



تبیین و طراحی الگوی مدیریت دارایی‌های دولت با رویکرد مولدسازی

دفتر مطالعات بخش عمومی

گروه شرکت‌های دولتی و مدیریت دارایی‌های عمومی

پاییز ۱۴۰۱

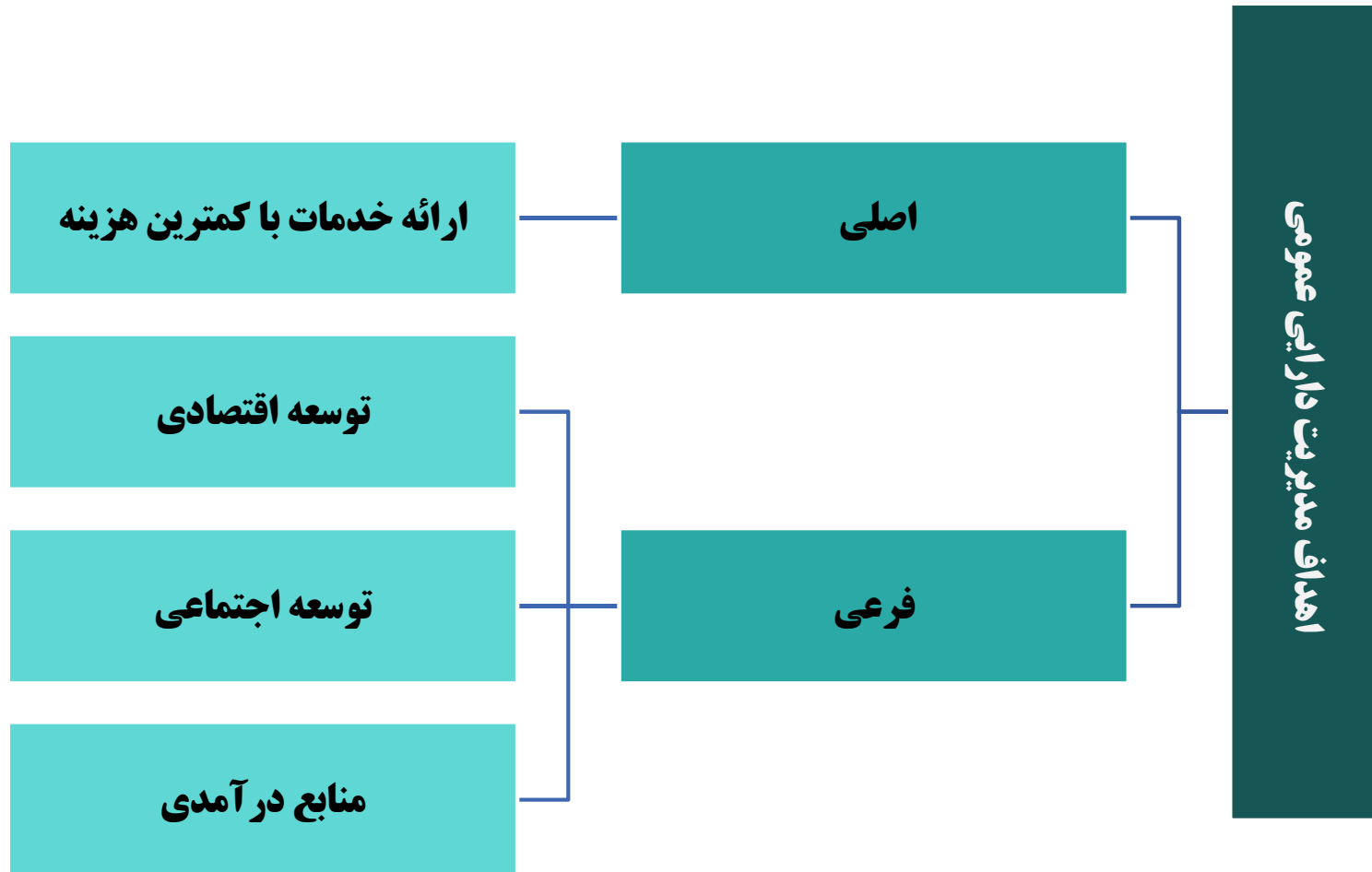
مدیریت دارایی

- فرایند تصمیم‌گیری و اجرا در تحصیل، بهره‌برداری و انتقال دارایی‌ها.

مولدسازی

- انجام اقداماتی در راستای **انجمادزدایی** از دارایی‌ها و **ارزش‌افزایی** به آن‌ها در راستای ایجاد منفعت برای بخش عمومی.
- گشودن قفل سرمایه بیکار یا کم‌کار و به کارگیری در سایر پروژه‌ها و موقعیت‌هایی که مزایای بیشتری دارند.

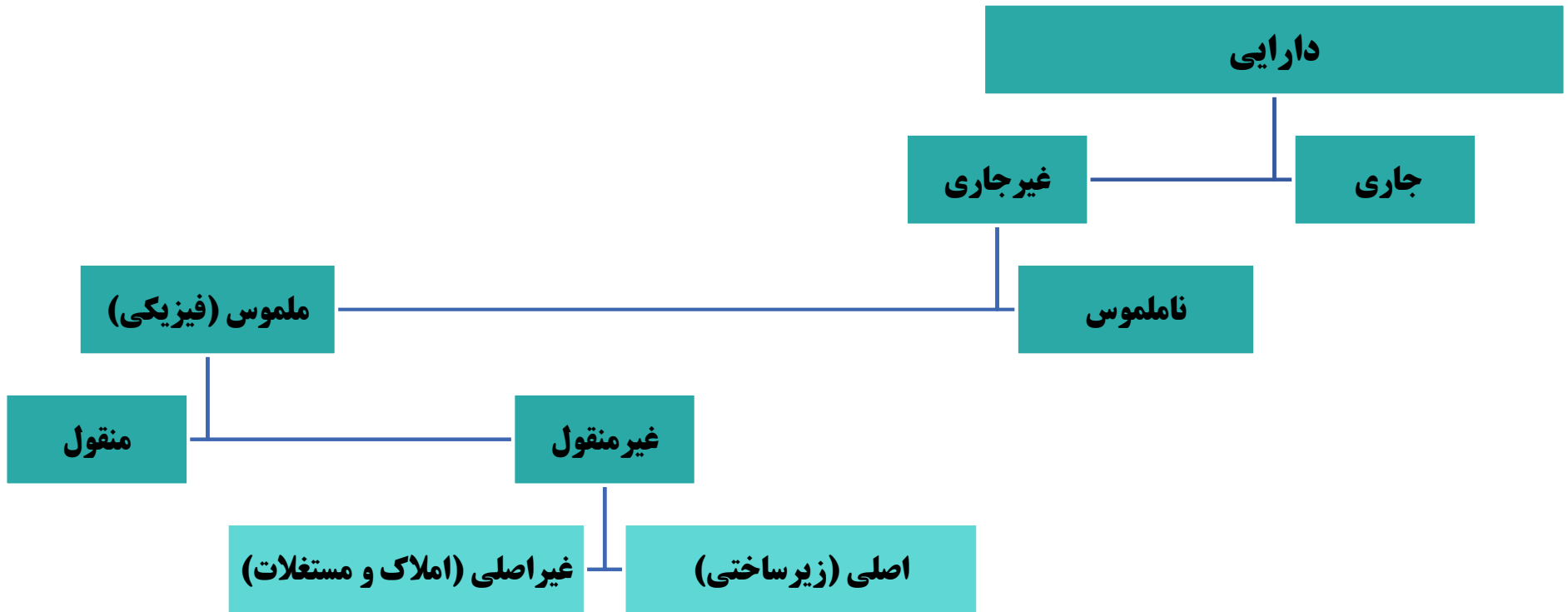
مفاهیم

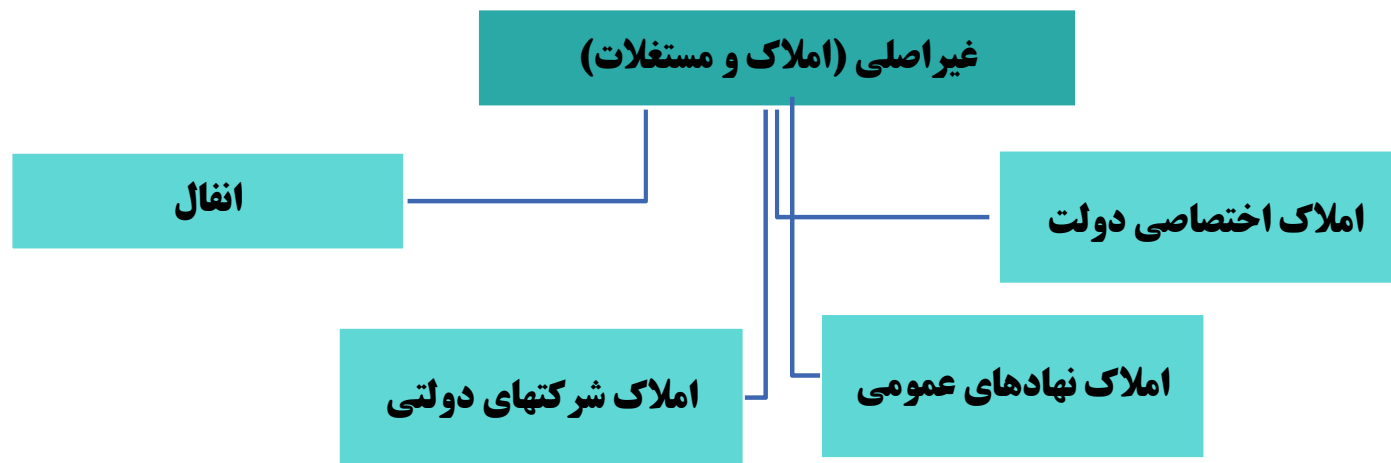


مفاهیم



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی







الگوی مدیریت دارایی‌های دولت:

