

See discussions, stats, and author profiles for this publication at: <https://www.researchgate.net/publication/330144899>

دراسة جدوى اقتصادية مشروع انشاء مطعم شاليه السماوة في مدينة السماوة Feasibility Study

Method · January 2019

DOI: 10.13140/RG.2.2.26480.30724

CITATIONS

0

READS

8,406

1 author:



Saoud Jayed Mashkour

Mazaya University College

294 PUBLICATIONS 23 CITATIONS

SEE PROFILE

Some of the authors of this publication are also working on these related projects:



اثر الشبكات العصبية الاصطناعية في تحسين دور التدقيق الإلكتروني للكشف عن الاحتيال في التقارير المالية. The impact of artificial neural networks in improving the role of electronic auditing to detect fraud in financial reports. [View project](#)



Accounting syndromes and the activated role of technics used in treating its [View project](#)

دراسة

جدوى اقتصادية

مشروع انشاء مطعم شاليه السماوة

في مدينة السماوة

Feasibility Study

إعداد

الأستاذ الدكتور

سعود جايد مشكور

كلية الإدارة والاقتصاد

جامعة المثنى

E-Mail:saoudalamry@yahoo.com

Tel:07800799222

محتويات الدراسة

رقم الصفحة	الموضوع	التسلسل
3	المقدمة	1
4	الفكرة الأولية للمشروع	2
4	موقع المشروع	3
5	حدود المشروع (مطعم شاليه السماوة)	4
6	وصف المشروع	5
7	دراسة الجدوى التسويقية للمشروع	6
9	دراسة الجدوى الفنية للمشروع	7
11	دراسة الجدوى المالية للمشروع	8
16	الجدوى الاقتصادية للمشروع	9
17	الجدوى البيئية للمشروع	11
18	تحليل حساسية المشروع	12
19	الخلاصة والنتائج	13
21	التحليل إبداء الرأي	14
22	صور المشروع الاستثماري	15

دراسة

جدوى اقتصادية

❖ المقدمة

الطعام هو الغذاء الذي يحتوي على جميع العناصر الغذائية وبكميات مناسبة لاحتياجات الجسم حسب عمر الشخص ونوعه ونشاطه والهضم والامتصاص ، ويتم تناولها من قبل كائن حي واستيعابها من قبل خلايا الكائن الحي في محاولة لإنتاج الطاقة، والحفاظ على الحياة، أو تحفيز النمو ، بحيث يكون متوازن ولذلك فالغذاء المتوازن يجب أن يحتوي على العناصر الغذائية الأساسية وهي البروتينات و الكربوهيدات و الدهون و الفيتامينات و العناصر المعدنية و الماء.

يمثل المطعم مكان تقدم فيه المأكولات والمشروبات للزبائن. تم تشغيل المطاعم في بداية الأمر على جوانب طرق السفر ليتمكن المسافرون من التوقف للراحة واستعادة حيويتهم. أما اليوم فإن المطاعم تكاد تكون في كل مكان في الشوارع الهادئة والطرق المزدهمة. وفي الفنادق والمطارات ومحطات الحافلات والقطارات، وكذلك في المتنزهات والمباني التي تضم المكاتب وفي مراكز التسوق وعلى ضفاف الأنهر حيث الطبيعة الجذابة والهادئة.

تشكل المطاعم الجزء الأكبر في صناعة خدمة الطعام. وتشكل المحلات التي تقدم الطعام للناس خارج بيوتهم جزءا من هذه الصناعة، بما فيها المدارس والمستشفيات والمصانع والسجون.

هناك أنواع كثيرة من المطاعم منها مطاعم الخدمة على الطاولة، ومطاعم خدمة الوجبات السريعة ومطاعم البوفيه المفتوح ومطاعم التوصيل للمنازل وأنواع أخرى مثل المطاعم المستقبلية الإبداعية. فمطاعم الخدمة على الطاولة يوجد في معظم هذه المطاعم رئيس لعمال المطعم، أو مضيف يقوم بترتيب جلوس الزبائن على الطاولات، وإعطائهم قائمة بأنواع الطعام الموجود. ومطاعم الخدمة السريعة تقدم الوجبات ذات السعر المعتدل والخدمة السريعة.

وتشهد محافظة المثنى وخاصة مدينة السماوة في السنوات الأخيرة زيادة كبيرة في الكثافة السكانية والتجمعات البشرية وخاصة في مركز المدينة السماوة. إلا أن هذه الكثافة السكانية والتجمعات تعاني من نقص حاد في الخدمات المتنوعة التي يمكن أن تقدم إلى المواطنين بأقل ما يمكن من الوقت والجهد والتكلفة دون أن يتحملوا عناء الذهاب إلى أماكن أخرى للحصول عليها.

