

الاسم: زهره غيث الرشيد

الرقم الجامعي: 2021203487

## project initiation phase

تشهد مدينة جدة حركة تجارية واسعة لأسباب عدة منها تطور الحياة الاقتصادية

وانفتاح المدينة على بقية المدن الأخرى، بالإضافة إلى وجود مؤسسات تعليمية  
جامعية ومعاهد فنية استقطبت العديد من الوافدين من المدن الأخرى . وقد أدت هذه  
العوامل الرئيسية إلى حاجة هذه المدينة إلى التطور في النواحي العمرانية والانتقال  
من البناء الأرضي الذي تميزت به المدينة إلى البناء العمودي ذات الطوابق المتعددة  
بحيث أصبح التركيز على تقديم

الخدمات المتنوعة إلى المواطنين في مكان واحد . وتأسس على ذلك انطلقت فكرة  
المستثمرين السعوديين

قرار إنشاء عمارة تجارية سكنية على مساحة (300) م<sup>2</sup> ، حيث الأرض مملوكة  
للدولة

وبهدف التعرف على هذا المشروع وتزويد المستثمرين المالكين بكافة المعلومات  
اللازمة بغية تمهيد الطريق أمامهم لاتخاذ قرارهم بالاستثمار فإنه لابد من إجراء  
الدراسات التسويقية والفنية والمالية والاقتصادية وغيرها.

## project definition phase

موقع المشروع

يقع المشروع في مركز مدينة جدة ، وفي منطقة يسكنها سكان من ذوي الدخل  
الجيد

والمتوسط ، ويحيط بالموقع سلسلة من العمارات والبنائات الحديثة ، وهي منطقة تجارية ، حيث يوجد بها عدد كبير من المحلات المختلفة منها ( مطعم ، صيدلية ، محل خضار ، ملحمة ، واواني

منزلية ) ، كما يحيط بالموقع نسبة كبيرة من السكان (كثافة سكانية عالية ) وكذلك يحيط بالمشروع شوارع من جانبيين وكذلك يوجد كراج متعدد الطوابق لوقوف السيارات وكراج للنقل الداخلي الى الاحياء الغربية والجنوبية الغربية من مدينة جده .

## 2- وصف المشروع

عندما فكر المستثمرون في استثمار اموالهم في هذا المشروع كانوا على يقين تام بان

هذا المشروع سوف يحقق النجاح والربح وفقا للظروف المحيطة ، وتبعاً للدراسة الاولى التي سوف يتم توضيحها لاحقا ، فقد تم الشروع في البحث عن تفاصيل ومعطيات كمية ووصفية للبدء في انشاء عمارة تتكون من محلات تجارية وشقق سكنية وذلك للحصول على ايرادات من

خلال تأجيرها وفتح محلات تجارية مختلفة في الطابق الارضي المطل على الشارعين .

خدمات تجارية متنوعة

مساحة المشروع (300 م2)

1 نوع الخدمة التي يقدمها المشروع

2 مساحة المشروع

يتكون من : ♦محلات تجارية مع مخازن عدد (10) ♦ شقق سكنية عدد (8) مساحة الشقة الواحدة (100) متر مربع

يوجد طلب محلي فعال على الخدمات التجارية التي سوف يقدمها المشروع وان السوق المحلية بحاجة الى مثل هذه الخدمات .

## الطلب على الخدمات التجارية

◆ التكاليف المقدرة للبناء (900) مليون ريال سعودي تكاليف التراخيص والتسجيل والاشراف (100) مليون ريال . ◀ اجمالي التكاليف (1) مليار ريال

◆ الطرق التكنولوجية: البناء وفق المواصفات السعودية ويستخدم فيه القوالب الخشبية الخباطات العادية والأت الرفع واعمال البناء الاخرى. ◆ يحتاج المشروع الى المواد الاولية اللازمة للبناء من اسمنت وطابوق ورمل وحصى. ◆ يحتاج المشروع الى ما يأتي من اليد العاملة : (3) شخص ادارة (20) عامل من اصحاب المهن (6) عمال عاديين.