۱. املاک و مستغلات اختصاصی

مسأله چیست؟

دقیقاً نمی‌دانیم چه املاکی داریم

املاک تحت بهره‌برداری غیربهبینه هستند

نمی‌توانیم املاک مازاد را شناسایی و از دستگاه جدا کنیم

نمی‌دانیم چگونه از املاک خلق ارزش کنیم

به چه نیاز داریم؟

تصمیم بر تغییر

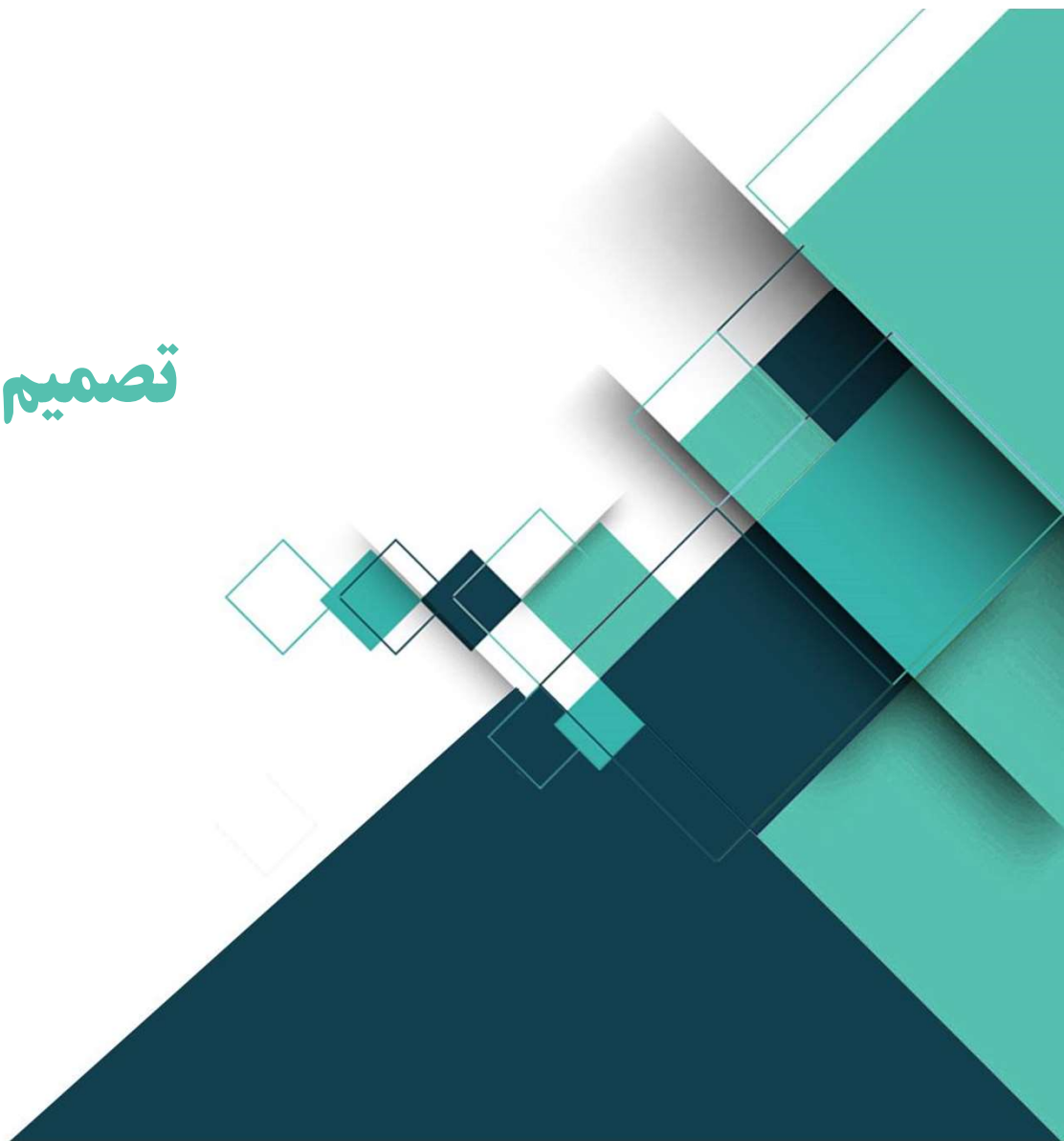
نگاشت نهادی جدید

قوانین و مقررات جدید

روش‌ها و فرآیندهای جدید



تصمیم بر تغییر



تصمیم بر تغییر

تدوین سیاست‌های کلی مدیریت دارایی

استقرار نگاه جدید به اموال دولت: از کالای رایگان به عامل تولید کالا و خدمات

سند تحول مدیریت دارایی

مصوبه سران

تشکیل هیات عالی مولدسازی دارایی‌های دولت



نگاشت نهادی (کوتاه مدت)



نگاشت

نقش وزارت اقتصاد

امین اموال دولت

توسعه‌دهنده و مولد ساز اموال دولت

فروشنده اموال دولت

شورای مدیریت دارایی

سازمان مدیریت دارایی

اخذ مصوبات

طرح ریزی

غربال املاک

بالای ۱۰۰۰ مترمربع

زیر ۱۰۰۰ مترمربع

فروش، ریت، اجرای طرح

فروش

کارگزاران

سازمان اموال
تملیکی

خزانه داری

بانک اطلاعاتی

دستگاه های
متولی

دستگاه های
بهره بردار

تامین سرمایه ها
شرکتهای ساختمانی
بنیاد مسکن



نگاشت

۱۱ هزار میلیارد تومان مزایده بی‌برنده!

عدم همراهی دستگاه

قیمت

شرایط پرداخت

کاربری

تبلیغات و ...

محورهای کوتاه‌مدت

تدوین و ابلاغ شیوه همکاری سازمان جمع‌آوری و فروش اموال تملیکی

مصوبه تعدیل قیمت و تقسیط زیر یکسال

ابلاغ آیین‌نامه اخذ اجاره از املاک دولتی

جذب بخشی از ۳ هزار هکتار از املاک طرح مسکن



فرآیندها و روش‌ها (بلندمدت)



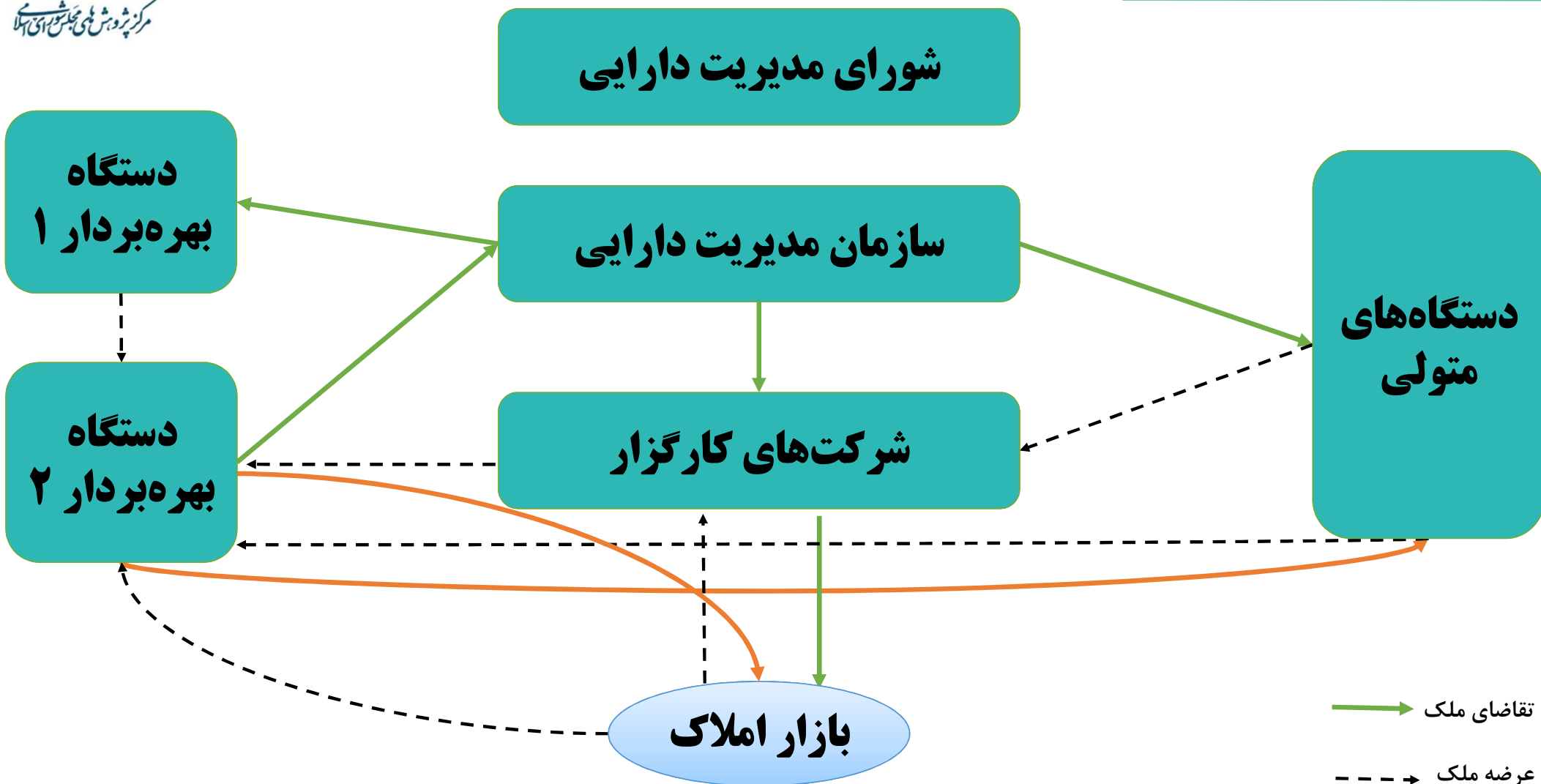
اموال ثبت شده در سامانه سادا

مالک / کنترل کننده	تعداد	ارزش
شرکت‌های دولتی	۱۰۹۴۷۱	۲۵۲۷۱۸۰۶۱۲
مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی	۲۱۳۳۱	۲۰۴۸۵۸۹۹۴
وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی	۳۱۴۸۰۹	۵۸۵۸۴۲۲۶۷۴۴
املاک تملک شده برای طرح‌ها	۶۳۲۴۴	...
املاک محرمانه (نظامی/انتظامی/خارج از کشور)	۱۶۸۴۰	
جمع	۵۲۵۶۹۵	۶۱۳۱۶۲۶۶۳۵۱

