



المؤتمر الإسلامي للأوقاف  
Endowments Islamic Conference  
أوقف ... لأجر لا يتوقف

# ورش العمل

#أوقف\_لأجر\_لايتوقف

عنوان الورشة

دراسات الجدوى للمشروعات الوقفية

اسم المتحدث

د. عصمت المصطفى



المؤتمر الإسلامي للوقفات  
Endowments Islamic Conference  
أوقف ... لاجر لا يتوقف

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# دراسات الجدوى للمشروعات الوقفية



المؤتمر الإسلامي للوقف  
Endowments Islamic Conference  
وقف ... لاجر لا يتوقف

## الهدف العام

نشر الوعي بين  
المشاركين بأهمية  
دراسة الجدوى  
الاقتصادية للمشروعات  
الوقفية ودورها في  
تجويد قرار إنشاء  
الوقف الأنسب.



# نهدف في ورشة العمل لبيان ما يلي:

- (1) مفهوم المشروع الاستثماري والوقف.
- (2) مفهوم دراسة الجدوى الاقتصادية بشكل عام.
- (3) أهداف وأهمية دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع الوقفية.
- (4) مراحل دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروعات الوقفية (الدراسة التمهيديّة والدراسة التفصيلية).
- (5) كيفية تعزيز دور دراسة الجدوى الاقتصادية في تجويد اختيار المشروعات الوقفية واستدامتها.





## سؤال.....

ما هو دور شريعتنا في الحث على الاستثمار  
والبناء



## الدلالات الشرعية على وجوب الاستثمار من المنظور الإسلامي

- من القرآن الكريم:
  - الأمر بالمشي في مناكب الارض ... أمر بالاستثمار.
  - الأمر بالانتشار بعد الجمعة ... أمر بالاستثمار.
  - الأمر بالضرب في الأرض ... أمر بالاستثمار.
  - الأمر بعمارة الارض ... أمر بالاستثمار.
  - النهي عن الاكتناز ... أمر بالاستثمار.
  - الأمر بإيتاء الزكاة ... أمر بالاستثمار.
- من السنة الشريفة
  - حث رسولنا الكريم على غرس الفسيلة .. استثمار
  - وحثه للصحابة للتجارة والعمل ... استثمار
  - وحثه على العناية بالأرض والاتجار بمال اليتيم.. استثمار



# ضوابط الاستثمار من المنظور الإسلامي



المؤتمر الإسلامي للوقف  
Endowments Islamic Conference  
وقف ... لاجر لا يتوقف

## 1. الضوابط العقدية للاستثمار:

- الإيمان بمبدأ ملكية الله المطلقة والاصيلة للمال.
- الإيمان بمبدأ ملكية الإنسان المقيدة للمال (ملكية الاموال ليست ابدية ولا مطلقة وهي تابعة لله تعالى)
- الإيمان بمبدأ الاستخلاف في المال.
- الإيمان بمبدأ ابتغاء مرضاة الله من الاستثمار.

## 3. الضوابط الاجتماعية للاستثمار:

- الابتعاد عن الاحتكار عند الاستثمار.
- الابتعاد عن الربا عند الاستثمار.
- الابتعاد عن الاستثمار في السلع المضرة.

## 2. الضوابط الخلقية للاستثمار:

- الالتزام بمبدأ الصدق عند الاستثمار.
- الالتزام بمبدأ الأمانة عند الاستثمار.
- الالتزام بمبدأ الوفاء عند الاستثمار.
- الالتزام بمبدأ العدل والإنصاف عند الاستثمار.

## 4. الضوابط الاقتصادية للاستثمار:

- الالتزام بمبدأ حسن التخطيط عند الاستثمار.
- الالتزام بمبدأ المفاضلة بين مجالات الاستثمار.
- الالتزام بمبدأ المفاضلة بين أساليب الاستثمار.

المصدر: الاستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي - د. قطب سانو



المؤتمر الإسلامي للوقفاف  
Endowments Islamic Conference  
— اوقفف ... لاجر لا يتوقفف —

ماذا تعني لك كلمة مشروع؟؟





**المشروع :-** مجموعة من العمليات  
التحويلية لمجموعة من عناصر الإنتاج،  
تكون فيه قيمة مخرجات النشاط تفوق قيمة  
مدخلاته، بفارق يعرف بعوائد الاستثمار في  
المشروع.



المؤتمر الإسلامي للوقف  
Endowments Islamic Conference  
— اوقف ... لاجر لا يتوقف —

# ما هي قطاعات المشاريع في بلادنا؟؟

## مجالات وقطاعات المشروعات:

تقتصر عمل المشاريع على أربعة مجالات وفي الدول العربية غالباً تكون في إحدى القطاعات التالية:

