

ISSN 1993 - 5242 رقم التصنيف الدولي
Arab Impact Factor ISSN: 1680 - 8730
Arcif: 0.0615



مجلة كلية التربية للبنات للعلوم الإنسانية

مجلة علمية محكمة نصف سنوية تصدرها كلية التربية للبنات / جامعة الكوفة

العدد (٣٢) السنة (١٧) حزيران ٢٠٢٣

المجلد الثاني

مجلة كلية التربية للبنات للعلوم الإنسانية

العدد: ٣٢ - السنة السابعة عشرة : ٢٠٢٣

المجلد الثاني

حساب المجلة في Crossref

DOI Prefix 10.36327

رقم التصنيف الدولي : ISSN 1993 – 5242

Arab Impact Factor

Arcif : ISSN: 1680 - 8730

رقم الإيداع في دار الكتب والوثائق ببغداد (١٠٠٤) لسنة ٢٠٠٧م



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الكوفة

كلية التربية للبنات

رقم التصنيف الدولي : ISSN 1993 – 5242

Arab Impact Factor

Arcif : ISSN: 1680 - 8730

مجلة كلية التربية للبنات للعلوم الإنسانية

مجلة علمية نصف سنوية محكمة

تصدر عن كلية التربية للبنات- جامعة الكوفة

النجف الأشرف – العراق

العدد: ٣٢ - السنة السابعة عشرة : ٢٠٢٣

نقال رئيس التحرير 07804729005

رقم الإيداع في دار الكتب والوثائق ببغداد (١٠٠٤) لسنة ٢٠٠٧م

هوية المجلة

الاسم:مجلة كلية التربية للبنات للعلوم الانسانية

العدد الثاني الثلاثون / المجلد الثاني

جهة الاصدار:كلية التربية للبنات - جامعة الكوفة

سنة الطبع : ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م

الطبعة : الأولى

التصميم والإخراج الفني
مكتب محمد الخرجي ٠٧٨٠٠١٨٠٤٥٠
العراق - النجف الأشرف

رقم التصنيف الدولي : ISSN 1993 – 5242

Arab Impact Factor

Arcif : ISSN: 1680 - 8730

رقم الإيداع في دار الكتب والوثائق ببغداد (١٠٠٤) لسنة ٢٠٠٧ م



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الكوفة

كلية التربية للبنات

رقم التصنيف الدولي : 5242 – 1993 ISSN

مجلة كلية التربية للبنات للعلوم الإنسانية

مجلة علمية محكمة نصف سنوية تصدرها كلية التربية للبنات بجامعة الكوفة

رئيس التحرير

الأستاذ الدكتورة الهام محمود كاظم الجادر

جامعة الكوفة - كلية التربية للبنات

التاريخ الحديث – تاريخ أوراسيا

مدير التحرير

الأستاذ الدكتور محمد جواد نور الدين

جامعة الكوفة - كلية التربية للبنات

التاريخ الإسلامي – فكر إسلامي

المراسلات : جمهورية العراق / النجف الاشرف / ص ب : ١٩٩

Journale.sciences@uokufa.edu.iq

israabuallukalkilaby@uokufa.edu.iq

العدد : ٣٢ - السنة السابعة عشرة : ٢٠٢٣

نقال رئيس التحرير 07804729005

مجلة كلية التربية للبنات العلوم الإنسانية

مجلة علمية محكمة نصف سنوية تصدرها كلية التربية للبنات بجامعة الكوفة

أعضاء هيئة التحرير

- الأستاذ الدكتور أشرف محمد عبد الرحمن مؤنس/ مدير مركز دراسات الشرق الأوسط/ جامعة عين الشمس جمهورية مصر العربية عضواً
- الأستاذ الدكتور عبد الحسين جليل الغالبي / جامعة الكوفة / كلية الإدارة والاقتصاد عضواً
- الأستاذ الدكتور أسامة عبد المجيد عبد الحميد / جامعة عجلون الوطنية/ المملكة الاردنية..... عضواً
- الأستاذ الدكتور طاهر يوسف الوائلي / جامعة الكوفة / كلية الآداب..... عضواً
- الأستاذ الدكتور محمد ناجي أبو غنيم / جامعة الكوفة / كلية التربية للبنات..... عضواً
- الأستاذ الدكتور رسول جعفريان / جامعة بهشتي/ إيران..... عضواً
- الأستاذ الدكتور سميرة حسن / جامعة أصفهان/ كلية اللغات الأجنبية..... عضواً
- الأستاذ الدكتور محسن محمد حسن / الجامعة اللبنانية/ كلية الإعلام..... عضواً
- الأستاذ الدكتور نادية صالح بوشلائق/ جامعة قاصدي ورقلة/ كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية الجزائر..... عضواً
- الأستاذ الدكتور مشتاق بشير الغزالي / جامعة الكوفة / كلية التربية للبنات عضواً
- الأستاذ الدكتور أميرة جابر هاشم / جامعة الكوفة / كلية التربية للبنات..... عضواً
- الأستاذ الدكتور حيدر ناجي حبش/ مسؤول الرفع الالكتروني للمجلة / جامعة الكوفة / كلية التربية للبنات

خبراء اللغة

- الأستاذ الدكتور عباس حسن جاسم (خبير اللغة الانكليزية) جامعة الكوفة / كلية العلوم عضواً
- الأستاذ الدكتور علي عباس الاعرجي (خبير اللغة العربية) جامعة الكوفة / كلية التربية للبنات عضواً

المتابعة الفنية والالكترونية

المدرس إسراء كريم محمد
جامعة الكوفة - كلية التربية للبنات

شروط النشر في مجلة كلية التربية للبنات للعلوم الانسانية / جامعة الكوفة

- ١- الباحث تقديم ثلاث نسخ من بحثه إلى سكرتارية تحرير المجلة على أن لا تتجاوز صفحات البحث عشرين صفحة، وما تجاوز ذلك تستوفى عنه أجور أخرى.
- ٢- تنشر المجلة البحوث الرصينة التي لم يسبق نشرها في مجال العلوم الإنسانية والاجتماعية.
- ٣- تعتمد المجلة نشر البحوث باللغتين العربية والانجليزية ، او البحوث المترجمة عن اللغات الأجنبية.
- ٤- تستوفى شروط البحث العلمي في البحث المقدم للنشر من حيث هيكلية البحث عموماً وأعلى شكل أجزاء لكل جزء عنوانه. أما هوامش البحث فيتم ترتيبها بإتباع أسلوب الترقيم المتسلسل في نهاية البحث، وبحسب النسق الطباعي الأول فضلاً عن كتابة مصادر البحث كاملة، على ورق ابيض قياس A4
- ٥- يشار إلى عناوين وأرقام الجداول والرسوم التوضيحية بشكل واضح. أما الصور الفوتوغرافية فتكون بحجم (post card) بحيث لا يؤثر تصغيرها على دقتها أو المعلومات الواردة فيها.
- ٦- يقدم الباحث ملخصاً لبحثه وباللغتين العربية والانكليزية بحدود (١٥٠-٢٠٠)
- ٧- يذكر اسم البحث واسم الباحث ولقبه العلمي ومكان عمله كاملاً وباللغتين العربية والانكليزية، مع ذكر الايميل الخاص بالباحث .،
- ٨- يراعى في البحث جودة الفكرة وأصالتها، والأسلوب، والمنهج، والتوثيق العلمي والخلو من الأخطاء العلمية واللغوية
- ٩- يكتب الباحث كلمات مفتاحية تتراوح بين (٤-٥ كلمات) باللغتين العربية والانكليزية .
- ١٠- يخضع البحث المقدم للنشر للتقويم العلمي من قبل خبراء اختصاصيين مشهود لهم بالكفاءة في مجال اختصاصهم.
- ١١- يراعى أن يكون نوع الخط عربياً تقليدياً Simplified Arabic والبنط (١٤) للمتن، (١٦) للعناوين الرئيسية والهامش (١٢)

