

# اقتصاديات البناء ..

مشروع سكني تجاري



## دراسة الجدوى الإبتدائية بالمشروع :

أولا : تكلفة البناء التقريبية :

التكلفة الكلية ج.م.	التكلفة ج.م.	عدد الوحدات	عدد الأدوار	مساحة (م <sup>2</sup> )	
15340000	1300	4	5	590	السكني (1)
17888000	1300	8	5	344	السكني (2)
3510000	1300	1	2	1350	التجاري
36,738,000					تكلفة البند

ثانيا : حساب سعر الأرض :

$$\text{حساب سعر الأرض} = 5.2 * 4200 * 2000 = 43,680,000 \text{ ج.م.}$$

ثالثا : اللاند سكيب :

$$\text{تكلفة اللاند سكيب} = 5.2 * 4200 * 250 = 546,000,0 \text{ ج.م.}$$

رابعا : التراخيص :

$$\text{تكلفة التراخيص والاستشارات} = 2 \text{ مليون ج.م.}$$

خامسا : تكلفة السور :

$$\text{تكلفة السور} = 350 * (116.4 + 113.8 + 137) = 128,520 \text{ ج.م.}$$

**التكلفة التقديرية للمشروع = 83,092,520 ج.م.**

لقطات منظورية للمنطقة التجارية :



SEC 4 BN 20

SEC 4 BN 30

SEC 4 BN 36

ندى محمد محمد نوار

نوران مصطفى محمد

هبة الله محمد رشاد

SEC 2 BN 5

SEC 2 BN 39

SEC 2 BN 48

رضوى أحمد محمد

صفا علاء الدين عبد الغفار

غير شعبان إبراهيم



# اقتصاديات البناء ..

مشروع سكني تجاري

## دراسة الجدوى التفصيلية للمشروع :

### بنود دراسة الجدوى :

سادسا :	أعمال التشطيبات
سابعا :	أعمال الكهرباء
ثامنا :	أعمال الصحن
تاسعا :	المصاعد
عاشرا :	لاند سكيب
أحد عشر :	تكلفة السور
أولا :	سعر الأرض
ثانيا :	التراخيص
ثالثا :	أعمال الاساسات
رابعا :	الأعمال الانشائية
خامسا :	أعمال البناء

البند	وحدة القياس	السعر (ج. م.)
التراخيص		10000
الجبسات		3000
الرسومات التراخيص		2000000
رسومات تنفيذية		20000
سعر الأرض	م <sup>2</sup>	2000
الحفر	م <sup>3</sup>	18
الخرسانة العادية	م <sup>3</sup>	600
الخرسانة المسلحة	م <sup>3</sup>	2200
طوب احمر	م <sup>3</sup>	750
بياض داخلي	م <sup>2</sup>	55
بياض خارجي (الواجهات)	م <sup>2</sup>	75
اعمال الكهرباء	م <sup>2</sup>	60
اعمال الصرف	م <sup>2</sup>	360
سلام	م <sup>3</sup>	125
تشطيب السطح	م <sup>2</sup>	120
اسفلت الطرق	م <sup>2</sup>	175
البنية الأساسية	م <sup>2</sup>	75
انترلوك	م <sup>2</sup>	100
تشجير	م <sup>2</sup>	10

SEC 4 BN 20

SEC 4 BN 30

SEC 4 BN 36

لدى محمد محمد نوار

نوران مصطفى محمد

هبة الله محمد رشاد

SEC 2 BN 5

SEC 2 BN 39

SEC 2 BN 48

رضوى أحمد محمد

من : صفاء علاء الدين عبد الغفار

عبد شهاب إبراهيم



# اقتصاديات البناء ..

مشروع سكني تجاري

## أولاً : سعر الأرض :-

سعر الأرض =  $2000 \times 4200 \times 5.2 = 43,680,000$

## ثانياً : التراخيص :-

تكلفة التراخيص والاستشارات = 2 مليون

## ثالثاً : أعمال الأساسات :-

### الحفر

التكلفة الكلية ج.م.	تكلفة الحفر جام3	عدد الوحدات	عمق الحفر	مساحة الحفر	
133,056	18	4	2	924	السكني (1)
151,776	18	8	2	527	السكني (2)
63,540	18	1	2	1765	التجاري
348,372					تكلفة البند

### اللبشة العادية :-

التكلفة الكلية ج.م.	تكلفة صب جام3	عدد الوحدات	سمك اللبشة	مساحة القاعده	
1,108,800	600	4	0.5	924	السكني (1)
1,264,800	600	8	0.5	527	السكني (2)
529,500	600	1	0.5	1765	التجاري
2903100					تكلفة البند





