



٥- مشروع مطعم سياحي:

١-٥ التعريف بالمشروع وأهدافه:

التعريف بالمشروع	مطعم سياحي لتقديم الوجبات الغذائية في موقع المشروع أو تجهيز طلبات خارجية.
أهداف المشروع:	تتمثل الأهداف الرئيسية من إنشاء مطعم سياحي بمحافظة الطائف في التالي: ● الريادة في مجال إنشاء وإدارة وتشغيل المطاعم السياحية من خلال تقديم خدمات ومنتجات ذات قيمة غذائية. ● المساهمة في تغطية الطلب على خدمات المطاعم بالطائف. ● خلق فرص عمل للعمالة الوطنية. ● زيادة القيمة المضافة للاقتصاد السعودي.
مبررات إقامة المشروع:	خلال السنوات الماضية حدثت عدة تحولات في النمط الاجتماعي السائد في المملكة، نذكر منها على سبيل المثال: ١- الإقبال الكبير على خدمات المطاعم. ٢- تطور صناعة السياحة والتي يأتي مشروعنا ضمن تصنيفها. وقد جاءت هذه التغيرات نتيجة عدة عوامل منها: ١- ارتفاع دخل الأفراد في المملكة. ٢- تطور المستوى الثقافي للأفراد. ٣- انخراط المرأة في العمل. ٤- ازدياد نسبة الأفراد الموظفين في الأسرة. كل هذه العوامل أدت إلى زيادة الإقبال بشكل لافت على تنوع الوجبات الغذائية من ناحية وإلى تفضيل الحصول عليها من جهات متخصصة من ناحية أخرى. وهذا التخصص الذي يسعى الفرد للحصول عليه يمثل الفكرة الأساسية للاستثمار في مجال المطاعم، إذ أنه يركز على الاستفادة من التحولات التي طرأت على أسلوب معيشة الفرد السعودي من حيث المستوى الغذائي الذي يفضل أو المكان الذي يرغب في الحصول على تلك الخدمة منه.



- العرض: يوجد بالطائف عدد من المطاعم أشهرها:
- مطعم قوستو.
- مطعم الجزيرة.
- مطعم بيت الطيبات.
- مطعم دار تاج الهندي.
- مطعم ميراج للأكلات الهندية.
- مطعم الشفا.
- مطعم أهلاً وسهلاً.
- مطعم البيك.
- مطعم بروس هوس.
- مطعم كودو.
- مطعم طازة.
- مطعم خيال.
- مطعم كرازي.

مؤشرات العرض والطلب

الطلب:

