

1- الموقع المقترح

يجيب أن يكون الموقع ممتاز ويطل علي شوارع حيوية لسهولة الحركة وسهولة معرفة الفندق

المباني:-

يجيب ان تكون المباني علي درجة من الفخامة وجاذبة ومناسبة مع درجة الفندق حيث يراعي عند تشييد المداخل والمخارج بحيث يكون هنالك مدخل للنزلاء والزوار ومدخل للعاملين علي ان تكون المداخل واسعة للإنقاذ والسلامة فاعلة الطواري ومخاطر الحريق

يجيب ان تلحق بالمباني صالات استقبال قاعات اجتماعات مكاتب لاستقبال واستعلام وخدمات الاتصالات السريعة مثل التلفون ذات الخطوط المباشرة – فاكس – تلكس وخدمات الإنترنت وقاعات طعام للحفلات ذات الطابع الرسمي والقومي الي جانب كافتيريا تقدم الخدمات السريعة علي مدار اليوم.

الغرف والأثاثات:-

مساحة الغرفة ١٤ متر لشخص واحد
مساحة الغرفة ١٦ متر لشخصين
سرير مقاس ١٠٠ × 200 سم لشخص واحد
سرير مقاس ١٤٠ × ٢٠٠ سم لشخصين

المواصفات الاختيارية:-

يمكن للمستثمر صاحب المشروع أن يلحق بالفندق في مرحلة لاحقة بعد قيام المشروع أي من

المواصفات الاختيارية والتي تتمثل في الآتي :-

1/حوض سباحة

2/ملعب تنس

3/صالات رياضة

4/حمام بخار (ساونا)

5/صالون حلاقة للرجال وصالون تجميل للسيدات

6/متجر بيع المصوغات اليدوية (فلكور)

7/محلات تجارية لخدمة المنطقة والفندق

8/أي مواصفات أخرى يراها المؤسس في صالح مشروعه

2-المرحلة الاولى : التصميم الفني

قبل كل شيء نبدأ بتحديد التصميم الفني من قبل خبراء في هذا المجال ، على سبيل المثال:

– 1المدخل : تصميم مدخل يناسب حجم الفندق – مدخل مستقل للأمتعة – رامب يخصص

لدخول كراسي المعاقين في حال وجود أدراج.

– 2البهو : قسم استقبال – ركن للأمانات – صالة بار بمساحة ١٠٠ م^٢

– 3فعانيات للزبائن : مستوصف للإسعاف الأولي – صالون حلاقة – محلات تجارية (عدد ٣)

- 4 دورات مياه مشتركة
- منافع لكل ٣٠ نزيل
- منافع منفصلة للرجال و النساء
- تهوية جيدة (طبيعية – صناعية)
- مياه ساخنة و باردة
- صابون – جهاز تجفيف الأيدي – معطر جو.
- 5 الممرات و الأدراج:
- الممرات يجب ألا يقل عرضها عن ١,٦ م
- الأدراج لا يقل عرضها عن ١,٦ م
- ممرات للمستخدمين
- 6 مصاعد : مصعدين لكل 70 غرفة
- مصاعد للحمولات و الأمتعة (واحد لكل ٧٠ غرفة)
- 7 أبواب للنجاة
- 8 شبكة هاتف و كوات اتصال
- 9 فاكس : تأمين قاعة فاكس.
- 10 قسم خاص للإدارة
- 11 قسم خاص للعمال
- 12 كل ما قد يحتاج إليه الفندق (على فرض بروز شيء لم يتم لحظة أثناء وضع الخطة

بالنسبة للتصميم الفني وجدت وصف آخر كذلك:

مكونات المشروع :

يتكون المشروع من عشرة ادوار متكرر + دور ميزانيين + دور ارضى + بدرومين + سطح
+ مهبط للطائرات.

المساحات

مساحة الدور المتكرر : ١٠٥٢ م^٢

مساحة الدور الارضى : ١١٩٢ م^٢

مساحة البديوم : ١١٩٢ م^٢

• مكونات البديوم السفلى (١ Fire Zone)

خزانات المياه – غرفة مضخات مياه التغذية – خزان المياه المعالجة – المطبخ – غرفة تبريد
– عدد ٢ مستودع يومية غرفة صيانة – مصعد خدمة لدور الميزانيين - مواقف سيارات

• مكونات البديوم العلوى (١ Fire Zone)

غرفة محولات – محطة معالجة مياه – غرفة كهرباء – غرفة صيانة – غرفة خزان الوقود
للمولد – مستودع يومية – مواقف سيارات

• مكونات الدور الارضى (١ Fire Zone)

كونتر استقبال – غرفة ادارة – غرفة تحكم – غرفتين كهرباء – عدد ١٥ محل تجارى – سلم
كهربائى لدور الميزانيين – عدد ٨ مصاعد للنزلاء.

