

پیش امکان سنجی

عنوان پروژه	شهر	کیفیت ساخت
عنوان پروژه	تهران	انتخاب کنید
<input type="button" value="شروع"/>		

راهنمای استفاده از نرم افزار آنلاین پیش امکانسنجی

تاریخ بروزرسانی: شهریور 99

مطالعات پیش امکانسنجی چیست؟

یکی از موثرترین راه ها برای استفاده بهینه از امکانات موجود و همچنین جلوگیری از زیان های احتمالی، در اختیار داشتن اطلاعات کافی جهت پیش بینی نتایج حاصل از سرمایه گذاری و تعیین عوامل موثر در سودآوری است. مطالعات پیش امکان سنجی به منظور بررسی امکان پذیری اجرای پروژه ها از جنبه های مختلف به ویژه مطالعات بازار، مطالعات فنی و تحلیل هزینه- فایده مالی انجام می شود. نتایج این مطالعات بهترین گزینه و سناریوی سرمایه گذاری با لحاظ ریسک های مختلف پروژه را مشخص می کند.

نحوه استفاده از نرم افزار آنلاین محاسبه و ارائه گزارش پیش امکانسنجی چگونه است؟

در 4 مرحله کوتاه که در نوار کناری صفحه (شکل 1) نشان داده شده است، اطلاعات ساختمان مد نظر خود را وارد کنید. دو مرحله آخر مراحل بازبینی اطلاعات و گرفتن خروجی است.

شکل 1: نوار راهنمای مراحل



مرحله اول (اطلاعات اولیه)

عنوان یا نام پروژه خود را در بخش «عنوان پروژه» وارد نمایید.

در بخش «کیفیت ساخت» سه گزینه پیش رو دارید:

شکل 2: کیفیت ساخت

کیفیت ساخت *	
خوب	▼
کیفیت را انتخاب کنید	
عالی	
خوب	
استاندارد	

گزینه کیفیت «استاندارد»- در این نرم افزار به ساختمان هایی که دارای مشخصات زیر هستند، «استاندارد» گفته می شود:

- تمامی استاندارد ها و آیین نامه های مربوط به اجرای ساختمان در نظر گرفته شده است.
- در بخش سازه، کیفیت اجرا و مصالح ساختمانی به کار رفته با کیفیت های خوب و عالی یکسان است.
- مصالح نازک کاری و تجهیزات تاسیساتی، از اجناس درجه 2 ایرانی که دارای نشان استاندارد هستند در محاسبات در نظر گرفته شده اند.
- نسبت مشاعات و محاسبات پارکینگ بر اساس آیین نامه ها و قوانین مرتبط محاسبه شده اند.
- در بخش تاسیسات، گزینه پکیج برای گرمایش و کولر آبی برای سرمایش در نظر گرفته شده است.
- هفت سیستم برای هوشمند سازی ساختمان به شرح زیر در نظر گرفته شده است:
 - روشنایی واحدهای ساختمان
 - پرده های ساختمان
 - کنترل سیستم های صوتی و تصویری ساختمان
 - روشنایی راه پله های ساختمان
 - سیستم امنیتی ساختمان
 - سرمایش و گرمایش ساختمان
 - سنسورهای کنترل کیفیت (سنسورهای هشدار دهنده منو اکسید کربن، دود، نشت گاز و نشت آب)
- در بخش هوشمندسازی برای ساختمان های استاندارد فقط هزینه روشنایی راه پله محاسبه می شود.

گزینه کیفیت «خوب»- در این نرم افزار به ساختمان هایی که دارای مشخصات زیر هستند، «خوب» گفته می شود:

- تمامی استانداردها و آیین نامه های مربوط به اجرای ساختمان در نظر گرفته شده است.
- در بخش سازه، کیفیت اجرا و مصالح ساختمانی به کار رفته با کیفیت های استاندارد و عالی یکسان است.
- مصالح نازک کاری و تجهیزات تاسیساتی، از اجناس درجه یک ایرانی در محاسبات در نظر گرفته شده اند.
- نسبت مشاعات و محاسبات پارکینگ بر اساس آیین نامه ها و قوانین مرتبط محاسبه شده اند.

