



FEMININITY SPA

جوال / 0594420955

م / مروه احمد ماهر المدينه المنوره

Moon_reem200@outlook.com

www.facebook.com/aerobicsreem

(الدراسة التسويقية)

(الدراسة الفنية الأولية)

(الدراسة المالية)

FEMININITY SPA

دراسة الفرصة الاستثمارية
لإنشاء نادى صحي نسائي
بمنطقة المدينة المنورة

الفهرس

رقم الصفحة	الموضوع
3	تقديم
5	الجزء الاول : الدراسة التسويقية
6	اولا: اهم مؤشرات السوق
8	ثانيا: مؤشرات عامه
9	ثالثا: تقدير معدلات التردد المتوقعة على النادى الصحى
9	رابعا: اهم المواصفات التسويقية و الخدمات المكملة للمشروع
9	1- مواصفات خاصه بالخدمة
10	2- مواصفات التجهيزات الخاصة بالأنشطة و المبنى
13	خامسا: السياسة التسعيرية
15	سادسا: اهم اساليب الترويج و قنوات الاتصال
18	الجزء الثانى : الدراسة الفنية الأولية
19	اولا: مكونات المشروع
19	ثانيا: الاحتياجات الإنشائية للمشروع
19	ثالثا: مساحه و طبيعه الموقع
21	رابعا: المصروفات التشغيلية
24	خامسا: مده التنفيذ
25	الجزء الثالث : الدراسة المالية
26	اولا: هيكل الاستثمار
28	ثانيا: الايرادات
31	ثالثا: تكاليف التشغيل
33	رابعا: القوائم المالية
36	خامسا: النتائج المالية

تقديم

تعمل الرياضة المنتظمة على المحافظة على الجسم السليم, كما انها تقلل من مخاطر الإصابة بأمراض عديدة كداء السكري, و ضغط الدم. و امراض القلب و سرطان القولون, والتهاب المفاصل, وآلام الظهر, و نحول العظام. كما ان الرياضة تنظم الشهية بحيث تمنعنا من المبالغة في الاكل و من ثم زياده الوزن.

و كذلك تجنب الرياضة زياده الوزن والامراض المزمنة الاخرى التى تنشأ عنها كما انها تحسن قدرات الرئتين و القلب, وقوه عضلاتهما, مما يعين الجسم على تحمل الأنشطة الجسمانية العنيفة والمجهدة.

و قد أولت الحكومة السعودية اهتمام كبيرا لممارسه المواطنين للرياضة, ولكن مازالت تعاني الدولة من قصور في ممارسه النساء للرياضة في معظم مناطق المملكة, ولذلك جأتنى فكره دراسة فرصه انشاء نادى صحى متميز للنساء بمنطقة المدينة المنورة يجمع بين المنفعة الاجتماعية و الاقتصادية.

و الفرصة محل الدراسة عباره عن نادى صحى متكامل مخصص للنساء, يقدم خدمات السونا و البخار و المساج و الجاكوزى و السباحة و صاله تمارين رياضيه و أيروبيكس و غيرها من خدمات النوادي الصحية فضلا على الخدمات الإضافية من الكافيتيريا و الكوافير الحريمي واماكن الترفيه والتعليم الممتع للأطفال.

ومن المعلوم ان النوادي الصحية بشكل عام تهتم بالنشاط البدنى من خلال الحصص الرياضية التى يمارسها المنضم او المشترك في النادى, حيث يمكن لأى مشترك مزاوله اكثر من نشاط بشكل متتالي خلال نفس الحصة.

وهناك دور هام للنوادي الصحية يتمثل في مساعدة أصحاب الاجسام البدنية في تخفيض الوزن باستخدام الحمية الرياضية و تقديم الارشادات اللازمة لاستكمال الحمية خارج النادي بخصوص الاكل و ممارسه باقى الانشطه اليوميه الاخرى.

كذلك تقوم النوادي الصحية بتقديم خدمه رفع مستوى اللياقة البدنيه, فضلا على بعض الخدمات الصحية الاخرى مثل تحليل قياس الكولسترول في الدم, ورسم القلب بالمجهود.

و ستقوم الدراسة بالتعرف على الجدوى الأولية لإقامه المشروع بمنطقة المدينة المنورة من خلال دراسة الاجزاء الثلاثة التالية:-

1-الدراسة التسويقية

2-الدراسة الفنية

3-الدراسة المالية



ER

MARWA

انتشر نشاط الأندية الصحية و البدنية خلال الاعوام الخمس الأخيرة بنحو ملحوظ في المملكة العربية السعودية و خاصة المدن الكبيرة حيث تخطت الخمسين ناديا في جده و المائة في الرياض، نظرا للأقبال الشديد من قبل المواطنين و المقيمين على هذا النوع من النشاط.

