

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

الاستاذ الدكتور
مايخ شبيب الشمري
جامعة الكوفة - كلية الإدارة والإقتصاد

المدرس المساعد
مصطفى مكي عبد الحسين
دائرة مباني النجف الأشرف



دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكفة

Feasibility study

For the construction of a housing complex (500) low cost houses

المدرس المساعد
مصطفى مكي عبد الحسين
دائرة مباني النجف الأشرف
Engineer

Mustafa Makki Abd Al- Hussein

الاستاذ الدكتور
مايخ شبيب الشمري
جامعة الكوفة - كلية الإدارة والإقتصاد
Prof. Dr.

Maih Shabib Al-Shimary

المستخلص
ينطلق هذا البحث من أهمية السكن الذي يمثل أهم حاجات الإنسان الضرورية التي لا يمكن أن يستغني عنها بأي حال، وللاهمية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي يحظى بها موضوع السكن ، بحيث أصبح علامة من علامات رقي البلدان وسمة مميزة لها هو توفير السكن الملائم لجميع أفرادها ، ركز البحث على فكرة إعداد دراسة جدوى لمشروع إستثماري سكني ، يتم فيها دراسة فكرة المشروع المقترح ودراسة الجدوى الفنية والتسويقية والمالية له ، وتحديد الجدوى من إقامة المشروع وبيان قبول المشروع أو رفضه ، ومن خلال البحث تم إستعراض الجانب التطبيقي وإعداد البيانات والجداول لوضع دراسة جدوى متكاملة لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة

المقدمة
يُعدُّ موضوع السكن والحصول على سكن ملائم وبأقل التكاليف من أهم الأمور التي تسعى أغلب الأسر الى تحقيقها، ومع تزايد الحاجة السكنية وإرتفاع الطلب على الوحدات السكنية الناجم عن الإرتفاع الكبير في الأسعار وتكاليف الإنشاء ، بات من الضروري الإهتمام بواقع القطاع السكني وإعطاء أهمية خاصة للإستثمارات السكنية والبحث عن الحلول الناجعة والكفيلة بتوفير السكن اللائق وبتكاليف منخفضة، من هنا جاءت فكرة المشروع بإنشاء مجمع سكني

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

البلد. ركزت تعريف هيئة الإستثمار على توظيف المال في أي نشاط من دون أن يحدد هذا النشاط إنتاجي أم إستهلاكي، وهل منفعته للوقت الحاضر أم المستقبل، وبهذا فإنه يتصف بالمرونة (٢) .

ثانياً : مفهوم المشروع الإستثماري

المشروع هو ذلك الإقتراح الذي يؤدي الى إستثمار مبلغ معين من المال من أجل القيام بمشروع جديد أو القيام بعملية توسعية لمشروع قائم، وذلك من أجل القيام بعملية إنتاج سلع جديدة، أو القيام بزيادة خطوط إنتاج سلع يتم إنتاجها حالياً، وذلك بهدف تحقيق أرباح أو زيادتها، أو من أجل تحقيق أهداف أخرى، وذلك خلال فترة زمنية معينة (٣) . يمكن تعريف المشروع الإستثماري بأنه إقتراح بتخصيص مقدار معين من الموارد في الوقت الحاضر لإستخدامها في خلق طاقة إنتاجية جديدة أو إعادة تأهيل طاقة إنتاجية كاملة أو العمل على توسيعها بهدف الحصول على عوائد نقدية متوقعة في المستقبل عبر مدة تكون طويلة نسبياً (٤) .

ويُعرف المشروع الإستثماري بأنه إئتلاف عناصر إقتصادية وإجتماعية وبيئية لبناء كيان إقتصادي يستطيع القيام بإجراء عمليات تحويل معينة لمجموعة من الموارد الإقتصادية الى

واطئ الكلفة، إذ إن كلفة بناء الدور الواطئة الكلفة هي أقل بكثير من كلفة بناء الدور المنفردة، وتتلام مع إمكانية أغلب شرائح المجتمع لاسيما الشرائح المنخفضة والمتوسطة الدخل الذي من شأنه أن يسهم في سد الحاجة السكنية والتخفيف من أزمة السكن، فضلاً عن كون الإستثمار في قطاع السكن من الإستثمارات المربحة والمجدية إقتصادياً.

المبحث الأول

مفهوم وأهداف المشروع ودراسات الجدوى

أولاً : مفهوم الإستثمار

يُعرف الإستثمار بأنه التخلي عن إستخدام أموال حالية لمدة معينة من الزمان قد تطول أو تقصر للحصول على مزيد من التدفقات النقدية المستقبلية للتعويض عن الفرصة الضائعة، حيث يساهم الإستثمار بدور مهم في تحقيق الأهداف الإقتصادية والإجتماعية للمشاريع، سواء كانت عامة أم خاصة، حيث يهدف الى تعظيم ثروة المستثمر عن طريق الأرباح التي يحققها للمشاريع الخاصة، أمّا المشاريع العامة فإنّ الهدف الأساس منها يتجلى في تحقيق المنفعة العامة (١) .

كما أشار قانون الإستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ في الفقرة (ن) من المادة (١) الى مفهوم الإستثمار إذ أنه توظيف المال في أي نشاط أو مشروع إقتصادي يعود بالمنفعة المشروعة على

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

على منتوجات المصانع التي تقوم بإنتاج وتحضير الأثاث والأدوات المنزلية الأخرى، وزيادة الطلب على هذه المواد يوفر فرص عمل إضافية في فروع صناعية مختلفة، إضافة إلى أنّ مردود الإستثمار في مشاريع الإسكان وما يرافقها من مشاريع إضافية مدروسة في المستقبل سيكون من أنجح الإستثمارات للأمد البعيد وخصوصاً على المستوى القومي (٧).

خامساً : العوامل المؤثرة في الإستثمار السكني
هناك مجموعة من العوامل تؤثر وتتحكم بالإستثمار السكني أهمها (٨) :

- ١- الإستقرار السياسي، والأمني، والإقتصادي
- ٢- التضخم والسياسة السعرية والنقدية
- ٣- الضرائب والرسوم
- ٤- القوانين والأنظمة المتعلقة بالإستثمار
- ٥- الحوافز والتسهيلات والضمانات التي يوفرها قانون الإستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦.
- ٦- السيطرة على أسعار مواد البناء من خلال قيام الدولة بإستيرادها وصيانة ودعم معامل الصناعات الإنشائية .
- ٧- القروض الميسرة للمستثمرين التي يمكن للمصرف العقاري العراقي منحها وبالتنسيق مع وزارة المالية، وبضمانة العقار نفسه .
- ٨- أسعار فائدة التمويل العقاري من قبل المصارف الأهلية المحلية والأجنبية، يؤدي إرتفاعها الى إرتفاع أسعار العقارات المباعة

أشكال ملائمة لإحتياجات أطراف ذات مصالح في المشروع (٥) .

ثالثاً: الإستثمار السكني

يمثل القطاع السكني أحد أدوات الإستثمار الحقيقية لأنه يقوم على أصول حقيقة هما المباني لذا فإنّ الإستثمار في مجال السكن يُعدّ من الإستثمارات المضمونة، وأهم مايشجع على الإستثمار في هذا المجال هو السوق، وبعبارة أخرى الطلب المرتفع والمتزايد على هذا النشاط في العراق، نتيجة الحاجة، وعدم تلبية العرض السكني لها. وعليه، فإنّ واقع قطاع السكن في العراق يشير الى الحاجة الماسة الى الإستثمارات سواء كانت محلية أم أجنبية وتهيئة المناخ الإستثماري الملائم لجذبها، وإتباع إستراتيجيات وسياسات إسكانية من شأنها دعم هذا القطاع الحيوي (٦).

رابعاً : الأهمية الاقتصادية للمشاريع الإستثمارية السكنية

إنّ الأهمية الاقتصادية للمشاريع الإسكانية تبرز بسبب روابطها الأمامية والخلفية مع النشاط الإقتصادي في المجتمع، إذ أنّ تأثير هذه المشاريع لا يتوقف عند توفير فرص عمل من جراء إقامة وإنشاء المباني السكنية وإنما يتعداه الى توفير فرص عمل في القطاعات التي تجهز المواد الخام لصناعة البناء، فضلاً عن ذلك نلاحظ إنّ إقامة مباني سكنية جديدة تزيد الطلب

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

بالتقسيط، ولكنه في الوقت نفسه يجذب رؤوس الأموال للإستثمار .

سادساً : مفهوم دراسة الجدوى

على الرغم من تعدد المفاهيم حول دراسة الجدوى إلا أنه يمكن التمييز بين مفهومين أساسيين لدراسة الجدوى ، أحدهما يمتاز بالبساطة والشمول وفيه تعني دراسة الجدوى (الدراسات التمهيديّة والتفصيلية التي تتعلق بالفرصة الإستثمارية في مراحلها المختلفة جميعها إبتداءً من كونها فكرة وإنهاء بالقرار النهائي بقبول تلك الفكرة أو رفضها (٩) .

ويمكن تعريف دراسة الجدوى بصورة عامة بأنّها (تلك السلسلة المتكاملة من الدراسات التمهيديّة والتفصيلية التي تقوم على إفتراضات معينة ، التي تتم على الفرص الإستثمارية منذ أن تكون فرصة حتى الوصول إلى قرار بقبول تلك الفكرة أو رفضها ، حيث تشمل هذه السلسلة المتكاملة من الدراسات مختلف الجوانب الإدارية والتسويقية والهندسية والفنية والمالية و التجارية ، ويقوم بإعدادها فريق مختص بذلك ويعمل كل واحد من هذا الفريق على وفق إختصاصه (١) .

وعلى وفق ذلك يمكن تحديد المقصود بدراسة الجدوى الإقتصادية لمشروع ما (بأنّها مجموعة من الأساليب العلمية المحددة و المستخدمة في جمع البيانات والمعلومات اللازمة لغرض دراسة المشروع المقترح وتحليل تلك البيانات بهدف

التوصل الى نتائج واضحة عن مدى صلاحية المشروع موضوع الدراسة من عدمه) (١) .

سابعاً: أهمية دراسة الجدوى

يمكن لنا تلخيص أهمية دراسة الجدوى كالاتي^٢ (١) :

• بالنسبة للمستثمر (الفرد)

لدراسة الجدوى أهمية كبرى وبالغة بالنسبة للمستثمرالفرد لأنها تحقق للفرد المستثمر الآتي :

١- تبين دراسات الجدوى المبدئية أو التمهيديّة مدى وجود فرص إستثمارية أو أفكار تستحق المزيد من الدراسات التفصيلية .

٢- على ضوء نتائج دراسات الجدوى يمكن للمستثمر الفرد أن يفاضل بين الفرص الإستثمارية المتاحة لديه وترتيبها .