•مكونات دور الميزانيين (١ Fire Zone)
دورات مياه – صالة طعام – غرفة خدمة للمطعم - (١ Fire Zone)

•مكونات المتكرر (٣ Fire Zone)
عدد ٣١ غرفة نوم – غرفة كهرباء – غرفة نظافة (مرمى نفايات) – طرقات.

•السطح (١ Fire Zone)
غرفة المولد – غرفة مضخات الحريق – غرفة مضخات التكييف – غرفة ماكينات المصاعد –
غرفة كهرباء – تشيلرات – مراوح التهوية-

الفندق يطل على ثلاث شوارع رئيسية والواجهة الرابعة جار (فندق ايضا) بارتداد ٧ متر بين
الفندقين.

الملف المرفق به صورة معمارية للمشروع

المرحلة الثانية : المتطلبات الرأسمالية للمشروع
بعد وضع الدراسة الفنية ننتقل إلى الجانب المالي ، و في هذه المرحلة نحتاج إلى دراسة
قسمين هما:

– 1 رأس المال الثابت

– 2 رأس المال العامل

أولا : رأس المال الثابت :

يشمل جميع الأصول الخاصة بالمشروع متقولة أو غير منقولة ، مادية أو غير مادية ، و
بحيث يكون اقتنائها لأغراض الاستثمار ، و تتكون من
-الأرض

-مباني و إنشاءات و مرافق (المبنى الأساسي للفندق- مباني الخدمات – مباني إدارية –
أعمال الموقع)

-تجهيزات فنية و تقنية

-تجهيزات وظيفية

-وسائل نقل

-نفقات التأسيس : و هي كافة المبالغ التي تنفق للحصول على خدمات مرتبطة بعملية انجاز
المشروع الى حيز الاستثمار ، مثل نفقات التسجيل و الشهر و مصروفات الدراسة الاقتصادية
و التدريب و غير ذلك

-الموجودات الثابتة المعنوية : تكاليف الرخصة و العلاقات التجارية و حق الامتياز

-تأمينات لدى الغير (قابلة للاسترداد) : سائر التأمينات المدفوعة و المودعة لدى الغير (

تأمينات عقود الخدمات – تأمين البريد ... الخ)

ثانيا : رأس المال العامل :

و هو يتألف من المخزون من المستلزمات السلعية (مواد أولية – طعام ... الخ) و من الأموال
الجاهزة النقدية السائلة اللازمة لتمويل العمليات الجارية في بداية العمل و قبل البيع
و يقدر عادة رأس المال العامل بثلاث إلى نصف جملة تكاليف التشغيل السنوية بعد استبعاد

الإهلاك و في مشاريع الفنادق يمكن أن يصل الرقم إلى ٢٠ % بسبب الدورة السريعة لرأس المال و توفر السيولة اللازمة) و تسمى جملة النفقات اللازمة لانجاز المشروع المذكورة أعلاه (الإجمالي العام لتقديرات التكاليف الاستثمارية)

ثالثا : المرحلة الثالثة : تكاليف التشغيل السنوية و تشمل

- المستلزمات السلعية
 - المستلزمات الخدمية
 - الرواتب و الأجور
 - المصروفات التحويلية الجارية (الضرائب و رسوم الإنتاج – أعباء الإهلاك – الإيجارات الفعلية – فوائد محلية و خارجية)
- و تسمى هذه التكاليف السابقة جملة تكاليف التشغيل

رابعا : المرحلة الرابعة : إيرادات المشروع

و هنا يتم تقدير الإيرادات المتوقعة من المشروع و يجب أن يكون التقديرات دقيقة و نستند في التقدير إلى:

- الفعاليات التي يقدمها المشروع (المبيت – الطعام و الشراب – خدمات المشروع)
- وضع السوق و تقدير الطلب على الأنشطة في المشروع
- أسعار المواد الأولية السوقية