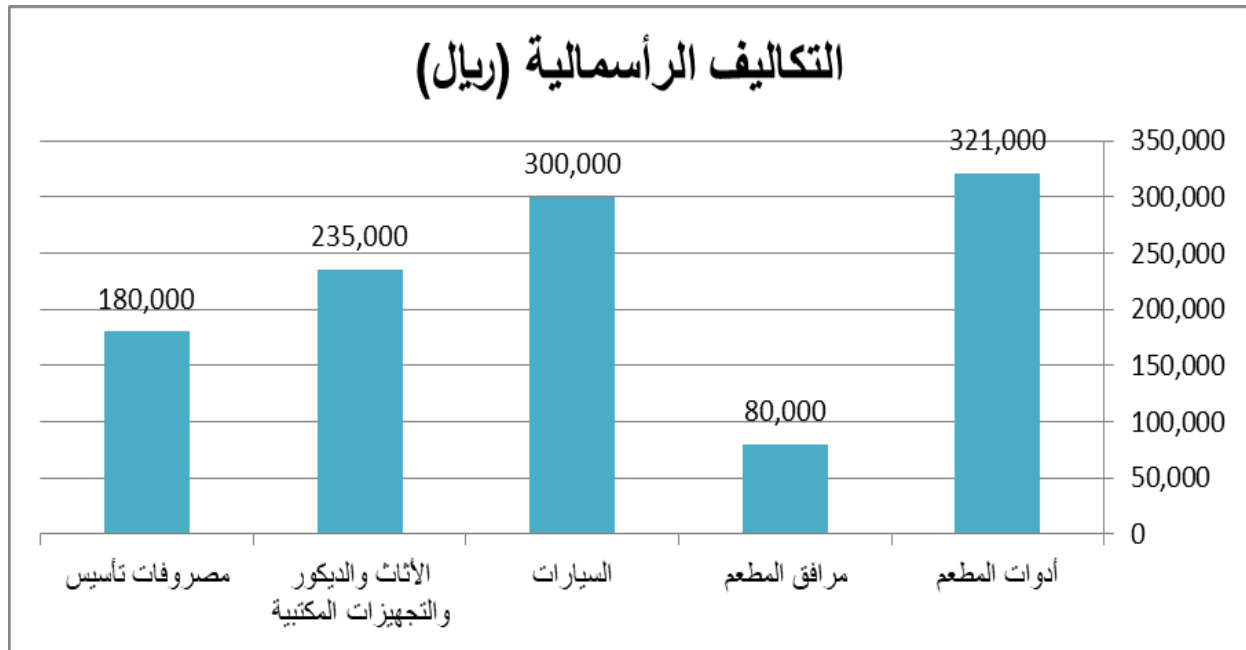
- يقدر عدد السكان بمحافظة الطائف عام ٢٠٣٠م بنحو ١,٨٢٩,٨٢٢ نسمة.
- بلغ إجمالي عدد الرحلات السياحية المحلية بالمملكة حسب الوجهة الرئيسية لعام ٢٠٢٠م فقد بلغ نحو ٤٢,١٠٧ ألف رحلة، تستحوذ منطقة مكة المكرمة على نسبة ٢٣.٥% من إجمالي الرحلات السياحية المحلية.
- متوسط الإنفاق الشهري للأسرة السعودية على المطاعم والفنادق ٧٢٦ ريال.



٥-٢ الدراسة المالية لمشروع مطعم سياحي:

■ التكاليف الرأسمالية:

القيمة (ريال)	الأصول
٣٢١,٠٠٠	أدوات المطعم
٨٠,٠٠٠	مرافق المطعم
٣٠٠,٠٠٠	السيارات
٢٣٥,٠٠٠	الأثاث والديكور والتجهيزات المكتبية
١٨٠,٠٠٠	مصروفات تأسيس
١,١١٦,٠٠٠	إجمالي تكلفة الأصول الثابتة

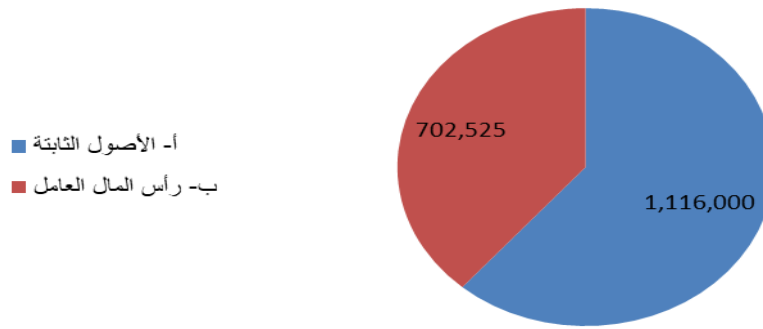




■ التكاليف الاستثمارية:

البيان	القيمة (ريال)
التكاليف الرأسمالية	١,١١٦,٠٠٠
رأس المال العامل	٧٠٢,٥٢٥
إجمالي التكلفة الاستثمارية	١,٨١٨,٥٢٥

التكاليف الاستثمارية لمشروع مطعم (ريال)



■ المؤشرات المالية لمشروع مطعم:

البيان	القيمة	البيان	القيمة
الموقع	الطائف	مساحة الموقع (م ^٢)	٣٥٠
عدد العاملين	١٥	إجمالي الاستثمارات	١,٨١٨,٥٢٥
المصاريف التأسيسية	١٨٠,٠٠٠	التكاليف الرأسمالية	١,١١٦,٠٠٠
رأس المال العامل	٧٠٢,٥٢٥	الإيرادات السنوية	٤,٦٥٣,٧٥٠
مصاريف التشغيل	٤,٢١٥,١٥٠	الأرباح السنوية	٤٣٨,٦٠٠
العائد السنوي على الاستثمار	٢٤.١%	فترة الاسترداد	٣.١
نقطة التعادل	٧٠.١%	نقطة التعادل بالريال	٣,٢٦٤,٠٤١
معدل العائد الداخلي	٣٣.٩%	صافي القيمة الحالية للمشروع	٤,٢٧٩,٩٣٩
القيمة المضافة الصافية للدخل الوطني (الأرباح مضافاً إليها الرواتب والأجور)	٩٧٨,٦٠٠	القيمة المضافة الإجمالية للدخل الوطني (القيمة المضافة الصافية مضافاً إليها الإهلاكات)	١,١٢٨,٧٥٠



الفرص الاستثمارية الواعدة بالقطاع العقاري

٦- مشروع مركز تجاري:

٦-١ التعريف بالمشروع وأهدافه:

التعريف بالمشروع مركز تجاري غير تقليدي يتكون من دورين فوق الأرض + دور بدروم تحت الأرض كمواقف سيارات، ويشتمل المشروع على المرافق التالية: ■ المركز الرياضي. ■ المعهد النسائي. ■ مطاعم رئيسية خارجية. ■ العيادات. ■ معارض - مطاعم داخلية. ■ ميني ماركت. ■ مطاعم وجبات سريعة. ■ الحضانة. ■ المكاتب - معارض. ■ مقهى ومطاعم الطابق العلوي. ■ شقق مفروشة. ■ ملاحق السطح. ويتميز المشروع عن المراكز التجارية التقليدية بتنوع مرافقه حيث توفر للمرتادين جميع احتياجاتهم تحت سقف واحد توفر عليهم الجهد والوقت وتحقق لهم الراحة النفسية. وحيث أن المشروع متعدد الوظائف.	أهداف المشروع: تتمثل الأهداف الرئيسية من إنشاء مركز تجاري غير تقليدي في التالي: ● التميز في مجال إنشاء وإدارة وتشغيل المراكز التجارية من خلال تنوع المرافق التي يضمها المشروع. ● المساهمة في تغطية الطلب على الخدمات التي يقدمها المشروع.
--	---