- ١٢- يعاد البحث إلى صاحبه لغرض إجراء التصحيحات أن وجدت . ثم إعادته إلى المجلة مع قرص مدمج (CD) مع نسخة مصححة ، في موعدا قصاه ٥ أيام . وتكون التصحيحات ملزمة للباحث.
- ١٣- يزود الباحث بنسخة واحدة مستلة من بحثه. أما المجلة فتكون مقابل السعر الرسمي المعتمد.
- ١٤- تستوفى أجور نشر البحث ويحدد مقدارها حسب اللقب العلمي للباحث وعدد الصفحات بالشكل الآتي :

- الاستاذ (٨٠ الف دينار) عن ٢٠ صفحة .
 - الاستاذ المساعد (٧٥ الف دينار) عن ٢٠ صفحة .
 - المدرس (٦٥ الف دينار) عن ٢٠ صفحة .
 - المدرس المساعد (٦٠ ألف دينار) عن ٢٠ صفحة .
- ومايزيد عن الـ ٢٠ صفحة يؤخذ عن كل صفحة (٣ الاف دينار) ، علماً انه تؤخذ على الخرائط والبيانات ضمن العشرين ورقة (٣ الاف دينار)

- ١٥- لا تعاد البحوث إلى أصحابها سواء قبلت للنشر أو رفضت.
- ١٦- الأبحاث والآراء الواردة في المجلة تمثل وجهة نظر كاتبها ، وهيأة التحرير غير مسؤولة عن الآراء الواردة في البحوث المنشورة.

محتويات العدد

الدراسات الإسلامية		
رقم الصفحة	اسم الباحث	عنوان البحث
١٧	الاستاذ المساعد الدكتور سهام علي حسين الناصري جامعة الكوفة - كلية الفقه المدرس المساعد هبة عبد الجليل عيد الهادي الخرسان جامعة الكفيل	أحكام تشريع الميت عند الأمامية

الدراسات اللغوية والأدبية		
رقم الصفحة	اسم الباحث	عنوان البحث
٣٥	الاستاذ المساعد الدكتور حيدر عبد الزهرة معيوف جامعة الكوفة - كلية التربية الأساسية	دلالة أصوات أحرف الصفيير في القرآن الكريم
٥٧	الاستاذ المساعد الدكتور عبد اللطيف شنشول دكمان وزارة التربية - المديرية العامة لتربية محافظة القادسية	التداعي الحكائي في النص القرآني
١٠١	المدرس المساعد مضر صاحب عبيد وزارة التربية - المديرية العامة لتربية محافظة النجف	مخالفة الشاهد الشعري للقياس الصرفي والنحوي قراءة من منظور دلالي

محتويات العدد

الدراسات الاقتصادية		
رقم الصفحة	اسم الباحث	عنوان البحث
١٢١	الاستاذ الدكتور ليلي بديوي مطوق جامعة الكوفة - كلية الادارة والاقتصاد المدرس المساعد حسن علاء عبد الامير	دراسة الجدوى لإنشاء مركز الاعداد والتدريب في جامعة الكوفة
١٤٧	الاستاذ المساعد الدكتور احمد جاسم جبار جامعة الكوفة - كلية الادارة والاقتصاد المدرس المساعد فاروق هاني جاسم	دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

الدراسات التاريخية		
رقم الصفحة	اسم الباحث	عنوان البحث
١٦٧	الاستاذ الدكتور ربيع حيدر الموسوي جامعة الكوفة - كلية الاداب المدرس الدكتور تغريد جاسم عطية جامعة الكوفة - كلية التربية للبنات	الأفارقة الأمريكان وظروف الحرب الباردة
١٨٩	الأستاذ الدكتور مقدام عبد الحسن الفياض جامعة الكوفة - كلية التربية للبنات المدرس المساعد مروة عبد الجبار مطلق	الإنزال البريطاني في الكويت عام ١٩٦١ م وتداعياته

محتويات العدد

الدراسات التاريخية		
رقم الصفحة	اسم الباحث	عنوان البحث
٢١٣	الاستاذ الدكتور عمار محمد علي الطائي جامعة القادسية-كلية التربية المدرس المساعد بركة احمد حجيل	اليانور روزفلت والاعلان العالمي لحقوق الانسان (١٩٤٥-١٩٤٨)
٢٤٣	الاستاذ الدكتور علي عبد المطلب حمود كلية التربية للبنات - جامعة الكوفة المدرس المساعد سمر علي حسين	موقف السيد عبد الحسين دستغيب من الحكم البهلوي (١٩٢٥-١٩٧٩م)
٢٧٧	الاستاذ الدكتور حيدر سعد جواد جامعة الكوفة - كلية التربية للبنات المدرس المساعد أمّنة علاء محمد	موقف سوريا من الحرب العراقية - الإيرانية ١٩٨٦-١٩٨٨م
٣١١	الاستاذ الدكتورة بشرى كاظم عودة العسكري جامعة القادسية - كلية التربية الاء فخري عبد السادة الجبوري المدرس المساعد	بدايات التعليم العالي وتطوره في المملكة العربية السعودية حتى عام ٢٠٠٥
٣٤٥	الاستاذ المساعد الدكتور حنان طلال جاسم جامعة ديالى - كلية التربية الاساسية	التبادل الاقتصادي بين الولايات المتحدة الاميركية ونيجيريا ١٩٦٠ - ١٩٩٣

محتويات العدد

الدراسات التاريخية		
رقم الصفحة	اسم الباحث	عنوان البحث
٣٦٧	الاستاذ المساعد الدكتور ازهار غازي مطر جامعة ديالى - كلية التربية الاساسية	مصرفات الايوبيين المالية في اليمن

الدراسات الجغرافية		
رقم الصفحة	اسم الباحث	عنوان البحث
٣٨٥	الاستاذ نهاد خصير كاظم الكناني جامعة الكوفة - كلية التربية للبنات المدرس المساعد زينب موجد حمزة الجبوري	الجزيرة الحرارية والعوامل الجغرافية المؤثرة في مدينة الكوفة
٤١٥	المدرس الدكتور اركان علي النصراوي جامعة الكوفة - كلية الهندسة المدرس المساعد زينب جعفر الخفاجي	التحضر ودوره في زيادة ظاهرة التعدي العمراني
٤٢٩	المدرس المساعد مهند رياض سلمان جامعه الكوفة - كلية التربية الاساسية المدرس المساعد سناء عباس زيارة جامعه ذي قار- كلية التربية للعلوم الانسانية	أعداد خرائط التوزيع المكاني لمعامل تعبئة الغاز في محافظة ذي قار باستخدام نظم المعلومات الجغرافية