اولا : أهم مؤشرات السوق

جانب العرض

بالرغم من هذا الانتشار الواسع للنوادي الصحية بمدن المملكة العربية السعودية على المستوى الرجالي والنسائي الا اننا نلاحظ ضعف الانتشار لهذه النوادي في منطقته المدينة المنورة الى تعتبر من اكبر المدن المتطلبة للنشاط حيث لا يوجد في المدينة نوادي صحيه للنساء سوى مراكز محدودة ملحقه ببعض المستشفيات و خاصة بمرضاهم و عملائهم , مع الإشارة الى انها ليست نوادي بالمعنى المتكامل انما هي ساونا و حمام سباحه و بعض الالعاب المحدودة و على سبيل المثال وليس الحصر .

1-المستشفى الوطني السعودي

2-مستشفى الدار

3-مجمع الفجر الطبى

جانب الطلب

اما عن تقديرات الطلب فنجد ان الشريحة المستهدفة للمشروع هي الاناث فوق الـ 15 سنة و يبلغ عددهن بمنطقة المدينة المنورة نحو 387359 نسمة سعوديات و 140141 نسمة غير سعوديين

السكان

توزيع السكان في المحافظات بمنطقة المدينة المنورة حسب الجنس والجنسية (سعوديون ، غير سعوديين) ٢٠١٠ م

Population Distribution By gender and (Saudis and Non Saudis) in Governorates of Al-Madinah Al-Monawarah Region 2010 A.D.

جدول ٢-٤

Governorate	Total			Non-Saudi			Saudi			المحافظة
	جملة	اناث	ذكور	جملة	اناث	ذكور	جملة	اناث	ذكور	
	Total	Females	Males	Total	Females	Males	Total	Females	Males	
Al-Madinah	1180770	527500	653270	396048	140141	255907	784722	387359	397363	المدينة المنورة
Yanbu Al-Bahr	298675	123336	175339	82307	18529	63778	216368	104807	111561	بني البحر
Al-Ula	64591	29860	34731	12082	2126	9956	52509	27734	24775	العلا
Al-Mahd	62511	29556	32955	8101	1244	6857	54410	28312	26098	المهد
Badr	63468	30030	33438	6471	1405	5066	56997	28625	28372	بدر
Khaybar	48592	23709	24883	5052	735	4317	43540	22974	20566	خيبر
Al-Hinakiyah	59326	28408	30918	5360	753	4607	53966	27655	26311	الحنيكية
Total	1777933	792399	985534	515421	164933	350488	1262512	627466	635046	الجملة

و يخدمهن القليل من الاندية ... في حين ان منطقه جده _ على سبيل المقارنة التي يبلغ عدد الاناث فوق الـ 15 سنة بها نحو 1,2 مليون نسمة يخدمهن 50 نادى , و يشير ذلك الى امكانيه استيعاب منطقه المدينة المنورة الى 20 نادى أو يزيد.

ثانيا : مؤشرات عامه

في ظل ضعف نشاط النوادي الصحية النسائية بالمدينة المنورة يمكن الاعتماد على المؤشرات السائدة في بعض المدن الهامه للتعرف على ما يجب ان يكون عليه النادي الصحي المقترح تتكون معظم الأندية من صاله ألعاب مجهزه بكامل المعدات , مسبح ضخم و غرف منفردة للملابس و الساونا و البخار و المساج و جاكوزى, الى جانب توفير المأكولات الصحية ((الدايت)) فيما تعمل بعض الأندية على تقديم دروس خاصه لمعظم الرياضات من يوغا و كاراتيه و أيروبيك على ايدي متدربات متمرسات. تنخفض معدلات التردد على النوادي الصحية خلال العام الدراسي خاصه في النوادي المستقلة. تحدد ادارات بعض النوادي الصحية السابقة فترات دوام مختلفة في ايام الجمعة من كل اسبوع على ان اشير الى ان المستشفيات تقدم لديها اقسام خدمات الحميه و انقاص الوزن مثل العلاج بالإبر الصينية.

ثالثا : تقدير معدلات التردد المتوقعة على النادي الصحي

في ظل نتائج المسوح الميدانية للمشروعات الشبيهة من نوادي صحيه نسائية في المدن الاخرى تقترح الدراسة احتساب نسب تردد كالتالي

البيان	الوحده	التردد اليومي	التردد السنوى
الزيارات اليومية	زياره	50.0	15.000.0
الاشتراكات السنويه	اشتراك		90.0
الاشتراكات 6 شهور	اشتراك		100.0
الاشتراكات 3 شهور	اشتراك		90.0
التردد على المساج	زياره	12	3.563
التردد على الكافيتريا	وجبه	32	9.500

رابعا : اهم المواصفات التسويقية و الخدمات المكمله للمشروع

اقوم من خلال هذه الجزئية باستعراض اهم المواصفات التسويقية و تعتبر المواصفات من العناصر المهمة في العملية التسويقية لذلك فقد قمت بتقسيم هذا الجانب الى عدة عناصر اهمها

1-مواصفات خاصه بالخدمة

2-مواصفات التجهيزات الخاصة بالأنشطة و المبنى

و سوف اقوم بشرح كل جزء على حده.

