

الفصل الرابع

دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية للمشروعات الصغيرة

■ مفهوم دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية

■ أهمية دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية

■ الإطار العلمي لأعداد دراسات الجدوى

1. تحليل الفرصة واختيار الفكرة

2. الجدوى المبدئية (الأولية) للمشروع

3. الجدوى الاقتصادية للمشروع

4. الجدوى الفنية للمشروع

■ الأبعاد الإدارية والتطبيقية للمشروع

■ المعايير الاقتصادية والثانية لتقييم جدوى المشروع

■ حالات تطبيقية لأعداد دراسات الجدوى في المشروعات الحكومية
والخاصة.

مثل المشروعات الاستثمارية الاقتصادية نشاطاً أساسياً وحيوياً في معظم الكيانات الاقتصادية ، وقد تعددت وتوحدت مفاهيم تعريف وتحديد المشروع الاستثماري من حيث جهة تمويله أو تنفيذيه أو ادارته وتشغيله ، ويقصد بالمشروع الاستثماري هو (وحدة استثمارية ذات كيان محدد المعالم فنياً) ، وهو خليط من الأنشطة التي تستخدم جانباً من الموارد الطبيعية والبشرية المتاحة في المجتمع بهدف الحصول على مجموعة من المنافع ، والتي يفترض بالضرورة ان تكون اكبر قيمة من تلك الموارد المستخدمة من اجلها ، والمشروع الاقتصادي يمثل نشاطاً استثمارياً يتحقق بالتعاقد جانب من الموارد التي يمكن تقياسها بوحدة من النقود ، لغرض احداث تكوين رأسمالي يحقق عائداً مالياً لفترة زمنية معينة تزيد بالضرورة عن عام واحد (عبد الكريم ، 2004 ، ص 13) .

ويشير ذات الباحث في كتابه دراسة الجدوى وتقييم المشروعات إلى مفاهيم متعددة للمشروع حيث تصنف كلغة مشروع لأغراض التحليل المالي والاقتصادي والاجتماعي الى كل مقترح لفكرة محددة تستهدف احداث قيمة مضافة بطريقة مباشرة او غير مباشرة ويستلزم تحقيقها تخصيص موارد مادية وبشرية ، ويشير في النهاية الى تعريف شمولي بالمشروع على " كونه فكرة معالجة لاستخدام بعض الموارد الاقتصادية بطريقة معينة ولفترة معينة للوصول الى هدف معين او عدة اهداف على ان تزيد ايرادات او منافع للمشروع على تكاليف انشاء وتشغيله ، (عبد الكريم ، 2004 ، ص 14) .

والمشروع الاستثماري الاقتصادي هو كل تنظيم له كيان اداري مستقل بذاته يمكنه ويديره او يتولى ادارته منظم يعمل على التنسيق والتكامل بين عناصر الانتاج ويوجهه لانتاج او تقديم سلعة او خدمة معينة او مجموعة من السلع وعرضها في الأسواق من اجل تحقيق اهداف معينة وخلال فترة زمنية معينة .

وفي ضوء ذلك فان المشروع الاستثماري الاقتصادي لما يشتمل على مجموعة من العناصر يمكن ايجازها بالآتي :

1 - هو نشاط استثماري يشتمل على مجموعة من الأنشطة ويعمل على تقديم سلعة او خدمات معينة للمجتمع .

2. لا يمكن لأي مشروع أن يؤسس بدون تهيئة الموارد المادية والمالية والبشرية والتنظيمية والعلومية.
3. المالك أو المدير هو الذي يتولى عملية التنسيق والتكامل بين عناصر الإنتاج بوصفه المنظم لهذا النشاط.
4. توفر السوق ومعرفة خصائصه الرئيسية، والذي يتم تسويق وبيع المنتجات فيه، وبالتالي لابد من التأكد من وجود طلب حقيقي على هذه المنتجات.
5. معرفة وتحديد حجم العوائد والمنافع المالية والاجتماعية، والتي تعد ضرورية لاستمرارية المشروع ونجاحه وتطويره، وبالتالي تدعيم أو تقوية مركزه التنافسي في ميدان أعماله.
6. تحديد عناصر المخاطرة، حيث أنه دائماً هناك مستوى من المخاطرة في الأعمال وهي احتمالية التعرض إلى الخسارة، وبالتالي فانه لابد من دراستها وتحليلها بدقة متناهية.
7. فتح المشروع بالاستقلالية الإدارية والتنظيمية والمالية والقانونية، حيث لابد وأن يتمتع المشروع الاستثماري بشخصية معنوية اعتبارية واضحة ومحددة.

مفهوم دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية :

هناك العديد من التعاريف الخاصة بدراسات الجدوى الاقتصادية والتي استمدت مبادئها من الاقتصاد التطبيقي والذي يستمد فلسفته ومنهجيته من النظرية الاقتصادية بشقيها الجزئي، والكلّي، ويتكامل في مجالاته مع العلوم الأخرى مثل إدارة الأعمال والحاسبة والقانون وبحوث العمليات ونظم المعلومات، وذلك بهدف التوصل إلى إمكانية تنفيذ القرارات الاستثمارية الخاصة بجدوى المشروع الاقتصادي.

* ويقصد بدراسة الجدوى الاقتصادية بأنها تلك المنهجية لاتخاذ القرارات الاستثمارية والتي تعتمد على مجموعة من الأساليب والأدوات والأختبارات والأسس العلمية، التي تعمل على المعرفة الدقيقة لاحتمالات فشل مشروع استثماري معين، واختبار مدى قدرة هذا المشروع على تحقيق أهداف محددة محددة تتشور حول الوصول إلى أعلى عائد ومنفعة للمستثمر الخاص والاقتصاد القومي أو كليهما على مدى عمره الافتراضي.

الجدوى الفنية : مجموعة من الإختبارات والتقديرات
والقبولان الصقلية ببعضها من الطائفة الخاصة للمشروع

ما هي ابعاد وخصائص دراسات الجدوى الاقتصادية

ان هذا المفهوم لدراسات الجدوى الاقتصادية، انما يشتمل على العديد من الابعاد والمضامين العلمية والتي يمكن ايجازها بالاتي :

1. يركز مفهوم دراسات الجدوى وتقييم المشروعات على تقدير التدفقات النقدية المتوقعة سواء اكانت تدفقات داخلية على شكل إيرادات ومنافع مباشرة او غير مباشرة، او تدفقات نقدية متوقعة على شكل تكاليف واحباء مالية، طية التعبير الأمر ليس للمشروع وذلك بهدف تحديد صفاتي التدفق النقدي، ومن ثم تحديد معدل العائد على الاستثمار (ROI) ومقارنته مع البدائل الأخرى المتاحة، وبما يمكن من اختيار البديل الذي يحقق أكبر قيمة موزجة لهذا المعاد.
2. تؤكد منهجية اعداد دراسات الجدوى على أن الموارد الاقتصادية تنصف بالتقوى النسبية، وبالتالي لها استخدامات محددة، وأن استخدام الموارد يعني التضحية الحالية بها من اجل الوصول الى منفعة مستقبلية، والتضحية الحالية انما تتطلب تحديد الأولويات والسعي لاتخاذ قرار استثماري بالشيل الأفضل والذي يحقق اعلى عائد ممكن.
3. تمثل دراسة الجدوى الاقتصادية منهجية علمية لأخذ القرارات الاستثمارية في ظل أنشطة تتعرض الى مخاطر معينة وفي ظل ظروف عدم التأكد البشري وبالتالي يتطلب الأمر العمل مع فريق متكامل ومتخصص بهدف ضمان تحقيق الدراسة المعمقة للتقليل من احتمالية الخطأ وعدم التأكد وذلك لضمان استمرارية المشروع.
4. تمثل دراسة الجدوى الاقتصادية وسيلة فعالة لتعميق الفهولة والحذر وبالتالي فهي صمام امان من الدخول لوليني مشروعات استثمارية لا جدوى من توظيف الأموال فيها، ولذلك فهي توفر مستوى معقول من اليقين وكفاءة استخدام الموارد واستثمارها.
5. ان منهجية اعداد دراسات الجدوى الاقتصادية انما تؤكد على استخدام الأسس والأطر العلمية في دراسة وتقييم المشروعات، ومن اجل ذلك فانها تركز على التحليلات المالية والاجتماعية والاقتصادية والتدبيرية وبالتالي فانها تعتمد على العلوم الأخرى لضمان التحليل الشمولي للتغيرات البيئية المتعددة.

