

شماره عمومی ۵۱۰۸

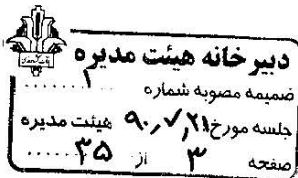
شماره خصوصی ۸۲۲



دستور العمل اجرایی استفاده از خدمات مشاورین برای تهیه

طرحهای سرمایه‌گذاری و امور ارزیابی

در بانک کشاورزی



تهیه کننده:

اداره کل اعتبارات و هدایت سرمایه‌گذاری

عسکر زاده

## دستور العمل اجرایی استفاده از خدمات مشاورین برای تهیه طرحهای سرمایه گذاری و امور ارزیابی در بانک کشاورزی

ماده ۱- به منظور تسریع و تسهیل در امر اعطای تسهیلات به مشتریان ، گسترش خدمات بانکی و استفاده از نیروهای تخصصی ، بانک می تواند برای بررسی و تهیه گزارشهای توجیه اقتصادی، مالی و فنی طرحها و پروژه های سرمایه ای متقاضیان تسهیلات و همچنین نظارت بر اجرای اینگونه طرحها از خدمات کانون مشاوران اعتباری و سرمایه گذاری بانکی و در امور ارزیابی از املاک و دارائی های منقول و غیر منقول معرفی شده از طرف گیرنده تسهیلات که به عنوان تضمین و وثیقه در رهن بانک قرار خواهد گرفت از خدمات کارشناسان رسمی دادگستری که در چارچوب این دستور العمل انتخاب خواهند شد ، استفاده نمایند .

بانک در قبال نظرات کانون مشاوران ... هیچگونه مسئولیتی نخواهد داشت .

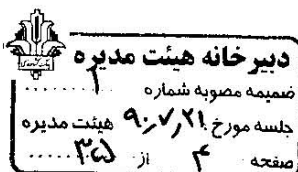
### الف - مقررات مربوط به تهیه و بررسی فنی و مالی طرحها توسط بخش خصوصی :

ماده ۳- تهیه طرحهای بیش از مبلغ ۲/۵ میلیارد ریال سرمایه گذاری ثابت طرح می بایست با انتخاب مشتری به بخش خصوصی اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی عضو کانون واگذار شود . از تاریخ ابلاغ این دستور العمل شعب و مدیریت ها مجاز به تهیه طرح توجیهی بیش از رقم فوق الذکر نخواهند بود.

تبصره ۱: در خصوص استفاده از تسهیلات ارزی ؛ معادل ریالی ارز مربوطه در زمان پذیرش طرح ملاک عمل خواهد بود . بدیهی است در صورت تخصیص تسهیلات ریالی مجموع تسهیلات ارزی و ریالی ملاک محاسبه خواهد بود .

تبصره ۲: برآورد هزینه های مربوط به احداث ساختمانها و تاسیسات توسط مشاورین بر اساس قیمت های روز انجام می پذیرد و بهای ماشین آلات بر مبنای قیمت های واقعی و به استناد پیش فاکتور معتبر تعیین می شود که در هر صورت می بایست مورد تأیید بانک قرار گیرد .

تبصره ۳: بازدید و بررسی مشاوران از محل اجرای طرح در ابتدای روند تهیه طرح الزامی است.



عسکر زاده

تبصره ۴ : پیش بینی افزایش قیمت ها در طول دوران مشارکت طرح بر اساس ضوابط و تعرفه های مورد تأیید بانک ، توسط مشاور انجام می پذیرد.

ماده ۴- میزان حق الزحمه مشاوران بررسی و تهیه کننده طرحها که توسط متقاضی پرداخت می شود بشرح ذیل محاسبه خواهد شد :

تا ۱۰ میلیارد ریال ۱/۵ در هزار مجموع هزینه های سرمایه گذاری جدید طرح مقطوع ۱۵ میلیون

ریال

از ۱۰ تا ۳۰ میلیارد ریال نسبت به مازاد ۱/۲ در هزار حداکثر ۳۹ میلیون ریال

از ۳۰ تا ۵۰ میلیارد ریال نسبت به مازاد ۱ در هزار حداکثر ۵۹ میلیون ریال

از ۵۰ تا ۷۰ میلیارد ریال نسبت به مازاد ۰/۷۵ در هزار حداکثر ۷۴ میلیون ریال

از ۷۰ تا ۱۰۰ میلیارد ریال نسبت به مازاد ۰/۵ در هزار حداکثر ۱۵۰ میلیون ریال

از ۱۰۰ میلیارد ریال به بالا نسبت به مازاد ۰/۲۵ در هزار حداکثر ۲۰۰ میلیون ریال

بدیهی است مبالغ تعرفه فوق الاشاره سقف حق الزحمه مشاوران بوده و در صورت توافق طرفین

این حق الزحمه قابل تعدیل خواهد بود .

