

مولدسازی دارایی‌های دولت

شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا - جلسه ۶۷

تأیید مقام معظم رهبری: ۱۴۰۱/۰۸/۲۱

ابلاغ توسط معاون اول رئیس جمهور: ۱۴۰۱/۰۹/۰۷

مصوبه مولدسازی
دارایی‌های دولت

تاریخ تصویب نسخه اولیه: ۱۴۰۱/۱۰/۲۱

تاریخ تصویب نسخه اصلاحی: ۱۴۰۱/۱۲/۲۴

اعمال برخی اصلاحات: ۱۴۰۲/۰۸/۱۷

آیین‌نامه اجرایی
مولدسازی

مبانی و مفاهیم

دارایی: طرح های عمرانی نیمه تمام و هرگونه اموال غیر منقول که به هر نحو در اختیار دستگاه مشمول می باشد.

مولدسازی دارایی های مزاد (بند ۹ ماده ۱): هرگونه اقدام (اعم از فروش، اجاره، معاوضه، تهاتر، مشارکت، بهره برداری، اوراق بهادار سازی و اقدامات مشابه) که با **طرفیت بخش غیر دولتی** منجر به ایجاد ارزش افزوده اقتصادی شود.

مولدسازی طرح عمرانی نیمه تمام (بند ۱۰ ماده ۱): تکمیل و بهره برداری **طرح عمرانی نیمه تمام** دستگاه مشمول با روشهایی از جمله فروش، مشارکت عمومی – خصوصی یا حذف طرح های فاقد توجیه با هدف ایجاد ارزش افزوده اقتصادی.

دبیرخانه هیأت (تبصره ذیل بند ۱ مصوبه): وزارت امور اقتصادی و دارایی

مجری مولدسازی (تبصره ۱ بند ۲ مصوبه): وزارت امور اقتصادی و دارایی

قوانین و مقررات مغایر (بند ۶ مصوبه و ماده ۱۸ آیین نامه): کلیه قوانین و مقررات مغایر با این مصوبه به مدت دو سال موقوف الاجرا خواهد بود.

تسری و دامنه شمول (بند ۲-۱ مصوبه): شناسایی و تعیین تکلیف داراییها با استفاده از روشهای مختلف با **مشارکت بخش خصوصی**

ضمانت اجرا (ماده ۱۹): عدم اجرای تکالیف مقرر در این آیین نامه و ایجاد هرگونه ممانعت در اجرای تصمیمات هیأت جهت مولدسازی دارایی های دولت توسط اشخاص، جرم تلقی شده و مرتکبین به مجازات مقرر در ماده (۵۷۶) قانون مجازات اسلامی بدون تعویق و تعلیق و تخفیف محکوم خواهند شد.

مزیت ها و وجوه متمایز

• تنوع و نوآوری در روشها

• جامع نگری و چهارچوب تصمیم گیری فراقوه ای

• مصونیت عوامل اجرایی (بند ۳ ماده ۱۴)

• تأکید بر حفظ ثروت بین نسلی

دستگاههای مشمول

- وزارتخانه ها
- مؤسسات ر دانشگاه ها
- شرکت های دولتی
- مؤسسات انتفاعی وابسته به دولت
- بانکها و مؤسسات اعتباری دولتی
- شرکتهای بیمه دولتی

دستگاه ها و واحدهایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است اعم از اینکه قانون خاص خود را داشته یا نداشته باشند:

- وزارت جهاد کشاورزی
- شرکت ملی نفت ایران
- شرکت ملی گاز ایران
- شرکت ملی صنایع پتروشیمی ایران
- سازمان گسترش نوسازی صنایع ایران
- بانک مرکزی
- سازمان بنادر و دریا نوردی
- سازمان توسعه و نوسازی معادن
- شرکت ملی پالایش و پخش
- دیگر شرکتهای که کنترل و مدیریت آنها در اختیار دولت است

نمای کلی فرآیند اجرایی مولد سازی دارایی های دولت

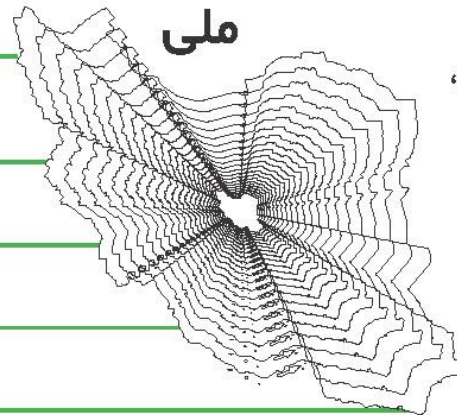


فرآیند شناسایی اموال غیرمنقول مازاد



گام‌های اصلی شناسایی اموال مازاد

- ملی**
- ۱ اعلام دستگاه
 - ۲ ارائه اطلاعات پایه ملک (موقعیت مکانی و مختصات ثبتی، موانع حقوقی، برآورد مالی)
 - ۳ مستندسازی براساس فرمت تعریف شده
 - ۴ پیشنهاد روش مولدسازی
 - ۵ ارسال به دبیرخانه مولدسازی با امضای بالاترین مقام دستگاه



- استانی**
- ۱ اعلام دستگاه
 - ۲ ارائه اطلاعات پایه ملک (موقعیت مکانی و مختصات ثبتی، موانع حقوقی، برآورد مالی)
 - ۳ مستندسازی براساس فرمت تعریف شده
 - ۴ پیشنهاد روش مولدسازی
 - ۵ طرح و تصویب در کارگروه استانی مولدسازی
 - ۶ ارسال به دبیرخانه مولدسازی



نمونه فرم مستند سازی اموال مازاد

فرم مستندسازی اموال مازاد

الف (مشخصات ملک		
استان:	شهرستان:	دستگاه بهره بردار:
پلاک ثبتی اصلی:	فرعی:	شناسه ثبت ملک در سادا:
مساحت(متر مربع) :	عوصه:	اعیان:
آدرس دقیق :		
توضیح در مورد معارض ملک (در صورت وجود)		
توضیح در مورد متصرف ملک (در صورت وجود)		
ب) مستندات ملک(در صورت تکمیل هر کدام از گزینه های ذیل، ضمن قراردادن علامت(ه) ، توضیحات لازم مندرج گردد):		
۱	درخواست دستگاه متولی (مالک یا بهره بردار)	
۲	تصویر اسناد مالکیت	
۳	چک لیست بازدید میدانی	
۴	صورتحجلسه کارگروه استانی مولدسازی	
۵	کمیسیون ماده (۵)	
۶	سایر مجوزها(با ذکر نام)	
۷	نقشه کارشناسی(UTM)	
۸	دستور نقشه	
۹	پروانه ساختمان	
۱۰	پایان کار	
۱۱	عکس	
۱۲	قراردادهای بهره برداری (با ذکر نوع قرارداد)	
۱۳	آخرین گزارش کارشناسی	
۱۴	مجوز مازاد وزیر اقتصاد	
۱۵	سایر (تصریح شود)	
ج) توصیف ملک (ساختمان، زمین، ملک با یر، مشجر...):		
د) سابقه مزایده		
ردیف	تاریخ مزایده	قیمت پایه(میلیون ریال)
ه) گزینه پیشنهادی ارزش افزایی:		و) روش پیشنهادی مولدسازی:

نمونه صورتحجلسه کارگروه

صورتحجلسه مولد سازی دارایی های دولت استان کرمان

موضوع آیین نامه مولد سازی دارایی های دولت

بین نامه مولدسازی دارایی های دولت، جلسه ای در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۰ در محل استانداری کرمان زنده مرتبط با ملک تحت بهره برداری اداره کل آموزش و پرورش استان کرمان واقع در پلاک ثبتی ۲۷۸۸ اصلی بخش ۳ حوزه ثبتی منطقه ۲ کرمان (آدرس:خیابان سپه - سمت چپ بعد از شهرداری رای مصوبه فروش به شماره ۵۱/۷۱۶۰۱ مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۲ از وزارت امور اقتصادی و دارایی می باشد پروژه ساختمان اداره کل آموزش و پرورش استان کرمان واقع در بلوار ۲۲ بهمن مورد بررسی و موارد گردید:

به ماده ۱۲ آیین نامه مولدسازی دارایی های دولت مصوب گردید ملک مزبور با شناسه ۷۷۰۰۲۷۷۵/۱ با پروژه ساختمان اداره کل آموزش و پرورش با رعایت قوانین و مقررات پانتر گردد.

محمد مهدی فدakar
 استاندار کرمان

سید مصطفی آیت اللهی موسوی
 معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری کرمان

محمدرضا وحیدی
 مدیریست و برنامه ریزی استان کرمان

صادق سلطانی نژاد
 مدیر کل امور اقتصادی و دارایی استان کرمان

رضایی رضایی
 مدیر کل آموزش و پرورش استان کرمان



نمونه مستند سازی
ملک - استان فارس

مستندسازی



وزشکی و خدمات بهداشتی فرعی
جندی شاپور اهواز
حوزه ریاست



مهار تورم و رشد تولید

شماره: ۸/۱۰۲۷/اب
تاریخ: ۱۳۹۰/۰۵/۲۰
پیوست: دارد

فوری

ریاست محترم اداره کل امور اقتصاد و دارایی استان خوزستان

موضوع: طرح دلایل توجیهی خرید مجتمع خوابگاهی واقع در گلستان خیابان دی نبش خیابان تیر

با سلام و احترام:

بیرو نامه شماره ۸۸۰/اب مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۰۷ در خصوص ضرورت افزایش ظرفیت خوابگاه دانشجویی و خرید مجتمع ۳۶ واحدی و همچنین استفاده از بند ۱۲ ماده ۱ آیین نامه اجرایی مولد سازی دارایی های دولت دلایل توجیهی ذیل به همراه مباحثه نامه، مصوبه هیات امناء و همچنین اظهار نامه دفتر اسناد رسمی و نامه عدم حضور مالک بدلیل افزایش قیمت مسکن (با توجه به آماده بودن کل وجه مورد معامله در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۸) مستظرف انتفاع هیات عالی مولد سازی دارایی های دولت به حضورتان ارسال می گردد.

- ۱- تعداد ۴ بلوک ساختمانی ۹ طبقه در مجاورت هدیگر؛
- ۲- تعداد بالای واحدهای اسکان جمعا به تعداد ۳۶ واحد؛
- ۳- ظرفیت بالای تعداد اتاق ها به تعداد ۱۴۴ اتاق؛
- ۴- امکان اضافه نمودن اتاق چهارم به مجموعه اتاق های زمان اتمام ساخت در هر واحد؛
- ۵- تامین و نصب امکانات و تجهیزات ضروری مورد نیاز دانشجویان به صورت کامل از جمله سیستم سرمایشی، گرمایشی، تجهیزات آشپزخانه ای، هوشمند بودن سیستم برق، ضرب ایمنی بالا؛
- ۶- نزدیکی به محل پردیس دانشگاه و امکان صرفه جویی در زمان و هزینه ایاب و ذهاب؛
- ۷- قرار گیری در خیابان عریض با دسترسی مناسب به امکانات و خدمات شهری مورد نیاز دانشجویان؛
- ۸- دارا بودن تعداد ۸ پارکینگ مناسب، در هر بلوک ۲ طبقه پارکینگ وجود دارد که می توان به عنوان مکان عمومی مورد نیاز دانشجویان از قبیل نمازخانه، کتابخانه، سالن ورزشی و اتاق سرپرستی استفاده گردد
- ۹- امکان اتصال ۴ بلوک ساختمان مذکور به هدیگر و کانالیزه نمودن آنها جهت نظارت بیشتر بر تردها و صرفه جویی در تعداد منابع انسانی و هزینه های متعلقه مورد نظر
- ۱۰- کامل بودن ساختمان ها و امکان خرید آن بصورت یکجا و عدم پیش فروش هیچ کدام از آن ساختمان ها علیرغم اتمام ساخت آن.



دکتر مهدی حسینی سرپرست
ریاست دانشگاه

اهواز - اتوبان گلستان - دانشگاه علوم پزشکی جندی شاپور - سازمان مرکزی - طبقه سوم - حوزه ریاست
کد پستی: ۶۱۳۵۷۱۵۷۹۴ | تلفن: ۰۶۱-۳۳۱۱۳۳۳۳ | دورنگار: ۰۶۱-۳۳۷۲۸۴۴۴

آدرس پورتال دانشگاه: <http://www.ajums.ac.ir>



وزشکی و خدمات بهداشتی فرعی
جندی شاپور اهواز
حوزه ریاست



مهار تورم و رشد تولید

شماره: ۸/۱۹۰/اب
تاریخ: ۱۳۹۰/۱۰/۰۷
پیوست: دارد

عادی

ریاست محترم اداره کل امور اقتصاد و دارایی استان خوزستان

موضوع: استفاده از بند ۱۲ ماده ۱ آیین نامه اجرایی مولد سازی دارایی های دولت

با سلام و احترام:

به استحضار می رساند، این دانشگاه به منظور تکمیل ظرفیت خوابگاه دانشجویان مستند به مباحثه نامه شماره ۸۷۴۲۷/اب مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۰۲، نسبت به خرید ۳۶ واحد خوابگاهی (واقع در شهرستان اهواز کوی گلستان، خیابان دی) اقدام نموده است. نظر به اینکه مالک (آقای یارمحمد محمدی) در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۷ طی درخواست کتبی متقاضی معاوضه تعدادی از املاک مازاد دانشگاه، واقع در مناطق ملی راه (پلاک های ۸۹۳/۳۷۸، ۸۹۳/۳۷۹، ۸۹۳/۳۷۹، ۵/۲۰۱، ۸۹۳/۳۷۹، ۵/۲۰۱، ۸۹۳/۳۷۹) و کیابارس (پلاک های شماره ۵/۱۳۳۳، ۵/۶۵۸۵، ۵/۶۳۶۰) بابت بخشی از زمین خرید خوابگاه می باشد، لذا خواهشمند است با عنایت به بند ۱۲ ماده ۱ آیین نامه اجرایی مولد سازی دارایی های دولت مصوب جلسه هیات عالی مولدسازی دارایی های دولت مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۱، نسبت به طرح درخواست دانشگاه مبنی بر معاوضه املاک فوق الذکر در هیات عالی مولدسازی دارایی های دولت، مساعدت لازم را مبذول و نتیجه را به این دانشگاه اعلام فرمایید.