وفي ضوء هذه الأسباب انطلقت فكرة المستثمرين من أبناء محافظة المثنى باتخاذ قرار الاستثمار عن طريق إنشاء مطعم للوجبات الغذائية المتنوعة على قطعة أرض مساحتها (1005) م² حيث الأرض مملوكة للدولة وتقع في منطقة استراتيجية داخل حدود بلدية مدينة السماوة (محافظة المثنى) على شاطئ نهر الفرات الذي يمر من وسط مدينة السماوة .

ولغرض التعرف على طبيعة وتفاصيل هذا الاستثمار وتزويد الجهات ذات العلاقة والمستثمر بكافة المعلومات اللازمة لاتخاذ القرار الاستثماري ومن ثم الحصول على الموافقات الرسمية الأصولية، فإنه لابد من إجراء الدراسات التسويقية والفنية والمالية والاقتصادية وغيرها.

❖ الفكرة الاولية للمشروع

قامت فكرة المشروع في بادئ الأمر على أساس إنشاء مطعم على ضفاف نهر الفرات المار وسط مدينة السماوة لتقديم خدمات وجبات غذائية متنوعة وذلك وفقا للشروط المطلوبة من المستثمر للحصول على إجازة تأسيس استثمارية حسب المادة 19 فقرة 2 من قانون الاستثمار رقم 13 سنة 2006 .

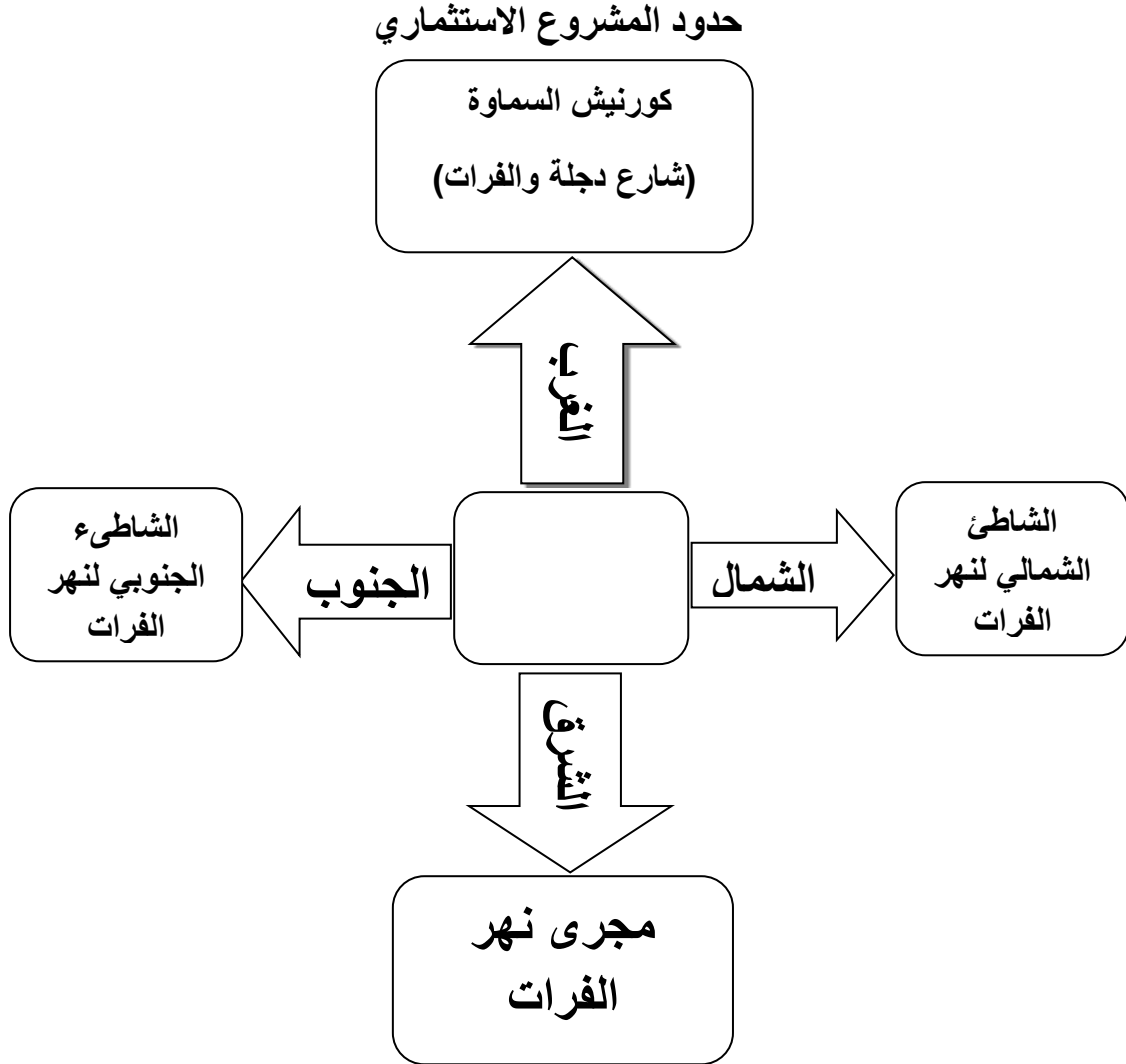
وقد تقدم المستثمرين بطلب إلى قائممقامية قضاء السماوة للحصول على موافقة إنشاء مطعم داخل حدود بلدية السماوة وطلبات مقدمة الى جهات أخرى ذات علاقة لاستحصال موافقاتها مثل مديرية الموارد المائية في المثنى ومديرية طرق وجسور المثنى ودائرة التنمية الإقليمية والمحلية ودائرة إسكان محافظة المثنى ومديرية زراعة المثنى ومتفشية الهيئة العامة للآثار والتراث وشعبة الموارد البشرية وشركة خطوط الأنابيب النفطية ومديرية بيئة المثنى ، وقد حصلت الموافقات الأصولية على ذلك من قبل الجهات المعنية.