- الصناعة
- التجارة
- الخدمات
- الزراعة/إنتاجية

كما تصنف المشاريع إلى مشاريع صغيرة أو متوسطة أو كبيرة





المؤتمر الإسلامي للوقف

Endowments Islamic Conference

وقف ... لاجر لا يتوقف





المؤتمر الإسلامي للوقف  
Endowments Islamic Conference  
وقف ... لاجر لا يتوقف

# من تجربتك وإطلاعك اقترح مشروع .....



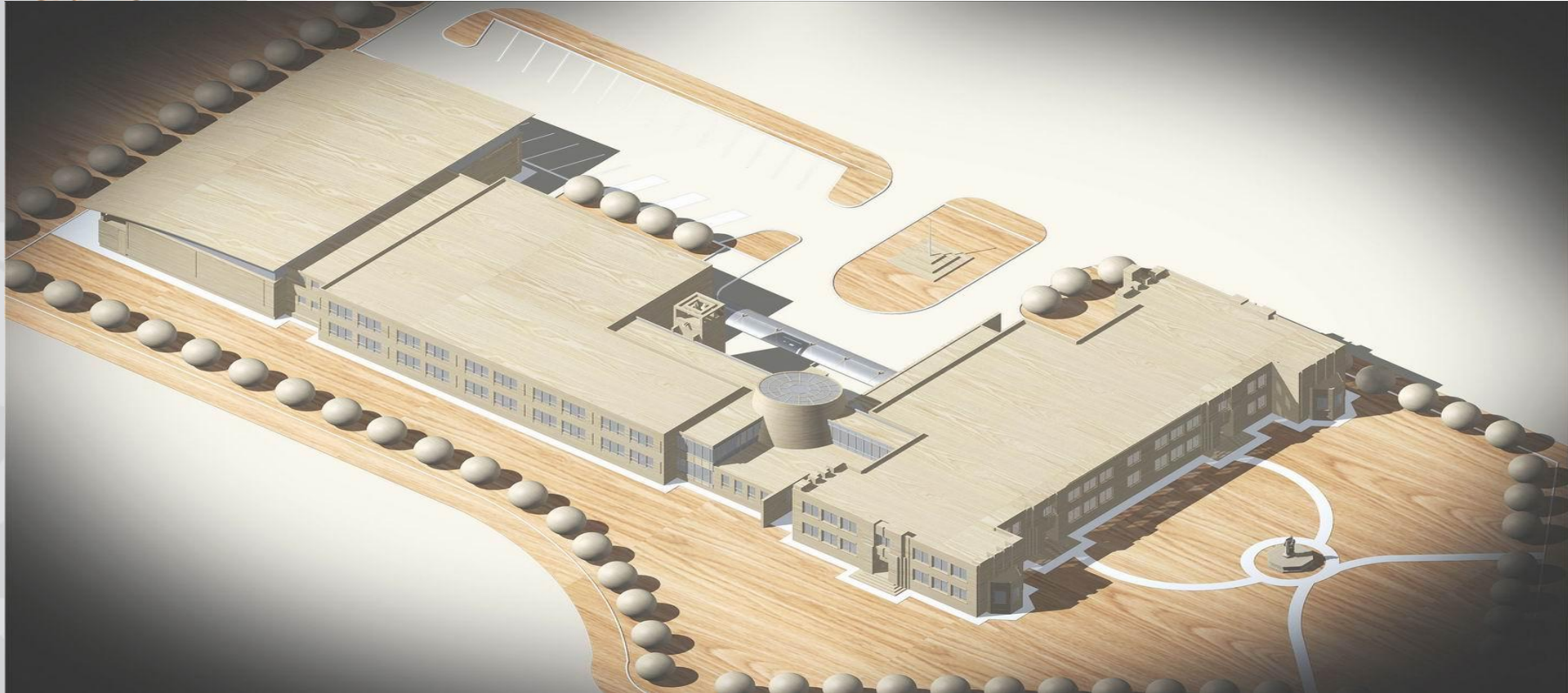
قم بعمل رسم توضيحي للمشروع  
(الموقع، المساحة، البناء، المعدات، الأثاث،  
.....الخ)





المؤتمر الإسلامي للوقف  
Endowments Islamic Conference  
أوقف ... لاجر لا يتوقف

# بناء افقي



SOUTH-WEST ELEVATION 1"=16'





# المؤتمر الإسلامي للوقوف





المؤتمر الإسلامي للأوقاف







المؤتمر الإسلامي للوقف  
Endowments Islamic Conference  
وقف ... لاجر لا يتوقف

بناء عامودي





## الهدف من الرسم التوضيحي للمشروع:

- معرفة طبيعة المشروع ومكوناته.
- المساعدة في اعداد تصور فني ومالي دقيق.



# مفهوم الاستثمار والمشروع الاستثماري

## أولاً : مفهوم الاستثمار لغة واصطلاحاً

- **الاستثمار لغةً:** الثَمَرُ: حمل الشجر، وأنواع المال والولد، والثمر أنواع المال، يقال: ثمر ماله: نماه.
- **الاستثمار اصطلاحاً:** بأنه "مجموعة التوظيفات التي من شأنها زيادة الدخل وتحقيق الإضافة الفعلية إلى رأس المال الأصلي من خلال امتلاك الأصول التي تولد العوائد نتيجة تضحية الفرد بمنفعة حالية للحصول عليها مستقبلاً بشكل أكبر من خلال الحصول على تدفقات مالية مستقبلية".
- **وعرف الاستثمار من منظور إسلامي** بأنه "توظيف المسلم ماله أو جهده في نشاط اقتصادي مشروع، بهدف الحصول على نفع يعود عليه أو على غيره في الحال أو المال".



## ثانياً: مفهوم المشروع الاستثماري

كل تنظيم له كيان حي مستقل بذاته يملكه ويديره أو يديره فقط منظم يعمل على التآليف والمزج بين عناصر الإنتاج ويوجهها لإنتاج أو تقديم سلعة أو خدمة أو مجموعة من السلع والخدمات وطرحها في السوق من أجل تحقيق أهداف معينة خلال فترة معينة.

مفهوم المشروع الوقفي..... (شرط ورغبة الواقف)



من أشرف على مشروع وقفي؟  
أو ساهم في إنشاء مشروع وقفي؟

\*\*\*\*\*

والسؤال هل واجهة صعوبات قبل  
وانشاء وبعد الإنشاء؟؟؟





المؤتمر الإسلامي للوقفاف  
Endowments Islamic Conference  
وقفف ... لاجر لا يتوقفف

سؤال ..... .