دکتر مهدی حسینی سرپرست
ریاست دانشگاه

اهواز - اتوبان گلستان - دانشگاه علوم پزشکی جندی شاپور - سازمان مرکزی - طبقه سوم - حوزه ریاست
کد پستی: ۶۱۳۵۷۱۵۷۹۴ | تلفن: ۰۶۱-۳۳۱۱۳۳۳۳ | دورنگار: ۰۶۱-۳۳۷۲۸۴۴۴

چک لیست بازدید و فرم مستند سازی ملک

فرم مستند سازی اموال مزاد

الف (مشخصات ملک)	
استان: خوزستان	شهرستان: اهواز
پلاک ثبتی اصلی: ۵	شماره ثبت ملک در اسناد: ۷۷۰۰۸۸۹۱۵
مساحت (متر مربع):	عرصه: ۱۲۵۷.۶۲
	اعیان: ۵۰۰
آدرس دقیق : اهواز - کیانپارس - بین خیابانهای یک شرقی و میهن شرقی	
توضیح در مورد معارض ملک (در صورت وجود)	
توضیح در مورد متصرف ملک (در صورت وجود)	
ب) مستندات ملک (در صورت تکمیل هر کدام از گزینه های ذیل، ضمن قراردادن علامت(ه) ، توضیحات لازم مندرج گردد):	
۱	درخواست دستگاه صورتی (مالک یا بهره بردار) * نام شماره ۸/۱۰۲۷/۱۰۲۷ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۰۵
۲	تصویر اسناد مالکیت * تصویر تک برگ به شماره ورقه ۱۳۳۳۸۱
۳	نقشه کارشناسی (UTM) * کمیسیون ماده (۵)
۴	سایر مجوزها (با ذکر نام)
۵	چک لیست بازدید میدانی * دستور نقشه
۶	پروانه ساختمان
۷	پایان کار
۸	عکس
۹	قراردادهای بهره برداری (با ذکر نوع قرارداد)
۱۰	آخرین گزارش کارشناسی
۱۱	مجوز مزاد وزیر اقتصاد * مجوز شماره ۵/۱۴۳۴۵ مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۲۴
۱۲	سایر (توضیح شود)
ج) توصیف ملک (ساختمان ، زمین ، ملک بایر ، مشجر...):	
د) سابقه مزایده: ندارد	
ه) گزینه پیشنهادی ارزش افزایی:	
(و) روش پیشنهادی مولد سازی:	بخشی از پیشنهاد معاوضه با ۳۶ واحد آپارتمان متعلق به بخش غیردولتی جهت تامین خوابگاههای دانشجویی
مسکونی - تجاری	

چک لیست بازدید میدانی از اراضی و املاک برای فروش / مولدسازی
(موضوع جزء ۲ بند (ب) ماده ۱۸ قانون بودجه سال ۱۴۰۱ کل کشور)

اطلاعات سند مالکیت	ملاحظات سند	نوع ملک	مشخصات ملک	نوع کاربری فعلی	موقعیت ملک	وضعیت حقوقی ملک / زمین	بخشی/اعوان/فروش	مرجع استعلام قیمت ملک	قیمت ملک	گزارش بازدید میدانی	تأییدیه
شماره سند: ۱۸۱۵۸۳۲	مکان: اهواز	نوع ملک: زمین	مشخصات: زمین مساحت: ۱۲۵۷.۶۲ متر مربع	کاربری: مسکونی	موقعیت: اهواز	وضعیت حقوقی: آزاد	بخش: ...	مرجع استعلام: ...	قیمت: ...	گزارش: ...	تأییدیه: ...
<p>توضیحات تکمیلی: ...</p> <p>تاریخ بازدید: ۱۴۰۲/۰۶/۱۶</p>											

مصادیق دارایی مازاد

- (۱) دارایی‌هایی که در راستای **وظایف ذاتی** دستگاه مشمول استفاده نمی‌شود.
- (۲) دارایی‌های فاقد توجیه اقتصادی از جنبه **سرانه استاندارد یا ارزش منطقه‌ای** و موقعیت جغرافیایی.
- (۳) دارایی‌هایی که بیش از یک سال **راکد یا بدون استفاده** باقی مانده باشند.
- (۴) دارایی‌های با کاربری یا بهره‌برداری تجاری، مسکونی، اقامتی و مشابه آن که در راستای **وظیفه ذاتی دستگاه** استفاده نمی‌شود.
- (۵) دارایی‌هایی که در **سادا ثبت نشده** باشد.
- (۶) عرصه املاکی که نسبت به اعیان آن **متناسب** نبوده و قابلیت تفکیک و افراز از ملک اصلی را براساس قوانین و مقررات ثبتی دارا هستند

فرآیند در طرح موارد ورود مجری در هیئت عالی مولد سازی

ارسال موارد به بالاترین مقام دستگاه جهت اظهار نظر در مدت زمان مقرر

طرح در هیئت عالی مولدسازی و دعوت از دستگاه

شماره: ۶۱۳۰
تاریخ: ۱۴۰۲/۰۳/۲۰
پست:

جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارایی
بان خصوصی سازی
سلمان وزیر و رئیس کل

جناب آقای دکتر سیدمحمد آقاگیری
سرپرست محترم وزارت جهاد کشاورزی

موضوع: ...

به استحضار می‌رساند در راستای اجرای مصوبه مولدسازی دارایی‌های دولت (مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی سران قوا مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۸۲) و بر اساس بررسی‌های میدانی مجری و اطلاعات دریافتی از شهرداری مناطق ۲ و ۶ شهر تهران، املاک و اراضی ذیل، مشمول ماده ۶ این‌نامه اجرایی مولدسازی دارایی‌های دولت شده است. لذا خواهشمند است نسبت به اظهار نظر در خصوص این املاک، برای طرح در هیئت عالی مولدسازی دارایی‌های دولت حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۳، دستور به اقدام مقتضی فرمایید.

ردیف	نشانی
۱	منطقه ۲- خیابان ستارخان - خیابان شادمهر، پلاک ۶۸۰
۲	منطقه ۲- بلوار شهید دامن - خیابان درختی - مجموعه ورزشی زننون

حسین قربانزاده

این موارد برای بالاترین مقام دستگاه ارسال و خواستار اظهار نظر برای این املاک

شماره: ۶۱۳۱
تاریخ: ۱۴۰۲/۰۳/۲۰
پست:

جمهوری اسلامی ایران
وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان خصوصی سازی
سلمان وزیر و رئیس کل

جناب آقای دکتر انابک چغری لور
مدیر عامل محترم شرکت مهندسی آب و فاضلاب کشور

موضوع: ...