❖ موقع المشروع

يقع المشروع داخل الحدود البلدية لمدينة السماوة وفي منطقة حيوية من المدينة حيث تطل على نهر الفرات وذات كثافة سكانية عالية ، يرتاد هذه المنطقة مواطنين من ذوي الدخل الجيد والذين يبحثون عن أماكن ترفيهية تحيط بها المناظر الطبيعية الخلابة.

يحيط بالمشروع مساكن ومحلات تجارية مطلة على كورنيش السماوة يبلغ عدد سكانها حوالي (150) الف نسمة ، بالإضافة إلى أن هذا المشروع يقع على الشارع الذي يأتي إليه العديد من شباب الأفضية والنواحي في المحافظة للنزهة أثناء المناسبات بكافة أنواعها . وبذلك يتميز موقع المشروع بحركة بشرية متنقلة بواسطة السيارات وسابلة قد تصل إلى ذروتها في بعض المناسبات الدينية والوطنية، إلى جانب وجود سكان المدينة المحيطين بهذا الموقع وهنا يعتبر هذا الأمر مفيد جداً للمشروع .

❖ حدود المشروع (مطعم شاليه السماوة)



❖ وصف المشروع

المشروع عبارة عن مطعم سياحي لتقديم المأكولات الشرقية والغربية والمشروبات بأنواعها الباردة والساخنة ، المساحة المقترحة للصالة سعة 25 طاولة لعدد 100 فرد بالإضافة إلى المخزن والمطبخ ودورات المياه .
يقع المطعم على القطعة الموجودة في الشاليه الكائنة في نهر الفرات وتبعد عن الكورنيش المحاذي للنهر بمسافة قليلة جدا وعدد المشيدات ثلاثة هي صالة ومطبخ وصحيات تشغل مساحة (1005 م2) ، وقد تم استحصال كافة الموافقات الأصولية من الدوائر الرسمية بإنشائه ولا تتعارض مع الخطوط والمشاريع الاستراتيجية ولا داخل الأحياء السكنية والأبنية الحكومية وغيرها وتبعد عن الكورنيش مسافة (10) متر .

وفيما يلي تفاصيل أولية عن البيانات الخاصة بالمشروع:-

جدول (1) التفاصيل الخاصة بالمطعم

ت	البيانات	التفاصيل
1.	رقم المشروع	
2.	المحافظة	المثنى
3.	القضاء	السماوة
4.	مكونات المشروع	صالة ومطبخ وصحيات
5.	اسم المشروع	مطعم شاليه السماوة
6.	اسم مالك المشروع	مرتضى ستار عباس
7.	عدد المحلات في المشروع	(3) منشآت بالإضافة إلى مخزن (1)
8.	طبيعة العمل في المشروع	تقديم وجبات غذائية للزبان

بشكل عام تتكون دراسة الجدوى الاقتصادية التفصيلية للمشروع من :

1. دراسة الجدوى التسويقية.
2. دراسة الجدوى الفنية.
3. دراسة الجدوى المالية.
4. دراسة الجدوى الاقتصادية.

5. دراسة الجدوى الاجتماعية.
6. دراسة الجدوى البيئية.
7. تحليل الحساسية للمشروع.

❖ دراسة الجدوى التسويقية للمشروع

تعتبر خدمات قطاع الخدمات السياحية المتنوعة من الخدمات الراجعة والناجحة اقتصاديا في عصرنا الحاضر بسبب الطلب المتزايد عليها ، فمن المؤكد أن المشروع الاستثماري الحالي الذي يهدف إلى الاستثمار في مشروع خدمي يمكن أن يحقق أهدافه من خلال الحصول على نتائج ربحية مؤكدة ويستعيد رأسماله المستثمر فيه خلال المدة الزمنية الطبيعية المقبولة .

وتبعاً للدراسات والإحصاءات فقد أظهرت زيادة في إنشاءات المطاعم بمعدلات متسارعة وزاد عدد السكان بفترة قياسية نتيجة عوامل اجتماعية واقتصادية ودينية . وكذلك بسبب الضغط السكاني الحاصل في عقد التسعينات من القرن الماضي للظروف والعقوبات الاقتصادية التي عاشها العراق، بحيث كان قطاع الخدمات السياحية شبه متوقف .