هل المشاريع الوقفية تقوم على  
دراسة جدوى في واقعنا؟؟

# معلومة من مختص

- بحكم عملي لمدة عام كمستشار في مجال إعداد وثائق الأوقاف الوصايا بمحكمة الأحوال الشخصية بالمدينة المنورة، وجدت أن من أبرز أسباب إهمال الأوقاف أو كثرة المنازعات فيها، هو بسبب عدم تحديد نسبة كافية للتنمية والاستثمار.
- **على سبيل المثال حالة مشروع وقفي عمره 37 سنة:**
  - في عام ١٤١٠ صافي ريع الوقف ١٠٠.٠٠٠ ريال، والمستحقون (١٠) أشخاص. أي بواقع ١٠ آلاف ريال لكل مستحق.
  - في عام ١٤٢٠ صافي ريع الوقف ١١٠.٠٠٠ ريال، والمستحقون (٥٠) شخص.
  - في عام ١٤٣٧ صافي ريع الوقف - أصبح العقار قديم وفي حي شعبي- ١٠٠.٠٠٠ ريال، والمستحقون (٢٠٠) شخص.
- أي بواقع ٥٠٠ ريال لكل مستحق. فهل هذا يحقق مقصد الواقف؟
- وفي المقابل لو أن الواقف حدد نسبة من ٢٠% إلى 30% للتنمية والاستثمار لكان هذا الوقف بعد ٣٧ سنة عبارة عن عدة عقارات هنا وهناك تحقق مقاصد الواقف.
- والعكس عندما تطغى العقلية التجارية الاستثمارية في إدارة الوقف، فتجد أوقافا كبيرة في حجم أصولها وريعها، إلا أن أثر ذلك لا ينعكس وتنمية المجتمع، والسبب توظيف جل الريع في التنمية والاستثمار.





المؤتمر الإسلامي للوقف  
Endowments Islamic Conference  
وقف ... لاجر لا يتوقف

# دراسات الجدوى الاقتصادية



# مفهوم دراسة الجدوى الاقتصادية

**هي** "مجموعة عمليات تحليلية علمية وعملية تتناول الجوانب التسويقية والفنية والتنظيمية والمالية للمشروع بهدف تقويمه من ناحية الربحية التجارية التي يمكن أن يجنيها المستثمر، ومن ناحية الربحية القومية أو الاجتماعية على مجمل الاقتصاد الوطني بحيث تمكن القائم على الدراسة من اتخاذ القرار الاستثماري الذي يحقق المنفعة القصوى أو المفاضلة بين عدة مشروعات لاختيار أفضلها".

# وتعرف دراسة الجدوى الاقتصادية من منظور الاقتصاد الإسلامي

بأنها "دراسة فكرة استثمارية أو مشروع لا يخالف الشريعة الإسلامية ابتداءً من الدراسة التمهيدية وانتقالاً للدراسة التفصيلية بعد تحقيق شروط القبول الاقتصادي والاجتماعي والشرعي، مع مراعاة أسس ومعايير مالية يقاس من خلالها المشروع وتكون مقبولة إسلامياً، وتحقق مفهوم إدارة الموارد العامة وتحقيق مصلحة المجتمع.



# أهداف دراسات الجدوى الاقتصادية

1. تحديد ما إذا كان من الممكن اتخاذ قرار استثماري بإقامة مشروع من عدمه، أو توسعة المشروع أو إعادة تأهيله.
2. اختيار المشروعات التي تحقق للمجتمع أعلى منفعة صافية الأمر الذي يؤدي إلى تحقيق التخصيص الأمثل للموارد الاستثمارية النادرة.
3. إتاحة الفرصة لاختيار المشروعات التي تسهم في حل المشاكل الاقتصادية والاجتماعية المتمثلة بالبطالة، وعجز ميزان المدفوعات، توزيع الدخل بعدالة.
4. تحليل الكفاءة الإنتاجية للمشروع والمتمثلة بدرجة تحقيق أعلى نتيجة من مدخلات المشروع ومخرجاته.

# أهمية دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروعات الوقفية

- تساعد في التأكد من سلامة المشروعات الاستثمارية من الناحية الشرعية، من حيث الاستثمار في السلع الحلال، وتقيدها بالأولويات الإسلامية، والحصول على مصادر المال للمشروع بالطريقة الشرعية.
- تساعد دراسة الجدوى بما تملكه من أدوات علمية تحول دون المجازفة غير المحسوبة في المشروعات الفاشلة، والسبل المجهولة العواقب والنتائج، وهو الأمر الذي يحقق مقاصد الشريعة في الحرص على منع الغرر والضرر.
- تساعد دراسة الجدوى في التأكد من أن المشروعات الاستثمارية سوف تحقق أهداف الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي من حيث الحفاظ على المال وتنميته، وتداول الثروة، وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتحقيق الرفاهية الشاملة للفرد والمجتمع مع الحفاظ على الموارد المتاحة.
- كذلك تساعد دراسة الجدوى في تعظيم الأثر الربحي للمشروع الوقفي وتنميته.
- تساعد في صياغة صك الوقفية وتضمينه لإجراءات قانونية تخدم نجاح المشروع.







# مجالات دراسات الجدوى الاقتصادية

**المشروعات الجديدة:** وهذا المجال هو أكثر المجالات التطبيقية انتشاراً وأهمية لما يحتاجه المشروع الاستثماري الجديد من دراسات وتقديرات وتوقعات تقوم على منهجية وأساليب دقيقة في ظل ظروف عدم التأكد المصاحبة لأي مشروع جديد، وكل هذه الدراسات تتم قبل البدء في التنفيذ أخذة المتغيرات الداخلية والخارجية المؤثرة على المشروع في الاعتبار.