1- مواصفات خاصة بالخدمة

يمكن تعريف هذا العنصر بأنه المواصفات المرتبطة بشكل مباشر مع الخدمة , و فيما يلي اهم مواصفات الخدمة :

تنوع الأنشطة و الخدمات في النادي

تعتبر هذه الميزة من اهم المزايا التسويقية في المشروع, اذ كلما زادت الأنشطة كلما زاد عدد المشتركات , لذلك فأن الزيادة في الأنشطة تؤدي الي اشباع رغبات وحاجات جميع الفئات

البرامج الصيفية

يعتبر فصل الصيف بالنسبة للنادي الصحية فرصه كبيره لزياده عدد المشتركات المترددات و خاصه الطالبات اذ يزداد عدد المشتركات منهن، وخاصة اذا ما وجدوا ان البرامج الصيفية ممتعه و وسيله مفيدة , لذلك فأننا نقترح ان يتم تنظيم المسابقات والرحلات الثقافية والترفيهية على مدار السنه و بشكل مكثف في فصل الصيف الامر الذى يضمن للمشروع المقترح منافسه قوية.

التعاون مع نوادي اخرى محليه او عالميه

تتلخص هذه الفكرة بأن تقوم ادارة النادي بالاتفاق مع نوادي صحيه ذات مستوى راقى سواء على مستوى المملكة او على مستوى العالم و يتلخص هذا الاتفاق في ان المشتركة في النادي المقترح يحق لها دخول النادي الذى يتم الاتفاق معه سواء كان هذا النادي داخل المملكة او خارجها . هذه الميزة سوف تعطى المشتركات الرغبة في الانضمام الى النادي و الارتباط به , و لذلك من خلال اهتمام النادي به سواء داخل المملكة او خارجها.

محاولة استضافه خبراء محليين او عالمين :

يمكن ان تكون هذه الوسيلة من المواصفات التسويقية المطلوبة , اذ بمجرد وجود خبراء محليين او عالميين في النادي فأن ذلك يعطى النادي ميزه تسويقيه , الامر الذى يؤدى الا استقطاب عدد كبير من المشتركات , و يرفع من درجات الثقة لدى المشتركات بإمكانيات و قدرات النادي , كما يمكن استخدام هذا العنصر والتركيز عليه في الحملات الترويجية و الإعلان للنادي.

2- مواصفات التحيزات الخاصة بالأنشطة و المبنى

يجب ان يشتمل مبنى النادي الصحي و تجهيزاته على مجموعه من المواصفات العامة , لذلك قمت بأجراء المسح الميداني لمجموعه من النوادي الصحية خارج وداخل المملكة , و ذلك للتعرف على اساليب التسويق للنوادي الصحية, للوقوف عند اهم المواصفات التي يجب مراعاتها , لذلك فأنتني استخلصت اهم مواصفات النادي الصحي و هي كما يلي :

المرافق الرئيسية و تشمل

- الاستقبال
- غرف تغيير الملابس
- غرف الساونا
- حمام البخار
- حمام الطمي
- غرف تدليك (مساج)
- جاكوزي
- صاله أيروبيكس
- المسبح
- حمام تدليك تحت الماء
- صاله بلياردو و تنس طاوله

المرافق التكميلية و تشمل :

- الكافتيريا
- غرفه الإدارة والمشرفين
- مركز تجميل و كوافير
- دورات المياه
- موقف سيارات

خامسا : السياسة التسعيرية

يمثل تنوع الاشتراكات في النادي الصحي احد الاسس التسويقية التي يجب الاخذ بها عند وضع الاسعار , و كما سبق القول يمكن ان يتم تقسيم الاشتراكات الى عدة اقسام :

- 1- اشتراكات على اساس الوقت
- 2- اشتراكات على اساس انشطته معينه
- 3- اشتراكات على اساس العمر
- 4- اشتراكات على اساس العدد
- 5- اشتراكات على نظام الزيارات
- 6- اشتراكات على اساس المدة

و مع الاخذ في الاعتبار بالسياسات التسعيرية المختلفة نقترح ان يتم وضع الامكانيات المالية لكل مشتركه ايضا والرغبة في الاستمرار ضمن العوامل المعتبرة عند اتخاذ قرار التسعير. و عموما يمكن تقسيم هذا الاشتراك الي ما يلي

اشتراك لمدة ثلاث اشهر:

يمكن الحصول على نسبة خصم محدودة على هذا الاشتراك

اشتراك لمدة ستة اشهر:

يمكن ان تزيد نسبة الخصم عنها في الاشتراك السابق

الاشتراك السنوي:

في هذا الاشتراك يفضل ان تكون نسبة الخصم كبيره , و خاصه عند سداد كامل القيمة . و فيما يلي بعض المؤشرات المتعلقة بالأسعار.