- در بخش تاسیسات، در صورتیکه کیفیت خوب انتخاب شود، هزینه موتورخانه برای زیربنای بالای 1000 متر محاسبه می شود. اگر زیربنای کل از 1000 متر کمتر باشد هزینه پکیج محاسبه می گردد. در قسمت سرمایه‌ش، هزینه داکت اسپلیت برای کیفیت خوب محاسبه می شود.
- هزینه هفت سیستم برای هوشمند سازی ساختمان ذکر شده در بخش استاندارد برای کیفیت خوب محاسبه می شود.
- در کیفیت خوب، تجهیزات هوشمند سازی درجه یک ایرانی و خارجی در نظر گرفته شده است.

گزینه کیفیت «عالی»- در این نرم افزار به ساختمان هایی که دارای مشخصات زیر هستند، «عالی» گفته می شود:

- تمامی استاندارد ها و آیین نامه های مربوط به اجرای ساختمان در نظر گرفته شده است.
- در بخش سازه کیفیت اجرا و مصالح ساختمانی به کار رفته با کیفیت های استاندارد و خوب یکسان است.
- مصالح نازک کاری و تجهیزات تاسیساتی، از اجناس درجه یک خارجی در محاسبات در نظر گرفته شده اند.
- نسبت مشاعات و محاسبات پارکینگ بر اساس آیین نامه ها و قوانین مرتبط محاسبه شده اند.
- در بخش تاسیسات، در صورتیکه کیفیت خوب انتخاب شود، هزینه موتورخانه برای زیربنای بالای 1000 متر محاسبه می شود. اگر زیربنای کل از 1000 متر کمتر باشد هزینه پکیج محاسبه می گردد. در قسمت سرمایه‌ش، در صورت انتخاب موتورخانه برای گرمایش، فن کوئل محاسبه شده، در غیر اینصورت هزینه داکت اسپلیت محاسبه خواهد شد.
- هزینه هفت سیستم برای هوشمند سازی ساختمان ذکر شده در بخش استاندارد برای کیفیت عالی محاسبه می شود.
- در کیفیت عالی، تجهیزات هوشمند سازی درجه یک خارجی در نظر گرفته شده است.

در بخش کاربری، در حال حاضر فقط می توانید ساختمان های مسکونی را انتخاب کنید.

شکل 3: نوع کاربری

نوع کاربری *

▼	مسکونی
	کاربری را انتخاب کنید
	مسکونی

در بخش شهر، در حال حاضر فقط می توانید شهر تهران را انتخاب کنید.

در صورت انتخاب شهر تهران، در بخش منطقه می توانید از عدد یک تا 22 را انتخاب کنید.

مرحله دوم (مشخصات ملک)

مساحت ملک را وارد کنید. (محدودیت: حداقل مساحت زمین 35 متر مربع است)

درصد اشغال:

درصد اشغال به صورت پیش فرض 60 در نظر گرفته می شود و امکان تغییر برای کاربر وجود دارد.

جهت اجرای ساختمان با درصد اشغال بالای 60، باید مجوزهای مربوطه از ارگان های ذیربط اخذ شود.

طول ملک را در بخش مربوطه به متر وارد کنید.

عرض ملک را در بخش مربوطه به متر وارد کنید.

قیمت هر متر مربع زمین را به میلیون ریال وارد کنید. به طور مثال اگر زمین شما متر مربعی 30 میلیون تومان (300 میلیون ریال) است، عدد 300 را وارد کنید.

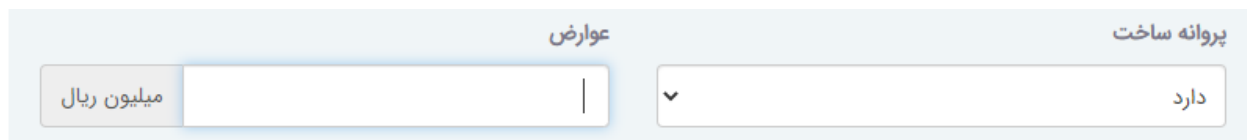
در قسمت تاریخ شروع ساخت، روی تقویم (شکل 4) کلیک کرده و تاریخ مد نظر خود را انتخاب نمایید.