محتويات العدد

دراسات في طرائق التدريس والعلوم النفسية		
رقم الصفحة	اسم الباحث	عنوان البحث
٤٥١	الاستاذ المساعد الدكتور عباس جواد الركابي جامعة القاسم الخضراء / طرائق تدريس الفيزياء	فاعلية استراتيجية مقترحة قائمة على نظرية الاعصاب الحديثة في تحصيل مادة الفيزياء والكفاءة الذاتية المدركة عند طلاب الصف الخامس العلمي
٤٨٩	المدرس المساعد رحمان مسلم حمزة وزارة التربية - المديرية العامة للتربية بابل	أثر نموذج pressliy في تحصيل طلاب الصف الثاني متوسط في مادة العلوم
٥٢١	الاستاذ المساعد الآء جميل صالح جامعة الكوفة - كلية التربية للبنات المدرس المساعد حوراء صالح السعدي جامعة الكوفة - كلية التربية	الدلالات التعبيرية لشخصية الاب في رسوم تلامذة المرحلة الابتدائية

الدراسات الفنية		
رقم الصفحة	اسم الباحث	عنوان البحث
٥٤٥	الدكتور بدر منصور الهاجري باحث مسرحي حاصل علي دكتوراه النقد الفني	الدراما التلفزيونية التاريخية والنسق الثقافي والسلوكي

محتويات العدد

الدراسات الفنية		
رقم الصفحة	اسم الباحث	عنوان البحث
٥٧٥	الاستاذ المساعد الدكتور عماد حمود عبد الحسين تويج جامعة الكوفة - كلية التربية المدرس المساعد عمار محمد علي يعنون جامعة الكوفة - كلية التربية	أثر النظرية البنائية المعرفية لـ بياجيه في تنمية مهارات طلبة قسم التربية الفنية بمادة التخطيط والالوان

دراسات باللغة الانكليزية		
رقم الصفحة	اسم الباحث	عنوان البحث
5	Assist. Prof. Dr. Azhar Hussain Obied General Directorate of Najaf Education Saif Hakim Fedhel Al-Bdairy University of Kufa- College of Arts	The Ideology of Nationalism in Boris Johnson's First Speech A Critical Discourse study
23	Asst. Prof. Ihssan A. J. AL-Muslimawi University of Kufa College of Education for Girls Israa Ali Hassan University of Kufa College of Arts	A Semiotic Approach to the Visual Images in Brown's "The Da Vinici Code"



كلمة العدد

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بسم الله الذي علم بالقلم ، علم الانسان ما لم يعلم ..

الحمد لله ربّ العالمين ، والصلاة والسلام على رسول الله محمد الصادق الأمين،

وعلى آله الأطهار الميامين وصحبه الأخيار ..

نحمد الله ونشكره على إصدار العدد (٣٢) المجلد الثاني من مجلة كلية التربية

للبنات للعلوم الانسانية ، وقد احتوى على (٢٤) بحثا تسلط الضوء على القضايا

الاجتماعية والعلوم الانسانية ، وتسعى المجلة الى اثراء المكتبة العراقية والعربية

بالدراسات ذات الافكار والمواضيع التي بحاجة الى نشرها.

شكر وثناء الى كل من ساهم في إصدار هذا العدد ، لاسيما الباحثين الذين رقدوا
المجلة ببحوثهم العلمية الأصيلة والقيمة، نسأل الله ان يوفقهم ويزيدهم علما ونورا
وفائدة للعراق ولالأمة الإسلامية.

والله ولي التوفيق

رئيس التحرير

أ.د. الهام محمود الجادر

دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

**الاستاذ المساعد الدكتور
احمد جاسم جبار
جامعة الكوفة - كلية الادارة والاقتصاد**

**المدرس المساعد
فاروق هاني جاسم**



دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

Feasibility study for the construction of a commercial complex in Diyala Governorate

المدرس المساعد
فاروق هاني جاسم

Farouk Hani Jassem

الاستاذ المساعد الدكتور
احمد جاسم جبار
جامعة الكوفة - كلية الادارة والاقتصاد
Ahmad Jassem Jabbar
Faculty of Administration and Economics
University of kufa

الملخص:

ضوء هذه الدراسة يتم اعداد دراسة خاصة حول مشروع انشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى. خاصة وان قطاع البناء في العراق يعد واحداً من أهم القطاعات في عملية التنمية الوطنية، إلا أنه يعاني اليوم العديد من المشاكل والصعوبات التي أدت إلى تخلفه وعدم مواكبته لعملية التطور التكنولوجي التي يشهدها العالم، لذا فإن تطويره وتنميته يعد أمراً ضرورياً لتحقيق التنمية في هذا القطاع المهم.

الكلمات المفتاحية : دراسة جدوى ، مجمع تجاري ، محافظة ديالى

يسعى هذا البحث الى تقديم مفاهيم دراسات الجدوى للمشروع الاستثماري بشكل مستفيض، اذ تعد دراسات الجدوى لاي مشروع خطوة استباقية ذات اهمية كبيرة و حاسمة حيث يعتمد على مخرجاتها متخذو القرار في المصادقة على المشروع قيد الدراسة او رفضه، اذ تعمل على تأكيد رجاحة المشروع من كافة الجوانب المالية والسوقية والفنية، فضلا عن التعرف على جوانب وخصائص دراسات الجدوى ومن ثم تبيان اهميتها عند صنع القرار الاستثماري. وعلى

Abstract

This reasearch tries to present a thorough concepts of feasibility study . Since it is cocidered an important pre-step for any project as the decision makers depend on its results

whether to accept the project or refuse it . Feasibility study tries to assess the project in all its components financial, marketing and technological as well as knowing the

دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

charesteristics of Feasibility study and its importance in making the investement disicion . Depending on Feasibility ; a study is prepared of constructing a shopping mall in Diyala Province cause the building sector in Iraq is considered as one of the significant sectors in the National Development. Today this sector is

under many difficulties which led to its decline and inability to handle the technological development which the world witnesses so the development of it is an important fact.

Keywords: Feasibility study ,commercial complex , Diyala Governorate

هدف البحث

يهدف البحث الى تسليط الضوء على مشروع مقترح لانشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى من خلال اعداد دراسة جدوى فنية واقتصادية وتقديمها للمستثمرين، فضلا عن العمل على اضافة مظهر معماري حضاري تجاري للمحافظة.

فرضية البحث

ينطلق البحث من فرضية مفادها: ان انشاء مشروع مجمع تجاري في محافظة ديالى يعد المشاريع الحيوية والمهمة في المحافظة ، والذي يمتاز بجدوى فنية ومالية واقتصادية.

منهجية البحث

اعتمد الباحث على الجمع بين المنهج التحليلي الوصفي وأسلوب المؤشرات الكمية لتحليل معطيات دراسات الجدوى الفنية والاقتصادية لمشروع انشاء مجمع تجاري متكامل.

اهمية البحث

يكتسب البحث اهميته من كونه يسعى الى اجراء دراسة جدوى اقتصادية لمشروع انشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى، فضلا عن اجراء دراسة الجدوى المالية والفنية للمشروع المقترح. ويعد هذا المشروع في حال انجازه فرصة استثمارية مهمة للمحافظة، اذ يمكن أن يوفر فرص عمل مستدامة، فضلا عن أنه يمكن ان يوفر العديد من السلع والخدمات التي يحتاجها المجتمع والتي تسهم في التخفيف عن الاعباء التي يتحملها المجتمع.

مشكلة البحث

ان جوهر مشكلة البحث يكمن في قلة عدد المجمعات التجارية المتكاملة في المحافظة، على الرغم من توفر الامكانيات اللازمة لانشاءه، وهذا بدوره يتطلب الاهتمام وبشكل اكبر في موضوع انشاء وبناء مثل هذه المجمعات التجارية في المحافظة.

دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

المطلب الاول: مفهوم المشروع الاستثماري.