به استحضار می‌رساند در راستای اجرای مصوبه مولدسازی دارایی‌های دولت (مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی سران قوا مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۸۲) و بر اساس بررسی‌های میدانی مجری و اطلاعات دریافتی از شهرداری مناطق ۲ و ۶ شهر تهران، املاک و اراضی ذیل، مشمول ماده ۶ این‌نامه اجرایی مولدسازی دارایی‌های دولت شده است. لذا خواهشمند است نسبت به اظهار نظر در خصوص این املاک، برای طرح در هیئت عالی مولدسازی دارایی‌های دولت حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۳، دستور به اقدام مقتضی فرمایید.

ردیف	نشانی
۱	منطقه ۲- سعادت آباد - خیابان سعادت آباد - کوچه سی و هشتم

حسین قربانزاده

تهران، شهرک قدس، فلان ۱، خیابان تهران، پلاک ۱۵، کد پستی: ۱۶۵۸۱-۳۴۵۸۱

ورود مجری

مجری با استفاده از ظرفیت‌های موجود در کشور اقدام به پیدا کردن املاکی که به بند (۶) وابسته‌اند می‌کند.

■ از طریق تعامل با شهرداری

■ سفرهای استانی

■ موارد احصا شده توسط مدیران کل امور اقتصادی

و دارایی

■ بازدید میدانی مشاور

■ گزارش‌های مردمی و ...

ماده ۸- تشخیص دارایی‌های مازاد

۱. دستگاه‌های مشمول مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، نسبت به اعلام دارایی‌های مازاد خود به دبیرخانه جهت طرح در هیأت اقدام نمایند. بالاترین مقام دستگاه مکلف است، در جلسه هیأت با موضوع تصویب مازاد بودن این دارایی‌ها حضور پیدا کند.

۲. مجری دارایی‌هایی که توسط دستگاه‌های مشمول مازاد اعلام نشده است را با توجه به معیارهای زیر بررسی نموده و موارد مازاد را با حضور نماینده دستگاه‌های مشمول بررسی می‌نماید.

۱-۲) دارایی‌هایی که در راستای وظایف ذاتی دستگاه مشمول استفاده نمی‌شود.

۲-۲) دارایی‌های فاقد توجیه اقتصادی از جنبه سرانه استاندارد یا ارزش منطقه‌ای و موقعیت جغرافیایی.

۳-۲) دارایی‌هایی که بیش از یک سال را کد یا بدون استفاده باقی مانده باشند.

۴-۲) دارایی‌های با کاربری یا بهره‌برداری تجاری، مسکونی، اقامتی و مشابه آن که در راستای وظیفه ذاتی دستگاه استفاده نمی‌شود.

۵-۲) دارایی‌هایی که در سادا ثبت نشده باشد.

۶-۲) عرضه املاکی که نسبت به اعیان آن متناسب نبوده و قابلیت تفکیک و افزایش از ملک اصلی را براساس قوانین و مقررات ثبتی دارا هستند.

تبصره ۱- سازمان اداری و استخدامی کشور موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، سرانه‌های استاندارد موضوع بند (۲-۲) کاربری‌های مورد نیاز هر دستگاه مشمول و تعداد کارکنان آن‌ها را تعیین نموده و جهت شناسایی دارایی‌های مازاد در سادا بارگذاری نماید.

تبصره ۲- آن دسته از اراضی که بر اساس قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۰۶/۲۴ با لحاظ ماده ۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار می‌گیرد، مشمول دارایی مازاد نیستند. همچنین سازمان ملی زمین و مسکن، شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و شرکت‌های تابعه آن و شرکت بازآفرینی شهری ایران مجاز هستند، با تصویب هیأت و هماهنگی مجری راساً نسبت به مولدسازی دارایی‌های در اختیار خود اقدام نموده و گزارش مربوط را هر سه ماه به هیأت ارائه دهد. حکم مذکور ناظر بر اختیارات هیأت در مولدسازی دارایی‌های این شرکت‌ها مطابق این آیین‌نامه نمی‌باشد.

تبصره ۳- وزارت راه و شهرسازی موظف است اطلاعات کلیه املاک و اراضی در اختیار خود و سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه را در سادا ثبت نماید. دارایی‌هایی که اطلاعات آن‌ها در سامانه ثبت نشده باشند مشمول تبصره (۲) فوق نبوده و بر اساس مفاد این آیین‌نامه، مولدسازی خواهند شد.

تبصره ۴- تعیین تکلیف املاک با کاربری یا بهره‌برداری مسکونی، اقامتی، تجاری، رفاهی، تفریحی، خدماتی و گردشگری و مشابه آن در اولویت مولدسازی دارایی‌های دولت قرار دارند.

ارزش افزایی

فرآیند ارزش افزایی



مکانی سازی

- تعیین محدوده املاک بر روی نقشه
- بررسی وضعیت ملک روی تصاویر ماهواره‌ای
- تعیین موقعیت ملک نسبت به محدوده یا حریم (شهر/روستا)
- بررسی وضعیت بافت املاک و اراضی مجاور

فرآیند ارزش افزایی



بازدید و مطالعه میدانی

- عکس برداری از موقعیت ملک
- بررسی وضعیت کالبدی املاک و قطعات مجاور
- پرس و جو از کسبه و ساکنین املاک مجاور
- بررسی وضعیت معابر و جمع آوری اطلاعات حمل و نقل و ترافیکی

فرآیند ارزش افزایی



مطالعه و تحلیل بازار و ارائه گزینه‌های ارزش افزایی

سازمان خصوصی سازی		هیات عالی مولدسازی دارایی های دولت		وزارت اقتصاد و امور دارایی	
مختصات مرکز زمین: X: ۵۰۱۲۲۲ Y: ۳۱۶۶۶۶ Zone: ۲۹	کد پستی: ۳۱۵۵۷۸۷۸۲۲ موقعیت جغرافیایی: داخل محدوده شهر	شهرستان: کرج	استان: البرز	بهره بردار سطح ۱: سازمان آموزش فنی و حرفه ای شناسه سادا ملک: ۷۷۰۰۰۲۱۵۳	بهره بردار سطح ۲: آبره برادر سطح ۲: آثار کل آموزش و حرفه ای استان شناسه سادا سند: ۲۲۱۰۰۹۳۲۶
تصویر وضع موجود		موقعیت زمین در طرح ملک عمل		موقعیت زمین در تصویر ماهواره ای	
عرض ملک عمل: ۱۰	مساحت: تعمیر کاربری از آموزش عالی به مسکونی	کاربری طرح ملک عمل: مسکونی	طرح ملک عمل: طرح تفصیلی	پلاک ثبتی: ۱۶۱	امتیاز: ۱۶۱
مساحت زمین اصلاح:	۵۵	تراکم ساختمانی طرح ملک عمل: ۳۷۵	سوال تصویب طرح ملک عمل: ۱۳۹۱	فرمعی: TASA	۲۵۸
ارائه نظر کارشناسی در خصوص شیوه ارزش افزایی: با توجه به بافت مسکونی پیرامون و طبقات ساختمان های مجاور از طریق افزایش تعداد طبقات به A طبقه و تراکم قابلیت ارزش افزایی شایسته.					
تعداد طبقات پیشنهادی:	۲۲۰	کاربری پیشنهادی: مسکونی	افزایش تراکم و تعداد طبقات کاربری طبقه بالا پیشنهادی: مسکونی	مجموعه‌ای با ساختمان های بلند مرتبه مستوفی از گندوم یا برنج ۱۰ متر	

