nikafrouz\Share\final BPR files\sale - real estate processes files\final Tarhe tojihi


تهیه کننده:	تایید کننده:	تصویب کننده:
یحیی پزشکی، آرش فتحعلی خانی	علی عباسزاده	شمس الله نعمتی
سمت:	سمت:	سمت:
کارشناس سیستم‌ها و روش‌ها	مدیر املاک و مستغلات شرکت پارس	معاون طرح و برنامه
امضا:	امضا:	امضا:
تاریخ: ۸۷/۱۰/۰۱	تاریخ:	تاریخ:

مهر اعتبار

دستورالعمل	 شرکت سرمایه‌گذاری مکن (سهامی عام)
تهیه طرح توجیه فنی و اقتصادی خرید زمین	

## فهرست مطالب

۱-	هدف .....	۳
۲-	دامنه کاربرد .....	۳
۳-	توزیع .....	۳
۴-	مسئولیت و اختیار .....	۳
۵-	تعاریف و مفاهیم .....	۴
۶-	شرح کار تهیه طرح توجیه فنی و اقتصادی خرید زمین .....	۵
۱-۶	گردآوری اطلاعات اولیه .....	۵
۲-۶	تهیه اطلاعات فنی و مهندسی، اجرا و فروش پروژه .....	۵
۳-۶	انجام محاسبات طرح توجیهی و اتمام مراحل تهیه آن .....	۶
	مدارک مرتبط .....	۶

دستورالعمل	 شرکت سرمایه‌گذاری مسکن (سامی‌نام)
تهیه طرح توجیه فنی و اقتصادی خرید زمین	

## ۱- هدف

ارائه نحوه تهیه طرح توجیه فنی و اقتصادی برای خرید زمین

## ۲- دامنه کاربرد


کلیه شرکت‌های ساختمانی، شرکت هلدینگ و شرکت پارس مسکن سامان.

## ۳- توزیع

کلیه شرکت‌های موجود در دامنه کاربرد.


## ۴- مسئولیت و اختیار

- مسئولیت نظارت بر حسن استفاده از نکات این سند راهنما در تهیه طرح‌های توجیه فنی و اقتصادی بر عهده مدیرعامل هر یک از شرکت‌های مطرح در دامنه کاربرد است.
- مسئولیت انجام بازنگری در این سند راهنما بر عهده مدیریت سیستم‌ها و روش‌ها است.
- پیشنهاد اصلاح در این رویه می‌تواند توسط کلیه واحدها و افراد سازمان به مدیریت سیستم‌ها و روش‌ها ارائه گردد.
- تایید اصلاحات در این سند راهنما در اختیار مدیریت سیستم‌ها و روش‌ها بوده و تصویب آن به عهده معاون طرح و برنامه است.
- بایگانی مستندات مربوط در مدیریت سیستم‌ها و روش‌ها صورت می‌گیرد. همچنین طرح‌های توجیهی تهیه شده در دفتر مدیریت سبد پروژه نگهداری می‌شوند.

دستورالعمل	 شرکت سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
تهیه طرح توجیه فنی و اقتصادی خرید زمین	

## ۵- تعاریف و مفاهیم

شرکت مادر یا شرکت هلدینگ، شرکتی است که با هدف اعمال کنترل و مدیریت بر شرکت‌های تابعه، اکثریت یا اقلیت سهام در یک یا چند شرکت را در اختیار می‌گیرد. در اینجا منظور از هلدینگ، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) است.	شرکت مادر یا شرکت هلدینگ
کلیه شرکت‌های انبوه‌سازی مسکن وابسته به هلدینگ به همراه شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن، شرکت مهندسی مشاور سرمایه‌گذاری مسکن و شرکت پارس مسکن سامان را شامل می‌شود.	شرکت‌های تابعه
در این طرح، مورد سرمایه‌گذاری پیشنهادی از ابعاد مختلف از جمله بازار، فنی و مالی مورد بررسی و تحلیل قرار می‌گیرد.	طرح توجیه فنی و اقتصادی
ارزش درآمدها/هزینه‌های آتی در زمان حاضر با توجه به نرخ سود مورد نظر	ارزش خالص فعلی (NPV)
مقدار نرخ بهره (سود) که به ازای آن ارزش فعلی مجموع درآمدها و هزینه‌های حاصل از پروژه، صفر می‌شود.	نرخ بازگشت داخلی (IRR)
نرخ بازده داخلی تعدیل شده به عنوان نرخ تنزیلی که ارزش فعلی جریان نقدی خروجی را با ارزش فعلی ارزش پایانی جریان نقدی ورودی برابر می‌کند تعریف می‌شود.	نرخ بازگشت داخلی اصلاح شده (MIRR)
نسبت سود حاصل شده به کل هزینه‌ها	نرخ بازگشت سرمایه (ROI/ROR)
مدت زمانی که طی آن سرمایه هزینه شده برمی‌گردد، به عبارت دیگر عکس نرخ بازگشت سرمایه.	دوره بازگشت سرمایه
منظور از نقدشوندگی این است که با چند درصد ارزش واقعی می‌توانیم دارایی را به پول نقد تبدیل کنیم.	نقدپذیری

دستورالعمل	 شرکت سرمایه‌گذاری ملکی (سامی نام)
تهیه طرح توجیه فنی و اقتصادی خرید زمین	

## ۶- شرح کار تهیه طرح توجیه فنی و اقتصادی خرید زمین

### ۱-۶ گردآوری اطلاعات اولیه

در ابتدا به منظور آغاز کار تهیه طرح توجیهی خرید زمین، فرم «اطلاعات اولیه مورد نیاز طرح توجیه فنی و اقتصادی (خرید زمین)» با کد مدرک F.RC.07.02 توسط کارشناس املاک و مستغلات تکمیل می‌گردد. این فرم اطلاعات جامعی را در مورد وضعیت زمین فراهم می‌آورد. کارشناس مربوطه (مسئول تهیه طرح) باید در جمع‌آوری اطلاعات دقت لازم را به خرج دهد زیرا اطلاعات این فرم نقش اساسی در تهیه طرح توجیهی ایفا می‌کند. همچنین کارشناس مذکور باید برخی ریسک‌های مرتبط را مدنظر قرار داده و تحلیل‌های لازم را در این زمینه به انجام برساند. علاوه بر این در این مرحله باید استعلام‌های لازم از نهادهای مربوط مانند شهرداری گرفته شود.