يعد المشروع الوحدة الاساسية و المجال الاساسي في دراسة الجدوى، ولذلك فأن من الضروري توضيح مفهوم المشروع الاستثماري، فقد عُنيت العديد من البحوث و الكتب المختصة الى اعطاء تعريف وافي للمشروع الا انه لا يوجد اتفاق على مفهوم المشروع بالمعنى الواضح للمصطلح . فقد تم تقديم العديد من التوضيحات والتي من ضمنها ^(١):

- ١- وحدة استثمارية يمكن تمييزها فنيا، و تجارياً، و اقتصادياً .
 - ٢- انشاء مؤسسة جديدة ، او اضافة شيء جديد الى مزيج المنتجات .
 - ٣- كل تنظيم له كيان مستقل يملكه و يديره منظم.
 - ٤- فكره او اقتراح باستثمار قدر معين من الاموال بهدف اضافة منتج سلمي او خدمي .
- و بما ان المشروع الاستثماري هو النواة في البناء الاقتصادي الذي تتمحور حوله الدراسات الاقتصادية في كافة المجتمعات فضلاً عن تشعب طبيعة المشاريع فأن هناك العديد من التعاريف التي تناقش جوانب مختلفة من المشروع و لكنها لا ترقى لاعطاء تعريف المشروع بكافة خصائصه، اذ تم تعريف المشروع الاقتصادي على كونه " خليطاً من الأنشطة التي تستخدم جانباً من الموارد الطبيعية و

البشرية المتاحة في المجتمع للحصول على منافع تكون اكبر من تلك المستخدمة من اجلها"^(٢).

و هنا بدأت معالم مفهوم المشروع الاقتصادي تتبلور حول الربحية من الاستثمار اذ يتم انفاق اموال من اجل مردودات اكبر من التي صرفت عند البداية . و لذا يكون تعريف المشروع على انه: "نشاطاً استثمارياً يتحقق بانفاق جانباً من الموارد التي يمكن قياسها بوحدة النقود لغرض تكوين رأسمالي يحقق عائداً عالياً لفترة زمنية معينة"^(٣)، في حين يرى البعض ان المشروع عبارة عن تنظيم أو وحدة اقتصادية تتمتع باستقلال إدارتها، ويتم من خلالها توجيه ما يحصل عليه المنظم من عناصر الإنتاج، لإنتاج سلعة أو تقديم خدمة تتجانس جميع وحداتها تجانساً مطلقاً، من أجل بيعها في السوق بقصد تحقيق أقصى ربح . ومن التعريفات الأخرى للمشروع الاقتصادي أنه تنظيم يقوم بالإنتاج دون أن يعرف مقدماً على وجه التأكيد الربح الذي سيحصل عليه، فهو يجر إذن المخاطر على المنظمين^(٢).

و تشير المفاهيم اعلاه الى ان المشروع هو وحدة اقتصادية استثمارية مستقلة ذات طابع انتاجي خدمي يهدف الى تحقيق ربحية نقدية اما على المدى القريب او المدى البعيد، ومن جانب اخر يرى بعض المختصين ان هذا الامر ينطوي

دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

على استخدام الموارد الاقتصادية و التي تم تحديدها بالارض ، و العمل و رأس المال و التنظيم و جميعها تعرف بعناصر الانتاج^(٣).

المطلب الثاني :مفهوم و دراسة تقويم المشاريع يمكن أن تعرف عملية تقويم المشروعات بأنها عبارة عن عملية وضع المعايير اللازمة التي يمكن من خلالها التوصل إلى اختيار البديل أو المشروع المناسب من بين عدة بدائل مقترحة، الذي يضمن تحقيق الأهداف المحددة واستنادا إلى أسس عملية^(٤). كما يعبر عن تقويم المشاريع كونه "اسلوباً أو طريقة منظمة تستخدم للتعرف على مدى النفع الذي سيتحقق من خلال القرار الاستثماري المتوقع كما ان هذه الدراسة ستقدم لمتخذي القرار الاستثماري تصوراً شاملاً لما سيكون عليه المشروع خلال حياته المتوقعة"^(٥).

ومن جانب اخر يقصد بها استخدام الاساليب الكمية و الرياضية في تقييم المقترحات او الفرص الاستثمارية المتاحة بهدف اختيار الاستثمار او البديل الافضل من ناحية الفترة الزمنية و الربحية و المخاطرة. كما يعرف تقييم المشروعات على انه دراسة معمقة تعمل على مساعدة متخذ القرار من اجل تضيق الاختيارات او البدائل الافضل او المعقولة من وجهة نظر ما هو متوقع من عوائد و كلف للقرار

الاستثماري وعليه فان المحلل يحاول جاهداً مايعمل على تقليل الكلف المتوقعة للقرار الاستثماري الى قياس مقبول^(٦).

أن الهدف من عملية تقويم المشاريع هو اعطاء نتائج رقمية دقيقة تتيح للمستثمر اتخاذ قراره الاستثماري المناسب و لتمكين المؤسسات المالية من الاستناد الى اسس دقيقة وبيانات متعددة لتمويل المشروع كما تسمح للمخططين ومرخصين المشروعات الاعتماد على ارقام محددة يستطيعون من خلالها حسم قراراتهم برفض او تعديل او قبول المشروع او المفاضلة بين ما معروض من مشروعات^(٧).

أن القيام بعملية تقييم لاي مشروع استثماري لا بد من توفر عدة بيانات منها^(٨) :

١- حجم الاستثمار : وتعني التكاليف الاستثمارية كالمبالغ المنفقة على التجهيزات المختلفة كالات شراء الاراضي او انشاء المباني

٢- تكاليف تشغيل المشروع و ايراداته : وتعمل على المفاضلة بين التدفقات الخارجية و التدفقات الداخلية

٣- العمر الاقتصادي للمشروع : ويشير الى الفترة التي يكون فيها المشروع مجدي اقتصاديا اي ان المشروع يحقق تدفقات نقدية موجبة .

المطلب الثالث : مفهوم وخصائص دراسات الجدوى للمشاريع .

دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

يعد مفهوم دراسات الجدوى من المفاهيم التي تحتل أكثر من تفسير و تعريف، اذ يجد العديد من المختصين صعوبة تحديد مفهوم متفق عليه لتعريف دراسات الجدوى و ذلك لتشعب و تعدد ما تتضمنه، كما انها تختلف في مضمونها وما تستهدفه تبعاً لنوع المشروع . و رغم ذلك يمكن تعريفها بأنها الدراسة التي تسعى الى تحديد مدى صلاحية مشروع استثماري ما ، من عدة جوانب سوقية و فنية ، و مالية واقتصادية تمهيداً لاختيار تلك المشروعات. ومن جهة اخرى عرفت بأنها مجموعه من الدراسات المتكاملة و المتخصصة من عدة زوايا اقتصادية وتسويقية و اجتماعية بهدف اتخاذ قرار استثماري بالموافقة على انشاء مشروع معين او رفضه^(٩).

اذن دراسة الجدوى هي دراسة يقوم بها صاحب فكرة مشروع جديد لدراسة امكانية تطبيق المشروع ونجاحه، فضلاً عن توضيح العائد المتوقع و المؤثرات الخارجية على المشروع مثل قوانين الدولة و المنافسة والتطور التكنولوجي^(١٠).

كما يمكن تعريف دراسة الجدوى بناءً على عملها كأداة علمية تستخدم لترشيد القرارات الاستثمارية الجديدة او لتقييم قرارات سبق اتخاذها او مفاضلة بدائل على اسس فنية ومالية و معطيات تتصل بموقع المشروع و تكاليف وطاقات التشغيل و الإيرادات . وكذلك يمكن ان

تعرف على انها مجموعة من الاختبارات و التقديرات التي يتم اعدادها بنية الحكم على صلاحية المشروع المقترح^(١١).