تبصره ۱ : پرداخت هزینه های فوق برای تهیه طرح توسط بخش خصوصی تعیین شده است ،

هزینه کارشناسی بررسی و نظارت طرح توسط بانک ، براساس ضوابط و مقررات جاری بانک محاسبه از

مشتری دریافت خواهد شد .

ماده ۵- در انتخاب شرکتهای مشاور مورد تایید کانون مشاوران با توجه به تنوع طرحها ، لازم

است مشتری از شرکتهای متخصص در زمینه های مورد نظر جهت تهیه طرحها استفاده نماید و

شرکت های مشاور نیز موظف به استفاده از کارشناسان متخصص و با تجربه لازم در زمینه طرح میباشند

تبصره ۱ : فهرست شرکت های مهندسی مشاور مورد تایید کانون مشاوران مرتبط با فعالیتهای

بانک ( کشاورزی و صنایع وابسته ) در پیوست شماره ( ۱ ) منعکس است .

تبصره ۲ : برای تهیه طرحهای غیر مرتبط با بخش کشاورزی مشتری موظف خواهد بود ، طرح

خود را از طریق شرکت های مشاور متخصص در موضوع طرح تهیه و به بانک ارائه نماید. در هر حال

شرکت مشاور بخش خصوصی می بایست عضو کانون مشاوران باشد .

ماده ۶- مشاوران موظف اند پس از تکمیل و ارائه مدارک از سوی متقاضی بررسی فنی و مالی

طرحهای تا مبلغ ده میلیارد ریال را حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز و طرحهای بیش از مبلغ ده میلیارد

ریال را حداکثر ظرف مدت یک ماه به بانک ارائه نمایند .



دبیرخانه هیئت مدیره

ضمیمه مصوبه شماره

جلسه مورخ ۹۰/۷/۲۱ هیئت مدیره

صفحه ۵ از ۳۰۵

عسکرزاده

تبصره ۱: مدت مزبور در مورد طرحهای جدید در سطح کشور و یا طرحهایی که بدلیل حجم کاری زیاد نیاز به فرصت مطالعاتی فوق العاده دارند پس از ارائه دلایل کافی بصورت مکتوب و پذیرش از سوی بانک، قابل افزایش خواهد بود.

ماده ۷- بانک پس از بررسی نهائی، در صورت داشتن توجیه لازم طرح، در چارچوب مقررات جاری بانک نسبت به پرداخت تسهیلات اقدام خواهد نمود.

ماده ۸- در صورت بروز هر گونه تخلف از سوی شرکتهای مشاور، بانک شرکت مذکور را از لیست شرکتهای مشاور خود حذف و مراتب را به کانون مشاوران اعلام خواهد نمود.

**ب- مقررات مربوط به ارزیابی از املاک و دارائی های منقول و غیرمنقول معرفی شده از طرف گیرنده تسهیلات بعنوان تضمین و وثیقه توسط بخشی خصوصی:**

ماده ۹- به منظور ارزیابی از املاک و دارائی های منقول و غیر منقول گیرندگان تسهیلات، بانک مجاز خواهد بود علاوه بر توان خدماتی کارشناسان و ارزیابان خود در امور ارزیابی مربوط به طرحها، از خدمات کارشناسان رسمی دادگستری و ارزیابان و کارشناسان در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی مشروط بر داشتن شرایط لازم و تایید صلاحیت ایشان توسط بانک استفاده نماید.

ماده ۱۰- شرایط عمومی کارشناسان رسمی دادگستری:

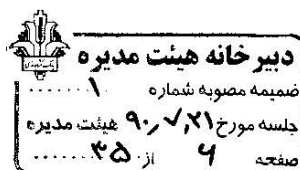
۱- داشتن حداقل ۳ سال سابقه خدمت کارشناسی رسمی (برای کارشناسان رسمی شاغل و یا بازنشسته بانک واجد پروانه کارشناسی رسمی دادگستری محدودیتی وجود ندارد)

۲- انتخاب کارشناسان رسمی دادگستری برعهده بانک می باشد.

۳- داشتن تخصص در رشته های ساختمان، تاسیسات، مهندسی آب، کشاورزی، امور وسایط نقلیه، ماشین آلات و تجهیزات خط تولید و سایر رشته های مرتبط و مورد نیاز.