**المشروعات التوسعية:** ومجالها الدراسات التي تعد لمشاريع الغاية منها زيادة القدرة الإنتاجية لمنشأة اقتصادية، وكذلك تقديم سلع جديدة لزيادة أنواع السلع المنتجة الخاصة بالمشروع.

**مشروعات الإحلال والاستبدال:** ومجالها في حالة تطوير المشروع بشراء آلة جديدة تحل محل الآلة القديمة أو مشروع عقاري جديد بقديم انتهى عمرها الافتراضي أو أصبحت متقادمة مقارنة بالمنتجات الجديدة الصنع، فإن اتخاذ قرار بشراء هذه الآلة من عدمه يتوقف على نتيجة دراسة الجدوى الاقتصادية التي تجري للحكم على مدى صلاحية الإحلال الرأسمالي قبل الشراء والتركيب وإمكانية تحقيق أرباح إضافية مقابل هذا الإحلال



المؤتمر الإسلامي للأوقاف  
Endowments Islamic Conference  
أوقف ... لاجر لا يتوقف

# هل واجه أحد مشاكل في اعداد دراسة الجدوى؟؟؟



# مشاكل وصعوبات إجراء دراسة الجدوى الاقتصادية

- **النقص الواضح في المتخصصين في دراسات الجدوى.**
- **نقص البيانات والمعلومات.**
- **صعوبة التنبؤ بالمتغيرات المؤثرة في تقييم العائد الاقتصادي للمشروع الاستثماري.**
- **عدم الاعتماد على منهجية واحدة في عملية إعداد دراسة الجدوى بحيث لا تكون المتغيرات التي يعتمد عليها معدو الدراسة مبنية على نفس البيانات والمعلومات.**
- **عدم وضوح الرؤية ونقص المعلومات المرسلة من قبل الجهة الوقفية للجهة التي ستقوم بإعداد الدراسة.**



# مراحل دراسة الجدوى الاقتصادية

المرحلة الأولى:

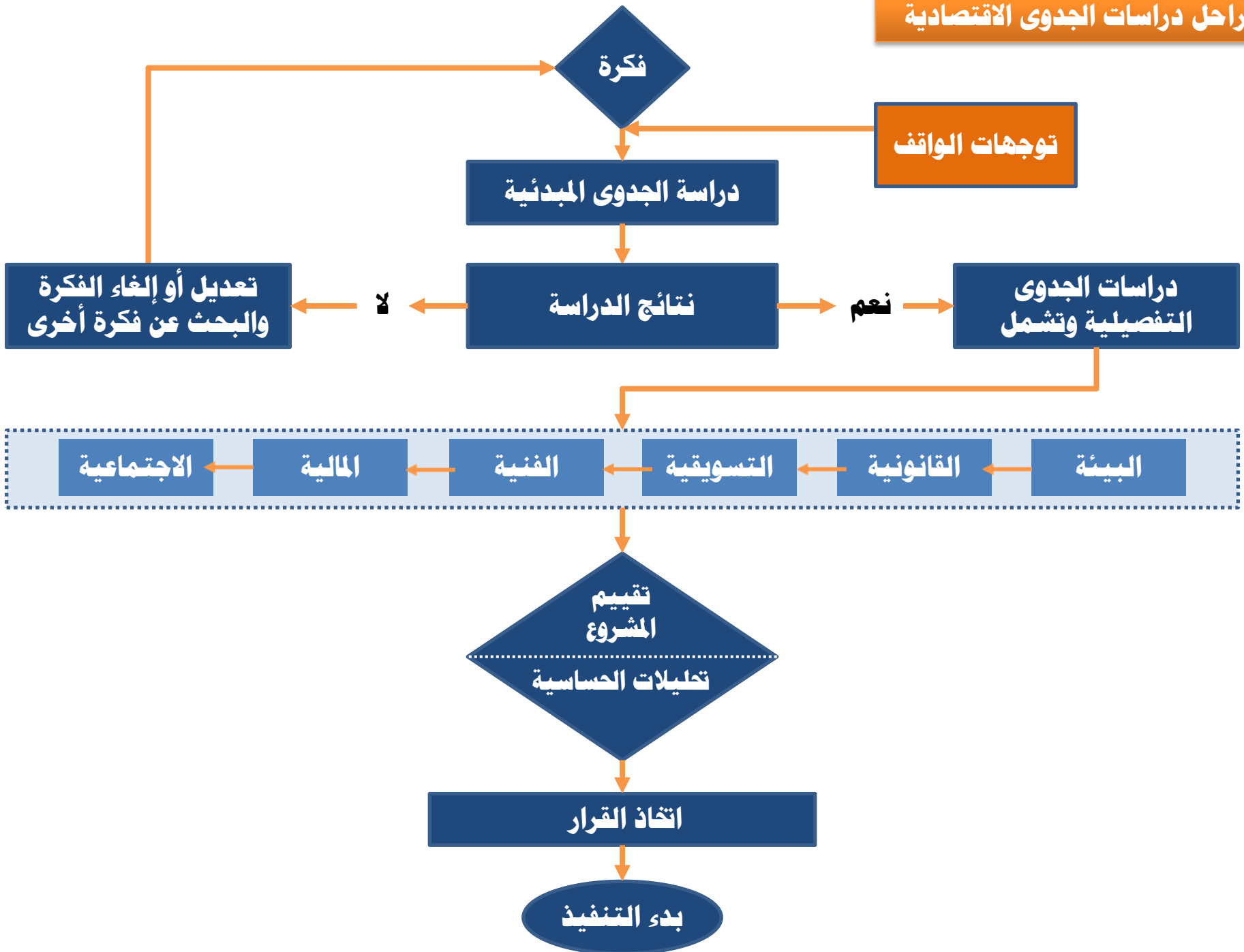
مصادر الأفكار ومقترحات المشروعات

المرحلة الثانية:

الدراسة التمهيديّة (المبدئية)

المرحلة الثالثة:

دراسة الجدوى التفصيلية



# المرحلة الأولى:

## مصادر الأفكار ومقترحات المشروعات

إن بداية أي مشروع هو ... فكرة.