پس از تکمیل اطلاعات فرم توسط کارشناس مربوطه، این فرم توسط مدیر املاک و واگذاری برای معاونت فنی و اجرایی ارسال می‌شود تا با درنظر گرفتن اطلاعات این فرم، اطلاعات فنی و مهندسی و اطلاعات اجرای پروژه تکمیل گردد.

### ۲-۶ تهیه اطلاعات فنی و مهندسی، اجرا و فروش پروژه

پس از تکمیل فرم اطلاعات اولیه مورد نیاز طرح توجیهی، اطلاعات فنی و مهندسی، اجرا و هزینه‌های ساخت و همچنین اطلاعات فروش پروژه پیش‌بینی می‌شود. بدین منظور، ابتدا فرم مشخصات فنی و مهندسی با کد F.RC.07.03 در معاونت فنی/ معاونت فنی و اجرایی (بر حسب اینکه این دو معاونت در ساختار سازمانی شرکت از هم جدا و یا در هم ادغام شده‌اند) توسط مدیر فنی تکمیل می‌شود. مدیر فنی در این فرم، در خصوص استعداد ساخت پروژه اظهار نظر کرده و نظر کارشناسی خود را ارایه می‌کند. همچنین شکلی کلی از کروکی و ابعاد زمین در این فرم ترسیم می‌شود.

در مرحله بعد، فرم تکمیل شده توسط مدیر فنی به همراه اطلاعات مربوطه، تحویل معاون اجرایی/ معاون فنی و اجرایی (بر حسب اینکه این دو معاونت در ساختار سازمانی شرکت از هم جدا و یا در هم ادغام شده‌اند) می‌شود تا به تکمیل فرم مشخصات اجرای پروژه با کد F.RC.07.04 اقدام گردد. معاون اجرایی در این فرم با استفاده از اطلاعات بدست آمده از مرحله قبل، اطلاعات مربوط به استعداد ساخت پروژه را تکمیل کرده و نحوه توزیع هزینه‌های ساخت در اجرای پروژه را پیش‌بینی می‌کند.

در ادامه، اطلاعات تهیه شده در این دو مرحله به مدیریت املاک و واگذاری ارسال می‌شود تا فرم مشخصات فروش پروژه با کد F.RC.07.05 تکمیل گردد. در این فرم، مدیر فروش/املاک و واگذاری در خصوص قیمت‌های فروش پروژه اظهار نظر کرده و نحوه توزیع درآمدهای فروش پروژه را پیش‌بینی می‌کند.

دستورالعمل	 شرکت سرمایه‌گذاری مکن (سهامی عام)
تهیه طرح توجیه فنی و اقتصادی خرید زمین	

قابل توجه است که تهیه و تکمیل تمام اطلاعات و فرم‌های اشاره شده در بالا می‌تواند طی یک یا چند جلسه با حضور مسئولین تکمیل سه فرم فوق‌الذکر (مدیر فنی، معاون اجرایی و مدیر فروش/املاک و واگذاری) و با مشورت و تبادل نظر در همان جلسه به انجام برسد.

### ۳-۶ انجام محاسبات طرح توجیهی و اتمام مراحل تهیه آن

پس از تهیه و تکمیل اطلاعات ذکر شده در مرحله قبل، این اطلاعات در اختیار کارشناس تهیه طرح توجیهی/کارشناس املاک و مستغلات قرار می‌گیرد تا محاسبات مربوط به طرح توجیهی را انجام داده و نرخ‌های لازم (مانند IRR، NPV و MIRR) را برای بررسی توجیه‌پذیری طرح محاسبه کند.

کارشناس تهیه طرح توجیهی/ کارشناس املاک و مستغلات با تکمیل نهایی گزارش طرح توجیهی، گزارش آماده شده را تحویل مدیر املاک و واگذاری می‌دهد تا به منظور بررسی و تایید آن از نظر مالی برای معاون مالی ارسال گردد. معاون مالی نیز پس از انجام بررسی‌های لازم و تبادل نظر با مدیر مالی شرکت، نتیجه بررسی را به مدیر عامل شرکت منعکس کرده (در قالب فرم پیشنهاد خرید زمین/ملک با کد F.RC.07.01) و ادامه کار در فرایند شناسایی و خرید زمین پیگیری می‌شود (شایان ذکر است که در مواردی، خود مدیر املاک و واگذاری می‌تواند وظیفه تهیه طرح توجیهی را بر عهده گرفته و از وجود یک کارشناس در کنار خود نیز بهره ببرد).

### مدارک مرتبط

ردیف	عنوان مدرک	کد مدرک
۱	اطلاعات اولیه مورد نیاز طرح توجیه فنی و اقتصادی (خرید زمین)	F.RC.07.02
۲	فرم مشخصات فنی و مهندسی	F.RC.07.03
۳	فرم مشخصات اجرای پروژه	F.RC.07.04
۴	فرم مشخصات فروش پروژه	F.RC.07.05
۵	فرم پیشنهاد خرید زمین/ملک	F.RC.07.01