ومما زاد في تعميق فكرة المشروع هو الزيادة في أسعار إيجارات المطاعم في مركز المدينة، وزيادة الحاجة إلى المحلات الخدمية التي توفر الحاجات الأساسية للمواطنين سواء كانوا من ساكني المنطقة أو من الوافدين إلى المحافظة ، ونتيجة لجمع هذه العوامل ترسخت فكرة إنشاء المشروع الاستثماري .

ومن ناحية إمكانية تسويق خدمات المشروع فيمكن القول بان المشروع سوف يقدم الخدمات إلى البيئة المحلية والمحيطه بالمشروع، وذلك للإيجابيات التي يتمتع بها هذا المشروع وهي :

- (1) قلة المشاريع المنافسة التي ستقام في نفس المنطقة .
- (2) جودة الخدمات التي سيقدمها المشروع للمواطنين.
- (3) سهولة توفر المواصلات والاتصالات.
- (4) إقامة المشروع في مكان متميز ومنطقة حيوية .

(5) يتميز القائمون بعملية التنفيذ بدرجة عالية من الثقة والسمعة الجيدة.

جدول (2) بيانات عن الخدمات التسويقية

ت	البيانات التسويقية	طبيعة الخدمة التسويقية
1	نوع الخدمة التسويقية	تقديم وجبات غذائية متنوعة
2	الطلب على الخدمة	نظرا للحاجة الملحة والطلب المتزايد من قبل المواطنين وأصحاب المصالح والمهن في الآونة الأخيرة ورغبتهم في تناول الوجبات الغذائية خارج المنازل ، فان ذلك يشير إلى وجود طلب فعال على هذه الخدمات، وهذا ما يشجع المستثمر على الاستثمار في هذا المشروع الحيوي .
3	المستخدمون لخدمات المشروع	<ul style="list-style-type: none"> ✓ المواطنون من أبناء المنطقة ✓ المواطنون الوافدون الى المحافظة ✓ أصحاب المهن الحرة ✓ العمالة العادية لأبناء المنطقة ✓ الجمهور بشكل عام
4	تسعير الخدمات	حسب الأسعار السائدة في السوق المحلية
5	إجمالي الإيرادات السنوية المتوقعة	(375) مليون دينار عراقي سنويا.
6	المواصفات المفضلة في الخدمة التي يقدمها المشروع	مواكبة حالة التطور والانسجام مع الأسواق المحلية والعالمية الحديثة.

ومن خلال هذه الدراسة التسويقية التفصيلية للمشروع يتبين جدوى إقامة هذا المشروع .وعليه لا بد من استكمال دراسة الجدوى بالانتقال إلى دراسة الجدوى الفنية.

❖ دراسة الجدوى الفنية للمشروع

تشكل الجدوى الفنية للمشروع ركنا أساسيا من أركان دراسة الجدوى الاقتصادية. والدراسة الفنية للمشروع هي التي تعتمد عليها جميع الدراسات التالية المالية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية، ولا يمكن إجراء تلك الدراسات أصلا دون وجود الدراسة الفنية التي تقرر صلاحية إنشاء المشروع من الناحية الفنية .

وتعتمد الدراسة الفنية إلى حد كبير على البيانات والمعلومات التي تم الحصول عليها من الدراسة التسويقية.

• المكونات الإنشائية

تبلغ المساحة البنائية للمطعم (1005 م²) بضمنها مخزن خاص لخزن المواد الغذائية يحتوي على مبردات خاصة لحفظ المواد الغذائية مع كافتريا لتقديم الطعام في كافة الأوقات مع حمامات معزولة ويتم تزويد المحلات بالمواد الغذائية والمستلزمات العامة ومياه الشرب والعصائر والمشروبات الغازية وكل ما يتطلبه المواطن والعوائل التي تتراد المطعم.

والإنشاء مكون من الطابوق والإسمنت والبلوك الإسمنتي والسقوف الثانوية والتغليف بالكابون وكذلك استخدام السيراميك والفرפורي في موقع الحمامات والمطبخ والساحات من البلاطات وديكورات وكذلك توفير الإنارة الكافية والمفرغات والتهوية والشبابيك لكافة الجدران الموجهة .

تشمل الدراسة الفنية للمشروع كل أو بعض العناصر التالية وبحسب ظروف

المشروع :

جدول (3) البيانات الفنية

البيانات	العناصر	ت
المشروع من المشاريع المتوسطة الحجم يقع على مساحة تتكون مما يأتي :- ✓ مساحة المشروع: (960) متر مربع ✓ صالة تقديم وجبات غذائية مساحة (15×64) = 960 متر مربع ✓ مطبخ 3×9 + 27 متر مربع ✓ صحيات 3×6 = 18 متر مربع ✓ مجموع المساحة الكلية = 1005 متر مربع	تحديد حجم المشروع	1
طرق العمل التقليدية وفق وسائل تكنولوجية تحقق السلامة العامة والسلامة الصناعية.	تحديد طريقة العمل والوسائل التكنولوجية الملائمة	2
✓ المولدات الكهربائية طاقة 100 kv ✓ برادات مائية وهوائية ✓ شوايات كهربائية ✓ دراجات نارية ✓ ثلاجات ✓ طبخات	تحديد الآلات والمعدات الفنية	3

