

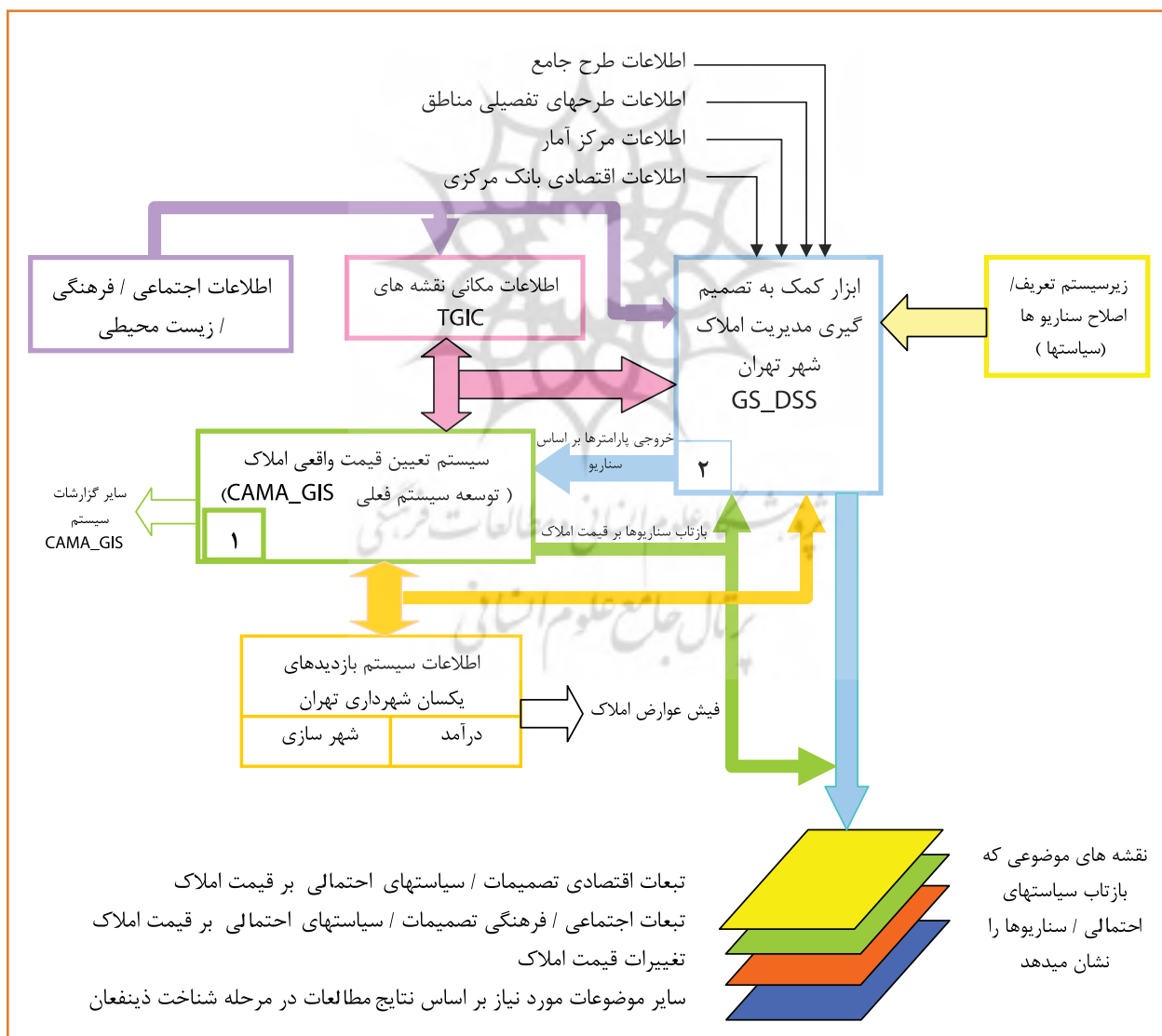
(Urban Property Valuation & Management System)UPV-MS

به شهرداری تهران پیشنهاد می‌گردد.  
 دیاگرام شماره ۱۴ شماتیک مقدماتی (سطح صفر) سیستم  
 پیشنهادی UPV-MS شهرداری تهران را نمایش می‌دهد.