مما سبق يمكن رسم ملامح دراسة الجدوى بمفهومين الاول شامل وفيه تعرف دراسة الجدوى بكل الدراسات التي تتعلق بالفرصة الاستثمارية في مراحلها المختلفة من كونها فكرة وصولاً الى القرار النهائي بقبولها و الثاني مفهوم ضيق يحدد دراسة الجدوى في المرحلة بين بداية المشروع كفكرة و المرحلة السابقة للتقييم^(١٢).

و على ضوء ما سبق عرضه يمكننا القول ان دراسات الجدوى هي سلسلة من الدراسات التي تبني على اسس علمية و التي غالباً ما يتم اجرائها من قبل مختصون ذوو المام بالعلوم الاقتصادية بكافة جوانبها وتكون في مرحلة ما قبل التنفيذ اذ تعتبر دراسة الجدوى العامل الاساس في تحديد قبول المشروع من عدمه وذلك لتقليل نسب فشل المشروع و الهدر بالموارد المالية و الاقتصادية .

أما خصائص دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات فيمكننا تلخيصها بالاتي^(١٣):

١- انها مجموعة متكاملة من الدراسات المتسلسلة في مراحل متتالية ومتتابعة و في كل مرحلة يتم دراسة جانب معين و بالتالي يتم التركيز على عناصر محددة في كل مرحلة تختلف عن الاخرى .

دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

١٠- ان قرارات دراسات الجدوى تتعلق بالمستقبل فهي قرارات تتم في مواجهة حالات المخاطرة او عدم التأكد.
المطلب الرابع : أهمية دراسات الجدوى للمشاريع .

في ظل التطور الحاصل في مجال السياسات الاقتصادية في عالم اليوم نجد ان التخطيط ودراسة جدوى الافكار الاستثمارية في تزايد كبير من حيث الاهمية اذ تحتاج كافة انواع المشاريع سواء كانت محلية او دولية الى تحليل و تقييم ودراسة مفصلة لمواكبة المتغيرات التي تواجه المشاريع سواء كانت داخلية ام خارجية و ذلك من اجل تحقيق عوائد او منافع ما يتم توظيفه من اموال بشكل امثل .

و تأتي اهمية دراسة جدوى المشروعات لاسباب مختلفة منها تتعلق بالمشاريع نفسها مثل^(١٤) :

١- اهمية المشروعات المزمع تنفيذها و نسبة اسهامها في الواقع الفعلي للاقتصاد .

٢- نوع الانتاج بالنسبة للمشروع سواء سلعية او خدمية وتحليل تكلفتها و محاولة تقييم جدواها .

٣- حجم المشروعات في بعض الدول النامية يتطلب استخدام موارد ضخمة و في ظل غياب الصناعة الانتاجية وقلة النقد تبرز اهمية دراسة الجدوى في تقليل نسب المخاطرة في هكذا مشاريع .

٢- يتم في كل مرحلة استخدام مجموعة من الاساليب و الادارات التحليلية تختلف عن الاخرى اعتمادا على نوع الدراسة بيئية او فنية هندسية .

٣- تختلف نوعية الخبرات الفنية المطلوبة للدراسة من مرحلة الى اخرى فكل مرحلة تحتاج الى نوع معين من الخبرات الفنية كخبراء القانون و خبراء التسويق و خبراء الاستثمار و غيرها .

٤- هناك ارتباط وثيق فيما بين مراحل الدراسة بعضها لبعض ففي نهاية كل مرحلة يتم اتخاذ القرار اما بعدم الاستمرار او القبول اي الانتقال يكون وفقاً لنتائج المرحلة السابقة .

٥- تعتبر كل مرحلة من الدراسة مدخلات للمرحلة التالية لها.

٦- يترتب على اي خطأ في أي مرحلة من مراحل دراسة الجدوى وجود خطأ في باقي المراحل و الوصول الى نتائج خاطئة في الدراسة ذاتها .

٧- تكون الدراسات التفصيلية باهضة الثمن لذا يتوجب القيام بدراسة اولية تمهيدية .

٨- تستند دراسات الجدوى على تحاليل تسويقية و فنية ومالية واقتصادية و التي تعتمد على تنبؤات مستقبلية لوضع المشروع .

٩- العنصر الانساني عامل مهم لكل مرحلة من مراحل الدراسة او بالنسبة لمتخذي القرار الاستثماري.

دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

المطلب الخامس

الجانب التطبيقي لاستخدام معايير التقييم في

دراسة جدوى المشروع المقترح

بالإضافة الى الاقسام الاختصاصيه من مطابخ
وخدمات في الطوابق الثلاث العليا.

ثانياً: مواصفات البناء:

يبنى هيكل المركز التجاري من الكونكريت المسلح لهيكل البناء مع التقطيع بالبلوك أو الثرمستون ومونة السمنت للجدران الداخلية والخارجية ويكون الاساس رافت مسلح مع الأعمدة الكونكريتية الحاملة مع الجسور الكونكريتية فوق الأعمدة ثم السقف من الكونكريت المسلح .

ثالثاً: الاثر البيئي للمشروع :

لا توجد ملوثات بيئية خطرة في المشروع ولكن هناك مخلفات عادية من المحلات التجارية كعلب الكارتون المنبوذة وبعض مخلفات المتسوقين التي توضع في سلال النفايات. كما توجد مخلفات في المطعم والكوفي شوب معظمها من علب المشروبات الغازية. وبعض فضلات الاطعمة التي تجمع في أكياس خاصة ويتم تحميلها ونقلها الى مكب النفايات المخصص في المحافظة . أما الفضلات السائلة فتنتقل الى خزان المياه القذرة ثم يسحب بشكل دوري وينقل الى مكب النفايات أيضاً.

المطلب السادس : دراسات الجدوى المستخدمة

في دراسة المشروع المقترح

اولاً: دراسة السوق المحلية :

اولاً: التحليل الوصفي للمشروع

يقع المشروع في مركز محافظة ديالى ويتألف من ستة طوابق بحسب التصميم المعماري الذي أعد لذلك . وسوف يشيد على أرض مساحتها ١١٦٥,٥٥ م^٢ . خصص الطابق الأسفل منها كسرداب يستخدم مراب لسيارات المتسوقين الخاصين بالمركز التجاري او المراجعين الآخرين في سوق المدينة أما الطابق الأرضي والأول فقد خصصا كمركز تجاري يضم كل منهما ٣٣ متجرا صغيرا تتنوع فيها الاختصاصات التجارية بين بيع السلع المختلفة الخاصة بملبس الأفراد أو مأكلمهم أو أثاثهم وحاجياتهم وبين محلات الخدمة المباشرة للمتسوقين أما الطابق الثاني فقد خصص كمطعم واستراحه للمتسوقين وزبائن السوق القريب وهو سوف يكون مطعما مميزا ذو تضيف سياحي يقدم أفضل خدماته لسكان المنطقة وزائري السوق أما الطابق الثالث فقد خصص لألعاب الأطفال الميكانيكية والالكترونيه واما الطابق الرابع فقد خصص كوفي شوب لاستراحة المتسوقين وسكان السوق والمدينه بصورة عامه ويضم كل طابق من هذه الطوابق جناح أداري،

دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

أن السوق في مدينة بعقوبة وفي

محافظة ديالى عموما تتوفر فيه حاليا كل

مستلزمات التسوق المنزلي مما يحتاجه

المواطنون في حياتهم اليومية ولكن هذا السوق

المتوفر حاليا يمثل عبئا على المواطن لأنه

متشتت المواقع ومتباعد مما يؤدي الى تشتيت

وقت المواطن خلال تجواله من متجر صغير

الى اخر للحصول على ما يحتاج من حاجيات

يومية متعددة ومتنوعة في مواقع متباعدة ومتفرقة

مما يتعب المتسوقين ويهدر وقتهم ومن هنا

نشأت فكرة المجمعات التجارية التي يتمكن

المواطن فيها من توفير الوقت وتوفير للجهد من

خلال حصوله على ما يحتاجه من متطلبات

كثيره في حياته اليومية ومن مكان واحد يتوفر

فيه معظم البضائع ويتوفر فيه الراحة في التنقل

والاجواء المناسبة من التدفئة والتبريد ونظافة

المكان والخدمات المكملة الاخرى كملاهي

الاطفال التي يمكن ان ينشغل فيها الاطفال

خلال اوقات تسوق الوالدين والمطاعم التي تعتبر

مرفقا حضاريا وسياحيا. وكذلك وجود خدمة

الكوفي شوب في احد الطوابق الذي يقوم بخدمة

اجتماعية كبيرة يحتاجها المواطنون للتواصل

الاجتماعي في وقت تعذر فيه توفير مثل هذه

الخدمات في الاماكن العامة الارضية .

فضلا لما تقدم فان سوق بعقوبة يفنقر الى مثل

هذه الاسواق وفي تقديرات التجار والمهتمين

بالحالة التجارية والاسواق فان مدينة بعقوبة

بحاجة الى ما لا يقل عن ١٥ مجمع من هذا

النوع وان المتوفر منها حاليا لا يتجاوز ٣

مجمعات تجارية مما يظهر الحاجة الى انشاء

المزيد منها.

ثانيا: دراسة الجدوى الفنية للمشروع :

أ- الدراسة الفنية للمشروع من حيث

خدمة المصالح التالية :

لقد تم فنياً تحقيق وجود مجمع تجاري متعدد

الوحدات يمكن أستثمارها في توفير البضائع

والخدمات المتنوعة للمواطن وفي موقع واحد وتم

فنياً اختيار موقع المشروع ليكون في قلب المدينة

التجارية يرتاده القاصدون له وغير القاصدين له

من الذين اضطرتهم الحاجة لمراجعة العيادات

الطبية المجاورة أو الدوائر الحكومية الخدمية .

ب - الدراسة الفنية من حيث مواصفات البناء

وتخمين الأسعار :

لأجل تنفيذ مشروع بشكل مدروس ومطابق

للمواصفات الفنية العالمية والمحلية تم تحديد

مواصفات البناء المعمارية والانشائية والكهربائية

والميكانيكية والصحية لتتطابق المواصفات

القياسية المعمول بها عالمياً. وتم تحديد أنواع

المواد الداخلة في البناء لتكون من أفضل

المناشئ المعتمدة التي ستخضع الى فحوصات

مختبرية متخصصة ودقيقة كما تم الإتصال بفرق

دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

العمل المختلفة المتخصصة في مشروع البناء كالنجارين والحدادين والبنائين والكهربائيين والسمكريين لأخذ التدابير والتهيء لمرحلة العمل المقبلة كما تم اختيار افضل المهندسين لإعداد المخططات المعمارية والإنشائية والكهربائية والصحية الخاصة بالمشروع مع كافة تفاصيلها الدقيقة لإغراض التنفيذ . كما تم الإتصال بالشركات المتخصصة بتجهيز ونصب المصعد الكهربائي والسلالم الكهربائية بعد إن تم تحديد مصادرها والتأكد من رصانة المصدر المجهز .

ثالثا : الدراسة المالية للمشروع

مصادر التمويل : من المقرر ان يطلع المستثمر على الجدوى الاقتصادية المعدة و على الكشوفات التخمينية و المبالغ الواجب رصدها للمشروع لينجز بكامل فقراته على اتم وجه

خطة تمويل المشروع المالية :

خطة تمويل المشروع المالية تعتمد على المباشرة بالعمل بالمبلغ المرصود المخصص للمشروع و الذي يتوجب توفره لدى المستثمر .

خطة التمويل والتسويق للبضائع في المشروع :

سيقوم المستثمر بتأجير وحداته التجارية الى تجار متخصصين يعرفون حاجة السوق وحاجة مواطنيه والسلع ذات الاهمية الاكبر والصرف الأسرع للمتسوقين واختيار مصادر الانتاج ذات السمعة الجيدة وسيتولى كل تاجر من تجار الوحدات المستأجرة توريد بضائعه وتسويقها بنفسه ومن قبل مساعديه وموظفيه مع الاستعانة بالإعلانات التجارية المتاحة. **التكاليف الاستثمارية الأولية للمشروع**

جدول (١)

مجموع التكاليف الاستثمارية الثابتة

التسلسل	التفاصيل	الكلفة / دينار
١	الكف الرئيسية لإنشاء المشروع	٣٩٤٨٣٥٠٠٠٠
٢	كلف المكائن والمعدات	٨٠٠٠٠٠٠٠
٣	الكلف المعنوية	٤٠٠٠٠٠٠٠
٤	كلف الأثاث	١١١٠٠٠٠٠
	مجموع الكلف الثابتة	٤٠٧٩٤٥٠٠٠٠

المصدر: تقديرات الباحث بالاعتماد على البيانات المعده لتنفيذ المشروع.

دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

جدول (٢)

الاندثارات لموجودات المشروع الاستثماري

التسلسل	التفاصيل	نسبة الاندثار	كلفة الفقرة	مبلغ الاندثار
١	المكانن والمعدات	10%	٨٠٠٠٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠٠٠
٢	البناء	5%	٣٩٤٨٣٥٠٠٠٠	١٩٧٤١٧٥٠٠
المجموع				٢٠٥٤١٧٥٠٠

المصدر: جمهورية العراق، ديوان الرقابة المالية، نظام المحاسبة الموحد، الطبعة الثانية، ٢٠١١، ص٣٠٨، ص٣٩٧

جدول (٣)

مجموع التكاليف التشغيلية للمشروع سنوياً

التسلسل	التفاصيل	الكلفة/ دينار عراقي
١	الرواتب وأجور العاملين	١١٨٨٠٠٠٠٠
٢	كلف التشغيل (الطاقة)	٢٨٠٠٠٠٠٠
٣	الصيانة السنوية	٥٠٠٠٠٠٠٠
٤	الضريبة	معفاة
٥	مبالغ أيجار الارض السنوي (التخميني)	١٢٠٠٠٠٠٠
٦	جدول تشغيل المصاعد والسلالم	٤٥٦٠٠٠٠٠٠
7	حساب الاندثار لمدة سنة واحدة	٢٠٥٤١٧٥٠٠ / ٤٠ سنة = ٥١٣٥٤٣٧,٥
المجموع		٢٥٩٥٣٥٤٣٧,٥

المصدر: تقديرات الباحث بالاعتماد على البيانات الآتفة الذكر

جدول رقم (٤)

