

الاستغلال الأمثل للخارطة الاستثمارية^(١) (دراسة حالة في هيئة استثمار بابل)

مؤيد عبد الحسين الفضل

هند عبد الأمير احمد

كلية الإدارة والاقتصاد - جامعة الكوفة

كلية الآداب - جامعة بابل

المستخلص:

يُعدُّ تحليل بدائل فرص الاستثمار أساس عملية المفاضلة بين الفرص الاستثمارية المختلفة وصولاً إلى الفرصة الاستثمارية المثلى التي تضمن تحقيق الاستغلال الأمثل للخارطة الاستثمارية بالشكل الذي يضمن تقليص الفجوة بين ما هو كائن من الانجاز الفعلي وما يجب أن يكون عليه الحال من نتائج محددة مدعومة بأساليب كمية ، وقد اعتمدت الدراسة منهجاً تطبيقياً لدراسة الواقع الحالي لهيئة استثمار بابل متضمناً ذلك اختبار عينة تمثلت بمختصين في الاستثمار أكاديمي ومختصين بالاستثمار غير أكاديمي والمستفيد النهائي من الاستثمار وتهدف الدراسة إلى اعتماد أساليب التحليل للمفاضلة بين الفرص الاستثمارية المثلى التي تستغل مساحات الخارطة الاستثمارية بشكل امثل وقد توصلت الدراسة إلى جملة من الاستنتاجات منها إن هيئة الاستثمار في محافظة بابل بحاجة إلى الاطلاع على الأساليب العلمية في التحليل واعتماد ما هو مناسب لها لاجل المفاضلة بين بدائل الاستثمار لاختيار ما هو مناسب والذي يحقق الاستغلال الأمثل للخارطة الاستثمارية استناداً إلى أساليب المنهج الكمي (استخدام التحليل الإحصائي ، برمجيات الحاسوب) واختتمت الدراسة جملة من التوصيات وكان من أهمها ضرورة أن تعتمد هيئة الاستثمار في بابل إلى ما توصلت إليه نتائج الاستبانات الإحصائية التي توضح ما هي المعايير التي ينبغي أن يركز عليها عند المفاضلة بين الفرص الاستثمارية والمستثمرين .

المقدمة

يواجه متخذ القرار في هيئة الاستثمار الكثير من التحديات والتساؤلات في اتخاذ القرار الاستثماري عندما يكون أمام عروض مختلفة ومتنوعة من مشاريع استثمارية ومستثمرين بالشكل الذي يضمن الاستغلال الأمثل للمساحات المتاحة في الخارطة الاستثمارية إذ إن عملية تحليل البدائل الاستثمارية تحظى بأهمية كبيرة عندما يراعى اتخاذ القرار الاستثماري إذا أخذنا بعين الاعتبار أن جوهر تلك العملية هو المفاضلة بين عدة مشروعات مقترحة وصولاً إلى اختيار البديل أو المشروع الأفضل والذي يضمن تحقيق الأهداف المحددة، والمفاضلة بين عدد من المستثمرين للوصول إلى المستثمر الذي يضمن الاستغلال الأمثل للفرص الاستثمارية وبما ينعكس ذلك من أهمية على الاستغلال الأمثل للخارطة الاستثمارية، كما ان عملية تحليل البدائل تساعد على تجاوز القرارات الفردية والعشوائية التي تقود بالضرورة إلى ظهور مشاريع فاشلة مما يعني هدر المزيد من الموارد الاقتصادية التي تكون البلدان في أمس الحاجة إليها إضافة إلى ذلك فان هذه المشروعات سوف تصبح عبئاً على الاقتصاد بدلاً من أن تكون دافعاً لحركة الاقتصاد الوطني، عليه لذا فقد ركزت الدراسة على أهمية القرار الاستثماري الذي لا بدّ من أن يستند على دراسة تحليلية تشمل كافة المقترحات الاستثمارية ومن كافة الزوايا سواء أكانت اقتصادية أم فنية أم مالية وذلك من خلال تحديد المعايير التي من شأنها أن تميّز بين المشاريع وتسهل عملية التحليل المتعلق بالمفاضلة بين مشروع وآخر ، كل ذلك من اجل الوصول إلى قرار استثماري يضمن مستوى معيناً من الأهداف المطلوبة وهو تحقيق الاستغلال الأمثل للخارطة الاستثمارية .

المبحث الأول: المنهجية العلمية للدراسة

١,١ . مشكلة الدراسة Problem of the Study

ان واقع الحال للخارطة الاستثمارية يتطلب البحث عن الأساليب المثلى للاستغلال وبما يؤمن الاستفادة القصوى من الموارد المحلية ومن هذا التساؤل العام يتم اشتقاق التساؤلات الفرعية الآتية :

(١) البحث مستل من رسالة ماجستير للباحثة (هند عبد الأمير احمد) والموسوم (تحليل بدائل فرص الاستثمار وأهميته في الاستغلال الأمثل للخارطة الاستثمارية) مقدم إلى مجلس كلية الإدارة والاقتصاد / جامعة الكوفة بتاريخ ٢٧/١١/٢٠١١ وقد نالت درجة جيد جداً.

① كيفية إجراء التحليلات الكمية المختلفة (تحليل إحصائي، وتحليل برمجة حاسوب)، للمفاضلة بين بدائل الفرص الاستثمارية بشكل ناجح من خلال بيان نسب تحقق المعايير التفاضلية .