# اقتصاديات البناء ..

## مشروع سكني تجاري

### رابعاً : الأعمال الانشائية:-

#### الاعمدة:-

التكلفة الكلية ج.م.	تكلفه صب جام 3	عدد الوحدات	عدد الاعمده في الوحده	طول العمود	مساحه العمود	
1045440	2200	4	30	16.5	0.6*0.4	السكني (1)
1254528	2200	8	18	16.5	0.4*0.6	السكني (2)
161568	2200	1	34	9	0.6*0.4	التجاري
2461536						تكلفه البند

#### البلاطات:-

التكلفة الكلية ج.م.	تكلفه صب جام 3	عدد الوحدات	عدد البلاطات	سمك البلاطه	مساحه البلاطه	
4672800	2200	4	6	0.15	590	السكني (1)
5448960	2200	8	6	0.15	344	السكني (2)
1336500	2200	1	3	0.15	1350	التجاري
11458260						تكلفه البند

#### السلالم:-

التكلفة الكلية ج.م.	تكلفه صب جام 3	عدد الوحدات	عدد الأنوار	عدد السلام في الدور	أبعاد السلمة	
47520	2200	4	5	20	1.2*0.15*0.3	السكني (1)
95040	2200	8	5	20	1.2*0.15*0.3	السكني (2)
6177.6	2200	1	2	26	1.2*0.15*0.3	التجاري
148737.6						تكلفه البند

التكلفة الكلية للأعمال الانشائية = 14,068,533.6 ج.م.



SEC 4 BN 20

SEC 4 BN 30

SEC 4 BN 36

ندى محمد محمد نوار

نوران مصطفى محمد

هبة الله محمد رشاد

SEC 2 BN 5

SEC 2 BN 39

SEC 2 BN 48

رضوى احمد محمد

صفاء علاء الدين عبد الغفار

عبد شعبان ابراهيم



# اقتصاديات البناء ..

مشروع سكني تجاري



خامسا : أعمال البناء :-

الحوائط الخارجية :-

التكلفة الكلية ج.م	تكلفة صب ج.م	عدد الوحدات	عدد الأنوار	ارتفاع الحائط	مساحة (م2) الحائط	
1620000	750	4	5	2.7	40	السكني (1)
1701000	750	8	5	2.7	21	السكني (2)
198450	750	1	2	2.7	49	التجاري
3519450						تكلفة البند

الحوائط الداخلية :-

التكلفة الكلية ج.م	تكلفة صب ج.م	عدد الوحدات	عدد الأنوار	ارتفاع الحائط	مساحة (م2) الحائط	
1186650	750	4	5	2.7	29.3	السكني (1)
1790100	750	8	5	2.7	22.1	السكني (2)
2976750						تكلفة البند

**التكلفة الكلية لأعمال البناء = 8,731,800 ج.م.**

سادسا : أعمال التشطيبات :-

التشطيبات الخارجية

التكلفة الكلية ج.م	تكلفة البياض ج.م	عدد الوحدات	ارتفاع الحائط	مساحة (م2) الحائط	
768000	75	4	16	160	السكني (1)
816000	75	8	16	85	السكني (2)
132975	75	1	9	197	التجاري
1716975					تكلفة البند

**التكلفة الكلية لأعمال التشطيبات الخارجية = 1,716,975 ج.م.**

SEC 4 BN 20

SEC 4 BN 30

SEC 4 BN 36

نبيل محمد محمد نوار

نوران مصطفى محمد

هبة الله محمد رشاد

SEC 2 BN 3

SEC 2 BN 39

SEC 2 BN 48

رضوى احمد محمد

دم من : صفا علاء الدين عبد الغفار

غير شعبان ابراهيم



# اقتصاديات البناء ..

مشروع سكني تجاري



## سابعا : أعمال الكهرباء:-

التكلفة الكلية ج.م.	تكلفة الوصلات جام2	عدد الوحدات	عدد الشقق	عدد الأدوار	مساحة (م2) الشقة	
648000	60	4	3	5	180	السكني (1)
768000	60	8	2	5	160	السكني (2)
163200	60	1	1	2	1360	التجاري
1579200						تكلفة البند

شامل سلك الكهرباء + البواطات + علب المفاتيح + الأوشاش

التكلفة الكلية لأعمال الكهرباء = 1,579,200 ج.م.

## ثامنا : أعمال الصحن:-

التكلفة الكلية ج.م.	تكلفة الوصلات جام2	عدد الوحدات	عدد الشقق	عدد الأدوار	مساحة المنافع (م2)	
548640	360	4	3	5	25.4	السكني (1)
624960	360	8	2	5	21.7	السكني (2)
46080	360	1	1	2	64	التجاري
1219680						تكلفة البند

التكلفة الكلية لأعمال الصحن = 1,219,680 ج.م.