✓ اجهزة تكييف وتبريد ✓ سيارة حمولة		
✓ مواد أولية (إسمنت + حديد + أنابيب بلاستيك وحديد) ✓ مواد صحية ✓ مواد إنشائية ✓ مواد كهربائية	المواد المستخدمة في العمل	4
مدير إدارة المشروع - مكتب إدارة - مجلس إدارة يتكون من المستثمرين انفسهم.	التخطيط الداخلي للمشروع (الهيكل التنظيمي للمشروع)	5
رأس المال - العمل - الأرض- المنظمين	تحديد كميات عوامل الإنتاج المطلوبة	6
تستخدم المواد وهي تغليف الجدران والسقوف ومادة البناء العازل الحراري والرخام واستخدام ديكورات حديثة .	مواد البناء (الانتهاءت)	7
(4) إدارة (6) أصحاب مهن (12) عامل عادي	تحديد أفراد الإدارة والعمالة المطلوبة	8
✓ بناء ومسقفات وديكورات (400) مليون دينار ✓ أصول ثابتة للصالة (26) مليون دينار. ✓ أصول ثابتة للمطبخ (15) مليون دينار ✓ راس المال العامل 9 مليون	تكاليف تأسيس المشروع	9
يصمم الشكل الهندسي من قبل المهندسين المدنيين المختصين.	التصميم الهندسي المشروع	11
قضاء السماوة - الصوب الكبير - شاليه السماوة - نهر الفرات	موقع المشروع	12
خمس وعشرون عاما	عمر المشروع المحدد قانونيا	13

بالإضافة إلى ما ذكر فإن المستثمر يستخدم الآليات المستخدمة الآتية:

▪ المولدة (100) KV

▪ سيارات عدد (4) لخدمة المشروع

استنادا إلى دراسة الجدوى الفنية للمشروع فإنه لا بد من

استكمال الدراسة لغرض التعرف على النواحي المالية والاقتصادية.

❖ دراسة الجدوى المالية للمشروع

من خلال دراسة الجدوى التسويقية والجدوى الفنية للمشروع الاستثماري

تبين أن لكل مشروع تكاليف وإيرادات تتحقق بعد تنفيذ المشروع في حالة إذا كان

المشروع الاستثماري يقوم على أسس اقتصادية ويستهدف تحقيق الأرباح من

خلال ممارسة نشاطاته.

واستنادا للمعطيات المتوفرة من الدراسة التسويقية والفنية فانه يمكن تقدير التكاليف الاستثمارية واجملي التكاليف السنوية والإيرادات المتوقعة التي سيحققها المشروع والتكاليف التفاضلية التي يتحملها المشروع خلال الفترة المالية وصولا الى احتساب صافي الدخل وصافي التدفق النقدي .

جدول (4) حساب التكاليف الاستثمارية

البيان	أنواع الأصول	المبلغ/دينار	المجموع
أصول ثابتة للصالة			
	25 طاولة	12500000	
	100 كرسي	2500000	
	أطعم مفارش وخدمات	3000000	
	3 ثلاجة عرض	3000000	
	5 مكيفات	5000000	
إجمالي الأصول الثابتة للصالة			26000000
أصول ثابتة للمطبخ			
	3 ثلاجة مطبخ	4500000	
	3 مجمدة فريزر	2500000	
	خزانات طبخ كبيرة	3000000	
	أدوات مطبخ	5000000	
إجمالي الأصول الثابتة للمطبخ			15000000
رأس مال العامل (دورة تشغيل لمدة شهر واحد)			
	مواد للمأكل والمشرب	9000000	
إجمالي رأس المال العامل			9000000
بناء ومسقفات وديكورات وتغليف			400000000
إجمالي التكاليف الاستثمارية			450000000

الهيكل التمويلي يتكون من قيمة راس المال المستثمر في المطعم والبالغ (250) مليون دينار عراقي والمدفوع من قبل المستثمرين.