② كيفية المفاضلة بين مشروع وآخر في استغلال المساحات المتاحة في الخارطة الاستثمارية وهل هناك إمكانية لاعتماد معايير واليات مبرمجة للمفاضلة بين بدائل فرص الاستثمار وبما يؤدي إلى اختيار الأمثل منها.

٢,١. أهمية الدراسة Importance of the study

في الوقت الحاضر تعقد الآمال كثيرا على نمو وتطور الاستثمار بكافة أشكاله في العراق وذلك من اجل امتصاص البطالة ودعم منظمات الأعمال والإدارات المحلية في تطوير رافد مهم من روافد الاقتصاد الوطني ومن هذا المنطلق فان دراستنا هذه تستمد أهميتها من النقاط الآتية:

① بيان أهمية تحليل بدائل فرص الاستثمار وذلك لاستقطاب الأفضل والأمثل منها الذي يؤمن الاستغلال الأمثل لمساحات الخارطة الاستثمارية.

② حاجة متخذ القرار إلى وجود صيغ وآليات برمجة لكيفية ترشيد استغلال الخارطة الاستثمارية الحالية والمستقبلية بالشكل الذي يؤمن استغلال ما هو متوافر من موارد اقتصادية لذات الحكومة المحلية.

③ حاجة متخذ القرار في هيئة الاستثمار إلى وضع معايير ومؤشرات للمفاضلة بين المستثمرين وكذلك بين المشاريع في استغلال المواقع في الخارطة الاستثمارية بالاعتماد على استطلاعات رأي وذلك وفقاً لمحاور محدده.

٣,١. أهداف الدراسة Objectives of the Study

من هذه الدراسة نتوخى بلوغ الأهداف الآتية :

① اعتماد معايير واليات مبرمجة الغرض منها وضع تقييم علمي للمفاضلة بين بدائل الفرص الاستثمارية وكذلك بين المستثمرين بالشكل الذي يؤمن استقطاب الأفضل والأمثل منهم بما يتلاءم ومتطلبات استغلال الخارطة الاستثمارية.

② استطلاع رأي المستثمرين حول حزمة المعايير وفقاً للمحاور (الشخصية والفنية والأمنية والإدارية والمعلوماتية والمالية) التي من شأنها أن تكون موضع اهتمامهم ومن ثم يمكن الاستفادة من هذه المعايير في استقطابهم وبالشكل الذي يحقق الاستغلال الأمثل للخارطة الاستثمارية .

٤,١. فرضيات الدراسة Hypothesis of The Study

تعتمد دراستنا هذه على فرضيات أساسية وذلك كما هو واضح في أدناه:

① إن اعتماد تحليل البدائل للفرص الاستثمارية تساهم بشكل فعال في استقطاب واقتناص المشاريع الاستثمارية وذلك وفقاً للمحاور الاقتصادية والفنية والقانونية والجودة والمالية والمحاسبية والاجتماعية والإدارية واستغلال المساحة وقيمة الأرض.

② إن التحليلات الإحصائية المستندة إلى استبانات الاستطلاع الخاص بالمستثمرين المبني على أساس المعايير الأساسية التي تهتم بها هيئة الاستثمار ووفقاً للمحاور الشخصية والفنية والأمنية والإدارية والمعلوماتية والمالية يسهم بشكل فعال في اختيار الأفضل منهم.

③ هنالك إمكانية لوضع معايير كمية وآليات مبرمجة يتم بموجبها المفاضلة بين بدائل الفرص الاستثمارية المعروضة واختيار الأمثل منها (الفرص المتشابهة أو المختلفة) وبما يتلاءم ومتطلبات الاستغلال الأمثل للخارطة الاستثمارية وذلك في الاتجاهات التالية:

(أ) تقييم تجانس الفرص الاستثمارية (المشروع) مع المستثمر .

(ب) تحليل وتقييم خصائص المشروع الاستثماري والمستثمر .

(ج) تحليل وتقييم حزمة مشاريع وحزمة مستثمرين .

(د) صياغة آلية مقارنة بين الفرص الاستثمارية والمستثمرين .

(هـ) بناء مصفوفة تجانس أفضل المستثمرين مع أفضل فرصة استثمارية.

5.1. عينة ومجتمع الدراسة Population & Sample The Study

تمثل عينة الدراسة بهيئة استثمار بابل التي تُعد إحدى الهيئات المهمة التي تسهم في تنشيط مستوى الاستثمار داخل المحافظة لتحقيق النهوض الاقتصادي اما مجتمع الدراسة فقد تمثل بالهيئات المجاورة لها .

٦,١. أساليب جمع البيانات Data Collection Methods

(أ) الأسلوب النظري:

استند الباحثان إلى هذا الأسلوب في تغطية الجانب النظري بالاعتماد على ما هو متوافر من المصادر والأدبيات العربية والأجنبية والرسائل والأطاريح الجامعية والدوريات.

(ب) الأسلوب العملي (الميداني):

تم اعتماد استمارة استبيان حيث وضع الباحثان استبيان رقم (١) ورقم (٢) (انظر الملحق) لجمع البيانات ذات الصلة بكل من:

1. استمارة الاستبيان الخاصة بالمستثمرين لاستطلاع دوافعهم في الاستثمار تمهيداً نحو استقطابهم، إذ أعدت الاستمارة على أساس مجموعة من المعايير .

٢. استمارة الاستبيان للمفاضلة بين المشاريع الاستثمارية في استغلال المواقع على الخارطة الاستثمارية، وقد تم إعدادها على أساس مجموعة من المعايير الأساسية .

