[#نصيحة\_من\_خبير](https://www.facebook.com/hashtag/%D9%86%D8%B5%D9%8A%D8%AD%D8%A9_%D9%85%D9%86_%D8%AE%D8%A8%D9%8A%D8%B1?__eep__=6&__cft__%5b0%5d=AZUQwGaiMTmQDF7UKrbLTmWSpC4XPpECEOiu8Zs34XoT-hAQHmdieKAILu0YP8nSz5KLljZEPKBZokTudExcxQzsg_T-aHMs5l7Vl08vIGq85lUJfVUJe4SHRoDfAHNq2UM5V_in11kUJMOnalNs638OfdijN1a5eX81Zw3VSClgzg&__tn__=*NK-R)

.

في هذه الحالات فقط . تملك المصنع

في غيرها . استأجر

.

أولا /

مصنع محتاج تجهيزات سعرها كبير

مثل تجهيز مصانع الأدوية أو المكملات الغذائية أو مستحضرات التجميل

كذلك مصانع الورق تحتاج لتجهيزات تحت الأرض

.

تجهيزات مصانع المنظفات أو الأغذية رخيصة لا ترقى لأنها تخليك تتملك المصنع

إلا في حالة تجهيز مصانع الأغذية بالثلاجات الكبيرة . الصغيرة عادي

أو مصنع أغذية كبير زي الأجبان . فهيحتاج تجهيزات غالية

.

السبب هنا هو إنك هتصرف مبلغ كبير على التجهيز . فلو تركت المصنع بعد كده هتكون خسرت رقم كبير في التجهيزات

.

كمثال

مصنع بمليون جنيه . إيجاره العادل ١٠ آلاف جنيه

لو صرفت عليه تجهيزات بمليون جنيه كمان

اقسم المليون على ٥ سنوات . ٦٠ شهر يعني

يطلع عندك كل شهر ١٧ ألف إهلاك للتجهيزات

بقيت مأجر ب ٢٧ الف !!!

ففي الحالة دي التملك أفضل

.

لكن لو هتصرف تجهيزات ١٠٠ ألف أو ٢٠٠ ألف مثلا فخليك في الإيجار

.

ثانيا /

مصنع يكون سعر الماكينات فيه أعلى من أو يساوي سعر المصنع

مثل مصنع الشكائر المنسوجة

أو المواسير الملحومة

لكن لو هتعمل مصنع شكائر يحتوي على أنوال فقط بدون خط تصنيع الخيوط . هتكون تكلفة الماكينات أقل من سعر المصنع . يبقى خليك في الإيجار

.

والسبب هنا هو أن الماكينات غالية السعر دي تقدر تحقق مكسب كبير يغطي تكاليف الأرض والمباني

بينما الماكينات الرخيصة هتحقق مكسب قليل . فهتفضل طول عمرك مش قادر تعوض تكاليف الأرض والمباني

.

كمثال

مصنع سعره مليون

فيه ماكينات ب ٣ مليون

تبقى صرفت ٤ مليون

هيكسب في السنة مليون

يعني ٢٥ ٪

دا مقبول

.

لكن لو المكن بمليون

هتكسب منهم ٣٠٠ ألف مثلا

والمصنع ب ٣ مليون

تبقى صرفت ٤ مليون

وكسبت ٣٠٠ ألف

يعني ٧ ٪

ودا غير مقبول

.

ملحوظة أخيرة /

لو قلت بس أنا لو اشتريت ارض وبنيتها هابقى حطيت الفلوس في أصل

ما هو حضرتك لو ما حطيتهاش في أصل . اللي هوا المصنع

الفلوس شخصيا هتفضل معاك

تقدر تستثمرها في مكن وخامات وتكسب بيها أكتر من ما تحطها في مصنع

.

ولو بتفكر في إن سعر المصنع نفسه هيغلى

فيا دوب دا يعوض التضخم . لكن مش هتكسب منه حاجة

.