٣- نتائج دراسات الجدوى تُعدّ مرشداً للمستثمر الفرد،والذي يمكن إتباعه خلال مراحل تنفيذ المشروع ،بحيث يمكن الرجوع إليه في مختلف مراحل التنفيذ.

• بالنسبة للمشروع (المؤسسة)

تُعدّ دراسة الجدوى الأساس في عملية إتخاذ القرارات المتعلقة بإقامة المشاريع كشاء الأراضي أو إقامة المباني و توريد الآلات والمعدات وكل مايلزم من دراسات وإجراءات وقرارات تنفيذية^٣ (١) .

١- مدى قدرة المشروع في تحقيق الأهداف التي يقوم من أجلها ، بحيث إنّ إقامة المشروع

ثامناً : أهداف دراسة الجدوى

- 1- تحديد الفرص المتاحة والبديلة لإختيار المشروعات الإستثمارية .
- 2- وضع أساليب وأنماط مبتكرة لتقييم المشاريع وتطويرها .
- 3- تعميق المفاهيم الخاصة لجميع النواحي الأساسية للمشاريع الإقتصادية .
- 4- التركيز على الدراسة التسويقية والأساليب المتطورة المستخدمة في التسويق .
- 5- تحديد أنواع التقنيات المستخدمة في المشاريع .
- 6- تحديد إمكانية توفير الخطط والبرامج التسويقية للمشاريع الإستثمارية .
- 7- تحديد الآثار الإقتصادية للمشاريع الإستثمارية المقترحة.
- 8- إختيار المشاريع الإستثمارية التي تساعد في حلّ المشكلات التي تواجه المجتمع مثل البطالة.
- 9- إختيار المشاريع التي تحقق أفضل عائد للقطاع الخاص ، وبأقل تكلفة وأقصى منفعة وبأقل تكلفة بالنسبة للقطاع العام .

ليس هدفا في حدّ ذاته ، وإتّما هو لغرض الحصول على منافع مادية معينة للمؤسسة .

٢- يتوقف قرار مؤسسات التمويل لمنح الإئتمان على دراسات الجدوى المقدمة لها ، وتعتمد مؤسسات التمويل الدولية على هذه الدراسة عند فتح مساعداتها لإقامة مشاريع التنمية الإقليمية في الدول النامية (١) .

٣- كما تساهم الدراسة في تحديد المصادر المتاحة لتمويل الإحتياجات الخاصة للمشروع ومدى توفرها وقدرتها على تزويد المشروع بالأموال عند الحاجة إليها ، والى حد ما سوف يتحقق العائد من وراء إستثمار هذه الأموال .

• بالنسبة للمجتمع

تساهم دراسة الجدوى الإقتصادية في حلّ المشكلات العامة للندرة النسبية في الموارد، وذلك لمواجهة الإحتياجات المتزايدة لأفراد المجتمع .

فإذا علمنا بأنّ خطط التنمية التي تعدها بعض البلدان ماهي إلا قائمة من المشاريع الإستثمارية ، لذا فإنّها إذا ما أرادت الدول النامية منها تحقيق برامجها الإنمائية ، فلا بد عليها أن تعطي لدراسة الجدوى أهمية كبيرة لكونها تمثّل الوسيلة الأساسية واللازمة لتحقيق الإستخدام الأمثل للموارد الإقتصادية المتاحة لديها تلك الموارد والتي تتميز بالندرة الحادة .

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

إتفقت أدبيات السكن على إطلاق عبارة السكن واطئ الكلفة على المجمعات السكنية والدوريات المساحات الصغيرة الواطئة الكلفة، أي التي تنخفض فيها نسبة الكلفة الى جملة المنافع مقارنة بالقدرة المالية لذوي الدخل المتدني، وهو سكن تنخفض فيه نسبة الكلفة الى جملة المنافع منه، وتكون تكاليفه في حدود القدرة المالية للمستفيد منه، وتحقق فيه المعايير الدنيا للسكن التي تحقق توفيراً في الكلفة وإستغلال الأمثل (كغرف النوم والمطبخ والحمام وغيرها) ويلبي حاجة

السكن الأساسية، أي تتوفر فيه المتطلبات الضرورية لحياة الإنسان من أمن وراحة وطمأنينة وحرية ويحقق الفرد فيه شخصية الذاتية^(١).

يعتمد البناء واطئ الكلفة على عاملين أساسيين هما^(١) :

١- السرعة بالبناء : ولتحقيق السرعة بالبناء هناك عوامل أساسية :

١-١ توحيد القياسات بالنسبة لكافة مكونات الدار .

١-٢ طريقة البناء : وهناك عدة طرق للبناء ولكل واحدة محاسنها وعيوبها :

١-٢-١ الطريقة التقليدية : من محاسنها توفير مناخي جيد أما عيوبها فهي تكاليف عالية

١٠- تقديم دراسة الجدوى للمصارف كمستند يثبت ربحية المشروع وفائدته الإثتمانية مما يجعله مقبولاً في التمويل .

المبحث الثاني

السكن واطئ الكلفة (المفهوم والأهمية)

نظراً لضخامة أزمة السكن والعجز الحاصل فيها في الآونة الأخيرة نتيجة الإختلال بين قوى العرض والطلب قياساً بمعدل النمو السكاني وحجم الأسر وقلة التخصيصات المالية في قطاع السكن فقد دفع ذلك المخططين والقائمين بأعمال السكن للبحث عن الحلول السريعة والكفيلة بتوفير السكن اللائق بأقل التكاليف والتي يمكن أن يتحملها أغلب شرائح المجتمع وإختصار عامل الزمن .

أولاً : مفهوم السكن واطئ الكلفة

مع تزايد الحاجة الملحة في طلب السكن وعدم الكفاية المالية لتغطية هذه الحاجة توالى الإجتهدات والإقتراحات لتقديم أنجح الوسائل لتخفيض كلفة السكن بإعتبار أنّ عدم توفر الأموال اللازمة يشكل القبة الرئيسة في سبيل إقامة السكن المناسب لكل محتاج، ومن هنا إنطلقت فكرة البناء واطئ الكلفة وبدأ البحث عن أفضل وأرخص الوسائل لتأمين السكن المريح بتحقيق شروط تأمين في مجموعها الحياة الكريمة للمالك أو القاطن على حد سواء^(١).

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

ثالثاً: أهداف السكن واطئ الكلفة

- ١- تقليل مدة الإنجاز.
 - ٢- التخفيض في الكلفة.
 - ٣- تحسين النوعية نتيجة السيطرة على الظروف الخاصة بالعملية البنائية .
وتتمثل هذه الأهداف بالآتي (٢) :
 - ١- تقليص حجم الأعمال الإنشائية في الموقع .
 - ٢- تقليل نسبة التلف والهدر بالمواد الأولية .
 - ٣- تحقيق نوعية أفضل نتيجة السيطرة النوعية العالية .
 - ٤- عدم توقف العمل نتيجة للظروف الجوية في العمل الموقعي
 - ٥- تجنب مشاكل العمل اليدوي بالطرق البنائية التقليدية
 - ٦- إختصار مدة الإنجاز وما يتبعها من تقليل الأجر المدفوعة وتوفير رأس المال .
- رابعاً : الأنظمة الإنشائية المصنعة
- بالنسبة لمشاريع السكن واطئة الكلفة تم إختيار نوعان من الأنظمة المصنعة (٢) :
- أ- البناء الجاهز المسبق الصب (نظام دسكون)
يعتمد هذا النظام على البناء الجاهز المسبق الصب ويصنف إعتياداً على كيفية تحمل ونقل الأتقال على الشكل الآتي :
- ١- بإستعمال الجدران الحاملة للأتقال
 - ٢- بإستعمال النظام الهيكلي

وبطيئة وكثرة العمالة الغير ماهرة وعدم الدقة في التنفيذ.

١-٢-٢ الطريقة الحديثة : ومن محاسنها سرعة الإنجاز وقلة التكاليف ودقة العمل وتقليل العمالة غير الماهرة ، ومن عيوبها مشاكل العزل الحراري .

٢-تقليل العمالة الغير ماهرة في العمل .

ثانياً: العناصر الواجب توفرها في السكن واطئ الكلفة

يمكن حصر العناصر الواجب توفرها في السكن واطئ الكلفة كالآتي (١) :

١-توفر الحد الأدنى من المرافق الصحية (المطبخ والحمام).

٢- أن تكون مواد البناء محلية وقوية بدرجة كافية لمقاومة عوامل الطبيعة ،وتحافظ على التكييف ،ولا تحتاج إلى قدر كبير من الصيانة .

٣- أن يراعى في التصميم أغراض السكن كي يتناسب مع حياة الأسرة التي ستعيش فيها .

٤- أن تتوفر في السكن التهوية والإضاءة والإستقلال الذاتي للأسرة بالإضافة الى قابلية التوسع في حال إرتفاع عدد أفراد الأسرة مستقبلاً.

٥- أن يتم بناء السكن في مناطق التنظيم السكني بعيداً عن مصادر التلوث كالدخان وفضلات المصانع وغيرها .

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

الوقت والكلفة لكن أي تعارض بين هذه المكونات في مرحلة التصميم يؤدي الى التأخير في تجميعها.

ب - باستخدام القوالب الجاهزة (نظام ماسكون)

هذا النظام يتضمن إستخدام قوالب جاهزه للجدران وللسقوف لكل وحدة سكنية، والهدف من إستخدام هذا النظام هو تجهيز مكونات البناء مثل (الأبواب والشبابيك وحديد التسليح والحمامات وغيرها) وتجميعها في الموقع وذلك لإنجاز الوحدات السكنية المتكررة بأعداد كبيرة وبكلفة مناسبة وبوقت قصير وبدقة عالية، ويعتمد هذا النظام على تكرار الوحدات السكنية وبمخططات متكررة ومتشابهه لتقليل كلفة التنفيذ الى الكلفة المناسبة (٢) .

٣- بإستعمال النظام الصندوقي

أهم مزايا النظام :

١- الزمن المحدد لإنجاز المشروع قليل لإن المركبات البنائية معتمدة على أبعاد منمطة محددة ومصممة مسبقاً .

٢- مرونة النظام يوفر إمكانية التوصل الى أشكال متعددة للمبنى .

٣- النظام الإنشائي المستخدم يمكن أن يستخدم لمباني تتراوح بين ٢-٢٢ طابق .

مساوئ نظام ديسكون :

١- هناك واجهة كبيرة دائماً مغلقة بدون نوافذ وهي تعطي حمل نهائي للبنية ويؤثر على الشكل الخارجي للبناء.

٢- ان المكونات الرئيسية للنظام البنائي يمكن تجميعها كوحدة متكاملة بصورة مسبقة وهي توفر



والمعمارية اللازمة لإنشاء هيكل متكامل من جميع الأجزاء، وهذه التفاصيل تشمل الأقواس والمضلعات والبروزات والقواطع والدرج والستارة

هذا النظام متكامل يعتمد على الصب الموقعي للكونكريت والمقصود بالمتكامل فهو إحتواء القوالب على جميع التفاصيل الإنشائية

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

الزمن في إيصال الوحدات الى موقع العمل الى الحد الأدنى الممكن .