المبحث الثاني: تقييم المشاريع الاستثمارية والمستثمرين:

يعرف المتخصصون في هذا المجال العديد من المعايير الأساسية والفرعية التي تستخدم في عملية تقييم وهي تتجه باتجاهين :

1.2. معايير تقييم المشاريع الاستثمارية : ويقصد بذلك استخدام معايير علمية يتم على أساسهم التمييز بين مشروع وآخر وكما سيرد أدناه:

أولاً: المعيار الاقتصادي والذي يركز على الأمور الآتية:

- 1- مدى مساهمة المشروع في تحقيق القيمة المضافة.(القرشي،٢٠٠٩: ١٢٢)
- 2- نسبة عدد العاملين الذين يشغلهم المشروع ، فرص العمل التي يهيئها كل مشروع.(عشوش،١٩٩٣: ٢٨٤)
- 3- نسبة العمالة الأجنبية، وتتمثل في نسبة العمالة الأجنبية التي يتم استخدامها .(عطيه،٢٠٠٨: ١٠)
- 4- مدى مساهمة المشروع في عملية التنمية الاقتصادية، برامج تدريب وتعليم للموظفين. (عطيه،٢٠٠٨: ١٠)
- 5- تحديد حجم المستفيدين من المشروع.(عشماوي،٢٠٠٧: ٤٠)
- 6- العملة الأجنبية الداخلة للبلد بسبب المشروع، مقدار السيولة من النقد. (علوان،٢٠٠٩: ٣٦٣)
- 7- العملة الأجنبية الخارجة من البلد، العملة الصعبة التي ستخرج على شكل مدفوعات.(علوان،٢٠٠٩: ٣٦٣)
- 8- التقييم العام لدراسة الجدوى الاقتصادية،علمية وشمولية دراسة الجدوى الاقتصادية(عشماوي،٢٠٠٧: ١٨)

ثانياً : المعيار الفني والذي يركز على الأمور التالية :

- 1- نوع التكنولوجيا المستخدمة في المشروع، إذا كانت متقدمة أو متوسطة أو بدائية . (عشماوي،٢٠٠٧: ٤١)
- 2- منشأ المكنائن والمعدات، حيث يقيم منشأ المكنائن والمعدات والمستلزمات اللازمة لتنفيذ المشروع وتشغيله .
- 3- صيانة المكنائن والمعدات والمستلزمات، أي مدى توفر قطع الغيار وتوفر الصيانة .(الموسوي،٢٠٠٤: ٩٠)
- 4- الخبرات المضافة للكوادر المحلية، اي بمعنى ماذا سيضيف المشروع للكوادر المحلية من خبرة ومعرفة .
- 5- نوع المواد الأولية، ويركز على نوعية ومنشأ المواد الأولية .(Behrens& Hawranek,1991:20)
- 6- الحدود الزمانية لإنجاز المشروع، برنامج تقدم العمل وجدولته . (عشماوي،٢٠٠٧: ١٦)
- 7- طريقة تشغيل المشروع، أي آلية تشغيل المشروع.(Behrens,& Hawranek,1991:21)
- 8- نوع المجهز للمواد الأولية، ويتمثل بسمعة وسيرة المجهز للمواد . (عطيه،٢٠٠٨: ٥٤)
- 9- العمر الفني للمشروع، ويتضمن المدة الزمنية لاندثار كافة موجودات المشروع.(عشماوي،٢٠٠٧: ٧٣)

ثالثاً : المعيار القانوني لقد ركز (عشماوي) في هذا المعيار على الأمور التالية :

- 1- العمر القانوني للمشروع، أي المدة الزمنية المطلوبة للاستثمار من قبل المستثمر .
- 2- ملائمة المشروع للقوانين المحلية، ملائمة أسلوب بناء وتشغيل المشروع للقوانين (عشماوي، ٢٠٠٧: ٣٩)
- رابعاً : معيار الجودة لقد ركز كل من (Watt&Kayis) في هذا المعيار على الأمور التالية :
- 1- جودة بناء المشروع، تحديد درجة ونوعية بناء المشروع هل البناء من الدرجة الأولى أو الثانية وهكذا.
- 2- جودة المعدات والمكانن، ويتمثل في جودة المكانن والمعدات والمستلزمات الضرورية لتشيد وتشغيل المشروع
- 3- جودة المنتج والخدمة التي يقدمها المشروع، صفات المنتج والخدمة المقدمة. (Watt&Kayis, 2009: 251)
- 4- الخدمات المقدمة ما بعد البيع، طبيعة ونوعية الخدمات المقدمة للزبون . (عشماوي، ٢٠٠٧: ٦٧)

خامساً: المعيار المالي والذي يركز على الأمور الآتية:

- 1- حساسية المشروع، درجة حساسية المشروع لتغير التكاليف والأسعار. (الفضل، ٢٠٠٨: ٨٩)
- 2- فترة الاسترداد، الفترة الزمنية التي يتم فيها استرداد الأموال. (عشماوي، ٢٠٠٧: ٤)
- 3- نسبة الديون إلى إجمالي الموجودات، نسبة دين المشروع إلى إجمالي موجوداته. (علوان، ٢٠٠٩: ٢٠)
- 4- الاحتياطات النقدية، مقدار الأموال الموجودة في البنك أو الصندوق كاحتياطات . (حداد، ٢٠٠٩: ٥٥)
- 5- نسبة المديونية، تقيس إجمالي الالتزامات المترتبة على المشروع. (حداد، ٢٠٠٩: ٧٦)
- 6- معدل العائد للمشروع، وتمثل نسبة الأرباح للتكاليف. (Hill, 2009: 20)
- ٧- نقطة التعادل، النقطة التي تتساوى عندها الإيرادات الكلية مع التكاليف الكلية لنتاج معين (حداد، ٢٠٠٩: ٢٥٣)