والسؤال ... كيف نحصل على أفكار المشروعات .. ومن أين؟

الجواب...من:

- تحليل احتياجات المجتمع من الخدمات، والصحة، والتعليم، والماء والكهرباء والبنية التحتية... الخ.
- دراسة مستقبل الطلب على أنواع السلع أو الخدمات نتيجة لزيادة عدد السكان أو زيادة الدخل.
- دراسة للصناعات والخدمات القائمة وإمكانية تنويعها أو توسيعها.
- دراسة الواردات والصادرات للدولة (الفجوة السوقية).
- تحليل الموارد المتوفرة محلياً من المواد الأولية والطاقة والثروات السياحية.
- رغبة المانح أو الواقف.



## الدراسة التمهيديّة (المبدئية)

بعد اختيار فكرة المشروع، يتم الانتقال إلى دراسة الجدوى التمهيديّة.

**حيث تهدف الدراسة** إلى إعطاء رؤية أولية مبدئية توضيحية حول أهم العناصر المؤثرة في القرار الخاص بتنفيذ المشروع.

**ولا تتضمن الدراسة التمهيديّة** معلومات مفصلة لأية تصاميم أو مخططات هندسية، أو تحليلاً مالياً أو اقتصادياً مفصلاً، ولكنها تقدم استنتاجات يمكن على أساسها إقرار إجراء دراسات جدوى اقتصادية تفصيلية معمقة متعلقة بالجوانب التسويقية والفنية والمالية، أو قد يتم التخلي عن فكرة المشروع إذا بينت نتائج الدراسة عدم جدوى تنفيذ المشروع المقترح.







ويتم إجراء تحليلات أثناء إعداد الدراسة التمهيدية بهدف الكشف عن عناصر عدم التأكد والمخاطرة، **ومن أبرز التحليلات:**

- **تحليل البيئة الداخلية للمشروع** والتي تبرز نقاط القوة والضعف للمشروع.

- **تحليل البيئة الخارجية للمشروع** والذي تبرز الفرص والتهديدات التي تواجه المشروع.

# دراسة أولية لمشروع وقفي / روضة أطفال جمعية ..... الخيرية



المؤتمر الإسلامي للوقفات  
Endowments Islamic Conference  
وقف ... لاجر لا يتوقف

- الموقع المقترح: جدة / منطقة .....
- الطاقة الاستيعابية: 150 طفل.
- الشروط: مطابقة الموقع لشروط وزارة التعليم.
- شروط خاصة: متر مربع واحد لكل طفل في الغرف الصفية، ومترين مربعين في الساحة الخارجية، وتوفر مرافق حمامات وقاعة أنشطة وغرفة ادارة.
- **محددات للمشروع:**
- توفر المكان المناسب.
- خبرة تربوية.
- تسويق جيد للمشروع.
- ينتهي تراخيص الروضات عادةً في نهاية شهر 5 من كل عام الامر الذي يقتضي ايجاد الموقع المناسب وعرضه على وزارة التعليم لقبوله كموقع والسير في اجراءات الترخيص والتأثيث.