● خلق فرص عمل للعمالة الوطنية. ● زيادة القيمة المضافة للاقتصاد السعودي.	
فيما يلي نستعرض المبررات الأساسية لقيام المشروع: ١. الزيادة السكانية بمحافظة الطائف. ٢. أن المشروع يجمع بين النشاط التجاري والسياحي والخدمات الاجتماعية. ٣. حاجة محافظة الطائف إلى العديد من مشروع مركز تجاري غير تقليدي حيث تعاني من نقص في تلك المشروعات.	مبررات إقامة المشروع:
العرض: فيما يلي أهم المراكز التجارية في الطائف: ○ <u>مول العبيكان</u>: من أكبر المراكز التسويقية بمدينة الطائف. تم بناءه على مساحة ضخمة تزيد عن ١٠ آلاف متر مربع. يُعتبر المول من أشهر أماكن السياحة في الطائف. يُمثل مول العبيكان مجمعاً سكنياً ترفيهياً وتجارياً بالمدينة، ويضم أكثر من ٢٠٠ محلاً تجارياً، لبيع أشهر الماركات العالمية والمحلية الرجالي والحريمي والأطفال. بالإضافة إلى محلات لبيع التحف، العطور، الحقائب، الأحذية والمجوهرات وغيرها. ○ <u>مول قلب الطائف</u>: يقع المول في قلب مدينة الطائف، وهو أكبر مجمع تجاري في المدينة. تم إنشاؤه في عام ٢٠٠٢م على مساحة كبيرة. يتميز المول بتصميمه الهندسية ذات الطراز المعماري الحديث. يضم مول قلب الطائف ما يزيد عن ٤٥٠ محلاً تجارياً لأهم الماركات المحلية العالمية الراقية. بالإضافة إلى منطقة ألعاب ترفيهية للأطفال، وصالة للتزلج، ومجموعة مطاعم عالمية. علاوة على ذلك يقام به العديد من الفعاليات والأنشطة الترفيهية الرائعة للأطفال، وذلك في المناسبات الوطنية والدينية وغيرها. فهو مجمع تجاري وترفيهي في وقت واحد. ○ <u>مول الطائف الدولي</u>: يمثل مول الطائف الدولي أشهر وجهات التسوق النسائية في مدينة الطائف. هو مول تجاري كبير، يضم محلات متنوعة من مستلزمات النساء المختلفة كالحقائب، الأحذية، العبايات، الملابس، العطور، الإكسسوارات والمجوهرات ذات الماركات العالمية الفخمة مثل مانجو وزارا وغيرها العديد. ○ <u>تيرا مول</u>: إحدى أكبر وأشهر مولات الطائف بالمملكة العربية السعودية. يجمع هذا المول بين أجواء المملكة العربية وأجواء باريس الساحرة، حيث إنه يتمتع بتصميم معماري فرنسي. يضم تيرا مول ممر تجاري مسقوف بالزجاج، يشبه أحد أجمل أماكن التسوق في	مؤشرات العرض والطلب



باريس. كما يوجد به مجسما لبرج إيفل يتمتع بالأضواء الجميلة.

○ المصيف مول الطائف: يعتبر المصيف مول كذلك من أشهر وأكبر مولات الطائف التجارية والترفيهية. يضم المول العديد من المحلات التجارية لماركات محلية وعالمية شهيرة، حيث محلات الأزياء الرجالي والنسائي وملابس الأطفال، والحقائب والأحذية والعطور والديكور والأدوات المنزلية والتحف وغيرها العديد من مستلزمات الحياة المختلفة، فضلاً عن ماركت للمواد الغذائية. لذلك يحظى المول بإقبال كبير من قبل الزوار من جميع الأنحاء لما يمتاز به من أسعار تنافسية رائعة.

○ الجوري مول: الجوري مول الطائف يعد من أهم وجهات السياحة في الطائف كما يعد أكبر مول بالطائف في مخطط البيعة على الشارع العام يتوفر ملابس و أكل و ترفيه و سينما كلها موجوده جميع الماركات العالميه والمحليه متوفره متوفر ايضاً مطاعم كثير وكشكات وكلها مرتبه وحلوه ويضم الجوري مول في الطائف مناطق مخصصة لألعاب الأطفال، زدهة طعام ضخمة تحتوي على مجموعة كبيرة من المطاعم الشهيرة، وكذلك المقاهي، إضافةً إلى موقف سيارات ومرافق متعددة تعمل على توفير الراحة والرفاهية لرواد المول.

الطلب:

- النمو السكاني لمحافظة الطائف والبالغ نسبته ٣.٢%، حيث يقدر عدد السكان بمحافظة الطائف عام ٢٠٣٠م بنحو ١,٨٢٩,٨٢٢ نسمة.
- النمو في الرحلات السياحية إجمالي عدد الرحلات السياحية المحلية بالملكة حسب الوجهة الرئيسية لعام ٢٠٢٠م فقد بلغ نحو ٤٢,١٠٧ ألف رحلة، تستحوذ منطقة مكة المكرمة على نسبة ٢٣.٥% من إجمالي الرحلات السياحية المحلية.
- متوسط الإنفاق الشهري للأسرة السعودية بمحافظة الطائف والبالغ ١٥,٩١٨ ريال. منها ٧٢٦ ريال يتم إنفاقها على المطاعم والفنادق، ومبلغ ٤٦٠ ريال يتم إنفاقها على الترفيه.