6. تعد دراسات الجدوى ضرورية لكافة المشروعات الحكومية والخاصة وبغض النظر عن أهدافها وانشطتها سواء اكانت عمومية أم تجارية .

7. من خلال اعتماد التنظيم الاقتصادي والمالي والاجتماعي الشمولي والشامل للمشروعات الاقتصادية لأنها تمكن من المقارنة بين البدائل الاستثنائية المتاحة، وبالتالي تعزيز من القدرة على اختيار افضل هذه البدائل .

8. أن الأساس المنهجي لأعداد دراسات الجدوى، أنا يتطلب أولاً البدء باعداد دراسة جدوى مبدئية تحدد الملامح الأولية لا مكنية الاستمرار بدراسة الجدوى التفصيلية للمشروع أم التوقف حيث تكون الدراسة التفصيلية شاملة ومكاملة لتحليل جوانب المشروع .

9. هناك العديد من المصطلحات المترادفة لمصطلح دراسات الجدوى Feasibility Studies والتي تشمل على مفاهيمها الأساسية مثل Capital Budgeting التكلفة الرأسمالية و Project Appraisal تقييم المشروع ، وايضا Investment Analysis تحليل الاستثمار، وايضا Project Management وهذه جميعها تدخل ضمن إطار تحليل التكلفة والعائد ' Cost-Benefit Analysis ' .

10. يظهر أي مشروع استثماري في بدايته كفرصة استثمارية تفرزها معطيات الأنشطة الاقتصادية ومن ثم تتحول هذه الفرصة الى فكرة تكون جذيرة بدراسة جدواها المبدئية والتفصيلية من خلال استخدام العديد من التقنيات التحليلية وذلك بغرض تبني هذه الفكرة وترجمتها الى مشروع استثماري او التخلي عنها لعدم تألفتها وجدواها .

اهمية دراسات الجدوى الاقتصادية والضمنية ، البيانات المطلوبة في
تتمثل عملية دراسات الجدوى الاقتصادية والتقنية لمشروعات الأعمال العديد من التزايا والقرائن هذه، يمكن ايجازها بالآتي :

1. تعد دراسات الجدوى الاقتصادية وسيلة فعالة لدعم عملية اتخاذ القرار الاستثمارية، حيث أنه من خلالها يمكن دراسة وتحليل كل بديل من البدائل المتاحة وفي ضوء الموارد المتاحة للمستثمر .

✓ 2. يمكن هذه الدراسات من استخدام التقنيات اللازمة لتخصيص الموارد المتاحة على أنشطة المشروع بصيغة كفاءة، وبما يضمن الاستفادة القصوى منها، ومن أبرز التقنيات المساعدة في هذا المجال هو تحديد مجموعة متكاملة من الأسس والمعايير الخاصة بالاستثمار، والتي يمكن استخدامها لتقييم كل بديل مناسب وتحديد متطلباته الأساسية من الموارد المتنوعة.

✓ 3. تركز عملية إعداد دراسات الجدوى وتقييمها على تحليل احتمالية المخاطرة لكن بدوياً متابع، وفي ضوء العديد من المتغيرات البيئية والتنافسية، وهذه ستتمكن المستثمر الريادي من تحديد حجم المخاطرة أو الخسائر المحتملة، كي يفاضل بين هذه المخاطر وبين العوائد المحتملة، وبما يوجهه التعرض إلى الخسائر أو الهدر في الموارد المستخدمة.

✓ 4. إن دراسات الجدوى الاقتصادية لا يمكن التوصل إلى استنتاجاتها ونوصياتها، إلا بعد أن تتم عملية استخدام أساليب تحليلية مالية واقتصادية واجتماعية وإحصائية متقدمة، ومن أبرز أدوات التحليل المستخدمة في هذا المجال والتي يمكن أن تساهم إلى حد كبير مع متطلبات مشروعات الأعمال الصغيرة، هو تحليل التكلفة والعائد (Benefit | Cost)، وتحليل الحساسية الذي يقيس درجة تأثير التغير في كل من العائد والمخاطرة إلى مجموعة من المتغيرات البيئية والتنافسية، وإن تلك الأساليب والمعايير تستخدم في تقييم المقترحات الاستثمارية سواء على الصعيد المالي أو المحاسبي أو كليهما.

✓ 5. إن دراسات الجدوى الاقتصادية تهدف بالتعمق والتحليل الشمولي والتكامل خاصة الدراسة التفصيلية للمشروع، حيث تتناول جميع الأبعاد الخاصة بأنشطة المشروع من الناحية الإدارية والمالية والتنظيمية والبشرية والمعلوماتية والمالية والتسويقية والفنية حتى لا يهمل أي البعد منها فهتم بالآثار الاجتماعية والاقتصادية على المستوى القومي والمجتمع عموماً، وبالتالي فإنها تقلل من درجة عدم التأكد التي تحيط بالمشروع.

✓ 6. إن هذه الدراسات ضرورية وأساسية للعديد من الجهات والمؤسسات الحكومية والتمويلية، حيث أنها تعد الركيزة الأساسية للموافقة على المشروع ومنحه

التراخيص القانونية من قبل الجهات الحكومية المتخصصة، كما ان الهيئات التمويلية كالبنوك ومؤسسات الافراض تهتم بهذه الدراسات، وتولي تحليلها و تدقيقها قبل الموافقة على منح اي قرض او تمويل لهذه المشروعات .

7. ان البعد المالي والحاسبي لدراسة الجدوى انما يتضمن تحديد هيكل التمويل الامثل للمشروع، من حيث التمويل المعتمك ونسبة التمويل المقرض فيه، وذلك من خلال دراسة لتكلفة مصادر هذا التمويل، كما تهتم بدراسة هيكل التكاليف الامثل لتكلفة موارد ومتطلبات المشروع سواء البشرية او المادية او التشغيلية الاخرى، وهذا الهيكل يكون ضرورياً في عمليات التسعير للخدمات او السلع المنتجة وكذلك في دراسة وتحليل حجم الأرباح المتوقعة.

ولذلك فانه قبل البدء بالدراسة التفصيلية للجدوى الاقتصادية للمشروعات، فانه في كثير من الاحيان يتم اعداد دراسة أولية او مبدئية لتناول الجوانب الآتية :

1. مدى الحاجة الى منتجات المشروع، وهذا يتطلب دراسة تحليلية اولية للسوق، اي تقدير الاستهلاك الحالي والمتغيرات المستقبلية والاسعار السابقة وبعول والتجاهات وأنواق المستهلكين، وطبيعة المشروعات المنافسة في السوق.

2. مدى توافق مستلزمات ومخامص الانتاج الاساسية، وهذا يتطلب دراسة وتحليل طبيعة المواد الاولية التي سيحتاجها المشروع من حيث توفرها باستمرار وجودتها وتكلفتها، وكذلك طبيعة المكان والاعدات ومواقع المشروع والعمالة ومستويات الأجور وغيرها.

3. تحديد الجالات الحيوية للمشروع والتي تحتاج الى تركيز ودراسة تفصيلية كالسوق والانتاج والتمويل والتكنولوجيا والمنافسة وغيرها.

4. تقدير حجم الاستثمار المطلوب وتكلفة التشغيل الخاصة بالمشروع.

5. تقدير مستويات الأرباح العسافية المتوقعة من المشروع.

