دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة النجف الأشرف

الاستاذ المساعد الدكتور
إبراهيم جاسم جبار
جامعة الكوفة ـ كلية الادارة والاقتصاد

المدرس المساعد
دعاء علي هادي

دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة النجف الأشرف

Feasibility study of a project to establish a commercial complex in Najaf Governorate

الاستاذ المساعد الدكتور

إبراهيم جاسم جبار

جامعة الكوفة - كلية الادارة والاقتصاد

Asst. Prof. Ibrahim Jassim Jabbar

Faculty of Administration and Economics

Kufa University

Ibrahimj.alyaseri@uokufa.edu.iq

المدرس المساعد

دعاء علي هادي

Duaa Ali Hadi

المستخلص:

يهدف هذا البحث الى إعطاء مفاهيم دراسات الجدوى للمشروع الاستثماري بشكل مستفيض، اذ تعد دراسات الجدوى لأي مشروع خطوة مسبقة لها أهميتها الكبيرة و الحاسمة، حيث يعتمد على مخرجاتها متخذو القرار الاستثماري في المصادقة على المشروع قيد الدراسة او رفضهِ، فهذه الدراسة تعمل على تأكيد رجاحة المشروع في كافة الجوانب البيئية والقانونية و الفنية والمالية، فضلا عن التعرف على أهداف وخصائص دراسات الجدوى وجوانبها ومن ثم توضيح اهميتها عند صنع القرار الاستثماري.

وعلى ضوء هذه الدراسة يتم اعداد دراسة خاصة حول مشروع انشاء مجمع تجاري في محافظة النجف الاشرف . خاصة وان قطاع البناء في العراق يعد واحداً من أهم القطاعات في عملية التنمية الوطنية، ففيما يخص مشروعنا كان مشروعاً مربحاً وفق نتائج المؤشرات التي تم استخدامها من وجهة نظر الربحية التجارية، حيث ان مدة استرداد الكلفة للمشروع تعد جداً مناسبة، اذ بلغت ما يقارب (٢.٣) سنوات وهي مدة زمنية مقبولة

اما معيار صافي القيمة الحالية للمشروع عند معامل خصم ١٠% فقد ظهرت النتيجة موجبة

وهي (٢٣١,٧٠٤,٦٤٠)، وكذلك الحال بالنسبة الى معيار معامل الربحية فقد أظهرت النتائج بأنه أكبر من الواحد الصحيح وهي نسبة مقبولة (١.٣٠)، اما العائد المحاسبي فقد ظهرت قيمته تساوي (٤٠.٣٧%) بمعنى ان المستثمر يستطيع تحقيق هذه النسبة خلال السنة، وهي نسبة مشجعة للمستثمر في هذا المجال. اما بما يتعلق بمعيار معدل العائد الداخلي للمشروع فقيمته بلغت قيمته (١١.٩%) فقد اظهرت النتائج بأنها اكبر بكثير من سعر الفائدة، فكل ذلك يشير الى ان المشروع ممكن الاستثمار فيه وهو مجدٍ اقتصادياً.

الكلمات المفتاحية: مشروع، مجمع تجاري، النجف الأشرف

Abstract

The feasibility studies for any project is a preconceived step of great and decisive importance, as its outputs depend on the investment decision-makers in approving or rejecting the project under study. Feasibility studies and their aspects, and then clarify their importance when making an investment decision. In light of this study, a special study is being prepared on a project to establish a commercial complex in the holy province of Najaf. Especially since the construction sector in Iraq is one of the most important sectors in the national development process.

Regarding our project، it was a project according to the results of the indicators that were used from the viewpoint of commercial profitability،

AS the cost recovery period for the project is very appropriate، as it amounted to approximately (2.3) years it is an acceptable period of time، while the standard for the net present value of the project is at a discount factor of 10% The result appeared positive and it is (231، 704، 640) ، The same applies to the profitability factor ، as the results showed that it is greater than the correct one it is acceptable ratio (1.30) ، As for the accounting return < its value appeared equal to (40 . 37) ، meaning that the investor can achieve this percentage during the year An encouraging rate for the investor in this field . As for the standard of the internal rate of return for the project < its value amounted to (11. 9%) The results showed that it is much

higher than the interest rate ، all of which indicates that the project can be invested in and is economically feasible.

Keywords: project, commercial complex , The holy of Najaf

اولا: المقدمة

تزايد اهتمام دول العالم المتقدمة والنامية على حد سواء بدراسات الجدوى للمشروعات الاقتصادية بسبب ندرة الموارد الاقتصادية وخاصة رأس المال ولتحقيق الاستغلال الكفوء للموارد الاقتصادية من خلال توجيه الاستثمارات باتجاه المشروعات التي تحقق اكبر عائد اقتصادي صافي، بالاعتماد على معايير دراسات الجدوى الفنية والاقتصادية من خلال تطبيق الاساليب والادوات والاختبارات والاسس العلمية التي تقوم على المعرفة الدقيقة لاحتمالات نجاح او فشل المشروع الاستثماري لبيان جدوى إقامتها، واختيار المشروعات الامثل من بين البدائل المتاحة للاستثمار. وقد لاقت دراسات الجدوى وتقييم المشروعات اهتماماً كبيراً من قبل الباحثين والدارسين والمستثمرين ورجال الاعمال وصناع القرارات الاستراتيجية لأنها ضرورة حتمية في اي مخطط استراتيجي في المستقبل . فقد فرضت دراسات الجدوى نفسها كأحد الاساليب العلمية في ادارة التوسعات الاستثمارية والتطور التكنلوجي بالإضافة الى صنع القرارات. ولم تقتصر دراسات الجدوى على المجالات الاقتصادية فحسب، بل شملت المجالات العسكرية والاجتماعية والسياسية والاستراتيجية. وعليه فان اعداد دراسات جدوى لمشاريع قطاع البناء والتشييد الذي يشكل مفصلا مهما من مفاصل القطاعات الخدمية في العراق بشكل عام وفي محافظة النجف الاشرف بشكل خاص هو امر في غاية الاهمية نظرا للخدمات التي يقدمها هذا القطاع للمجتمع لما له من دور في تطوير البنى التحتية والاسهام في توفير فرص عمل للشباب العاطلين عن العمل واضفاء مظهر حضاري للمحافظة والاسهام في تحسين مستوى المعيشة.