٦-٢ الدراسة المالية لمشروع مركز تجاري:

■ التكاليف الرأسمالية:

البيان	القيمة (ريال)	الأهمية النسبية
قيمة الأرض (مساحة ٢٢,٨٠٠ متر مربع)	٩١,٢٠٠,٠٠٠	%٥٨.٨
قيمة البناء	٥٨,٣٥٥,٥٠٠	%٣٧.٦
المصروفات المباشرة على الإنشاءات (دراسات وتصاميم، إدارة المشروع، إيصاف الخدمات)	٥,٥٤٣,٧٧٣	%٣.٦
الإجمالي	١٥٥,٠٩٩,٢٧٣	%١٠٠

■ الإيرادات السنوية للمشروع:

البيان	المساحة التأجيرية (م ^٢)	تكلفة التأجير (ريال/م ^٢)	الإيرادات السنوية (ريال)
المركز الرياضي	١,٤٢٢	٥٠٠	٧١١,٠٠٠
المعهد النسائي	١,٤٢٢	٥٠٠	٧١١,٠٠٠
العيادات	٢,٦٥٢	٥٠٠	١,٣٢٦,٠٠٠
ميني ماركت	١,٢٦٤	٤٥٠	٥٦٨,٨٠٠
الحضانة	١,٣٢٦	٤٠٠	٥٣٠,٤٠٠
مقهى ومطاع الطابق العلوي	٥٦٠	٦٠٠	٣٣٦,٠٠٠
ملاحق السطح	٥٦٠	٣٥٠	١٩٦,٠٠٠
المول: مطاعم رئيسية خارجية	١,٦١٥	٢,٠٠٠	٣,٢٣٠,٠٠٠
معارض - مطاعم داخلية	٢,٥٧٥	٢,٠٠٠	٥,١٥٠,٠٠٠
مطاعم وجبات سريعة	٨٦٢	٢,٢٠٠	١,٨٩٦,٤٠٠
المكاتب - معارض	٢,٢٣٦	١,٥٠٠	٣,٣٥٤,٠٠٠
شقق مفروشة (الإشغال ٦٠%)	٣,٣٠٤	٥٠٠	٩٩١,٢٠٠
مستودعات المطاعم في القبو	١,٢٥٠	٣٠٠	٣٧٥,٠٠٠
إجمالي الإيرادات السنوية	٢١,٠٤٨		١٩,٣٧٥,٨٠٠



■ مصاريف التشغيل السنوية:

البيان	النسبة من الإيرادات	القيمة (ريال)
صيانة	٢%	٣٨٧,٥١٦
إدارة المشروع	٥%	٩٦٨,٧٩٠
إجمالي مصاريف التشغيل		١,٣٥٦,٣٠٦

■ المؤشرات المالية لمشروع مركز تجاري:

البيان	القيمة	البيان	القيمة
الموقع	الطائف	مساحة الموقع (م ^٢)	٢٢,٨٠٠
المصاريف التأسيسية (تصاميم، إيصال خدمات، .. الخ)	٥,٥٤٣,٧٧٣	التكاليف الرأسمالية	١٤٩,٥٥٥,٥٠٠
إجمالي الاستثمارات	١٥٥,٠٩٩,٢٧٣	الإيرادات السنوية	١٩,٣٧٥,٨٠٠
مصاريف التشغيل	١,٣٥٦,٣٠٦	الأرباح السنوية	١٨,٠١٩,٤٩٤
العائد السنوي على الاستثمار	١١.٦٢%	فترة الاسترداد	٨.٦٠٧٣٠٤٥٣٩
نقطة التعادل		نقطة التعادل بالريال	
معدل العائد الداخلي IRR	١٣.٣٣%	صافي القيمة الحالية للمشروع NPV	٨٤,٣١١,٥١٨