بالترتيب . حط فلوسك في

١ . خامات

٢ . ماكينات

٣ . مباني

[#نصيحة\_من\_خبير](https://www.facebook.com/hashtag/%D9%86%D8%B5%D9%8A%D8%AD%D8%A9_%D9%85%D9%86_%D8%AE%D8%A8%D9%8A%D8%B1?__eep__=6&__cft__%5b0%5d=AZXebx8NwacXVf-KKkOS_R0JV7MQ9yxauPWELSk1PMvfJB_a5uuN2GTBNQLvjonou2N1oEyrkMcVOEVmhn-dJmvB-C_Hnasvn1sIVRnxlPJShrSRSBDuQHqn1AAyMZditnUac89l_X8BtK1-9nUpQbI6iSPOIDlgLDubEQU_1ONCW8dQBvPo_3lRBJESgKWNSBU&__tn__=*NK-R)

لا تفكّر في تملّك المصنع

ما لم يكن سعر الماكينات أكبر من سعر المصنع

أو أكبر بمرّة ونصف أو مرّتين

-

لكن علي الأقلّ

يجب أن يكون سعر الماكينات أكبر من سعر المصنع

-

ليه

لأنّنا عندنا فترة استرداد للمشروع

فترة الاسترداد دي

المفروض تكون للماكينات من سنتين لتلاتة

-

ولو المصنع تمليك

يبقي المصنع والماكينات تكون فترة استردادهم مع بعض

من أربع لخمس سنوات

-

لكن عمليّا المسؤول عن تحقيق المكاسب واسترداد التكلفة

هي الماكينات وحدها

-

يعني سواءا حضرتك متملّك المصنع أو مستأجره

فالمسؤول عن تحقيق الربح هو الماكينات

-

خلّيني أشبّه الموضوع بمثال بسيط

الماكينات زيّ عربيّة نصف نقل

وقدّامك مجموعة من البدائل

-

إمّا العربيّة نصف النقل دي هتمشي لوحدها

أو هتجرّ عربيّة ربع نقل

أو هتجرّ عربيّة نصف نقل

أو هتجرّ ترلّة

او هتجرّ قطر

-

العربيّة نصف النقل في هذا المثال ترمز للماكينات

لو حضرتك أجّرت المصنع

يبقي العربيّة نصف النقل ماشية

ومش جارّة وراها حاجة

-

لو سعر المصنع أرخص من سعر الماكينات

يبقي العربيّة النصف نقل جارّة عربيّة ربع نقل

ده معقول والعربيّة هتقدر تقوم بالمهمّة

-

لو العربيّة نصف النقل جارّة عربيّة زيّها

معقول بردو

-

لكن لو العربّة نصف النقل جارّة ترلّة

هتمشي بمنتهى الصعوبة

-

لو جارّة قطر فمستحيل تتحرّك من مكانها

-

ده بالظبط اللي بيحصل بين الماكينات والمصنع

الماكينات مطلوب منها تشتغل عشان تستردّ تكلفة نفسها

والماكينات تقدر تعمل ده من سنتين لتلاتة

-

لو حمّلتها بمصنع سعره تقريبا زيّ سعر الماكينات

الماكينات هتقدر تستردّ سعر نفسها وسعر المصنع

في فترة من 4 ل 5 سنين

وده مقبول

-

لكن

لو كان سعر المصنع ضعف سعر الماكينات

فالماكينات هتقدر تستردّ رأس المال في 7 إلي 9 سنين

وده مرفوض

-

لو سعر المصنع أكثر من ذلك

يبقي المشروع فاشل قولا واحدا

-

وأنا حصل معايا موقف شخصيّ مطابق لده

كنت في شركة باتّفق علي إعداد دراسة جدوى

وفي آخر الجلسة قالوا لي إنّهم شاريين المصنع

ب 9 مليون جنيه

-

قلت لهم المشروع كده خسران قبل ما نعمل له دراسة

لأنّ الماكينات كانت ب 3 مليون جنيه تقريبا

يعني تقدر تكسب في السنة من مليون لمليون ونصف

الرقم ده يعمل لي استرداد للمشروع في سنتين إلي ثلاثة

-

لكن لو هتطلب من نفس الماكينات تستردّ 12 مليون جنيه

اللي همّا سعرها مضافا له سعر المصنع

فالماكينات هتعمل ده في 8 إلي 12 سنة