شکل 4: انتخاب تاریخ شروع ساخت از روی تقویم



در قسمت پروانه ساخت، «دارد» یا «ندارد» را انتخاب کنید. در صورتی که پروانه ساخت دارید، میزان عوارض را به میلیون ریال در کادر روبروی آن وارد نمایید (شکل 5).

شکل 5: ورود اطلاعات پروانه ساخت و عوارض



مجوز 2 متر پیشروی: در صورت داشتن چنین مجوزی از سوی شهرداری، گزینه دارد را انتخاب کنید (شکل 6).

توجه: بنای اجرایی می تواند تا 60 درصد طول زمین (طول قبل از اصلاحی) به اضافه دو متر مازاد 60 درصد طول زمین به صورت پخ اجرا شود.

شکل 6: مجوز دو متر پیشروی

مجوز 2 متر پیش روی

ندارد	▼
دارد	
ندارد	

تعداد طبقات مسکونی: تعداد طبقاتی که دارای واحد مسکونی هستند را وارد کنید.

تعداد طبقات زیر زمین: تعداد زیر زمین غیر از همکف را وارد کنید.

همکف: اگر گزینه همکف دارد را انتخاب کنید جزء طبقات پارکینگ محسوب خواهد شد. اگر همکف را به واحدهای مسکونی اختصاص داده اید، گزینه همکف ندارد را انتخاب کنید.

شکل 7: انتخاب همکف

همکف دارد *

دارد	▼
دارد	
ندارد	

نوع سازه: برای این بخش دو گزینه «بتنی» یا «فولادی» دارید که یکی از دو گزینه را انتخاب کنید (شکل 8).

شکل 8: انتخاب نوع سازه

نوع سازه * یک مورد را انتخاب کنید.

نوع سازه را انتخاب کنید	▼
نوع سازه را انتخاب کنید	
فولادی	
بتنی	

مرحله سوم (مشخصات طبقه)

مشخصات هر یک از طبقات با استفاده از ورودی ها به صورت پیش فرض نمایش داده می شود. در این مرحله می توانید تعداد واحدهای هر طبقه را به سلیقه خود تغییر دهید. به طور مثال در یک طبقه 3 واحد و در طبقه ای دیگر 2 واحد وارد کنید. (شکل 9-مستطیل های قرمز)

شکل 9: مشخصات طبقه

طبقه	نام طبقه	کاربری طبقه	مساحت طبقه	تعداد واحد
4	طبقه 4	مسکونی	252	2
3	طبقه 3	مسکونی	252	2
2	طبقه 2	مسکونی	252	2
1	طبقه 1	مسکونی	252	2
-1	پارکینگ-1	پارکینگ	252	

مرحله چهارم (استراتژی درآمذزایی)

در این مرحله سه نوع استراتژی فروش جهت انتخاب کاربر در نظر گرفته شده است (شکل 10). در صورتیکه قصد دارید بلافاصله پس از اتمام دوره ساخت یا مدتی پس از آن، واحدهای مسکونی را بفروشید از گزینه فروش قطعی استفاده کنید. چنانچه تمایل دارید همزمان با دوره ساخت و تکمیل ساختمان، بخشی یا تمام واحدها را پیش فروش کرده و بصورت اقساطی وجه آن را دریافت کنید، گزینه پیش فروش را انتخاب کرده و زمان پیشنهادی را وارد کنید. گزینه ترکیبی برای زمانی است که شما قصد دارید برخی از واحدها را پیش فروش و برخی را برای فروش قطعی پس از ساخت نگه دارید.

شکل 10: انتخاب نوع استراتژی فروش

استراتژی فروش *

بیش فروش
▼

نوع استراتژی را انتخاب کنید

فروش قطعی

بیش فروش

فروش و پیش فروش

اگر فروش قطعی را انتخاب کردید، باید طول دوره فروش قطعی پس از پایان ساخت (مدت زمانی که فروش قطعی پس از پایان ساخت زمان خواهد برد. به طور مثال، فروش واحد ها 2 ماهه تمام خواهد شد یا 5 ماهه یا 6 ماهه؟) را به ماه و قیمت فروش هر متر مربع واحد مسکونی را به میلیون ریال وارد کنید (شکل 11).