أهمية البحث

يكتسب البحث اهميته من كونه يسعى الى القيام بأجراء دراسات جدوى اقتصادية لإنشاء مجمع تجاري في محافظة النجف الاشرف، فضلاً عن القيام بدراسة الجدوى الفنية والمالية للمشروع ، وفي حال انجاز هذا المشروع فإنه سيكون فرصة استثمارية مهمة ، تسعى لتوفير فرص عمل والتخفيف من البطالة ، فضلاً عن ذلك فإن خدماته ستساهم في تحقيق الواردات لصاحبها، ناهيك عن الجانب الترفيهي للمواطنين والسائحين وإضافة الشكل الحضاري والمعماري للمحافظة .

مشكلة البحث

ان جوهر مشكلة البحث يكمن في قلة عدد المجمعات التجارية في محافظة النجف الاشرف

وفي الاماكن ذات الكثافة السكانية المرتفعة، ورغبة الافراد بالتسوق من الاماكن القريبة من سكناهم.

هدف البحث

يهدف البحث الى تسليط الضوء على مشروع مقترح لإنشاء مجمع تجاري من خلال اعداد دراسة جدوى فنية واقتصادية ومالية وتقديمها للمستثمرين بالشكل الامثل بحيث يؤدي الى النتائج المرغوب بها بأقل التكاليف الممكنة وتجنب الخسائر، فضلا عن سد حاجة المحافظة من المجمعات التجارية.

فرضية البحث

ينطلق البحث من فرضية مفاده انه على الرغم من وجود مجمعات تجارية في محافظة النجف الاشرف الا انها ما تزال لا تواكب الزيادة في اعداد الافراد المتسوقين نظرا لارتفاع الكثافة السكانية في المحافظة. فضلا عن ان انشاء مشروع مجمع تجاري في المحافظة يكون مجدٍ من الناحيتين الاقتصادية والمالية.

منهجية البحث

اعتمدت الباحثان الجمع بين المنهج التحليلي الوصفي والذي يعد الأسلوب الأفضل للوصول الى النتائج وتحليلها وتفسيرها، واستعمال المؤشرات الكمية لتحليل معطيات دراسات الجدوى للمشروع المزمع انشاءه .

ثانيا: الاسس النظرية لمفهوم دراسات الجدوى

ان توظيف الموارد الاقتصادية النادرة نسبياً في مجالات الاستثمار المختلفة يحتم على المستثمرين تحقيق الاستخدام الامثل لها من خلال تخصيص واختيار المشروعات الامثل من بين البدائل المتاحة للاستثمار، وفي ضوء ذلك لاقت دراسات الجدوى وتقييم المشروعات اهتماماً كبيراً من قبل الباحثين والمستثمرين ورجال الاعمال وصناع القرارات الاستراتيجية لأنها ضرورة حتمية في اي مخطط استراتيجي في المستقبل. فقد فرضت دراسات الجدوى نفسها كأحد الاساليب العلمية في ادارة التوسعات الاستثمارية والتطور التكنلوجي بالإضافة الى صنع القرارات.

ان لدراسة الجدوى مفاهيم متعددة وكثيرة لا يمكن حصرها في مفهوم واحد، وقد يرجع السبب في ذلك الى اختلاف وتعدد الزوايا التي يمكن النظر اليها في دراسة الجدوى، فقد جاء في تعريف على انها كل الدراسات المتعلقة بالفرصة الاستثمارية في مختلف مراحلها منذ ان كانت فكرة حتى الوصول الى القرار النهائي بقبول الفكرة باعتبارها مبررة اقتصادياً او رفض هذه الفكرة باعتبارها غير مبررة اقتصادياً[١]. وتعرف ايضا بانها مجموعة من التقديرات والاختبارات يتم إعدادها من أجل الحكم على صلاحية المشروع المقترح[٢]. في حين يرى اخرون ان دراسة الجدوى تتمثل بانها مجموعة من الأسس

العلمية من علوم الادارة والاقتصاد وبحوث العمليات والاحصاء والمحاسبة التي تستخدم في تجميع البيانات المختلفة وتحليلها من أجل تقويم المشروعات الاستثمارية، وأيضاً لتحديد صلاحيتها وعوائدها من عدة جوانب قانونية وتسويقية ومالية واجتماعية، سواء من وجهة نظر الفرد المستثمر أو من وجهة نظر الجهات الرسمية أو جهات التمويل[٣]. فهي أسلوب علمي يقيم حالة احتمالية لنجاح فكرة مشروع استثماري أو فشلها، فما هي إلا تقدير لمدى تحقق الاهداف التي تكون على أساسها العوائد والأرباح المتحققة اعلى ما يمكن للمستثمر أو للاقتصاد الوطني ككل .