۱-۳ تخصیص املاک



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی



۲-۳ بهره‌برداری املاک



شورای مدیریت دارایی

سازمان مدیریت دارایی

شرکت‌های کارگزار

دستگاه‌های
متولی

دستگاه
بهره‌بردار

املاک غیرمنطبق با وظایف ذاتی

بازار املاک

۲-۳ بهره‌برداری املاک



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

شورای مدیریت دارایی

سازمان مدیریت دارایی

شرکت‌های کارگزار

دستگاه‌های
متولی

بازار املاک

دستگاه
بهره‌بردار

گواهی
بهره‌برداری

سند مالکیت
بنام دولت
ذکر **×** بردار

اخاره بها

خزانه‌داری

شورای مدیریت دارایی

سازمان مدیریت دارایی

شرکت مدیریت دارایی

املاک اضافی

املاک
بلااستفاده

املاک غیرمرتبط
با وظایف

ساخت و ساز، بهسازی و ارزش افزایی

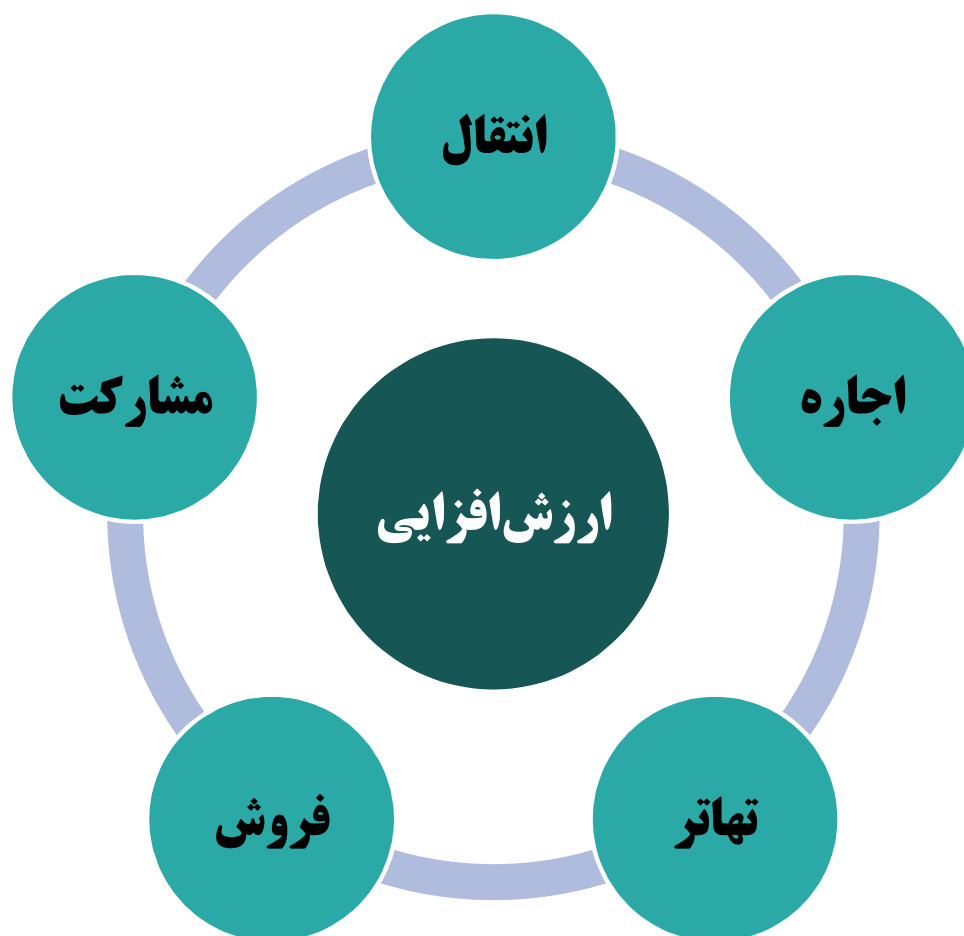
فروش، اجاره (اعم از ریت) و تهاثر

بازار املاک

دستگاه‌های
متولی

دستگاه
بهره‌بردار

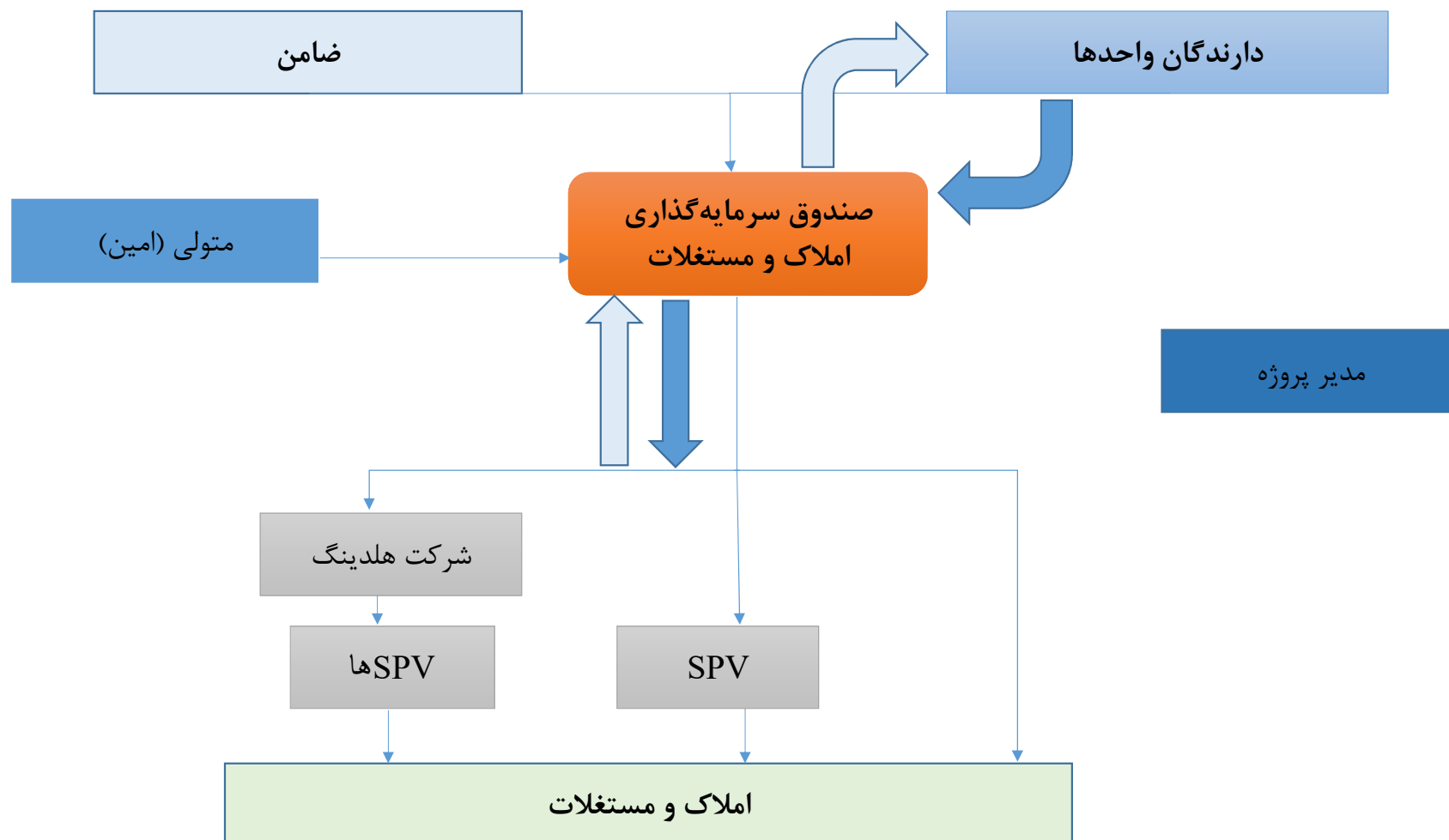




مازاد یا اضافی؟

نهادهای عمومی غیردولتی و سایر

مزایادات بدون برنده!!





قوانین و مقررات



قوانین و مقررات

چارچوب قانونی موجود

قانون محاسبات، قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی، قانون زمین شهری، آیین‌نامه اموال دولتی

قوانین بودجه

قوانین بودجه ۱۳۹۶ تا ۱۴۰۱ (تبصره‌های ۱۲ و ۱۸)

قانون تخصصی مدیریت املاک

دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه ششم توسعه مکلفند اطلاعات اموال غیرمنقول، انفال و اموال تملیکی تحت بهره‌برداری و اختیار خود به استثنای اماکن نظامی را در سامانه جامع اموال دستگاه‌های اجرائی (سادا) ثبت و تکمیل نمایند. وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است دسترسی عمومی به این سامانه را ایجاد نماید. ضمناً این وزارتخانه مجاز است اموال غیرمنقول ثبت نشده در سامانه جامع اموال (سادا) را از طریق بازرسی ادواری، برون سپاری برای برداشت میدانی اطلاعات یا گزارش‌های مردمی با اختصاص پاداش متعارف شناسایی نماید. پرداخت هرگونه اعتبارات از جمله طرح‌های تعمیرات اساسی و ماشین آلات و تجهیزات، هزینه آب و برق و همچنین هر گونه پرداخت برای تجهیز، نگهداری و سایر هزینه‌ها از محل درآمدهای اختصاصی، سایر منابع و یا اعتبارات و منابع شرکتهای دولتی برای موارد ثبت نشده در سامانه سادا ممنوع است. عدم اجرای این بند توسط کارکنان دستگاهها به منزله تصرف غیرقانونی در اموال و وجوه عمومی است.



(ب)

املاک اختصاصی دولت صرفاً برای وظایف ذاتی دستگاه بهره بردار اختصاص می یابد. سایر املاک با هر نوع کاربری که مرتبط با وظایف ذاتی دستگاه نباشد مازاد تلقی و در اختیار وزارت امور اقتصادی و دارایی قرار می گیرد.

(ج)

هرگونه بهره برداری از املاک اختصاصی دولت توسط دستگاه‌های اجرایی، مستلزم اخذ گواهی اختصاص از وزارت امور اقتصادی و دارایی و انعقاد قرارداد اجاره می‌باشد. هرگونه بهره برداری و در اختیار داشتن املاک اختصاصی بدون اخذ گواهی اختصاص و قرارداد اجاره ممنوع بوده و در حکم تصرف غیر مجاز در اموال دولتی می باشد.

تبصره: وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است پس از سه ماه از ابلاغ این برنامه، دستورالعمل نحوه صدور گواهی اختصاص، قرارداد اجاره، نحوه جریمه و برخورد با متخلفین را تهیه و به تصویب هیات عالی مولدسازی دارایی‌های دولت برساند.



(د)

تحصیل املاک اختصاصی به صورت مستقیم یا توافق با دستگاههای متولی (از قبیل سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری کشور؛ سازمان امور اراضی کشور و سازمان ملی زمین و مسکن) برای استفاده از انفال و مباحات یا با سایر دستگاهها، برای تغییر بهره برداری املاک اختصاصی در اختیار، توسط دستگاههای بهره‌بردار ممنوع است. دستگاه بهره‌بردار در صورت نیاز به املاک مکلف است درخواست بالاترین مقام دستگاه را به همراه گزارش توجیهی بر اساس ساختار سازمانی و وظایف قانونی تا پایان تیرماه هر سال به وزارت امور اقتصادی و دارایی اعلام نماید.

واگذاری مستقیم املاک بلامعارض انفال و مباحات به دستگاه‌های اجرایی و اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی رأساً توسط دستگاه‌های متولی (از قبیل سازمان جنگل‌ها، مراتع و آبخیزداری کشور؛ سازمان امور اراضی کشور و سازمان ملی زمین و مسکن) ممنوع بوده و از طریق وزارت امور اقتصادی و دارایی انجام می‌شود. دستگاه‌های متولی مکلفند بنا به درخواست این وزارتخانه املاک مذکور را به منظور اختصاص به دستگاه بهره‌بردار، اجرای طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای دستگاه‌های اجرایی، خدمات عمومی عام المنفعه دستگاه‌های اجرایی و اشخاص حقوقی غیردولتی، واگذاری بعنوان معوض اراضی و املاک تملک شده به اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی و واگذاری به اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی برای امور انتفاعی در چارچوب قوانین و مقررات مربوطه به این وزارتخانه واگذار کنند.

قوانین و مقررات

(و)

وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است با هدف بیشینه‌سازی ارزش بلندمدت املاک اختصاصی دولت و ایجاد و توسعه درآمد پایدار، نسبت به واگذاری و مولدسازی املاک اضافی دولت از طریق روش‌هایی اعم از فروش، تهاتر، اجاره و اوراق بهادارسازی اقدام نماید.



الگوی مولدسازی دارایی‌های دولت: ۲. مولدسازی اراضی: تامین مالی زمین محور

تأمین مالی زمین‌محور

- به کارگیری رویکردهایی که با استفاده از معاملات زمین و یا بر مبنای ارزش افزوده شده به آن، منفعت مشخصی برای دولت ایجاد می‌کنند.
- به تعبیری تبدیل برخی حقوق زمین‌های عمومی و خصوصی به پول نقد یا زیرساخت.
- بسیاری تأمین مالی زمین‌محور را اصولاً روش تأمین بودجه سرمایه‌ای و عمرانی تلقی می‌کنند.

• هزینه هنگفت زیرساخت‌ها

- توسعه شهری قاهره را در نظر بگیرید؛ تخمین زده شد که زیرساخت‌های داخلی این مناطق حدود ۳۲ دلار در هر متر مربع هزینه داشته باشد.
- در ایران نیز طبق گزارش مقامات وزارت نیرو در سال ۱۳۹۹، صرفاً برای تامین خدمات آب و برق و فاضلاب ۴۰۰ هزار واحد طرح اقدام ملی مسکن در حدود ۱۰ هزار میلیارد تومان منابع لازم است.
- در نبود نفت و صرف اتکا به منابع مرسوم بودجه‌ای، امکان اجرای پروژه‌های کلان در حوزه مسکن و حمل و نقل را با ابهام مواجه می‌سازد.

• اهمیت زمین در ترازنامه دولت

- عرضه دارایی همانند زمین به صورت طبیعی کاملاً محدود و غیرقابل تولید است و از این جهت نمی‌توان برخوردی همچون سهام شرکت‌ها با آن داشت.
- اراضی قابل زیست سهم کوچکی از کل اراضی را به خود اختصاص می‌دهند و با اراضی قابل کشت نیز همپوشانی دارند.
- از آنجایی که زمین یکی از دارایی‌های اصلی دولت‌های مرکزی و محلی به شمار می‌رود، شایسته است که خروج آن از سمت دارایی‌ها با ورود یک دارایی زیرساختی جبران گردد.

• خلق ارزش از زمین و عدالت

- دولت به عنوان نماینده کل جامعه، زمین‌هایی را در اختیار دارد، لذا می‌بایست روش‌هایی را اتخاذ نماید که منفعت آن متوجه عموم جامعه باشد.
- ارزش اضافه شده به زمین‌های با مالکیت خصوصی که ناشی از ایجاد زیرساخت‌ها و یا تغییر قوانین است، متعلق به همه جامعه خواهد بود، لذا می‌بایست توسط دولت اخذ گردد.

• توسعه شهری جدید

□ در طول دوره‌های رشد سریع شهری، منطقه شهرنشینی در حال گسترش به حومه و اطراف است به طوری که پهنه‌های وسیعی از زمین توسط سرمایه‌گذاران و سازندگان خصوصی یا عمومی به کاربری شهری تبدیل می‌شود.

□ میزان سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های مورد نیاز برای تبدیل زمین خام به کاربری شهری و اتصال منطقه جدید به شبکه‌های زیرساختی معمولاً دست کم گرفته می‌شود.