وأهم المميزات لهذا النظام (٢) :

- ١- القوى العاملة تكون متخصصة ومقسمة .
- ٢- إستخدام الأدوات والمكائن والمعدات الأخرى التي تكون عادةً آلية لإنتاج أجزاء قياسية وأجزاء قابلة للتحويل، كذلك يمكن إختصار بعض العمليات التي تلبى مرحلة الإنشاء (من عمل التأسيسات الكهربائية ومجاري المياه الصالحة للشرب وكذلك نظام التصريف من خلال وضعها ضمن الوحدة المسبقة الصنع) مما يؤدي الى إختزال الزمن .

المبحث الثالث

دراسة الجدوى الفنية والتسويقية والمالية

للمشروع

أولاً : دراسة الجدوى التسويقية للمشروع

تُعد مرحلة دراسة الجدوى التسويقية مرحلة مهمة وأساسية عند إعداد دراسة الجدوى الإقتصادية لأي مشروع ، وتحل أولوية مطلقة ومكانة متميزة كونها تعد الخطوة المهمة لإستكمال الخطوات الأخرى في إعداد دراسة الجدوى . إذ تسعى هذه الدراسة الى التأكد من وجود طلب كاف على منتجات المشروع المزمع إنشاؤه وكذلك التأكد من وجود سوق لتصريف منتجات المشروع ، ليتم تحديد الكميات التي يمكن إنتاجها خلال العمليات الإنتاجية للمشروع . ولا

وغيرها، هذه القوالب تصنع من الألمنيوم ،تم إستخدام هذا النظام في العراق عام ١٩٨١ حيث تم تنفيذ (٥٠٠) وحدة سكنية في مشروع إسكان الكرخ ،وقد تم إستخدامه للمرة الثانية في مشروع السيدية حيث أنشئت (١٠٠٠) وحدة سكنية (٢) .

مزايا هذا النظام :

١- الأبعاد والقياسات لإرتفاع قوالب الجدران صُممت بحيث تغطي الإرتفاع الكامل للجدران أمّا أطوال قوالب السقوف فصُممت بطول يغطي نصف عرض السقف تقريباً، أقصى عرض للقوالب بضمنها الجدران والسقف (٦٠) سم ،وهذه الأبعاد تعطينا السهولة والسرعة لفتح القالب وتركيبه .

٢- أمّا الوزن فأكبر قطعة قالب لا تزن أكثر من (٣٢) كغم وهذا يُمكن العامل من حمل قطع القالب وتثبيتها أو نقلها من شقة لأخرى ويؤدي الى السهولة والسرعة بالتنفيذ .

٣- إمكانية إستعمالها أكثر من مرة وإنّ عملية إنتاج الوحدات تكون بجودة عالية في النوعية (نتيجة التكرار في الإنتاج بأستعمال عمال متخصصين لكل مرحلة) .

٤- إنّ إنشاء معمل الصب الموقعي يجب أن يتم بعد تخطيط مسبق لموقع العمل وقربه من المواد الأولية، وكل ذلك يؤدي الى إختصار

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

ومعدات ، وأيادٍ عاملة ، ومواد خام ، وأثاث وتجهيزات أخرى) ، للوصول الى تقدير التكاليف المصاحبة لإنشاء المشروع وكذلك الوصول الى البيانات والمعلومات اللازمة لإعداد دراسات الجدوى اللاحقة ، وتقييم المشروع بشكل نهائي^(٢٧) .

١- وصف المشروع

المشروع هو إنشاء مجمع سكني يتكون من (٥٠) دار، مساحة كل دار (٢٠٠) مترمربع وبمساحة بناء (١٠٠) مترمربع، تتكون الدار الواحدة من غرفتين وصالة وإستقبال ومطبخ وصحيات، إضافة الى المنور والكراج الخارجي ، وهوبناء واطئ الكلفة يتم إنشاؤه على وفق التقنية الحديثة للبناء المصنع بإستخدام الصب الموقعي الذي من شأنه إضفاء المتانة للوحدات السكنية وإختصار الوقت، وهي طريقة حديثة يتم فيها إستخدام القوالب الجاهزة من صفائح الألمنيوم (قوالب أمريكية).

يحتوي المجمع السكني على الآتي :

• الأبنية الخدمية

وتشمل إنشاء (مدرسة إبتدائية و جامع (مصلى) و مركز صحي، و سوق عصري) .

• البنية التحتية

وتشمل (إنشاء شبكة ماء للإسالة ،إيصال الكهرباء والصرف الصحي ،ويتضمن الطرق والمساحات الخضراء).

تقتصر أهمية دراسة الجدوى التسويقية على تحديد الطلب لمنتجات المشروع المزمع إنشاؤه أو تقديره فحسب بل إنها تُعد الأساس في تحديد الطاقة الإنتاجية للمشروع وما يرتبط بذلك من تقدير للتكاليف المتوقعة ، و تظهر أهميتها في رسم السياسة الترويجية والتسويقية للمنتج ومعرفة الطرائق المناسبة للوصول المنتج الى المستهلك^(٢٥) .

وتتضمن دراسة الجدوى التسويقية بصورة عامة عدة جوانب منها^(٢٦) :

أ- دراسة الطلب والعوامل المحددة له للمنتجات التي سينتجها المشروع المزمع إنشاؤه .

ب- دراسة العرض والعوامل المحددة له للمنتجات التي سينتجها المشروع المزمع إنشاؤه .

ج- التعرف على السوق الذي سوف تباع فيه المنتجات وحجمه وخصائصه ، وهل هو سوق تحكمه المنافسة أو لا .

د- تقدير نصيب منتجات المشروع في السوق في ضوء تحليلي الطلب والعرض .

هـ- معرفة درجة تدخل الدولة فيما يتعلق بسعر منتجات المشروع المزمع إنشاؤه.

ثانياً : دراسة الجدوى الفنية للمشروع

يقصد بالدراسة الفنية للمشروع ذلك الجزء الفني والتقني من دراسة الجدوى التفصيلية ، الذي يهتم بتحديد الاحتياجات اللازمة لإنشاء المشروع وتشغيله كافة من (أرض ومبانٍ ، ومكائن

٢- أهمية المشروع

١-٢ المشروع يمثل فرصة إستثمارية مربحة وخطوة لتشجيع شركات الإستثمار في القطاع الخاص للإستفادة من فكرة تنفيذ المشروع .

٢-٢ سوف يُسهم المشروع بسد الحاجة السكنية بزيادة الرصيد السكني من خلال إنتاج (٥٠٠) دار .

٣-٢ بالإمكان الإستفادة من فكرة تنفيذ الدور السكنية واطئة الكلفة وإسلوبها في البرامج والخطط الإستراتيجية المستقبلية لمعالجة أزمة السكن .

٤-٢ بالإمكان الإستفادة من تنفيذ المشروع بالطراز والتصميم الحديث في خلق وحدات سكنية بطابع حضاري جديد ، كون أغلب تصاميم الوحدات السكنية تقليدية ولا تحمل الطابع المعماري

٥-٢ يُسهم المشروع في الحد من البطالة من خلال توفير فرص العمل وتشغيل الأيدي العاملة.

٦-٢ تتمثل الوحدة السكنية واطئة الكلفة فرصة للشرائح المنخفضة الدخل في المحافظة في الحصول على وحدة سكنية .

٧-٢ يُسهم المشروع في تحقيق عائدات للدولة جراء جباية الرسوم والضرائب وإستيفاء أجور الماء والكهرباء والمحروقات وغيرها .

٨-٢ يُسهم المشروع بحركة السوق التجارية والصناعية في القطاع الخاص والحكومي من خلال حاجة المشروع الكبيرة للمواد الإنشائية والصحية والكهربائية وبالأخص مادة الإسمنت .

٣- موقع المشروع

يُعدّ الموقع في كثير من الأحيان سبب نجاح المشروع السكني أو فشله ، ويجب دراسة المحيط الإقتصادي لهذا الموقع الذي يتضمن مساحات البناء المسموح بها قانوناً ، فبعض الدول تضع قوانين معينة للبناء يجب عدم تجاوزها كالإرتفاع أو المساحة وكل هذا يجب أن يتناسب مع مساحة البناء، وتتضمن دراسة الموقع مدى توفر البنية التحتية في هذا المكان وإمكانية وجود شبكات ماء للشرب والكهرباء والهاتف وشبكات الصرف الصحي ، وعند عدم توفر هذه الخدمات تكون واجبة على المشروع السكني المراد إنشاؤه ، وهذا بالطبع سوف يزيد العبء المادي للمشروع ، وكذلك مدى توفر شبكات الخطوط المؤدية اليه ، فإذا لم تتوفر طرق معبدة فإنه يجب تعبيد الطرق التي تصل الى الموقع وهذا معناه كلف إضافية (٢).

موقع المشروع يُعدّ من المسائل المهمة التي تساعد في نجاح المشروع أو فشله . وإختيار الموقع الملائم للمشروع يتأثر بمجموعة من العوامل منها (٢):

٣-٧ توفر البنى التحتية أوعدم توفرها: إن توفر البنى التحتية في المنطقة المراد إقامة المشروع فيها والمتمثلة بشبكات الماء و الكهرباء، الهاتف، الصرف الصحي وغيرها من العوامل ، تشجع على إقامة المشروع من عدمه.

ثالثاً : دراسة الجدوى المالية (التجارية)

يتم إعداد الدراسة المالية للمشروع اعتماداً على النتائج الإيجابية للدراستين السابقتين (التسويقية والفنية) ، وتتناول الدراسة المالية تحليل التكاليف والإيرادات التي من خلالها يمكن التعرف على قدرة المشروع على تحقيق العائد المالي الصافي (الربح).

فالدراسة المالية تتضمن التفاصيل الكاملة للتدفقات النقدية الداخلة الى المشروع (الإيرادات) والتدفقات النقدية الخارجة (التكاليف) وصولاً الى إحتساب صافي التدفق النقدي .

١- تكاليف المشروع

تنقسم التكاليف اللازمة لإقامة المشروع الى نوعين من التكاليف (٣٠) :

١-١ التكاليف الاستثمارية

يمكن تعريف التكاليف الإستثمارية للمشروع الإستثماري في دراسات الجدوى بأنها التكاليف اللازمة لإقامة المشروع وتهيئته منذ بداية التفكير فيه حتى يصبح جاهزا للبدء بمرحلة التشغيل و الإنتاج، أي التكاليف التي يتم انفاقها خلال المدة التي تصاحب ظهور فكرة المشروع حتى

٣-١ كلفة النقل: إذ يُعدُّ من العوامل الأساسية المحددة للموقع الأمثل، التي تتمثل بكلفة نقل المواد الأولية ومستلزمات الانتاج من السوق إلى المشروع، وأكلفة نقل السلع الجاهزة من المشروع إلى السوق، والموقع الأمثل هو الذي يحقق أقل كلفة نقل ممكنة.