ا

مصدر تمويل المشروع من المالكين حصرا . يحقق المشروع عوائد متوقعة بحدود (120) مليون ريال سنويا. يتوافق المشروع بشكل تام مع قوانين الدولة وانظمتها وعادات وتقاليده المجتمع . يعد المشروع من العقارات التي تشكل احد مكونات راس المال القومي الثابتة

توافق المشروع مع العادات والتقاليد وقوانين الدولة

يلاحظ من خلال المعطيات الاجمالية الواردة بالدراسة الاولية ان المشروع يشجع المالكين على الاستمرار في الاطلاع على مؤشرات اكثر تفصيلا من خلال دراسته المشروع

التفصيلية Design phase-development phase

تعتبر خدمات قطاع التشييد والبناء للأغراض التجارية والسكنية من الخدمات الراجعة والناجحة اقتصاديا في عصرنا الحاضر بسبب الطلب المتزايد عليها ، فمن المؤكد ان المشروع الاستثماري الذي يهدف الى انشاء عمارة سكنية وتجارية يمكن ان يحقق اهدافه من خلال الحصول نتائج ربحية مؤكدة ويستعيد رأسماله المستثمر فيه خلال المدة الزمنية المقبولة . ان التغيرات التي تشهدها مدينة السماوة خلال الفترة الاخيرة ، والتوسع والتطور الواضح في قطاع المباني السكنية والمحلات التجارية ، وارتفاع اسعار الشقق والسكن نتيجة زيادة نمو السكان وكذلك تحسن المستوى المعاشي للسكان وانشاء جامعة في المدينة أي زيادة العمالة الوافدة للمدينة ، ادى ذلك الى زيادة الطلب على الشقق السكنية والمحلات التجارية ، حيث تركز

الطلب على مركز المدينة ( وتحديدًا في بعض المناطق والتي من ضمنها منطقة المشروع).

وتبعًا للدراسات والاحصاءات فقد اظهرت زيادة في الانشاءات السكنية بمعدلات متسارعة وزاد عدد السكان بفترة قياسية نتيجة عوامل اجتماعية وسياسية ودينية . ومما زاد في تعميق فكرة المشروع هو الزيادة في اسعار ايجارات الشقق السكنية ، وزيادة الحاجة الى المحلات التجارية التي توفر الاغراض الاساسية ، ونتيجة لجميع هذه العوامل

ترسخت فكرة انشاء المشروع السكني مع المحلات التجارية.

ومن جهة امكانية تسويق خدمات المشروع فيمكن القول بان المشروع سوف يقدم الخدمات الى البيئة المحلية والمحيطه بالمشروع ، وذلك للإيجابيات التي يتمتع بها هذا المشروع وهي :

وجود مشاريع منافسة قليلة ستقام في نفس المنطقة لعدم توفر قطع اراضي غير مستغلة جودة الخدمات التي سيقدمها المشروع للمستأجرين.

سهولة توفر المواصلات والاتصالات. الموقع متميز، وهو يقع في منطقة حيوية وتحمل طابع جيد من المستوى المعاشي

والمنزلة الاجتماعية الرفيعة ، وذات كثافة سكانية عالية. سيتم اختيار القائمين على عملية التنفيذ ممن يتمتعون بدرجة عالية من الثقة والكفاءة

خدمات تجارية متنوعة

طلب متزايد وفعال

(120) مليون ريال سنويا. مواكبة حالة التطور والانسجام مع الاسواق العالمية.

البيانات التسويقية

نوع الخدمة التسويقية

الطلب على الخدمة

الايادات السنوية المتوقعة المواصفات المفضلة في الخدمة التي يقدمها المشروع

تجار الجملة والتجزئة- اصحاب المهن الحرة - العمالة العادية لأبناء

المحافظة

المستخدمون لخدمات المشروع

ايجارات شهرية بواقع (500) الف ريال لكل من الشقق والمحلات التجارية.

تسعير الخدمة(ايجارات

Implementation phase

دراسة جدوى اقتصادية.....انشاء عمارة تجاريه

وتشمل الدراسة الفنية للمشروع كل أو بعض العناصر التالية

طرق العمل التقليدية وفق وسائل تكنولوجية تحقق السلامة العامة والسلامة الصناعية.

