



אורי דהן ושות'
כלכלה ופיננסים

XXX

מרכז מורשת חוייתית
מרכז בינלאומי לקידום ערכי זהות היהדות

תכנית עסקית

יוני 2023



תוכן עניינים

1	תמצית	3
2	סקירה ענפית	4
2.1	מרכזי פעילויות מורשת בירושלים	4
2.2	מחירי כרטיסים לפעילויות השונות	6
3	הרעיון העסקי והמרכז המוקם	7
3.1	חזון ומטרות	7
3.2	קהל היעד	8
3.3	אפיון פעילות המרכז	8
3.4	מיקום	9
3.5	המבנה בו יפעל המרכז	10
3.6	אבני דרך בתכנית ההקמה ולוחות זמנים	12
3.7	השותפים לתכנון, הקמה והפעלת המרכז	12
3.8	תקציב הקמת המרכז	13
3.9	הפעילות העסקית	13
4	מדיניות עסקית	14
5	מודל פעולה פיזי וכלכלי	16
5.1	מאפיינים פיזיים	16
5.2	תוכנית הכנסות	19
5.2	עלויות כוח אדם ועלויות תפעול והנה"כ	22
5.3	תחזית רוו"ה	24
5.4	תזרים מזומנים	25
6	כדאיות כלכלית	26
6.1	מתודולוגיה לבחינת כדאיות	26
6.2	מדדי הכדאיות	28
6.3	מבחני תקפות	30

נספחים



1 תמצית

מטרת תוכנית עסקית זו לאפיין כלכלית ועסקית הקמת מרכז "XXX" ולבחון את הכדאיות הכלכלית להקמת המיזם.

מרכז "XXX" המוקם הינו מרכז בינלאומי למורשת ערכית וחוייתית, שמטרתה קידום הזהות עם המהות הערכית שבבסיס XXX (להלן השם הגנרי: "מרכז מורשת חוייתית").

בירושלים כמות רחבה ועשירה של פעילויות מורשת ופעילויות חוייתיות. לירושלים חשיבות דתית, לאומית וההיסטורית. בעיר מתקיימים פעילויות רבות התורמות לתיירות בעיר ובארץ ועל ידי כך גם לכלכלת העיר והארץ. תחום זה בירושלים ככלל נתמך על ידי מוסדות ממשלתיים ומגוון ארגונים אחרים, המספקים תמיכה ומשאבים אחרים המסייעים לענף בעיר.

חזון מרכז XXX הוא קידום הצבה ויישום ייעוד חדש-ישן לעם היהודי, של חברת מופת, עשיית טוב וחסד. הקהלים העיקריים אליהם פונה המרכז כוללים את תלמידי מערכת החינוך, צה"ל, קבוצות מהארץ ומחו"ל במסע גיבוש זהות (כגון "תגלית" ו"מסע").

XXX יפעל במיקום מרכזי בעיר ירושלים, במבנה XXX, בסמוך ל-XXX. מבנה המרכז ממוקם באולם הפרוס על שטח כולל בהיקף של כ- 2,238 מ"ר. מקור הכנסות המרכז מכרטיסי כניסה למבקרים ומפעילויות נלוות הכוללות קפיטריה, אולם אירועים וכנסים וחנות מזכרות.

המרכז מהווה אטרקציה ייחודית באופייה ובאופן פעילותה בירושלים. הוא מלווה בוועדת היגוי המשתפת אישים בכירים במשרד החינוך ובצה"ל, המסייעים ליצור "קהל שבו" לפעילות המרכז, אשר תסייע לעמוד ביעד מבקרים שנתי שהוגדר בתוכנית העסקית כמפורט בהמשך.

הוגדר מודל פעולה כלכלי המבוסס על מידע רחב ומקיף הכולל יעדי פעילות, מחירי כרטיסים, נתוני עלויות ועוד. מאלו נגזרו הרווחים הצפויים. ערכנו ניתוח כלכלי ופיננסי מפורט ומצאנו כי המיזם כדאי כלכלית. להלן תמצית ממצאיו.

ערכנו גם מבחני תקפות לממצאים ומצאנו כי גם בהרעת התרחישים בהיקף סביר, המיזם עדיין כדאי כלכלית.

ריכוז תחזית הפעילות (אלפי ₪, לפני מע"מ)							
שנה	1	2	3	4	...	15	סה"כ
ממוצע אחוז מהפדיון	שנתי	שנתי	שנתי	שנתי	שנתי	שנתי	שנתי
סך הכנסות	5,884	9,199	13,212	13,332	...	13,332	188,279
רווח תפעולי	-50	1,808	4,013	4,108	...	4,104	55,025
תזרים מזומנים	129	1,552	3,319	3,393	...	3,391	45,691
ערך נכחי נקי							21,170

כל נתוני התכנית נקובים באלפי ₪ או ב- ₪, לפני מע"מ ובמחירים קבועים, כמפורט בגוף התכנית ובלוחות המצורפים, אלא אם צוין אחרת. במקרה של סתירה בין נתוני הלוחות למידע המופיע בטקסט, נתוני הלוחות גוברים.