

فيما يلي دراسة مشروع إنشاء وحدات سكنية وتجارية بصياغة واضحة ومهنية،

#### أولاً: بيانات المشروع

- نوع المشروع: سكني - تجاري
- عدد الوحدات السكنية 100: وحدة سكنية
- عدد المحلات التجارية 10: محلات
- نموذج الاستثمار: تأجير

#### ثانياً: افتراضات الإيجار

##### الوحدات السكنية

- يتراوح الإيجار بالمنطقة من ٢,٠٠٠ ريال إلى ٣,٠٠٠ ريال
- تم اخذ متوسط الإيجار الشهري للوحدة 2,500 ريال

##### المحلات التجارية

- يتراوح الإيجار بالمنطقة من ٥٠,٠٠٠ ريال إلى ٧٠,٠٠٠ ريال
- تم اخذ متوسط الإيجار المحل الواحد سنويًا 60,000 ريال

#### ثالثاً: العوائد السنوية (الحساب الصحيح)

##### العائد السنوي للوحدات السكنية

$$100 \times 2,500 \times 12 = 3,000,000$$

##### العائد السنوي للمحلات التجارية

$$10 \times 60,000 = 600,000$$

##### إجمالي الدخل السنوي

$$3,000,000 + 600,000 = 3,600,000$$

#### تنبية مهني مهم:

إذا كان العائد السنوي للوحدات 3 ملايين ريال والمحلات 600 ألف ريال، فإن الإجمالي الصحيح هو ٣,٦ مليون ريال وليس ٣ ملايين.

#### رابعاً: التكاليف الاستثمارية

البند	التكلفة (ريال)
تكلفة البناء	7,000,000
قيمة شراء الأرض	5,000,000
أثاث وتجهيزات أخرى	3,000,000
<b>15,000,000 ريال إجمالي التكلفة</b>	

#### خامساً: المؤشرات المالية

##### العائد السنوي على الاستثمار (ROI)

$$\frac{3,600,000}{15,000,000} \times 100 = 24\%$$

##### فترة استرداد رأس المال

$$15,000,000 \div 3,600,000 \approx 4.2$$

سنوات

#### سادساً: تحليل الجدوى

- المشروع يحقق عائداً مرتفعاً (حوالي 24%)
- فترة استرداد أقل من 5 سنوات (ممتازة عقارياً)
- تنوع الدخل بين سكني وتجاري يقلل المخاطر
- الاعتماد على متوسط الإيجارات يجعل الدراسة واقعية

#### سابعاً: ملاحظات

- لم يتم احتساب:
  - مصاريف التشغيل والصيانة
  - نسبة الشواغر
  - الزكاة أو الضرائب (إن وجدت)
- حتى بعد خصم 10-15% مصاريف تشغيل، يبقى المشروع مجدداً جداً

#### الخلاصة النهائية

المشروع مجد اقتصادياً بدرجة عالية، بتكلفة إجمالية 15 مليون ريال، ودخل سنوي متوقع 3.6 مليون ريال، بعائد استثماري يقارب 24% سنوياً، وهو مناسب للاستثمار طويل الأجل والدخل الثابت.