



ILLUSTRATIVE COMPLETED CONSULTATION

التقييم الأولي للجدوى والحوكمة لمشروع مركز خدمات لوجستية
Preliminary Feasibility & Governance Assessment for a Logistics Service Center

مثال افتراضي | غير صالح للاعتماد | 21 أغسطس 2026

تنبيه إلزامي

حالة افتراضية لأغراض العرض فقط - لا تمثل عميلاً أو مشروعاً حقيقياً، ولا يجوز الاعتماد عليها كـ تقرير مهني نهائي أو كبديل عن الدراسة الفنية أو الاقتصادية أو القانونية المتخصصة.

01 ملخص الطلب

ENGAGEMENT SNAPSHOT

طالب الاستشارة Applicant	مستثمر افتراضي - ليس عميلاً حقيقياً
الموقع Location	موقع افتراضي في العراق
المجال Advisory area	جدوى اقتصادية + حوكمة مشروع + دعم تخطيطي
موضوع القرار Decision question	هل ينفذ مركز خدمات لوجستية افتراضي بمساحة 20,000 م ² دفعة واحدة أم على مراحل؟
المرحلة Current stage	ما قبل دراسة الجدوى
المخرج المطلوب Requested output	مذكرة قرار أولية وخطة عمل لمدة 90 يوماً

الرأي التنفيذي المختصر

لا يُنصح بالالتزام بالتنفيذ الكامل قبل استكمال مرحلة تحقق ما قبل التنفيذ. البديل الأنسب للدراسة هو التنفيذ المرحلي بعد إثبات الطلب، سلامة الوضع التخطيطي، جاهزية البنية التحتية، ودقة تقدير الكلفة.

02 المعطيات المتاحة ونطاق المراجعة

INPUTS & REVIEW SCOPE

#	المادة المتاحة	ملاحظة جودة البيانات
01	مخطط موقع أولي	غير مساح ميدانياً ولا يثبت الملكية أو الاستعمال التخطيطي.
02	تقدير تكلفة غير تفصيلي	لا يستند إلى كميات أو تصميم مفاهيمي مكتمل.
03	تصور أولي للخدمات	يحتاج إلى تعريف الطلب المستهدف وترتيب أولويات الخدمات.
04	مقابلات سوقية محدودة	غير مدققة ولا تكفي لتقدير الطلب أو الإيراد.

حدود نطاق هذا المثال

المراجعة مكتبية وافتراضية: لا زيارة موقع، ولا تدقيق قانوني للملكية، ولا اختبار سوق مستقل، ولا تصميم هندسي، ولا تدقيق CAPEX/OPEX تفصيلي.

03 معايير القرار المقترحة

PROPOSED DECISION CRITERIA

المعيار	حالة البيانات	ما يلزم قبل القرار
الطلب السوقي	غير كافٍ	دراسة مستقلة وحجم طلب واقعي وسيناريوهات.
الأرض والتنظيم	غير متحقق	إثبات الملكية والاستعمال والموافقات.
البنية التحتية	غير مؤكد	فحص الطرق والكهرباء والمياه والاتصالات.
الكلفة	أولية	مخطط مفاهيمي وكميات وتقدير مصنف.
الحوكمة	غير محددة	ميثاق مشروع وصلاحيات وبوابات قرار.

04 الملاحظات الرئيسية وسجل المخاطر

KEY FINDINGS & RISK REGISTER

الملاحظة	المستوى	الأثر المحتمل	المعالجة المقترحة
بيانات الطلب غير كافية	مرتفع	مبالغة في السعة والإيراد	بحث سوق واختبار الطلب
الوضع التخطيطي غير متحقق	مرتفع	تأخير أو رفض الموافقات	تدقيق قانوني وتنظيمي
البنية التحتية غير مؤكدة	متوسط-مرتفع	زيادة الكلفة والمدة	مذكرات تأكيد من المزمدين
تقدير الكلفة غير مصنف	مرتفع	انحراف الميزانية	مخطط مفاهيمي وكميات
غياب بوابات القرار	متوسط	التزام مبكر غير منضبط	ميثاق وحوكمة ومصفوفة صلاحيات
استنتاج هذه المرحلة الخطر الأكبر ليس اختيار حجم المبنى فقط، بل اتخاذ قرار مشروع قبل اكتمال أدلة السوق والتنظيم والكلفة والحوكمة.			

05 مقارنة البدائل والتوصية

OPTIONS & RECOMMENDATION

التقييم الأولي	المخاطر	المزايا	البديل
غير مفضل حالياً	تعرض مالي وتنظيمي مرتفع	سرعة دخول أعلى عند تحقق الطلب	التنفيذ الكامل
الموصى بدراسته	يتطلب تصميم مراحل واضحة	اختبار الطلب وتقليل الالتزام المبكر	التنفيذ المرحلي
بديل احترازي	تأخر دخول السوق وفقد فرصة محتملة	يخفض الإنفاق الحالي	تأجيل القرار

التوصية الأولية

إطلاق مرحلة تحقق ما قبل التنفيذ، ثم عقد بوابة قرار رسمية. إذا أثبتت البيانات سلامة الطلب والتنظيم والكلفة، يُطوّر بديل تنفيذ مرحلي يبدأ بالخدمات الأعلى طلباً والأقل اعتماداً على بنية تحتية غير مؤكدة.

06 خطة عمل 30-60-90 يوماً

DAY ACTION PLAN 30-60-90

الفترة	الإجراءات الرئيسية	قرار البوابة
0-30 يوم	التحقق من الأرض والتنظيم، رفع الموقع، دراسة الطلب، واعتماد ميثاق المشروع.	الاستمرار أو التوقف
31-60 يوم	مخطط مفاهيمي، تقدير كلفة، فحص السلامة والبيئة، وبناء السيناريوهات المالية.	اختيار بديل التنفيذ
61-90 يوم	اختبار الحساسية، مقارنة البدائل، مراجعة التمويل، وعقد بوابة القرار.	اعتماد مرحلي أو تأجيل

07 القيود والخطوة التالية

LIMITATIONS & NEXT STEP

حدود الاعتماد

هذا المثال لا يمثل شهادة أو موافقة أو توصية مالية أو قرار تنفيذ ملزماً، ولا يقدم نصيحة بشأن الأوراق المالية أو المنتجات الاستثمارية. لا يشمل تدقيقاً قانونياً أو هندسياً أو مالياً مستقلاً، ولا يضمن الربح أو التمويل أو الموافقات الرسمية.

الخطوة التالية المقترحة Recommended next step	إعداد نطاق مرحلة تحقق مدتها 4-6 أسابيع وتحديد البيانات والمسؤوليات وبوابة القرار.
المخرجات المقترحة Proposed deliverables	مذكرة تنظيمية، دراسة طلب، مخطط مفاهيمي، تقدير كلفة، نموذج مالي أولي، سجل مخاطر، ومصفوفة قرار.
حالة المثال Example status	مكتمل لأغراض العرض فقط - غير صالح للتوقيع أو الاعتماد.

08 اعتماد المثال

ILLUSTRATIVE SIGN-OFF

إعداد	Vertexes Advisory - مثال توضيحي
التوقيع	غير صالح للاعتماد
التاريخ	21 أغسطس 2026

للحصول على استشارة فعلية

يُرجى تعبئة نموذج طلب الاستشارة وإعادته إلى appointments@vertexesadvisory.com أو حجز موعد من www.vertexesadvisory.com/consultations.