شکل 11: استراتژی فروش قطعی

استراتژی فروش *

فروش قطعی
▼

قیمت فروش هر مترمربع *

میلیون ریال	450
-------------	-----

طول دوره فروش قطعی پس از پایان ساخت *

ماه	3
-----	---

در صورتیکه گزینه پیش فروش را انتخاب کردید، باید اطلاعات زیر را وارد کنید (شکل 12).

ماه آغاز پیش فروش پس از شروع ساخت (به طور مثال اگر می خواهید پیش فروشتان 3 ماه پس از شروع ساخت آغاز گردد عدد 3 را وارد کنید) را به ماه وارد کنید.

طول دوره پیش فروش (مدت زمانی که پیش فروش شما طول خواهد کشید) را به ماه وارد کنید.

قیمت پیش فروش را به میلیون ریال وارد کنید.

هر عددی که به طول دوره پیش فروش بدهید، به اندازه همان عدد، کادر برای ورود درصد پیش فروش در هر ماه باز خواهد شد. اگر عدد 6 را وارد کنید 6 کادر باز خواهد شد (شکل 12) که در هر کادر با توجه به برنامه پیش فروش خود درصد فروش را وارد خواهید کرد. به طور مثال 30 درصد واحد ها را اگر می خواهید در ماه اول بفروشید، درصد پیش فروش ماه یک را 30 وارد کنید و همینطور الی آخر.

شکل 12: استراتژی پیش فروش

*** استراتژی فروش**

طول دوره پیش فروش *

ماه

ماه آغاز پیش فروش *

ماه

درصد پیش فروش 2 ماه *

%

درصد پیش فروش 1 ماه *

%

درصد پیش فروش 4 ماه *

%

درصد پیش فروش 3 ماه *

%

درصد پیش فروش 6 ماه *

%

درصد پیش فروش 5 ماه *

%

قیمت پیش فروش *

میلیون ریال

پیش فروش

زمانی که استراتژی فروش قطعی و پیش فروش را انتخاب می کنید (شکل 13)، باید هم اطلاعات فروش قطعی و هم پیش فروش را وارد کنید. نکته مهم: زمانی که استراتژی شما ترکیبی است، درصدی از فروش را به فروش قطعی اختصاص دهید. باقیمانده آن را در جداول پیش فروش وارد کنید.

شکل 13: استراتژی فروش قطعی و پیش فروش

استراتژی فروش *

فروش قطعی و پیش فروش

<p>قیمت فروش هر مترمربع *</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">میلیون ریال</td> <td style="text-align: center;">450</td> </tr> </table> <p>طول دوره پیش فروش *</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">ماه</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> </table> <p>درصد پیش فروش ماه 2 *</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">%</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> </table> <p>درصد پیش فروش ماه 4 *</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">%</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> </table>	میلیون ریال	450	ماه	4	%	20	%	10	<p>طول دوره فروش قطعی پس از پایان ساخت *</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">ماه</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> </table> <p>ماه آغاز پیش فروش پس از شروع ساخت *</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">ماه</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> </table> <p>قیمت پیش فروش *</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">میلیون ریال</td> <td style="text-align: center;">400</td> </tr> </table> <p>درصد پیش فروش ماه 1 *</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">%</td> <td style="text-align: center;">20</td> </tr> </table> <p>درصد پیش فروش ماه 3 *</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">%</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> </table>	ماه	3	ماه	4	میلیون ریال	400	%	20	%	10
میلیون ریال	450																		
ماه	4																		
%	20																		
%	10																		
ماه	3																		
ماه	4																		
میلیون ریال	400																		
%	20																		
%	10																		

مرحله پنجم (بازبینی)

در این مرحله با کلیک بر روی هر کدام از قسمت ها باید اطلاعاتی که تا کنون وارد کرده اید را مرور و تایید نهایی کنید. اگر اطلاعاتی را اشتباه وارد کرده اید، به آن مرحله بازگشته و اصلاح نمایید (شکل 14).