- يعتبر الاشتراك ثلاث و ستة اشهر والاشتراك السنوي من اكثر الأنظمة للاشتراكات تكرارا في النوادي الصحية.
- بعض النوادي الصحية تطبق فكره الزيارات اليومية و لا تكتفى بالزيارات الشهرية و السنوية.

نوع الاشتراك	اعلى سعر	ادنى سعر	المتوسط
الدخول اليومي	100	40	67
ثلاث اشهر	1900	390	902
سته اشهر	3500	600	1506
سنة	4500	1000	2254

ل

باجراء بعض التحليلات على الاسعار السائدة في سوق الاندية الصحية توصلت الى الاتى :

البيان	التردد السنوى
الزيارات اليومية	50
الزيارات السنويه	1.800.0
الاشتراكات 6 اشهر	1.000.0
الاشتراكات 3 اشهر	600.0

و بناء على ذلك تقترح دراسة المؤشرات التسويقية الاخذ بالسياسة التسعيرية السابقة عند القيام بأجراء الدراسة و التحليلات المالية .

سادسا : اهم اساليب الترويج و قنوات الاتصال

يعتبر عنصر الترويج احد اركان المزيج التسويقي, فبدونه قد يتعرض المشروع الى كثير من المخاطر والسلبيات , لذلك فإنني قد اعددت اهم اساليب الترويج التي تضمن للمشروع المنافسة من اجل تقديم افضل الخدمات.

1-اهم وسائل الترويج المقترحه

الاشتراك في المسابقات

من اجل زياده نسبه عدد المشتركات في النادي , يفضل ان تقوم اداره النادي بتنظيم مسابقات في داخل النادي .

الاعلان في الصحف و المجلات

تلعب الاعلانات بجميع اشكالها دور مهم في التأثير على الجمهور المستهدف, وقد تختلف وسيله الاعلان من مرحله الى اخرى , غير انه يفضل عند بدء المشروع بالقيام بحملات ترويجيه تعتمد على الاعلانات في المجلات النسائية بالإضافة الى الصحف المحلية الاكثر انتشارا كما يفضل ان تكون هذه الحملات مكثفه في بداية المشروع وذلك لتعريف الجمهور بالنشاطات والخدمات التي يقدمها النادي، وعند دخول المشروع مرحله اخرى يفضل الاعلان بين فتره واخرى و لذلك عند تقديم العروض والبرامج في الفترات الصيفية و الاجازات

تقديم الهدايا

تعتبر الهدايا من احدى اساليب تشجيع المشتركات من اجل زياده فترات اشتراكهن بالنسبة لهذه النوعية من المشاريع و عموما يجب ان تقترن هذه الهدايا بفترة الاشتراك, وقد تختلف اشكال الهدايا و الفترات المتعلقة بها وتعود اشكال الهدايا الى فلسفه اداره النادي, و يجب الاهتمام بالمشاركات من الاطفال و تقديم الهدايا التي تناسب اعمارهم. كما تجدر الإشارة الى ان هذه الهدايا يجب ان تحمل اسم النادي وشعاره, ولذلك يجب مراعاة ذلك عند التنفيذ

2-اهم قنوات الاتصال المقترحة

يستهدف المشروع خلق قنوات الاتصال لتسويق خدماته على الفئات التالية:

طالبات المدارس والجامعات

يمكن الاتصال مع هذه الفئة بطريقة مباشرة او غير مباشرة . فأما الطريقة المباشرة فتشتمل بالاستئذان من ادارات هذه الجهات وذلك لشرح فوائد الرياضة و ما تجنيه الطالبة من ممارسه الرياضة و العروض التى يقدمها النادي لهذه الفئة. اما الطريقة الغير مباشرة فتكون عن طريق توزيع البروشورات على الطالبات.

الشركات الكبرى

تعتبر الشركات من افضل انواع الاشتراكات للنوادر الصحية , و لذلك لعدددهم الكبير , و يمكن الاتصال بهذه الشركات و اقناع الموظفين بالاشتراك و اقناع الموظفين باشتراك زوجاتهم, واعطائهم مميزات وخصومات تشجعهم على الاشتراك , كما يفضل توزيع دعوات مجانيه لزوجات المدراء و المسؤولين في هذه الشركات.

المجمعات السكنية

يمكن ان يتم توزيع البروشورات على المجمعات السكنية في منطقه المحيط المباشر للمشروع محل الدراسة كما يجب ان يتم التركيز على المجمع السكنى المجاور للمشروع ومنح المشتركات منه نسبة خصم مشجعه لجذبهن.

الدراسة الفنية الأولية

خلصت الدراسة التسويقية الى وجود جدوى اقتصاديه لإنشاء نادى صحى نسائي, حيث ان هذه النوعية من المشروعات الترفيهية تتمتع بعده امتيازات تم الإشارة اليها بالدراسة التسويقية.

و تشمل الدراسة الفنية للمشروع شرح ووصف عامه لجوانب المشروع ومكوناته بالإضافة الى حساب المستلزمات الإنشائية و التشغيلية للمشروع وتحديد المواصفات العامة التي بنيت عليها التكاليف.