سادساً: المعيار المحاسبي والذي يركز على الأمور الآتية :

- 1- الكلفة الرأسمالية، حجم الكلفة الرأسمالية عدا رأس المال العامل. (احمد والكسار، ٢٠٠٩: ٨)
- 2- الكلفة التشغيلية، التكاليف المتغيرة التي تدفع شهرياً. (احمد والكسار، ٢٠٠٩: ٨)
- 3- الكلفة الاستثمارية، الكلفة الرأسمالية مع رأس المال العامل. (احمد والكسار، ٢٠٠٩: ٩)
- 4- رأس المال العامل، وهي تمثل ذلك الجزء الذي يتحول من شكل إلى آخر. (حداد، ٢٠٠٩: ٣٢٩)
- 5- نسبة التداول، مقدار تغطية الموجودات للمطلوبات. (حداد، ٢٠٠٩: ٦٧)
- 6- نسبة السيولة، قياس الإمكانية السريعة لتسديد الالتزامات. (حداد، ٢٠٠٩: ٦٥)
- 7- معدل دوران الموجودات، قدرة المشروع على استغلال الموارد المتاحة. (احمد والكسار، ٢٠٠٩: ١٠)
- 8- معدل دوران رأس المال العامل، كفاءة الإدارة في استخدام رأس المال العامل. (احمد والكسار، ٢٠٠٩: ١٢)
- 9- نسبة المطلوبات المتداولة إلى حق الملكية، وتمثل كفاءة المشروع في تسديد الالتزامات الجارية.
- 10- نسبة الديون إلى حق الملكية، تمثل الأموال التي يلتزم بها المشروع تجاه الدائنين. (علوان، ٢٠٠٩: ٢٠)
- 11- نسبة تغطية الفوائد، أي معرفة قدرة المشروع لتسديد ديونه في الأجل الطويل. (حداد، ٢٠٠٩: ٦٨)
- 12- معدل تغطية الكلف التشغيلية، استخدام الإيرادات لتغطية الكلف التشغيلية. (احمد والكسار، ٢٠٠٩: ١٢)
- 13- هامش الربح، ويتمثل في تحديد سعر الوحدة قبل أن يتحمل المشروع أي خسائر. (حداد، ٢٠٠٩: ٧٩)
- 14- العائد على حق الملكية، نسبة العائد إلى رأس المال المملوك. (علوان، ٢٠٠٩: ٢٠)
- 15- نسبة المديونية، مقدار الديون إلى إجمالي الكلفة الاستثمارية للمشروع. (احمد والكسار، ٢٠٠٩: ٨-١٢)

سابعاً: المعيار الاجتماعي والذي يركز على الأمور الآتي:

- 1- المسؤولية الاجتماعية للمشروع، مدى مساهمة المشروع في تحقيق رفاهية المجتمع. (القريشي، ٢٠٠٩: ١٣١)
- 2- طريقة معالجة الملوثات، استخدام الطرق العلمية التي تضمن معالجة مثلى للملوثات. (الزين، ٢٠٠٨: ٤٤)
- 3- التأثيرات البيئية للمشروع، أي مدى الضرر البيئي الناتج عن المشروع. (الموسوي، ٢٠٠٤: ٢٥٢)
- 4- تحقيق حالة الرضا عن الخدمات والمنتجات التي يقدمها المشروع، (سهام، ٢٠٠٥: ٦٠)
- 5- تحقيق حالة الإشباع من الخدمات والمنتجات التي يقدمها المشروع. (سهام، ٢٠٠٥: ٦٠)

- 6- المشروع ضمن الأسبقيات المهمة لدى تقييم المستفيدين، رأي المستفيد بالمشروع. (الزين، ٢٠٠٨: ٤٤)
 - 7- يمكن أن يحقق المشروع فائدة مادية مباشرة أو غير مباشرة للمستفيدين. (الزين، ٢٠٠٨: ٤٤)
 - 8- يمكن أن يحقق المشروع فائدة معنوية مباشرة أو غير مباشرة للمستفيدين. (الزين، ٢٠٠٨: ٤٤)
- ثامناً : المعيار الإداري والذي يركز على الأمور الآتية :**

- 1- المدة الزمنية للبحث والإعداد للمشروع، الفترة التي استغرقت في تنضيج الأفكار (عشماوي، ٢٠٠٧: ١٥)
- 2- أسلوب وطريقة تنفيذ المشروع، وتمثل الطرق العلمية المتبعة لتنفيذ المشروع. (عبد الكريم، ٢٠٠٤: ٦٧)
- 3- أسلوب تسويق المشروع، حجم الميزانية التسويقية ومستوى الاستراتيجيات المتبعة (عشماوي، ٢٠٠٧: ٤٠)
- 4- معيار أسلوب الإنتاج، اختيار الفن الإنتاجي والمناهج الموضوعية لتنفيذ المشاريع. (الموسوي، ٢٠٠٤: ٧٥)
- 5- طبيعة وخصائص المنتج أو الخدمة، الخصائص التي ينفرد بها المنتج أو الخدمة. (عشماوي، ٢٠٠٧: ٤٠)
- 6- الهدف من المشروع، ويقصد فيه الأهداف الرئيسية والثانوية ومصادقيتها. (الزين، ٢٠٠٨: ٤٣)
- 7- موقع المشروع، القرب والبعد من مصادر الطاقة ومصادر الموارد الأولية. (عشماوي، ٢٠٠٧: ٤٠)
- 8- التشابك الصناعي، درجة العلاقة بين المشروع والمشاريع المماثلة. (القريشي، ٢٠٠٩: ١٣٣)
- 9- كلفة الفرصة البديلة، ويقصد بها أفضل خيار من الخيارات المتاحة. (مطر، ٢٠٠٩: ٢٧)