ومن التعاريف اعلاه يمكن القول بان دراسات الجدوى هي سلسلة مترابطة من الدراسات التي تتم وفق أُسس علمية دقيقة، ويتم إجرائها من قبل خبراء ذوو معرفة وإلمام بالعلوم الاقتصادية من كافة النواحي ، فدراسة الجدوى هي العامل الرئيسي في تحديد قبول المشروع أو رفضه من أجل تقليل نسبة فشل المشاريع وتقليل معدلات الخسارة وهدر الموارد .

وتظهر أهمية دراسة الجدوى في صناعة القرار الاستثماري للكثير من الاطراف، فبالنسبة للفرد المستثمر تعتبر دراسة الجدوى أداة لاتخاذ القرار الاستثماري الأفضل، حيث تساعد في الوصول الى اختيار أفضل بديل من البدائل الاستثمارية باستخدام الموارد المتاحة؛ كما تعد وسيلة عملية تُعين متخذ القرار الاستثماري على المفاضلة بين الفرص الاستثمارية المتوفرة وبما يعظم أهداف المستثمر، فضلا عن ذلك تعد دراسة الجدوى بمثابة المرشد للمستثمر لما تتضمنه من معلومات ونتائج حول المشروع خلال مراحل تنفيذه، الامر الذي يساعد المستثمر على تجنب الخسائر وضياع الموارد، خاصة في المشروعات التي تتطلب موارد ضخمة[٤]. اما بالنسبة للبنك فهو يعد المصدر الاساسي للتمويل والجهة المانحة للقروض، فيتحتم عليه ان يجري دراسة جدوى للمشروع الذي سيمنحه القرض لتجنب الخسائر، اذ لابد من اطلاع البنك على أحوال وطبيعة البيئة التي يعمل فيها المشروع من خلال المعلومات المتوفرة بالإضافة الى معرفة مراحل وظروف نمو تلك البيئة والتفاعل معها، والتأكد من إمكانية استرداد القرض في موعده وكذلك تحديد حجم المخاطر عند اتخاذ قرارات الاقراض في المستقبل، وعدم الاكتفاء بالنظر الى سجلات الماضي فقط بل يجب أن يتأكد البنك من جدوى القرض اقتصادياً باستخدام اساليب التحليل المهتمة بالمستقبل مثل تقدير التدفقات النقدية المستقبلية وكذلك الموازنات التخطيطية[٥].

ثالثا: متطلبات دراسات الجدوى

عند القيام بدراسة الجدوى لابد ان تكون هذه الدراسة دقيقة ومعتمدة اعتماداً تام على البيانات

والمعلومات الوافية ولابد من القيام بها من قبل خبراء ومتخصصين في عدة مجالات حتى تكون دراسة ذات جودة وتكون دراسة ناجحة وهناك مجموعة من الاساسيات التي لابد من الالمام بها من قبل القائم على دراسات الجدوى وأبرزها ما يلي[٦] :

١-الإلمام بالتوجه الاستراتيجي :

بمعنى توفر المرونة في الاستراتيجية الاساسية للمشروع الاستثماري، والقابلية على التكيف ومواجهة التغيرات والمخاطر الحاصلة في عالم الاعمال، ولا يتم ذلك الا باختيار الاستثمارات الجيدة والسليمة التي تستطيع أن تحقق الاهداف، والتعرف على أسباب التغيرات التي تحصل في المجتمع، وبذل الجهد من أجل تطوير الكفاءات اللازمة من أجل البقاء .

٢- الاختيار بين البدائل والتحقق منها :

توجد بدائل متعلقة بالتكنلوجيا وبدائل متعلقة بالطاقة الانتاجية وموقع المشروع وأخرى بالمعدات وكذلك التمويل وغيرها، امام كل هذا التعدد تقوم دراسة الجدوى باختيار البديل الافضل والانسب مع تقديم مبررات لذلك .

٣- المعرفة التامة بنطاق المشروع :

ان الالمام بالمشروع وتحديد نطاقه بشكل دقيق جداً هو ضرورة للازمة، حتى يمكن وضع التقديرات التي تخص تكاليف المشروع، وتبرز أهمية هذا العنصر لاسيما في المشاريع الصناعية لأن نطاقها يتعدى موقع الانتاج ليضم مواقع اخرى كالمخازن الخارجية لتخزين المواد الاولية او المنتجات النهائية ، ويتضمن تحديد نطاق المشروع ما يلي :

١- كل الانشطة والعمليات المساعدة والتي تتعلق بالإنتاج .

٢- كل العمليات المقرر تنفيذها في موقع المنشأة .

٣- كل العمليات الخاصة بنقل وتخزين المدخلات والمخرجات بجميع أشكالها خارج الموقع.

٤- كل العمليات المختصة بمعالجة مخلفات وآثار التلوث .

٤- الحصول على البيانات اللازمة وجودتها :

يعد عامل الوقت والتكلفة من العوامل التي تحدد نوعية البيانات التي تعتمدها دراسة الجدوى، لذلك لابد من توخي الدقة والملاحظة السليمة في هذه البيانات، وذكر مراجعها من أجل التحقق منها والرجوع اليها في حال تطلب ذلك .