جدول (5) حساب المصروفات السنوية

المبلغ/كلي	المبلغ/جزئي	الاحتساب	نوع المصروف	مستلزمات التشغيل
	144000000	100 فرد 10000 دينار 30 يوم × 12 شهر × 40% المعدل	مواد الطعام	
	3600000	50 فرد × 500 دينار × 30 يوم × 12 شهر × 40% المعدل	المشروبات بأنواعها	
147600000				اجمالي مستلزمات التشغيل
	21600000	4 × 450000 دينار × 12 شهر	ادارة	أجور العمالة
	16200000	3 طبخ × 450000 دينار × 12 شهر	المطبخ	
	10800000	3 مساعد طبخ × 300000 دينار × 12 شهر.		
	14400000	6 عامل خدمة × 200000 دينار 12 شهر	الصالة	
	10800000	6 عامل نظافة × 150000 دينار × 12 شهر.		
73800000				اجمالي اجور العمالة
	8000000		كهرباء	المصروفات الاخرى
	750000		مياه	
	4500000		صيانة وقطع غيار	
	1760000		ايجار سنوي	
	1500000		رسوم محلية	
16510000				اجمالي المصروفات الأخرى
3000000			الاندثارات	

جدول (6) اجمالي التكاليف السنوية

المبلغ / دينار	البيان
147600000	مستلزمات التشغيل
73800000	أجور العمالة
16510000	المصروفات الأخرى
3000000	الاندثارات
240910000	الإجمالي

جدول (7) إجمالي الإيرادات السنوية

المبلغ/دينار	التفاصيل	البيان
360000000	100 فرد × 10000 دينار × 30 يوم × 12 شهر	إيرادات الطعام
9000000	50 فرد × 500 دينار × 30 يوم × 12 شهر	إيرادات المشروبات
6000000		إيرادات أخرى
375000000		إجمالي الإيرادات

المؤشرات الاقتصادية :

صافي الربح السنوي = 240910000 - 375000000 = 134090000 دينار

صافي التدفق النقدي السنوي = 3000000 + 134090000 = 137090000 دينار.

جدول (7) ملخص كشف الدخل التقديري السنوي

المبلغ (كلي)	المبلغ (جزئي)	البيان
375000000		الإيرادات
		ناقصا: المصاريف
	147600000	مستلزمات التشغيل
	73800000	الرواتب والأجور
	16510000	المصروفات الأخرى
	3000000	الاندثار

240910000		اجمالي المصروفات
134090000		صافي الربح
137090000	3000000 + 134090000	التدفق النقدي

• تكلفة مصادر التمويل الاستثماري (الفوائد)

لا توجد تكلفة مخصصة لمصادر تمويل المشروع (فوائد) وذلك لان تمويل المشروع بالأموال الخاصة للمستثمرين وليس عن طريق القروض المحلية أو الخارجية.
ملاحظة:

يمكن إضافة نسبة 10% سنويا على كل من الإيرادات والتكاليف للأخذ في الحسبان حساسية المشروع للتأثر في التغيرات الحاصلة في الأسعار.
بعد إعداد الجداول التي تتضمن الإيرادات السنوية المتوقعة والتكاليف السنوية التفاضلية فانه يمكن استخدام بعض المؤشرات المالية لبيان مدى ربحية المستثمر التجارية والمالية والاقتصادية في هذا المشروع ومدة استرداد رأسماله المستثمر.

❖ مقياس الربحية التجارية

يقصد بالربحية التجارية هي إمكانية المشروع من تحقيق ربح تجاري من خلال ما حققه من إيرادات أو مبيعات للسلع والخدمات للمستفيدين، ولذلك تستخدم في هذا المؤشر الدخل السنوي نسبة إلى المبيعات أو الإيرادات السنوية لذلك المشروع وكما يلي :

الهامش أو الربح التجاري = صافي الربح السنوي ÷ الإيرادات السنوية

$$\%35.75 = 100 \times (375000000 \div 134090000)$$

وتعتبر هذه النسبة جيدة حيث تعبر عن هامش ربحي تجاري للمشروع مجدي من خلال عملياته التجارية قياسا بأسعار الفائدة السائدة في السوق المالية.

❖ فترة الاسترداد لراس مال المشروع

• فترة الاسترداد = إجمالي الكلفة الاستثمارية ÷ صافي الربح السنوي

$$450000000 \text{ دينار} \div 134090000 \text{ دينار} = 3.36 \text{ سنة}$$

3 سنة و 4 اشهر تقريبا

وهذا يعني أن الأموال المستثمرة في هذا المشروع يمكن استعادتها خلال 3 سنة وأربعة اشهر ، وهي فترة استرداد جيدة للمشاريع الاستثمارية الصغيرة والمتوسطة التي تطبق قانون الاستثمار العراقي رقم (32) لسنة 1986م.. يمكن القول أن معيار فترة الاسترداد يعتبر أكثر المعايير شيوعاً " واستخدماً " نظراً " لسهولة وتوفر المعلومات اللازمة لاستخدامه، كما يعتبر أكثر ملائمة خصوصاً في حالة المشاريع الصغيرة والمتوسطة.