تاسعاً: المساحة كمورد في تقييم الاستثمار :

إن مساحة الأراضي الخاصة بالاستثمار أصبحت من الموارد المحدودة وذلك بسبب الارتفاع المتزايد في أسعار الأراضي الناجم عن زيادة الطلب على استغلال الأراضي (الكناني، ٢٠٠٨: ٥٣) وإن المؤشرات المهمة هنا هي

- ① هل تم استغلال المساحة في الخارطة الاستثمارية بشكل صحيح.
- ② هل تم إقامة المشروع المناسب في الموقع المناسب.
- ③ هل إن كلفة مساحة الأرض مبرره من الناحية الاقتصادية.
- ④ هل متطلبات الاعتناء بالبيئة متوافرة في هذه المساحة الجغرافية من الخرائط الاستثمارية.

٢,٢. معايير المفاضلة بين المستثمرين

ويقصد بذلك استخدام معايير علمية يتم على أساسهم التمييز بين المستثمرين وهي كما يلي :

أولاً: معيار التمييز بين المستثمرين المستند إلى الشخصية والذي يركز على الأمور الآتية:

- 1- الجدية والصدق والثبات لدى المستثمر، جدية المستثمر لإنشاء مشروعه. (Sonmez&etal,2001,202)
- 2- السيرة الذاتية للمستثمر/شخص معنوي أو غير معنوي. (Sonmez&etal,2001,203)
- 3- مستوى تأكد المستثمر من تنفيذ المشروع، هل المستثمر متأكد من انجاز المشروع وتنفيذه .
- 4- استغلال المستثمر للفرص وتجاوز التحديات. (Hatush& Skitmore,1996:4)
- 5- أهداف المستثمر، ما أهداف المستثمر الأخرى غير الربح. (Hatush& Skitmore,1996:4)
- 6- أهمية المستثمر، هل يتمتع المستثمر بأهمية خاصة. (الزين، ٢٠٠٨: ٤٥)
- 7- المشاريع الدولية للمستثمر، هل يمتلك المستثمر مشاريع خارج البلد. (Sonmez&etal,2001,203)
- 8- المشاريع المحلية للمستثمر، هل يمتلك المستثمر مشاريع مماثلة أو غير مماثلة داخل البلد.
- 9- فاعلية التفاوض مع المستثمر، أسلوب تفاوض المستثمر مع الهيئة. (Sonmez&etal,2001,204)
- 10- جنسية المستثمر، إلى أي بلد ينتمي المستثمر سواء أكان معنوياً أم حقيقياً.
- 11- طوعية المستثمر في دفع الضرائب. (Hatush& Skitmore,1996:5)
- 12- المهارات أو المميزات التي يمتلكها المستثمر. (Hatush& Skitmore,1996:5)

ثانياً: المعيار الفني والذي يركز على الأمور الآتية :

- 1- القدرة التخطيطية للمستثمر، كيف يخطط المستثمر لإنجاز مراحل مشروعه. (Sonmez&etal,2001,205)
- 2- دقة المخططات (الهندسية، الميكانيكية، الكهربائية..) المقدمة من المستثمر (Sonmez&etal,2001,205)

- 3- نوع التكنولوجيا التي ينقلها المستثمر. (عبد الكريم، ٢٠٠٤: ٧٠)
- 4- المقاول الثانوي الذي سوف يتعامل معه المستثمر. (Sonmez&etal,2001,206)
- 5- نقاط القوة والضعف لدى المستثمر. (Al-Subhi:2001,20)
- 6- مستوى الخبرة التي يمتلكها المستثمر. (Al-Subhi:2001,20)
- ثالثاً: المعيار الأمني وفق رأي الباحث (Al-Subhi) يتم التركيز على الأمور الآتية :
 - 1- مصدر تمويل المستثمر، البنك الذي يقرض معترف به وليس وهمياً أو غسيل الأموال.
 - 2- موافقة جهاز المخابرات بالنسبة للمستثمرين الأجانب.
 - 3- موافقة الجهاز الأمني بالنسبة للمستثمر المحلي.
 - 4- شراكات المستثمر الأخرى، قد يكون المستثمر لديه شراكات مع مستثمرين لديهم نشاط سابق ضد البلد.
 - 5- الملف الجنائي للمستثمر.
 - 6- النزاعات السابقة للمستثمر. (Al-Subhi:2001,22)
- رابعاً: المعيار الإداري والذي يركز على الأمور الآتية :
 - 1- الإدارة الكفوءة من المستثمر لموارد المشروع المالية، هيكله تمويل المشروع وطريقة توزيع الموارد المالية.
 - 2- إدارة المستثمر الكفوءة للموارد البشرية. (Hatush& Skitmore,1996:7)
 - 3- نوع الكادر الذي يعتمد عليه المستثمر، مدى الاعتماد على الكادر الفني. (علوان، ٢٠٠٩: ٣٥٣)
 - 4- الخبرات والموارد البشرية المميزة التي يمتلكها ويعتمدها في إدارة المشروع. (عبد الكريم، ٢٠٠٤: ٥٦)
 - 5- مستوى تنظيم المستثمر. (عطية، ٢٠٠٨: ٤٦)
 - 6- التزام المستثمر بمتطلبات منح إجازة الاستثمار.
 - 7- متابعة المستثمر، متابعة المستثمر في الحصول على إجازة الاستثمار. (Hatush& Skitmore,1996:6)
- خامساً: المعيار المعلوماتي والذي يركز على الأمور الآتية:
 - 1- هل الدراسة المقدمة من المستثمر مستندة إلى أسلوب علمي. (عشماوي، ٢٠٠٧: ١٨)
 - 2- مدى إدلاء المستثمر بالمعلومات عن المشروع، درجة توفير المعلومات ومصادقيتها (عبد الكريم، ٢٠٠٤: ٧٧)
- سادساً: المعيار المالي والذي يركز على الأمور الآتية:
 - 1- مصادر التمويل، إن رأس المال المملوك للمستثمر له الأفضلية. (Watt&etal,2009: 252)
 - 2- عدد الشركاء في رأس المال، عدد الشركاء برأس المال المملوك للمستثمر. (Watt&etal,2009: 252)
 - 3- القروض، قروض المستثمر. (علوان، ٢٠٠٩: ٣٦٣)
 - 4- تعامل المستثمر مع عدد محدد من البنوك، عدد البنوك المقرضة للمستثمر. (علوان، ٢٠٠٩: ٣٠٠)
 - ٥- هوية القروض الممنوحة، نوع القروض إذا كانت محلية أو أجنبية. (Sonmez&etal,2001,203)
 - ٦- حجم الإقراض، حجم القرض الذي حصل عليه المستثمر. (مطر، ٢٠٠٩: ٣٣٥)