تبصره ۱: فهرست کارشناسان رسمی دادگستری و شرکتهای مورد تایید کانون مشاوران در رشته های مختلف که توانایی انجام امور ارزیابی را دارند و به تایید بانک رسیده در پیوست شماره (۲) ضمیمه می باشد.

ماده ۱۱- بدیهی است بکارگیری ارزیابان و کارشناسان کشاورزی در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی پس از معرفی و انتخاب از سوی متقاضی براساس بررسی سوابق کاری و سقف های تعیین شده برای واگذاری امور به ایشان برعهده بانک خواهد بود.



عسکرزاده

ماده ۱۲- محدودیتی برای واگذاری ارزیابی به کارشناسان رسمی دادگستری و شرکتهای مشاور در کمتر از سقف تعیین شده برای مدیریت ها ( ۳۰ میلیارد ریال ) وجود نداشته لیکن الزامی است ، کما فی السابق ارزیابی باغات و اراضی زراعی و فعالیت های مرتبط با کشاورزی نظیر دامداری ها ، واحدهای پرورش طیور و آبزیان و سایر موارد مشابه بدون توجه به مبلغ آن و تا سقف ۳۰ میلیارد ریال توسط همکاران بانک انجام شده و در سایر امور بویژه طرحهای خارج از بخش صرفاً از خدمات بخش خصوصی مورد تایید استفاده گردد .

تبصره ۱ : آن بخش از ارزیابی هایی که توسط کادر اعتباری بانک انجام و مورد تایید قرار گیرد ، ۵۰ درصد از هزینه های ارزیابی اخذ شده براساس تعرفه داخلی بانک به ارزیاب و یا کارشناس و یا اکیپ ارزیابی تعلق خواهد گرفت . ( دستورالعمل اجرایی آن جداگانه تهیه و ارسال خواهد شد )

تبصره ۲: اعضاء کارگروه عبارتند از : مدیر امور اعتبارات و وصول مطالبات ( رئیس کارگروه ) ، رؤسای ادارات کل اعتبارات و هدایت سرمایه گذاری و اداره کل نظارت بر طرحها و عملیات اعتباری ، اداره کل وصول مطالبات و اجرا ، اداره کل حقوقی ، اداره کل بازرسی و حسابرسی

تبصره ۳: دبیرخانه کارگروه در اداره کل اعتبارات و هدایت سرمایه گذاری مستقر خواهد بود .

ماده ۱۳- واگذاری امور ارزیابی با مبالغ بالاتر از ۳۰ میلیارد ریال پس از اعلام مدیریت ها ، از طریق کارگروه واگذاری امور ارزیابی به بخش خصوصی مستقر در مرکز صورت خواهد پذیرفت .

ماده ۱۴- تعرفه های حقوق و دستمزد کارشناسان رسمی دادگستری مشخص شده از سوی قوه قضائیه بعنوان ملاک پرداخت تعرفه های مورد نظر در مورد پرداخت دستمزد به کارشناسان کشاورزی و ارزیابان حقیقی و حقوقی بوده و پرداخت دستمزد به ایشان مطابق مفاد جدول ذیل و توافقات بعمل آمده توسط متقاضی تسهیلات پرداخت خواهد شد :

دستمزد ارزیابی ها برای کلیه رشته ها در هر مورد ارجاعی براساس تعرفه مصوب کانون

کارشناسان رسمی دادگستری تا ۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال مقطوع ۷۰۰.۰۰۰ ریال

از ۵۰ میلیون ریال تا ۱۵۰ میلیون ریال نسبت به مازاد چهار در هزار

از ۱۵۰ میلیون ریال تا ۲۵۰ میلیون ریال نسبت به مازاد سه در هزار

از ۲۵۰ میلیون ریال تا یک میلیارد ریال نسبت به مازاد دو در هزار

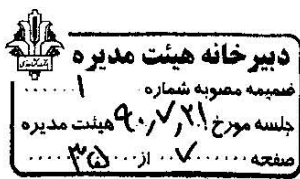
از یک میلیارد ریال تا ده میلیارد ریال نسبت به مازاد یک در هزار

از ده میلیارد ریال تا یکصد و پنجاه میلیارد ریال نسبت به مازاد سه دهم در هزار

از یکصد و پنجاه میلیارد ریال تا پانصد میلیارد ریال نسبت به مازاد پانزده صدم در هزار

از پانصد میلیارد ریال تا یکهزار میلیارد ریال نسبت به مازاد یک بیستم در هزار

از یکهزار میلیارد ریال به بالا نسبت به مازاد یک صدم در هزار و حداکثر یکصد و پنجاه میلیون ریال



عسکرزاده

تبصره ۱: تعرفه اعلام شده، برای هر یک از کارشناسان شرکت کننده در ارزیابی است. چنانچه در انجام ارزیابی از یک پروژه، از کارشناسان متخصص در رشته های مختلف استفاده شود به هر یک از آنان حداکثر ۳ نفر سقف تعیین شده قابل پرداخت خواهد بود.