- موقعیت ملک نسبت به بافت پیرامون
- بررسی وضعیت کالبدی املاک و قطعات مجاور
- پرس و جو از کسبه و ساکنین املاک مجاور
- بررسی وضعیت معابر و جمع‌آوری اطلاعات حمل و نقل و ترافیکی

فرآیند ارزش افزایی



جمع‌آوری مستندات و تهیه طرح برای ارائه در مراجع ذیصلاح

- ضوابط مقررات شهر
- اسناد توسعه شهر
- استعلام ازدستگاه‌های موثر بر توسعه شهر (محیط زیست، جهاد کشاورزی، آب و فاضلاب منطقه‌ای و ...)
- تعامل با دستگاه‌های موثر در توسعه شهری و روستایی (استانداری، شهرداری، اداره راه و شهرسازی)

طبقه	کاربری	سطح اشغال		زیربنا/ تراکم	
		وسعت (مترمربع)	سهیم	وسعت (مترمربع)	سهیم
همکف و اول	تجاری	۱۴۴۷	۸۰٪	۲۸۹۴	۱۶۰٪
دوم تا یازده	اداری	۹۰۵	۵۰٪	۹۰۴۵	۵۰٪
مجموع روی زمین					
زیرزمین اول	پارکینگ، تلیسیت و اتوباری	۱۴۴۷	۸۰٪	۱۴۴۷	-
زیرزمین دوم تا ششم	پارکینگ، تلیسیت و اتوباری	۱۸۰۹	۱۰۰٪	۹۰۴۵	-
مجموع کل					
				۲۲۴۳۲	۶۶۰٪

ارزشیابی (قیمت گذاری)

ماده ۱۱ آیین نامه

۱. دبیرخانه تعداد کارشناسان قیمت گذاری دارایی‌های مازاد را به کمیته تخصصی پیشنهاد می‌کند.
 ۲. مرجع کارشناسی موظف است در چارچوب ضوابط اعلامی که مجری تعیین می‌نماید نسبت به ارزشیابی دارایی‌های مازاد اقدام نماید.
 ۳. دبیرخانه گزارش ارزشیابی را مستقیماً به هیأت جهت تصمیم‌گیری ارایه می‌نماید یا در صورت لزوم به تشخیص مجری، گزارش ارزشیابی را به **کمیته ویژه ارزشیابی** شامل نماینده مجری، کارشناس رسمی ناظر و کارشناس خبره ارجاع می‌دهد. تصمیمات کمیته مزبور می‌تواند شامل تأیید گزارش و ارجاع مستقیم به هیأت، ارجاع به کارشناس یا کارشناسان ارزشیابی جهت برخی اصلاحات و یا اقدام به ارزشیابی با کارشناس جدید باشد.
 ۴. هیأت می‌تواند به استناد گزارش مجری، قیمت پیشنهادی را تعدیل و «قیمت پایه» را مصوب نماید .
 ۵. اعتبار قیمت گزارش کارشناس تا زمان طرح در هیأت سه ماه است. **اعتبار قیمت پایه مصوب هیأت برای فروش یا مولدسازی توسط هیأت تعیین می‌گردد.**
- اصلاحیه (بند ۲ شانزدهمین مصوبه هیأت مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۵) : اعتبار قیمت پایه مصوب هیأت برای فروش یا مولدسازی، تا پایان تاریخ اعتبار گزارش کارشناس (شش ماه از تاریخ تهیه گزارش) تعیین گردد. مگر اینکه هیأت در زمان تصویب قیمت پایه ، تصمیم دیگری اتخاذ نموده باشد.

دستورالعمل ها و مصوبات اجرایی قیمت گذاری دارائی های مازاد دولت

شیوه نامه و ضوابط قیمت گذاری
دارائی های مازاد دولت مصوب جلسه
مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲ هیأت عالی مولد سازی دارائیهای دولت

مصوبه جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۸
کمیته تخصصی هیأت مولد سازی



تفاهنامه سه جانبه
مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۳
سازمان خصوصی سازی ، شورای
عالی کارشناسان رسمی دادگستری
مرکز وکلاء ، کارشناسان رسمی و
مشاوران خانواده قوه قضائیه