رابعا: مراحل دراسة الجدوى الاقتصادية

تنقسم دراسات الجدوى بطبيعة الحال الى ثلاثة مراحل اساسية، هي مرحلة دراسة الجدوى المبدئية، ومرحلة دراسة الجدوى التفصيلية، و مرحلة اتخاذ القرار في المشروع الاستثماري. ويمكن توضيح كل منهما من خلال ما يلي :

١.دراسة الجدوى المبدئية

بما ان دراسة الجدوى التفصيلية تحتاج الى جهد ووقت وتكاليف عالية فلا بد من القيام بدراسة جدوى مبدئية والتي تعد دراسة بسيطة عن المشروعات بمثابة التعرف عليها قبل اجراء دراسة الجدوى التفصيلية لها، وتكمن أهمية دراسة الجدوى المبدئية أو التمهيدية ايضاً في انها تحدد تكلفة الاموال المخصصة للاستثمار، ويمكن القول هنا بأن دراسة الجدوى التمهيدية تشمل جوانب متعددة منها البحث في الموانع القانونية والتعرف على وضع الاقتصاد الوطني وسياساته الاقتصادية ومدى الاستقرار السياسي والاجتماعي، دراسة قوانين التصدير والاستيراد وما تتضمن من موانع كالقيود التي تفرض على دخول مادة خام يحتاجها المشروع [٧] .

ويمكن النظر الى دراسة الجدوى المبدئية بانها عبارة عن تقرير أولي يمثل الخطوط العامة لجميع جوانب المشروع وتنظم بشكل مستند يتم تتخذ الرجوع اليها عند اتخاذ القرار من عدمه بإجراء دراسة الجدوى التفصيلية.

٢.مرحلة دراسة الجدوى التفصيلية

في هذه المرحلة يتم جمع البيانات والمعلومات التي تستخدم في تقييم المشروعات الاستثمارية على مختلف انواعها. او مجموعة البيانات والمعلومات الضرورية لدراسة وتقييم المشروعات للتعرف على جدوى الاستثمار فيها ومدى نسبة نجاحها واستمرارها لتخرج الى حيز التنفيذ[٨] .

وأهم مكونات دراسة الجدوى التفصيلية متكونة مما يأتي :

أ- دراسة الجدوى البيئية: وتعتبر دراسة الجدوى البيئية اولى الدراسات التفصيلية التي يستلزم البدء بها، فهي تمثل نقطة الفصل التي على اساسها يتم اتخاذ القرار الاستثماري بالقبول او الرفض للمشروع وتستخدمها الادارة البيئية في ادارة حمايتها للبيئة [٩].

ب- دراسة الجدوى القانونية : يقوم بها مختصون في التشريعات والقوانين ويحددون العلاقة بين المشروع والقوانين والتشريعات المنظمة لنشاط المشروعات، لبيان مدى التوافق مع أنظمة الدولة[١٠].

ت- دراسة الجدوى الفنية : تهتم بتحديد مستلزمات المشروع المقترح من مواد خام ومكائن ومعدات وكذلك عنصر العمل ومصادر الطاقة والمياه ووسائل النقل من حيث الكم والكيف [١١].

ث- دراسة الجدوى المالية : تعمل هذه الدراسة على ترجمة نتائج الدراسات الاخرى الى تقديرات مالية، وتضم هذه الدراسة تكاليف المشروع الاستثمارية والعوائد السنوية على مدى عمر المشروع المتوقع وتحدد كيفية تمويل

المشروع ومن ثم تقييم نتائج هذه الدراسة بمفهوم التدفقات النقدية.

ان الدراسة المالية تعد الاداة التي تساعد على تحديد أفضل مصادر التمويل المتوفرة والتكلفة التي يحتاجها كل مصدر من أجل اختيار الانسب من تلك المصادر بما ينعكس بصورة صحيحة على رأس المال المستثمر، فهي تمكن من تحديد الربحية التجارية للمشروع والتي على اساسها يتقرر قبول أو رفض المشروع، وذلك من خلال اعداد تقديرات للتدفقات النقدية الداخلة والخارجة [١٢].

٣.مرحلة اتخاذ القرار في المشروع الاستثماري

بعد ان ينتهي فريق العمل المتخصص مرحلة دراسة الجدوى التفصيلية للمشروع الاستثماري المقترح بكل انواعها يتم نقل هذه الدراسة مع كافة بياناتها من مخططات وخرائط و ملاحق الى الجهة التي تتخذ القرار سواء كان فرد أو مؤسسة من أجل النظر في المشروع واتخاذ القرار بالقبول أو الرفض. فاذا كان القرار هو قبول المشروع سيُنقل من مرحلة ما قبل الاستثمار الى المرحلة التالية المعروفة بمرحلة الاستثمار وبعدها يتم البدء بإجراءات رصد المبالغ الملزمة بتنفيذ المشروع ومن ثم المباشرة بالتنفيذ. اما اذا كان القرار هو الرفض فهذا يعني بقاءهُ معلقاً او مؤجلاً عن التنفيذ الى فترة غير معلومة وبذلك خسارة الجهة التي كان من المقدر ان تستفيد من المشروع كل التكاليف بدءاً من الفكرة الاولية و انتهاءً بدراسة الجدوى التفصيلية[١٣].