❖ مؤشر العائد الاقتصادي (العائد على الاستثمار)

يقصد به الربحية الاقتصادية لكل دينار واحد مستثمر من قبل المستثمر في هذا المشروع، وهو ما يعرف في اغلب الأحيان بالعائد على الاستثمار، ويستخرج من خلال قسمة صافي الربح على كلفة رأس المال المبدئي، وهنا في هذا المشروع يحتسب كما يلي:

$$\text{الربح الاقتصادي} = \text{صافي الربح} \div \text{كلفة رأس المال المبدئي}$$

$$240000000 \div 134090000 = 30\%$$

وهذا يعني أن كل دينار واحد مستثمر في هذا المشروع سوف يحقق أرباحاً اقتصادية بنسبة (30%) سنوياً على مدى فترة حياة المشروع. ويمكن حساب العائد على الاستثمار من خلال قسمة صافي التدفق النقدي على كلفة الاستثمار وكما يلي:

$$\text{العائد على الاستثمار} = 137090000 \div 450000000 = 30\%$$

خلاصة المؤشرات

هامش الربح التجاري	الربحية الاقتصادية	العائد على الاستثمار	مدة الاسترداد لرأس المال المستثمر
%35.75	%30	%30	3 سنة و 4 اشهر

❖ الجدوى الاقتصادية للمشروع

يساهم المشروع موضع الدراسة في زيادة الدخل القومي وذلك لان الإنشاءات والتأسيسات تشكل احد مكونات الدخل القومي باعتبارها رأس مال ثابت يضاف إلى عناصر الاقتصاد القومي . كما أن هذا المشروع يعمل على توفير فرص عمل إضافية من خلال تشغيل أيدي عاملة عادية وبالتالي يحقق لهم الدخل اللازم والسيولة المطلوبة لمواجهة الحياة المعيشية والاقتصادية.

فإذا نظرنا إلى ما يحققه المشروع الاستثماري من الناحية

الاقتصادية يمكن تدوين الملاحظات الآتية:

1. تشغيل أيدي عاملة بحدود (22) عامل مباشر بالإضافة الى العمال غير المباشرين الذين يدعمون عمل المشروع في اقل تقدير.
2. يساهم في تخفيض البطالة المتزايدة في عدد العاملين القادرين على العمل.
3. يساعد في تحسين المستوى المعيشي للعاملين وأفراد المجتمع.
4. يخفف من حدة المنافسة والاحتكار في السوق .
5. يساعد في الحد من ارتفاع الأسعار في السوق ومن ثم يحد من ارتفاع معدل التضخم .
6. توفير السيولة النقدية من خلال تحسين دخول العاملين في المشروع.

❖ الجدوى البيئية للمشروع

لا يحمل المشروع موضع الدراسة أي أضرار بيئية على المنطقة التي يوجد فيها، بل العكس من ذلك يضيف هذا المشروع جمالية جديدة للمدينة وسيشكل إضافة إيجابية من ناحية البيئة حيث يلتزم هذا المشروع بالمتطلبات التي أوصت بها هيئة البيئة في المحافظة والتي يمكن أن تحد من آثاره البيئية السلبية على المنطقة إن وجدت ، ومن بين هذه الآثار ومعالجاتها ما يأتي :

1. المخلفات الغازية : يتم معالجتها بالساحبات الكبيرة الحجم وفي مكانات معينة من المطابخ والحمامات والمخازن .
2. المخلفات السائلة : والتي يتم جمعها عن طريق شبكة المجاري المخصصة للحمامات والمطبخ وتنقل إلى أحواض تعفن وتجمع ثم يتم سحبها ونقلها بسيارات حوضية إلى مناطق نائية بعيدة .
3. المخلفات الصلبة : يتم جمعها بحاويات خاصة وتنقل بأكياس بلاستيكية إلى مناطق الطمر الصحي .
4. الزيوت والدهون : بالنسبة للدهون التي تنتج عن تشغيل المولدة فيتم جمعها في حوض ارضي وتنقل الى مناطق نائية .

التوصيات:

1. توفير مولدات كاتمة الصوت بطاقة كافية.
2. توفير مستلزمات الإطفاء والمواد الخاصة به .
3. توفير صندوق الأدوية لحالات الطوارئ .
4. توفير المياه الصالحة للشرب من محطات التحلية وبعبوات خاصة .
5. توفير مياه الاستخدامات العامة في خزانات قريبة من الحمامات والمطابخ .
6. توفير أماكن خاصة للمواطنين والعوائل .

لذلك فان هذا المشروع يتميز بما يأتي:

1. لا يترك آثار سلبية على البيئة
 2. لا يترك آثار سلبية على الصحة العامة
 3. يساهم في تحقيق رفاهية السكان وتطويرها
 4. يساعد في تشغيل عدد معين من سكان المنطقة
 5. يساهم في تحسين بيئة المنطقة بسبب الخدمات المتوفرة فيه
 6. يساهم في تحسين الجانب النفسي للمواطنين بشكل عام والشعور بالارتياح حينما يرتادون مثل هذه الأماكن القريبة من سكنهم .
- وبخصوص المنفعة العامة لهذا المشروع فان لمثل هذه الخدمات ميزة خاصة لخدمة المواطنين واستقبالهم أثناء مرورهم في هذه المناطق لتقديم الاستراحة والخدمة للعوائل وغيرها وتوفير الاحتياجات الخاصة في جميع الأوقات.

