

COMFAR.org

info@comfar.org

**اطلاعات مورد نیاز جهت انجام مطالعات مالی پروژه­ها با استفاده از نرم­افزار کامفار**

**پروژه­های احداث و بهره­برداری مجتمع­های چند منظوره تجاری، اداری، فرهنگی، تفریحی، ورزشی**

| **رديف** | **شرح** | **توضیحات** |
| --- | --- | --- |
| 1 | نام طرح |  |
| 2 | محل اجرای طرح |  |
| 3 | مجری طرح |  |
| 4 | سازمان تحویل گیرنده گزارش |  |
| 5 | شروع فاز ساخت (روز/ماه/سال) |  |
| 6 | طول فاز ساخت (ماه) |  |
| 7 | عمر پروژه در فاز بهره­برداری (سال) |  |
| 8 | میزان معافیت مالیاتی (سال) |  |
| 9 | ارز خارجی مورد استفاده در پروژه |  |
| 10 | حداقل نرخ بازدهی قابل قبول از دید سرمایه­گذار (MARR) |  |

| **رديف** | **شرح** | | **متراژ کل** | **هزینه واحد**  **(میلیون ریال)** | **مبلغ کل**  **(میلیون ریال)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | زمين (متر مربع) | |  |  |  |
| 2 | ساختمان­  سازی | فضای تجاری فروشگاه­ها (متر مربع) |  |  |  |
| فضاي اداري (متر مربع) |  |  |  |
| سالن فود کورت (مترمربع) |  |  |  |
| سالن شهربازی (مترمربع) |  |  |  |
| سالن آمفی تئاتر و سینما (متر مربع) |  |  |  |
| استخر مردانه (متر مربع) |  |  |  |
| استخر زنانه (متر مربع) |  |  |  |
| باشگاه ورزشی مردانه (متر مربع) |  |  |  |
| باشگاه ورزشی زنانه (متر مربع) |  |  |  |
| پارکینگ مسقف (مترمربع) |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

| **رديف** | **شرح** | | **مقدار/تعداد** | **ضریب اشغال**  **سال اول (%)** | **ضریب اشغال**  **در ظرفیت کامل (%)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | فضای تجاری فروشگاه­ها | کل فروشگاه­های تجاری، واحدهای اداری و قسمت فودکورت،  به صورت فروش یا اجاره در نظر گرفته خواهد شد | | | |
| 2 | فضاي اداري |
| 3 | سالن فود کورت |
| 4 | سالن شهربازی | ظرفیت همزمان |  |  |  |
| 5 | سالن آمفی تئاتر و سینما | ظرفیت همزمان |  |  |  |
| 6 | استخر مردانه | ظرفیت همزمان |  |  |  |
| 7 | استخر زنانه | ظرفیت همزمان |  |  |  |
| 8 | باشگاه ورزشی مردانه | ظرفیت همزمان |  |  |  |
| 9 | باشگاه ورزشی زنانه | ظرفیت همزمان |  |  |  |
| 10 | پارکینگ مسقف | ظرفیت همزمان |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **شرح هزینه­های محوطه­سازی** | **مقدار** | **هزینه واحد**  **(میلیون ریال)** | **مبلغ کل**  **(میلیون ریال)** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | تسطيح و خاکبرداری |  |  |  |
| 2 | دیوارکشی |  |  |  |
| 3 | فضای سبز |  |  |  |
| 4 | خیابان­کشی |  |  |  |
| 5 | روشنایی محوطه |  |  |  |
| 6 | پارکینگ روباز (متر مربع) |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |

| **رديف** | **نام تجهیزات و ماشین­آلات شهربازی** | **تعداد** | **مبلغ واحد** | | **مبلغ کل**  **(میلیون ریال)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ارزی**  **(واحد پول ذکر شود)** | **ریالی**  **(میلیون ریال)** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **نام تجهیزات آمفی تئاتر و سینماها** | **تعداد** | **مبلغ واحد** | | **مبلغ کل**  **(میلیون ریال)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ارزی**  **(واحد پول ذکر شود)** | **ریالی**  **(میلیون ریال)** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **نام تجهیزات استخرها** | **تعداد** | **مبلغ واحد** | | **مبلغ کل**  **(میلیون ریال)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ارزی**  **(واحد پول ذکر شود)** | **ریالی**  **(میلیون ریال)** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **نام تجهیزات باشگاه­های ورزشی** | **تعداد** | **مبلغ واحد** | | **مبلغ کل**  **(میلیون ریال)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ارزی**  **(واحد پول ذکر شود)** | **ریالی**  **(میلیون ریال)** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **نام تجهیزات پارکینگ** | **تعداد** | **مبلغ واحد** | | **مبلغ کل**  **(میلیون ریال)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ارزی**  **(واحد پول ذکر شود)** | **ریالی**  **(میلیون ریال)** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **نام تجهیزات متفرقه و سایر** | **تعداد** | **مبلغ واحد** | | **مبلغ کل**  **(میلیون ریال)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ارزی**  **(واحد پول ذکر شود)** | **ریالی**  **(میلیون ریال)** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **تاسیسات برقی و مکانیکی**  **(انشعاب­ها و تجهیزات مورد نیاز)** | **مبلغ** | |
| --- | --- | --- | --- |
| **ارزی**  **(واحد پول ذکر شود)** | **ریالی**  **(میلیون ریال)** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| 5 |  |  |  |
| 6 |  |  |  |
| 7 |  |  |  |
| 8 |  |  |  |
| 9 |  |  |  |
| 10 |  |  |  |

| **رديف** | **سیستم­های حفاظتی و ایمنی** | **تعداد** | **مبلغ** | | **مبلغ کل**  **(میلیون ریال)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ارزی**  **(واحد پول ذکر شود)** | **ریالی**  **(میلیون ریال)** |
| 1 | دوربین مدار بسته |  |  |  |  |
| 2 | سیستم اطفاء حریق |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **وسائط نقلیه** | **تعداد** | **مبلغ** | | **مبلغ کل**  **(میلیون ریال)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ارزی**  **(واحد پول ذکر شود)** | **ریالی**  **(میلیون ریال)** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **اثاثه و تجهیزات اداری**  **مورد نیاز پرسنل در فاز بهره­برداری**  **در شهربازی، سینماها، استخر، باشگاه و پارکینگ** | **تعداد** | **مبلغ** | | **مبلغ کل**  **(میلیون ریال)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ارزی**  **(واحد پول ذکر شود)** | **ریالی**  **(میلیون ریال)** |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **هزینه­های قبل از بهره­برداری**  (مجوزها، مطالعات، طراحی­ها، افتتاحیه، آموزش اولیه ... ) | **مبلغ** | |
| --- | --- | --- | --- |
| **ارزی**  **(واحد پول ذکر شود)** | **ریالی**  **(میلیون ریال)** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| 5 |  |  |  |