خامسا: المضامين العملية لدراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع مجمع تجاري

يعد المشروع الاستثماري حجر الزاوية الاساس للبناء الاقتصادي، فهو يمثل أصغر وحدة اقتصادية للاستثمار يمكن اعدادها وتخطيطها وتمويلها وتنفيذها بمعزل عن كل المشاريع الاخرى، فاختيار البديل من بين المشاريع الاخرى المقترحة، يعد الخطوة الاولى من أجل الوصول الى القرار الصحيح، لذلك لابد ان تخضع المشروعات المقترحة لعملية التقييم التي تتطلب بيانات مفصلة تتعلق بالمشروع المقترح من حيث دراسة السوق والحركة التجارية والاقتصادية لما تمتلكه من مقومات النجاح، فضلا عن التعرف على نتائج تطبيق معايير الجدوى المستخدمة لدراسة المشروع. وقبل البدء في اعطاء وصف المشروع وتطبيق معايير الربحية التجارية لابد من سرد نبذة موجزة عن الواقع الاقتصادي والاجتماعي لمحافظة النجف الاشرف والتي سوف ينشأ فيها المشروع المقترح. النجف او كما يُطلق عليها النجف الاشرف (لتشرفها بوجود مرقد أمير المؤمنين علي بن أبي طالب عليه السلام) من أشهر محافظات العراق ، تقع جنوب العاصمة (بغداد)، وهي سادس

المدن العراقية من حيث عدد السكان بعد بغداد والموصل والبصرة والناصرية وبابل، حيث يبلغ عدد سكانها ما يقارب (١,٥١٠,٣٣٨) نسمة حسب اسقاطات عام (٢٠١٩) يعيش ٧١% منهم في الحضر، والبقية ٢٩% في الريف[١٤]. كما وتبلغ مساحة هذه المحافظة حوالي ٢٨٨٢٤ كم٢ وتشكل ٦.٦% من مساحة العراق. كما ان في المحافظة اربعة اقضية هي النجف، الكوفة، المناذرة، والمشخاب، كما تضم اثنا عشر ناحية تتبع هذه الاقضية[١٥]. ووفقا لهذه الاهمية التي تتمتع بها محافظة النجف الاشرف اتسمت المحافظة بالتغيير السكاني الذي كان من أسباب ارتفاعه، تيارات الهجرة المتزايدة والمختلفة فهي تميزت بعمرها الاستيطاني الطويل. فضلا عن كثرة الزائرين الذين يترددون على هذه المحافظة لغرض السياحة الدينية .

وتسهم المكانة الدينية لمحافظة النجف الاشرف في زيادة جذب الزائرين، جعلها تستقبل مئات الالاف من الزائرين، ومن ثم انعاش التجارة في هذه المحافظة من خلال زيادة الطلب على المنتجات المعروضة في الاسواق والمحلات التجارية. وبالتالي فان السياحة الدينية تعد الرافد الاقتصادي المهم للمحافظة وتنشط حركة التجارة فيها[١٦]. وسوف نتطرق وبشكل مفصل الى وصف المشروع المقترح واهم المعايير المستخدمة في الحصول على نتائج التدفقات النقدية وتحديد مقدار العوائد والخسائر.

١. وصف المشروع

يقع المشروع في محافظة النجف في منطقة تجارية ذات كثافة سكانية مرتفعة على مساحة (٣٠٠) م٢ بأبعاد بناية تكون (١٥×٢٠) م بواجهة بالغة ١٥ م وطول بالغ ٢٠ م. وهو عبارة عن مركز تجاري يسعى الى تقديم مجموعة متنوعة من الخدمات، كالمحلات التجارية والسوبر ماركت والعاب الاطفال، فالمشروع يستهدف الافراد والشركات والسياح ويهدف الى خلق فرصة استثمارية ذات عوائد جيدة وعائد مربح لصاحب المشروع . وتكون فترة انجاز المشروع حسب الظروف الطبيعية فترة لا تتجاوز السنة والنصف.

٢. الاثر البيئي والقانوني

تتسم هذه المشروعات بانها ليس لها اضرار بيئية كبيرة، اذ تتمثل مخلفات هذا المشروع بمجموعة من مواد الكرتون وبعض المخلفات البسيطة الاخرى وتتم معالجة هذا الاثر بتوفير سلال النفايات لجمع مخلفات تلك المخلفات، أما من الناحية القانونية فلا يتعارض مع التشريعات والقوانين العراقية السارية. علماً بأن عمر المشروع الافتراضي هو (٢٥) سنة .

٣. دراسة السوق المحلية :

تميزت محافظة النجف بطابعها الديني اضافة الى مكانتها التجارية، فهي تعتمد بالدرجة الرئيسية في وارداتها على ما تقدمه من خدمات تجارية وسياحية للزائرين بوصفها مدينة تجارية مهمة في العراق، فضلا عن الخبرات الموجودة فيها ورؤوس الاموال، الامر الذي طور التجارة وجعلها نشاطا مستمرا، مما زادت الرغبة لإنشاء المجمعات التجارية لسد حاجة المحافظة، وكذلك توفير فرص العمل ضمن القطاع الخاص وخارج الاطار الحكومي . فزيادة عدد السكان المستمر وتوفر القدرات الشرائية المرتفعة وكذلك عدد الزائرين للأغراض الدينية والاجتماعية، جعل من المولات التجارية تشكل فقرة أساسية في جدول متطلبات العائلة العراقية وهذا مؤشر على تفوق جانب الطلب على جانب العرض

٤. الدراسة الفنية والمالية لغرض تخمين الاسعار

ووفقا لهاتين الدراستين تم تحديد مواصفات البناء المعمارية والانشائية والميكانيكية، وتم تحديد انواع المواد الداخلة في البناء من قبل المهندسين، كما تم تخمين مقدار التكاليف الرئيسية لإنشاء المشروع و كلف المكائن والمعدات والاثاث، فضلا عن تخمين اجور العاملين وتقدير مقدار العوائد الشهرية والسنوية من المرافق المختلفة للمشروع المقترح. والجداول الاتية توضح ذلك.