وده مرفوض

-

كان لازم اتسحب من لساني - هههههههه

طارت الدراسة بسبب البقّين دول

-

نرجع لموضوعنا

طيّب

وهل فيه مشاريع أصلا

ممكن تكون الماكينات فيها أغلي من المصنع

أيوه طبعا

مصانع الورق مثلا

ممكن تلاقي المكن ب 50 مليون

والمصنع نفسه ب 20 مليون فقط

-

مصنع البطاطس نصف المقليّة مثلا

ممكن يكون سعر الماكينات 4 مليون

وسعر المصنع نفسه 2 مليون

-

مصانع الكرتون

ممكن يكون سعر الماكينات 12 مليون

وسعر المصنع 3 مليون

-

هل لاحظت حضرتك حاجة

هتلاحظ إنّ المعادلة دي مش هتظبط

إلا في المشاريع الكبيرة

-

لأنّ الأرض والمباني بطبيعتهم مكلّفين

فعلشان تكون سعر الماكينات أغلى من الأرض

ده معناه إنّنا داخلين في استثمار كبير

-

لكن المشاريع الصغيرة

اللي ماكيناتها بتتراوح حول المليون جنيه مثلا

مستحيل تنجح في هذه المعادلة

لأنّ معظم المصانع سعرها يبدأ من 2 مليون مثلا

يعني مستحيل تظبط المعادلة بتاعة إنّ الماكينات

تكون أغلى من المصنع

وبناءا عليه هتلاقي

الإيجار أفضل في المشاريع الصغيرة

-

أخيرا

وليه ما خدتش في الاعتبار إنّ المصنع نفسه تمليك

ممكن أبيعه

وليه ما خدتش في اعتبارك الأرباح الرأسماليّة

يعني إنّ المصنع شخصيّأ بيغلى

-

طيّب

بالنسبة لبيع المصنع

فالأرباح المتحقّقة عنه لا تناظر إطلاقا الفرصة البديلة

-

يعني

المصنع أبو 10 مليون ده

لو بعته بعد 5 سنين ب 15 مليون

هتظنّ إنّك كسبت 5 مليون

لا طبعا

إنتا كسبت تقريبا 2 مليون فقط

لأنّ فيه تضخّم في الدولة

-

طيّب

هل من المعقول إنّك تشغّل 10 مليون لمدّة 5 سنين

وتكسب 2 مليون فقط

يعني مكسب 20 % علي 5 سنين

يعني مكسب 4 % في السنة

هل ده مقبول ؟

-

في حين إنّ نفس ال 10 مليون دول

لو استثمرتهم في ماكينات

كانوا هيكسبوا في السنة 35 % أو أكتر

-

سامع حد بيقول ما فيش مكن يكسب 35 % سنويّا

لا يا فندم

التعبير الصحيح هو إنّك

إنتا اللي مش قادر تحقّق من المكن بتاعك

مكاسب 35 % سنويّا

-

نيجي للنقطة التانية

الأرباح الرأسماليّة

ويعتبر هيّا متجاوب عنها في الإجابة السابقة

ألا وهو موضوع التضخّم

-

لو اشتريت مصنع السنة دي ب 10 مليون

وغلى السنة الجايّة وبقي ب 11 مليون

فهوّا ما غلاش ولا حاجة

لإنّ فيه تضخّم 10 % في الدولة

فال 10 مليون السنة دي

همّا همّا ال 11 مليون السنة الجايّة

-

ولو بعته ب 11.5 مليون

تبقي حقّقت ربح رأس ماليّ نصف مليون فقط

مش مليون ونصف

لإنّ فيه مليون ضاع في التضخّم

-

طيّب هل يعقل تكسب نصف مليون علي 10 مليون

يعني 5 %

مش معقول طبعا

-

كما إنّ بيع المصنع نفسه في منتهى الصعوبة

وأنا أشتري منّك ليه أصلا

ما أنا آخد أرض فاضية وابنيها

هتطلع تكلفتها نصف الرقم اللي إنتا عارضه تقريبا

-

ده غير إنّ مباني المصنع هترخص مع الزمن

الأرض هتغلى

لكن المبنى اللي فوقيها هيرخص

-

وإحنا في دراسات الجدوى بنهلك المبنى علي 20 سنة

يعني المبنى بيخسر 5 % من قيمته سنويّا