| **رديف** | **انواع مواد شوینده و بهداشتی مصرفی**  **در شهربازی، سینماها، استخر، باشگاه و پارکینگ** | **مقدار/تعداد**  **(مصرف سالیانه**  **در ظرفیت کامل)** | **واحد**  **شمارش** | **هزینه واحد**  **(میلیون ریال)** | **دوره تامین**  **(روز)** | **مدت زمان در خرید نسیه**  **(در صورت خرید نقدی صفر لحاظ شود)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| واحدهایی که مقرر است به فروش برسند یا اجاره داده شوند در نظر گرفته نشود | | | | | | |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **انواع مواد مصرفی شهربازی** | **مقدار/تعداد**  **(مصرف سالیانه**  **در ظرفیت کامل)** | **واحد**  **شمارش** | **هزینه واحد**  **(میلیون ریال)** | **دوره تامین**  **(روز)** | **مدت زمان در خرید نسیه**  **(در صورت خرید نقدی صفر لحاظ شود)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| واحدهایی که مقرر است به فروش برسند یا اجاره داده شوند در نظر گرفته نشود | | | | | | |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **انواع مواد مصرفی آمفی­تئاتر و سینماها** | **مقدار/تعداد**  **(مصرف سالیانه**  **در ظرفیت کامل)** | **واحد**  **شمارش** | **هزینه واحد**  **(میلیون ریال)** | **دوره تامین**  **(روز)** | **مدت زمان در خرید نسیه**  **(در صورت خرید نقدی صفر لحاظ شود)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| واحدهایی که مقرر است به فروش برسند یا اجاره داده شوند در نظر گرفته نشود | | | | | | |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **انواع مواد مصرفی استخرها** | **مقدار/تعداد**  **(مصرف سالیانه**  **در ظرفیت کامل)** | **واحد**  **شمارش** | **هزینه واحد**  **(میلیون ریال)** | **دوره تامین**  **(روز)** | **مدت زمان در خرید نسیه**  **(در صورت خرید نقدی صفر لحاظ شود)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| واحدهایی که مقرر است به فروش برسند یا اجاره داده شوند در نظر گرفته نشود | | | | | | |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **انواع مواد مصرفی باشگاه­ها** | **مقدار/تعداد**  **(مصرف سالیانه**  **در ظرفیت کامل)** | **واحد**  **شمارش** | **هزینه واحد**  **(میلیون ریال)** | **دوره تامین**  **(روز)** | **مدت زمان در خرید نسیه**  **(در صورت خرید نقدی صفر لحاظ شود)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| واحدهایی که مقرر است به فروش برسند یا اجاره داده شوند در نظر گرفته نشود | | | | | | |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **انواع مواد مصرفی پارکینگ** | **مقدار/تعداد**  **(مصرف سالیانه**  **در ظرفیت کامل)** | **واحد**  **شمارش** | **هزینه واحد**  **(میلیون ریال)** | **دوره تامین**  **(روز)** | **مدت زمان در خرید نسیه**  **(در صورت خرید نقدی صفر لحاظ شود)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| واحدهایی که مقرر است به فروش برسند یا اجاره داده شوند در نظر گرفته نشود | | | | | | |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **انرژی و تاسیسات مصرفی** | **واحد** | **هزینه ساليانه** |
| --- | --- | --- | --- |
| واحدهایی که مقرر است به فروش برسند یا اجاره داده شوند در نظر گرفته نشود | | | |
| 1 | آب | مترمكعب |  |
| 2 | برق | كيلو وات ساعت |  |
| 3 | گاز | مترمكعب |  |
| 4 | گازوئیل | لیتر |  |
| 5 | بنزین | لیتر |  |
| 6 | تلفن | پالس |  |
| 7 | اینترنت | گیگا بایت |  |

| **رديف** | **شرح** | **مبلغ** | |
| --- | --- | --- | --- |
| **ارزی**  **(واحد پول ذکر شود)** | **ریالی**  **(میلیون ریال)** |
| هزینه مربط به واحدهایی که مقرر است به فروش برسند یا اجاره داده شوند در نظر گرفته نشود | | | |
| 1 | هزینه سالیانه تبلیغات و بازاریابی |  |  |
| 2 | هزینه سالیانه سرویس رفت و آمد پرسنل |  |  |
| 3 | هزینه سالیانه غذای پرسنل |  |  |
| 4 | هزینه سالیانه اقلام مصرفی واحدهای اداری |  |  |
| 5 | هزینه لباس فرم سالیانه پرسنل |  |  |
| 6 | هزینه آموزش­ سالیانه پرسنل |  |  |
| 7 |  |  |  |
| 8 |  |  |  |
| 9 |  |  |  |
| 10 |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ردیف** | **نیروی­های انسانی بخش شهربازی** | **تعداد** | **حقوق ماهیانه هر نفر**  **(میلیون ریال)** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| 5 |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ردیف** | **نیروی­های انسانی بخش­های آمفی تئاتر و سینماها** | **تعداد** | **حقوق ماهیانه هر نفر**  **(میلیون ریال)** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| 5 |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ردیف** | **نیروی­های انسانی استخرها و باشگاه­­ها** | **تعداد** | **حقوق ماهیانه هر نفر**  **(میلیون ریال)** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| 5 |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ردیف** | **نیروی­های انسانی بخش­های اداری و مدیریتی** | **تعداد** | **حقوق ماهیانه هر نفر**  **(میلیون ریال)** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| 5 |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ردیف** | **سایر نیروی­های انسانی**  **(پارکینگ، نگهبانی، محوطه، تاسیسات، راننده، ...)** | **تعداد** | **حقوق ماهیانه هر نفر**  **(میلیون ریال)** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| 5 |  |  |  |