SEC 4 BN 20

SEC 4 BN 30

SEC 4 BN 36

ندى محمد محمد نوار

نوران مصطفى محمد

هبة الله محمد رشاد

SEC 2 BN 5

SEC 2 BN 39

SEC 2 BN 48

رضوى أحمد محمد

صفا علاء الدين عبد الغفار

غير شعبان إبراهيم



# اقتصاديات البناء ..



مشروع سكنى تجارى

## تاسعا : المصاعد :-

عدد العمارات	عدد المصاعد	تكلفة المصعد	التكلفة الكلية ج.م.
4	1	60000	240000
8	1	60000	480000
1	2	60000	120000
			840000

مصعد ماكينه ايطالى - ابواب الكتروستتيك - كابينه استئلس استيل يصلح لأربعة افراد - ارتفاع 6 ادوار بسعر 60000 جنيه مصرى

**التكلفة الكلية للمصاعد = 840,000 ج.م.**

## عاشرا : لاند سكيب :-

البند	المساحة	تكلفة الوحدة ج.م	التكلفة الكلية ج.م.
الأسفلت	8071	175	1412425
البنية الأساسية	6133	75	459975
انترلوك	6926.2	100	692620
التشجير	248204	10	2482040

**التكلفة الكلية للاند سكيب = 5,047,060 ج.م.**

## أحد عشر : تكلفة السور :-

تكلفة السور =  $350 * (137 + 113.8 + 116.4) = 128,520$  ج.م.

**التكلفة الكلية للمشروع = 102,346,320.6 ج.م.**

SEC 4 BN 20

SEC 4 BN 30

SEC 4 BN 36

ندى محمد محمد نوار

نوران مصطفى محمد

هبة الله محمد رشاد

SEC 2 BN 5

SEC 2 BN 39

SEC 2 BN 48

رضوى أحمد محمد

من : صفا علاء الدين عبد الغفار

عبد شعبان إبراهيم



# اقتصاديات البناء ..

مشروع سكني تجاري



## القواعد المسلحة:-

يوجد طريقتين :

### 1- القواعد المتصلة :-

التكلفة الكلية ج.م.	تلفه صب جام3	عدء الوءءاء	سمك اللبشة	مساءه القاعءه	
6504960	2200	4	0.8	924	السكنى(1)
7420160	2200	8	0.8	527	السكنى(2)
3106400	2200	1	0.8	1765	التجارى
17031520					تكلفه البءء

### 2- القواعد المنفصلة:-

التكلفة الكلية ج.م.	تلفه صب جام3	عدء الوءءاء	عدء القواعد	عمق القاعدة	مساءه القاعدة	
475200	2200	4	30	0.8	1.5*1.5	السكنى(1)
570240	2200	8	18	0.8	1.5*1.5	السكنى(2)
134640	2200	1	34	0.8	1.5*1.5	التجارى
1180080						تكلفه البءء

بمقارنة النوعىن تم اءءىار النوع الأرخص و هو القواعد المنفصلة

التكلفة الكلية للأساساء = 4,431,552 ج.م.

SEC 4 BN 20

SEC 4 BN 30

SEC 4 BN 36

نءى مءءء المءءء نوار

نوران مصطفى مءء

هبة الله مءءء رشاء

SEC 2 BN 5

SEC 2 BN 39

SEC 2 BN 48

رضوى أءءء مءءء

صفا علاء الءىن عبء الغفار

عبىر شعبان إبراىم



# اقتصاديات البناء ..

## حساب الربح والعائد :-

السعر البيع (ج.م.)	وحدة القياس	
5000	م <sup>2</sup>	السكني
25000	م <sup>2</sup>	التجاري
يتم اضافة 10 % من تكلفه اللاند سكيب علي سعر كل من السكني و التجاري		

### الربح من السكني

$$(2484040+692620)\%10 + 5000 * (8*5*2*160) + (4*5*3*180) = 118,317,666 =$$

### الربح من التجاري

$$(2482040+692620)\%10 + 25000 * 1360 * 2 = 68,317,466 =$$

**الربح الكلي للمشروع = 186,635,132 ج.م.**

### العائد الكلي للمشروع

$$102,346,320.6 - 186,635,132 = \text{التكلفة} = 84,288,812 =$$

### التأكد من نجاح المشروع :-

• يفرض وضع التكلفة الكلية للمشروع في البنك لمدة تنفيذ المشروع ( 4 سنين ) بفائدة ثابتة ( 10 % ) :-