6. دراسة وتحليل طبيعة المخاطر او المشاكل او العوائق المتعلقة والتي يمكن ان تواجه المشروع، وهذا يتطلب تحليل البيئة العامة والتنافسية للمشروع وتحديد نقاط القوة والضعف فيها وكذلك اقرص والتهديدات المتوقعة.

✓ ويمكن لدراسة الجدوى التفصيلية ان تمر بالمراحل التالية :

1. توتر الفرصة : وتعني ان هنالك فرصة استثمارية وحاجة اقتصادية واجتماعية للمشروع ، وهذه الفرصة تتحدد من خلال المعرفة باحتياجات السوق والمستهلكين لسلع او خدمات معينة ، وان هذه الفرصة متاحة كون ان النشاط الخاص بها غير مشبع تماماً.

2. تبلور الفكرة : وفي ضوء معطيات ونتائج الفرصة الاستثمارية المتاحة في قطاع اعمال معين ، يبدأ الريادي بالتفكير العميق لكيفية الاستفادة من هذه الفرصة المتاحة ، وامكانية تحويلها او ترجمتها الى واقع عملي ، حيث يتولى دراسة وتحليل هذه الفرصة ومقارنتها بامكانياته المالية والبشرية وقدرته على النجاح فيها ، وفي كثير من الاحيان يتعمق الريادي في هذه المرحلة حيث يستقل ويستشير ويحاول ان يطلع على أداء ومنتجات المشروعات المماثلة ومستوى الأرباح والخطاطرة والتكاليف واحتمالية الاستمرار والنمو والنفذات التنافسية وحجم السوق والأبعاد القانونية والتشريعية في هذا المجال وما هي الاعقبات والتسهيلات الحكومية ومعدلات الضرائب وغيرها من الأمور التي يراها ضرورية .

3. دراسات الجدوى المبدئية : وبعد تفسوح الفكرة وتولد الفعالة لدى الريادي بجدوى المشروع وتوافقها مع امكانياته المالية والادارية والخبرة التي يمتلكها ، والتأكد من قدرته على النجاح فيه بنسبة معقولة ، يلجأ الى القيام شخصياً بتركيب جهة استشارية معينة باعداد دراسة اولية عن المشروع تناول بالدراسة والتحليل المخاطر التي تم ذكرها سلفاً حول الدراسة الاولية للمشروع وان نتائج ومعطيات هذه الدراسات الاولية هي التي تحدد عملياً قرار استمراره بالمشروع او التخلي عنه .

4. دراسة الجدوى التفصيلية : عند اكتمال الفعالة الاستثمارية لدى الريادي وبعد الانتهاء من الدراسة المبدئية بجدوى المشروع اقتصادياً وفتحياً ، يتم تكليف جهة متخصصة باعداد دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع ، وتكون هذه الدراسة تفصيلية ، يتم التركيز فيها على مجموعة من العوامل اذ تهتم بدراسة وتحليل كشف التدفقات النقدية الداخلة واخراجة بشكل تفصيلي وحجم الأرباح المتوقعة

علاال الفترة الزمنية اللاحقة لتأسيس المشروع ، ولذلك فإن دراسة الجدوى الاقتصادية تهتم بتحليل وتقييم الجوانب التالية :

أ- العوامل والتشخيصات البيئية للمحلدة ، كالتسويقية والانتصانية والمالية والتكنولوجية وغيرها .

ب- الجوانب القانونية والتشريعية ذات الصلة بقطاع اعمال هذا المشروع .

ج- الجوانب السوقية ، كتحليل السوق والمنافسين والمستهلكين وغيرها .

د- الجوانب الفنية ، كمتسوى التكنولوجيا المطلوب ومستوى الجودة ومهارات العمالة والتخصصات والمواصفات الفنية المطلوبة وطبيعة الانتاج وتصميماته ومزاياه وغيرها .

هـ- الجوانب المالية ، وتهتم بدراسة حجم الاموال اللازمة لتغطية هذا الاستثمار ، ومكونات الهيكل المالي وتكاليفه والتدفقات النقدية سواء الداخلة ام الخارجة ، وطبيعة المخاطم والمستندات المحاسبية المطلوبة وغيرها من الامور الضرورية في هذا المجال .

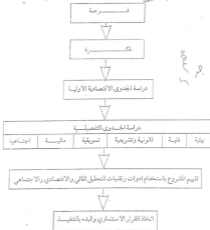
و- العوامل الاجتماعية ، واتمثل بطبيعة النسيج الاجتماعي للمجتمع والقيم والتقاليد والعادات والمستوى الثقافي ووعي المستهلكين وسرعاتهم والعادات الشرائية وغيرها .

5. تقييم المشروع الاستثماري : وبعد الانتهاء من اعداد دراسة الجدوى التفصيلية ، يتم استخدام مجموعة من الاساليب والتقنيات المالية والاقتصادية لتقييم جدوى الاستثمار في هذا المشروع من ناحية الربحية التجارية ، ولربما من ناحية الربحية الاجتماعية كذلك ، وسيتم التطرق الى اهم اساليب ومؤشرات التقييم في الفقرات القادمة ، والتي سيتم في ضوء نتائجها اتخاذ القرار الاستثماري .

6. اتخاذ القرار الاستثماري : في ضوء نتائج تقييم المشروع الاستثماري ، سيلجأ المديري الى مرحلة دقيقة وحاسمة الا وهي اتخاذ القرار بالبدء او التخلي بشكل نهائي عن المشروع ، ومن اهم العوامل المؤثرة في هذا القرار هي العوامل التالية فأننا كان هذا المشروع يتوقع له ان يحقق عوائد وارباح ومستوى المخاطرة فيه مقبول فأن القرار سيكون بقبول المشروع .

7. البدء بالتنفيذ : بعد اتخاذ القرار الاستثماري بالموافقة على المشروع ، كونه مشروعاً يتوقع له النجاح والاستمرار فإنه سيتم البدء بتنفيذ هذا المشروع .

والخطوات التي يوضحها مراحل دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات :



وإن كان هنالك مشكلات أكثر تعقيداً عن كافة مراحل دراسة و التقييم و تنفيذ المشروع مما
 من جهة نظر باحثه (عبد الكريم، 2004، ص 96) :

ويمكن عزو هذه الملاحظة أكثر تفصيلاً من كافة مراحل دراسة وتقييم وتنفيذ المشروع وعملات من جهة نظر باحث آخر (عبدالكريم، 2004، ص 56):



دراسة الجدوى الفنية للمشروع:

تمثل دراسة الجدوى الفنية لأي مشروع ركنا أساسيا لعروضات الجدوى الاقتصادية، وانه في الواقع لا يمكن اتخاذ أي قرار متكامل يتعلق بأي مشروع دون استكمال الجوانب الفنية الخاصة به، وتعتمد دراسات الجدوى الفنية على البيانات والمعلومات التي يتم الحصول عليها من دراسات السوق والجدوى التسويقية، والتي تم بموجبها تحديد الطلب الكلي على السلعة والعرض الكلي للسلعة منها، ومن ثم تحديد القيمة التسويقية غير الملبية والتي لا يمكن للمشروع ان يساهم في اتيانها، أي ان دراسات الجدوى الفنية تبدأ من حيث كشفت دراسات الجدوى التسويقية، بل بناء على نتائجها، ويقوم بها خبراء متخصصون من النواحي الفنية والهندسية للمشروع باعدادها.

وتهدف دراسات الجدوى الفنية في البحث عن مدى امكانية تأسيس المشروع الاستثماري من الناحية الفنية ام ولفيه، هذا بالإضافة الى تزويد القائمين على دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع، بأساس واضح ومحدد يساهم في تحديد وتحليل التكاليف الاستثمارية والتشغيلية، كما تعدد مخاطر اساسية ذات صلة بهذه المشروعات، مثل ان إقامة مشروع بحجم معين قد لا يحقق الكفاءة الاقتصادية للانتاج، مما يؤدي الى ارتفاع تكاليف الانتاج ويخفف من التركيز التنافسي للمشروع، كما قد تؤدي هذه المخاطر الفنية الى إلغاء مشروع انتاجي، مستغرقا مساهمات الانتاج، او ان ذلك سوء في اختيار الموقع وغيرها من الجوانب الفنية والتي قد تؤثر سلبا على مستقبل الاستثمار بالمشروع.