| **رديف** | **وام بلند مدت ریالی**  **جهت تامین هزینه­های سرمایه­گذاری ثابت و قبل از بهره­برداری** | **شرح** | **توضیحات** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | نام بانک تسهیلات دهنده |  |
| 2 | مبلغ تسهیلات ریالی (میلیون ریال) |  |
| 3 | نرخ بهره وام (%) |  |
| 4 | دوره تنفس وام (ماه) |  |
| 5 | تعداد اقساط |  |
| 6 | فاصله زمانی بین اقساط |  |

| **رديف** | **وام بلند مدت ارزی**  **جهت تامین هزینه­های سرمایه­گذاری ثابت و قبل از بهره­برداری** | **شرح** | **توضیحات** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | نام بانک تسهیلات دهنده |  |
| 2 | مبلغ تسهیلات ارزی (واحد پولی ذکر شود) |  |
| 3 | نرخ بهره وام (%) |  |
| 4 | دوره تنفس وام (ماه) |  |
| 5 | تعداد اقساط |  |
| 6 | فاصله زمانی بین اقساط |  |

| **رديف** | **وام کوتاه مدت**  **جهت تامین سرمایه در گردش** | **شرح** | **توضیحات** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | نام بانک تسهیلات دهنده |  |
| 2 | مبلغ تسهیلات (میلیون ریال) |  |
| 3 | نرخ بهره وام (%) |  |
| 4 | دوره تنفس وام (ماه) |  |
| 5 | تعداد اقساط |  |
| 6 | فاصله زمانی بین اقساط |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **برای واحدهایی که مقرر است به فروش برسند، تکمیل گردد** | | | | | |
| **رديف** | **شرح** | **متراژ ناخالص**  **(مترمربع)** | **متراژ خالص**  **(مترمربع)** | **قيمت فروش هر مترمربع**  **(ميليون ريال)** | **درآمد فروش**  **(ميليون ريال)** |
| 1 | فروشگاه­هاي تجاري |  |  |  |  |
| 2 | واحدهای اداری |  |  |  |  |
| 3 | واحدهای فودکورت |  |  |  |  |
| 4 | سالن شهربازی |  |  |  |  |
| 5 | سالن آمفی تئاتر و سینما |  |  |  |  |
| 6 | استخر |  |  |  |  |
| 7 | باشگاه ورزشی |  |  |  |  |
| 8 | پارکینگ مسقف |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **برای واحدهایی که مقرر است اجاره داده شوند، تکمیل گردد** | | | | | |
| **رديف** | **شرح** | **متراژ ناخالص**  **(مترمربع)** | **متراژ خالص**  **(مترمربع)** | **نرخ اجاره ماهیانه**  **هر مترمربع**  **(ميليون ريال)** | **درآمد سالیانه**  **(ميليون ريال)** |
| 1 | فروشگاه­هاي تجاري |  |  |  |  |
| 2 | واحدهای اداری |  |  |  |  |
| 3 | واحدهای فودکورت |  |  |  |  |
| 4 | سالن شهربازی |  |  |  |  |
| 5 | سالن آمفی تئاتر و سینما |  |  |  |  |
| 6 | استخر |  |  |  |  |
| 7 | باشگاه ورزشی |  |  |  |  |
| 8 | پارکینگ مسقف |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

| **رديف** | **شرح** | **تعرفه (ریال)** |
| --- | --- | --- |
| 1 | متوسط درآمد شهربازی به ازای هر مشتری |  |
| 2 | متوسط درآمد آمفی تئاتر و سینما به ازای هر مشتری |  |
| 3 | متوسط درآمد استخر مردانه به ازای هر مشتری |  |
| 4 | متوسط درآمد استخر زنانه به ازای هر مشتری |  |
| 5 | متوسط درآمد باشگاه ورزشی مردانه به ازای هر مشتری |  |
| 6 | متوسط درآمد باشگاه ورزشی زنانه به ازای هر مشتری |  |
| 7 | متوسط درآمد پارکینگ به ازای هر مشتری |  |
| 8 |  |  |
| 9 |  |  |
| 10 |  |  |