

شرح خدمات مطالعات امکانسنجی پروژه های ساختمانی

مرحله اول - قسمت اول - شناسایی و بررسی اولیه

مطالعات پروژه در این قسمت، بر اساس هدفهای پیش بینی شده در طرح جامع یا طرح مربوط در برنامه های عمرانی به شرح زیر انجام میشود.

تبصره: کلیه اطلاعات بخش های پیوست شماره یک از حیث فنی و معماری بر اساس داده های ارائه شده توسط کارفرما ملاک مطالعات قرار خواهد گرفت.

۱ - گردآوری اطلاعات و انجام مطالعات پایه

- (۱) مذاکره و تبادل نظر با کارفرما و کسب اطلاع از نیازمندیهای فعلی و آینده پروژه
- (۲) بررسی و جمع آوری اطلاعات از استان و شهر و جانمایی محل پروژه
- (۳) بررسی آمارهای جمعیتی و راه های ارتباطی
- (۴) بررسی عوامل توریستی و جاذبه های محل پروژه
- (۵) بررسی کیفیت جانمایی زمین و اطلاعات کارشناسی و روند تملک زمین
- (۶) بازدید محلی و کسب اطلاعات از موقعیت زمین از قبیل، محدوده، همسایگی، وسعت، شیب، عمومی منظر مستحدثات و تاسیسات موجود در زمین عوارض طبیعی مشهود، آثار زیست محیطی موقعیت زمین از نظر طرح هادی یا جامع یا تفصیلی و همچنین دستورالعمل های مربوط.
- (۷) مطالعه ویژگیهای اقلیمی و جغرافیایی، محل شامل گردآوری اطلاعات و مدارک در زمینه های زیر:
- (۸) وضعیت بادهای و مشخصه های مربوط به آن
- (۹) میزان بارندگی و رطوبت هوا و تغییرات آن
- (۱۰) وضعیت تابش آفتاب در فصول مختلف میزان دما و تغییرات آن
- (۱۱) جهت قبله
- (۱۲) بررسی تاثیرات متقابل نتایج بررسی ها بر استخوانبندی مطالعات پروژه و همچنین کلیات طراحی

۲ بررسی طرح کالبدی و ضوابط و مقررات

- (۱) جمع آوری اطلاعات و بررسی در مورد معماری سنتی و جدید متداول در محل

جمع آوری اطلاعات و بررسی در مورد وضعیت ابنیه و مستحدثات همجوار با زمین محل احداث پروژه و همچنین بررسی

کاربری آینده زمینهای مجاور براساسی اطلاعاتی که بتوان از دستگاه های مربوط دریافت کرد.

بررسی ضوابط و مقررات شهرسازی و طرحهای مصوب شهری موثر در زمین و ساختمان های پروژه و تدوین اثرات مقررات در

مطالعات پروژه

مشاور سرمایه گذاری و کسب و کار

۳- بررسی طرح شماتیک معماری

- (۱) بررسی نیمای کلی ساختمان های پروژه و در صورت طبقاتی بودن، نشان دادن تعداد طبقات طریق قرار گرفتن آنها، راه های ارتباط عمودی و افقی و مانند آن
- (۲) بررسی طرح کاربری زمین، استقرار ساختمانها در محوطه و روابط بین آنها و بررسی پلن جانمایی.
- (۳) بررسی نقشه های شماتیک- معرف کلیات طراحی معماری
- (۴) پیش بینی مدت اجرای پروژه ارائه برآورد تخمینی از هزینه اجرای طرح پیشنهادی بر مبنای متر مربع زیر بنا برای ساختمانها و کارهای محوطه سازی به تفکیک و نیز برای کل پروژه، با توجه به قیمت ساختمانهای مشابه.
- (۵) نتیجه گیری از مطالعات و بررسیهای انجام شده، تدوین و تنظیم گزارش مطالعات فاز یک

۴- خدمات مطالعاتی و مشاوره ای و تهیه گزارش امکان سنجی

- (۱) بررسی و محاسبه اطلاعات هزینه ای شامل
- (۲) هزینه زمین و پروانه
- (۳) هزینه های طراحی و ساخت
- (۴) بررسی وندور لیست پروژه
- (۵) هزینه های جانبی و تبلیغاتی و برندینگ
- (۶) بررسی و تهیه طرح کلی زمانبندی تکمیل پروژه
- (۷) بررسی و تهیه جدول جریان نقدینگی
- (۸) بررسی و تهیه جداول آورده هر یک از شرکا
- (۹) بررسی و تهیه جداول سرفصل های کلی هزینه ای در بخشهای مختلف و به تفکیک شرکت
- (۱۰) بررسی میدانی و پروژه های مشابه
- (۱۱) بررسی میدانی و برآورد قیمت واگذاری و فروش
- (۱۲) تهیه جداول ساختار فروش و جریان نقدینگی ورودی
- (۱۳) تهیه جداول مقایسه های ورودی و خروجی و جریان مالی طرح
- (۱۴) محاسبه شاخصهای اقتصادی IRR و NPV و MIRR
- (۱۵) محاسبه و بررسی و تهیه جدول آنالیز حساسیت طرح
- (۱۶) پیاده سازی حالات مختلف تورمی هزینه ها و فروش

۵- مطالعات بازار و ارائه دفترچه مطالعاتی مجتمع

- (۱) مطالعات میدانی و بررسی زمینهای مختلف محلی و زون بندی پروژه
- (۲) بررسی شاخصهای زمین و جانمایی پروژه
- (۳) بررسی قیمت های واگذاری فروش زمین و واحد آماده

ETARH.com

۶- جمع بندی و ارائه گزارش مشاور سرمایه گذاری و کسب و کار