٣,٢ مفهوم الخارطة الاستثمارية The Concept of Investment Map

تعد الخارطة وسيلة اتصال وعرض بياني تهدف إلى إيصال المعلومات وحقائق من صانع الخريطة إلى مستخدميها وعادة يقسم مستخدمو الخرائط على مجموعتين تتمثل المجموعة الأولى بالجامعيين الباحثين وطلبة الجامعات فضلاً عن المهتمين في المؤسسات العامة والخاصة التي تتعامل مع الخريطة بشكل عام أما المجموعة الثانية فتمثلها عامة الناس (مشوقة، ١٩٩٦: ٨٤) وتبرز أهمية الخارطة الاستثمارية لما تمثله من توضيح للفرص الاستثمارية وقد وردت بعض التعريفات للخارطة الاستثمارية نورد منها أنها "هي أداة لتوفير بيانات ومعلومات دقيقة وحديثة عن إقليم جغرافي أو قطاع اقتصادي بهدف تحفيز وتوجيه الاستثمار وفقاً لرؤية محددة، وهذه البيانات تتعلق بـ (الفرص الاستثمارية والموارد البشرية والبيئة القانونية ومؤشرات التنمية والخدمات والتسهيلات والبنية الأساسية والموارد الاقتصادية والمزايا التنافسية) " (عمارة، ٢٠٠٩: ١٤) وكذلك عرفت بأنها " وثيقة تمثل كافة الموارد المتاحة والتي يمكن استغلالها اقتصادياً وتشمل الموارد

الطبيعية على الأرض والموارد المكتسبة على الأرض من خدمات شبكية كالطرق والاتصالات والمياه والطاقة والصناعات القائمة، وكذلك الموارد المتاحة كالتنمية بمختلف أنواعه (تشيوري، ٢٠١٠: ٢)

وفي ضوء التعريفات السابقة يمكن أن نعرف الخارطة الاستثمارية على أنها وثيقة جغرافية بأشكال بيانية توضح كافة الموارد والمواقع المتاحة للاستثمار والتي يمكن استغلالها اقتصادياً كالموارد البشرية والطبيعية والبنى التحتية والأطر المؤسسية مع تحديد الوسائل والتدابير اللازمة لإنجاح تلك المشروعات وتحديد المواقع لكل نوع من الاستثمار مع الأخذ بنظر الاعتبار المميزات النسبية لكل موقع .

١,٣,٢. أهداف الخارطة الاستثمارية :

لقد حدد الباحث (محمد) مجموعة من النقاط التي تحدد أهداف الخارطة الاستثمارية وكالاتي:

- ① إبراز الميزات النسبية للاستثمار في بعض المواقع.
 - ② وضع موجهات للاستثمار تتسق مع إستراتيجيات وخطط وسياسات التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
 - ③ توفير البيانات والمعلومات للمستثمرين المحتملين لمساعدتهم على اتخاذ قرار استثماري سليم.
 - ④ الترويج للاستثمار واستقطاب الاستثمارات المحلية والأجنبية وفق متطلبات التنمية (محمد، ٢٠٠٩: ٢١)
- اما بخصوص خطوات تنفيذها فان كثيراً ما يعاني المنظمون في البلدان النامية من قلة المعلومات حول فرص الاستثمار في المناطق الحضرية وشبه الحضرية والريفية خارج العاصمة وبعض المدن الرئيسية وهو ما يرفع من درجة المخاطر الاستثمارية (معروف، ٢٠٠٦: ٢٨٧) لذا لابد من تحديد المعلومات المطلوبة لإعداد الخارطة الاستثمارية وذلك وفقاً للمتطلبات الآتية كما حددها (عمارة):

- ① تحديد البيانات المطلوبة.
- ② تحديد مصادر البيانات .
- ③ إيجاد صيغة للتعاون بين الجهة المنفذة للخريطة ومصادر البيانات.
- ④ جمع وتدقيق البيانات .
- ⑤ تحليل البيانات.
- ⑥ صياغة محتوى الخريطة .
- ⑦ طباعة ونشر الخريطة . (عمارة، ٢٠٠٩: ١٩)