مدير ادارة المشروع - مكتب ادارة - مجلس ادارة يتكون من المالكين. راس المال  
- العمل - الارض- المنظمين (3) ادارة (20) عامل عادي (6) اصحاب مهن

يصمم الشكل الهندسي من قبل المهندسين المدنيين المكلفين بالإشراف من قبل الجهات  
المسؤولة. السماوة - مركز المدينة

خمسون سنة ثلاث سنوات سبع وأربعون سنة

ت العناصر

- 2 تحديد طريقة العمل والوسائل التكنولوجية الملائمة
- 4 التخطيط الداخلي للمشروع (الهيكل التنظيمي للمشروع)
- 5 تحديد كميات عوامل الإنتاج المطلوبة 6 تحديد العمالة المطلوبة وأفراد الإدارة
- 8 التصميم الهندسي للمشروع
- 9 موقع المشروع 10 عمر المشروع الاجمالي 11 الجدول الزمني لتنفيذ المشروع
- 12 العمر الانتاجي للمشروع

وعادة ما تتكون التكاليف في هذا المشروع مما يأتي :

تكاليف استثمارية

9000000000 ريال تكاليف البناء - 1000000000 ريال تكلفة التراخيص والتسجيل  
والاشراف - 1000000000 ريال احتياطي ارتفاع اسعار (10%)

\_\_\_\_\_ 11000000000 ريال كلفة الاستثمار المبدئي

تكاليف جارية

100000000 ريال تكاليف تشغيلية - 1000000 ريال اندثار (قسط ثابت بنسبة  
4,7% سنويا من تكلفة المبنى)

\_\_\_\_\_ 11000000 ريال اجمالي التكاليف التشغيلية

ج - تكلفة مصادر التمويل الاستثماري

لا توجد تكلفة مخصصة لمصادر تمويل المشروع (فوائد) وذلك لان تمويل  
المشروع  
بالأموال الخاصة للمالكين وليس عن طريق القروض المحلية او الخارجية

Follow – up phsae

لقد تم دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع الاستثماري الذي يهدف الى انشاء  
عمارة

تجارية سكنية في وسط مدينة السماوة , وكانت الدراسة تتكون من محورين  
رئيسيين : الاول يتضمن الدراسة المبدئية والثاني يشمل الدراسة التفصيلية .

اتضح من خلال النقاط الايجابية المشجعة التي اظهرتها عناصر الدراسة المبدئية  
بان هذه الدراسة ينبغي ان تستكمل بإعداد دراسة تفصيلية عن المشروع والتي  
تشمل العناصر التالية:-

الدراسة التسويقية (2) الدراسة الفنية (3) الدراسة المالية (4) الدراسة الاقتصادية  
(5) الدراسة البيئية والاجتماعية (6) تحليل الحساسية

وقد تناولت الدراسة التفصيلية المحاور المذكورة اعلاه بشيء من التفصيل  
وتوصلت الى

تحقيق النتائج الاتية وحسب تسلسل الفقرات اعلاه على التوالي :- (1) تظهر الدراسة  
التسويقية بان خدمات المشروع مطلوبة من قبل المستخدمين المستفيدين . (2)  
تتضمن الدراسة الفنية فكرة مختصرة عن اهداف المشروع وموقعه وحجمه  
ومكوناته وتكاليفه واي خصائص اخرى لها اهميتها بالنسبة للمشروع . (3) حددت  
الدراسة المالية بعض المؤشرات المهمة في تقييم المشروع الخدمي والتجاري وهي  
كالآتي : - ● مدة استرداد راس المال المستثمر المبدئي (3,6) سنوات . ● معدل  
متوسط العائد السنوي (16%) . (4) يحقق المشروع الاستثماري زيادة في الدخل  
القومي وتشغيل عدد معين من العاملين وهذا ما يساهم في رفع المستوى المعاشي  
للسكان . (5) لا يؤثر المشروع على البيئة بشكل عام ولا يؤثر على الصحة العامة  
وله اثار بيئية ايجابية للمدينة . (6) تم الاخذ بنظر الاعتبار حساسية المشروع  
لاختلاف الأحداث عن التوقعات وذلك من خلال  
اضافة نسبة (10%) لمواجهة التغيرات الحاصلة في كل من التكاليف والايرادات  
المتوقعة