وتعرف دراسة الجدوى الفنية للمشروع على انها "مجموعة من الاختبارات والتفكير والتصورات المتعلقة ببحث مدى امكانية إقامة المشروعات الاستثمارية لبيان وتطويع على مجموعة من الدراسات التي يمكن من خلالها التأكد من جدوى وسلامة تنفيذ المشروع المقترح من الناحية الفنية من عدمه".

وتتضمن دراسة الجدوى الفنية العديد من الجوانب ومن أهمها، تحديد حجم الانتاج، وتحديد حجم المشروع الاستثماري المقترح ومكوناته الأساسية، واختيار موقع المشروع، واختيار اسلوب الانتاج الملائم وتحديد العمليات والمعدات، والتخطيط الداخلي للمشروع، وتحديد الاحتياجات من المواد والعمالة، والتخطيط المالي بوضع مراحل دراسة الجدوى الفنية:

مراحل دراسة الجدوى الفنية



تقييم المشروعات الاستثمارية .

تمثل عملية تقييم أي مشروع استثماري، بكونها عملية منهجية ومنظمة لمعرفة الجوانب الإيجابية والسلبية للمشروع المقترح ، كونها متعرفين أمام متخذ القرار تصوراً شاملاً لمستقبل المشروع وذلك باستخدام مجموعة من المؤشرات والمعايير الاقتصادية والاجتماعية والمالية ، وفي ضوء معطيات عملية التقييم سيتمكن من تلك التمرار بالقرار أو الرفض .

ويهدف بتقييم المشروعات كونها دراسة معمقة ، الهدف منها مساعدة متخذ القرار لتحديد الاختيار أو البديل الأفضل أو المفضل ، وإن تعيلل المشروعات هو طريقة للمعرف على البدائل بصيغة مناسبة ومسئولية وفي ضوء التضمين المتوقع لعوائد وتكلفة القرار الاستثماري ، وإن عملية تقييم المشاريع تهدف إلى تحقيق المفضل استخدام تكن للموارد البشرية والمالية والمالية من خلال : (عبد الكريم ، 2004 ، ص 18) :

- 1) قياس صافي المنافع والعوائد المتوقعة للمشروع المقترح وفق المعايير المالية والاقتصادية والاجتماعية كأساس لقبوله أو رفضه .
- 2) ترتيب المشروعات البديلة والمفاضلة والاختيار بينها طبقاً لبدا الأرباح ، وبالتالي فإنه لا يمكن قبول أي قرار استثماري إلا بعد أن يمر بعملية الاختيار .
- ويرى الباحث (عبد الكريم ، 2004 : 21) أن عملية التقييم والتحليل شروط ومتطلبات أساسية لتعمل في توفر بيانات وحقائق تفصيلية عن المشروع ، ومن هذه الشروط ما يلي :
 - 1) المعرفة التفصيلية لحجم متطلبات المشروع تطبيقاً وتشويلاً .
 - 2) تحديد حجم وطبيعة السلع والخدمات التي سيتولى المشروع إنتاجها مع تحديد مستويات الطاقة الإنتاجية للمشروع .
 - 3) المعرفة الدقيقة والتفصيلية لمراحل تنفيذ المشروع و عمره الإنتاجي .
 - 4) التكاليف الرأسمالية والتشغيلية ، وإمكانية قيامها وتقييمها ، كونها تشمل عناصر أساسية في عملية للمفاضلة بين البدائل المتاحة للاختيار .
 - 5) القدرة على قياس مخرجات المشروع من السلع بوحدة نقدية ، وعلى تحديد مشروعات الخدمات فإن عملية للمفاضلة تتم باستخدام داعية التكاليف Cost Effectiveness طريقة مزاولة نوعية الخدمات وكميتها وما .

معرفة

اهداف عليه تقييم المشروع الاستثمارية

تقييم الاستثمارات عليه

نص ص

معايير التقييم الاقتصادية القومية؟

معايير الربحية التجارية

ويمكن استخدام مجموعة من المؤشرات التقييمية للمشروع ، وفي ضوء نتائجها يمكن اختيار البديل الأفضل ، وتلخص المؤشرات والمعايير والأساليب التقليدية في المجموعات الآتية:

مؤشرات تقييم المشاريع

أولاً : معايير الربحية التجارية :

هناك العديد من الأساليب الكمية والمحاسبية ، والتي يمكن استخدامها في تقييم المقترحات الاستثمارية من ناحية دراسة جدوى المشروع من وجهة نظر الربحية التجارية ومنها:

1- معايير فترة الاسترداد Payback Period

تطلب هذه الطريقة احتساب عدد السنوات اللازمة لاسترداد الأموال التي تم توليفها في المشروع ، وقاعدة القرار تكون أنه كلما كانت فترة الاسترداد أقصر كلما كان المشروع أروع ، ويحسب حساب فترة الاسترداد بتقسيم تكلفة الاستثمار الرأسمالي على التدفق النقدي السنوي إذا كانت التدفقات النقدية السنوية متساوية ، أما إذا كانت التدفقات النقدية مختلفة من سنة لأخرى ، فيتم حساب فترة الاسترداد لسنة بعد سنة حتى تصبح متساوية إلى تكلفة المشروع ، ومن ثم تحديد عدد السنوات التي يتم فيها استرداد تكلفة المشروع الاستثماري لكل بديل من البدائل المتاحة وفي ضوء هذه الفترة يتم المقابلة ويتم الاختيار ، ومن أبرز الانتقادات الموجهة لهذا المعيار هو إهماله للقيمة الزمنية للنقود ، كما أنه يتجاهل التدفقات النقدية التي تسجل بعد فترة الاسترداد لتكلفة الاستثمار .

2) متوسط معدل العائد Average Rate of Return

يحسب متوسط معدل العائد بتقسيم متوسط التدفق النقدي السنوي على تكلفة الاستثمار الرأسمالي في المشروع ، وقاعدة القرار أنه إذا كان معدل العائد المقترح أعلى من معدل العائد المطلوب على الاستثمار Required rate of Return والذي يمثل تكلفة الأموال ، فإن المشروع يكون رابحاً ، وإذا كان الاختيار بين مشاريع بديلاً بديل الواحد منها محل الآخر ، فيجب قبول المشروع الذي يحقق العائد الأكبر ، ورفض المشاريع الأخرى ، أما إذا كان الاختيار بين مشاريع مستقلة ، فيجب قبول كل مشاريع الاستثمار التي تحقق

من وجهة نظر التقييم التجارية

معدل عائد أكبر من معدل العائد المطلوب، ومن أبرز الانتقادات الموجهة لهذا المعيار هو أيضا تجاهلة القيمة الزمنية للنقود.

3. صافي القيمة الحالية (NPV) Net Present Value

يقيس صافي القيمة الحالية مدى الزيادة التي يحققها المشروع، ويتم التوصل لصافي القيمة الحالية بحساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية للمشروع وطرح تكلفة الاستثمار منها، وقاعدة القرار هنا هي أن مشروع الاستثمار يكون رابحا إذا كانت صافي القيمة الحالية موجبة (أكبر من الصفر)، وخاسرا إذا كانت سالبة، وحيادي (لا ربح ولا خسارة) إذا كانت مساوية للصفر، ويتم اختيار المشروع الذي يحقق أعلى صافي قيمة موجبة.

وحساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية، يتم خصم التدفقات النقدية والقيمة المتبقية (الانقاضي) بتكلفة رأس المال وتطرح منها تكلفة الاستثمار.