اولا: مكونات المشروع

يتكون النادى الصحى النسائى محل الدراسة من مجموعه من مكونات كالتالى:

• حمام بخار و مساج	• اجهزه رياضييه
• جلسات	• غرف سونا
• دورات مياه	• كافتريا

ثانيا: الاحتياجات الإنشائية للمشروع

يحتاج المشروع الى عناصر إنشائية تتمثل في المباني و الانشاءات و التجهيزات بالإضافة الى التشطيبات الداخلية و الخارجية مع الاخذ في الاعتبار نواحي التنشيط الخدمي على ان تكون على مستوى جيد بما يحقق اهداف المشروع.

وقد بنيت الاسعار التقديرية لبنود الاحتياجات الإنشائية على اساس متوسطات اسعار التنفيذ في مشروعات مشابهه بالمملكة العربية السعودية مع مراعاة خصوصيه المشروع عند وضع الاسس التى تم احتساب العناصر عليها.

ثالثا: مساحه و طبيعه الموقع

تقدر مساحه الارض المطلوبة للمشروع بحوالي 500م² و يفضل ان يكون في مناطق التسويق المشهورة بالمدينة و من الممكن ان تؤجر الارض.

1-الانشاءات

يحتاج المشروع الى اعمال خرسانه تشتمل على تجهيزات النادى المختلفه و مبنى الإدارة و ملحقاته و كذلك يحتاج ايضا الى تشطيبات داخلية و خارجية, ويبلغ اجمالى تكلفه المباني والانشاءات حوالى 2.6 مليون ريال و يمكن توضيح تفاصيلها من خلال الجدول التالى:

البيان	التكلفه
اعمال الموقع العام	215
اعمال ترابيه	32
اعمال خرسانه	490
اعمال البلوك	142
اعمال العزل	119
اعمال التشطيبات الخارجيه والداخليه	758
الاعمال الزجاجيه	20
الاعمال الصحيه	149
اعمال الالومنيوم	23
اعمال الكهروميكانيكيه	270
الاجمالى	2.566

1. تكاليف التجهيزات

تشمل تكلفه التجهيزات الجلسات, و حمامات البخار و المساج و غرف الساونا و التدليك و الاجهزه الرياضيه الخاصه بالمشروع و تجهيزات غرف تغيير الملابس الخاصه بالنادى واثاث الاداره و منطقه الاطفال و الاستقبال و التكييفات المركزيه, تقدر بحوالى 865 الف ريال كما يوضح الجدول التالى:

م	البيان	العدد	السعر	القيمه
1	جلسات	20	5.000	100.000
2	الكافتريا	1	50.000	50.000
3	حمام البخار و المساج	2	40.000	80.000
4	غرفه الساونا	4	45.000	180.000
5	الاجهزه الرياضيه	30	10.000	300.000
6	منطقه الاطفال	1	50.000	50.000
7	اثاث الاداره	1	40.000	40.000
8	تجهيزات اخرى	1	25.000	25.000
	الاجمالى			865.000

رابعاً: المصروفات التشغيليه

تمثل احتياجات المشروع من العماله و الخامات و كذلك الكهرباء و المياه و غيرهم من لوازم تشغيل المشروع و هو ما يمكن توضيحه من خلال البنود التاليه:

1-العماله المطلوبه

امكن تحديد هيكل العماله , حيث يحتاج المشروع الا 11 موظف و عامله اداريه و فنيه , بخلاف الاداره العامه , كما توجد نسبه متعارف عليها لاحتساب البدالات و المزايا تقدر بحوالى 50% من الرواتب و تشمل الاجازات والتذاكر و الحوافز , وفقا للتالى:

الوظيفه	التكرار	الاجر الشهرى	الاجر السنوى
		بالريال	بالالف ريال
العمال الاداريه			
ادارى ومحاسب	1	3.000	36
اجمالى العمال الاداريه	1		36
العماله الفنيه			
مدربات	2	2.500	60
فنيات تدليك	2	1.500	36
عاملات	6	1.000	72
اجمالى عماله فنيه	10		168
الاجمالى	11		204
البدلات		50%	102
اجمالى تكلفه العماله			306

2- الخامات

يحتاج المشروع الى خامات مأكولات و مشروبات و تمثل نسبه 25% من اجمالي ايرادات الطعام و الشراب كما هو متعارف عليه في المشروعات المماثله كما يحتاج الى خامات اخرى مثل خامات النظافه و غيره و تمثل 1% من اجمالي الايراد.

3- المنافع العامه

تم تقدير الاستهلاك السنوى للكهرباء و المياه بالمشروع بحوالى 120 ألف ريال, و ذلك بمتوسط 10 ألف ريال شهريا.

4- معدلات الصيانه

وفقا للمتعارف عليه يتم صيانه المباني بما نسبته 1% من اجمالي قيمه المباني سنويا, كما تقدر معدلات صيانه و الاثاث و التجهيزات بنسبه 5% من اجمالي قيمتها السنويه.