جدول (١)

التكاليف الاستثمارية الأولية للمشروع

التفاصيل	الكلفة
تكلفة الارض	٤٥٠,٠٠٠,٠٠٠
تكلفة الاعمال المدنية والانشائية	**١٣٨,٨٠٥,٠٠٠**
كلف الاثاث والمعدات	**٨٠,١٦٠,٠٠٠**
الكلف ما قبل التأسيس	٣,٠٠٠,٠٠٠
مجموع التكاليف	**٦٦٨,٩٦٥,٠٠٠**
احتياطي الطوارئ(٥%)	**٣٣,٤٤٨,٠٠٠**
اجمالي التكاليف الاستثمارية	**٧٠٢,٤١٣,٠٠٠**

٢. مجموع التكاليف التشغيلية

جدول(٢)

التكاليف التشغيلية

التفاصيل	الكلفة
الاجور والرواتب	**٣٦,٦٠٠,٠٠٠**
٣- اجور الماء والكهرباء	**٦,٤٨٠,٠٠٠**
الاندثار	**١٥,٣٥٠,٢٥٠**
مجموع التكاليف التشغيلية	**٥٨,٤٣٠,٠٠٠**

٣. الايرادات المتوقعة من المشروع

جدول(٣)

الايرادات السنوية المتوقعة من المشروع

التفاصيل	العدد	مبلغ الايجار	مبلغ الايجار شهريا	مبلغ الايجار سنوياً
١- مرآب السيارات	١	١٥٠٠,٠٠٠	١٥٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠,٠٠٠
٢- محلات الطابق الارضي	١٥	٦٥٠,٠٠٠	٩,٧٥٠,٠٠٠	١١٧,٠٠٠,٠٠٠
٣- محلات الطابق الاول	١٥	٦٥٠,٠٠٠	٩,٧٥٠,٠٠٠	١١٧,٠٠٠,٠٠٠
العاب	٤	١,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٨,٠٠٠,٠٠٠
٤- مطعم	١	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢٤,٠٠٠,٠٠٠
ايراد المولد	١	٤,٧٥٠,٠٠٠	٤,٧٥٠,٠٠٠	٥٧,٠٠٠,٠٠٠
المجموع				٣٨١,٠٠٠,٠٠٠

سادسا: المعايير المستخدمة ونتائج دراسة جدوى المشروع

١. معيار صافي الأرباح السنوية

معيار صافي الربح = الايرادات الكلية للمشروع – الكلفة التشغيلية للمشروع

معيار صافي الربح= ٢٢٥٠٠٠٠٠٠ – ٧١٦٩١٠٠٠

=١٥٣٣٠٩٠٠٠

٢. فترة الاسترداد

يهدف هذا المعيار الى قياس الوقت اللازم للمشروع ليسترد المستثمر جملة استثماراته من خلال صافي العوائد النقدية السنوية، وعليه فان مدة الاسترداد تتمثل في عدد السنوات التي يستطيع المشروع خلالها ان يجمع الايرادات النقدية الصافية والتي تكفي لتغطية قيمة استثماراته الاجمالية، ويتم قبول المشروع اذا كانت المدة التي يسترد المشروع راس ماله باقل من حد معين مستهدف.

مدة الاسترداد = الكلفة الكلية للمشروع ÷ صافي الربح السنوي

الكلفة الكلية للمشروع= الكلفة الاستثمارية الاولية + الكلفة التشغيلية

الكلفة الكلية للمشروع = ٧٠٢,٤١٣,٠٠٠ + ٥٨,٤٣٠,٠٠٠

=٧٦٠,٨٤٣,٢٥٠

مدة الاسترداد = ٧٦٠,٨٤٣,٢٥٠ / ٣٢٢,٥٧٠,٠٠٠

= ٢,٣

٣. معيار صافي القيمة الحالية

يعد هذا المعيار من الطرق المهمة والجادة في تقييم المشاريع الاستثمارية، اذ انها تأخذ بمبدأ القيمة الزمنية للنقود. وفق هذا المعيار تكون الطريقة هنا قائمة على اساس ان القيمة الحالية لمبلغ من المال يمكن الحصول عليه بصورة اكبر من قيمته الحقيقية في الوقت الحاضر عن الحصول عليه نفسه بعد فترة من الزمن وهذا يعود لاختلاف القوة الشرائية بين المدتين، فقيمة النقود تنخفض مع مرور الزمن لارتفاع الاسعار، فمعيار صافي القيمة الحالية يتصف بأنه يأخذ في الاعتبار معامل التفضيل الزمني سواء بالنسبة للتكاليف أو العوائد.

القيمة الحالية = صافي الربح المتحقق السنوي × معامل الخصم

القيمة الحالية = صافي الربح المتحقق السنوي × معامل الخصم

القيمة الحالية = ٣٢٢,٥٧٠,٠٠٠ × ٩.٠٧٧

= ٩٩٢,٥٤٧,٨٩٠

صافي القيمة الحالية عند معامل خصم ١٠% – الكلفة الكلية للمشروع

= ٩٩٢,٥٤٧,٨٩٠ – ٧٦٠,٨٤٣,٢٥٠

صافي القيمة الحالية = ٢٣١,٧٠٤,٦٤٠

٤. معيار معدل العائد المحاسبي

وهو تعبير عن متوسط الارباح المتمثلة بنسبة معينة من متوسط المبالغ المستثمرة، ويتم احتسابه بالاستناد الى التنبؤ لما سيتحقق نتيجة حسابات الارباح والخسائر بالقيود المحاسبية للمشروع الاستثماري