شکل 14: مرحله بازبینی

با کلیک بر روی هر بخش می توانید مشخصات وارد شده را بازبینی کنید و در صورت نیاز تغییرات لازم را قبل از انجام محاسبه، اعمال نمایید.

▼
مشخصات پروژه

▼
مشخصات ملک

▼
مشخصات طبقات

▲
استراتژی درآمدزایی

فروش و پیش فروش	استراتژی فروش
۳ ماه	دوره فروش قطعی پس از پایان ساخت
۴۵۰ میلیون ریال	قیمت فروش هر مترمربع
۴ ماه	ماه آغاز پیش فروش
۴ ماه	طول دوره پیش فروش
۴۰۰ میلیون ریال	قیمت پیش فروش

مرحله ششم (نحوه دریافت فایل)

به این دلیل این بخش «نحوه دریافت فایل نام گرفته که بعد ها روش خرید اشتراکی اضافه شد، شما بتوانید نحوه خرید فایل را هم به صورت تکی و هم به صورت اشتراکی انتخاب کنید. در حال حاضر که خرید اشتراکی تعریف نشده است شما این صفحه را در شکل 15 می بینید.

شکل 15: صفحه نحوه دریافت فایل

نحوه دریافت فایل:

شما به یکی از روش‌های زیر می توانید گزارش پیش امکان سنجی را تهیه کنید

خرید و دریافت فایل به صورت تکی

خرید گزارش: ۳۰۰,۰۰۰ تومان - ۱۸۰,۰۰۰ تومان %۴۰ تخفیف [دانلود نمونه خروجی](#)

شما می‌توانید با خرید این گزارش، پروژه خود را تا 3 بار ویرایش کنید و نتایج را دریافت و مقایسه کنید.

توجه: شما صرفاً می توانید پروژه اصلی را ویرایش کنید و پروژه‌های ایجاد شده از ویرایش قابلیت ویرایش مجدد ندارند.

کد تخفیف

اعمال

شما قیمت فایل تکی را به همراه تخفیف در این بخش مشاهده می کنید و همینطور می توانید فایل گزارش نمونه پیش امکانسنجی را با کلیک بر روی باکس سبز «دانلود نمونه خروجی» دریافت کرده و قبل از خرید از محتویات گزارشی که قرار است دریافت کنید باخبر شوید. پس از بررسی بر روی دکمه محاسبه کلیک کرده، قیمت فایل را پرداخت نمایید. سپس وارد صفحه خلاصه گزارش می شوید (شکل 16).

شکل 16: صفحه خلاصه دریافت گزارش

محاسبات با موفقیت انجام شد.

اطلاعات پروژه

عنوان پروژه: ساختمان نمونه	شهر: تهران	کیفیت ساخت: استاندارد
مساحت زمین: ۴۲۰ متر مربع	درصد سطح اشغال: ۶۰%	همکف: ندارد
تعداد طبقات مسکونی: ۴ طبقه	تعداد طبقات زیرزمین: ۱ طبقه	

نتایج

دانلود گزارش
ویرایش پروژه

هزینه ساخت هر مترمربع زیربنای خالص			سطوح کاربری های پیشنهادی (متر مربع)			
هزینه های ساخت کل پروژه (میلیون ریال)	مساحت زیربنای خالص (مترمربع)	هزینه ساخت هر متر مربع زیر بنای خالص (میلیون ریال)	سهم از زیربنای ناخالص (درصد)	سطح خالص	سطح ناخالص	کاربری
47,795	944	51	94	944	1008	مسکونی
			85	214	252	پارکینگ
			-	1158	1260	مجموع

همانطور که در شکل 16 نشان داده شده است در صفحه خلاصه گزارش می توانید گزارش کامل را با کلیک بر روی «دانلود گزارش» دریافت کرده و نمودارها و جداول را در همان صفحه خلاصه گزارش ببینید. شما با کلیک بر ویرایش پروژه می توانید تا سه بار پروژه ای که برای اولین بار تعریف نموده اید را ویرایش کنید.

در صورت داشتن هر گونه سوالی با شماره های پشتیبانی اکوساختمان درج شده در [صفحه «تماس با ما»](#) تماس گرفته و از راهنمایی های کارشناسان فنی ما بهره ببرید.