4. مؤشر الربحية Profitability Index

عندما تكون تكلفة الاستثمار مختلفة بين المشاريع الاستثمارية المتاحة والتي ينبغي المقارنة بينها لأختيار احدها، فإنه يمكن استخدام مؤشر أو دليل الربحية، حيث يمكن تحويل معيار القيمة الحالية إلى مقياس الربحية، وذلك بقسمة القيمة الحالية للتدفقات النقدية على تكلفة الاستثمار الأولي، وقاعدة القرار هنا هي إذا كانت قيمة هذا المؤشر أكبر من الواحد يعتبر رابحا، وإذا كانت قيمة المؤشر تساوي الواحد، فالمشروع حيادي لا يربح ولا يخسر، أما إذا كانت قيمة المشروع أقل من الواحد فالمشروع يعتبر خاسرا.

3 معدل العائد الداخلي (IRR) Internal Rate of Return

يعد معدل العائد الداخلي أحد أدق معايير العائد على الاستثمار في مجال تقييم المقترحات الاستثمارية، ويعرف كمعدل الخصم الذي يحقق المساواة بين القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتاحة من نشاط المشروع وتكلفة الاستثمار التي يتحملها هذا المشروع، أي أنه معدل الخصم الذي يجعل صافي القيمة الحالية للمشروع مساوية إلى الصفر.

وقاعدة القرار هي أن المشروع يكون رابحا إذا كان معدل العائد الداخلي أكبر من تكلفة رأس المال، وحيادي إذا كان معدل العائد الداخلي مساويا لتكلفة رأس المال، وخاسرا إذا كان معدل العائد الداخلي أقل من تكلفة رأس المال.

معدل العائد على الاستثمار (ROI)

يستخدم هذا المعيار في احتساب معدل العائد المتوقع على الاستثمار، أي أنه يحدد مقدار ما سيحصل عليه صاحب المشروع من عوائد على شكل نسبة مئوية من جراء توظيف أمواله في هذا المشروع، وبحسب من خلال قسمة صافي الربح بعد الفائدة والضريبة على تكلفة الاستثمار، ولقاعدة القرار هنا في المشاريع المستقلة أي الوحدة أنه إذا كان معدل العائد على الاستثمار أكبر من معدل العوائد على الودائع الادخارية فإنه سيكون مجزياً، أما عند المقارنة بين أكثر من مشروع استثماري فإنه يتم اختيار المشروع الذي يحقق أكبر معدل على الاستثمار.

7. معدل العائد على المبيعات Sales on Return

يمثل نسبة العائد المتوقع على المبيعات، ويتم احتساب هذا المعيار من خلال قسمة صافي الربح بعد الفائدة والضريبة المتوقع على إجمالي المبيعات المتوقعة، والمشروع الذي يحقق أعلى معدل يكون هو المشروع الأفضل.

ويتم حساب الربح الصافي من خلال ضرب حجم الإنتاج في سعر الوحدة الواحدة مطروحاً منه التكلفة الإجمالية للإنتاج مع الضرائب والعوائد إن وجدت ويقسم هذا الناتج على التكلفة الإجمالية لصافي المبيعات المتوقعة طيلة العمر الافتراضي للمشروع.

ثانياً، معايير الربحية الاقتصادية القومية، (مهاجر: 2004: ص: 167)

تعتمد بالربحية الاقتصادية القومية " بأنها إجمالي معدل الصافي من المنافع الاقتصادية والاجتماعية القابل للقياس والتي يعود على الاقتصاد القومي من استثمار معين "، ومن أجل المعايير المستخدمة في تقييم المشروعات من وجهة نظر الربحية القومية مايلي:

1. معيار معدل العائد الاجتماعي،

يستخدم هذا المعيار لتقدير معدل الربح الاجتماعي لمشروع معين، ويستند في حساباته على معيار الربحية التجارية كأساس له، ثم تخضع هذه التقديرات إلى تعديلات معينة من أجل الوصول للربحية الاقتصادية القومية، وتتناول التعديلات كل من جانب المنافع والتكاليف، فالتعديل بالنسبة للتكاليف يشمل في تخفيض التكاليف التي يتحملها المشروع

الآنها لا تمثل تكلفة بالنسبة للاقتصاد القومي مثل الضرائب اجبرية التي يدفعها المشروع على المواد الأولية، وكذلك التعديلات على تكاليف التشغيل للحصول على التكلفة من وجهة الاقتصاد القومي كأضافة الاعانات التي تدفعها الدولة للمشروع وكذلك تكلفة النقد الاجنبي. وكذلك التعديلات على الايرادات حيث ان المصدر الرئيسي لايرادات المشروع هو المبيعات، ولكن العائد على الاقتصاد القومي يتمثل في الايرادات من النقد الاجنبي من طريق تصدير المنتجات او ما توفره المشروعات من نقد اجنبي عن طريق إنتاج سلع محلية بديلة للسلع المستوردة.

2. معيار الانتاجية الحدية الاجتماعية:

يتمثل جوهر هذا المعيار على تخصيص الموارد للاستثمار والتي ينبغي ان يكون لها اسهام صفافي في الوحدة الحدية من الاستثمار في الناتج القومي. أي بتعبير اخر قياس اثر المشروع على الدخل القومي وميزان المدفوعات وتكلفة المواد المحلية المستخدمة في العملية الانتاجية، ومن اهم مزاياه هو تركيزه على اثر الاستثمار على الاقتصاد القومي بشكل شعولي، كما يأخذ بنظر الاعتبار وجهة النظر الاجتماعية في التقييم، والتسعير الاجتماعي لبيوت المنافع والتلفات بالنسبة للمشروع من خلال استخدام مفهوم تكلفة الفرصة البديلة.

3. معيار المنافع والتكاليف:

يعتبر هذا المعيار شائع الاستخدام في التحليل والتقييم من وجهة نظر الربحية التجارية، والتي سيتم التطرق اليه في مجال التحليل المالي لاعاء للمشروعات، الآاتة والاعراض التنظيم من الناحية القومية فقد اجريت عليه بعض التعديلات، ليأخذ بنظر الاعتبار الآثار غير المباشرة للمشروع على الاقتصاد القومي، حيث انه لابد من تحديد وتقييم نسبة التكاليف على اساس تكلفة الفرصة البديلة، وان يؤخذ كذلك في الاعتبار المنافع والتكاليف غير الملموسة، مثل المزايا التي يحققها المشروع للموقع الذي يزس فيه أي الآثار على المجتمع المدني، ويمكن اعتماد الصيغة الرياضية التالية في احتساب هذا المعيار:

نسبة المنافع / التكاليف = مجموع المنافع الخصومة بسعر الخصم الاجتماعي لسنوات المشروع / تكلفة المشروع للخصومة بسعر الخصم الاجتماعي + الاستثمارات الذاتية (الاصول الرأسمالية).

4. معيار صافي القيمة المضافة:

يمثل هذا المعيار الأساس لقياس وتحليل الربحية القومية ، والذي يعبر بشكل رئيسي عن آثار المشروع على الاقتصاد القومي، وهو يعبر عن الفرق بين قيمة المخرجات والمدخلات التي يتم الحصول عليها من خارج المشروع.

ويتم احتساب صافي القيمة المضافة لسنة واحدة كمايلي:

اجمالي القيمة المضافة = القيمة المتوقعة لمخرجات المشروع (ايرادات المبيعات) مطروحا
منه القيمة المتوقعة للمدخلات المادية الجارية واللازمة لانتاج المخرجات .