تلعب الخبرة دورا في التقدير المالي ، و خصوصا للأنشطة الجديدة غير المتوفرة في المنطقة



خامسا : المرحلة الخامسة

التحليل المالي و الاقتصادي (طرف تقدير كفاءة المشروع الاقتصادية)
1-دراسة فترة الاسترداد ، حساب الفترة اللازمة لاستعادة رأس المال المستثمر في المشروع من الأرباح و هو مهم لدى دراسة اختيار البدائل المشروع (نختار البديل ذو الفترة الأقصر لاسترداد رأس المال المستثمر) و يتم تقديرها بشكل تراكمي عبر سنوات الاستثمار ، و من المهم الإشارة إلى أن التدفقات النقدية لا تساوي الربح حيث يعتبر الإهلاك جزء من التدفقات النقدية و يساهم في تخفيض عدد سنوات استرداد رأس المال و من الضروري هنا الانتباه إلى موضوع عمليات التجديد التي تطرأ على المشروع كل فترة و تعتبر عادة فترة سبع سنوات فترة حدية نوعا ما لاسترداد رأس المال في المشاريع السياحية و كلما زادت هذه المدة تزداد المخاطرة

2- معيار عائد رأس المال

و يدرس العلاقة بين الربح و رأس المال المستثمر و يمكن حسابه كل سنة على حدى (و يجب ألا يتجاوز الفائدة المصرفية) و يقاس بالعلاقة التالية = الربح قبل الضريبة

متوسط رأس المال المستثمر

كما يمكن دراسة هذا العائد على أساس إجمالي المتحقق أو وسطي الإجمالي المتحقق مثلا : يتم تقدير إجمالي الربح قبل الضريبة على مدى عمر المشروع المحدد أو المفترض و تقدير إجمالي رأس المال المستثمر

3- صافي القيمة الحالية

هو فرق القيمة الحالية بين الإيرادات و التكاليف النقدية المستقبلية و تحسب بطريقة طرح التكاليف من الإيرادات للمشروع سنة بعد سنة للتوصل إلى صافي التدفق النقدي و لكن علاقة معامل الخصم = واحد مقسوم على (١ + سعر الخصم) ويعتمد في تحديد سعر الخصم على سعر الفائدة في السوق المالي و على التكلفة البديلة لاستثمار رأس المال و يلاحظ أن القيمة الحالية الصافية للمشروع تزداد كلما ازداد حجم إيراداته و تتناقص مع ارتفاع سعر الخصم و التكاليف و يعتبر المشروع مقبولا من الوجهة التجارية إذا كان صافي القيمة الحالية أكبر أو تساوي الصفر و من الممكن حساب معامل صافي القيمة الحالية الذي يساوي إلى صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية مقسوما على صافي القيمة الحالية لإجمالي الاستثمار فإذا كانت النسبة أكبر أو تساوي الواحد فإن المشروع يعتبر مجديا من الوجهة الاقتصادية و تساعدنا العلاقة النسبية على تجاوز دراسة التأثيرات الناتجة عن التضخم النقدي و لدى دراسة بدائل المشروع ، يتم اعتماد البديل الذي له أكبر صافي قيمة حالية

4- العائد الداخلي للاستثمار:

و هو سعر الخصم الذي تتساوى عنده القيمة الحالية لإجمالي التكاليف مع القيمة الحالية للمشروع و يتم تحديده عن طريق التجربة و الخطأ ، مثال -تحديد القيمة الحالية للمشروع باستعمال سعر الخصم (٩ %) -يستعمل سعر الخصم أعلى من السابق و تحدد باستعماله صافي قيمة حالية جديدة للمشروع (١٢ %) -إذا كان صافي القيمة الحالية الجديدة موجبا فعندئذ يرفع سعر الخصم بالتدرج إلى أن يصبح صافي القيمة الحالية سالبا ثم تجري المفاضلة بين سعر الخصم الذي تم التوصل إليه و السعر الأدنى للفائدة