راه حل پیشنهادی حاصل از اجرای پروژه تعیین قیمت  
 املاک به شهرداری تهران

با در نظر گرفتن توضیحات ارائه شده در ارتباط با دامنه اهداف و  
 تجربیات به دست آمده از پروژه پیلوت و نقش شرکت پردازش و برنامه  
 ریزی شهری در مجموعه شهرداری تهران و تجارب مطالعاتی و  
 اجرایی، راه حل پیشنهادی در جهت دسترسی به اهداف ذکر شده در  
 قالب یک مجموعه سیستم نرم افزاری بنام

راه حل پیشنهادی



دیاگرام شماره ۱۴ - شماتیک منطقی سیستم پیشنهادی UPV-MS به شهرداری تهران

## بهره برداران و ذینفعان

■ بطور کلی مناطق شهرداری تهران از سیستم CAMA\_GIS جهت تعیین قیمت املاک استفاده خواهند نمود .

■ سیستم پام / بازدیدهای یکسان مسئولیت محاسبه دقیق عوارض را با توجه به قیمت ملک ( که از سیستم CAMA\_GIS دریافت می نماید ) محاسبه خواهد نمود .

■ برخی ذینفعان خاص از ترکیب CAMA\_GIS و GS\_DSS (سیستم UPV-MS) برای برنامه ریزی و بررسی تبعات / سیاستهای اتخاذ شده احتمالی ( سناریوها ) در جهت مدیریت و برنامه ریزی شهری با محوریت مدیریت اطلاعات املاک شهر تهران بهره برداری خواهند نمود .

■ در نمودارهای بعدی برخی از خروجیهای سیستم CAMA\_GIS، سیستم مقدماتی GSM ارائه گردیده است .

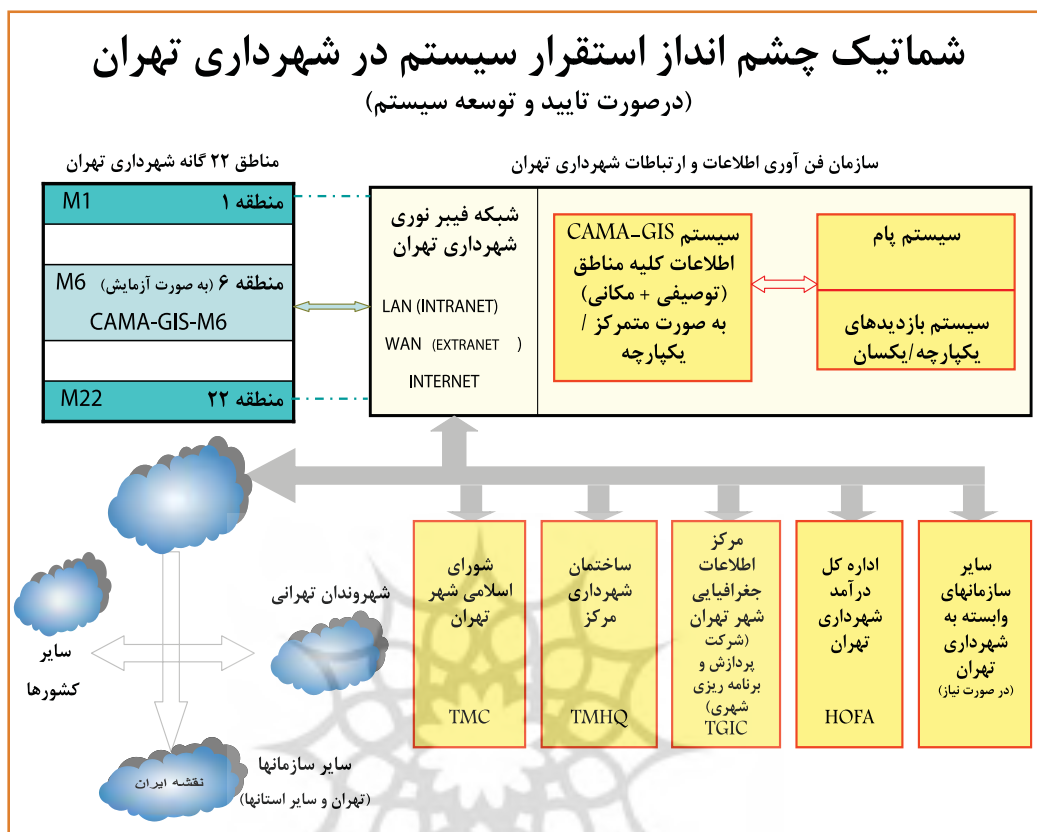
توجه: قیمت پایه عرصه املاک صرفاً با توجه به موقعیت جغرافیایی و زیرساختهای اقتصادی و اجتماعی بر اساس مدل طراحی شده ارائه شده است.