البند	مشروع الروضة
التراخيص والقوانين	مسموح بشرط توفر المساحة اللازمة والحصول على موافقة الدفاع المدني والتقديم قبل انتهاء الوقت المحدد لانتهاء الترخيص.
المساحة المطلوبة	٢٥٠ متر مربع داخلي، ساحات لا يقل عن ٣٠٠ متر
الاجرة السنوية	يصعب تحديد الكلفة حسب الموقع ويتوقع ان تكون بين ٧٥٠٠٠ - ١٠٠٠٠٠٠ ريال سنوياً.
وسائط النقل	اما شراء او استئجار حسب امكانيات المشروع كلفة الباص ٢٢ راكب ١٧٥٠٠٠٠ ريال، الاستئجار الشهري يتراوح بين ٦٠٠٠-٧٠٠٠ ريال.
البنية التحتية	تعديلات داخلية ١٥٠٠٠ ريال. تعديلات الساحات والسور والمظلات ٢٥٠٠٠ ريال
الاتاث	تجهيز غرفة صفية عدد ٦، وغرفة معلمات، وغرفة ادارة وغرفة أنشطة متوسطة الكلف يعتمد على مقدار ومستوى الخدمة المقدمة: ٥٠٠٠ ريال للغرفة الصفية الواحدة *٤ ١٥٠٠٠ ريال لغرفة الأنشطة. ٢٥٠٠٠ ريال الالعب الخارجية. ١٥٠٠٠ ريال اثاث متفرق.
مصاريف تشغيلية مباشرة	٥٠٠٠ ريال دعاية وتسويق شهرياً، ٣٠٠٠ ريال كهرباء، مياه مستهلكات وغيرها شهرياً، ٧٠٠٠ ريال اجرة باص شهرياً.
مصاريف تأسيس	٥٠٠٠ ريال تراخيص وتنقلات وغيرها.
كلفة القوى العاملة	مديرة روضة = ٥٠٠٠ ريال/ شهري معلمات عدد ٤-٦ حسب السنة الاولى بكلفة ٣٠٠٠ ريال شهريا للمعلمة الواحدة. عاملة نظافة = ٢٠٠٠ ريال/ شهري.
رأس مال عامل	يحتاج المشروع على الاقل لمصروف رأس مال عامل لمدة ٣ شهور من رواتب = ٥٧٠٠٠٠ ريال. ومصاريف تشغيلية = ٢٤٠٠٠٠ ريال واجرة حافلة = ٢١٠٠٠٠ ريال واجرة الموقع لمدة سنة شهور = ٥٠٠٠٠٠ ريال تقدر بـ: <b>١٥٢٠٠٠٠ ريال.</b>
أصول	بنية تحتية وتعديلات = ٤٠٠٠٠٠ ريال. أثاث وتجهيزات = ٧٥٠٠٠٠ ريال. <b>الاجمالي = ١١٥٠٠٠٠ ريال</b>
التكاليف الاجمالية	<b>٢٦٧٠٠٠٠ ريال بدون وسائط نقل.</b>
الفترة الزمنية	٦ شهور
اسعار السوق	متوسط قسط الروضة في منطقة ..... يتراوح بين ٦٠٠٠ - ٨٠٠٠ ريال حسب مستوى الخدمة. معدل رسوم المواصلات يتراوح بين ١٠٠٠-١٥٠٠ ريال.
المنافسة	عدد رياض الاطفال المرخصة في منطقة ..... يبلغ ٢٦ روضة والمنطقة تشهد نموسكاني كبير، علماً بأن عدد الروضات لا يعكس حاجة المنطقة وهو اكبر من طاقتها ولكن نظراً لموقع المنطقة وقيمة الايجارات واسعار الاراضي اصبحت مرغوبة من قبل اصحاب الروضات والأهالي.
الطاقة الاستيعابية والمتوقعة	الطاقة الاستيعابية القصوى = <b>١٥٠ طفل.</b> الطاقة الاستيعابية المتوقعة للسنة الاولى ٥٠% = <b>٧٥ طفل.</b>
الايرادات المتوقعة	٧٥ طفل * ٧٠٠٠ ريال (متوسط القسط) = <b>٥٢٥٠٠٠٠ ريال</b>
المصاريف المتوقعة	رواتب = ٢٢٨٠٠٠٠ ريال (١٢ شهر) مصاريف تشغيلية = ٧٢٠٠٠٠ ريال (٩ شهور) اجرة حافلة = ٦٣٠٠٠٠ ريال (٩ شهور) اجرة الموقع = ١٠٠٠٠٠٠ ريال (١٢ شهر) اجمالي المصاريف: <b>٤٨٨٠٠٠٠ ريال.</b>
صافي الربح والعائد المتوقع	صافي الربح = ٣٧٠٠٠٠٠ ريال (ارقام تقريبية) العائد المتوقع = ١٤%



# حالة مشروع وقفي

المشروع: تعليمي.

الكلفة التقديرية: 40 مليون ريال.

حالة المشروع: قائم.

## الاستشارة: هل نشتري؟؟

الرأي بعد الدراسة التمهيديّة: لا  
بسبب دراسة البيانات المتوفرة من الحسابات المالية السنوية، والاطلاع على  
بعض شروط ومتطلبات الترخيص، والمنافسة، والطلب على خدمات المشروع،  
وقيمة الأصول الفعلية.

في حالة اصرار الواقف أو الجهة المعنية تم النصح بعمل 5 سناريوهات للوضع  
المالي للمشروع (حسب الطلب، متطلبات الترخيص، الديون والالتزامات،  
المنافسة، قيمة الاصول).



