



- 1- مرحلة قبل التصميم
- 2- مرحلة التصميم و الرسومات التنفيذية
- 3- مرحلة طرح العطاءات و التعاقد
- 4- مرحلة التنفيذ

### مرحلة قبل التصميم

مساحة الارض "5.5 فدان = 23100 م<sup>2</sup>:"

ا- 50% مباني + حدائق خاصة = 11550 م<sup>2</sup>

← 25% عمارات سكنية = 5775 م<sup>2</sup>  
← 25% حدائق خاصة = 5775 م<sup>2</sup>

ب- 50% خدمات = 11550 م<sup>2</sup>

← 38% طرق + حدائق عامة = 8778 م<sup>2</sup>

← 12% تجارى = 2772 م<sup>2</sup>

30% نسبة بنائية من 12% = 0.3 \* 2772 = 830 م<sup>2</sup>

### الدراسات:

سكنى (اسكان فاخر) :

ارضى + 4 ادوار + بدروم

الكثافة = 120 فرد / فدان

عدد السكان = 5.5 \* 120 = 660 فرد

عدد الاسر = 660 / 4.2 = 158 اسرة

عدد الشقق فى الدور = 158 / 5 = 31.6 = 32 شقة

المساحة المبنية = 0.25 \* 23100 = 5775 م<sup>2</sup>

مساحة الشقة = 5775 / 32 = 180 م<sup>2</sup>

عدد العمارات = 32 / 2 = 16 عمارة

### خدمات :

مول تجارى + جامع (دور ارضى + دورين متكرر)





## التكلفة :

- مساحة الشقق =  $180 * 160 = 28800$  م<sup>2</sup>  
 مسطح الجراجات = عدد العمارات \* مسطح الجراج للعمارة الواحدة =  
 $16 * 360 = 5760$  م<sup>2</sup>  
 1- الكتلة السكنية =  $(28800 + 5760) * 1300 = 44928000$  جنية  
 2- التجارى =  $3 * 2772 * 2000 = 16632000$  جنية  
 3- طرق + مساحات خضراء =  $200 * 14553 = 3000000$  جنية  
 4- ثمن الرض =  $2000 * 23100 = 46200000$  جنية  
 5- التراخيص + استشارات هندسية =  $2000000$  جنية  
 6- المرافق =  $2000000$  جنية  
 7- السور =  $3 * 300 * 582 = 523800$  جنية  
 التكلفة العامة = **115283800 جنية**

## العائد المتوقع

- 1- الشقق السكنية  
 سعر المتر 5000 للمتر المربع  
 مسطح الشقق السكنية = مساحة الشقة \* عدد الشقق =  $180 * 160 = 28800$  م<sup>2</sup>  
 العائد من الشقق السكنية =  $5000 * 28800 = 144000000$  جنية  
 2- المول التجارى  
 المسطح التجارى =  $3 * 1700 = 5100$  م<sup>2</sup>  
 العائد من بيع المول التجارى =  $8000 * 5100 = 40800000$  جنية  
 اجمالى دخل المشروع = العائد من الشقق السكنية + العائد من المول التجارى =  
 $156000000 + 38250000 = 184800000$  جنية

## صافى الربح

اجمالى دخل المشروع - اجمالى تكلفة المشروع =  $184800000 - 115283800 = 69516200$  جنية

فائده البنك على التكلفة الكليه المتوقعه = تكلفه المشروع \* فائده البنك

تحتيها =  $115283800 * 0.1 = 11528380$  جنية

- بما أن الربح الكلي المتوقع عن المشروع أكبر من الفائدة السنوية للبنوك على سعر التكلفة إذا تم إيدخاره في البنك إذن المشروع أثبت جدوى