نقشه قیمت متر مربع عرصه پایه منطقه ۶ شهرداری تهران





دیاگرام شماره ۱۶ چشم انداز استقرار سیستم APVS / CAMA-GIS را برای ۲۲ منطقه شهرداری تهران نشان می‌دهد.



دیاگرام شماره ۱۶



همچنانکه ذکر گردید بر اساس نیاز کاربران سیستم جامع UPV-MS نیز می‌تواند با چشم اندازهای مشابه (در صورت نیاز) در اختیار مجموعه شهرداری تهران قرار گیرد.

### ارزیابی هماهنگی و همخوانی اهداف پروژه با اهداف و سیاستهای شهرداری تهران

با توجه به رئوس مطالب ارائه شده توسط شهردار محترم تهران و مسئولین ذیربط در ارتباط با مباحث توسعه پایدار، درآمد پایدار، ایجاد زیر ساختهای لازم در جهت تصمیم گیری برای مدیریت یکپارچه شهری، شهروند مداری و عدالت اجتماعی و شهر الکترونیک، در این قسمت به طور خلاصه انطباق اهداف پروژه نهایی با موارد مذکور بررسی می‌گردد.

ردیف	هدف کلان شهرداری تهران	هدف پروژه نهایی
۱	مدیریت شهر تهران بدون اتکا به فروش تراکم	قابلیت تعیین قیمت واقعی املاک در سطح شهر تهران، موجب افزایش در آمد پایدار برای شهرداری تهران خواهد گردید.
۲	مدیریت یکپارچه شهری	از طریق تعامل دو سیستم، اثرات سیاستهای احتمالی (سناریوها) بر قیمت املاک و نتیجتاً در آمد شهرداری تهران در ارتباط با عوارض املاک و حوزه تعامل این اثرات بر سیاست اقتصاد شهری و سیاستهای فرهنگی و اجتماعی شهروندان در محدوده‌های جغرافیایی شهر تهران قابل بررسی خواهد بود.
۳	شهروند مداری و عدالت اجتماعی	با استفاده از زیر سیستم GS_DSS میزان عوارض شهروندان هرچند بر اساس قیمت واقعی ملک آنها در محدوده جغرافیایی محاسبه خواهد شد، لیکن میزان عوارض هر ملک با توجه به شاخصهای اقتصادی هر Zone میتواند متفاوت بوده و حتی در برخی از Zoneها ممکن است شهروندان از پرداخت عوارض معاف گردند.
۴	شفاف سازی از طریق اطلاع رسانی و شهر الکترونیک	در سایت شهروندان، هر شهروند از طریق اینترنت خواهد توانست نحوه محاسبه قیمت ملک خود را مشاهده نموده و دلیل میزان عوارض را پیگیری نماید و در صورت داشتن انتقاد یا پیشنهاد بتواند نظرات خود را از طریق سایت به مسئولین ذیربط منعکس نموده و پیگیری نماید.