-يحسب العائد الداخلي للاستثمار بالعلاقة التالية :

$$م = ١ع * ف١ - ف٢$$

$$١ع - ٢ع$$

حيث ان م هي معدك العائد الداخلي لاستثمار المشروع

ع ١ = صافي القيمة الحالية للمشروع حسب سعر الخصم الأولي

ع ٢ = صافي القيمة الحالية للمشروع حسب سعر الخصم الأعلى

ف ١ = سعر الخصم الأدنى مع صافي القيمة الحالية الموجبة

ف ٢ = سعر الخصم الأعلى مع صافي القيمة الحالية السالبة

5- تحليل نقطة التعادل : مستوى التشغيل الذيل لا ينتج المشروع عنده ربحا أو خسارة و يعبر

عنه بدلالة الطاقة الإنتاجية أو حجم الإيرادات من المبيعات

و كلما كانت نقطة التعادل منخفضة كلما زادت فرص تحقيق الربح للمشروع بمستوى تشغيل

أعلى و كلما كان الخطر من الخسارة أقل

و يدعى الفرق بين مستوى الاستخدام المتوقع للطاقة المتاحة وبين نقطة التعادل بالأمان

و تتحدد أبعاد نقطة التعادل في ثلاث متغيرات:

-تكاليف الاستثمار

-قيمة الإنتاج

-تكاليف التشغيل الثابتة و المتغيرة

-علاقة نقطة التعادل = المبيعات مضروبة بالتكاليف الثابتة مقسومة على مبلغ التغطية

-مبلغ التغطية = المبيعات - التكاليف المتغيرة

و يطلق على نقطة التعادل أيضا بعتبة الربح و يمكن حسابها كنسبة مئوية

نقطة التعادل = التكاليف الثابتة مضروبة بمائة مقسومة على مبلغ التغطية

حيث تحصل بذلك على الفترة الزمنية المتوقعة للحصول على نقطة التعادل

6- تحليل الحساسية : دراسة المؤثرات الأساسية على المشروع و تغير المؤشرات الاقتصادية نتيجة لذلك لاسيما القيمة الحالية للتدفق النقدي كدراسة المشروع على أساس أسعار مختلفة لأجرة الغرفة أو أسعار مختلفة للأرض

- 7معايير أخرى

-مرودية رأس المال الخاص = الربح قبل الضريبة

رأس المال الخاص المستثمر

-نسبة أرباح المبيعات = الأرباح قبل الضريبة مضروبة بمائة

المبيعات

-دورة رأس المال = المبيعات

متوسط رأس المال

-معدل العائد على الاستثمار = الربح قبل الضريبة

رأس المال المستثمر

-مقلوب دورة رأس المال = متوسط رأس المال المستثمر

المبيعات

-مردودية رأس المال الإجمالي =

الربح قبل الضريبة + رأس المال الأجنبي (القروض)

رأس المال الخاص + الأجنبي

عدد الغرف المفترض ١٥٠ غرفة ، تبلغ وحدة الغرفة 44 م٢ محملا عليها الخدمات و الممرات و الأدراج ز غيرها ، بذلك :المساحة الطابقية اللازمة = ٢م٤٤ * ١٥٠ غرفة =

٢م ٦٦٠٠

أما المساحة الطابقية اللازمة للمشروع:

الفعالية المساحة م٢

الفرغ ٦٦٠٠

صالة متعددة الاستعمال ٦٠٠

كافتريا ١٣٠

نادي ليلى ٢٢٥

مطعم بانورامي ١١٠

مطعم عائلي 110

مطبخ ٦٧٥

البهو ١٠٠
الصالون ٨٠
بار ٤٠
مركز صحي ٢٠٠
مصبغة 300
محلات تجارية ٣ ١٥٠
الحد الأدنى في المجموع ٩٣٢٠
مساحة الطابق الواحد 9320 = مقسومة على ٩ = ١٠٣٥ م^٢
-نفترض أنها تساوي ١٢٠٠ م^٢ لمواجهة الزيادات غير الملحوظة
-المساحة الطابقية الإجمالية الممكن تطبيق كلفة المتر عليها هي ١٠٨٠٠ م^٢
-وفق البدائل التي معنا
بديل ١ بديل ٢ بديل ٣
مساحة الموقع العام 18800 10800 5800

وفيما يلي دراسة جدوى تفصيلية لمشروع فندق بالأردن
دراسة جدوى تفصيلية فندق بالأردن
للبلاد الأخر: يمكنكم الإستعانة بنفس التفاصيل مع تغيير الأسعار حسبما هي بدولتكم

دراسة جدوى تفصيلية فندق بسوريا