5- معدلات الاهلاك

وفقا للمتعارف عليه يتم اهلاك المباني بما نسبته 5% من اجمالي قيمه المباني سنويا, كما تقدر معدلات اهلاك الاثاث و التجهيزات بحوالى 20% من اجمالي قيمه كل منهم سنويا.

خامسا: مدة التنفيذ

يرتبط اعداد جدول زمنى للتنفيذ بالعديد من الاعتبارات اهمها وجود الارض المناسبه و الحصول على التراخيص و الموافقات المطلوبه و تجهيز فريق العمل. وفى حاله النادى الصحى النسائى يستغرق تنفيذ المشروع من سنه و نص الى سنتين على الاكثر فى حاله توافر كافه العناصر السابقه, اما ان تم تأجير المبنى سيتم تجهيزه فى فتره من اربع شهور الى سته اشهر.



TER

MARIN

تعتمد الدراسة الماليه على مجموعه من المعلومات و البيانات التي افرزتها نتائج الدراسة التسويقيه و الفنيه, بالاضافه الى تكييف بعض بنود تكاليف التشغيل و الايرادات الفرعيه في المشروعات المماثله.

اولاً: هيكل الاستثمار

البيان	القيمه	%
الانشاءات	2.566	64.1%
التجهيزات	865	20.4%
احتياطي	169	4.2%
الاصول الثابته	3.550	88.7%
مصاريف التأسيس	290	7.2%
رأس المال الثابت	3.840	95.9%
رأس المال العامل	163	4.1%
الاجمالي	4.053	100%

تمثل التكاليف الاستثماريه اجمالي الاستثمارات اللازمه للمشروع حتى يبداء العمل و يتحصل على ايرادات فعليه, و قد بلغ اجمالي الاستثمار بالمشروع حوالى 4.055 مليون ريال وفقاً لمعطيات الدراسة الفنيه.

❖ في حاله ايجار المبنى سيتم خصم مبلغ الانشاءات و يضاف مبلغ الايجار

- تبلغ تكلفه الانشاءات حوالى 2.6 مليون ريال
- تقدر تكلفه التجهيزات الخاصه بالمشروع بنحو 865 الف ريال
- يحتاج المشروع الى مصاريف تأسيس تقدر بحوالى 290 الف ريال

مصاريف التأسيس

- وكما هو متعارف عليه محاسبيا تم تقدير نسبه 5% من تكلفه الاصول الثابته كأحتياطي تحسبا لارتفاع التكلفه اثناء التنفيذ لاي سبب من الاسباب, و يقدر بحوالى 169 الف ريال في حاله البناء
- يحتاج المشروع الي رأس مال عامل يقدر بحوالى 163 الف ريال و هو ما يوازي دوره تشغيل كامله تم تقديرها بثلاث شهور كما هو متعارف عليه في المشروعات المماثلة

البيان	القيمه
دراسات اقتصاديه	50
استقدام عماله	40
اجراءات و تراخيص الحكومه	50
استشارات هندسيه	150
الاجمالى	290

ثانيا: الايرادات

يقدر اجمالي ايرادات المشروع عند نسب الاشغال المتوقعة بحوالى 1.6 مليون ريال, و يوضح الجدول التالى الايرادات السنوية للمشروع محل الدراسة كما يلى:

الايرادات السنوية

البيان	الوحده	الزائرين
الزيارات اليوميه		50
تقدير اعداد المتعاملين سنويا	بالفرد	15.000
رسم الدخول	بالريال	50
ايرادات الزيارات اليوميه سنويا	بالالف ريال	750.0

الاشتراقات	عدد	السعر	اجمالى
الاشتراقات السنويه	50	1.800	90
الاشتراقات 6 شهور	100	1.000	100
الاشتراقات 3 شهور	150	600	90
ايرادات الاشتراكات			280.0

ايرادات اخرى	عدد الزيارات الاجماليه	عدد المتعاملين	السعر	اجمالى
ايرادات التدليك	23.750	3.563	100	356
ايرادات الكافتريا	23.750	9.500	25	238
ايرادات اخرى				594
اجمالى الايرادات				1.624

❖ تم الاعتماد على نسب الاشغال الواردة في الدراسة التسويقية مع التحوط بنسب تقترب من 5% تحسبا لمخاطر التشغيل لاسيما في السنوات الاولى.

❖ تم الاعتماد على متوسطات الاسعار الموجودة في المشروعات المشابهة بالمنطقة

❖ تنقسم ايرادات النادى الصحى الى العديد من المكونات الايرادية و هى كالتالى

- عدد الزيارات اليومية في النادى الصحى النسائى حوالى 50 زياره, بذلك بلغت اعداد الزيارات السنويه حوالى 15 الف زائر سنويا, يقدر رسم الدخول بحوالى 50 ريال / زائر, و بذلك تبلغ ايرادات الدخول للنادى من الزائرات 750.0 الف ريال سنويا.