$$40,938,528.24 = 4 * \%10 * 102,346,320.6 = \text{الربح البنكي}$$

$$84,288,812 = \text{العائد الكلي للمشروع} = \text{ج.م.}$$

الربح البنكي > ربح المشروع

**إذا المشروع ناجح**

SEC 4 BN 20

SEC 4 BN 30

SEC 4 BN 36

ندى محمد محمد نوار

نوران مصطفى محمد

هبة الله محمد رشاد

SEC 2 BN 5

SEC 2 BN 39

SEC 2 BN 48

رضوى احمد محمد

م.م. من : صفا علاء الدين عبد الغفار

عبد شهاب إبراهيم

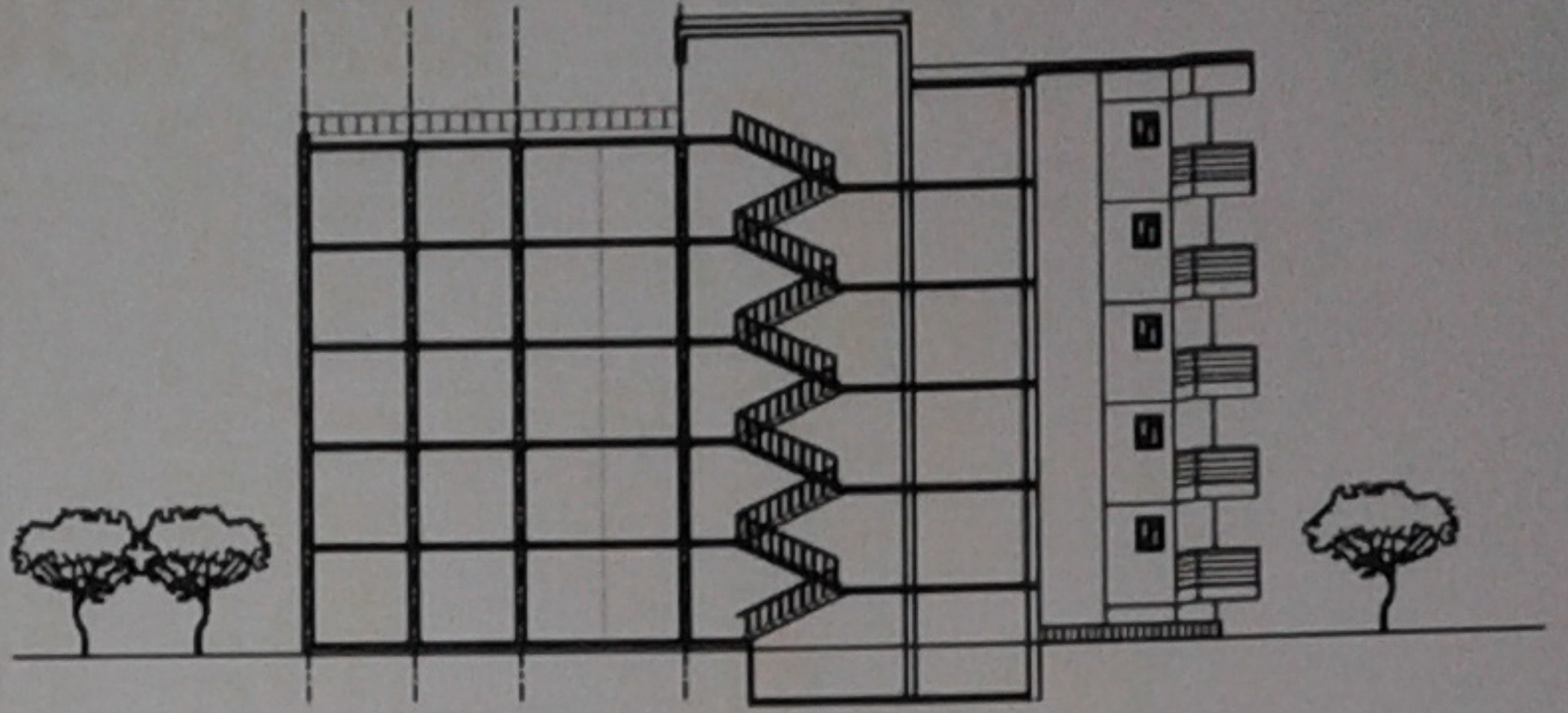
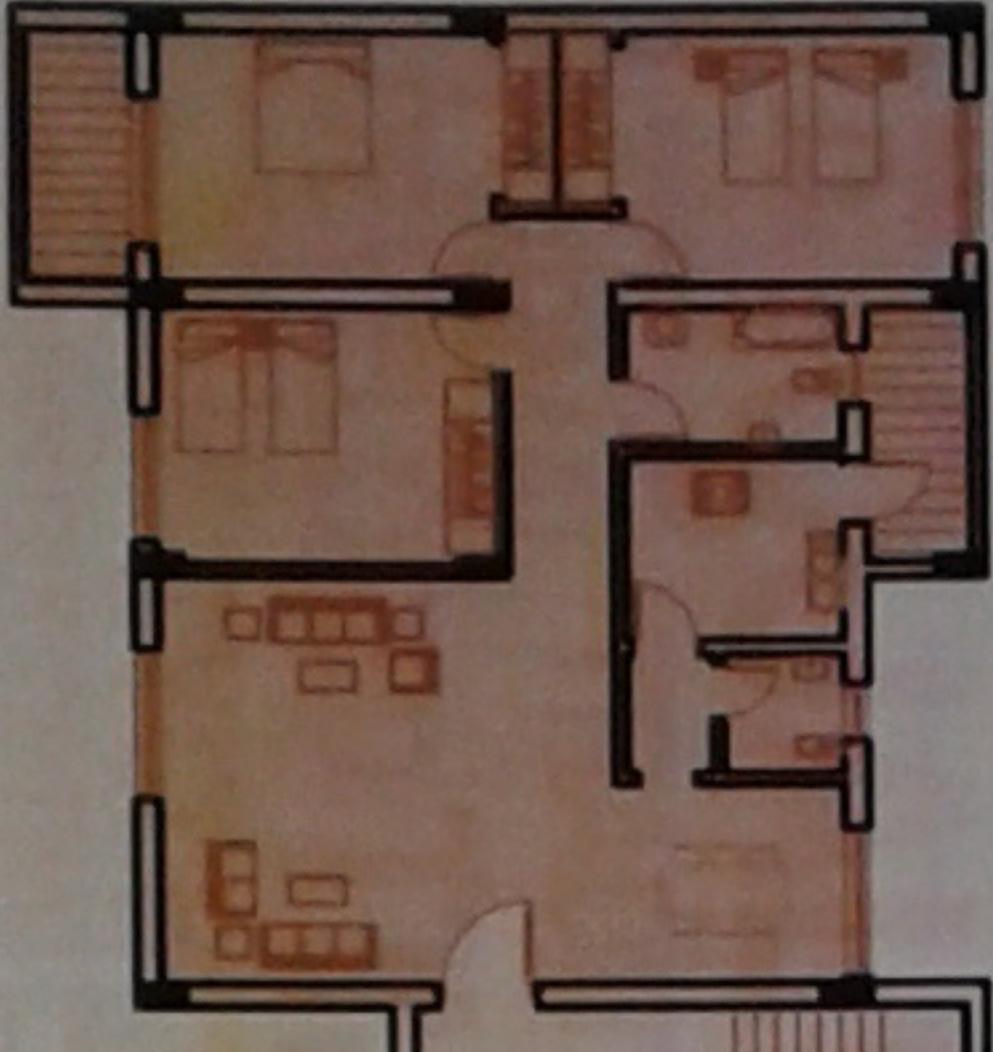


