

دراسة جدوى البدائل الاستثمارية لبيت البيعة

بالمملكة العربية السعودية

إعداد

د. محمد محمود عبدالله يوسف

خبير الاقتصاد العمراني ودراسات الجدوى

عضو الاتحاد العام للخبراء العرب

المدرس بقسم التخطيط العمراني

كلية التخطيط الإقليمي والعمراني - جامعة القاهرة

[/https://scholar.cu.edu.eg/?q=mmyoussif](https://scholar.cu.edu.eg/?q=mmyoussif)

[Mmyoussif@yahoo.com](mailto:Mmyoussif@yahoo.com)

[Mmyoussif@cu.edu.eg](mailto:Mmyoussif@cu.edu.eg)

تهدف دراسة الجدوى الجارية إلى تقييم البدائل الاستثمارية لبيت البيعة وتتمثل هذه البدائل فيما يلي :

### البديل الاول : متحف البيت الشعبي القديم

مكونات البديل :

يعتبر البديل نموذج للبيت الشعبي القديم بمكوناته وفرش كل غرفة كما كانت عليه سابقاً والتي كانت تتكون من:

- المجلس : والذي كان يحتوي علي القهوة والمشب و (الكمار) الذي يوضع فيه الدلال والأباريق ويحتوي ايضاً على الوجار (المكان الذي تشب فيه النار) كي تعد فيه القهوة والشاي وعادة الرجال هم الذين يتولون مهمة عمل القهوة للضيوف.
- مكتبة الدار : حيث ان البيت في الاساس يرجع ملكيته الي عبد اللطيف الملا مفتي الاحساء سنة 1218هـ/1229 هـ .
- الدهليز: وهو الممر من المدخل الرئيسي الى بقية الدار
- بطن البيت أو الحوي: وهي فناء الدار وحوله مجموعة من الغرف
- بئر الماء ونخلة أو نخلتين وشجرة رمان وما شابهها في الساحة الداخلية
- فرش غرف الدار فرش كامل: الغرفة الملكية (التي بها باب الملك عبد العزيز) - باقي غرف النوم - غرفة الطبخ - غرفة تخزين المواد الغذائية - غرفة تخزين علف الماشية - ..... الخ .
- فرش سطح الدار: والذي كان يستخدم في المبيت ليلا وقت الصيف
- الروشن: وهي غرفة واحدة في سطح المنزل ولها مجموعة من النوافذ، وتستخدم كمسكن خاصة للفتيات ويهتم بها من الناحية الجمالية وذلك بكثرة ألوانها المتعددة من الداخل، وأحياناً تتم استخدامها لحفظ الحبوب أو مفارش النوم.

## البديل الثاني : بيت الملا للعلوم الشرعية

مكونات البديل:

يرجع ملكية البيت قديماً الي الشيخ عبد اللطيف الملا مفتي الاحساء في وقتها , لذلك فإنه يمكن ان يتم توظيف البيت علي ان يكون بيت للعلوم الشرعية وتحفيظ القران لذلك يمكن ان يتكون البيت من :

- الادارة : وهو مكان مخصص لاستقبال اولياء الامور والقادمين للمكان
- استراحة المدرسين : وتتكون من مجموعة من المكاتب الخاصة بالشيخ ومدرسين العلوم الشرعية المختلفة
- قاعة احتفالات وتكريم اثناء حفلات التخرج
- الفصول

## عناصر تقييم البدائل الاستثمارية لبيت البيعة

يقوم تقييم البدائل الاستثمارية لبيت البيعة على العناصر التالية:

- 1 - **التكلفة المقدرة** " التكلفة الرأسمالية والتكلفة الثابتة والمتغيرة " لكل بديل تفصيلياً.
- 2 - **الإيرادات المتوقعة** : إيرادات كل بديل من خلال تقدير الطلب على منتجات وعناصر البديل وأسعار الخدمة أو السلعة.
- 3 - **مؤشرات الربحية** : من خلال تقدير ربحية كل بديل والمقارنة بينه وبين البدائل الأخرى من خلال معايير دراسة الجدوى مثل مؤشر العائد / التكلفة ، صافي القيمة الحالية " NPV " وفترة الاسترداد.
- 4 - **الوصول للبديل المرجح**
- 5- **الجهات المشاركة في تمويل البديل المرجح ونسب التمويل.**
- 6 - **تقييم البديل المرجح من حيث العناصر التالية:**
  - تحقق إعادة التوظيف أو إعادة الإحياء للوظيفة الاقتصادية لبيت البيعة.
  - قدرة البديل المرجح على توفير مخصصات الصيانة الدورية.
  - تشغيل العمالة المحلية في المشروع أو البديل الاستثماري المرجح.
  - تحقيق المشاركة المجتمعية " مشاركة المجتمع المحلي".
- 7 - **تحليل " SWOT "** للبديل المرجح لبيت البيعة "نقاط القوة والضعف والفرص والتحديات".
- 8 - **نتائج دراسة الجدوى وتوصيات لتحقيق الأهداف.**