پروژه‌های سرمایه‌گذاری بزرگ مقیاس

این پروژه‌ها اغلب در بخش حمل و نقل هستند از قبیل بزرگراه‌های اصلی، خطوط راه آهن سبک و زیرزمینی، فرودگاه‌ها، بنادر و سایر

مزایای اقتصادی این پروژه‌ها به طور معمول بلافاصله آشکار شده و خود را در قالب افزایش ارزش زمین‌ها نشان می‌دهد. بنابراین تأمین مالی زمین‌محور معمولاً به یکی از ابزارهای پیشنهادی برای تأمین مالی این قبیل پروژه‌ها تبدیل می‌شود.

پروژه ریلی لندن شامل مشارکت‌های داوطلبانه از سوی بزرگترین ذی نفعان خصوصی این پروژه یعنی سرمایه‌گذاران منطقه کنری وارف و شرکت فرودگاه‌های بریتانیا بود که به ترتیب حدود ۸۰۰ میلیون پوند و ۳۰۰ میلیون پوند به تأمین مالی این پروژه کمک کردند. دلیل این کمک تأثیری بود که سیستم ریلی بر فعالیت‌های تجاری آن‌ها و در نهایت ارزش‌های زمین‌هایشان می‌گذاشت.

در هند هزینه طرح ایجاد ۱۱ فرودگاه در کلانشهرها، ۷.۷۵ میلیارد دلار تخمین زده شد. تأمین مالی زمین‌محور بخش مهمی از استراتژی تأمین مالی این پروژه‌ها بود.



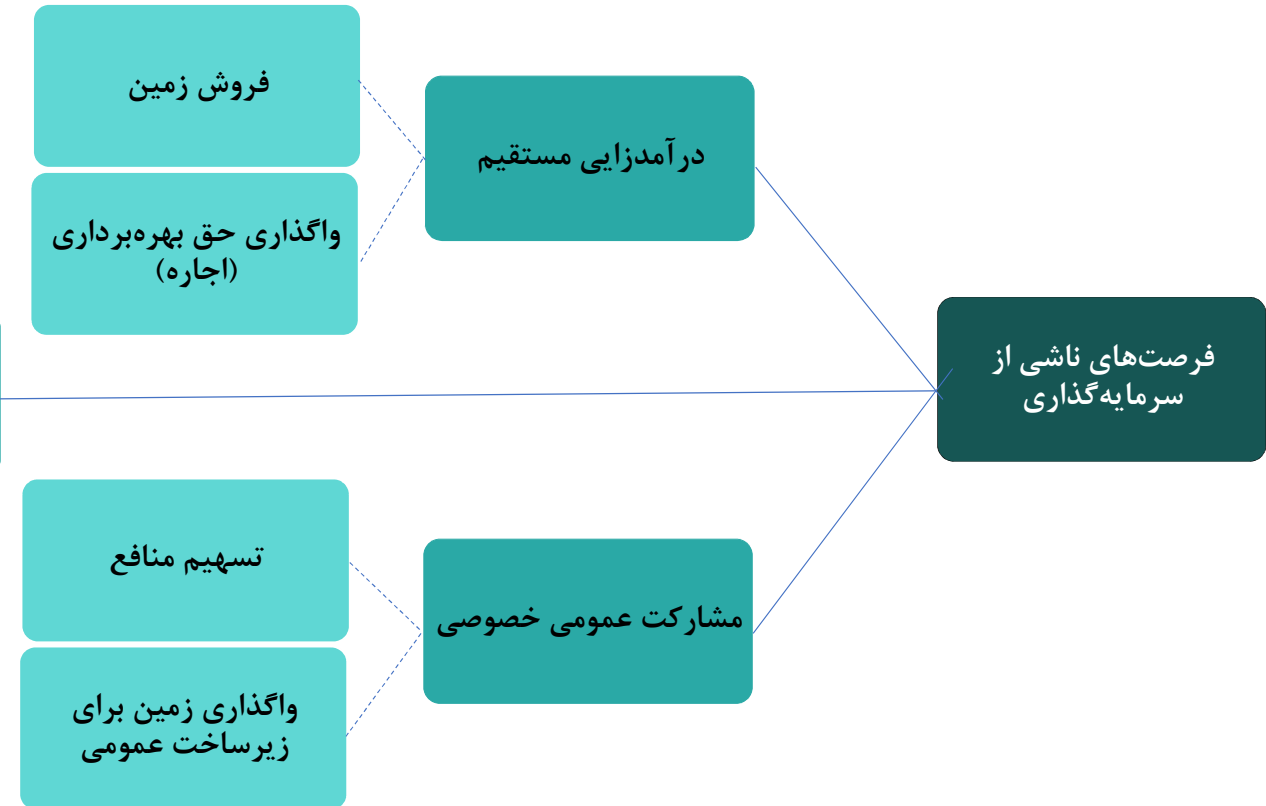
افزایش ارزش زمین حاصل از ایجاد زیرساخت‌ها در برزیل				
خدمات	افزایش ارزش زمین بر حسب فاصله از مرکز دارای زیرساخت (دلار بر هر مترمربع)			نسبت منفعت حاصل‌شده به هزینه سرمایه‌گذاری
	۵ تا ۱۰ کیلومتر	۱۵ تا ۲۰ کیلومتر	۲۵ تا ۳۰ کیلومتر	
آب	۱۱,۱	۵,۱	۳,۲	۱,۰۲
روسازی جاده	۹,۱	۴,۸	۳,۴	۲,۵۸
فاضلاب	۸,۵	۱,۸	۰,۳	۳,۰۳

Peterson, 2009





روش‌ها



اخذ ارزش افزوده شده

مطالبه از سرمایه‌گذار

- تملك و فروش مجدد زمین
- چانه‌زنی و مشارکت داوطلبانه
- عوارض نوسازی





روش‌ها



ابزار	توضیح کوتاه	الزامات کلیدی	سطح پیچیدگی
مطالبه از سرمایه‌گذاران	مجموعه سرمایه‌گذاران و مجریان طرح، به هزینه خود زیرساخت‌های لازم را در منطقه ایجاد می‌کنند.	مقررات شفاف و توانایی پیوند زیرساخت‌های ایجاد سرمایه‌گذار به سیستم‌های عمومی	نسبتاً ساده
فروش یا اجاره زمین‌های عمومی	زمین‌های عمومی اجاره داده شده یا به فروش می‌روند و عواید آن مورد استفاده قرار می‌گیرد.	فهرست زمین‌ها، ارزشگذاری بازاری و تصمیمات استراتژیک در مورد بهترین کاربری، حراج	تهیه فهرست و ارزشگذاری به سطحی از امکانات فنی نیاز دارد. همچنین در صورت عدم منفعت نهاد صاحب زمین پیچیدگی‌های نهادی اضافه می‌شود.
مشارکت عمومی خصوصی	مجموعه سرمایه‌گذار و مجری در ازای دریافت زمین زیرساخت عمومی را ایجاد می‌کنند.	نیازمند تحلیل‌های مشابه فروش زمین، توانایی تسریع سرمایه‌گذاری خصوصی، اهمیت رویه‌های گزینش رقابتی	ساده تر از بسیاری از اشکال دیگر مشارکت عمومی - خصوصی؛ خطر معاملات غیرشفاف یا فساد



روش‌ها



ابزار	توضیح کوتاه	الزامات کلیدی	سطح پیچیدگی
عوارض نوسازی	دولت بخشی از منفعت افزایش ارزش زمین (ناشی از پروژه‌های زیربنایی) را اتخاذ رویکرد بخش به بخش اخذ می‌کند.	سخت و هزینه‌بر در صورت اتخاذ رویکرد بخش به بخش	مناسب برای کشورهایی که سابقه وضع عوارض مشابه داشته‌اند
تملك و فروش زمین‌ها	دولت زمین‌های اطراف پروژه زیربنایی را تحصیل می‌کند و پس از اتمام پروژه و افزایش ارزش زمین، می‌فروشد.	توافق اجتماعی ذینفعان: مالک اصلی زمین، مقامات دولتی، ساکنان فعلی و سایر مدعیان	یکی از ساده‌ترین گزینه‌ها به لحاظ فنی؛ کمبود تجربه عملی در مقیاس‌های بزرگ

تجربیات



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

پروژه و موقعیت آن	حجم تأمین مالی و محل استفاده عواید	اهمیت مقایسه‌ای
قاهره مصر: حراج زمین‌های بیابانی حومه شهر برای احداث شهرهای جدید (۳۱۰۰ هکتار)، فروشنده وزارت ملی، ۲۰۰۷	۳.۱۲ میلیارد دلار: برای هزینه‌های زیرساخت‌های داخلی، برای اتصال بزرگراه به جاده کمربندی قاهره و به طور کلی بودجه دولت مرکزی	درآمد حاصل معادل ۱۱۷ برابر کل مالیات بر دارایی شهری در کشور و تقریباً برابر ۱۰ درصد از کل درآمد دولت
بمبئی هند: حراج زمین در مرکز تجاری جدید شهر (ژانویه ۲۰۰۶، نوامبر ۲۰۰۷، در مجموع ۱۳ هکتار) توسط اداره توسعه منطقه‌ای بمبئی	۱.۲ میلیارد دلار: ابتدا برای تأمین مالی پروژه‌های حمل‌ونقل منطقه‌ای کلانشهرها، همچنین بخشی از آن به همراه درآمد حاصل از فروش زمین‌های دیگر، برای مترو بمبئی و پل ۲۳ کیلومتری از بندر بمبئی.	۱۰ برابر کل هزینه سرمایه‌ای اداره توسعه منطقه‌ای بمبئی؛ ۳.۵ برابر ارزش کل اوراق قرضه شهرداری منتشره در دهه گذشته توسط همه واحدهای شهری هند

تجربیات

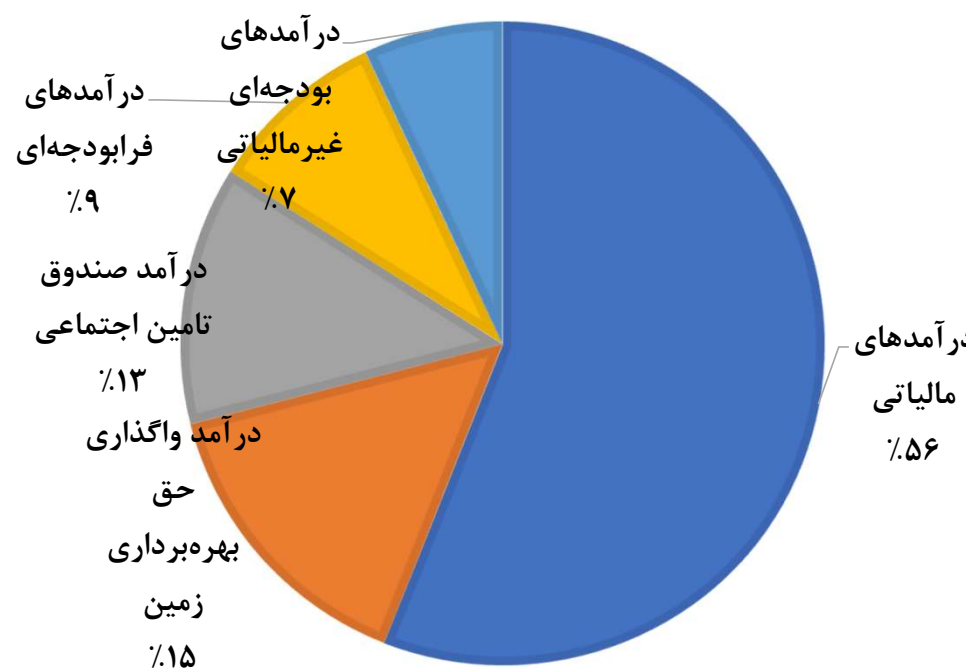
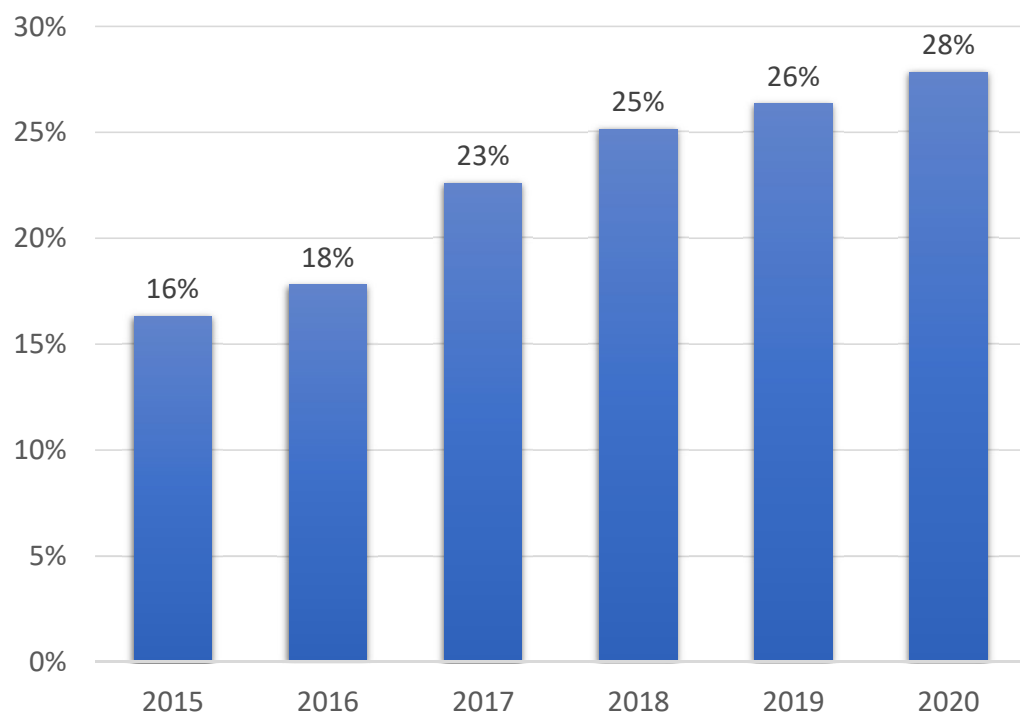


مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

اهمیت مقایسه‌ای	حجم تأمین مالی و محل استفاده عواید	پروژه و موقعیت آن
مجموع هزینه‌های سرمایه‌ای شهرداری استانبول در آن سال‌ها ۹۹۴ میلیون دلار و استقراض شهرداری برای سرمایه‌گذاری در زیرساخت ۹۷ میلیون دلار	۱.۵ میلیارد دلار درآمد حاصل از حراج، که توسط شهرداری و دولت به بودجه سرمایه‌گذاری اختصاص یافت.	استانبول، ترکیه: فروش ایستگاه اتوبوس قدیمی شهرداری و ساختمان اداری دولتی سابق. ۲۰۰۷
درآمد فروش از کل هزینه سرمایه‌ای آژانس فراتر رفت و همچنین معادل ۱۷ درصد از برنامه ۵ ساله سرمایه‌گذاری بود.	۱ میلیارد دلار سرمایه‌گذاری آژانس در زیرساخت حمل‌ونقل، بخشی تأمین مالی تعهدات بازنشستگی و ایجاد امکان اخذ وام بدون ضمانت یا یارانه دولتی.	کیپ تاون، آفریقای جنوبی: فروش املاک ویکتوریا و آلبرت و اترفورث توسط آژانس حمل و نقل بین دولتی ترنسنت. ۲۰۰۶
این ارقام به ترتیب ۲۰ درصد بیشتر از استقراض شهرداری در سال ۲۰۰۷ و ۷۰ درصد استقراض سال ۲۰۰۹ بود.	۱۱۰ میلیون دلار در ۲۰۰۷ و ۵۰ میلیون دلار در ۲۰۰۹ که در بودجه سرمایه‌ای قرار گرفت.	ورشو، لهستان: حراج زمین‌های شهرداری.
در مورد پکن ارزش قرارداد اجاره زمین در سال ۲۰۰۹ معادل نیمی از کل درآمد مالیاتی بود.	شهرهای زیر در درآمد قرارداد اجاره زمین در سال ۲۰۰۹ پیشرو بودند: هانگژو (۱۶ میلیارد دلار)، شانگهای (۱۶ میلیارد) و پکن (۱۴ میلیارد)	دولت‌های محلی چین: اجاره زمین برای تأمین مالی زیرساخت‌های شهری در مقیاس بزرگ.

تجربه چین در مدیریت استراتژیک اراضی

نسبت عواید حاصل از انتقال حق بهره‌برداری از زمین به کل درآمدهای دولت چین سهم درآمد اجاره زمین به کل درآمدهای دولت چین در سال ۲۰۰۷

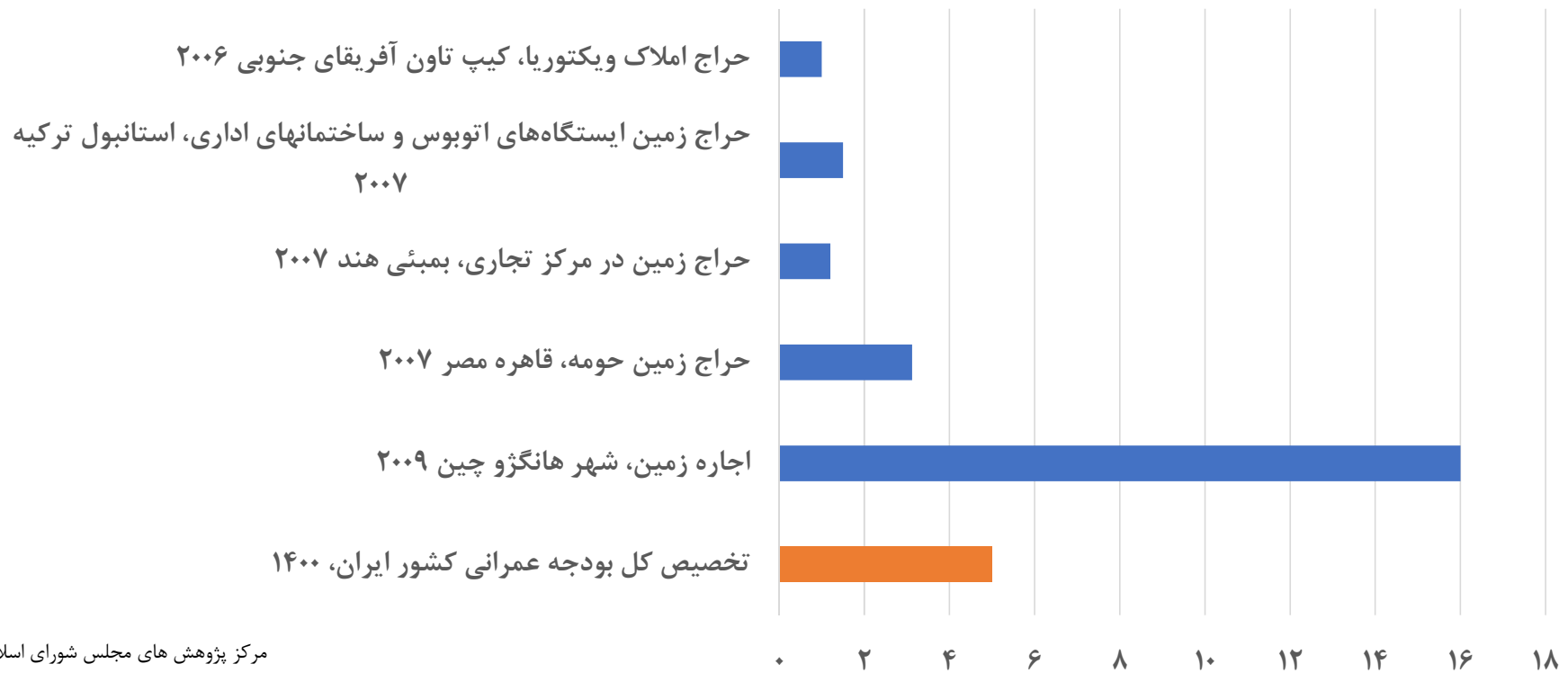




تجربیات



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی
دفتر مطالعات بخش عمومی



جمع‌بندی وضعیت ایران

- پیچیدگی و انفعال در خصوص مدیریت زمین به سبب نبود یک سیاست مرکزی مشخص
- عدم اتخاذ استراتژی فعال در درآمدزایی از زمین و تاثیر کارایی روش‌های معرفی شده به سبب نگاه غالب کالای رایگان به زمین
- مخارج بالای زیرساختی در شرایط کسری بودجه
- اخذ ارزش نهفته در اراضی توسط دیگر بازیگران عرصه مسکن که این گروه لزوماً دهک‌های پایین درآمدی نیستند.
(به بیانی اگر دولت ارزش اراضی را به نفع عموم مردم اخذ نکند، این ارزش توسط دیگر ذی‌مدخلان جذب می‌شود).
- کم‌توجهی به اولویت ایجاد زیرساخت‌های حمل‌ونقل



پیشنهاد

تامین مالی زیرساختها در طرح مسکن

گام اول: انتخاب اراضی توسط دولت

گام دوم: انتخاب تسهیلگر

وظایف تسهیلگر: تهیه طرح توسعه تفصیلی منطقه - برگزاری مزایده - فراهم آوری زیرساختها (از منافع پروژه) - پیگیری و نظارت

فرآیند: در مزایده عمومی تسهیلگر حق بهره برداری از اعیان را برای توسعه منطقه به مزایده می گذارد. شرکت برنده هر قطعه می تواند در چهارچوب تعیین شده عملیات ساخت را انجام داده و واحدهای خود را به فروش رسانده یا اجاره دهد. کیفیت ساخت و ساز و مصالح مورد استفاده به انتخاب پیمانکار است. خریداران از طرق عادی واحد را با اطلاع از نوع مالکیت خریداری نموده و حقی در عرصه نخواهند داشت. خریداران قابلیت خرید و فروش حق مالکیت خود را مطابق با چهار چوب تعیین شده خواهند داشت.

گزینه ها:

۱. دریافت یکباره کل حق بهره برداری از شرکت های پیمانکار

۲. دریافت حق بهره برداری از شرکت پیمانکار به صورت یکباره و همچنین دریافت هزینه اجاره به صورت مستمر از متقاضی





پیشنهاد



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تامین مالی زیرساختها در طرح مسکن

- ❖ در پروژه‌های انبوه‌سازی، هزینه حق بهره‌برداری زمین با توجه به سرشکن شدن، اثر قیمتی چشمگیر نخواهد داشت.
- ❖ تسهیلگر می‌تواند درصد مشخصی (مثلاً ۳۰ درصد) از وجه مزایده را از شرکت پیمانکار دریافت نکند و در قبال آن پیمانکار ملزم باشد تا درصدی از واحدها با ویژگی‌های مشخص را بدون دریافت هزینه زمین به متقاضیان مورد تایید وزارت رفاه واگذار نماید.
- ❖ با سازوکاری مشابه ظرفیت شهرک‌سازی خصوصی (بر اساس دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی شورای عالی شهرسازی) نیز قابل پیگیری است.