٣-٢ مدى القرب أوالبعد من السوق: يعتمد هذا العامل على نوع الصناعة والمادة الخام المستخدمة في المشروع وطبيعتها .

٣-٣ المادة الخام: يتم تحديد موقع المشروع حسب طبيعة المادة الخام وهل هي فاقدة للوزن عند تصنيعها، وما مقدار نسبة الفاقد، وحجم المادة الخام ووزنها وكلفتها وكلفة النقل.

٣-٤ الطاقة: يختلف حجم الطاقة المستخدمة من صناعة لأخرى، حسب توفر الطاقة أوعدم توفرهاوكلفتها نسبة إلى التكاليف الاجمالية للإنتاج. لذلك فهو يُعدُّ من العوامل المحددة لموقع المشروع.

٣-٥ القوى العاملة: يعتمد توفر القوى العاملة الرخيصة أودات الخبرات والمهارات على موقع المشروع، ومدى احتياجات المشروع من القوى العاملة ومن مختلف الإختصاصات.

٣-٦ درجة التوطن: أي مدى تمركز الصناعة في المنطقة المراد إقامة المشروع فيها، وهل تُعدُّ منطقة جذب أم منطقة طرد، منطقة مشجعة لإقامة المشروع أم لا.

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

الوصول الى مرحلة تجارب التشغيل . و يمكن
عدها المبالغ التي تجمد في هيئة أصول لازمة
لإتمام العملية الإنتاجية في المشروع لمدة لا تقل
عن دورة إنتاجية واحدة (٣١) .

إجمالي التكاليف الإستثمارية = ١٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠
٢٤ دينار

جدول رقم (١) يبين التكاليف الرأسمالية لمشروع إنشاء المجمع السكني كما يأتي :

جدول رقم (١) التكاليف الرأسمالية لمشروع إنشاء المجمع السكني		
الملاحظات	الكلفة / دينار	التفاصيل
كشف رقم (١)	١٧ ١٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	تكاليف إنشاء الدور السكنية (٥٠٠) بدون اضافة
كشف رقم (٢)	١ ٠٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠	تكاليف الأبنية الخدمية الإضافية
كشف رقم (٣)	٣ ٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	تكاليف البنية التحتية للمجمع السكني
كشف رقم (٤)	٥٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠	تكاليف التصميم والإستشارات الهندسية والفحوصات المختبرية
جدول رقم (٢)	١ ٨٧٠ ٠٠٠ ٠٠٠	التكاليف الإجمالية لمستلزمات تنفيذ العمل
	٢٤ ١٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠	إجمالي التكاليف الإستثمارية

الجدول من عمل الباحث بالإعتماد على كشف رقم (١)،(٢)،(٣)،(٤)، جدول رقم (٢)

جدول رقم (٢) التكاليف الإجمالية لمستلزمات تنفيذ العمل						
التفاصيل	الكلفة /الدينار	نسبة الإندثار	الإندثار السنوي	عدد السنوات	المتراكم من الإندثار	صافي القيمة الدفترية (نهاية عمر المشروع)
الأثاث	٢٠٠٠٠٠٠٠	% ١٠	٢٠٠٠٠٠٠٠	٢,٥	٥٠٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠٠٠
الآلات والمعدات	٩٠٠٠٠٠٠٠٠	% ١٠	٩٠٠٠٠٠٠٠٠	٢,٥	٢٢٥٠٠٠٠٠٠٠	٦٧٥٠٠٠٠٠٠٠
وسائط النقل	٦٠٠٠٠٠٠٠٠	% ١٠	٦٠٠٠٠٠٠٠٠	٢,٥	١٥٠٠٠٠٠٠٠	٤٥٠٠٠٠٠٠٠
الكرفانات والمسقات	٥٠٠٠٠٠٠٠٠	% ١٠	٥٠٠٠٠٠٠٠٠	٢,٥	١٢٥٠٠٠٠٠٠٠	٣٧٥٠٠٠٠٠٠٠
القوالب الهيكلية	٨٠٠٠٠٠٠٠٠	% ١٠	٨٠٠٠٠٠٠٠٠	٢,٥	٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠٠٠٠٠
الخزانات	٤٠٠٠٠٠٠٠٠	% ٥	٢٠٠٠٠٠٠٠٠	٢,٥	٥٠٠٠٠٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠٠٠٠٠
المجموع	١٨٧٠٠٠٠٠٠٠		١٨٥٠٠٠٠٠٠٠٠		٤٦٢٥٠٠٠٠٠٠٠	١٤٠٧٥٠٠٠٠٠٠٠

الكشف من عمل الباحث بالإعتماد على نسب الإندثار المفصلة في ديوان الرقابة المالية ، النظام المحاسبي الموحد لسنة ٢٠١١

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

كشف رقم (١) تكاليف إنشاء الوحدات السكنية					
الملاحظات	الكلفة / دينار	السعر / م٢	الكمية	وحدة القياس	التفاصيل
	٣٠.٠٠٠.٠٠٠	٣٠٠.٠٠٠	١٠٠	م٢	كلفة إنشاء الدار
	٢٥٠٠.٠٠٠	٢٥.٠٠٠	١٠٠	م٢	الحديقة والكراج والممرات الخارجية
	١٧٠٠.٠٠٠	٥٠.٠٠٠	٣٤	م. ط.	السياج الخارجي
	٣٤٢٠٠.٠٠٠				كلفة إنشاء الدار (بدون تحميلات)
كشف رقم (٢)	٢١٦٠.٠٠٠	٢١.٦٠٠	١٠٠	م٢	كلفة تحميل المتر مربع للدار جزء من الأبنية الخدمية
كشف رقم (٣)	٧٠٠٠.٠٠٠	٧٠.٠٠٠	١٠٠	م٢	كلفة تحميل المتر مربع جزء من البنية التحتية
كشف رقم (٤)	١١٥٠.٠٠٠	١١٥٠٠	١٠٠	م٢	كلفة تحميل المتر مربع جزء من التصميم والإستشارات والفحوصات
	٤٤٥١٠.٠٠٠				تكاليف إنشاء الدار الواحدة (مع التحميلات الإضافية)
	٥٥٤٥٠.٠٠٠				سعر بيع الدار الواحدة

الكشف من عمل الباحث بالإعتماد على أسعار البناء السائدة

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

كشف رقم (٢) تكاليف الأبنية الخدمية الإضافية				
التفاصيل	المساحة الكلية م ^٢	مساحة البناء م ^٢	السعر/ م ^٢	الكلفة / دينار
جامع	٥٠٠	٣٠٠	٤٠٠.٠٠٠	١٢٠.٠٠٠.٠٠٠
مركز صحي	٥٠٠	٤٠٠	٤٠٠.٠٠٠	١٦٠.٠٠٠.٠٠٠
المجموع				
٢٨٠.٠٠٠.٠٠٠				
تكلفة الأبنية الخدمية الإضافية (الإيرادية)				
التفاصيل	المساحة الكلية م ^٢	مساحة البناء م ^٢	السعر/ م ^٢	الكلفة الإجمالية
مدرسة ابتدائية	٢٠٠٠	١٢٠٠	٥٠٠.٠٠٠	٦٠٠.٠٠٠.٠٠٠
سوق عصري	٥٠٠	٥٠٠	٤٠٠.٠٠٠	٢٠٠.٠٠٠.٠٠٠
لمجموع				
٨٠٠.٠٠٠.٠٠٠				
١.٠٨٠.٠٠٠.٠٠٠				
٥٠.٠٠٠				
٢١٦٠٠				

الكشف من عمل الباحث بالإعتماد على أسعار البناء السائدة

كشف رقم (٣) تكاليف البنية التحتية للمجمع السكني			
التفاصيل	الكمية	السعر	الكلفة / دينار
شبكة ماء صافٍ	جملة	١٠٠.٠٠٠.٠٠٠	١٠٠.٠٠٠.٠٠٠
شبكة كهرباء	جملة	٩٦٠.٠٠٠.٠٠٠	٩٦٠.٠٠٠.٠٠٠
خزان تعفين للمجاري	٥٠٠	١٤٠٠.٠٠٠	٧٠٠.٠٠٠.٠٠٠
إكساء الطرق	٦٠.٠٠٠ م ^٢	٢٠.٠٠٠	١.٢٠٠.٠٠٠.٠٠٠
عمل كريستون والساقية الجانبية	١٠.٠٠٠ م.ط	٢١.٠٠٠	٢١٠.٠٠٠.٠٠٠
عمل الشتاير المقرنص	١٠.٠٠٠ م ^٢	٢٣.٠٠٠	٢٣٠.٠٠٠.٠٠٠
عمل حدائق خضراء	١٠.٠٠٠ م ^٢	١٠.٠٠٠	١٠٠.٠٠٠.٠٠٠
تكلفة خدمات البنية التحتية الإجمالية			
٣٥٠٠.٠٠٠.٠٠٠			
٥٠.٠٠٠			
٧٠.٠٠٠			

الكشف من عمل الباحث بالإعتماد على أسعار البناء السائدة

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

كشف رقم (٤) تكاليف التصميم والإستشارات الهندسية والفحوصات المختبرية	
التفاصيل	الكلفة / دينار
التصاميم الهندسية	٥٠ .٠٠٠ .٠٠٠
الإستشارات الهندسية	١٥٠ .٠٠٠ .٠٠٠
الفحوصات المختبرية	٣٧٥ .٠٠٠ .٠٠٠
المجموع	٥٧٥ .٠٠٠ .٠٠٠
مساحة البناء الكلية للوحدات السكنية (٢م) تكلفة تحميل المتر المربع الواحد للدار جزء من تكاليف التصميم والإستشارات والفحوصات (دينار/ ٢م)	٥٠ .٠٠٠
	١١ ٥٠٠

الكشف من عمل الباحث بالإعتماد على أسعار البناء السائدة

١- ٢ التكاليف التشغيلية

جدول رقم (٣) يبين تكاليف التشغيل الثابتة

جدول رقم (٣) تكاليف التشغيل الثابتة		
الملاحظات	الكلفة / دينار	التفاصيل
	٢٦٠ .٠٠٠ .٠٠٠	رواتب الإداريين وأجورهم
	٢٤ .٠٠٠ .٠٠٠	إتصالات هاتفية وإلكترونية
	١٢ .٠٠٠ .٠٠٠	خدمات إدارية
	١٤ .٠٠٠ .٠٠٠	تكاليف أخرى
	٣١٠ .٠٠٠ .٠٠٠	المجموع