الإيرادات المتوقعة للمشروع الاستثماري خلال السنة

التسلسل	التفاصيل	العدد	مبلغ الايجار الشهري	مبلغ الإيجار السنوي
١	مراب السيارات	١	٥٠٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠٠٠
٢	محلات الطابق الارضي	٣٣	٦٥٠٠٠٠	٢٥٧٤٠٠٠٠٠
٣	محلات الطابق الاول	٣٣	٦٥٠٠٠٠	٢٥٧٤٠٠٠٠٠
٤	طابق المطعم والاستراحة	١	47200000 سنوي	47200000
٥	طابق العاب الاطفال	١	٣٠٠٠٠٠٠	٣٦٠٠٠٠٠٠٠
٦	طابق الكوفي شوب	١	٢٥٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠٠٠
مجموع الإيرادات خلال سنة كاملة				٦٨٨٠٠٠٠٠٠٠

المصدر: تقديرات الباحث بالاعتماد على المقابلات مع المهندسين المختصين في شركة شمس ديالى للمقاولات العامة

دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

المطلب السابع: نتائج تقويم المشروع الاستثماري لأشياء مجمع تجاري في محافظة ديالى
لغرض تقييم المشروع الاستثماري سوف يتم استخدام المعايير الاقتصادية الآتية:

أولاً: معيار صافي الأرباح السنوية = الإيرادات الكلية للمشروع - الكلفة التشغيلية للمشروع

$$259535437,5 - 688000000 =$$

$$= 428464562,5 \text{ مليون دينار عراقي}$$

ثانياً: معيار التدفق النقدي = صافي الربح المتحقق + الاندثارات

$$205417500 + 428464562,5 =$$

$$= 633882062,5 \text{ مليون دينار عراقي}$$

ثالثاً : معيار عائد رأس المال الثابت = الربح السنوي / رأس المال الثابت $\times 100$

$$= 428464562,5 / 4079450000 \times 100 =$$

$$= 10,5\%$$

رابعاً : معيار فترة الاسترداد = الكلفة الكلية للمشروع / صافي الربح السنوي

الكلفة الكلية للمشروع = التكاليف الاستثمارية الثابتة + الكلفة التشغيلية للمشروع

$$259535437,5 + 4079450000 =$$

$$= 4338985437,5 \text{ مليار دينار عراقي}$$

$$\text{فترة الاسترداد} = 4338985437,5 / 428464562,5 =$$

$$= 10,1$$

خامساً: معيار صافي القيمة الحالية

في هذا المعيار سوف يتم استخدام معامل خصم 10% للمشروع الاستثماري.

القيمة الحالية = صافي الربح المتحقق السنوي $\times$ معامل الخصم

$$= 428464562,5 \times 0,26 =$$

$$= 193923060,98$$

صافي القيمة الحالية = القيمة الحالية عند معامل خصم 10% - الكلفة الكلية

$$= 193923060,98 - 4338985437,5 =$$

$$= -4045062376,52$$

دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

سادساً: معيار معامل الربحية (معدل الربحية)

معامل الربحية = القيمة الحالية عند معامل خصم ١٠٪ / الكلفة الكلية للمشروع

$$= \frac{15053320.661,25}{4338985437,5}$$

$$= 3,4$$

سابعاً : معيار معدل العائد المحاسبي

معدل العائد المحاسبي = صافي الربح السنوي / الكلفة الكلية للمشروع $\times 100$

$$= \frac{100 \times 4338985437,5}{428464562,5}$$

$$= 9,87$$

ثامناً : معيار نسبة السيولة

نسبة السيولة = الموجودات المتداولة / الكلفة التشغيلية للمشروع

$$= \frac{259535437,5}{688000000}$$

$$= 2,6$$

تاسعاً : معدل العائد الداخلي للاستثمار / عند معامل الخصم

العائد الداخلي للاستثمار في معامل الخصم 12٪ = الايراد السنوي $\times$ معامل الخصم 12٪

$$= 767.1 \times 428464562,5$$

$$= 3289365292768,75$$

صافي القيمة الحالية للعائد = القيمة الحالية - الكلفة الكلية للمشروع

$$= 3289365292768,75 - 4338985437,5$$

$$= 3285026307331,25$$

العائد الداخلي للاستثمار عند معامل خصم ١٥ ٪ = الايراد السنوي $\times$ معامل خصم ١٥ ٪

$$= 1,779 \times 428464562,5$$

$$= 762238267,68$$

صافي القيمة الحالية للعائد = القيمة الحالية - الكلفة الكلية للمشروع

$$= 762219021.1 - 4338985437,5$$

$$= -3576747169,82$$

صافي القيمة الحالية لمعامل الخصم
السابق

$\times$ معامل الخصم

صافي معامل الخصم السابق - صافي
القيمة الحالية لمعامل الخصم اللاحق

+ معامل الخصم السابق

اللاحق - معامل الخصم السابق

$$= (12\% + \frac{762238267,68}{(3576747169,82) - 762238267,68} \times 15\% - 12\%) \times 100$$

دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

$$100 \times 0.03 \times 0.17 + 0.12 =$$

$$= 12.5\%$$

جدول (5)

نتائج المعايير المستخدمة في تقييم المشروع الاستثماري

المعيار المستخدم	قيمة المعيار	الوحدة المستخدمة
صافي الارباح السنوية	٤٢٨٤٦٤٥٦٢,٥	دينار
التدفق النقدي	٦٣٣٨٨٢٠٦٢,٥	دينار
عائد رأس المال الثابت	١٠,٥	%
فترة الاسترداد	10.1	سنة
صافي القيمة الحالية عند معامل خصم ١٠%	١٥٠٥٣٣٢٠٦٦١,٢٥	دينار
معامل الربحية	٣,٤	%
معامل العائد المحاسبي	٩,٨٧	%
نسبة السيولة	٢,٦	%
معدل العائد الداخلي	12.5	%

المصدر : تم احتسابها من قبل الباحث

الواحد وهي نسبة جيدة ومقبولة (٣,٤%) ، اما العائد المحاسبي قد وجدنا ان قيمته تساوي (٩,٨٧%) بمعنى ان المستثمر يستطيع ان يحقق هذه النسبة خلال السنة ، وهي نسبة مشجعة للمستثمر في هذا المجال، و فيما يتعلق الامر بمعيار معدل العائد الداخلي للمشروع و التي بلغت (١٢,٥%) وهي مقبولة أعلى من سعر الفائده ، لذلك فأن المشروع يعد مجدياً ومربحاً من وجهة النظر التجارية .

الاستنتاجات

من خلال دراسة الجدوى لاقامة مشروع مجمع تجاري في محافظة ديالى توصل الباحث إلى

يُلاحظ من خلال الجدول (5) ان جميع المعايير تشير الى جدوى المشروع من وجهة نظر الربحية التجارية اذ ان فترة استرداد الكلفة الاستثمارية تُعد مناسبة ، اذ بلغت حوال (١٠,١) سنة ، وهي مدة زمنية تعد مقبولة من قبل اصحاب القرار الاستثماري لأن المستثمر يكون قادرا على استرداد استثماراته خلال المدة المحددة . أما معيار صافي القيمة الحالية للمشروع عند معامل خصم ١٠% فقد اظهرت النتائج ان قيمته كانت موجبة وهي قيمة تعد مشجعه جدا، وكذلك الحال بالنسبة الى معيار معامل الربحية فقد اظهرت النتائج بانه أكبر من

دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

بعض الاستنتاجات بشأن الموضوع كما مبين ادناه :-

١. تبين من خلال البحث ان فرضية الدراسة تم اثباتها و ان المشروع يعد ذو جدوى اقتصادية
٢. ان دراسة الجدوى للمشروع الاستثماري تسهم وبشكل اساسي في قبول المشروع او رفضه وكذلك تحديد ربحيته وتجنب الخسارة، اذ إن الهدف من هذه الدراسة هو اعطاء نتائج رقمية دقيقة تتيح للمستثمر اتخاذ قراره الاستثماري المناسب.
٣. ان دراسة الجدوى تمكن المؤسسات المالية من الاستناد الى اسس دقيقة وبيانات متعددة عند القيام بعملية تمويل المشروع المقترح.
٤. تساعد دراسة الجدوى المخططين ومرخصي المشروعات الاعتماد على ارقام محددة يستطيعون من خلالها حسم قراراتهم برفض او تعديل او قبول المشروع او المفاضلة بين ما معروض من مشروعات اخرى.
٥. تعاني محافظة ديالى من نقص كبير من المجمعات التجارية مما يتطلب انشاء المزيد منها.
٦. ان المشروع المقترح يحقق ربحية جيدة للمستثمر، اذ يحقق قيمة حالية صافية موجبة وتغطي تدفقات التكلفة الاستثمارية لذلك يعد فرصة استثمارية مربحة.