جدول شماره ۱۱- میزان هماهنگی اهداف پروژه با اهداف سیاست‌های کلی شهرداری تهران

- لذا با توجه به اهداف پروژه مقدماتی و دستاوردهای آن و همچنین چارچوب اهداف تعیین شده در پروژه نهایی، اهداف پروژه کاملاً با اهداف کلان کوتاه و میان مدت و طولانی مدت شهرداری تهران منطبق می‌باشد.
- همچنین با توجه به تاییدات دریافت شده از مسئولین محترم شهرداری تهران مشخص است که نتایج بدست آمده از اجرای طرح پروژه مقدماتی موجب اشراف هر چه بیشتر شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری در ارتباط با سیاستهای کلان شهرداری تهران در زمینه‌های اجرایی و فرایندهای درآمدی و مدیریت درآمد پایدار برای شهرداری تهران گردیده و بر اساس تجربیات قبلی و کسب شده شرکت پردازش هم اکنون خواهد توانست با بکارگیری اطلاعات مکانی در این زمینه نیز به مدیریت یکپارچه شهری تهران به عنوان بازوی مؤثر برای مجموعه شهرداری تهران انجام وظیفه نماید.
- دست آوردهای اجرا پروژه نهایی**
- رئوس کلی دست آوردهای اجرایی پروژه برای شهرداری تهران به شرح ذیل می‌باشد:
- قابلیت محاسبه قیمت روز املاک فارغ از اعمال نظرات شخصی و به صورت سیستماتیک و مکانیزه در سطح مناطق
  - ۲۲ گانه شهرداری تهران
  - قابلیت محاسبه عوارض املاک با رعایت حقوق شهروندی و عدالت اجتماعی
  - قابلیت افزایش سطح درآمدی شهرداری تهران از منبع درآمد پایدار عوارض بر املاک و همگام با استانداردهای جهانی
  - قابلیت پایه گذاری سیستم جامع کاداستر مالی شهرداری تهران در یک محیط نرم افزاری قابل توسعه
  - قابلیت انجام تحلیلهای مکان مرجع برای مسئولین و مدیران شهرداری تهران در ارتباط با مدیریت املاک در سطح ۲۲ منطقه
  - شفاف سازی نحوه محاسبه قیمت املاک و عوارض متعلقه و اطلاع رسانی به شهروندان در محیط اینترنت (WWW)
  - تجمیع اطلاعات مکانی و توصیفی املاک شهر تهران در یک بانک متمرکز و در نتیجه افزایش میزان بهره برداری مجموعه شهرداری تهران در زمینه مدیریت یکپارچه اطلاعات املاک شهر تهران
  - مطرح نمودن شهرداری تهران به عنوان یک شهرداری مدرن و همگام با تکنولوژی در عرصه جهانی
  - ارتقاء سطوح کمی و کیفی پرسنل شهرداری تهران در ارتباط با مدیریت اطلاعات مکانی و توصیفی

■ قابلیت توسعه سیستم و ارتباط با سایر سیستم‌های مرتبط در زمینه‌های مورد نیاز در ارتباط با مدیریت شهری و کمک به تصمیم‌گیریهای کلان با توجه به اسناد فرادست

■ فراهم آوردن امکانات همکاری فرا سازمانی با سایر ذینفعان از جمله وزارت کشور، سازمان مالیاتی کشور، وزارت دارایی و ....

■ امکان فراهم آوردن سایر منابع مالی و افزایش در آمد شهرداری تهران از طریق به اشتراک گذاری اطلاعات به سایر نهادها و ارگانهای وابسته به شهرداری تهران و یا خارج از تهران.