الگوی مولدسازی دارایی‌های دولت:

۳. دارایی‌های زیرساختی



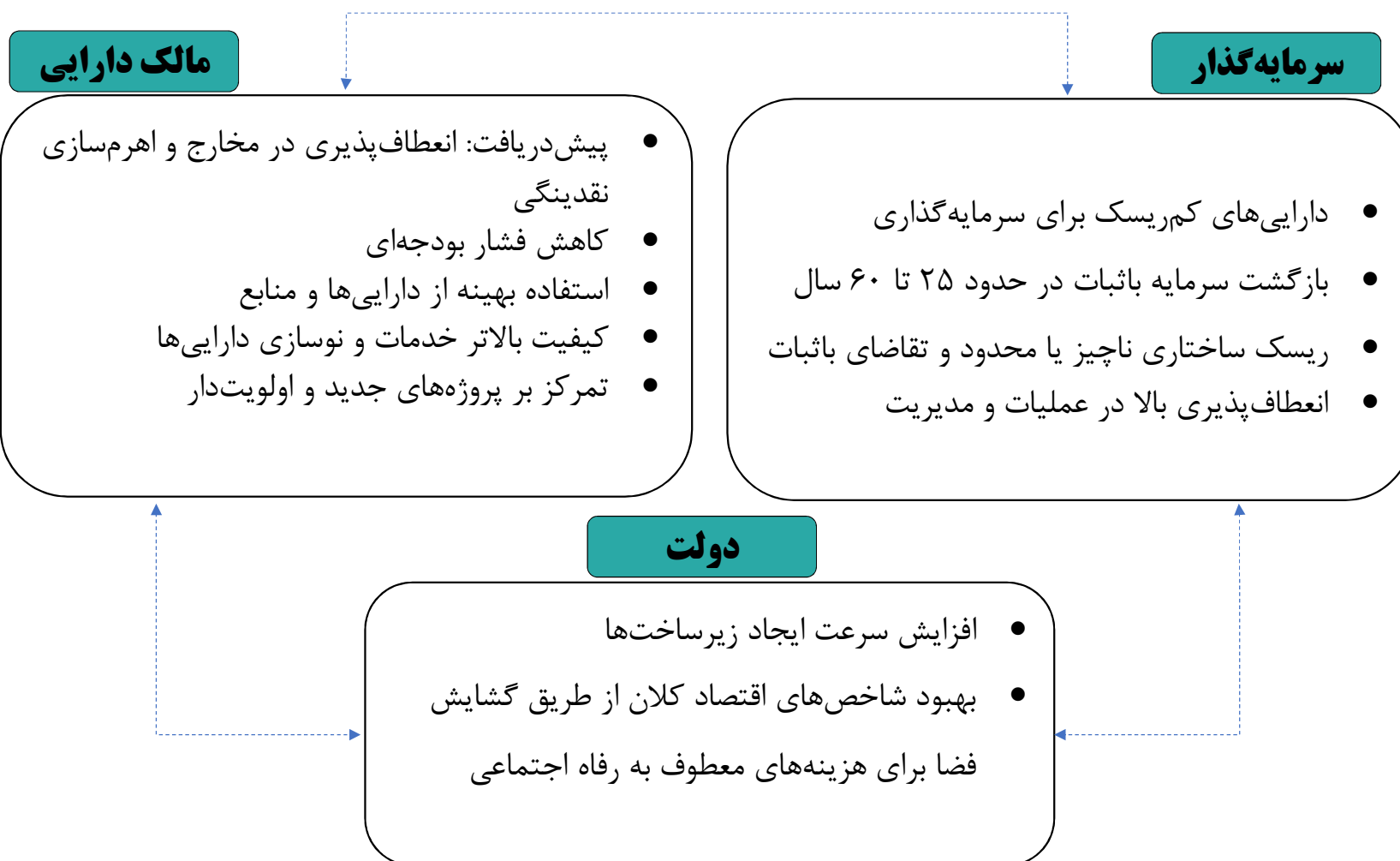
❑ تشکیل سرمایه کشور در سال ۱۳۹۸ نسبت به سال ۱۳۹۰ (به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰) حدود ۴۵ درصد کمتر است.

❑ مقیاس سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌ها که در حال حاضر به منظور استفاده از ظرفیت بالقوه منابع انسانی و طبیعی کشور لازم است، تنها از طریق نگاهی فراتر از منابع یا الگوهای سنتی تأمین مالی امکان‌پذیر است.



سه عنصر کلیدی چارچوب مولدسازی دارایی‌های اصلی:

- درآمدزایی از حقوق و نه از مالکیت (دارایی‌ها در پایان قرارداد بازگردانده می‌شوند).
- دارایی‌های در حال تولید بدون ریسک، درآمد باثبات
- همکاری سازمان‌یافته تحت چارچوب قراردادی تعریف شده با شاخص‌ها و استانداردهای عملکردی معین

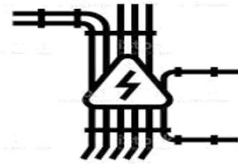




ظرفیتها



طول آزادراه‌ها: ۲۷۲۶ کیلومتر
طول بزرگراه‌ها: ۱۹۲۸۲ کیلومتر



شبکه‌های انتقال: ۵۴۲۷۱ کیلومتر مدار
شبکه فوق توزیع: ۷۴۶۸۲ کیلومتر مدار
ظرفیت پست‌های انتقال: ۳۸۳۴۰۵ مگاوات آمپر



تعداد فرودگاه‌ها: ۶۱



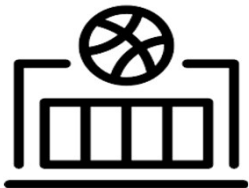
کل ظرفیت نیروگاهی نصب شده: ۸۵۳۳۲ MW
تعداد نیروگاه‌های حرارتی دولتی: ۲۰۴



طول فیبر نوری: ۷۱۱۸۸ کیلومتر



تعداد پایانه‌ها عمومی مسافری: ۳۰۹
نفر کیلومتر مسافر: ۲۲۹۷۲ میلیون نفر کیلومتر
ظرفیت اسمی بنادر: ۲۶۴ میلیون تن



تعداد کل امکان ورزشی: ۱۱۰۳۵
تعداد استادیوم‌ها: ۲۲۰



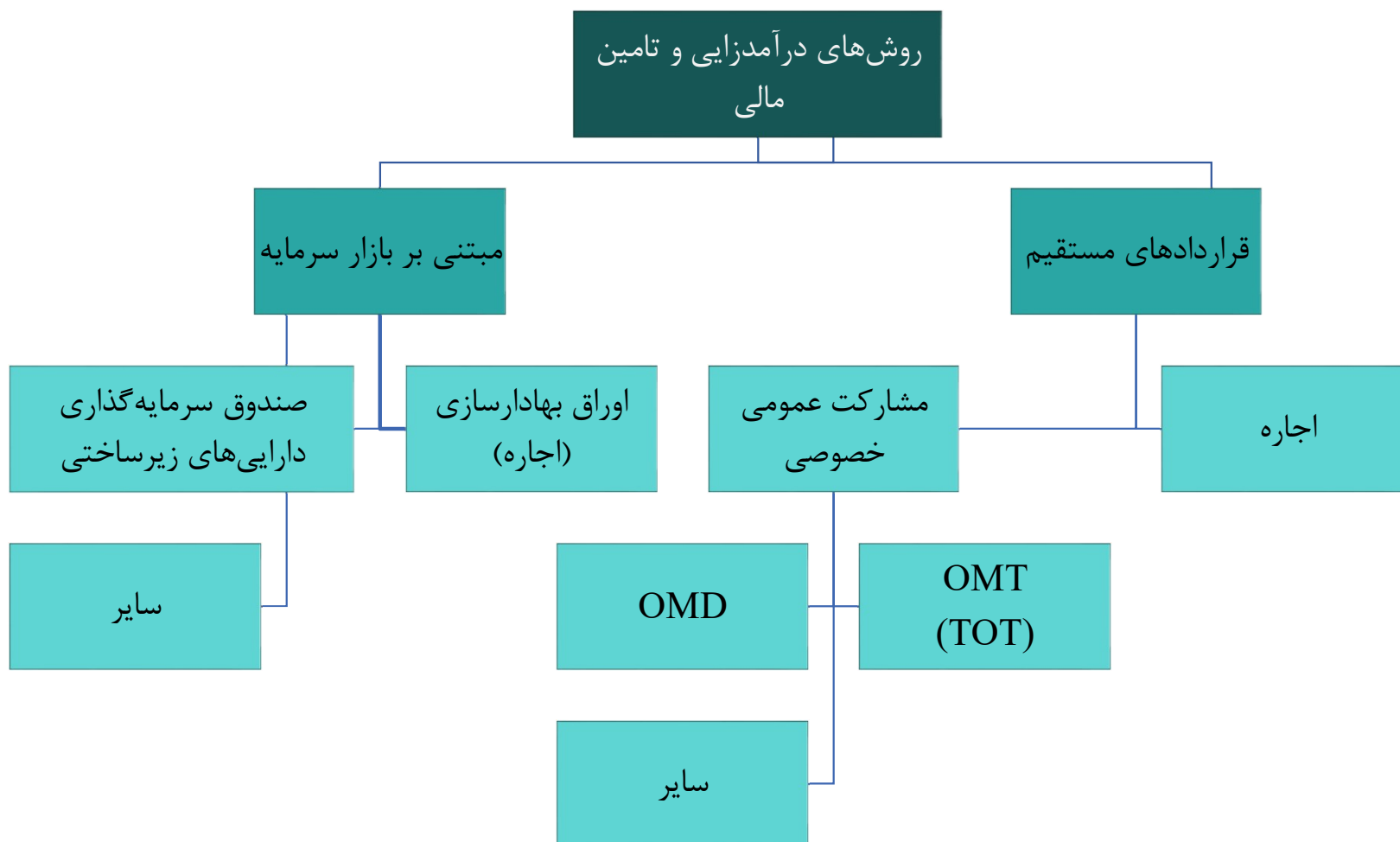
طول خطوط انتقال نفت: ۱۴۰۰۰ کیلومتر



طول خطوط انتقال گاز: ۴۰۰۰۰ کیلومتر



تعداد ایستگاه‌های علائمی: ۳۱۵
طول خط ریلی: ۱۵۰۴۱ کیلومتر
نفر کیلومتر مسافر: ۵۱۸۳ میلیون نفر کیلومتر





رویکرد قراردادی مستقیم

تعریف کوتاه قرارداد (یا موافقت‌نامه) میان یک طرف بخش عمومی و یک سرمایه‌گذار (یا واسطه) از بخش خصوصی.

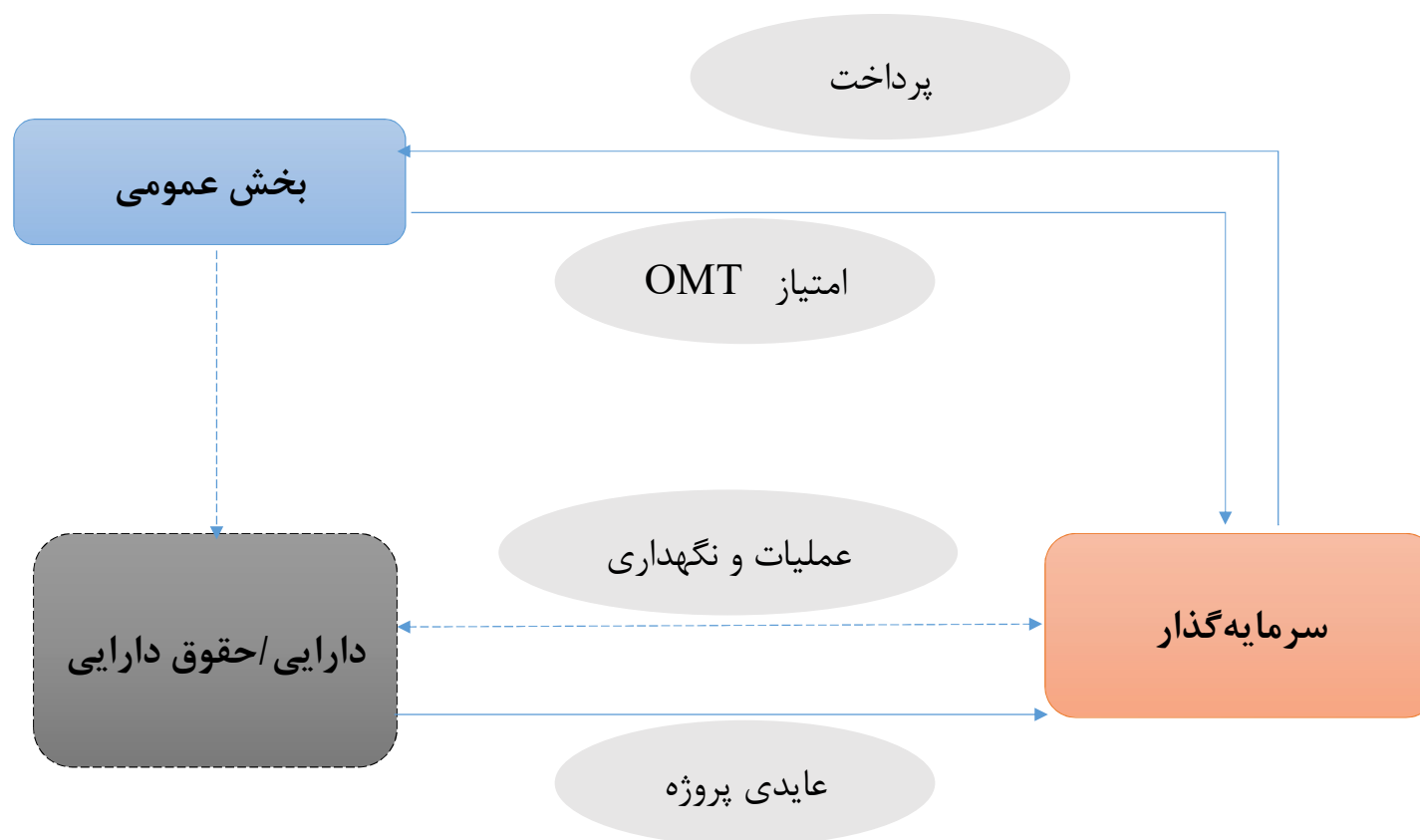
مبادله انتقال دارایی یا حقوق آن به یک یا کنسرسیومی از سرمایه‌گذاران (یا واسطه‌ها) به وسیله چارچوب‌های قراردادی تعریف‌شده در ازای پیش‌پرداخت سرمایه‌گذار یا پرداخت‌های دوره‌ای

سرمایه‌گذار هدف عموماً توسعه‌دهندگان زیرساخت‌ها و سرمایه‌گذاران استراتژیک

شیوه انتخاب از طریق یک فرآیند مزایده رقابتی و طبق دستورالعمل‌های صادره دولت

PPP

ساختارهای مرسوم





روش‌ها

الزامات کلیدی: دارایی عملیاتی، ترجیحاً با یک سال (یا چرخه) کامل عملیات

- **پروژه‌های بالقوه:** الف) پروژه‌هایی که به تازگی توسط مالک دارایی عمومی از طریق سرمایه خود ساخته و راه‌اندازی شده است.
- ب) پروژه‌هایی که از طریق حالت‌های مختلف PPP به مناقصه گذاشته شده و دوره امتیاز آن به خاتمه رسیده است.