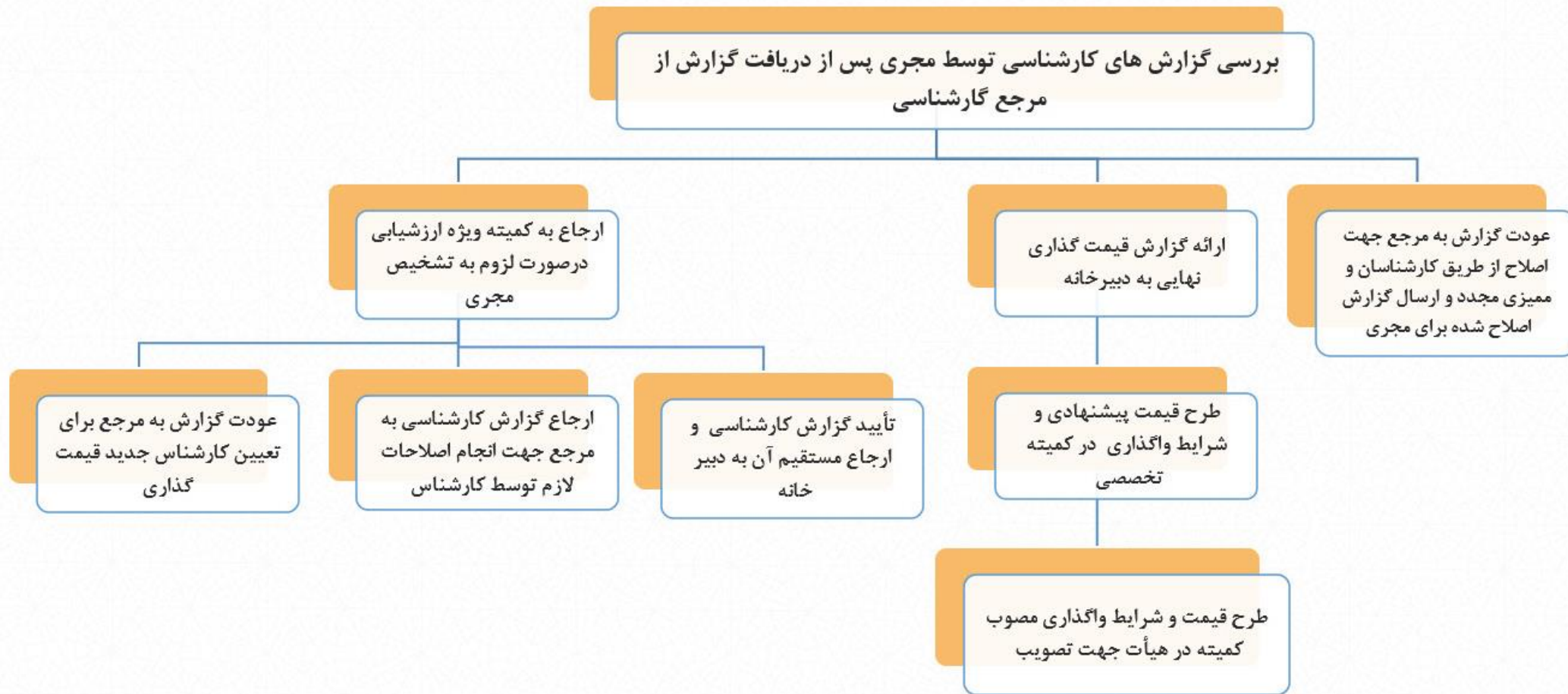
معیارها و ضوابط کلی انتخاب کارشناسان

مصوب پنجمین کمیته تخصصی مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۸

ردیف	ارزش برآوردی (میلیارد ریال)	تعداد کارشناس (نفر)
۱	کمتر از ۱۰۰	۱
۲	از ۱۰۰ تا ۲۰۰۰	۳
۳	از ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰	۵
۴	بیشتر از ۵۰۰۰	۷

تبصره: در مورد هر یک از دارایی های فوق، به کارگیری یک نفر کارشناس رسمی در رشته امور ثبتی الزامی است.....

بررسی گزارش های قیمت گذاری و تصویب قیمت و شرایط واگذاری



عرضه

• بند ۱ ماده ۱۳ آیین نامه

در صورت عرضه دارایی‌های مازاد از طریق بورس یا مزایده عمومی (با اولویت بازار سرمایه)، چنانچه بالاترین قیمت پیشنهادی از قیمت پایه بالاتر یا حداکثر ۱۰ درصد پایین‌تر از آن باشد، معامله انجام می‌شود. در صورت عدم انجام معامله در مزایده اول، فهرست قیمت‌های پیشنهادی جهت بازنگری در قیمت پایه و مزایده دوم در هیأت طرح می‌شود. **در صورت عدم موفقیت مزایده دوم، مولدسازی به روش مذاکره با تصویب هیأت مجاز است.**

تبصره ۲-

در مواردی که اشخاص دارای سند مالکیت اعیانی در عرصه دولتی می‌باشند، ملک به صورت **مشاع دولتی-خصوصی** باشد، یا اشخاص دارای **حق سرقفلی** بوده که مالکیت ملک آن با دولت است، فروش از طریق مذاکره به اشخاص مذکور به قیمت مصوب هیأت با تصویب هیأت مجاز است.

فرایند مذاکره

بند ۲ ماده ۱۳ آیین نامه

تعیین قیمت و شرایط انجام معامله توسط هیأت.

اعلام فراخوان عمومی (مطابق تبصره یک) برگزاری مذاکره جهت دریافت درخواست‌های اولیه.

اخذ پیشنهادات دستگاه مشمول و کارشناسان مرتبط.

انجام مذاکره با متقاضیان با نظارت کمیته تخصصی

قطعیت معامله براساس نتایج مذاکره با تصویب هیأت.

روشهای مولدسازی

روشهای مولدسازی طرحهای عمرانی نیمه تمام

بند الف ماده ۱۲ آیین نامه

۱. فروش و تأمین مالی از طریق بازار سرمایه.
۲. مشارکت با بخش غیردولتی.
۳. معاوضه.
۴. فروش به صورت نقد یا اقساط.
۵. واگذاری حق بهره‌برداری طرح برای مدت معین در مقابل تکمیل طرح.
۶. تکمیل طرح در ازای تهاتر دارایی‌های مازاد به میزان طلب قطعی پیمانکاران.
۷. توقف طرح‌های فاقد توجیه فنی، اقتصادی و اجتماعی و تعیین تکلیف دارایی‌های آن

روشهای مولدسازی اموال مازاد

بند ب ماده ۱۲ آیین نامه

۱. استفاده از نهادها و ابزارهای بازار سرمایه از جمله صندوق املاک و مستغلات، صندوق زمین و ساختمان، صندوق پروژه و اوراق تأمین مالی.
۲. فروش به صورت نقد یا اقساط .
۳. واگذاری حق انتفاع با کاربری‌های مختلف در قالب انواع عقود قانونی.
۴. مشارکت در ساخت با بخش غیردولتی.
۵. معاوضه.
۶. تهاتر دارایی‌های مازاد هر یک از دستگاه‌های مشمول به منظور ارزش‌افزایی موضوع ماده (۱۰) این آیین‌نامه و یا در ازای تسویه تمام یا بخشی از بدهی قطعی همان دستگاه اجرایی به اشخاص حقیقی یا حقوقی

شرایط لازم پذیرش اموال غیر منقول در بورس کالا

۱. مال مشاع نباشد.
۲. مال مورد عرضه متنازع فیه (محل دعوی) نباشد.
۳. مال به موجب سند رسمی در مالکیت مطلق عرضه کننده یا عرضه کنندگان باشد و وقفی نباشد. (ارائه سند رسمی یا پایان کار)
۴. در صورت پذیرش عرضه اموالی که صرفاً در قالب عقد اجاره در اختیار دیگری است، اجاره نامه رسمی ارائه و افشاء گردد.
۵. اشخاص حقیقی و حقوقی ثالث اعم از دولتی و غیردولتی حقی در مورد ملک نداشته باشند یا مورد ادعای آنها نباشد.

فرصت انجام معامله از زمان پذیرش حداکثر تا شش ماه (پذیرش مجدد در صورت گذشتن شش ماه از زمان پذیرش آن)

مدارک و مستندات مورد نیاز پذیرش

۱. فرم جامع پذیرش در بازار فرعی برای اموال غیرمنقول
۲. فرم **امیدنامه** بازار فرعی برای اموال غیرمنقول
۳. قرارداد مشاور پذیرش در بازار فرعی
۴. **اقرارنامه عرضه‌کننده** (مبنی بر اینکه هیچ شخص حقیقی و حقوقی اعم از دولتی و غیردولتی هیچ ادعایی نسبت به مال مذکور ندارد و مال مورد عرضه محل دعوی نیست)
۵. **سند رسمی** یا تک برگ، گواهی پایان کار
۶. گزارش **کارشناس رسمی** دادگستری

فرآیند خرید ملک در بورس کالای ایران



نظام اجرایی

ارکان مولدسازی

هیأت عالی

کمیته پایش

کمیته تخصصی

مجری

کارگروه استانی
دستگاه های مشمول استانی

دستگاه های مشمول
ملی

اهم وظایف و اختیارات هیأت عالی

- ۱. تصویب مزاد بودن املاک**
- ۲. تصویب روش مولدسازی املاک و پروژه ها**
- ۳. تصویب قیمت و شرایط عرضه**
- ۴. تصویب آیین نامه ها و شیوه نامه های مرتبط**

تشکیل هیأت عالی مولدسازی

در راستای اصلاح ساختار بودجه به عنوان یکی از وظایف اصلی شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا و تاکید رهبر معظم انقلاب مبنی بر تشکیل هیات مورد اعتماد روسای سه قوه جهت فروش و مولدسازی دارایی‌های دولت، «هیأت عالی مولدسازی دارایی‌های دولت» به استناد بند (۱) مصوبه شصت و هفتمین جلسه شورای عالی هماهنگی اقتصادی سران قوا، تشکیل شده است.