# اقتصاديات البناء ..

## مشروع سكني تجاري



### نماذج العمارات السكنية



نموذج إسكان فاخر  
شقق على سلم 3  
بمتوسط مساحة  
م 2 180



مسقط أفقي للدور المتكرر 1:200

المساحة م 2	الفراغ
32	غرفة نوم رئيسية
25	غرفة نوم 1
23	غرفة نوم 2
54	الإستقبال والمعيشة
33	خدمات
13	المسارات والحركة
2 180	المساحة الكلية



SEC 4 BN 20

SEC 4 BN 30

SEC 4 BN 36

ندى محمد محمد نوار

نوران مصطفى محمد

هبة الله محمد رشاد

SEC 2 BN 5

SEC 2 BN 39

SEC 2 BN 48

رضوى أحمد محمد

م من : صفا علاء الدين عبد الغفار

عبير شعبان إبراهيم



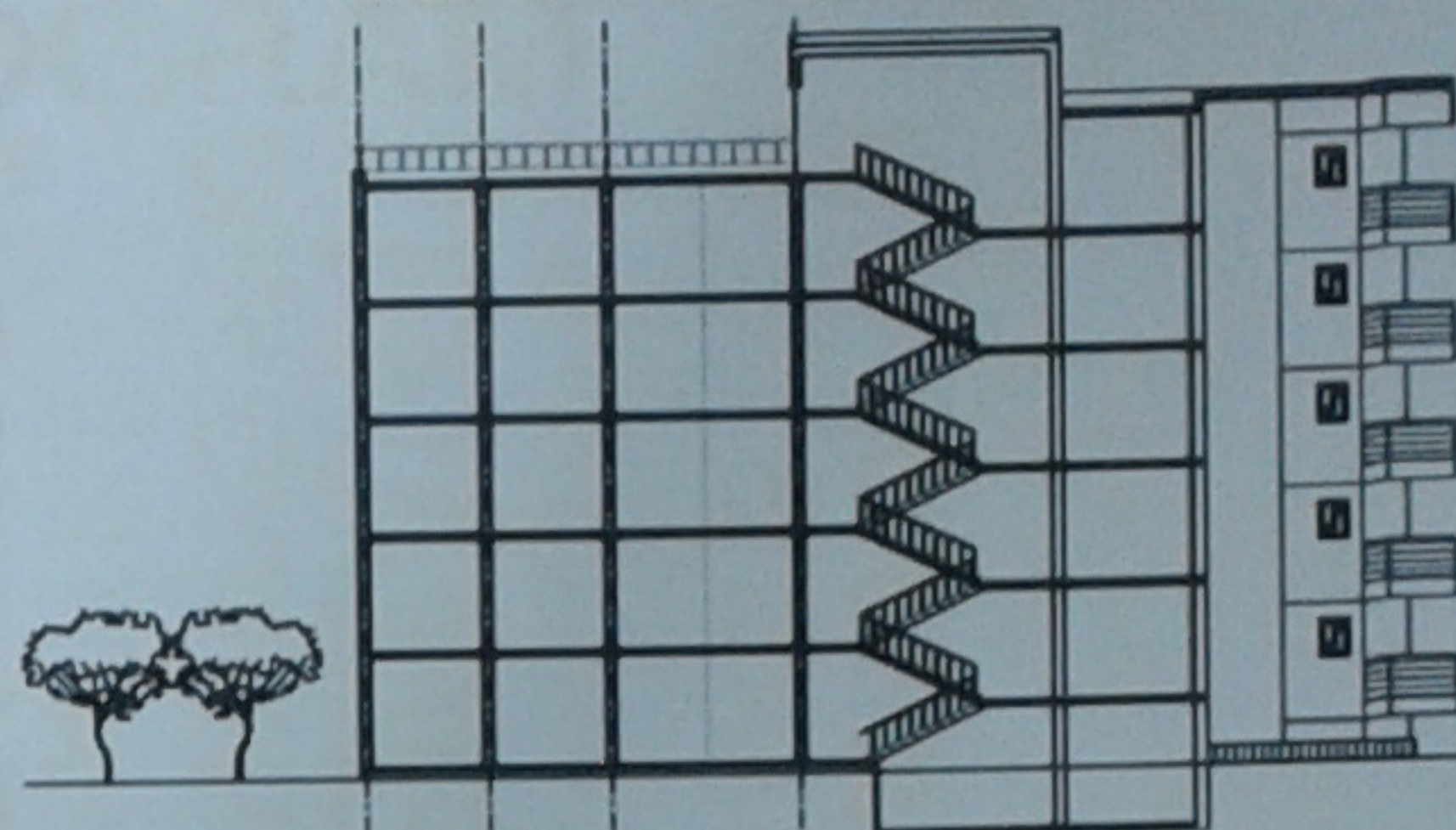
# اقتصاديات البناء ..

## مشروع سكني تجاري



نماذج العمارات السكنية

نموذج إسكان فاخر  
شقق على سلم 3  
بمتوسط مساحة  
م 2 180



مسقط أفقي للدور المتكرر 1:200

المساحة م 2	الفراغ
32	غرفة نوم رئيسية
25	غرفة نوم 1
23	غرفة نوم 2
54	الإستقبال والمعيشة
33	خدمات
13	المسارات والحركة
2, 180	المساحة الكلية