معدل العائد المحاسبي= صافي الربح السنوي– الاندثارات / الكلفة الكلية للمشروع ×١٠٠

معدل العائد المحاسبي = صافي الربح السنوي – الاندثارات / الكلفة الكلية للمشروع × ١٠٠

= ٣٢٢,٥٧٠,٠٠٠ – ١٥,٣٥٠,٢٥٠ / ٧٦٠,٨٤٣,٢٥٠ ×١٠٠

= ٤٠.٣٧ %

٥. معيار معدل العائد الداخلي للاستثمار / معامل الخصم

هذا المعيار هو سعر الخصم الذي يعمل على جعل القيمة الحالية للعوائد مساوية للقيمة الحالية لتكاليف المشروع المتوقعة خلال عمره الانتاجي المتوقع. فالمشروع يُقبل في حال اذا كان معدل العائد الداخلي اعلى من سعر الفائدة والقيمة الحالية في المشروع غير سالبة، اما في حال اذا كان المعدل الداخلي للعائد أقل او يساوي سعر الفائدة فيُرفض المشروع .

العائد الداخلي للاستثمار عند معامل خصم ١٢% = الايراد السنوي × معامل الخصم ١٢%

= ٣٢٢,٥٧٠,٠٠٠× ٧.٨٤٣

= ٢,٥٢٩,٩١٦,٥١٠

صافي القيمة الحالية للعائد = القيمة الحالية – الكلفة الكلية الاستثمارية

= ٢,٥٢٩,٩١٦,٥١٠ – ٧٦٠,٨٤٣,٢٥٠

= ١,٧٦٩,٠٧٣,٢٦٠

العائد الداخلي للاستثمار عند معامل خصم ١٥% = الايراد السنوي × معامل خصم ١٥%

= ٣٢٢,٥٧٠,٠٠٠ × ٦.٤٦٤

= ٢,٠٨٥,٠٩٢,٤٨٠

صافي القيمة الحالية للعائد = القيمة الحالية – الكلفة الكلية الاستثمارية

= ٢,٠٨٥,٠٩٢,٤٨٠ – ٧٦٠,٨٤٣,٢٥٠

= ١,٣٢٤,٢٤٩,٢٣٠

معدل العائد الداخلي =

معامل الخصم السابق+... $\frac{\text{صافي القيمة الحالية لمعامل الخصم السابق}}{\text{صافي معامل الخصم السابق–الصافي القيمة الحالية لمعامل الخصم اللاحق}}$ × معامل الخصم اللاحق – معامل الخصم السابق×١٠٠

= ١٢% + ١,٧٦٩,٠٧٣,٢٦٠ / ١,٧٦٩,٠٧٣,٢٦٠ – ١,٣٢٤,٢٤٩,٢٣٠ × ١٥% –١٢% ×١٠٠

= ٠.١٢+ ١,٧٦٩,٠٧٣,٢٦٠ / ٤٤٤,٨٢٤,٠٣٠ ×٠,٠٣

= ٠.١٢ = ٠,٠٣× ٣,٩٧٧

= ٠.١٢ + ١١٩,٣١

= ٠.١٢ + ١١٩,٣١ ×١٠٠

= ١١.٩ %

النتائج النهائية لتطبيق المعايير

جدول(٤)

نتائج المعايير المستخدمة في المشروع الاستثماري

المعيار المستخدم	قاعدة حكم القرار	النتيجة الفعلية للمشروع	القرار
١- فترة الاسترداد	كلما كانت مدة الاسترداد اقل كلما كان أفضل	سنتان وثلاثة أشهر	مقبول
٢- صافي القيمة الحالية عند معامل خصم ١٠%	يجب أن تكون موجبة وأكبر من الواحد	عند سعر فائدة ١٠% ظهرت ٢٣١,٧٠٤,٦٤٠	مقبول

٣- معيار معامل الربحية	اذا كان >أكبر من ١ فإن المشروع رابح اذا كان < اصغر من ١ فإن المشروع خاسر وفي حال =١ فإن المشروع لارابح ولاخاسر	١.٣٠	مقبول
٤- معدل العائد المحاسبي	معدل العائد المحاسبي>معدل الحصول على الاموال في المصارف فإن المشروع رابح معدل العائد المحاسبي< معدل الحصول على الاموال في المصارف فإن المشروع خاسر	٤٠.٣٧ % > سعر الفائدة (٨-١٠)%	مقبول
٥- معدل العائد الداخلي	معدل العائد الداخلي>معدل الحصول على الاموال في المصارف فإن المشروع رابح معدل العائد الداخلي< معدل الحصول على الاموال في المصارف فإن المشروع خاسر	١١.٩ % > معدل الفائدة على الايداع بالمصارف والبالغ من (٨%-١٠%)	مقبول

يلاحظ من خلال الجدول(٤) ان جميع المعايير تشير الى جدوى المشروع من وجهة نظر الربحية التجارية، حيث ان مدة استرداد الكلفة للمشروع تعد جداً مناسبة، اذ بلغت مايقارب(٢.٣) سنوات وهي مدة زمنية مقبولة من قبل صاحب القرار الاستثماري لأن المستثمر قادر على استرداد أمواله خلال المدة المحددة .اما معيار صافي القيمة الحالية للمشروع عند معامل خصم ١٠% فقد أظهرت النتائج ان قيمته كانت موجبة وهي مشجعة جداً، وكذلك الحال بالنسبة الى معيار معامل الربحية فقد أظهرت النتائج بأنه أكبر من الواحد الصحيح وهي نسبة مقبولة (١.٣٠)، اما العائد المحاسبي فقد رأينا ان قيمته تساوي (٤٠.٣٧%) بمعنى ان المستثمر يستطيع تحقيق هذه النسبة خلال السنة، وهي نسبة مشجعة للمستثمر في هذا المجال. اما بما يتعلق بمعيار معدل العائد الداخلي للمشروع والتي بلغت قيمته (١١.٩%) فقد اظهرت النتائج بأنها اكبر بكثير من سعر الفائدة، فإن المشروع يعد مربحاً ومجدياً من وجهة نظر الربحية التجارية .