٢,٣,٢. الإجراءات العامة لاتخاذ قرارات الموقع في الخارطة الاستثمارية :

لقد حدد (Stevenson) مجموعة من الإجراءات لاتخاذ قرارات الموقع وفق الخطوات الآتية:

- ① القرار بشأن المعايير التي يتم استخدامها لتقييم البدائل .
- ② تحديد العوامل المهمة كموقع الأسواق أو المواد الأولية.
- ③ تطوير بدائل الموقع ويتضمن (تحديد المنطقة العامة للموقع، تحديد عدد صغير من البدائل المجتمعية، تحديد الموقع من بين البدائل المجتمعية) .
- ④ تقييم البدائل وتعيين الخيار . (Stevenson, 1996:349)

المبحث الثالث: تعريف بعينة الدراسة

ان العينة المختارة هي هيئة استثمار بابل وهي إحدى هيئات الاستثمار الوطني في العراق، إذ تتوسط ست هيئات مجاوره تحيط بهيئة استثمار بابل وهي (واسط شرقاً وبغداد شمالاً والانباء وكريلاء غرباً والنجف والديوانية جنوباً) وقد كانت الأسباب الموجبة لتأسيسها هي أهمية الاستثمار في عملية إعادة الأعمار وتحقيق التنمية الاقتصادية في العراق، وبشكل عام هذه الأسباب هي التي دفعت إلى إصدار قانون الاستثمار العراقي رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ من اجل تحقيق أهداف التنمية الشاملة من نمو مضطرد واستقطاب رؤوس الأموال ونقل التقنية الحديثة والاندماج في الاقتصاد العالمي وقد تم تشكيل هيئة استثمار محافظة بابل بتاريخ ٢٠٠٨/٧/١ عملاً بأحكام الفقرة ٥ من القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٦ من اجل المساهمة في تهيئة البيئة المناسبة لقيام مشاريع ناجحة تؤدي دورها بشكل فعال في الاقتصاد الوطني، وقد باشرت الهيئة منذ

تأسيسها بمجموعة من المهام المتعلقة بمنح إجازات الاستثمار واستقطاب الفرص الاستثمارية ومن الفعاليات المهمة لهيئة الاستثمار في إطار التخطيط للاستثمار هو وضع خارطة استثمارية لمحافظة بابل توضح أهم المسافات الاستثمارية وقد تضمنت توضيح للاستخدامات المحتملة وذلك كونها خدمية أم إنتاجية أم سياحية أم زراعية... إلخ، وبحسب الكلف المحتملة لكل مساحة متوافرة كما هو واضح في الشكل (١).



شكل (١) المساحات المتوفرة في الخارطة الاستثمارية الحالية لمحافظة بابل

المبحث الرابع: أساليب كمية للبحث عن الأمثلية في استغلال الخارطة الاستثمارية:

هذا المبحث يُعنى بأساليب تحليل الهدف منها الوقوف على الأمثلية في استغلال الخارطة الاستثمارية وهذه الأساليب هي:

١,٤. التحليل الإحصائي لاستمارة المفاضلة بين المشاريع (الفرص) الاستثمارية واستمارة المفاضلة بين المستثمرين.

بهذا الخصوص قد تم استقاء عينة من المتخصصين في الاستثمار (أكاديمي وغير أكاديمي) والمستفيدين من الاستثمار

بمدى أهمية معايير التقييم في الوصول إلى الاستغلال الأمثل للخارطة الاستثمارية وكانت النتائج كما يأتي :

أ- المفاضلة بين المستثمرين: لغرض بيان استجابة المستطلعين حول معايير المفاضلة ، تم استخدام اختبار ONE

WAY ANOVA وكما مبين في الجدول (١)

جدول (١): المؤشرات الإحصائية للمفاضلة بين المستثمرين في استجاباتهم حول المعايير

المعيار	أكاديمي	غير أكاديمي	مستفيد	قيمة F	قيمة P	الدلالة
الشخصية	4.18	3.92	4.13	1.4	0.263	غير دال
فني	4.23	4.3	4.28	0.11	0.896	غير دال
امني	4.03	3.94	4.18	0.759	0.478	غير دال
إداري	4.29	4.18	4.13	0.628	0.541	غير دال
معلوماتي	4.55	4.50	3.70	4.567	0.02	دال
مالي	4.18	4.12	4.08	0.127	0.881	غير دال

ونستخلص من معطيات الجدول (١) المؤشرات التحليلية الآتية

1. أظهرت جميع المعايير عدا معيار (معلوماتي) انعدام الفروق المعنوية بين المستطلعين في استجاباتهم حول هذه

المعايير .

2. بينت الأوساط الحسابية اختلافات ضئيلة غير ذات دلالة معنوية مما يعكس التقارب في رؤية المستطلعين لخمس من هذه المعايير .

3. اظهر معيار معلوماتي فروقا إحصائية ذات دلالة معنوية بين المستطلعين وسجل المتخصص الأكاديمي أعلى استجابة حيث بلغ الوسط الحسابي ما مقداره (4.55) لإجمالي المعيار وبفارق ضئيل عن المتخصص غير الأكاديمي (4.50) في حين كان الوسط الحسابي لإجمالي المعيار (3.70) لدى المستفيد.