SEC 4 BN 20

SEC 4 BN 30

SEC 4 BN 36

ندى محمد احمد نوار

نوران مصطفى محمد

هبة الله محمد رشاد

SEC 2 BN 5

SEC 2 BN 39

SEC 2 BN 48

رضوى احمد محمد

من : صفا علاء الدين عبد الغفار

غير شعبان ابراهيم

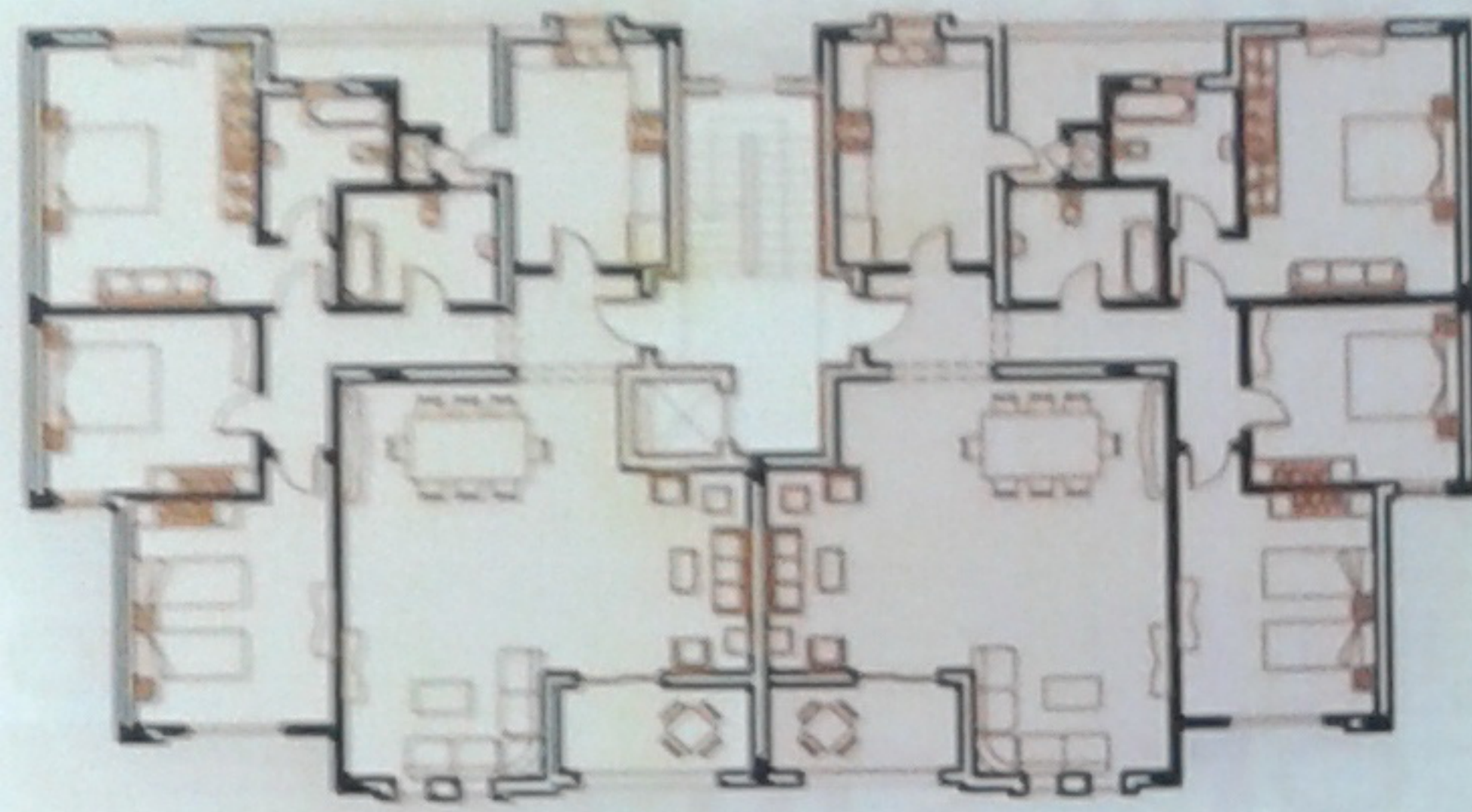


# اقتصاديات البناء ..

مشروع سكني تجاري



: نماذج العمارات السكنية



مسقط أفقي للدور المتكرر 1:200

المساحة م <sup>2</sup>	الفراغ
30	غرفة نوم رئيسية
15	غرفة نوم 1
19	غرفة نوم 2
53	الإستقبال والمعيشة
22	خدمات
21	المسارات والحركة
2, 160	المساحة الكلية

نموذج إسكان مكتمل  
متوسط الدخل  
شقتين على سلم  
بمتوسط مساحة  
2 م 160



SEC 4 BN 20 ندى محمد محمد نوار  
 SEC 4 BN 30 نوران مصطفى محمد  
 SEC 4 BN 36 هبة الله محمد رشاد  
 SEC 2 BN 5 رضوى أحمد محمد  
 SEC 2 BN 39 من : صفا علاء الدين عبد الغفار  
 SEC 2 BN 48 غير شعبان إبراهيم

