

عمل B.O.T لمشروع
إنشاء هايبر ماركت
النادي الاسماعيلي - أرض النخيل

شرح مختصر
نظام البناء و التحويل والتشغيل

B.O.T
build operate and transfer

المعنى المبسط لتحويل الاموال بغرض التشغيل أنه مدخل تمويلي وتشغيلي لمشروعات أساسية، خاصة للهيئات التي تحتاج النظام ذاته لمشكلة لديها في التمويل المالي . ولقد غير هذا النظام الدور التقليدي للمتعاقدين من كونه مقدم خدمة إلى دور الشريك التجاري في تشغيل المشروع



قطعة أرض النخيل

- مساحة الأرض الاستثمارية : 4.5 فدان
- مساحة البناء المطلوبة : 4000 متر مربع
- مساحة البناء الطائفي : 5000 متر مربع
- الارتفاع : طابق ارضي و طابق واحد متكرر
- مساحة الطابق الأرضي : 4000 متر مربع
- مدة التنفيذ للمشروع : 6 أشهر
- القيمة التقديرية للإشياء : 25.000.000 جنية
- القيمة التقديرية للتجهيزات : 5.000.000 جنية
- القيمة التقديرية الاجمالية : 30.000.000 جنية

ملخص معلومات دراسة الجدوى لمشروع إنشاء هايبر ماركت في ارض التخييل المملوكة
للنادي الاسماعيلي

ملخص: التكلفة الإنشائية

ملخص المصروفات السنوية

ملخص الإيرادات السنوية

ملخص المصروفات السنوية بعد السنة الخامسة

ملخص الإيرادات السنوية بعد السنة الخامسة

موازنة بين المصروفات و الإيرادات السنوية بعد السنة الخامسة

ملخص: التكلفة الإنشائية

أولا : مساحات البناء الفعلي للمشروع

ترتبط الموازنة التقديرية للمشروع من واقع مساحات البناء و تكلفة المتر المربع إنشائيا و الخدمات بكافة أنواعها و بيان مساحات البناء كالتالي

م	البيان	محل تجاري 2م	موافق سيارات 2م	إجمالي الطابق 2م
1	الطابق الأرضي	4000	-	4000
2	الطابق الأول	800	-	800
3	السطح	200	-	200
-	إجمالي	5000	-	-

ثانيا :التكلفة التقديرية للمشروع إنشائيا

م	البيان	التكلفة جنيته	أوامر تخيرية % 10	ملاحظات
1	الطابق الأرضي	20000000	-	
2	الطابق الأول	4000000	-	
3	السطح	1000000	-	
-	إجمالي	25.000.000	-	

رابعا : التكلفة التقديرية للمشروع تجهيزات و تأثيث و ميكانيكا و مصاعد

م	البيان	تجهيزات	آثات	ملاحظات
1	الطابق الأرضي	4.000.000	-	
2	الطابق الأول	500.000	-	
3	السطح	500.000	-	
-	إجمالي	5.000.000		

ملخص : التكلفة الإنشائية

م	البيان	التكلفة جنيته	ملاحظات
1	تكلفة الإنشاء	25.000.000	
2	تجهيزات و تأثيث	5.000.000	
-	إجمالي	30.000.000	

الباب الرابع : جزء المصروفات السنوية

ملخص المصروفات السنوية

م	البيان	سنويا جنيته	ملاحظات
1	مصروفات سيارات و معدات	150.000	
2	الطاقم الإداري و الفني و دعوية و اعلان	350.000	
3	صيانة و تشغيل ماء و كهرباء و غاز	500.000	
-	إجمالي	1.000.000	

قيمة المصروفات السنوية في عشرة سنوات **10.000.000** جنيته *

الباب الخامس : جزء الإيرادات

قيمة المصروفات السنوية في عشرة سنوات 10.000.000 جنيهه *
الباب الخامس : جزء الإيرادات

أولا : إيرادات السوبر ماركت صافي ربح

تُحَدِث عملية تقدير القيمة النقدية للأرباح من خلال البيع بالتجزئة طبقا لمساحة العرض 4000 متر مربع مع مراعاة تقليل هامش الربح في السنة الأولى باليداية للجمهور للإقبال على المشروع و من تم يمكن رفع هامش الربح سنويا مع اعتبار الدعاية و الاعلان ستكون مكثفة في اول ثلاث سنوات و يمكن تقدير القيمة الربحية للماركت كما يلي

م	البيان	سنويا جنيهه	ملاحظات
1	السنة الأولى	1000000	خارج الدعاية و الاعلان
2	السنة الثانية	1000000	خارج الدعاية و الاعلان
3	السنة الثالثة	1000000	خارج الدعاية و الاعلان
4	السنة الرابعة	1250000	-
5	السنة الخامسة	1250000	-
6	السنة السادسة	1500000	-
7	السنة السابعة	1500000	-
8	السنة الثامنة	2000000	-
9	السنة التاسعة	2000000	-
10	السنة العاشرة	2000000	-
-	الإجمالي	14500000	15000000