الكشف من عمل الباحث بالإعتماد على الأسعار السائدة

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

جدول رقم (٤) يبين تكاليف التشغيل المتغيرة

جدول رقم (٤) تكاليف التشغيل المتغيرة		
الملاحظات	الكلفة / دينار	التفاصيل
	٤٠٠ .٠٠٠ .٠٠٠	الرواتب والأجور
	٥٠ .٠٠٠ .٠٠٠	وقود الآليات السيارات والمولدات وزيوتهها
	١٥٠ .٠٠٠ .٠٠٠	مواد أولية
	٢٠ .٠٠٠ .٠٠٠	مستلزمات سلعية وخدمية
	١٥ .٠٠٠ .٠٠٠	أجور الماء والكهرباء
	١٢ .٠٠٠ .٠٠٠	قطع الغيار والصيانة
	١٣ .٠٠٠ .٠٠٠	تكاليف أخرى
	٦٦٠ .٠٠٠ .٠٠٠	المجموع

الكشف من عمل الباحث بالاعتماد على الأسعار السائدة

تكاليف التشغيل = تكاليف التشغيل الثابتة + تكاليف التشغيل المتغيرة

تكاليف التشغيل = ٦٦٠ .٠٠٠ .٠٠٠ + ٣١٠ .٠٠٠ .٠٠٠

تكاليف التشغيل = ٩٧٠ .٠٠٠ .٠٠٠ دينار

الإيرادات المتوقعة للمشروع

الإيرادات المتوقعة من المشروع تتضمن ما يلي :

٢- إيرادات بيع الدور السكنية

إيرادات بيع الدور السكنية = عدد الدور × سعر بيع الدار الواحدة

إيرادات بيع الدور السكنية = ٥٠٠ × ٥٥٤٥٠٠٠٠٠ دينار

إيرادات بيع الدور السكنية = ٢٧ ٧٢٥ .٠٠٠ .٠٠٠ دينار

٢- إيرادات بيع الأبنية الخدمية الإضافية (الإيرادية)

الإيراد = كلفة الإنشاء + الأرباح (على فرض أن نسبة الأرباح ٢٠ %)

إيراد بيع مدرسة ابتدائية = ٦٠٠ .٠٠٠ .٠٠٠ + (٦٠٠ .٠٠٠ .٠٠٠ × ٢٠ %)

إيراد بيع مدرسة ابتدائية = ٦٠٠ .٠٠٠ .٠٠٠ + ١٢٠ .٠٠٠ .٠٠٠

إيراد بيع مدرسة ابتدائية = ٧٢٠ .٠٠٠ .٠٠٠ دينار

إيراد بيع سوق عصري = ٢٠٠ .٠٠٠ .٠٠٠ + (٢٠٠ .٠٠٠ .٠٠٠ × ٢٠ %)

إيراد بيع سوق عصري = ٢٠٠ .٠٠٠ .٠٠٠ + ٤٠ .٠٠٠ .٠٠٠

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

إيراد بيع سوق عصري = ٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار

جدول رقم (٥) يبين الإيرادات المتوقعة لمشروع المجمع السكني

جدول رقم (٥) الإيرادات المتوقعة لمشروع المجمع السكني		
التفاصيل	الكلفة / دينار	إيراد البيع / دينار
دار سكن (٥٠٠)	٥٥ ٤٥٠ ٠٠٠	٢٧ ٧٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠
مدرسة ابتدائية	٦٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٧٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠
سوق عصري	٢٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠
القيمة الدفترية لمستلزمات المشروع	١ ٨٧٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٤٠٧ ٥٠٠ ٠٠٠
إجمالي الإيرادات المتوقعة للمشروع		٣٠ ٠٩٢ ٥٠٠ ٠٠٠

الجدول من عمل الباحث بالاعتماد على كشف رقم (١) ، (٤) ، جدول رقم (١)

إجمالي الإيرادات المتوقعة للمشروع = ٣٠ ٠٩٢ ٥٠٠ ٠٠٠ دينار

المبحث الرابع التقييم المالي (الربحية التجارية) للمشروع

هنالك العديد من المعايير التي تستخدم في تحليل الإستثمار لتقييم الربحية التجارية تسمى بمعايير الإستثمار .

أولاً : فترة الإسترداد وهو يمثل المدة اللازمة لتساوي التدفقات النقدية الصافية الداخلة للمشروع وتكاليفه ، أي المدة اللازمة ليتمكن المشروع من إستعادة ما صرفه من تكاليف . لذا فإنّ المشروع الذي يحقق أقصر فترة إسترداد هو الذي يمثل أفضل الفرص الإستثمارية الواجب إختيارها بين الفرص المتاحة^(٣٢) .
عدد السنوات التي لا تكفي

فترة الإسترداد = لتغطية كلفة الإستثمار + (كلفة الإستثمار - التدفق النقدي المتراكم للسنوات السابقة)

(التدفق النقدي للسنة الحالية)

فترة الإسترداد = ٢ + (٢٤ ١٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠ - ١٦ ٦٣٥ ٠٠٠ ٠٠٠)

(١٣ ٤٥٧ ٥٠٠ ٠٠٠)

ثانياً : صافي التدفق النقدي (صافي الربح)

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

الجدول رقم (٦) ويبين التدفقات النقدية للمشروع

صافي التدفقات النقدية (صافي الربح) = التدفقات النقدية الداخلة - التدفقات النقدية الخارجة
 صافي التدفقات النقدية (صافي الربح) = ٣٠.٠٩٢ ٥٠٠.٠٠٠ - ٢٥ ٥٥٧ ٥٠٠.٠٠٠
 صافي التدفقات النقدية (صافي الربح) = ٤ ٥٣٥ ٠٠٠.٠٠٠ دينار

جدول رقم (٦) التدفقات النقدية للمشروع						
السنة	التكاليف الإستثمارية	التكاليف التشغيلية	الإندثار السنوي	التدفقات النقدية الخارجة	التدفقات النقدية الداخلة	التدفقات النقدية الداخلة المتراكمة
١	١٠.٧٧٢.٠٠٠.٠٠٠	٣٨٨.٠٠٠.٠٠٠	١٨٥.٠٠٠.٠٠٠	١١.٣٤٥.٠٠٠.٠٠٠	٥.٥٤٥.٠٠٠.٠٠٠	٥.٥٤٥.٠٠٠.٠٠٠
٢	٨.٩٠٢.٠٠٠.٠٠٠	٣٨٨.٠٠٠.٠٠٠	١٨٥.٠٠٠.٠٠٠	٩.٤٧٥.٠٠٠.٠٠٠	١١.٠٩٠.٠٠٠.٠٠٠	١٦.٦٣٥.٠٠٠.٠٠٠
٣	٤.٤٥١.٠٠٠.٠٠٠	١٩٤.٠٠٠.٠٠٠	٩٢.٥٠٠.٠٠٠	٤.٧٣٧.٥٠٠.٠٠٠	١٣.٤٥٧.٥٠٠.٠٠٠	٣٠.٠٩٢.٥٠٠.٠٠٠
	المجموع		٤٦٢.٥٠٠.٠٠٠	٢٥.٥٥٧.٥٠٠.٠٠٠	٣٠.٠٩٢.٥٠٠.٠٠٠	

الجدول من عمل الباحث بالإعتماد على جدول رقم (٢، ٣، ٤، ٥)

ثالثاً : صافي القيمة الحالية

ويقصد به قيمة مبلغ معين حالياً في المستقبل ، أي أنّ الوحدة النقدية المتوقعة الحصول عليها أو إنفاقها مستقبلاً تقل عن قيمتها الحسابية الآن (٣٣) ، إذ يستخدم هذا المعيار نتيجة تغيرالقدرة الشرائية للوحدة النقدية بمرور الزمن عليها ، لذا فإنّ عدم قبول الفكر المعاصرللربح المحاسبي كهدف محوري للمشاريع الإستثمارية ناتجة من العمل بمفهوم معيار صافي القيمة الحالية .

وتتضمن طريقة صافي القيمة الحالية تعديل الوقت لجميع التدفقات النقدية عن طريق معامل الخصم باستخدام معدل العائد المطلوب من المشروعات الإستثمارية (أي كلفة التمويل) (٣٤) . وبموجب هذا المعيار يكون المشروع مقبولاً اذا كان صافي القيمة الحالية له موجباً أو مساوياً للصفر ويكون مرفوضاً إذا كان صافي القيمة الحالية له سالباً ، أمّا في حالة المفاضلة بين المشاريع لإختيار البديل الأفضل فيتم إختيار المشروع الإستثماري ، الذي يحقق أعلى صافي قيمة حالية موجبة من بين البدائل المتاحة (٣٥) .

صافي القيمة الحالية = مجموع القيم الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية - مبلغ الإستثمار المبدئي

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

صافي القيمة الحالية = ٢٤ ١٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠ - ٢٥ ٣٢٤ ٠٥٥ ٠٠٠

صافي القيمة الحالية = ١ ١٩٩ ٠٥٥ ٠٠٠ دينار

الجدول رقم (٧) يبين القيمة الحالية للتدفقات النقدية للمشروع

الجدول رقم (٧) القيمة الحالية للتدفقات النقدية الداخلة للمشروع					
القيمة الحالية للتدفقات الداخلة	القيمة الحالية عند سعر خصم ٨%	صافي التدفق النقدي	التدفقات الداخلة	التدفقات الخارجة	السن
٥ ١٣٤ ٦٧٠ ٠٠٠	٠,٩٢٦	٥ ٨٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ -	٥ ٥٤٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١١ ٣٤٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١
٩ ٥٠٤ ١٣٠ ٠٠٠	٠,٨٥٧	١ ٦١٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١١ ٠٩٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٩ ٤٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٢
١٠ ٦٨٥ ٢٥٥ ٠٠٠	٠,٧٩٤	٨ ٧٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٣ ٤٥٧ ٥٠٠ ٠٠٠	٤ ٧٣٧ ٥٠٠ ٠٠٠	٣
٢٥ ٣٢٤ ٠٥٥ ٠٠٠		٤ ٥٣٥ ٠٠٠ ٠٠٠			

الجدول من عمل الباحث بالإعتماد على جدول رقم (٦)

و بحسب هذا يمكن قبول المشروع أو رفضه بالإعتماد على إعتبارات أخرى ، أما اذا كان دليل الربحية أكبر من الواحد الصحيح فإنّ المشروع مريح ويمكن قبوله وإذا كان دليل الربحية أصغر من الواحد الصحيح فيرفض المشروع كونه غير مريح ويتم حساب دليل الربحية على وفق العلاقة الرياضية الآتية (٣٦) :-

رابعاً : دليل الربحية

يأخذ هذا المعيارالقيمة الزمانية للنقود بالحسبان ، وهو عبارة عن مجموع القيم الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية الداخلة والمتوقعة للمشروع مقسوما على التكلفة المبدئية لهذا المشروع، ويتحدد في ضوء نتيجة هذه القسمة قبول المشروع أو رفضه فإذا كان دليل الربحية مساوياً للواحد الصحيح فإنّ المشروع لا يعطي أرباحاً

دليل الربحية = مجموع القيم الحالية للتدفقات النقدية الداخلة / القيمة الحالية للكلفة الإستثمارية

دليل الربحية = ٢١ ١٣٧ ٩٨٠ ٠٠٠ / ٢٥ ٥٠٨ ٦٦٠ ٠٠٠

دليل الربحية = ١,٢٠٧ < ١ (قيمة موجبة)

وهو معدل يفوق الواحد الصحيح ويدل على أنّ كل دينار عراقي مُستثمر يُعطي ربحاً قدره (١,٢٠٧)

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

دينار وبالتالي ربحية المشروع كما مفصّل في جدول رقم (٨) .