صافي القيمة المضافة = القيمة المضافة - قيمة القسط السنوي للاهلاك

مشروع خاص دراسة الجدوى الاقتصادية والفتية

مشروع أبراج عند (3) أمارة الشارقة

المحتويات

أولاً: خلفية عامة عن قطاع العقارات Background

ثانياً: المجال Scope of work

ثالثاً: مدخل اعداد الدراسة Approach

رابعاً: التوقيتات الزمنية للتنفيذ Project Schedule

خامساً: الدراسة الاقتصادية Economic Study

- 1 - الموقع
- 2- وصف المنطقة
- 3- قطعة الأرض
- 4- مكونات المشروع
- 5- الأرباح المتوقعة

سادساً : الخطة التسويقية وسياسة البيع Marketing plan

سابعاً : كشف التدفقات النقدية المتاحة Cash inflow statement

ثامناً : مباتي الأيراد المتوقع Net profit

تاسعاً : التحليل والقرار Analyses&Decision

أولاً ، خلفية هامة : تطور قطاع العقارات ، Background

تعتبر سوق العقارات في إمارة الشارقة خياراً استثمارياً جذاباً ، ويحتل مكانة جيدة ومجزية فضلاً عن انخفاض في مستوى المخاطرة المتوقع ، مقارنة مع الأدوات والأنشطة الاستثمارية الأخرى . إن إمارة الشارقة ماضية بسرعة وثقة كبيرتين في تعزيز مكانتها ودورها على خريطة الاستثمار العقاري المتميز ، حيث تقفز بنسق حياة عصري تجمع بين الشرق والغرب ، وذلك بالإضافة إلى العرض المتاحة والتعنية للعمل والاستثمار ، إضافة إلى معدلات النمو المتسارعة التي يسجلها هذا القطاع في اسواق المنطقة كامة ، وتوافر الاهتمام بهذا القطاع من قبل الإمارة وتهيئة البنية التحتية والتنظيمية والاقتصادية والتوجهات السياسية لبناء ورسم ملامح عند مشرق لهذا القطاع ، سيما لأن بنوع دوراً متميز في عمليات التنمية الاقتصادية والاجتماعية على صعيد الإمارة بشكل خاص وعلى صعيد دولة الامارات العربية بشكل عام . ان العائد على الاستثمار في قطاع العقارات في إمارة الشارقة ومن خلال مؤشرات حركة السوق العقارية يبدأوا تقديراً ويتوقع له ان يتحسن ويتطور بشكل ملحوظ ، ذلك كون المدينة تحتضن أعداداً هائلة من السكان الوافدين وبخاصة الاسر العربية ورجالها الدول الاسلامية ، وذلك بالنظر الى طبيعتها الهادئة ووقوعها في وسط الامارات المتجاورة ، فضلاً عما تمتلكه هذه الإمارة من بنية تحتية ماسية ، وهذا مما

بجعلها بيئة واحدة في جلب رؤوس الأموال، في الوقت الذي تكسب فيه عناصر سوقها بالاستقرار والأمان والنمو، وهذا يتسجم إلى حد كبير مع تطلعات المستثمرين ويعزز من قدراتهم التنافسية، وبهي، لهم فرصة مناسبة ومتميزة للاستثمار.

ومن أهم خصائص سوق العقارات في إمارة الشارقة هو أنه ضمن المدى المنظور ستكون قادرة على استيعاب كم هائل من الأنشطة العقارية وخاصة الأبراج، كما أن الاتجاه الحالي والمستقبلي يشير إلى أن بعض الشركات العقارية بدأت في استقطاب شرائح اجتماعية جديدة انضمت على المستثمرين من مواطني دول الخليج العربي والقيمين والوافدين من الذين يتطلعون في الحصول على خيارات سكنية عصرية وأكثر مرونة وتركيز على الراحة والترفيه والطمأنينة، بالتالي فإن قطاع أعمال العقارات في إمارة الشارقة يمثل استراتيجية استثمارية واحدة.

وتشير العديد من الدراسات والمسوحات إلى تزايد حجم الطلب على الشقق السكنية والمكاتب التجارية في سوق العقارات بحكم التوسع والنمو الذي تشهده الإمارة، وهذا الوضع سوف يشجع الشركات على تلبية هذا الطلب المتزايد والذي سوف ينعكس بالتأكيد على تطور الأسعار، حيث لا يمكن أتباع هذا الطلب التنامي بسرعة كافية، خاصة وأن الأمر يتطلب الشروع بالقيام بدراسات لتطوير الاستراتيجي من حيث جودته النهائي السكنية والتجارية في إمارة الشارقة.

ومن المؤشرات الأخرى والتي تشير إلى أن سوق العقارات في الدولة يوفر فرصاً فريدة للاستثمار هو ما تم التأكيد عليه في المنتدى الثاني لوكلاء شركة (عقارات دوت كوم) والذي عقد في دبي في شهر آب (أغسطس) 2004، حيث تركزت النقاشات على العديد من الأسباب الرئيسية التي تدعو إلى الاعتقاد بأن سوق العقارات سيستمر في النمو بالوتيرة العالية ذاتها التي يشهدها حالياً مما يؤدي إلى ارتفاع معدلات الأرباح من معدلاتها المعروفة فضلاً عن خدمات المستثمرين المتميزة ومشغروا الشازل مما جعل سوق العقارات مشيرة جداً للاهتمام.

ومن ناحية أخرى فإن الإحصائيات الرسمية للتطور العقاري في دبي تشير ومن خلال نسق التراخيص في بلدية دبي إلى أن إجمالي عدد المعاملات المستلمة خلال الربع الثاني من

العام الحالي قد بلغ (4887) معاملة وكان إجمالي عدد المعاملات المعتمدة (3321) مطبق
وعدد رخص البناء الصادرة بلغت (2672) رخصة وكان عدد المعاملات في الربع الأول
أقل حيث بلغت نفس الفترة ، المستلمة (4140) معاملة والمعتمدة (2723) معاملة و عدد
رخص البناء الصادرة (2151) معاملة ، وبذلك فإن نسبة الزيادة في المعاملات النظامية
بلغت (18٪) وفي المعاملات المعتمدة (72٪) وفي الرخص الصادرة (24٪) ، وإن
عدد الشرائح التي يتم تشييدها حاليا في نهاية الربع الثاني من العام الحالي في دبي لو ساعدنا
بلغ (50) فدقا في حين كان عددها في نهاية الربع الأول من العام الحالي 2005 بلغ نحو
(40) فدقا وبلغت نسبة الزيادة (25٪) ، وبذلك يستتبع بأن سوق العقارات هو الأكثر
تنمعا ، وكذلك الحال في إمارة الشارقة والتي يتوقع أن تشهد نموا مضطربا في سوقها
العقاري خلال الفترة القادمة .

وفي ضوء ذلك ومن خلال تحليل معطيات سوق العقارات في إمارة الشارقة ، فإنه
هناك حالة من التوازن نوعا ما بين العرض والطلب على صعيد قطاع الأيجارات بسبب تزايد
طلب المستأجرين على الشقق السكنية وبفضل دخول بنايات جديدة يقع غالبيتها في مناطق
الحان والمزور والتهبة والماسية وبدو شعارة ، وتحظى هذه المباني برغبة شديدة من قبل
ذوي الدخل العالي ، نظرا لتشطيباتها الفخمة ، وخدماتها الرقيا .

كما احتفظت الأراضي والبنيات بمعدلاتها المنخفضة من الاستفسارات والتمكيدات
وبخاصة في المناطق الصناعية والتجارية والسكنية ، وتحلل منظمة الكورنيش الصادرة في
الطلب .

إن من أهم مميزات هذا النشاط الاستثماري الآن وفي ظل تزايد حجم الطلب الحالي
والمستقبلي ، مجموعة من الخصائص أهمها ، وهو عدم الحاجة إلى التمسيد ورؤوس الأموال
فيها حيث يمكن استعادة رؤوس الأموال بسرعة فائقة وبمجرد الإعلان عن عمليات البيع
والتسويق لهذه العقارات وبالتالي إمكانية الاستفادة من هذه الأنماط للمستلمة من الزبائن في
استعادة الأموال المستثمرة من جهة واستخدام الجزء الآخر في تمويل بقية أجزاء المشروع
العقاري ، وبالتالي إمكانية تلافي أي نوع من المخاطر الاستثمارية التي قد يتعرض لها هذه
الشاريع العقارية ، فضلا عن خاصية الربح المثالي والأكيد وتوجهات الدولة إلى دعم مواد

البناء المستوردة من خلال الإعفاءات الكمركية وتسهيل عملية ضخها إلى السوق لتوفيرها بكميات مناسبة ، وهذا يعكس أيضا مدى اهتمام الدولة في تنمية ونشيط قطاع العقارات .

