

تعدادی از روشهای سرمایه گذاری:

۱. سرمایه گذاری مستقیم خارجی (**F.D.I**)

۲. سرمایه گذاری غیر مستقیم خارجی (**F.P.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.B.O**)

۷. ساخت، اجاره، واگذاری (**B.L.T**)

۸. بیع متقابل (**Buyback**)

۹. مشارکتی مدنی

۱۰. روش های ترکیبی و سایر روش های مشارکت

روش مشارکت مدنی:

نوع (۱):

- آورده شهرداری: زمین + مجوزهای ساخت (عوارض)

- آورده سرمایه گذار: کلیه هزینه های ساخت

نوع (۲):

- آورده شهرداری: مجوزهای ساخت (عوارض)

- آورده سرمایه گذار: زمین + کلیه هزینه های 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 قرار داد 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. 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.

متغیرهای فرمول:

در آمد سالانه پروژه: پیش بینی کلیه در آمد های پروژه اعم از 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 = ۱.۵ * (سود سالانه / آورده سرمایه گذار)

روش B.O.T (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



شهرداری اهواز