## العلاقة بين شرط الواقف والدراسة التمهيديّة

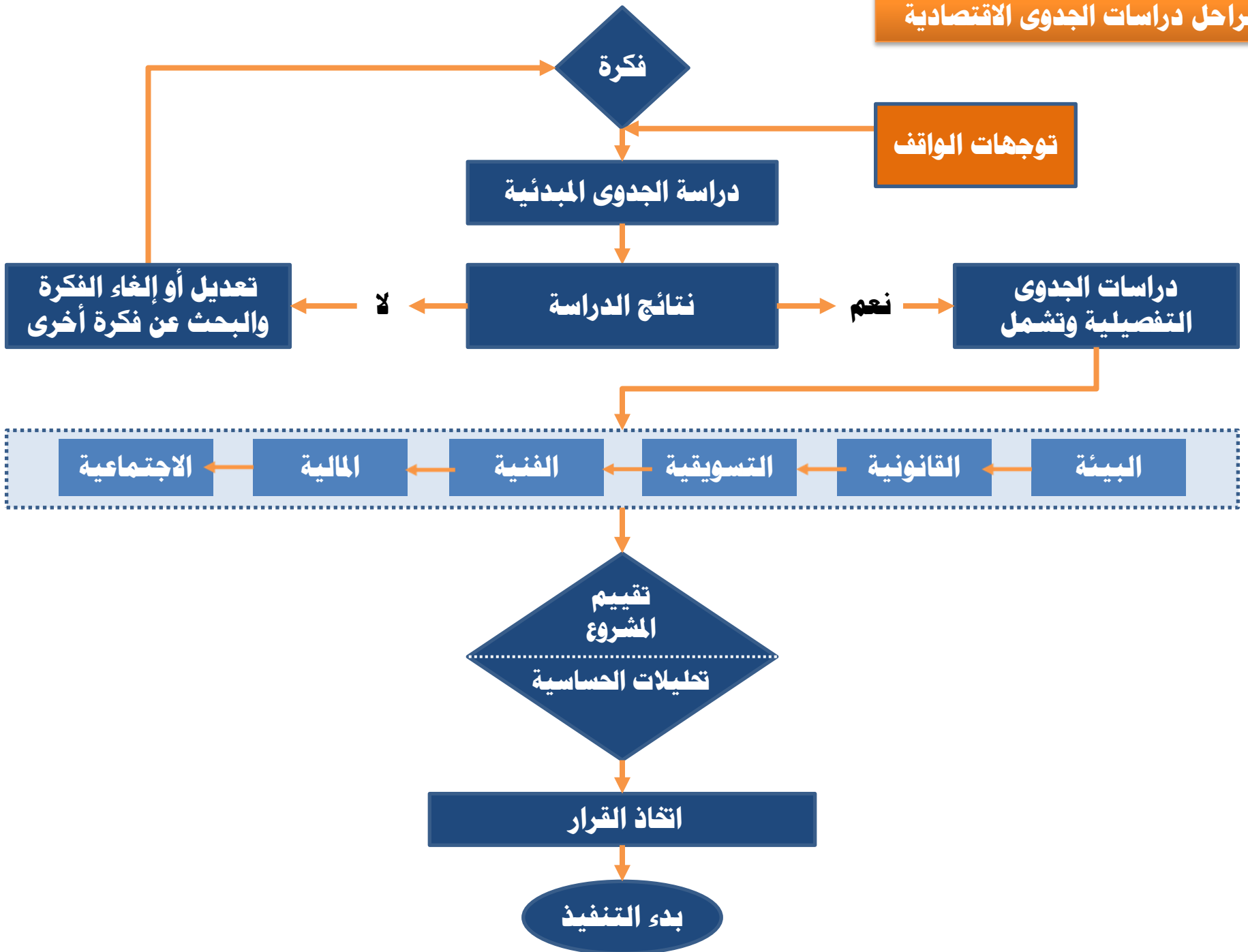
- شرط الواقف أساسي في توجيه شكل الدراسة.
- مخرجات الدراسة يمكن أن تغير من شرط الواقف في كيفية التصرف بأرباح المشروع، وما هو رأس المال المناسب لتحقيق رغبة الواقف وتطلعاته.

### دراسة الجدوى التفصيلية

يتم الانتقال إلى دراسة الجدوى التفصيلية إذا كانت دراسة الجدوى التمهيدية قدمت نتائج ومؤشرات إيجابية كمعلومات أولية حول السوق وما يرتبط به من منافسين ومستهلكين وملخص للجوانب الفنية والقانونية وغيرها، بحيث تسمح بالانتقال إلى إعداد دراسة الجدوى التفصيلية والتي تعني **إضافة كلف مالية أعلى** على إعداد دراسة الجدوى الاقتصادية نظراً للحاجة للاستعانة بمختصين وخبراء حسب طبيعة المشروع وخصوصيته.







# دراسة الجدوى القانونية والبيئية



المؤتمر الإسلامي للوقف  
Endowments Islamic Conference  
وقف ... لاجر لا يتوقف

**وتهدف** إلى بحث الصلاحية القانونية للمشروع الاستثماري في ضوء القوانين واللوائح المنظمة للاستثمار في الدولة، بحيث لا يكون هناك مخالفات للقوانين، ويكون المشروع سليماً من الناحية القانونية إذا كان الشكل القانوني له يتلاءم مع طبيعة ومخاطر وأهداف المشروع ومجالات عمله.

# المعلومات التي تجيب عليها الدراسة القانونية والبيئة:

## • الشكل القانوني المقترح للمشروع:

(منشأة فردية، شركة تضامن، شركة توصية، ذات مسؤولية محدودة، مساهمة عامة).

## • التراخيص المطلوبة:

(بلدية، صحة، أمن، دفاع مدني، تعليم... الخ) .... وما هي المدة الزمنية للحصول عليها؟

## • هل هناك شروط قانونية تتعلق بصاحب المشروع.

## • هل هناك حوافر أو قيود على الاستثمار:

(الموقع، طبيعة المشروع، اعفاءات، بنية تحتية، شروط خاصة بالبيئة.. الخ)

• **المناخ الاستثماري:** (العادات والتقاليد والقيم، قبول السلعة او الخدمة، المناخ السياسي، السياسة الاقتصادية مساعدة أم لا)

## • هل توجد شروط بيئية مفروضة من قبل الدولة؟

• **المواد الأولية المستخدمة في الانتاج أو تقديم الخدمة** هل لها تأثير على البيئة، وماذا تحتاج للمحافظة على السلامة العامة؟

• **كيف يتم معالجة مخالفات الانتاج أو تقديم الخدمة، وهل لها كلفة معينة؟**

الدراسة البيئية  
تساعد في بيان  
مدى حاجة  
المشروع  
لأجهزة و أي  
تكاليف إضافية





# الدراسة التسويقية

- تهدف** دراسة الجدوى التسويقية باعتبارها المدخل لدراسة المشروع الاستثماري، وأولوية لدى متخذ القرار الاستثماري أو التمويلي، **إلى بيان:**
1. احتياجات المستهلكين لخدمات و سلع المشروع الاستثماري.
  2. حجم العرض والطلب على المنتج أو الخدمة وطبيعة المنافسة الداخلية أو الخارجية، وارتباط ذلك بحجم الطاقة الإنتاجية المتوقعة للمشروع وتناسبها مع الحصة السوقية المتوقعة للمشروع.
  3. مستقبل الأسعار وحصة المشروع من السوق واستراتيجية التعامل مع المنافسين وطبيعة عمل المنافسين.
  4. تحديد الشريحة التسويقية ووضع السياسة والاستراتيجية السعرية المناسبة لتحديد أفضل الأسعار لبيع منتجات المشروع.