- عدد المشتركات مع النادى لفتره سنه حوالى 50 مشتركه, و تبلغ قيمه الاشتراك السنوى حوالى 1800 ريال, و بذلك تبلغ ايرادات الاشتراك السنوى حوالى 90 الف ريال سنويا.

- عدد المشتركات مع النادى لفتره 6 شهور حوالى 100 مشتركه, و تبلغ قيمه الاشتراك النصف سنوى بحوالى 1000 ريال, و بذلك تبلغ ايرادات الاشتراكات النصف سنويه 100.000 الف ريال سنويا.

- عدد المشتركات مع النادى بفتره 3 شهور حوالى 150 مشتركه, و تبلغ قيمه الاشتراك بحوالى 600 ريال, و بذلك تبلغ ايرادات الاشتراك الربع سنوى 90.000 الف ريال سنويا

- يبلغ اجمالى ايرادات الاشتراكات المختلفه التى يقوم بها النادى حوالى 280 الف ريال سنويا

- كما قدرت الايرادات الاخرى المتوقعة بحوالى 594 الف ريال على النحو التالى :

من اجمالي عدد الزيارات المتوقعة التي قدرت بحوالي 23.8 الف زياره سنويا هناك نسبة من المتوقع ان تتعامل مع خدمات التدليك تمثل 15% من عدد الزيارات الإجمالية و التي تمثل حوالي 3.65 الف جلسه و باعتبار سعر جلسه التدليك حوالي 100 ريال / فرد، وبذلك تبلغ ايرادات التدليك حوالي 356 الف ريال سنويا.

تبلغ نسبة من يتعامل مع خدمات الكافيتريا 40% من عدد الزيارات الإجمالية و التي تمثل حوالي 9500 زياره للكافيتريا وباعتبار متوسط الانفاق المتوقع بالكافيتريا حوالي 25 ريال / فرد , تبلغ ايرادات الكافيتريا حوالي 238 الف ريال سنويا.

ثالثاً: تكاليف التشغيل

تبلغ تكاليف التشغيل السنوية للمشروع حوالى 970.0 الف ريال و فيما يلي تفاصيل التكاليف:

التكاليف

النسبه	القيمه	البيان
		التكاليف المتغيره
%3.3	32.5	مصاريف تسويق
%12.4	120.0	القوى المحركة
%6.8	66.4	الصيانة
%9.5	91.9	الخامات
%32.0	310.7	اجمالى التكاليف المتغيرة
		التكاليف الثابتة
%21.0	204.0	المرتبات والاجور
%10.5	102.0	البدلات
%1.5	15.0	المصاريف الاداريه
%1.5	15.0	الايجار
%38.2	371.0	اجمالى التكاليف الثابتة
%22.7	220.3	الاهلاك
%7.0	68.4	اطفاء مصاريف التأسيس
%100	970.5	اجمالى تكاليف التشغيل

- ❖ تقدر التكاليف السنوية المتغيرة للمشروع بحوالى 310.7 ألف ريال و تمثل حوالى 32.0% من اجمالى تكاليف التشغيل للمشروع و تشمل على التالى:
- ✓ مصاريف تسويق حوالى 32.5 ألف ريال تمثل ما نسبته 3.3% من اجمالى ايراد المشروع.
- ✓ القوى و الحركة حوالى 120.0 ألف ريال سنوى و تم حسابها وقفا لمخرجات الدراسة الفنية وتمثل حوالى 12.4% من اجمالى تكاليف التشغيل.
- ✓ الصيانة و تقدر بحوالى 66.400 ريال سنوى و تم احتسابها و فقا لمخرجات الدراسة الفنية و تمثل حوالى 6.8% من اجمالى تكاليف التشغيل.
- ✓ الخامات و تقدر بحوالى 91.900 ريال سنويا, تمثل ما نسبته 9.5% من اجمالى ايرادات
- ❖ تقدر التكاليف السنوية الثابتة بحوالى 371.00 ريال و تمثل حوالى 38.2% من اجمالى تكاليف تشغيل للمشروع و تشمل على التالى:
- ✓ مرتبات و اجور سنويه حوالى 204.000 ريال بالإضافة الى بدلات و مزايا بنسبه 50% من الرواتب والاجور السنويه و تبلغ حوالى 102.000 ريال.
- ✓ مصاريف اداريه و نثريه حوالى 15.000 ريال سنويا, تمثل ما نسبته 1.2% من اجمالى الايرادات.
- ✓ ايجار سنوى لقطعه الارض يقدر بحوالى 50.000 ريال تمثل ما نسبته 5.2% من اجمالى التكاليف.
- ❖ يقدر اهلاك الاصول الثابته بحوالى 220.300 ريال سنويا, و تمثل حوالى 22.7% من اجمالى تكاليف تشغيل المشروع.
- ❖ يتم اهلاك مصاريف التأسيس و الاحتياطى على خمس سنوات غير متجدده و التى تبلغ حوالى 68.400 ريال تمثل ما نسبته 7.0% من اجمالى تكاليف التشغيل للمشروع.