تاتيا : إيرادات تأجير المحلات التجارية متواجده في فراغ و بهو السوبر ماركت

م	البيان	مساحة المحلات	سنويا جنية	ملاحظات
1	محلات الطابق الأرضي	1000	500000	محلات صغيرة
2	محلات الطابق الاول	1000	500000	مطعم
-	إجمالي سنويا	-	1000000	

ملخص الإيرادات السنوية لعشرة سنوات

م	البيان	سنويا جنية	ملاحظات
1	إيرادات ارياح السوبر ماركت	15.000.000	
2	إيرادات تأجير المحلات التجارية	10.000.000	
-	إجمالي سنويا	25.000.000	

قيمة الإيرادات السنوية في عشرة سنوات : **25.000.000 جنية**

الباب السادس : الموازنة بين المصروفات و الإيرادات في عشرة سنوات

باعتبار المصروفات السنوية و الإيرادات السنوية لمدة خطة عشرة سنوات و المقارنة بحجم تكاليف المشروع و صيانتته يمكن ملاحظة التالي

م	بيان المصروفات العشرية	بيان الإيرادات العشرية
1	التكلفة الإنشائية للمشروع من الباب الثالث 30.000.000	قيمة الإيرادات العشرية من الباب الخامس 25.000.000
2	المصروفات العشرية من الباب الرابع 10.000.000	-
-	إجمالي المصروفات العشرية 40.000.000 جنية	إجمالي الإيرادات العشرية 25.000.000 جنية

من الجدول السابق يتضح أن بيان المصروفات الإنشائية تعلقو التغطية بعد مرور عشرة سنوات و هو يعني ضرورة اللجوء الي عشرة سنوات أخرى و حسابها كالتالي

ملخص المصروفات السنوية بعد السنة العاشرة

م	البيان	سنويا درهم	ملاحظات
1	سيارات و معدات	500.000	
2	الطاقم الإداري و الفني و دعوية و اعلان	500.000	
3	صيانة و تشغيل ماء و كهرباء و غاز	500.000	
-	إجمالي	1.500.000	

ملخص الإيرادات السنوية بعد السنة العاشرة حتى السنة العشرين

م	البيان	سنويا درهم	ملاحظات
1	إيرادات ارباح السوبر ماركت	20.000.000	
2	إيرادات تأجير المحلات التجارية	2.000.000	
-	إجمالي سنويا	22.000.000	

موازنة بين المصروفات و الإيرادات السنوية خلال السنة العشرين

م	بيان المصروفات السنوية	م	بيان الإيرادات السنوية
1	1.500.000	1	25.000.000
	جنية		جنية

و هو يعنى ان التضاعف فى الارباح يصل الى الذروة بعد السنة العاشرة و يبدأ استلام الارباح
يطو فى الفترة ما بعد السنة العاشرة

و باعتبار اعمال الانتشاء و التشييد فى البداية كانت 30 مليون جنية و ترحل باريابها 10%
حتى السنة العاشرة لتصل الى 40 مليون جنية يكون الجدول التالي موضعا التوازن كالتالى

م	بيان المصروفات الكاملة	بيان الإيرادات العشرية
1	التكلفة الإنشائية للمشروع مضافا اليها الارباح البنكية 40.000.000	قيمة الإيرادات العشرية من بداية المشروع 40.000.000 25.000.000
2	المصروفات العشرية 25.000.000	-
-	إجمالي المصروفات العشرية 65.000.000 جنية	إجمالي الإيرادات العشرية 65.000.000 جنية

و هنا تصل العملية الربحية خالصة الخصومات بعد السنة العشرين

مع اعطاء خمسة سنوات اضافية للمستثمر للحصول على ارباح مقسمة كما هى العادة فى
المشاريع التمويل و البناء و التحويل

المصاريف و الإيرادات خلال العشرين سنة
و المطلوب صرفه لصاحب الارض
خارج الايجار الانتفاعي من الارض المتفق عليه

السنة	صافي الإيرادات	المطلوب
السنة الاولى	1.000.000	200.000
السنة الثانية	1.000.000	200.000
السنة الثالثة	1.000.000	200.000
السنة الرابعة	1.250.000	250.000
السنة الخامسة	1.250.000	250.000

السنة	رسوم الاستفعا
السنة السادسة	250.000
السنة السابعة	300.000
السنة الثامنة	300.000
السنة التاسعة	300.000
السنة العاشرة	500.000
السنة الحادي عشر	500.000
السنة الثانية عشر	500.000
السنة الثالثة عشر	1.000.000
السنة الرابعة عشر	1.000.000
السنة الخامسة عشر	1.000.000
السنة السادسة عشر	1.000.000
السنة السابعة عشر	1.500.000
السنة الثامنة عشر	1.500.000
السنة التاسعة عشر	1.500.000
السنة العشرون	1.500.000
السنة الواحدة و العشرون	2.000.000
السنة الثانية و العشرون	2.000.000
السنة الثالثة و العشرون	2.000.000
السنة الرابعة و العشرون	2.000.000
السنة الخامسة و العشرون	2.000.000

بعدها تعود ملكية المشروع بكامل المياتي و المنشآت الي النادي الاسماعيلي بإذن الله تعالى