# طبيعة مصادر المعلومات في الدراسة التسويقية

- مشروع تعليمي** (عدد السكان، الفئة العمرية، المنافسين..).
- مشروع صحي** (عدد السكان، الحالة الصحية، احصائيات المرضى والعمليات، المنافسين، الخدمات الحكومية).
- مشروع صناعي** (الواردات والصادرات، الفجوة السوقية، طبيعة السلعة، الاسعار.... الخ)
- مشروع تجاري او خدمي** (عدد الحجاج والمعتمرين، عدد الغرف الفندقية في المنطقة، المنافسين)

# دراسة الجدوى الاجتماعية



المؤتمر الإسلامي للوقف  
Endowments Islamic Conference  
وقف ... لاجر لا يتوقف

**تهدف** الدراسة الاجتماعية إلى بيان آثار المشروع الاجتماعية من توفير فرص العمل وتحسين الدخل لأهل المنطقة المحيطة بالمشروع وهو ما يعتبر جانب إيجابي لصالح المشروع عند تقييمه إن تحقق، وما يليه من إعادة توزيع للدخل القومي بين مكونات المجتمع من شرائح اجتماعية من جهة وبين الأقاليم المكونة للدولة، حيث تمثل الدراسة الاجتماعية هدفاً وطنياً لتحقيق العدالة الاجتماعية في توزيع مقدرات الدولة وتعزيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية معاً.



# دراسة الجدوى الفنية

**وتهدف** هذه الدراسة إلى بيان كافة احتياجات المشروع اللازمة لإنشائه وتشغيله، وتتضمن هذه الدراسة مرحلتين، **مرحلة الدراسة الهندسية للمشروع** بحيث يتم تحديد موقع المشروع واحتياجاته من الآلات والمعدات والتكنولوجيا والخامات ومساحة الأرض المطلوبة لإقامة المشروع عليها، والتخطيط الداخلي للمشروع، وتحليل الطاقة الإنتاجية له، والعمالة المطلوبة.

**ومرحلة تقدير تكاليف المشروع** التي تساعد في إعداد القوائم المالية التي تمكن المستثمر من تقدير الاحتياجات المالية من تكاليف الاستثمار وتكاليف التشغيل.



# دراسة الجدوى المالية

**تهدف** الدراسة المالية إلى تقدير مدى صلاحية المشروع الاقتصادية وذلك من خلال ترجمة نتائج **الدراسات التسويقية والفنية** في صورة تقديرات وبيانات مالية للإيرادات والتكاليف المترتبة على المشروع، ومن خلالها نستطيع التعرف على قدرة المشروع في تحقيق أقصى ربح ممكن، ويتم هذا التقدير باستخدام مفهوم التوقعات النقدية من خلال طرق تقييم مختلفة، لقياس مدى قدرة المشروع على أن يدر عائداً مباشراً ضمن عدة متغيرات تخضع لها الدراسة المالية.



# نتائج دراسة الجدوى المالية

- بيان الهيكل المالي للمشروع.
- تقدير التدفقات النقدية للمشروع.
- قائمة الدخل.
- الميزانية العمومية.
- النسب المالية.
- تحليل الحساسية.



# مقارنة نتائج بعض المشروعات الوقفية

اسم المشروع	المجال (تعليمي، صحي...الخ)	كلفة المشروع الاجمالية	عدد العاملين في المشروع	عمر المشروع حتى تاريخه	متوسط العائد المالي للمشروع	نسبة متوسط العائد لكلفة المشروع
وقف الاحسان الأول	تعليمي	3.400.000	-	10	360.000	10.6%
وقف الاحسان الثاني	تعليمي	5.500.000	-	6	500.000	9%
وقف الاب	اغااثي	22.000.000	-	1	1.400.000	6.4%
وقف الاب الثاني	اغااثي	9.500.000	-	1	320.000	3.4%
وقف النقيب	تعليمي	800.000	-	5	120.000	15%
وقف الوالدين	دعوي	16.000.000	-	2	900.000	5.6%



المؤتمر الإسلامي للوقفاف  
Endowments Islamic Conference  
— اوقفف ... للجر لا يتوقفف —

# مثال عملي لدراسة جدوى اقتصادية



المؤتمر الإسلامي للوقف  
Endowments Islamic Conference  
— اوقف ... لاجر لا يتوقف —

## مثال المفاضلة بين المشروعات



# سؤال.....

هل نحتاج لتأهيل العاملين في مجال  
الأوقاف على

وسائل تقييم المشروعات ودراسة  
الجدوى الاقتصادية؟؟؟





## سؤال.....

هل تحمل دراسات الجدوى  
الاقتصادية للمشروعات الوقفية  
فائدة للواقف؟؟؟



مما سبق تقديمه

هل هناك دور لدراسات الجدوى  
الاقتصادية في تجويد اختيار المشروعات  
الوقفية واستدامتها؟؟؟

# شكراً لـإستماعكم

تابعونا على وسائل التواصل الإجتماعي

     /eicmakkah

 [www.eicmakkah.com](http://www.eicmakkah.com)

بالتعاون مع



الشركاء الإستراتيجيون



تنظيم وتنفيذ