تعهدات اصلی: الف) عملیات و نگهداری دارایی‌ها. ب) ارائه خدمات به کاربران در برابر هزینه از پیش تعیین شده یا مبتنی بر بازار.

دوره قرارداد: ۱۰ سال یا بیشتر، با این حال به نوع دارایی وابسته است.

پرداخت: پرداخت یکجا یا سالانه (ثابت یا به صورت سهمی از درآمد)

سرمایه‌گذاران هدف: سرمایه‌گذاران استراتژیک یا توسعه دهنده زیرساخت

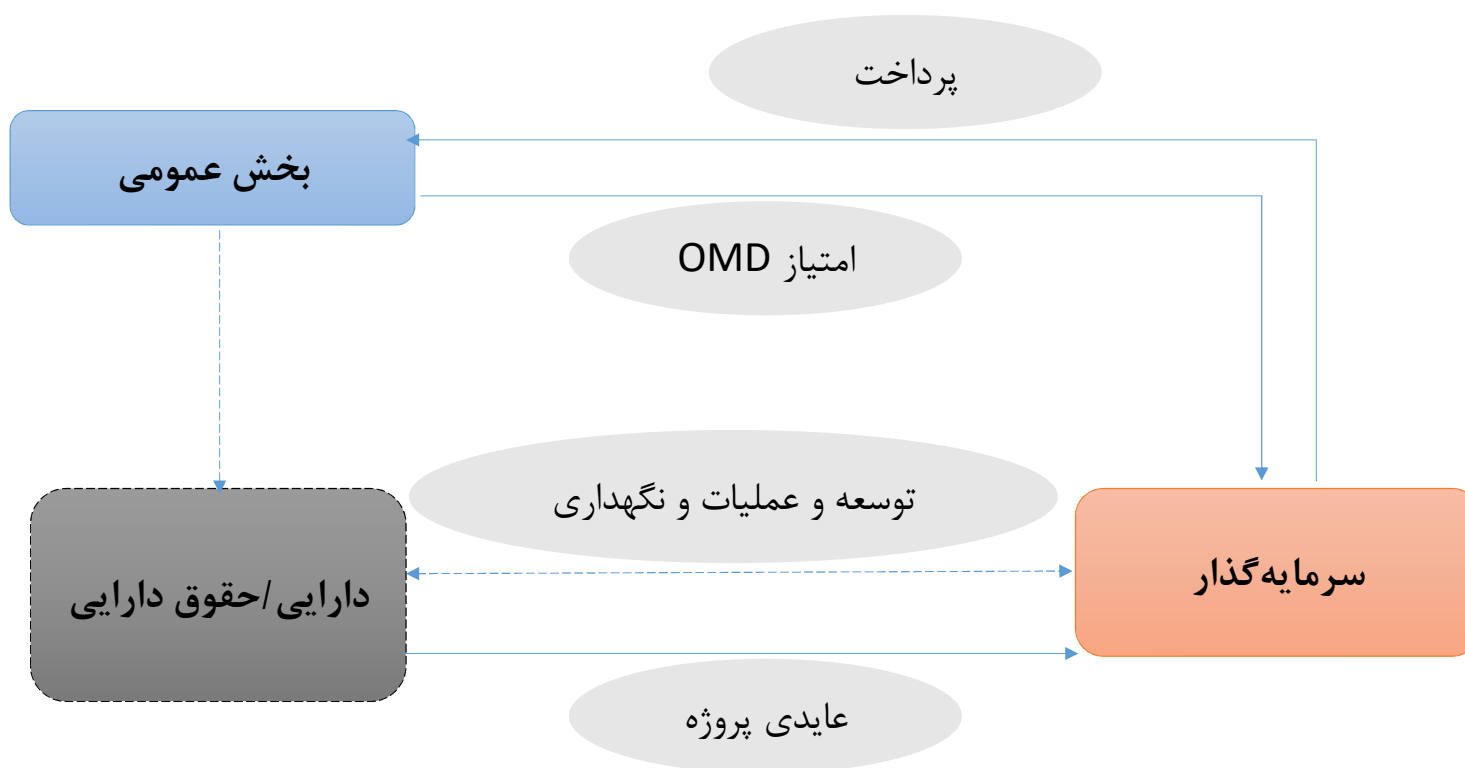
فرآیند انتخاب: از طریق فرآیند مزایده رقابتی و طبق دستورالعمل‌های دولت





عوارض، عملیات، انتقال

- گونه‌ای از مدل OMT که اخیراً در بخش جاده‌ها به کار گرفته می‌شود
- تبدیل عواید عوارض جاده‌ای به اوراق بهادار در ازای یک دریافت یکجا اولیه که از سازوکار مزایده رقابتی استخراج می‌شود
- معمولاً امتیاز ۱۰ الی ۱۵ ساله اخذ عوارض به همراه عملیات نگهداری
- درآمد ۲,۳ میلیارد دلاری در یک نمونه اجرای قرارداد حول ۱۴۰۰ کیلومتر از جاده‌ها
- ایجاد بسته‌های ترکیبی، کیفیت و موقعیت آزادراه‌های هدف و مدت دوره امتیاز، شفافیت و در دسترس بودن سری زمانی داده‌های ترافیکی، اطمینان سرمایه‌گذاران از آماده‌سازی کافی پروژه و شفافیت چارچوب نظارتی





الزامات کلیدی: دارایی عملیاتی که موعد توسعه آن فرارسیده است.

پروژه‌های بالقوه: الف) پروژه‌هایی که توسط مالک دارایی عمومی از طریق سرمایه خود ساخته و تکمیل شده است. ب) پروژه‌هایی که از طریق حالت‌های مختلف PPP به مناقصه گذاشته شده است و دوره امتیاز آن تکمیل شده است.

تعهدات اصلی: الف) توسعه دارایی به همراه عملیات جاری و نگهداری دارایی‌ها؛ ب) ارائه خدمات به کاربران در برابر هزینه از پیش تعیین شده یا مبتنی بر بازار.

دوره قرارداد: ۲۵ سال یا بیشتر، با این حال به نوع دارایی وابسته است.

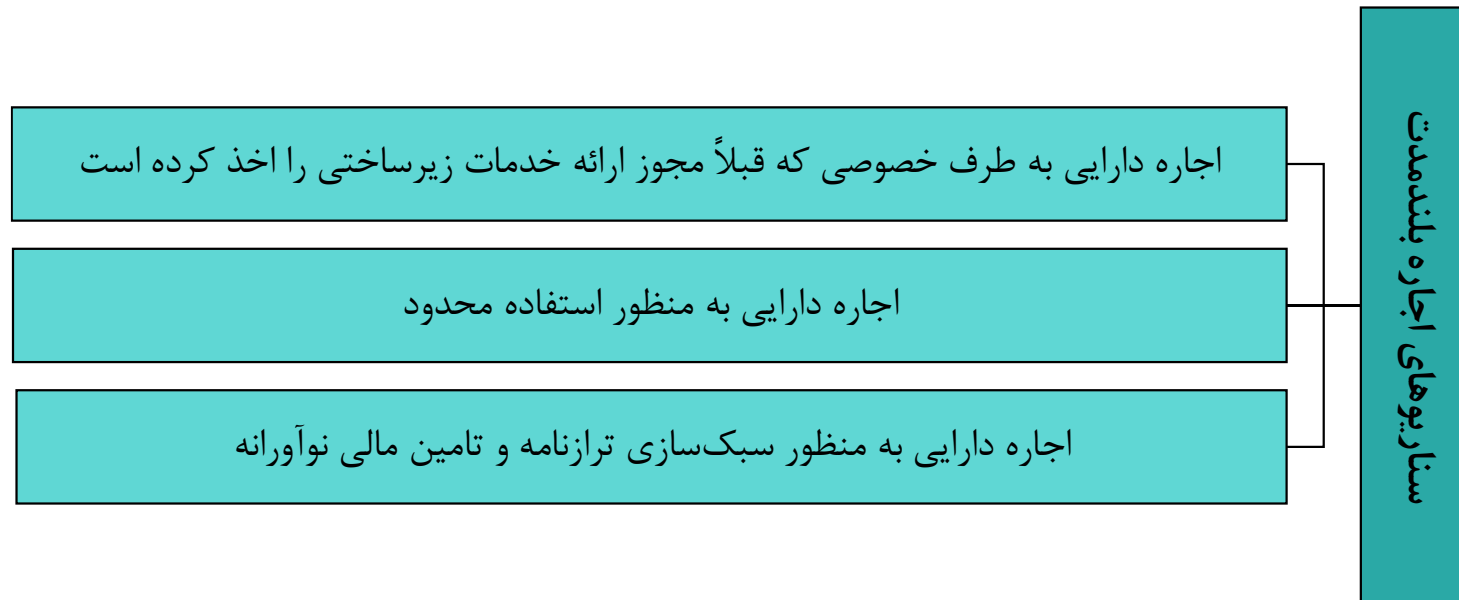
پرداخت: پرداخت یکجا یا سالانه (ثابت یا به صورت سهمی از درآمد)

سرمایه‌گذاران هدف: سرمایه‌گذاران استراتژیک با مشارکت مستقیم یا فعال در عملیات

فرآیند انتخاب: از طریق فرآیند مزایده رقابتی و طبق دستورالعمل‌های دولت



روش‌ها



دوره اجاره: ۱۰ سال یا بیشتر (به هر حال بسته به نوع دارایی)

پرداختی: رقم یکجای اولیه یا پرداختی سالانه افزایشی

سرمایه‌گذاران هدف: صاحبان مجوز ارائه خدمات زیرساختی (سناریوی اول)، بهره‌برداران محدود (سناریوی دوم) و سرمایه‌گذاران مالی (سناریوی سوم)

بخش‌های بالقوه: انرژی، مخابرات، خطوط انتقال، پایانه‌ها، معادن و ...



