



**دراسة عن مصروفات التشغيل والصيانة
خلال 20 عاما
ومقارنة بيت عائد وديعة الصيانة
ومصروفات الصيانة الفعلية**

أثبتت الدراسة المالية أن أجمالي مبالغ مصروفات التشغيل والصيانة المطلوبة خلال ال 20 عام الأولى من عمر المشروع

= من 80 % الى 90%

من أجمالي التكاليف الرأسمالية للمشروع (تكلفة الأنشاء)

❖ والمثال التالي يوضح صحة هذه النتائج:

❖ تكلفة إنشاء مشروع (المصروفات الرأسمالية) = 100 مليون جنية

❖ مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة للسنة الأولى = 1.5% من تكلفة الإنشاء. (وهي أقل نسبة يمكن احتسابها)

❖ مع زيادة سنوية 10% في مصروفات التشغيل والصيانة بعد السنة الأولى.

❖ إذا أجمالى مصروفات التشغيل والصيانة المتوقع صرفها خلال ال 20 سنة الأولى من عمر المشروع = 86 مليون جنية ..

❖ مقسمة كالتالى:

العشر سنوات الأولى = 24 مليون جنية.

العشر السنوات الثانية = 62 مليون جنية.

مثال عن / أجمالي مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة لمشروع عقارى فى 20 عام مع احتساب أقل نسبة مصروفات

100,000,000.0	تكلفة إنشاء المشروع
1.5%	أقل نسبة مصروفات تشغيل وصيانة من تكاليف إنشاء المشروع للسنة الأولى

مصروفات التشغيل والصيانة المتوقعة
لل 20 سنة الأولى من التشغيل الفعلى

أجمالى مصروفات التشغيل والصيانة خلال ال 20 سنة الأولى من عمر المشروع
85,912,499.2

85.91%

السنة	المبلغ	مصروفات السنوات التالية مع زيادة سنوية 10% بعد السنة الأولى
1	1,500,000.0	مصروفات السنة 1
2	1,650,000.0	مصروفات السنة 2
3	1,815,000.0	مصروفات السنة 3
4	1,996,500.0	مصروفات السنة 4
5	2,196,150.0	مصروفات السنة 5
6	2,415,765.0	مصروفات السنة 6
7	2,657,341.5	مصروفات السنة 7
8	2,923,075.7	مصروفات السنة 8
9	3,215,383.2	مصروفات السنة 9
10	3,536,921.5	مصروفات السنة 10
11	3,890,613.7	مصروفات السنة 11
12	4,279,675.1	مصروفات السنة 12
13	4,707,642.6	مصروفات السنة 13
14	5,178,406.8	مصروفات السنة 14
15	5,696,247.5	مصروفات السنة 15
16	6,265,872.3	مصروفات السنة 16
17	6,892,459.5	مصروفات السنة 17
18	7,581,705.4	مصروفات السنة 18
19	8,339,876.0	مصروفات السنة 19
20	9,173,863.6	مصروفات السنة 20

85,912,499.2

العائد السنوى على وديعة الصيانة خلال ال 20 سنة الأولى من
عمر المشروع

		150,000,000.0	أجمالى مبيعات المشروع
10,500,000.00	قيمة الوديعة	7.0%	نسبة الوديعة من سعر البيع
		10.0%	نسبة العائد السنوى على الوديعة

العائد السنوى على الوديعة	
السنة	المبلغ
عائد السنة 1	1,050,000.0
عائد السنة 2	1,050,000.0
عائد السنة 3	1,050,000.0
عائد السنة 4	1,050,000.0
عائد السنة 5	1,050,000.0
عائد السنة 6	1,050,000.0
عائد السنة 7	1,050,000.0
عائد السنة 8	1,050,000.0
عائد السنة 9	1,050,000.0
عائد السنة 10	1,050,000.0
عائد السنة 11	1,050,000.0
عائد السنة 12	1,050,000.0
عائد السنة 13	1,050,000.0
عائد السنة 14	1,050,000.0
عائد السنة 15	1,050,000.0
عائد السنة 16	1,050,000.0
عائد السنة 17	1,050,000.0
عائد السنة 18	1,050,000.0
عائد السنة 19	1,050,000.0
عائد السنة 20	1,050,000.0

21,000,000.0

مقارنة بين العائد السنوى للوديعة ومصرفات التشغيل والصيانة الفعلية خلال ال 20 سنة الأولى من عمر المشروع

العجز أو الفائض بين عائد الوديعة والمصرفات الفعلية المطلوبة للتشغيل والصيانة		العائد السنوى على الوديعة		مصرفات التشغيل والصيانة المتوقعة لـ 20 سنة الأولى من التشغيل الفعلى	
السنة	المبلغ	السنة	المبلغ	السنة	المبلغ
السنة 1	450,000.00-	عائد السنة 1	1,050,000.0	مصرفات السنة 1	1,500,000.0
السنة 2	600,000.00-	عائد السنة 2	1,050,000.0	مصرفات السنة 2	1,650,000.0
السنة 3	765,000.00-	عائد السنة 3	1,050,000.0	مصرفات السنة 3	1,815,000.0
السنة 4	946,500.00-	عائد السنة 4	1,050,000.0	مصرفات السنة 4	1,996,500.0
السنة 5	1,146,150.00-	عائد السنة 5	1,050,000.0	مصرفات السنة 5	2,196,150.0
السنة 6	1,365,765.00-	عائد السنة 6	1,050,000.0	مصرفات السنة 6	2,415,765.0
السنة 7	1,607,341.50-	عائد السنة 7	1,050,000.0	مصرفات السنة 7	2,657,341.5
السنة 8	1,873,075.70-	عائد السنة 8	1,050,000.0	مصرفات السنة 8	2,923,075.7
السنة 9	2,165,383.20-	عائد السنة 9	1,050,000.0	مصرفات السنة 9	3,215,383.2
السنة 10	2,486,921.50-	عائد السنة 10	1,050,000.0	مصرفات السنة 10	3,536,921.5
السنة 11	2,840,613.70-	عائد السنة 11	1,050,000.0	مصرفات السنة 11	3,890,613.7
السنة 12	3,229,675.10-	عائد السنة 12	1,050,000.0	مصرفات السنة 12	4,279,675.1
السنة 13	3,657,642.60-	عائد السنة 13	1,050,000.0	مصرفات السنة 13	4,707,642.6
السنة 14	4,128,406.80-	عائد السنة 14	1,050,000.0	مصرفات السنة 14	5,178,406.8
السنة 15	4,646,247.50-	عائد السنة 15	1,050,000.0	مصرفات السنة 15	5,696,247.5
السنة 16	5,215,872.30-	عائد السنة 16	1,050,000.0	مصرفات السنة 16	6,265,872.3
السنة 17	5,842,459.50-	عائد السنة 17	1,050,000.0	مصرفات السنة 17	6,892,459.5
السنة 18	6,531,705.40-	عائد السنة 18	1,050,000.0	مصرفات السنة 18	7,581,705.4
السنة 19	7,289,876.00-	عائد السنة 19	1,050,000.0	مصرفات السنة 19	8,339,876.0
السنة 20	8,123,863.60-	عائد السنة 20	1,050,000.0	مصرفات السنة 20	9,173,863.6
	64,912,499.2-		21,000,000.0		85,912,499.2