فلو الأرض كسبت 10 %

يبقي الإجمالي هو ربح 5 %

في ظلّ تضخّم في الدولة 10 %

يعني ممكن تكون الحقيقة

هي إنّ المصنع بيخسر مع الزمن أصلا

مش بيكسب

-

طيّب أنا خايف إنّه بعد انتهاء عقد الإيجار

ما أعرفش أجدّد

أو المالك يزوّد عليّا السعر

-

أقول لحضرتك

ما تعملش عقد إيجار أقلّ من 5 سنوات

والتنمية الصناعيّة بتعطيك 10 سنوات قابلة للتجديد

وهيئة الاستثمار بتعطي 15 سنة قابلة للتجديد

-

وبالنسبة لزيادة السعر فالمفروض تكون 10 % سنويّا

ده لا يزعّل ولا يخوّف

وإحنا بنعمل حسابها في دراسات الجدوى أصلا

والتنمية الصناعيّة والاستثمار بتحطّها بردو

لو حدّ حطّ أكتر من 10 % ارفض

-

طيّب فيه سؤال تالت

مش المصنع الإيجار ده بيتدفع له إيجار بردو

ليه تجاهلت الرقم ده

ما تجاهلتوش ولا حاجة

ولكنّي أهملته

لإنّه صغير

-

المفروض إيجار المصنع يكون 1 % من سعر المصنع

يعني لو مصنع سعر بيعه 3 مليون جنيه

يكون إيجاره 30 ألف جنيه في الشهر

-

يعني تكلفة الإيجار بالنسبة لي 12 % من سعر المصنع

فأنا لو حطّيت ال 3 مليون في ماكينات

يكسبوا 35 % إلي 50 %

وأخسر في المقابل 12 % في الإيجار

يبقي ده أكثر ربحا ليّا

-

طيّب ما تيجي نعكس الموضوع

انا أشتري المصنع وأأجّره

يا فندم بقول لك سعر الإيجار في السنة 12 %

يعني هتستردّ سعر المصنع في 8 إلي 10 سنين

وده مرفوض في الصناعة

-

بسّ ال 12 % ده مكسب سهل

ما فيهوش مخاطرة

أيوه فعلا

هو مكسب مناسب لأرملة مات زوجها

وهي لا تجيد العمل

لكنّه مش مناسب إطلاقا

لحدّ بيسمّي نفسه رجل أعمال

-

حضرتك كرجل أعمال

ما ينفعش تركن للمكسب الصغير المضمون

لازم تخاطر بشكل محسوب

ويفوز باللذّات كلّ مغامر

ويموت بالحسرات كلّ جبان

-

العلاقة بين المستثمر والمشروع

بتختلف بين الإيجار والتملّك

كنفس الاختلاف بين الخاطب وخطيبته

والزوج وزوجته

-

الإيجار يشبه علاقة الخاطب بخطيبته

لكن التملّك يشبه علاقة الزوج بزوجته

-

المستأجر ما يقدرش ما يشتغلش

وإلّا هيدفع الإيجار منين

زيّ ما الخاطب ما ينفعش ما يتشقلبش

ورد وهدايا وليلة جامدة قوي سعاتّك

-

لكن المتملّك

يشتغل ما يشتغلش

مش فارقة

وفيه صوت كاذب بيتردّد في ذهنه دايما

بيقول له

ما هو المصنع هيغلي لوحده

-

الأنكت من كده

إنّ المتملّك بيكون حطّ دمّ قلبه في الجوازة أصلا

في شراء المصنع يعني

فهيجيب سيولة يشتغل بيها منين

لكن المستأجر محتفظ بكامل رأس ماله يشتغل بيه

-

أخيرا

اقرأ البوست مرّة واتنين وتلاتة

-

ولو حسّيت إنّ أرقامي بعيدة عن الواقع

فالحقيقة هي إنّ الواقع هوّا اللي بعيد عن أرقامي

-

معظم الناس مشغّلة فلوسها

بأقلّ من ربع ما يجب أن تعمل بيه

زيّ واحد عنده عربيّة

ما بيعطيهاش غيار أكتر من التاني

وبيشتكي إنّها بطيئة !!!

-

أنا بقول لك العربيّة دي

متصمّمة تاخد لحدّ الغيار الخامس

إنتا مش عاوز تقتنع دي مشكلتك إنتا

لا هي مشكلة العربيّة

ولا هي مشكلتي