روش‌ها

مدل‌های مبتنی بر بازار سرمایه

تعریف کوتاه

ابزارهای ساختارمند به منظور ایجاد منابع مالی از طریق بازار سرمایه یا سرمایه‌گذاران

مبادله

تخصیص منافع حاصل از مشارکت در دارایی یا حقوق مربوط به آن‌ها به مجموعه‌ای از سرمایه‌گذاران در ازای پیش‌پرداخت سرمایه‌گذار

سرمایه‌گذار هدف

سرمایه‌گذاران نهادی مانند صندوق‌های ثروت عمومی، صندوق‌های بیمه و بازنشستگی و همچنین سرمایه‌گذاران خرد

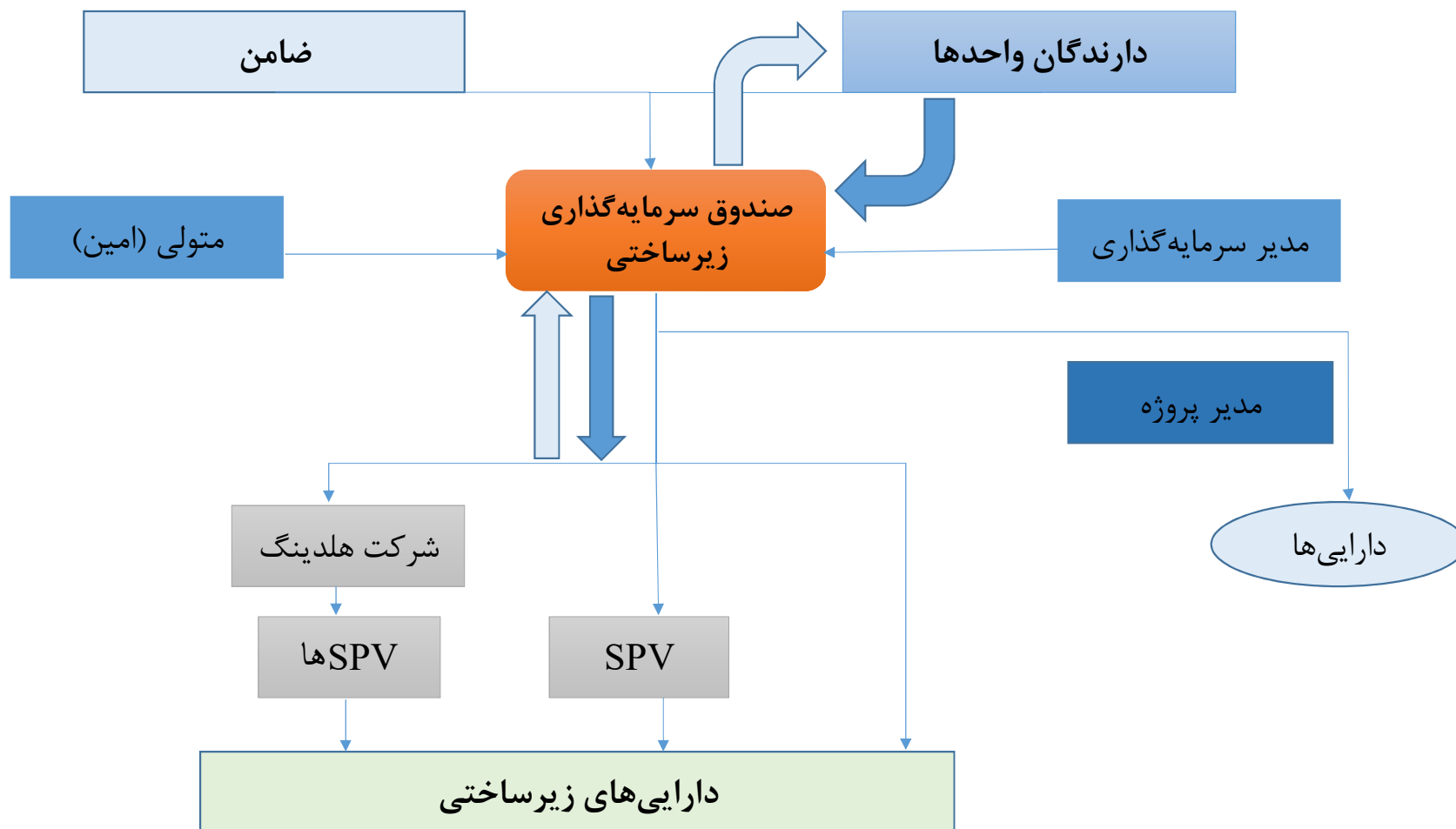
شیوه انتخاب

عرضه عمومی، عرضه خصوصی و روش‌هایی از این قبیل.

ساختارهای مرسوم

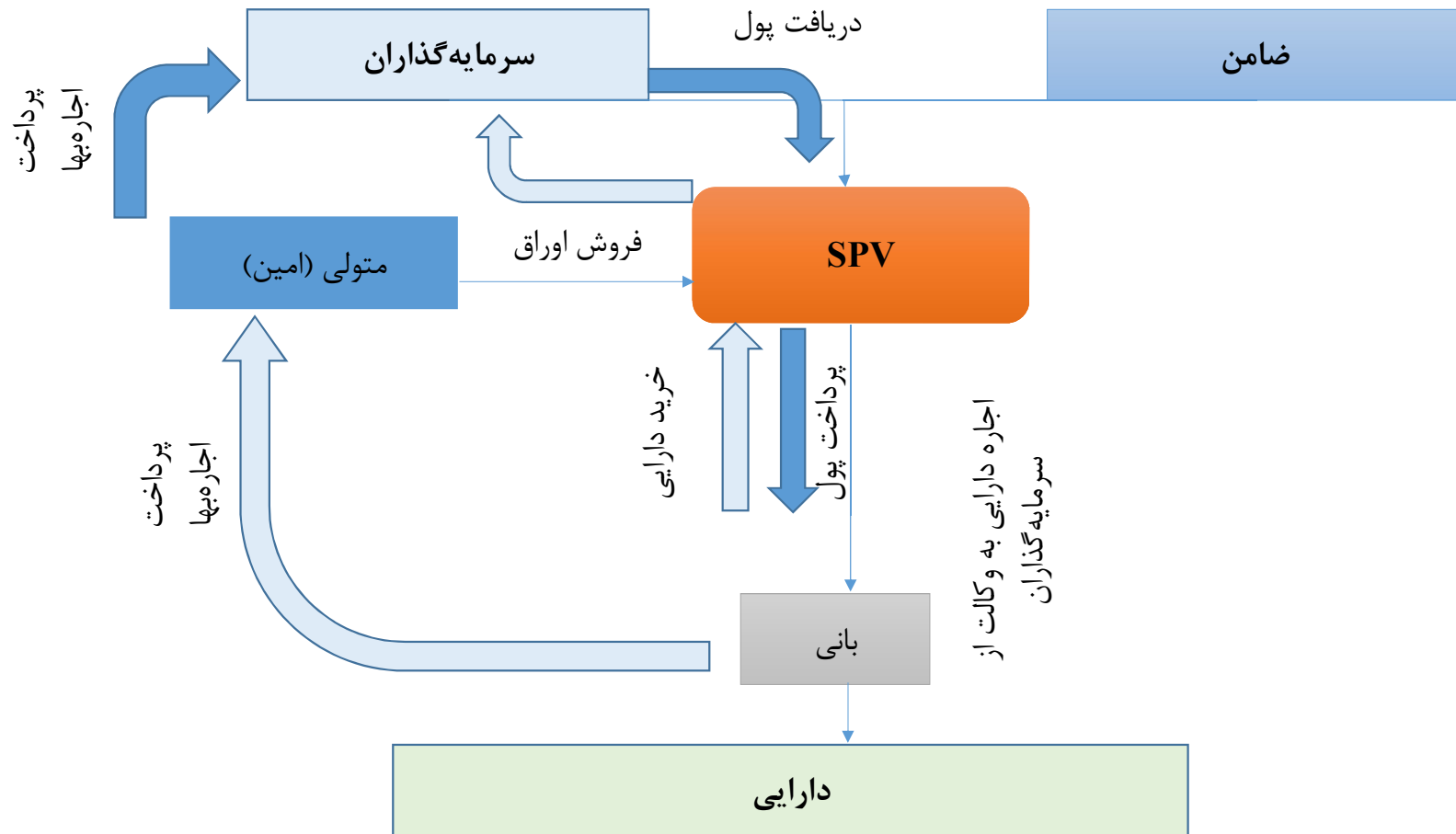
صندوق سرمایه‌گذاری زیرساخت، صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات، اوراق بهادار با پشتوانه دارایی







روش‌ها



تجربیات



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

- در استرالیا طرح مولدسازی به عنوان یک برنامه پنج ساله از سال ۲۰۱۴ تا ۲۰۱۹ طراحی و بودجه‌ریزی کشور بر این اساس صورت گرفت.
- تا سال ۲۰۱۸، ۱۲ دارایی عمومی عمده تحت این برنامه در مناطق مختلف استرالیا عرضه شد.
- به طور کلی این طرح به تامین بیش از ۱۷ میلیارد دلار منابع در راستای توسعه زیرساخت‌های جدید در سراسر استرالیا کمک کرد.

اصلی‌ترین دارایی‌های زیرساختی تحت برنامه مولدسازی دارایی زیرساختی در استرالیا

نوع دارایی	نوع قرارداد	میزان عواید (میلیارد دلار استرالیا)	محل و سال
انتقال برق	اجاره ۹۹ ساله ۱۰۰ درصدی	۱۰,۳	نیوساوت‌ولز - ۲۰۱۵
بندر ملبورن	اجاره ۵۰ ساله	۹,۷	ویکتوریا - ۲۰۱۶
شبکه توزیع	اجاره ۹۹ ساله ۵۰,۴ درصدی	۷,۶	نیوساوت‌ولز - ۲۰۱۷
ثبت املاک و مستغلات	امتیاز ۴۰ ساله	۲,۶	ویکتوریا - ۲۰۱۷
بندر داروین	اجاره ۹۹ ساله	۰,۵	نورترن - ۲۰۱۵
انتقال برق	اجاره ۹۹ ساله ۵۰,۴ درصدی	۱۶,۲	نیوساوت‌ولز - ۲۰۱۶

infrastructureinvestor.com



مراحل مقدماتی

- تهیه طرح مولدسازی و تامین مالی
 - طرح نیازهای مالی، سرمایه‌گذاری‌ها و پروژه‌های اصلی
 - طرح تامین مالی و مقیاس مولدسازی دارایی
- غربالگری و دسته‌بندی دارایی‌ها
- ساختاربندی و آماده‌سازی شرایط اجرا
- فرآیند تایید و تصویب

فرآیند



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تصویب



دستگاه



سازمان خصوصی سازی
IRANIAN PRIVATIZATION ORGANIZATION

ساختار بندی



دستگاه



سازمان خصوصی سازی
IRANIAN PRIVATIZATION ORGANIZATION

برنامه ریزی



سازمان برنامه و بودجه کشور



سازمان خصوصی سازی
IRANIAN PRIVATIZATION ORGANIZATION



دستگاه

پیش نیازها



خزانة داری کل کشور

نقشه راه



سازمان برنامه و بودجه کشور

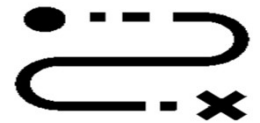
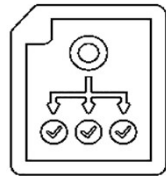


جمهوری اسلامی ایران

وزارت امور اقتصادی و دارایی



هیئت مدیریت دارایی‌ها



الزامات

- فرآیند شفاف و مستقل برای تعیین قیمتگذاری خدمات دارایی
- اصلاح شیوه‌های مدیریت مالی و حسابداری
- ایجاد ساختارهای سازمانی برای شناسایی سریع دارایی‌ها و تسهیل فرآیند مولدسازی
- مدیریت قرارداد

ابتکارات

- تسهیل پذیرش و تامین مالی صندوق‌های سرمایه‌گذاری
- مکانیسم انگیزشی به منظور اجرای طرح‌های سرمایه‌گذاری
- ایجاد نمونه قراردادها



فرآیند



- در ایران ورود بخش خصوصی به این عرصه‌ها مسلماً تحت تاثیر مشکلات و ابهاماتی نظیر قیمت‌های تکلیفی، عدم توجیه اقتصادی، دغدغه‌های امنیتی و ... است.
- وجود موارد مذکور به معنای صرف‌نظر قطعی از مولدسازی این حوزه‌ها نیست؛ هنر تنظیم قرارداد می‌تواند دغدغه‌های طرف‌های درگیر در قرارداد را تا حد مناسبی پوشش دهد.
- لازمه کار، روشن بودن افق سیاستگذاری در دوره قرارداد است.

سپاس از توجه شما