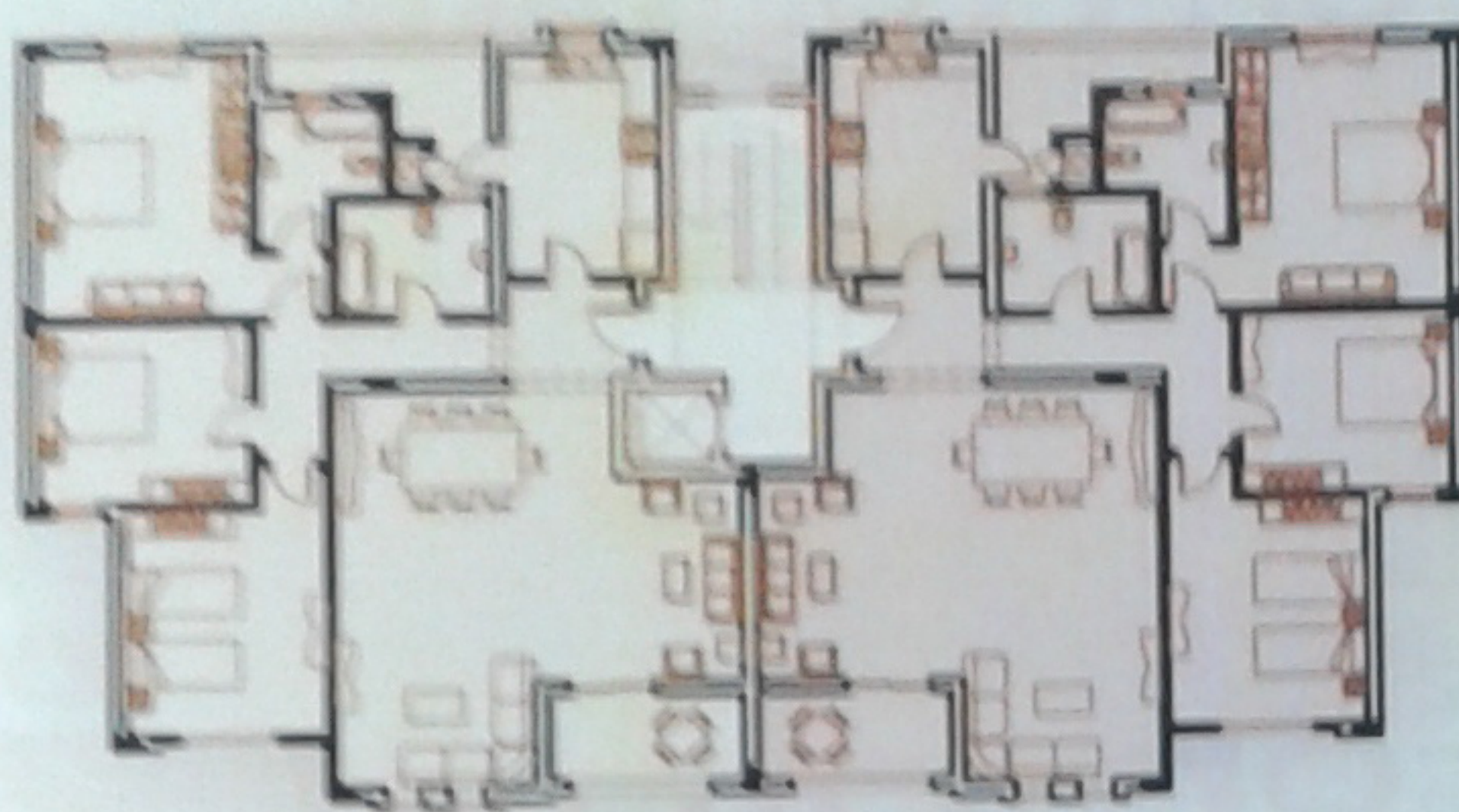


# اقتصاديات البناء ..

مشروع سكني تجاري



: نماذج العمارات السكنية



مسقط أفقي للدور المتكرر 1:200

المساحة م <sup>2</sup>	الفراغ
30	غرفة نوم رئيسية
15	غرفة نوم 1
19	غرفة نوم 2
53	الإستقبال والمعيشة
22	خدمات
21	المسارات والحركة
160 م <sup>2</sup>	المساحة الكلية

نموذج إسكان مكتمل  
متوسط الدخل  
شقتين على سلم  
بمتوسط مساحة  
160 م<sup>2</sup>



SEC 4 BN 20	ندى محمد أحمد نوار	SEC 2 BN 5	رضوى أحمد محمد
SEC 4 BN 30	نوران مصطفى محمد	SEC 2 BN 39	من : صفا علاء الدين عبد الغفار
SEC 4 BN 36	هبة الله محمد رشاد	SEC 2 BN 48	عبير شعبان إبراهيم



# اقتصاديات البناء ..

مشروع سكني تجاري



تصميم الموقع العام :

العناصر الأساسية للمشروع :

4 نماذج عمائر ثلاثية

8 نماذج عمائر ثنائية

مول تجاري

المساحة الكلية

5.2 فدان



الموقع العام للمشروع مقياس رسم 1:800

SEC 4 BN 20

SEC 4 BN 30

SEC 4 BN 36

م. محمد محمد توفيق

م. محمد مصطفى محمد

م. محمد محمد رشاد

SEC 2 BN 5

SEC 2 BN 30

SEC 2 BN 48

رضوى احمد محمد

م. من : صفا علاء الدين عبد الغفار

غير شعبان ابراهيم



# اقتصاديات البناء ..

مشروع سكني تجاري



لقطات منظورية للمشروع :



SEC 4 BN 20

ندى محمد محمد نوار

SEC 2 BN 5

رضوى أحمد محمد

SEC 4 BN 30

نوران مصطفى محمد

SEC 2 BN 39

صفا علاء الدين عبد الغفار

SEC 4 BN 36

هبة الله محمد رشاد

SEC 2 BN 48

عبر شعبان إبراهيم



# اقتصاديات البناء ..



مشروع سكني تجاري

لقطات منظورية للمشروع :



SEC 4 BN 20	ندى محمد محمد نوار	SEC 2 BN 5	رضوى احمد محمد
SEC 4 BN 30	نوران مصطفى محمد	SEC 2 BN 39	دم من : صفا علاء الدين عبد الغفار
SEC 4 BN 36	هبة الله محمد رشاد	SEC 2 BN 48	عبر شعبان ابراهيم