جدول رقم (٨) القيمة الحالية للتدفقات النقدية					
السنة	التكاليف الإستثمارية	التدفقات النقدية الداخلة	القيمة الحالية عند سعر خصم ٨%	القيمة الحالية للتكاليف الإستثمارية	القيمة الحالية للتدفقات الداخلة
١	١٠٧٧٢٠٠٠٠٠٠	٥٥٤٥٠٠٠٠٠٠	٠,٩٢٦	٩٩٧٤٨٧٢٠٠٠٠	٥١٣٤٦٧٠٠٠٠
٢	٨٩٠٢٠٠٠٠٠٠٠	١١٠٩٠٠٠٠٠٠٠	٠,٨٥٧	٧٦٢٩٠١٤٠٠٠٠	٩٥٠٤١٣٠٠٠٠
٣	٤٤٥١٠٠٠٠٠٠٠	١٣٦٩٠٠٠٠٠٠٠	٠,٧٩٤	٣٥٣٤٠٩٤٠٠٠٠	١٠٨٦٩٨٦٠٠٠٠
				٢١١٣٧٩٨٠٠٠٠	٢٥٥٠٨٦٦٠٠٠٠

الجدول من عمل الباحث بالاعتماد على جدول (٧,٦)

وهذا يعني أنّ كل دينار واحد مُستثمري المشروع سوف يحقق ربحاً إقتصادياً بنسبة (١٨,٨%)

سادساً: معدل العائد الداخلي

يُعرّف معدل العائد الداخلي لمشروع ما بأنه ذلك المعدل الذي إذا تم استخدامه في خصم قيم المنافع والتكاليف المتوقعة خلال سنوات الإنتاج والإنشاء فإنه يساوي بين القيمة الحالية للمنافع الصافية والقيمة الحالية لتكاليف الإستثمار، وبمعنى آخر هو معدل الخصم الذي يجعل صافي القيمة الحالية مساوياً للصفر، ومن ثم هو المعدل الذي يكون عنده المشروع قادراً على تغطية تكاليفه الإستثمارية وتكاليف التشغيل وتكاليف إستعمال رأس المال على أساس معدل خصم يساوي معدل العائد الداخلي نفسه (٣٨) .

خامساً : معيار معدل العائد على الإستثمار (العائد المحاسبي)

هو عبارة عن نسبة صافي الربح الى رأس المال المستثمر ، ويقصد بصافي الربح بعد طرح كلّ أنواع التكاليف والأقساط وتتميز هذه الطريقة بسهولة إحتساب الربح بأسلوب محاسبي.

وبذلك فإنّ هذا المعدل يقيس ربحية المشروع الإستثماري وبحسب العلاقة الآتية (٣٧) :

معدل العائد المحاسبي = صافي (الربح) الدخل / تكلفة الإستثمار

معدل العائد المحاسبي = ٤٥٣٥٠٠٠٠٠٠ / ٢٤١٢٥٠٠٠٠٠٠

معدل العائد المحاسبي = ١٨,٨%

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

جدول (٩) يبين التدفق النقدي بالقيمة الحالية عند سعر خصم (١٠ % ، ١٢ %)

جدول رقم (٩) التدفق النقدي بالقيمة الحالية عند سعر خصم (١٠ % ، ١٢ %)					
السنة	التدفقات النقدية الداخلة	معامل القيمة الحالية عند سعر خصم ١٠%	القيمة الحالية للتدفق النقدي عند سعر خصم ١٠%	معامل القيمة الحالية عند سعر خصم ١٢%	القيمة الحالية للتدفق النقدي عند سعر خصم ١٢%
١	٥ ٥٤٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٠,٩٠٩	٥ ٠٤٠ ٤٠٥ ٠٠٠	٠,٨٩٣	٤ ٩٥١ ٦٨٥ ٠٠٠
٢	١١ ٠٩٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٠,٨٢٦	٩ ١٦٠ ٣٤٠ ٠٠٠	٠,٧٩٧	٨ ٨٣٨ ٧٣٠ ٠٠٠
٣	١٣ ٤٥٧ ٥٠٠ ٠٠٠	٠,٧٥١	١٠ ١٠٦ ٥٨٢ ٥٠٠	٠,٧١٢	٩ ٥٨١ ٧٤٠ ٠٠٠
			٢٤ ٣٠٧ ٣٢٧ ٥٠٠		٢٣ ٣٧٢ ١٥٥ ٠٠٠

الجدول من عمل الباحث بالإعتماد على جدول رقم (٧، ٨)

١- عند سعر خصم ١٠ %

صافي القيمة الحالية = مجموع القيم الحالية للتدفقات النقدية - مبلغ الإستثمار الأولي

صافي القيمة الحالية = ٢٤ ٣٠٧ ٣٢٧ ٥٠٠ - ٢٤ ١٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠

صافي القيمة الحالية = (١٨٢ ٣٢٧ ٥٠٠) موجب

٢- عند سعر خصم ١٢ %

صافي القيمة الحالية = ٢٣ ٣٧٢ ١٥٥ ٠٠٠ - ٢٤ ١٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠

صافي القيمة الحالية = (- ٧٥٢ ٨٤٥ ٠٠٠) سالب

معدل العائد الداخلي = سعر الخصم الأصغر + (الفرق بين سعري الخصم الأصغر والأكبر) x

صافي القيمة الحالية عند سعر الخصم الأصغر / مجموع صافي القيم الحالية))

معدل العائد الداخلي = ١٠ % + ((٢ % x ١٨٢ ٣٢٧ ٥٠٠ / ٩٣٥ ١٧٢ ٥٠٠))

معدل العائد الداخلي = ١٠ % + ٠,٣٩ %

معدل العائد الداخلي = ١٠,٣٩ %

إنَّ مَعْدَل العائد الداخلي للمشروع أكبر من سعر الفائدة السائد لذلك فإنَّ المشروع يُعدُّ مجدياً إقتصاديّاً من وجهة النظر التجاري .

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

سابعاً : نقطة التعادل

الأولية التي يحتاجها طيلة مدة عملية الإنتاج ،ومن ثم سيجنب المنتج المضاربات السعرية ،وارتفاع الأسعار للمواد الأولية، ويمكن تحقيق الربح عندما يكون خط سعر المنتج أعلى من نقطة التعادل^(٣٩).

وهو المعيار الذي من خلاله يمكن التوصل الى الكمية المنتجة أوالمباعة التي تتعادل عندها التكاليف الكلية مع الإيرادات الكلية^(٤٠).

تُعرف نقطة التعادل بأنها ذلك المستوى من النشاط بالوحدات أو الدنانير الذي تتساوى عنده الإيرادات والتكاليف، أي نظرياً بأنها النقطة التي تمثل تقاطع منحنى التكاليف الحدية ومنحنى متوسط التكاليف الكلية وخط السعر في الأجل القصير، إذ يكون صافي الربح عند نقطة التعادل مساوياً للصفر نظرياً. وقد يحقق المنتج ربحاً وفقاً لنقطة التعادل بسبب خزنه للمواد

التكاليف الكلية للدار الواحدة = ٤٤ ٥١٠ . ٠٠٠ . ٠٠٠ دينار

التكاليف المتغيرة للوحدة الواحدة = ٣٤ ٢٠٠ . ٠٠٠ . ٠٠٠ دينار

عدد الوحدات الفعلية المباعة = ٥٠٠ وحدة

سعر بيع الدار الواحدة = ٥٥ ٤٥٠ . ٠٠٠

عائدات بيع الأبنية الخدمية = ٩٦٠ . ٠٠٠ . ٠٠٠ ÷ ٥٠٠ = ١ ٩٢٠ . ٠٠٠

سعر بيع الدار الواحدة مع الأبنية الخدمية = ٥٥ ٤٥٠ . ٠٠٠ + ١ ٩٢٠ . ٠٠٠ =

٥٧ ٣٧٠ . ٠٠٠ = دينار

التكاليف الثابتة للفترة = (٤٤ ٥١٠ . ٠٠٠ - ٣٤ ٢٠٠ . ٠٠٠) × ٥٠٠ =

٥ ١٥٥ . ٠٠٠ . ٠٠٠ = دينار

التكاليف الثابتة

(سعر بيع الوحدة - التكلفة المتغيرة للوحدة)

= حجم التعادل

٥ ١٥٥ . ٠٠٠ . ٠٠٠

(٥٧ ٣٧٠ . ٠٠٠ - ٣٤ ٢٠٠ . ٠٠٠)

= حجم التعادل

حجم التعادل = ٢٢٢ وحدة

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

قيمة مبيعات التعادل = حجم التعادل X سعر بيع الوحدة

$$\text{قيمة مبيعات التعادل} = 222 \times 57370.000$$

$$\text{قيمة مبيعات التعادل} = 12736140.000 \text{ دينار}$$

هامش الأمان (بالوحدات) = حجم المبيعات الفعلية - حجم التعادل

$$\text{هامش الأمان (بالوحدات)} = 222 - 500$$

$$\text{هامش الأمان (بالوحدات)} = 278 \text{ وحدة}$$

هامش الأمان (بالدينار) = المبيعات الفعلية - مبيعات التعادل

المبيعات الفعلية = عدد الوحدات الفعلية المباعة X سعر بيع الوحدة

$$\text{المبيعات الفعلية} = 500 \times 57370.000 = 28685000.000 \text{ دينار}$$

$$\text{هامش الأمان (بالدينار)} = 12736140.000 - 28685000.000$$

$$\text{هامش الأمان (بالدينار)} = 10948860.000 \text{ دينار}$$

$$\text{نسبة هامش الأمان} = \frac{(\text{حجم المبيعات الفعلية} - \text{حجم التعادل})}{\text{حجم المبيعات الفعلية}} \times 100\%$$

$$\text{نسبة هامش الأمان} = \frac{(222 - 500)}{500} \times 100\%$$

$$\text{نسبة هامش الأمان} = 55,6\%$$

هذا يعني أنه يمكن أن تتخفف المبيعات (278) وحدة ، أو بمبلغ (10948860.000 دينار) أو بنسبة (55,6%) قبل حدوث أية خسارة .