ثانياً : مجال العمل : scope of work

يتضمن مجال عمل دراسة الجدوى الاقتصادية على الجوانب التالية :

- 1- دراسة وتحليل الاتجاهات الحالية والمستقبلية لسوق العقارات ، في دولة الامارات العربية المتحدة عموماً وامارة الشارقة بشكل خاص .
- 2- دراسة وتحليل اتجاهات اسعار البيع والأيجار للعقارات في امارة الشارقة .
- 3- الوصف المتكامل لثلاث مشروعات الأبراج المقترح ، من حيث التكاليف والشرق والمكاتب والرقع ومواقف السيارات وكافة الملحقات الاخرى متضمنة الاعداد والمساحات والاشغال .
- 4- دراسة وتحليل الإيرادات المتوقعة من بيع عقارات مشروع الأبراج المقترح .
- 5- دراسة وتحديد توقيتات التدفقات النقدية الداخلة من خلال بيع الشرق والمكاتب

ثالثاً : مدخل اعداد الدراسة Approach

تم اعتماد مجموعة من الأساليب المسحية والاعوان التحليلية لسوق العقارات واتجاهات تطورها على مسجيد دولة الامارات العربية المتحدة بشكل عام وامارة الشارقة بشكل خاص ، حيث شكلت هذه الأساليب والأدوات مدخلا علميا وعمليا لاعداد دراسة جدوى مشروع الأبراج المقترح ، والتي يمكن ايجازها بالجوانب التالية .

- 1- دراسة وتحليل اهداف واتجاهات وسياسات الشركات العقارية .
- 2- تحليل اتجاهات تطور اعداد واحجام تطور العقارات (الأبراج) الحالية والمستقبلية .
- 3- تحليل اتجاهات العرض والطلب الحالي والمستقبلي على الوحدات السكنية والتجارية في سوق العقارات .
- 4- دراسة وتحليل تفضيلات الزبائن وعناصر الوحدات السكنية والتجارية المطلوبة .
- 5- دراسة وتحليل طبيعة الشرائح السكانية والتجارية المستهدفة من قبل الشركات العقارية العاملة في سوق العقارات .

- 6- دراسة وتحليل تطور اتجاهات أسعار البيع للشقق السكنية وحسب طبيعة كل نوع من أنواع هذه الشقق .
- 7- دراسة وتحليل تطور اتجاهات أسعار البيع للمكاتب التجارية وحسب طبيعة ونوع وخصائص كل مكتب تجاري .
- 8- دراسة وتحليل كشف التدفقات النقدية الداخلة للتجارة من جراء بيع الشقق السكنية والمكاتب التجارية .

وأيضاً ، التوقيتات الزمنية لتنفيذ Project Schedule

إدناء التوقيتات الزمنية لمراحل العمل مشروع الأبراج المقترح وكمايلي :

المرحلة		الفترة الزمنية المطلوبة
سنة	شهر	
	6	1 . مرحلة إعداد المخططات التفصيلية ومخططات الخدمات والمواصفات الخاصة للمشروع واستصدار الرخصة للمشروع (للمخططات المعمارية ، الانشائية ، الالكتروميكانيك ، والخدمات الأخرى)
	2	2 . مرحلة تجهيز المخططات والمواصفات للمناقشة وطرحها للمقاولين ، وفتح المظاريف
	1	3 . ترمية المشروع على المقاول وتحديد السعر النهائي للمناقصة مع تجهيز العقود وتقديم الكفالات والتأمينات من قبل المقاول
	3	4 . مرحلة تنفيذ المشروع
3		9
		للمجموع

اذن مجموع الفترة الزمنية التي يتطلبها تنفيذ المشروع هي ثلاث سنوات وتسعة اشهر .

خاصة الدراسة الاقتصادية للمشروع ،

تشتمل الدراسة الاقتصادية للمشروع على تحليل الجوانب التالية :

(أولاً) : الموقع ،

يقع المشروع في اماره الشارقة - المنطقة 22،

(ثانياً) : وصف المنطقة ،

يقع المشروع في منطقة مفتوحة على وذات الموقع المتميز من حيث الاطلالة الرائعة والحلاية وتتم هذه المنطقة بمزايا متعددة لعل من أبرزها القرب من مركز اماره دبي وموقعها المباشر على ساحة البحيرة ، ويحظى هذا الموقع باهتمام وتفصيل العديد من الشرائح المستهدفة من قبل الشركات العقارية ، ويتضح ذلك من خلال تزايد الاستفسارات عن إمكانية استثمار هذه المنطقة سكنياً وتجارياً .

(ثالثاً) : قطعة الارض ،

رقم قطعة الأرض (xxx) وتبلغ مساحتها نحو (42292) قدم²

(رابعاً) : مكونات المشروع ،

ان الأهمى الرئيسية التي يركز عليها هذا المشروع هو اعتماد افضل التصاميم المعاصرة للأبراج والتركيز الجوهرى على اعتماد الجودة التميزه واستخدام افضل التقنيات والوسائل والمواد والمستلزمات كمدخلات أساسية في عملية التشييد ، بحيث يمكن تقديم افضل الخدمات والسهيلات للزبائن ووفق المواصفات العالية المعتمدة .

ويشتمل مشروع الأبراج على المكونات التالية :

1 - مواقف للسيارات طاقته الاستيعابية تبلغ نحو (6500) سيارة وتتكون هذه المواقف من :

أ - Basement عدد (1) وعلى كامل مساحة المشروع ويتسع لعدد (105) سيارة ؛
(4000 م² × 1.2 = 4800 م²)

ب . مبنى خاص للكراجات بارتفاع (9) ادوار ، وسعة تقريبية مطاوعها (60) سيارة لكل دور

لتبلغ المساحة التقريبية ($10 \times 1400 = 14000$ م²).

2- خدمات المشروع :

يشتمل المشروع على الخدمات التالية والتي تصمم وفق لوائح التصميم العالمية :

- Gym صالة ألعاب .

- صالة ألعاب أطفال .

- بركة مسيحة .

- مسجد .

- صالة متعددة الأغراض .

- مكاتب متخصصة لخدمة ملاك الشقق وإدارة المبني .

- الخدمات الخاصة بالمبني مثل (خدمات التنظيف والكهربيكانيك وكافة الخدمات الأخرى والتي تضمن تقديم أفضل الخدمات) .

تقع جميع هذه المرافق والخدمات والفعاليات في (2) أدوار ، وفوق المكاتب وتبلغ المساحة التقديرية لها كما يلي :

$$1500 = 1 \times 1500$$

$$2500 = 1 \times 2500$$

إذن : مساحة الخدمات الكلية = 4000م²

3- ادوار المكاتب :

وتقع المكاتب في اسفل الأبراج السكنية وتتكون من (8) أدوار مع دورين الميزان، وتتكون مساحة كل دور حوالي (1000) م²، وتبلغ المساحة الجماعية للمكاتب ($10 \times 1000 = 10000$ م²)، كما تشتمل هذه المكاتب على استوديوهات لخدمة هذه المكاتب .