الاستنتاجات

١- ان دراسة الجدوى للمشروع الاستثماري تساهم بشكل كبير في تحديد قبول المشروع او رفضه وكذلك تحديد مدى الربحية منه وتجنب الخسائر، اذ أن الهدف من هذه الدراسة هو اعطاء نتائج رقمية دقيقة تساعد المستثمر في اتخاذ القرار الاستثماري الملائم.

٢- حاجة المحافظة لمثل هذا النوع من المشاريع لغرض تسهيل عملية التسوق العائلي بعيدا عن مركز المدينة.

٣- أظهرت دراسة الجدوى عدم وجود آثار بيئية غير مرغوبة للمشروع بل على العكس، حيث أظهرت وجود آثار ايجابية للمشروع على البيئة المحيطة به و اضفاء مظهر حضاري للمحافظة.

٤- ان المشروع المقترح انشاؤه يحقق ربحية جيدة للمستثمر وفقا لمعايير الربحية، اذ يحقق قيمة حالية صافية موجبة وتغطي التكلفة الاستثمارية وهذا ما يجعله فرصة استثمارية مربحة.

٥- ان اغلب معايير الجدوى الاقتصادية لهذا المشروع ، تؤكد ان المشروع ذو جدوى اقتصادية، مما يجعل من الممكن الاستثمار فيه.

التوصيات:

١- ضرورة انشاء مثل هذه المشاريع لما تحققه من عوائد تسهم في تنشيط الحركة التجارية والعمرانية والاقتصادية في محافظة النجف .

٢- ضرورة العمل على وضع مخططات هندسية جديدة وحديثة للمحافظة تمكن المستثمر من اختيار الموقع المناسب لإنشاء المشروع الاستثماري، فمثل هذه المخططات تساعد في تحقيق مظاهر حضارية ومعمارية .

٣- المساعدة على توفير عوامل الجذب في مجالات الاستثمار في قطاع البناء .

٤- وجوب العمل على تقديم الدعم المالي للمستثمرين، وكذلك توفير الموارد الاولية اللازمة وبأسعار مدعومة من قبل الدولة .

٥- لا يفضل الاستثمار في المشروعات التي لا تعطي أرباحاً ولا خسائر، لأن الهدف الأساس من المشروعات الاستثمارية الخاصة هو تحقيق أقصى ربح ممكن .

الهوامش والمصادر:

(١) خليل محمد عطية، دراسات الجدوى الاقتصادية، القاهرة، ٢٠٠٨، ص٥.

(٢) أحمد عبد الرحيم زردق و محمد سعيد بسيوني ، مبادى ء دراسات الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات الاستثمارية، ط١ ،عمان ،٢٠٠٩ ، ص ٤٣.

(٣) طاهر مرسي عطية، دراسة الجدوى للمشروعات الصناعية، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٨٢، ص ٩.

(٤) عبد المطلب عبد الحميد، دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية، وقياس الربحية التجارية والقومية، مكتبة ومطبعة الاشعاع الفنية ،٢٠٠٠، ص ص ٢٧- ٢٨ .

(٥) عبد المطلب عبد الحميد، مصدر سابق، ص٢٩.

(٦) يحيى عبد الغني ابو الفتوح، أسس واجراء دراسات جدوى المشروعات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية ٢٠٠٣، ص ٣١.

(٧) شقيري نوري موسى، اسامة عزمي سلام، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات الاستثمارية، دار المسيرة للطباعة والنشر، ط١، عمان، الاردن، ٢٠٠٩، ص٣٨ .

(٨) عبد العزيز السيد مصطفى، دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات مع تطبيقات باستخدام MS EXCEL 2007،جامعة القاهرة، ٢٠١٢، ص ٩ .

(٩) احمد محمد غنيم، دراسات جدوى المشروعات، ط١، مصر، ٢٠١٠، ص٦٢ .

(١٠) أحمد محمد غنيم، مصدر سابق، ص٧٦.

(١١) عبد العزيز مصطفى عبد الكريم و رشاد مهدي هاشم، التخطيط الصناعي، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر، الموصل، ١٩٨٩، ص ٨٩ .

(١٢) خليل محمد خليل، دراسات الجدوى وتقييم المشروعات، الاكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، ٢٠١٠، ص٥٥.

(١٣) قاسم ناجي حمندي، اسس اعداد دراسات الجدوى وتقييم المشروعات مدخل نظري و تطبيقي، دار المناهج للنشر و التوزيع ، عمان، ٢٠٠٨، ص٦٤.

(١٤) جمهورية العراق، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للاحصاء، المجموعة الاحصائية السنوية ٢٠١٨-٢٠١٩، ص٥٣.

(١٥) المجموعة الاحصائية السنوية، ٢٠١٨-٢٠١٩، ص5.

(١٦) اجندة اعمال محافظة النجف الاشرف، مركز المشروعات الدولية الخاصة، ص١٧.