خلاصة التقويم المالي (الربحية التجارية) لدراسة الجدوى الإقتصادية لمشروع المجمع السكني

بعد إخضاع البيانات للتحليل والإختبار على وفق معايير الربحية المالية (التجارية) لمعرفة مدى قبول المشروع من عدمه ملاحظة جدول رقم (١٠) و(١١) لخلاصة التقويم المالي الآتي :

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

جدول رقم (١٠) صافي التدفقات النقدية للمشروع						
السنة	التفاصيل	عدد الدور	التكاليف/دينار	عدد الدور	الإيرادات/دينار	صافي التدفق النقدي
السنة الأولى	مستلزمات تنفيذ العمل		١ ٨٧٠ ٠٠٠ ٠٠٠			
	تنفيذ ٤٠% من البنية التحتية		١ ٤٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠			
	تنفيذ ٤٠% من الأبنية الخدمية		٤٣٢ ٠٠٠ ٠٠٠			
	تكلفة إنشاء الدار	٢٠٠	٧ ٠٧٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠٠	٥ ٥٤٥ ٠٠٠ ٠٠٠	
	التكاليف التشغيلية		٣٨٨ ٠٠٠ ٠٠٠			
	الإندثار السنوي		١٨٥ ٠٠٠ ٠٠٠			
	المجموع		١١ ٣٤٥ ٠٠٠ ٠٠٠		٥ ٥٤٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٨٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠ -
السنة الثانية	مستلزمات تنفيذ العمل					
	تنفيذ ٤٠% من البنية التحتية		١ ٤٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠			
	تنفيذ ٤٠% من الأبنية الخدمية		٤٣٢ ٠٠٠ ٠٠٠			
	تكلفة إنشاء الدار	٢٠٠	٧ ٠٧٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠٠	١١ ٠٩٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٦١٥ ٠٠٠ ٠٠٠
	التكاليف التشغيلية		٣٨٨ ٠٠٠ ٠٠٠			
	الإندثار السنوي		١٨٥ ٠٠٠ ٠٠٠			
	المجموع		٩ ٤٧٥ ٠٠٠ ٠٠٠		١١ ٠٩٠ ٠٠٠ ٠٠٠	
سنة الشهر	مستلزمات تنفيذ العمل				١ ٤٠٧ ٥٠٠ ٠٠٠	
	تنفيذ ٢٠% من البنية التحتية		٧٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠			
	تنفيذ ٢٠% من الأبنية الخدمية		٢١٦ ٠٠٠ ٠٠٠		٩٦٠ ٠٠٠ ٠٠٠	
	تكلفة إنشاء الدار	١٠٠	٣ ٥٣٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٢٠٠	١١ ٠٩٠ ٠٠٠ ٠٠٠	
	التكاليف التشغيلية		١٩٤ ٠٠٠ ٠٠٠			
	الإندثار السنوي		٩٢ ٥٠٠ ٠٠٠			
	المجموع		٤ ٧٣٧ ٥٠٠ ٠٠٠		١٣ ٤٥٧ ٥٠٠ ٠٠٠	٨ ٧٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠
إجمالي التدفق النقدي						
			٢٥ ٥٥٧ ٥٠٠ ٠٠٠		٣٠ ٠٩٢ ٥٠٠ ٠٠٠	٤ ٥٣٥ ٠٠٠ ٠٠٠

الجدول من عمل الباحث بالإعتماد على كشف رقم (١) وجدول رقم (١، ٢، ٣، ٤، ٥)

دراسة الجدوى لإنشاء مجمع سكني (٥٠٠) دار واطئة الكلفة

جدول رقم (١١) خلاصة التقييم المالي (الربحية التجارية)		
المعيار	النتيجة	التقييم
فترة الإسترداد	٢ سنة ، ٦ أشهر ، ٢٠ يوماً	وهي فترة مناسبة جداً لإسترداد الكلفة الإستثمارية للمشروع .
صافي التدفق النقدي (صافي الربح)	٤ ٥٣٥ ٠٠٠ ٠٠٠ دينار	يتوقع أن يحقق المشروع ربحاً صافياً بقيمة ٤٥٣٥٠٠٠٠٠٠٠٠ دينار في نهاية المشروع .
معدل العائد على الإستثمار (العائد المحاسبي)	١٨,٨ %	وهذا يعني أنّ كل دينار واحد مُستثمر في المشروع سوف يحقق ربحاً إقتصادياً بنسبة (١٨,٨) % .
دليل الربحية الغير مخصص	١ < ١,١٧٧	أكبر من واحد وهذا يعني أن كل وحدة نقدية تحقق ربحاً
صافي القيمة الحالية	١ ١٩٩ ٠٥٥ ٠٠٠ دينار	صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية عند سعر خصم (٨%) ذو قيمة موجبة يدل على إمكانية المشروع من تحقيق الأرباح التي تفوق التكاليف الإستثمارية.
دليل الربحية	١ < ١,٢٠	وهو معدل يفوق الواحد الصحيح ويدل على أنّ كل دينار عراقي مُستثمر يُعطي ربحاً قدره (١,٢٠)، وبالتالي ربحية المشروع .
معدل العائد الداخلي	١٠,٣٩ %	وهو معدل مرتفع يفوق سعر الخصم المستخدم (٨%) ويدل على ربحية المشروع دون أية مخاطر.
نقطة التعادل	حجم التعادل = ٢٢٢ وحدة هامش الأمان = ١٥ ٩٤٨ ٨٦٠ ٠٠٠ نسبة هامش الأمان = ٥٥,٦ %	هذا يعني أنّه يمكن أن تتخفّض المبيعات الى (٢٧٨) وحدة أو بمبلغ ١٥٩٤٨٨٦٠٠٠٠٠ دينار أو بنسبة (٥٥,٦) % ، قبل حدوث أية خسارة .

الجدول من عمل الباحث بالإعتماد على نتائج معايير التقييم المالي للمشروع

الإستنتاجات والتوصيات

أولاً: الإستنتاجات

١- من خلال دراسة الجدوى للمشروع وتطبيق معايير التقويم المالي (الربحية التجارية)، وجدنا أنّ مشروع المجمع السكني (واطئ الكلفة) مجدٍ إقتصاديّاً وبالإمكان قبول المشروع آخذين بنظر الإعتبار المخاطر التي من المحتمل أن يتعرض لها المستثمر .

٢- إنّ الإستثمار السكني له أهمية في تحقيق الربحية التجارية ، وما يترتب عليه من فوائد تعود للمجتمع المتمثلة بالعوائد الإقتصادية والإجتماعية للمشروع الذي سوف يتوطن فيه، منها :

أ- بالإمكان الإستفادة من فكرة تنفيذ الدور السكنية واطئة الكلفة وأسلوبها في البرامج والخطط الإستراتيجية المستقبلية لمعالجة أزمة السكن .

ب- بالإمكان الإستفادة من تنفيذ المشروع بالطراز والتصميم الحديث في خلق وحدات سكنية بطابع حضاري جديد كون أغلب تصاميم الوحدات السكنية تقليدية ولاتحمل الطابع المعماري للمحافظة .

ج- تمثل الوحدة السكنية واطئة الكلفة فرصة للشرائح منخفضة الدخل في المحافظة في الحصول على وحدة سكنية .

د - يُسهم المشروع في تحقيق عائدات للدولة جراء جباية الرسوم والضرائب وإستيفاء أجور الماء والكهرباء والمحروقات وغيرها .

هـ- يُسهم المشروع بحركة السوق التجارية والصناعية في القطاع الخاص والحكومي ، من خلال حاجة المشروع الكبيرة للمواد الإنشائية والصحية والكهربائية وبالأخص مادة السمنت.

ثانياً: التوصيات

١- نظرا لضخامة الأزمة السكنية والعجز الحاصل في الوحدات السكنية في البلد بشكل عام ومحافظة النجف بشكل خاص ، يوصي الباحث بإقامة مجمعات سكنية واطئة الكلفة بإسلوب البناء المصنع (الصب الكونكريتي الموقعي) لما يمتاز به هذا الأسلوب من السرعة في التنفيذ ، والكلفة والواطئة والبناء بنمط وطرز حضاري والإبتعاد عن الطراز التقليدي السائد .

٢- تشجيع القطاع الخاص على الإستثمار في القطاع الإسكاني ، وتقديم التسهيلات المطلوبة له ، والإستفادة منه في خلق فرص العمل وتشغيل الأيدي العاملة والحركة التجارية والصناعية للحاجة الكبيرة للمواد الإنشائية .

الهوامش:

- (٩) خليل محمد خليل عطية ، دراسات الجدوى الاقتصادية ، ط١، مركز تطوير الدراسات العليا والبحوث في كلية الهندسة ،جامعة القاهرة ، القاهرة ، ٢٠٠٨ ، ص ٥ .
- (١٠) أحمد عبد الرحيم زردق و محمد سعيد بسيوني ، مبادئ دراسة الجدوى الاقتصادية ، الدار الجامعية ، الإسكندرية ، ٢٠١١ ، ص ٣٤
- (١١) نبيل عبد السلام شاكر ،دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشاريع الجديدة ، الطبعة الثانية ، عين شمس ، مصر ، ١٩٩٦، ص٢٣.
- (١٢) خليل محمد خليل عطية ، مصدر سابق ، ص ٥ .
- (١٣) أحمد عبد الرحيم زردق و محمد سعيد بسيوني ، مصدر سابق ، ص٣٥.
- (١٤) جهاد فراس الطليوني ، دراسة الجدوى الاقتصادية ، دار كنوز المعرفة العلمية للنشر والتوزيع ، عمان ، ٢٠١١ ، ص٢٢ .
- (١٥) عاطف جابر طه عبد الرحيم ، دراسات الجدوى- التأصيل العلمي والتطبيق العملي ، دار الجامعية ، الإسكندرية ، ١٩٩٩، ص١٢.
- (١٦) نسيمات عبد القادر ،مدخل لنموذج متابعة وتطوير نماذج الإسكان منخفض التكاليف ،مجلة قسم الهندسة المعمارية،جامعة القاهرة،العدد (٨)، ١٩٩٠، ص ١٩.
- (١٧) رائد محمد صالح يوسف ،المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض ،رسالة ماجستير (غير منشورة)،كلية الدراسات العليا ،جامعة النجاح الوطنية في نابلس- فلسطين،٢٠٠٢، ص ٢.
- (١) ^٨ مهند أرشد الناصري ، تكنولوجيا البناء المنخفض الكلفة (مشاريع العراق) ، مكتب البياتي
- (١) فتحي خن،أهمية دراسة الجدوى المالية في تمويل المشاريع الإستثمارية، رسالة ماجستير(غير منشورة) ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة محمد خيضر (الجزائر- بسكرة) ، ٢٠١٣ . ص ٩ .
- (٢) سهى مصطفى حامد ، عقيل عبد الله عبد الجليل ، الإستثمار في القطاع السكني وتمويله ، مجلة المخطط والتنمية ، العدد (٢٤) ، ٢٠١١ ، ص ٣٦.
- (٣) نعيم نمر داوود ، دراسة الجدوى الاقتصادية ، دار البداية ، الأردن، ٢٠١١ ، ص ٧.
- (٤) عبد القادر محمد عبد القادر عطية ، دراسات الجدوى التجارية والإقتصادية والإجتماعية مع مشروعات BOT ، ط٢، الدار الجامعية ، مصر ٢٠٠٠ ، ص ٦.
- (٥) عبد العزيز السيد مصطفى ، دراسات الجدوى الاقتصادية الإستثمارية مع تطبيقات باستخدام برنامج MS-Excel منشورات الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية في كلية التجارة - جامعة القاهرة ، ٢٠١٢ ، ص ٧.
- (٦) سهى مصطفى حامد ، مصدر سابق ، ص ٤٧ .
- (٧) بيداء عبد الحسين بدوي ، تحقيق الإكتفاء السكني بفاعلية تحديث المخطط الأساس وإشباع الحاجة السكنية في ناحية الحيدرية، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية ، العدد (٣٤) ، ٢٠١٥ ، ص ٢٣٤ .
- (٨) سهى مصطفى حامد ، مصدر سابق ، ص ٤٤ .