رابعاً: القوائم المالية

تعرض الجزئية التالية القوائم المالية للتحليل المالي للمشروع.

قائمة الأرباح والخسائر (العمل) بالآلاف ريال

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الطاقة التشغيلية	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100
الإيرادات										
إيرادات التشغيل	1.299	1.261	1.624	1.624	1.624	1.624	1.624	1.624	1.624	1.624
ي طرح منها										
التكاليف المتغيرة (-)	249	280	311	311	311	311	311	311	311	311
التكاليف الثابتة (-)	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371
إجمالي الربح	679	811	942	942	942	942	942	942	942	942
ي طرح منها الإهلاكات (-)	289	289	289	289	289	220	220	220	220	220
صافي الربح	391	522	653	653	653	653	653	653	653	653
ي طرح منها الزكاة (-)	10	13	16	16	16	16	16	16	16	16
صافي الربح بعد الزكاة	381	509	637	637	637	637	704	704	704	704
العائد من الإيرادات	%29.3	%34.8	%39.2	%39.2	%39.2	%43.3	%43.3	%43.3	%43.3	%43.3
العائد من الاستثمار	%9.5	%12.7	%15.9	%15.9	%15.9	%17.6	%17.6	%17.6	%17.6	%17.6
نقطة التعادل	%35.3	%31.4	%28.3	%28.3	%28.3	%28.3	%28.3	%28.3	%28.3	%28.3



التدفقات النقدية بالآلاف ريال

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الطاقة التشغيلية	%80	%90	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100
التدفقات الداخلة										
إيرادات التشغيل	1.299	1.461	1.624	1.624	1.624	1.624	1.624	1.624	1.624	1.624
إيرادات أخرى										
إجمالي التدفقات الداخلة	1.299	1.461	1.624	1.624	1.624	1.624	1.624	1.624	1.624	1.624
التدفقات الخارجة										
الإصول الثابتة										
مصاريف التأسيس	290									
رأس المال العامل	8	8								
التكاليف المتغيرة	249	280	311	311	311	311	311	311	311	311
التكاليف الثابتة	371	371	371	371	371	371	371	371	371	371
إجمالي التدفقات الخارجة	4.003	627	658	682	682	682	682	682	682	682
صافي التدفقات النقدي	4.003	803	942	942	942	942	942	942	942	942
القيمة الحالية السنوية	4.003	757	862	837	813	789	766	744	722	701
صافي القيمة الحالية	4.003	2.594	1.732	895	82	707	1.473	2.216	2,939	3.639

خامسا: النتائج المالية

الاستثمار	
رأس المال الثابت	3.840
رأس المال العامل	163
اجمالي الاستثمار	4.003

التشغيل	
الايرادات	1.575
التكاليف المتغيرة	301
التكاليف الثابتة	255
الاهلاكات	255

مؤشرات التقييم	
صافي الربح بعد الزكاه	632
العائد من المبيعات	%40.1
العائد من الاستثمار	%15.79
نقطه التعادل	%29.1
صافي القيمة الحاليه	3.638
معدل العائد الداخلى	%17.3

يظهر من جداول النتائج المالية وجود جدوى اقتصاديه من اقامه المشروع حيث يحقق معدلات ربحيه مناسبه و فتره استرداد تتناسب مع طبيعة المشروع و حجمه, و يمكن عند اعداد الدراسة التنفيذية للمشروع بحث الاعتماد على مصادر تمويل مختلفة حسب ظروف المستثمر و بما يؤدي الى تحسين العوائد على الاستثمار.

مؤشرات الربحية للمشروع

• معدل العائد على الاستثمار (ROI)	15.79%
• معدل العائد الداخلى (IRR)	17.3%
• صافى القيمة الحالية (NPV)	3.639
• نقطة التعادل (BEP)	39.1%
• فترة الاسترداد (PBP)	4.68

تنويه

هذه الدراسة المختصرة تتناول بالشرح والتوضيح الجدوى الاقتصادية للمشروع ولكن التنفيذ الفعلى يحتوى على الكثير والكثير من التفاصيل والخطوات الاجرائية التى لا يتسع المجال لذكرها والاسهاب فى شرح نقاطها بالتفصيل فى الدراسة وانما سيظهر ذلك فى اثناء التنفيذ حيث ان لكل فقرة فى الدراسة كتيب شرح تفصيلى يتناول الوصف الوظيفي والميكانيكي للإجراءات ويتناول جميع نقاط التنفيذ ملتزما بذلك بقواعد الامن الصحي والصناعي والإجرائي .

ولا يسعني بعد ختام هذا البحث إلا أن أتوجه لله عز وجل بالحمد والشكر كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه على توفيقه وإعانتة لي على إتمام هذا البحث والحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه، ومن اتبع سنته واقتفى أثره إلى يوم الدين.

وأسأل الله عز وجل المزيد من فضله والتوفيق لما يحبه ويرضاه