❖ تحليل حساسية المشروع

لقد تم اخذ حالات حساسية المشروع للتغيرات والظروف التي تحصل خلال عمره الإنتاجي. ويقصد بالحساسية هنا هو إعادة إجراء التحليل لتصحيح ما قد يحصل من اختلاف الأحداث عن التوقعات التي تمت عند التخطيط للمشروع وتنفيذه.

ففي مثل هذا المشروع يمكن الأخذ بنظر الاعتبار الحالات الآتية:

- إضافة نسبة (10%) كاحتياطي طوارئ للتكاليف الاستثمارية الأولية.
- إضافة نسبة (10%) للإيرادات التقديرية السنوية بسبب التقلبات المتوقعة في الأسعار.
- إضافة نسبة (10%) للتكاليف التشغيلية بسبب التقلبات المتوقعة في الأسعار.

وبنفس الطريقة يمكن إجراء الاحتساب للمؤشرات النسبية وبذلك
تؤشر الزيادة بالنسب المشار إليها آنفاً.

❖ الخلاصة والاستنتاجات

لقد تم دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع الاستثماري الذي يهدف إلى
الاستثمار في مطعم يقدم وجبات غذائية مختلفة ومتنوعة.

اتضح من خلال النقاط الإيجابية المشجعة التي أظهرتها عناصر الدراسة

التفصيلية التي شملت ما يلي:

- (1) الدراسة التسويقية
- (2) الدراسة الفنية
- (3) الدراسة المالية
- (4) الدراسة الاقتصادية
- (5) الدراسة البيئية والاجتماعية
- (6) تحليل الحساسية

إن هذه الدراسة التفصيلية تناولت المحاور أعلاه بشيء من التفصيل
وتوصلت إلى تحقيق النتائج الآتية وحسب تسلسل الفقرات أعلاه على التوالي:-

(1) تظهر الدراسة التسويقية بان خدمات المشروع مطلوبة من قبل المستخدمين
المستفيدين .

(2) تتضمن الدراسة الفنية فكرة مختصرة عن أهداف المشروع وموقعه وحجمه
ومكوناته وتكاليفه وأي خصائص أخرى لها أهميتها بالنسبة للمشروع .

(3) حددت الدراسة المالية بعض المؤشرات المهمة في تقييم المشروع الخدمي
وهي كالاتي :-

- هامش ربح تجاري من النشاط التجاري الاعتيادي بمعدل 35 %
- معدل عائد الاستثمار (30%).
- مدة استرداد رأس المال المستثمر المبدئي (3.36) سنة .

- (4) يحقق المشروع الاستثماري زيادة في الدخل القومي وتشغيل عدد معين من العاملين وهذا ما يساهم في رفع المستوى المعيشي للأفراد.
- (5) لا يؤثر المشروع على البيئة بشكل عام ولا يؤثر على الصحة العامة وله آثار بيئية إيجابية للمنطقة .
- (6) يمكن الأخذ بنظر الاعتبار حساسية المشروع لاختلاف الأحداث عن التوقعات وذلك من خلال إمكانية إضافة نسبة (10%) لمواجهة التغيرات الحاصلة في كل من التكاليف والإيرادات المتوقعة .

التحليل وابداء الرأي

أظهرت دراسة الجدوى الاقتصادية بشكل واضح لمشروع إنشاء مطعم متعدد الوجبات الغذائية، بمختلف جوانبها التسويقية والفنية والمالية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية ، أن الاستثمار في هذا المشروع الخدمي متوسط الحجم والمنشئ على ضفاف نهر الفرات وسط مدينة السماوة ، بأن هذا المشروع يقدم خدمات نوعية مطلوبة إلى الفئات المستفيدة من أبناء المنطقة ويحقق عوائد مقبولة ، كما أن الدراسة كشفت عن أن هذا المشروع يحقق ربحية تجارية للمالكين بنسبة (35%) من المبيعات أو إجمالي الإيرادات السنوية طيلة فترة حياته الإنتاجية والبالغة أكثر من (25) سنة، بالإضافة إلى أن هذا المشروع الاستثماري يتمتع بإيجابيات اقتصادية واجتماعية وبيئية متعددة .

واستنادا لذلك فإن الاستثمار في مثل هذا المشروع يعد ذو جدوى اقتصادية كبيرة للاستثمار في مدينة السماوة التي ترى فيها هيئة الاستثمار في المحافظة تشجيعا من أجل إنشاء مثل هذه المشاريع الخدمية في اطار البرامج التنموية الشاملة ووفقا لقوانين وضوابط الاستثمار الصادرة في هذا الشأن ، ومن ثم تحقيق الأهداف العامة في التطوير والبناء والقضاء على البطالة وتحقيق مكاسب استثمارية مالية واقتصادية واجتماعية مباشرة وغير مباشرة.

صورة رقم 1



صورة رقم 2



صورة رقم 3



صورة رقم 4



صورة رقم 5



انتهت الدراسة.....
ومن الله التوفيق
الأستاذ الدكتور
سعود جايد مشكور
كلية الإدارة والاقتصاد
جامعة المثنى