^٨ (٢) ياسين عبد صالح ياسين المشهداني ، دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع السياحية مع التركيز على الفنادق في العراق ،رسالة ما جستير(غير منشورة) كلية الإدارة والاقتصاد ،جامعة بغداد، ٢٠٠٩، ص ٦٣ .

^٩ (٢) إيهاب مقابلة ، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات ، جمعية المحاسبين العرب، بحث منشور على الأنترنيت

<http://www.almaktoob.com>، ص٧

(١) أحمد عبد الرحيم زردق و محمد سعيد بسيوني ، مصدر سابق، ص١٨٨ .

(٢) عبد القادر محمد عبد القادر عطية ، مصدر سابق، ص١٣٢ .

(٣٢) أحمد عبد الرحيم رزق ، محمد سعيد بسيوني ، مصدر سابق ، ص٢٣٤ .

(٣) نبيل عبد السلام شاكر، مصدر سابق ، ص٤٤٣ .

(٥) محمد محمود العجلوني وسعيد سامي الحلاق، مصدر سابق ، ص ٢٩٤ - ٢٩٥ .

(٣٥) سامي نياي عبد الرزاق الغريبي ، ادارة المشروع ودراسة جدواه ، ط١، مكتبة زين الحقوقية والأدبية ، لبنان، ٢٠١٥، ص ٨٩ .

(٣٦) شقيري نوري موسى و أسامة عزمي سلام ، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات الإستثمارية ، ط٣، دار المسيرة للنشر والتوزيع ، عمان، ٢٠١٣، ص ١٥٨ .

(٢) يوحنا عبد آل آدم و سليمان اللوزي ، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم كفاءة أداء المنظمات ، ط٢ ، دار المسيرة للنشر والتوزيع ، عمان ، ٢٠٠٥ ، ص١٣٢ .

للإستشارات الهندسية ، ابو ظبي ، ٢٠١١ ، ص٣ .
بحث منشور على الأنترنيت www.iraqi-forum.eu/wp-content/uploads .

(١٩) رائد محمد صالح يوسف ، مصدر سابق ، ص ٢ .

(٢٠) مشتاق بطرس داود، واقع البناء المصنع في العراق (دراسة تقييمية للخبرة المحلية)، أطروحة دكتوراه(غير منشوره) ،جامعة بغداد، ١٩٨٩

^١ (٢) ميسون محيي هلال العقيلي ، دور التنسيق النمطي للبناء المصنع في سرعة إنجاز الوحدات السكنية، بحث مقدم لقسم الهندسة المعمارية، الجامعة التكنولوجية، ٢٠٠٦، ص ٨ - ٩ .

^٢ (٢) مهند أرشد الناصري ، مصدر سابق ، ص ٤ .
(٢٣) ميسون محيي هلال العقيلي، مصدر سابق ، ص ٨ - ٩ .

(٢٤) ميسون محيي هلال سرحان ،هناك خليل

البياتي ،دراسة كفاءة الأداء للبناء الجاهز (بحث

تطبيقي عن بناية قسم الهندسة المدنية - جامعة

تكريت) ، مجلة ديالى للعلوم الهندسية،المجلد الرابع

،العدد الثاني، ٢٠١١، ص ٢ .

(٢٥) خليل محمد خليل عطية ، مصدر سابق ، ص ١٦ .

(٢٦) سيد كاسب وجمال كمال الدين ، المشروعات الصغيرة الفرص والتحديات ، مركز تطوير الدراسات العليا والبحوث ، كلية الهندسة - جامعة القاهرة ، ص ٢٤ .

(٢٧) جعفر عباس حاجي و مهدي حمزة السلطان و عبد الله عيسى السلطان ، دراسات الجدوى الاقتصادية والاجتماعية للمشروعات الإستثمارية ، ط ١ ، دار التعارف للمطبوعات، بيروت، ٢٠٠٨ ، ص ١٨٩ .

(٣٨) عبد القادر محمد عبد القادر عطية ، مصدر

سبق ذكره ،ص٢١٩.

(٣٩) نصيف جاسم محمد علي الجبوري و منال جبار

سرور و مشتاق كامل فرج ، المحاسبة الادارية ، ط١

، مكتب الجزيرة للطباعة والنشر ، بغداد ، ٢٠١٢ ،

ص ٥٨

(٢) نبيل عبد السلام شاكر ، مصدر سابق،

ص٥٢٧.

المصادر والمراجع

أولاً : الكتب العربية والمترجمة

١- أحمد عبد الرحيم زردق ومحمد سعيد بسيوني ،

مبادئ دراسة الجدوى الاقتصادية ، الدار الجامعية

، الإسكندرية ، ٢٠١١.

٢- جعفر عباس حاجي ومهدي حمزة السلطان وعبد الله

عيسى السلطان ، دراسات الجدوى الاقتصادية و

الإجتماعية للمشروعات الإستثمارية ، ط ١ ، دار

التعارف للمطبوعات ، بيروت، ٢٠٠٨ .

٣- شقيري نوري موسى و أسامة عزمي سلام ، دراسة

الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات

الإستثمارية ، ط٣، دار المسيرة للنشر والتوزيع ،

عمان ، ٢٠١٣ .

٤- خليل محمد خليل عطية ، دراسات الجدوى

الإقتصادية ، ط١، مركز تطوير الدراسات العليا

والبحوث في كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، القاهرة ،

٢٠٠٨ .

٥- عبد القادر محمد عبد القادر عطية ، دراسات الجدوى

التجارية والإقتصادية والإجتماعية مع مشروعات

BOT ، ط٢، الدار الجامعية ، مصر ، ٢٠٠٠.

٦- نبيل عبد السلام شاكر، دراسة الجدوى الاقتصادية

وتقييم المشاريع الجديدة ، الطبعة الثانية، عين شمس

، مصر ، ١٩٩٦ .

٧- محمد محمود العجلوني وسعيد سامي الحلاق،

دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات ، دار

اليازوردي العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، ٢٠١٠.

٨- سامي نياح عبد الرزاق الغريبي ، إدارة المشروع

ودراسة جدواه ، ط١، مكتبة زين الحقوقية والأدبية ،

لبنان ، ٢٠١٥ .

الفنادق في العراق، رسالة ما جستير (غير منشورة)
كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة بغداد، ٢٠٠٩.

رابعاً: المواقع الإلكترونية

١- سيد كاسب وجمال كمال الدين ، المشروعات الصغيرة الفرص والتحديات ، مركز تطوير الدراسات العليا والبحوث ، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، ٢٠٠٧.

الموقع على شبكة الإنترنت : www.capsu.com

٢- إيهاب مقابلة ، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات ، جمعية المحاسبين العرب ، بحث منشور على الإنترنت

<http://www.almaktoob.com>

٣- مهند أرشد الناصري ، تكنولوجيا البناء المنخفض الكلفة (مشاريع العراق) ، مكتب البياتي للإستشارات الهندسية ، أبو ظبي ، ٢٠١١ .

بحث منشور على الإنترنت www.iraqi-forum.eu/wp-content/uploads

٩- يوحنا عبد آل آدم وسليمان اللوزي ، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم كفاءة أداء المنظمات ، ط٢، دار المسيرة للنشر والتوزيع ، عمان ، ٢٠٠٥ .

ثانياً : المجلات والندوات والبحوث

١- بيداء عبد الحسين بديوي ، تحقيق الإكتفاء السكني بفاعلية تحديث المخطط الأساس وإشباع الحاجة السكنية في ناحية الحيدرية، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والإدارية، العدد (٣٤) ، ٢٠١٥ .

٢- سهى مصطفى حامد ، عقيل عبد الله عبد الجليل ، الإستثمار في القطاع السكني وتمويله ، مجلة المخطط والتنمية ، العدد (٢٤) ، ٢٠١١ .

٣- ميسون محيي هلال العقيلي ، دور التنسيق النمطي للبناء المصنع في سرعة إنجاز الوحدات السكنية، بحث مقدم لقسم الهندسة المعمارية، الجامعة التكنولوجية، ٢٠٠٦.

ثالثاً : الرسائل والأطاريح الجامعية

١- ياسين عبد صالح ياسين المشهداني ، دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع السياحية مع التركيز على الفنادق في العراق، رسالة ما جستير (غير منشورة) كلية الإدارة والاقتصاد ، جامعة بغداد، ٢٠٠٩.

٢- رائد محمد صالح يوسف ، المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الدراسات العليا ، جامعة النجاح الوطنية في نابلس - فلسطين، ٢٠٠٢.

٣- مشتاق بطرس داوود، واقع البناء المصنع في العراق (دراسة تقييمية للخبرة المحلية)، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) ، جامعة بغداد ، ١٩٨٩.

٤- ياسين عبد صالح ياسين المشهداني ، دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع السياحية مع التركيز على

Abstract

This importance has urged the housing dimension represents the most essential human needs cannot be by, indispensable for the economic, social and political importance of the subject of housing, so it became a sign of her distinctive feature countries promoted is to provide adequate housing for all its members. Rksalbath the idea of preparing a feasibility study for a residential investment project, where the idea of the project proposal and feasibility study marketing, financial and technical, and determine the feasibility of the project and indicate acceptance or rejection of the project, and through research review 3.2 preparation of data streams To develop

an integrated feasibility study for the creation of a residential complex (500) low-cost House, and evaluating financial profitability (commercial) is based on the criteria in evaluating investment projects, the fact that the proposed investment project has many payoffs