تبصره ۲: در صورتیکه به تشخیص بانک برای انجام یک ارزیابی از چند کارشناس با یک تخصص استفاده شود، به هر یک از کارشناسان معادل ۷۰ درصد تعرفه تعیین شده در ماده ۱۴ قابل پرداخت خواهد بود. (تعداد کارشناسان اعزامی از ۳ نفر تجاوز نخواهد کرد)

تبصره ۳: در صورت انجام امور ارزیابی توسط شرکتهای طرف قرارداد، دستمزد ارزیابی موارد بدلیل پذیرش مسئولیت انتخاب کارشناس رسمی و بررسی و تایید گزارش ارزیابی توسط شرکت ۲۵ درصد قابل افزایش خواهد بود.

تبصره ۴: هزینه ارزیابی اراضی مزروعی و باغات بدلیل پیچیدگی کار و استفاده از کارشناس رسمی ثبت در انجام امور ارزیابی معادل ۱۲۰ درصد تعرفه های اعلام شده در ماده ۱۴ تعیین می گردد. تبصره ۵: تعرفه فوق مشمول ارزیابی هایی که به روال معمول در بانک توسط کارشناسان و ارزیابان صورت می پذیرد نخواهد شد. تعرفه ارزیابی داخلی بانک از سوی اداره کل امور مالی اعلام میگردد.

ماده ۱۵- استعلامهای مورد نیاز قبل از ارزیابی باید توسط شعب بانک انجام شود و اطلاعات مزبور جهت ملحوظ داشتن در ارزیابی در اختیار کارشناسان رسمی دادگستری و یا شرکت مشاور انتخاب شده قرار گیرد.

#### ماده ۱۶- نکات لازم الرعایه توسط اشخاص حقیقی و حقوقی بخش خصوصی

به منظور حفظ منافع و مصالح بانک در ارزیابی های واگذار شده به بخش خصوصی لازم است کارشناسان مذکور قیمت گذاری را بر اساس قیمت محلی و قیمت کارشناسی و با توجه به سهولت البیع بودن آن مشخص نمایند.

- گزارش ارزیابی باید حاوی اطلاعات مربوط به اندازه و ابعاد ساختمانها، تشریح ماشین آلات خط تولید، کنترل مشاعات و مشترکات ملاحظه پروانه ساختمانی و پایان کار، تعیین حدود و مساحت عرصه و اعیان به تفکیک و غیره باشد.

- ارزیابی اموال منقول و غیر منقول انجام شده توسط مشاوران، باید مورد تایید مرجع واگذار کننده قرار گیرد.

- در خصوص ارزیابی ماشین آلات خارجی که از محل منابع ارزی خریداری شده است در

ارزیابی های مجدد می بایست ارزش ماشین با نرخ تسعیر به قیمت روز محاسبه و سپس افت مدل کالا و

استهلاک مربوط از آن کسر و مابقی بعنوان ارزش ماشین آلات تعیین و اعلام گردد.



دبیر خانه هیئت مدیره

ضمیمه مصوبه شماره

جلسه مورخ: ۹۰/۷/۲۱ هیئت مدیره

صفحه ۸ از ۲۵

عسکر زاده

## موارد کلی و عمومی :

ماده ۱۷- استفاده از خدمات شرکت های مهندسی مشاور عضو کانون مشاوران اعتباری و سرمایه گذاری بانکی و کارشناسان رسمی دادگستری برای انجام هر یک از موارد قابل واگذاری (شامل تهیه گزارش توجیه اقتصادی ، تهیه و بررسی فنی طرح و ارزیابی ) مجاز می باشد .

ماده ۱۸- پس از معرفی کتبی شرکت مشاور و یا کارشناس رسمی دادگستری از سوی متقاضی و پذیرش آن توسط بانک ، متقاضی تسهیلات جهت استفاده از خدمات درخواستی به شرکت مشاور و یا کارشناس رسمی دادگستری معرفی خواهد شد .

