

تعدادی از روشهای سرمایه گذاری .

۱. سرمایه گذاری مستقیم خارجی (F.D.I)
 ۲. سرمایه گذاری غیر مستقیم خارجی (F.D.I)
 ۳. ساخت ، بهره برداری ، واگذاری (B.O.T) (Build Operate Transfer)
 ۴. ساخت ، بهره برداری ، تملک ، واگذاری (B.O.O.T)
 ۵. ساخت ، بهره برداری ، تملک (B.O.O)
 ۶. خرید ، ساخت ، بهره برداری ، (B.O.O)
 ۷. ساخت ، اجاره ، واگذاری (B.O.L.T)
 ۸. بازسازی ، مرمت ، تجهیز ، بهره برداری و واگذاری (R.O.L.T)
 ۹. مشارکتی مدنی
 ۱۰. روش های ترکیبی و سایر روش های مشارکت
- روش مشارکت مدنی :

نوع (۱) :

- آورده شهرداری : زمین + مجوزهای ساخت (عوارض)
 - آورده های سرمایه گذار : کلیه هزینه های ساخت
- نوع (۲) :

- آورده شهرداری شهرداری : مجوزهای ساخت (عوارض)
- آورده های سرمایه گذار : زمین + کلیه هزینه ساخت

ارزش مجوزهای ساخت (عوارض) توسط شهرداری ، برابر ضوابط روز محاسبه و اعلام می شود .

ارزش زمین ، یا توسط هیئت ارزیابی شهرداری و با توافق طرفین و یا با نظر کارشناسان رسمی طرفین ، ارزیابی می شود .

ارزش هزینه های ساخت ، یا با توافق طرفین و یا با نظر کارشناسان طرفین ، ارزیابی می شود .

ارزیابی آورده ها هم می تواند در موقع عقد قرارداد صورت پذیرد که شیوه مرسوم آن است و هم می تواند پس از احداث پروژه صورت پذیرد

تعیین سهم شرکت طرفین :

سهم شرکت طرفین ، براساس ارزش آورده های طرفین محاسبه می شود .

تخفیفات : در برخی پروژه ها ، شهرداری قسمتی از سهم شرکت خود را به سرمایه گذار می بخشد (سیاست های تشویقی برای پروژه های خاص) .

روش : B.O.T (ساخت ، بهره برداری ، تحویل)

در این روش ، شهرداری زمین خود را بصورت موقت در اختیار سرمایه گذار قرار می دهد و کل پروژه توسط سرمایه گذار احداث می شود . به مدت معینی ، شهرداری و سرمایه گذار از منافع آن بهره بهرمنند می شوند و پس از اتمام مشارکت ، کلیه اموال منقول و غیر منقول پروژه ، در اختیار شهرداری خواهد بود و چنانچه قرار باشد پس از اتمام دوران مشارکت ، قسمتی از وسایل و تجهیزات ، به سرمایه گذار تعلق گیرد ، ارزش وسایل مستهلک شده پیش بینی شده و از مبلغ حجم سرمایه گذار ، کسر خواهد شد.

متغیر های فرمول :

درآمد سالانه پروژه : پیش بینی کلیه درآمدهای اصلی و جنبی .

هزینه سالانه پروژه : پیش بینی کلیه هزینه ها و مخارج پروژه اعم از : پرسنلی ، استهلاک ، مواد اولیه ، بیمه ، مالیات ، کسورات ، سهم شهرداری و ...

سود خالص سالانه پروژه : تفاضل درآمدها و هزینه های سالانه

حجم سرمایه گذاری : کلیه هزینه هایی که سرمایه گذار جهت احداث ، تجهیز و راه اندازی پروژه ، متقبل می شود .

ضریب فرمول : $1/5$ (عدد ثابت که براساس تورم جامعه ، بهره بانکی و سایر آیتم ها ، بدست آمده است)

فرمول محاسبه دوران مشارکت در روش B.O.T :

طول دوران مشارکت = $1,5 \times (\text{سود سالانه} / \text{آورده سرمایه گذار})$

روش B.O.O (ساخت ، بهره برداری ، مالکیت)

در این روش ، شهرداری زمین خود را بصورت موقت در اختیار سرمایه گذار قرار می دهد و کل پروژه توسط سرمایه گذار احداث می شود . به مدت معینی ، شهرداری و سرمایه گذار از منافع آن بهره مند می شوند و پس از اتمام دوران مشارکت کلیه اموال منقول و غیر منقول پروژه ، در اختیار سرمایه گذار خواهد بود .

نحوه محاسبات ، مشابه روش B.O.T است با این تفاوت که در این روش ، برای شهرداری ، دوران مشارکت تعریف می شود .