٧. عدم وجود تعارض بين المؤشرات في عملية دراسة الجدوى لهذا المشروع وبالتالي فإن ذلك يسهل على المستثمر اتخاذ القرار الاستثماري .
٨. ان اغلب معايير الجدوى الاقتصادية للمشروع تؤكد ان المشروع ذو جدوى اقتصادية، مما يحفز الاستثمار فيه.

التوصيات

١. ان تتجه هيئة الاستثمار الى تشجيع الاستثمار في قطاع بناء المجمعات التجارية لما يمثله من فرص واعدة للمحافظة.
٢. ضرورة العمل على وضع مخططات هندسية حديثة للمحافظة تساعد المستثمرين في اختيار المواقع المناسبة لإنشاء المشاريع الاستثمارية ، فضلا عن ذلك تساعد هذه المخططات في تحقيق مظاهر معمارية حضارية.
٣. ضرورة العمل على تقديم الدعم المالي للمستثمرين، وكذلك توفير الموارد الاولية اللازمة بأسعار تنافسية من قبل الدولة.
٤. العمل على تهيئة عوامل الجذب في مجال الاستثمار في قطاع البناء.
٥. تسهيل الاجراءات القانونية اللازمة لأقامة المشروع الاستثماري كي تساعد في جذب المستثمرين

دراسة جدوى لمشروع إنشاء مجمع تجاري في محافظة ديالى

الهوامش:

- (٤) سيد سالم عرفة ، دراسة جدوى المشروعات ، ط ١ ، دار الراية للنشر ، عمان ، ٢٠١١ ، ص ١٥
- (١) احمد عبد الرحيم زردق ومحمد سعيد بسيوني، مصدر سابق ، ص ٤٣
- (٢) خليل محمد خليل عطية، دراسات الجدوى الاقتصادية، مركز تطوير الدراسات العليا والبحوث، القاهرة، ٢٠٠٨، ص ٥
- (٣) ضياء حليم المورودي ، دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات الصغيرة ، ط ١ ، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية، ٢٠١٤ ، ص ١٤ ، ص ١٥ ، ص ١٦ ، ص ١٧
- (١) فليح حسن، مصدر سابق ، ص ٤٠

- (١) احمد محمد غنيم ، دراسات جدوى المشروعات ، ط ١ ، جمهورية مصر العربية ، ٢٠١٠ ، ص ١١ ، ص ١٢
- (٢) عبدالعزيز مصطفى عبد الكريم وطلال محمد كداوي ، تقييم المشاريع الاقتصادية دراسة في تحليل الجدوى الاقتصادية و الاداء ، ط ٢ ، جامعة الموصل ، الموصل ، ١٩٩٩ ، ص ٨
- (٣) المصدر السابق، ص ٨
- (١) احمد عبد الرحيم زردق ومحمد سعيد بسيوني ، مبادئ دراسات الجدوى الاقتصادية، القاهرة، ٢٠١١ ، ص ٨
- (٢) شقيري نوري موسى و اسامة عزمي سلام ، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات الاستثمارية ، ط ١ ، عمان ، ٢٠٠٩ ، ص ١٦
- (٣) كاظم جاسم العيسوي ، دراسات الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات ، دار المناهج للنشر و التوزيع، الاردن، ٢٠٠٢ ، ص ٩٩
- (٤) عبد العزيز مصطفى عبد الكريم و طلال محمود كداوي، مصدر سابق ، ص ١٠
- (٥) عبدالعزيز مصطفى عبد الكريم وطلال محمود كداوي، مصدر سابق، ص ١٠.
- (١) صباح اسطيفان كجة جي ، دراسات الجدوى الاقتصادية والاساليب الكمية لتقييم المشاريع الصناعية ، بغداد ، ٢٠٠٨ ، ص ١٧٠
- (٢) احمد عبدالرحيم زردق ومحمد سعيد بسيوني ، مصدر سابق ، ص ٤٦ ، ص ٤٧ ، ص ٤٨
- (٣) فليح حسن خلف ، اساسيات دراسة الجدوى الاقتصادية و تقييم المشروعات ، ط ١ ، عالم الكتب الحديث ، الاردن ، ٢٠١٢ ، ص ٣٨

Members of the editorial board

Prof. Dr. Ashraf Muhammad Abdul Rahman

Prof. Dr. Abdul Hussan Jaleel

Prof. Dr. Osama Abdul Majeed

Prof. Dr. Tahir Yousif Alwaaly

Prof. Dr. Muhammad Naji

Prof. Dr. Rasoul Jaferyan

Prof. Dr. Somayya Hassen

Prof. Dr. Muhson Muhammad Hassen

Prof. Dr. Nadiya Salih boshlaq

Prof. Dr. Mushtaq Basheer Al- Ghazali.

Prof. Dr. Ameera Jabir Hashim

Electronic Upload

**Prof. Dr.
Hyder Naji Habash**

English language correction

**Prof. Dr.
Abbas Hassan Jasim**

Arabic language correction

**Prof. Dr.
Ali Abbas Al-Aaraji**

Secretary Editor

A. Esraa Kareem Muhammad

**Ministry of High Education and
Scientific Research
Al-Kufa Univvercity
Education College for Women**



ISSN 1993 – 5242

Journal of Education College for Women for Humanistic sciences.

**Scientific Journal Issued by College of Education for Women
University of Kufa**

Editor

Prof. Dr.

Elham Mahmoud Kazem

Editorial Director

Professor Dr.

Mohammad Jawad Nouredine

Address: Republic of Iraq –Najaf –P.O 199

No:32 – 17Th Year :2023

(Editor) Mobile :07804729005

(Editorial Director) Mobile :07801273466

E-mail: Muhammad-Gawad@ yahoo.com

**Technical Designing by
Muhammad Al- Khazraji Bureau
07800180450 - 07740175196
Iraq - Najaf**

**Journal of Education College for Women
for Humanistic sciences
No. 32 – 17th year: 2023
Second Volume**



ISSN 1993 - 5242

Arab Impact Factor ISSN: 1680 - 8730

Arcif: 0.0615

JOURNAL **OF EDUCATION COLLEGE FOR WOMEN** **FOR HUMANISTIC SCIENCES**

SCIENTIFIC JOURNAL ISSUED BY COLLEGE OF EDUCATION FOR WOMEN
UNIVERSITY OF KUFA

No. (32)

Year (17)

June 2023

رقم الإيداع في دار الكتب والوثائق ببغداد (١٠٠٤) لسنة ٢٠٠٧م