ترکیب اعضای هیأت

هیأت عالی مولدسازی مرکب از هفت عضو شامل معاون اول رئیس جمهور (رئیس هیات)، وزیر امور اقتصادی و دارایی (دبیر هیات)، رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور، وزیر کشور، وزیر راه و شهرسازی، یک نفر نماینده از طرف رئیس مجلس شورای اسلامی و یک نفر نماینده از طرف رئیس قوه قضائیه می‌باشد. جلسات این هیأت روزهای چهارشنبه صبح (یک هفته در میان) در محل دفتر معاون اول محترم رئیس جمهور برگزار می‌گردد.

کمیته تخصصی مولدسازی

به استناد بند (۱۰) ماده (۲) آیین نامه اجرایی مولدسازی دارایی های دولت، مصوب مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۴ هیأت، به منظور بررسی دقیق و همه جانبه دستور جلسات پیش از طرح در جلسه اصلی هیأت، «کمیته تخصصی مولدسازی» به ریاست وزیر امور اقتصادی و دارایی و با حضور نمایندگان تام الاختیار شش عضو دیگر تشکیل میگردد. جلسات کمیته روزهای دوشنبه صبح هر هفته در محل وزارت امور اقتصادی و دارایی برگزار می گردد.

حسن چنارانی

رئیس امور درآمدها، تعهدات دولت و یارانه های سازمان برنامه و بودجه



ارسلان مالکی

رئیس سازمان ملی زمین و مسکن



ابوطالب شفقت

معاون توسعه مدیریت و منابع وزیر کشور



پژمان پشمچی زاده

نماینده رئیس مجلس



سید احسان خاندوزی/ دبیر هیأت

وزیر امور اقتصادی و دارایی



حجت الاسلام ابراهیم نکونام

مشاور دادستان کل کشور



محسن منصوری

معاون اجرایی رئیس جمهور

کمیته پایش

- بند ۴ ماده ۷ آیین نامه
- به منظور طبقه‌بندی و اولویت‌سنجی پروژه‌های نیمه‌تمام جهت تعیین تکلیف آنها و طرح در جلسات هیأت و همچنین به منظور ایجاد هماهنگی میان دستگاه‌های مشمول ملی و استانداران با هدف تعیین طرح‌های اولویت‌دار برای تامین مالی از طریق دارایی‌های مازاد، کمیته پایش پروژه‌های عمرانی نیمه‌تمام تشکیل خواهد شد.
- نماینده سازمان برنامه و بودجه،
- نماینده وزارت امور اقتصادی و دارایی،
- نماینده وزارت کشور و
- نماینده معاون اول (به عنوان رئیس کمیته)
- اولویت پروژه‌های عمرانی نیمه‌تمام استانی با نظر استاندار و پروژه‌های نیمه‌تمام ملی با نظر بالاترین مقام دستگاه اجرایی در کمیته پایش تعیین می‌گردد.
- وزیر وزارتخانه ذیربط یا نماینده تام‌الاختیار وی با حق رأی در جلسات کمیته موصوف شرکت می‌نماید.

کارگروه استانی مولدسازی

• موضوع نامه شماره ۲/۴۷۵۴۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۱

الف) ترکیب اعضا

استاندار - رئیس کارگروه

معاون عمرانی استاندار - نایب رئیس

مدیرکل امور اقتصادی و دارایی - دبیر و عضو

رئیس سازمان برنامه و بودجه - عضو

دادستان استان - عضو

بالاترین مقام دستگاه اجرایی مربوطه (مدعو)

کارگروه استانی مولدسازی

• موضوع نامه شماره ۲/۴۷۵۴۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۱

(ب) وظایف کارگروه

۱- اموال:

شناسایی و پیشنهاد اموال غیرمنقول مازاد استان

پیشنهاد روش

پیشنهاد ارزش افزایی

۲- پروژه های عمرانی نیمه تمام

پیشنهاد اولویت

پیشنهاد روش

نظارت و پایش اجرا

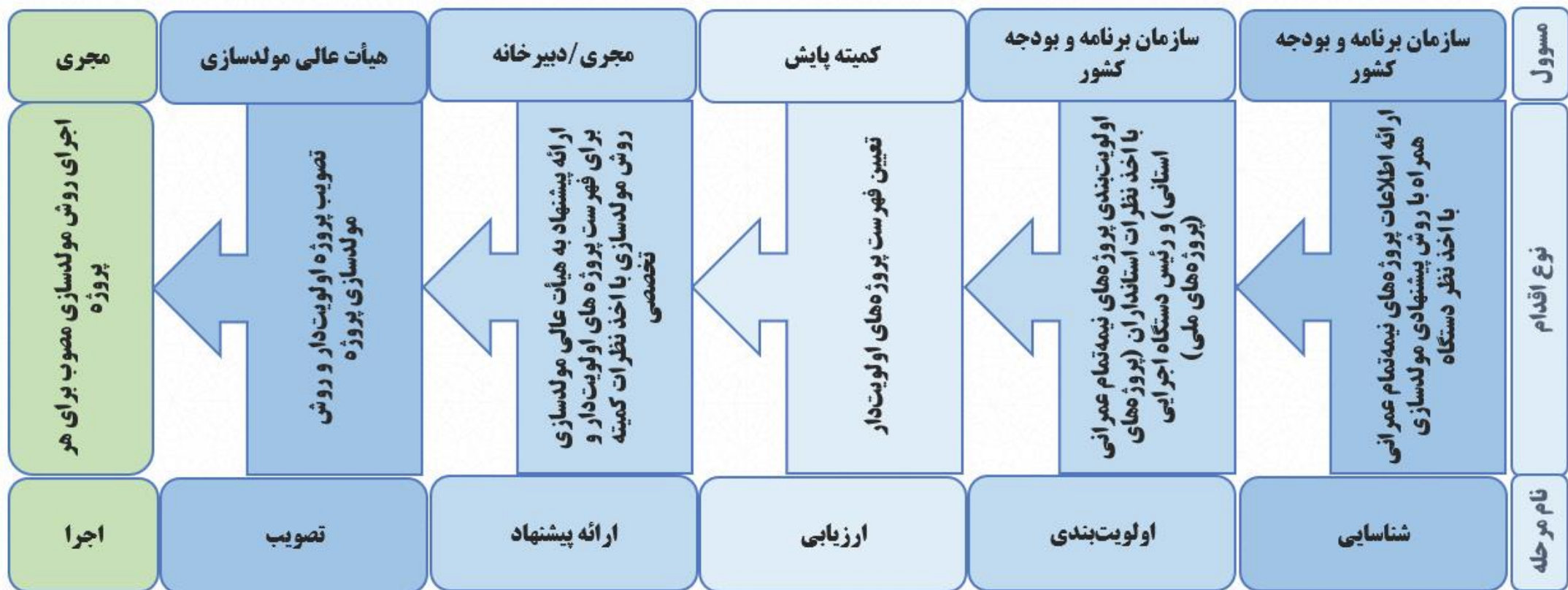
کارگروه استانی مولدسازی

تفویض نامه شماره ۱۵۷۰۷ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۲۶

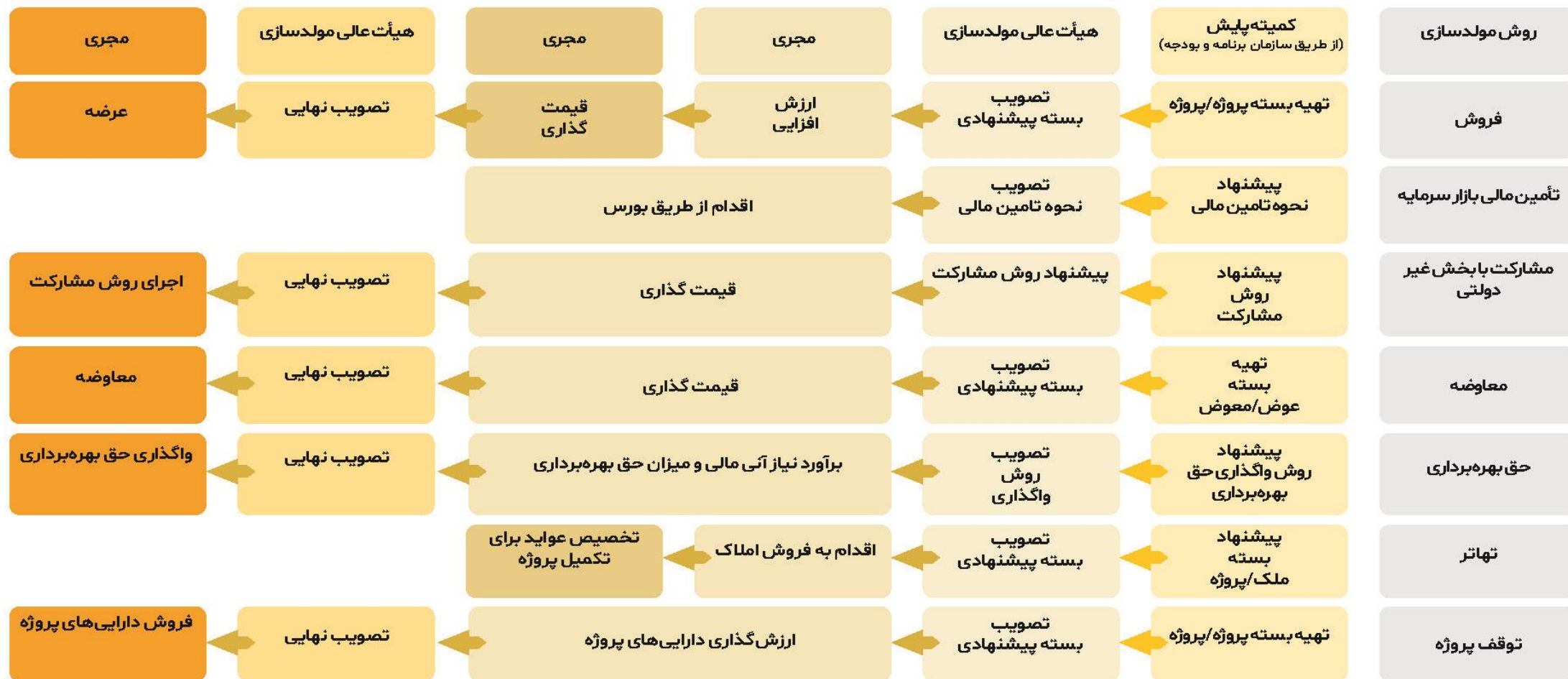
۱. شناسایی کامل اموال غیرمنقول دستگاه های مشمول.... و اعلام به دبیرخانه هیأت
۲. شناسایی طرحهای عمرانی نیمه تمام اولویت دار... و اعلام به دبیرخانه هیأت
۳. ارزشگذاری دارایی های مازاد مصوب
۴. ارزش افزایی اموال غیرمنقول مازاد مصوب
۵. پیشنهاد روش مولدسازی دارایی های مازاد
۶. واگذاری املاک مازاد مصوب تا سقف ۲۰۰ میلیارد تومان با رعایت بنده تبصره ۱۱ قانون بودجه
۷. واگذاری تعداد ۱۱۶۱ فقره ملک تنفیذی تا پایان سال جاری

پروژه های عمرانی نیمه تمام

فرایند اولویت‌بندی پروژه‌های نیمه‌تمام عمرانی استانی و ملی



فرایند مولدسازی پروژه‌های نیمه‌تمام عمرانی استانی و ملی



هوشمندسازی

- بند ۶ ماده ۷ آیین نامه

- مجری مکلف است در اجرای این مصوبه، از محل کارمزد، ظرف مدت چهارماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، نسبت به هوشمندسازی کامل تمامی فرایندهای شناسایی، تشخیص مازاد، مستندسازی و تثبیت مالکیت، ارزش‌افزایی، ارزشیابی، فروش و مولدسازی از طریق ایجاد سامانه مولدسازی و با استفاده از ظرفیت و اطلاعات دیگر سامانه‌های ملی مرتبط از جمله سامانه سادا، به نحوی که ثبت، رصد و ارزیابی کلیه اقدامات موضوع مولدسازی اموال دولت به صورت برخط امکانپذیر باشد اقدام نماید.

- در صورت عدم تحقق این بند در زمان مقرر، کلیه اقدامات مولدسازی متوقف و ادامه کار موقوف به تکمیل هوشمندسازی می‌گردد. همچنین، مجری موظف است از طریق یک درگاه اینترنتی، امکان دسترسی عموم مردم را به ساختار، نحوه و طرز کار و مصوبات هیأت، دبیرخانه و مجری، درخصوص مولدسازی دارایی‌های مازاد دولت فراهم نماید

دستور العملها و شیوه نامه های مصوب

- شیوه نامه و ضوابط قیمت گذاری داراییهای مازاد دولت (جلسه ۸ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۴)
- اصلاحیه - جلسه ۱۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۴
- دستورالعمل ارزش افزایی املاک و اراضی مازاد دولت (جلسه ۱۸ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۱۷)
- دستورالعمل نحوه کسر کارمزد از عواید حاصل از مولدسازی دارایی های دولت و نحوه هزینه کرد آن (جلسه ۱۸ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۱۷)

با تشکر از حسن توجه شما