تفاصيل المساحات للمرافق والخدمات والمكاتب والكراجات

المساحة (م ²)	وصف المرفق
4000 = 1x م 4000	مرافق سيارات السرداب (BASEMENT)
14000 = 10 x م 1400	مباني الكراجات
1500 = 1 x م 1500	الخدمات للمشروع
2500 = 1 x م 2500	
10000 = 10 x م 1000	المكاتب
32000 م ²	مجتمع المساحة الكلية للخدمات والكراجات

ان جميع المرافق والمنشآت الخدمية تكون للمشروع ككتل (اي الثلاث أبراج)

(خامساً) : الأبراج السكنية : وتقتعل على مايلي:

A - البرج الشرقي :

عدد الشقق (140) شقة (37) دور ويتكون من أربع شقق في كل دور ومدخل ومصاعد منفصلة

اعداد الشقق :

(70) شقة عبارة عن (3 نوم + 3 حمامات + مجلس + مطبخ + بلكونات)

(70) شقة عبارة عن (2 نوم + 2 حمام + مجلس + مطبخ + بلكونات)

B - البرج الشمالي الشرقي :

عدد الشقق 92 شقة (46) دور ويتكون من أربع شقق في كل دور ومدخل ومصاعد موصلة ، شقتين عبارة عن (3 نوم +3 حمامات + مجلس + مطبخ + بلكونات) اما الشقتين الأخرتين شوبلكس 3 - 4 غرف نوم .

اعداد الشقق :

شقق (3 غرف وملحقاتها) تكون 46 شقة اما الشوبلكس (4 غرف نوم وملحقاتها) 23 شقة والشوبلكس (3 غرف نوم وملحقاتها) 23 شقة

المساحة الأجمالية للشقق المذكورة أعلاه تكون (50000) م² خمسون ألف متر مربع
 C : تكون المساحة الأجمالية للمكاتب (4000) م² أربعة آلاف متر مربع
 D : ثلاث شقق بنت هاروس مساحتها الأجمالية (1500) م² ألف وخمسمائة متر
 مربع

B : عدد الكراجات (259) مائتان وتسعة وخمسون كراجاً

سادساً : الخطة التسويقية وسياسة البيع :

تستند الخطة التسويقية التي يمكن اعتمادها على الأسس التالية :

1- القيمة الحقيقية للمشروع 220 مليون درهم .

2- تقسم على أربعة مراحل وتكون بمعدل 55 مليون درهم لكل مرحلة .

أ- المرحلة الأولى أمدها ستة أشهر يتم بيع 25% من القيمة الحقيقية مضافاً إليها

25% كربح ليصبح سعر البيع (68.750) مليون درهم

ب- المرحلة الثانية : أمدها أربعة أشهر يتم بيع 25% من القيمة الحقيقية ومضافاً

إليها 30% كربح ليصبح سعر البيع (71.500) مليون درهم

ج- المرحلة الثالثة : أمدها أربعة أشهر يتم بيع 25% من القيمة الحقيقية ومضافاً

إليها 35% كربح ليصبح سعر البيع (74.250) مليون درهم

د- المرحلة الرابعة : أمدها أربعة أشهر يتم بيع 25% من القيمة الحقيقية ومضافاً

إليها 40% كربح ليصبح سعر البيع (77.000) مليون درهم

3- يكون مجموع المبيعات ما قيمته (291.500.000) مائتان وواحد وتسعون مليون

وخمسمائة ألف درهم .

4- يكون صافي الربح الحقيقي (71.500.000) واحد وسبعون مليون وخمسمائة ألف

درهم .

سياسة التسويق والبيع

تعتمد سياسة البيع لمكونات المشروع الأسس التالية ، والتي تشمل سياسة معتدلة وليست تفاؤلية بل درجة كبيرة أو تشاؤمية ، حيث استندت على العديد من المعطيات السائدة في سوق المقارنات في إمارة الشارقة ، أهم أسسها ما يلي :

- 1- تدفع نسبة 15% عند توقيع عقد البيع .
- 2- تدفع نسبة 10% كل أربع أشهر وتكون على شكل تمثالي دفعات وبذلك تشكل نسبة 80% من قيمة العقد .
- 3- تدفع نسبة 5% عند التسجيل .

سابعاً :كشف التدفقات النقدية الداخلة ،

أثناء جدولة التدفقات النقدية المتوقعة والتاجمة عن اعتماد سياسة البيع لمكونات المشروع وكما يلي :

السنة الأولى:

			10.3			6.875	10.75			6.875	18.29
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

السنة الثانية:

	6.875	26.125			6.875	22.275			6.875	22.275
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

السنة الثالثة:

	6.875	26.125			6.875	22.275			6.875	22.275	
	2	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
	6										

السنة الرابعة:

			26.125	22.275				15.125				6.875
37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	

السنة الخامسة:

		15.425		
49	50	51	52	

إجمالي التصفق النقدي الداخل:

السنة الأولى : 53.050 مليون درهم

السنة الثانية : 91.300 مليون درهم

السنة الثالثة : 87.450 مليون درهم

السنة الرابعة : 44.275 مليون درهم

بداية السنة الخامسة : 15.425 مليون درهم

المجموع : 291.500.000 مليون درهم

فيما يلي تفاصيل استلام المدفقات التقديرية حسب الأشهر:

الشهر	المبلغ (مليون درهم)	الشهر	مليون درهم
3	10.3	27	6.875
7	6.875	28	22.275
8	10.75	31	6.875
11	6.875	32	22.275
12	18.29	35	6.875
15	6.875	36	22.275
16	26.125	40	22.275
19	6.875	44	15.25
20	22.275	48	6.875
23	6.875	50	15.425
24	2.275		

تلمعنا : صافي الأيراد المتوقع :

يرفع الجدول التالي صافي الأرباح المتوقعة من المشروع

البيان	المبلغ بالدرهم
الإيرادات الكلية للمشروع	291.500.000
تكاليف الشراء للمشروع	230.000.000
صافي الأيراد المتوقع	71.500.000

واحد وسبعون مليون وواحد مائة ألف درهماً.

ثامناً: التحليل والقرار (نتائج الدراسة)

توصلت الدراسة الاقتصادية للمشروع الى النتائج التالية الآتية :

- 1- تبلغ التكلفة الكلية للمشروع : 220.000.000 درهم
- 2- تبلغ الإيرادات الكلية للمشروع : 291.500.000 درهم
- 3- يبلغ صافي الأيراد المتوقع : 71.500.000 درهم
- 4- المدة المتوقعة لاستكمال المشروع (مدة الاستثمار) أربعة سنوات
- 5- معدل العائد على الاستثمار في حالة دفع رأس المال الأولي والاقتصاد على تمويل المشروع من دفعات الميالي والمكاتب المياعة :

= صافي الربح المتوقع / رأس المال المستثمر (ويمثل تكلفة إصدار الكفالة البنكية) ، فإذا افترضنا ان نسبة هامش 10% من الكفالة البنكية قد تم استخدامه اي (220000000

X 10%) اي مستثمار (22000000) درهم

$$= 71.500.000 / 22000000 = 3,25 \text{ لمدة أربع سنوات}$$

اذن للسنة الواحدة = 3,25 ÷ 4 = 81,25% العائد على الاستثمار السنوي

القرار :

تتمسك نتائج التحليل المالي للمشروع من حيث الإيرادات وصافي الربح المتوقع انها ممتازة جداً، فضلاً عن تطور حالة السوق العقارية نحو تزايد الطلب على العقارات سواء كسويج أو ايجارات، وبما ان المشروع الحالي يستهدف شرائح معينة وهم ذوي الدخل المتوسط والمتقعة ومن الخليجيين والمواطنين والمقيمين فضلاً عما يتميز به موقع المشروع من مزايا سبق استعراضها، فان المشروع الحالي يعتبر مجدداً جداً من الناحية المالية والاقتصادية ويحقق إيرادات ممتازة جداً وان هامش المخاطرة فيه يكون صغيراً او معدوماً تقريبا فيما لو تم ادارة المشروع بكفاءة وتم تقيده وفق المواصفات المشتملة، ومن الجدير بالذكر ان الانتهاء العام يشير الى ارتفاع اسعار البيع والأيجارات في اطاره المشاركة وهذه ميزة ايجابية إضافية لصالح المشروع.

التعرفقات :

- (1) قائمة بالمترادفات الخاصة بمشروع الأبراج
- (2) مخطط الطابق التكرار الشقق
- (3) صور للموقع