ماده ۱۹- حداکثر تعداد طرحهای قابل واگذاری به هر شخص حقیقی برای ارزیابی در طول یکسال ۸ فقره و یا معادل ۸۰۰ میلیون ریال کارمزد دریافتی و اشخاص حقوقی ۱۵ فقره یا معادل ۲ میلیارد ریال کارمزد دریافتی تعیین می گردد .

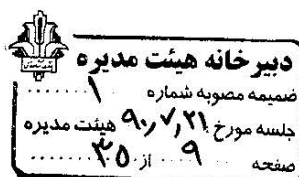
ماده ۲۰- واگذاری امور ارزیابی و تهیه طرح به مشاورین باید متناسب با توانمندی و ظرفیت نیروی انسانی در اختیار آنان صورت پذیرد ، در هر حال تاخیر در ارائه نتیجه کار ارجاع شده به مشاور ( بیش از زمان تعیین شده در دستورالعمل ) موجب عدم تحویل کار جدید خواهد شد .

ماده ۲۱- چنانچه طرح تهیه شده توسط اشخاص حقیقی و حقوقی ، مورد ایراد بانک قرار گیرد، مشاورین یاد شده ملزم به تهیه طرح اصلاحی برای متقاضیان و در صورت لزوم حضور در بانک و تشریح استدلال خود می باشند.

ماده ۲۲- فهرست اسامی و آدرس دقیق مشاورین بررسی کننده طرحها و کارشناسان رسمی دادگستری از طریق اداره کل اعتبارات و هدایت سرمایه گذاری در مقاطع سالانه به کلیه مدیریتهای بانک در آن استان برای ارائه لیست به متقاضیان اعلام خواهد شد .

تبصره ۱: پیوست شماره ( ۱ ) ، فهرست شرکتهای تایید صلاحیت شده کانون مشاوران را که در زمینه کشاورزی و صنایع وابسته اقدام به تهیه طرح می نمایند معرفی می نماید . در صورت نیاز مدیریتهای برای استفاده از خدمات شرکتهای مشاور در زمینه صنعت ، معدن و غیره مراتب به دبیرخانه کارگروه واگذاری امور به بخش خصوصی واقع در اداره کل اعتبارات و هدایت سرمایه گذاری اعلام تا شرکت مشاور به مدیریت معرفی گردد .

ماده ۲۳- ارزیابی عملکرد و نظارت بر خدمات کلیه مشاوران بخش خصوصی و کارشناسان رسمی دادگستری موضوع این دستورالعمل حداقل یکبار در سال توسط کارگروه واگذاری امور به بخش خصوصی و با همکاری مدیریت استانها انجام خواهد شد .



عسکر زاده

ماده ۲۴- به منظور اطلاع از رضایتمندی مشتریان و تاثیر بر ارزشیابی مشاوران ، نظرات متقاضیان تسهیلات و یا در صورت بروز هرگونه تخلف مراتب به دبیرخانه کارگروه واقع در اداره کل اعتبارات و هدایت سرمایه گذاری ارسال تا در آن خصوص تصمیم لازم اتخاذ گردد .

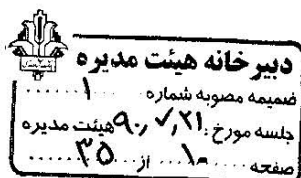
ماده ۲۵- به منظور توجیه طرح و آموزش ضوابط و مقررات و افزایش مهارتها و فنون تخصصی برای بخش خصوصی ، در صورت تقاضای شرکتهای مشاور دوره های آموزشی مناسب با نوع عملیات واگذاری و بر اساس محتوای آموزشی بانک قابل تشکیل خواهد بود .

ماده ۲۶- هزینه های مربوط به دوره های آموزشی درخواستی براساس هزینه های تمام شده برگزاری دوره از مشاوران درخواست کننده دریافت خواهد شد .

ماده ۲۷- در صورت تقاضای متقاضیان ، شرکتهای عضو کانون مستقر در استان تهران مجاز به ارائه خدمات مربوط به امور تهیه طرح در سایر استانها خواهند بود .

ماده ۲۸- بدیهی است طرحهای پذیرفته شده در سایر استانها از سوی شرکتهای مشاور جزء سقف مجاز طرحهای قابل واگذاری به هر شرکت لحاظ خواهد شد .

ماده ۲۹- لازم است مدیريتها به منظور کنترل سقف طرحها و ارزیابی های واگذار شده تمهیداتی را پیش بینی و آمار عملکرد خود را در پایان هر سال جهت جمع بندی و ارزیابی مشاوران به دبیرخانه کارگروه واقع در اداره کل اعتبارات و هدایت سرمایه گذاری ارسال نمایند .



عسکرزاده