ب- المفاضلة بين المشاريع الاستثمارية: لغرض بيان استجابة المستطلعين حول معايير المفاضلة ، تم استخدام اختبار ONE WAY ANOVA وكما مبين في الجدول (٢)

جدول (٢): المؤشرات الإحصائية للمفاضلة بين المشاريع الاستثمارية

المعيار	أكاديمي	غير أكاديمي	مستفيد	قيمة F	قيمة P	الدلالة
اقتصادي	٤,٠٤	٤,٠١	٤,١٥	٠,٩٠٣	٠,٤١٧	غير دال
فني	٤,١٦	٤,١٤	٤,١١	٠,٠٨٧	٠,٩١٧	غير دال
قانوني	٣,٧٥	٣,٨٥	٤,٤٠	٥,٤٥١	٠,٠١٠	دال
الجودة	٤,٥٣	٤,٢٣	٤,١٥	٢,٥٤٠	٠,٠٩٧	غير دال
مالي	٤,٠٧	٤,١٧	٤,١٧	٠,٢٨٧	٠,٧٥٣	غير دال
محاسبي	٤,١٥	٣,٩٣	٤,٠٥	٠,٨٩٥	٠,٤٢٠	غير دال
اجتماعي	٤,٠٥	٣,٤٨	٣,٨٩	٠,٣٩١	٠,٩٨٠	غير دال
إداري	٤,٢٢	٣,٩٧	٣,٨٧	٢,٠٥٥	٠,١٤٧	غير دال
استغلال المساحة وقيمة الأرض	٤,٤٦	٤,٢٤	٤,٣٦	٠,٦٨١	٠,٥١٤	غير دال

ونستخلص من معطيات الجدول (٢) المؤشرات التحليلية الآتية

١. أظهرت جميع المعايير عدا معيار (قانوني) انعدام الفروق المعنوية بين المستطلعين في استجاباتهم حول هذه المعايير للمفاضلة بين المشاريع الاستثمارية.

2. بينت الأوساط الحسابية اختلافات ضئيلة غير ذات دلالة معنوية مما يعكس التقارب في رؤية المستطلعين لمعايير المفاضلة بين المشاريع الاستثمارية.

3. اظهر معيار (قانوني) فروقا إحصائية ذات دلالة معنوية وسجل المستفيد أعلى استجابة حيث بلغ الوسط الحسابي ما مقداره (4.40) لإجمالي المعيار وبفارق كبير عن المتخصص أكاديمي (3.75) و المتخصص غير الأكاديمي (3.85).

٢,٤ برنامج تحليل واقع المشاريع الاستثمارية والمستثمرين وتقييمه:

إن من مصلحة هيئة الاستثمار أن نقف على ملائمة المستثمر من جهة وكذلك معرفة مدى مواءمة المشروع الاستثماري (الفرص الاستثمارية) للمساحة المتوافرة على الخارطة الاستثمارية، ولهذا السبب ومن أجل أتمتة هذه العملية وعدم إجرائها بشكل يدوي تم صياغة برنامج وذلك بلغة (Basic) يمكن أن يساعد هيئة الاستثمار في ترشيد القرارات المتعلقة بالاستغلال الأمثل للخارطة الاستثمارية وذلك على النحو الآتي:

أولاً: في حالة توافر عدد من المشاريع الاستثمارية (فرص استثمارية) وذلك كما يأتي:

1. مشاريع خدمية (T) في اختصاصات متنوعة (صحية وتعليمية وسياحية، ...، الخ).
2. مشاريع خدمية (T) في نفس الاختصاص ووفقاً لمواصفات مختلفة، فإن المطلوب في هذه الحالة هو التركيز على الفقرات الآتية:

أ. مقدار المساحة المطلوبة لأشغالها بشكل أمثل.

ب. ملائمة المستثمرين من الناحية المالية والفنية.

ج. مدى استعداد المشروع للحفاظ على البيئة.

د. تشغيل الأيدي العاملة بشكل واسع.

هـ. مدى ملائمة المشروع للقوانين السارية.

3. مشاريع إنتاجية (H) متشابهة أو مختلفة بالقياس إلى ما هو وارد في ١ و ٢.

وفي كافة هذه الحالات الثلاث يكون التركيز هنا على التفاوت في استغلال الخارطة الاستثمارية، ويتم التأكيد هنا على اتجاهين، وذلك كما يأتي:

1.2.4 الاتجاه الأول: قابلية هذه المشاريع في استغلال المساحات الواردة في الخارطة الاستثمارية كما هو واضح في الجدول (٣) الافتراضي الذي يوضح نسب مختلفة لاستغلال المساحة

جدول (٣) قابلية المشاريع في استغلال مساحات الخارطة الاستثمارية

المساحة المشاريع	استغلال الخارطة الاستثمارية				
	المساحة (١)	المساحة (٢)	المساحة (٣)	المساحة (٤)	المساحة (٥)
المشروع No.1	٨٠%	٧٠%	٩٠%	١٠٠%	٤٠%
المشروع No.2	٦٠%	٥٥%	٨٥%	٧٥%	٨٠%
المشروع No.3	٥٠%	٧٥%	٦٥%	٨٠%	٧٠%
المشروع No.4	٨٥%	٨٠%	٧٠%	٩٠%	٨٠%
المشروع No.5	٧٠%	٩٠%	٦٠%	٧٥%	٧٥%

2.2.4 الاتجاه الثاني: هو بيان قابلية المشاريع في تحقيق المحاور الأساسية المطلوبة والمستهدفة من قبل القائمين على

إدارة الخارطة الاستثمارية، وذلك وفقاً لنسب متباينة أو متشابهة كما هو واضح في الجدول (٤)

جدول (٤) قابلية المشاريع في تحقيق المعايير المطلوبة ضمن الخارطة الاستثمارية

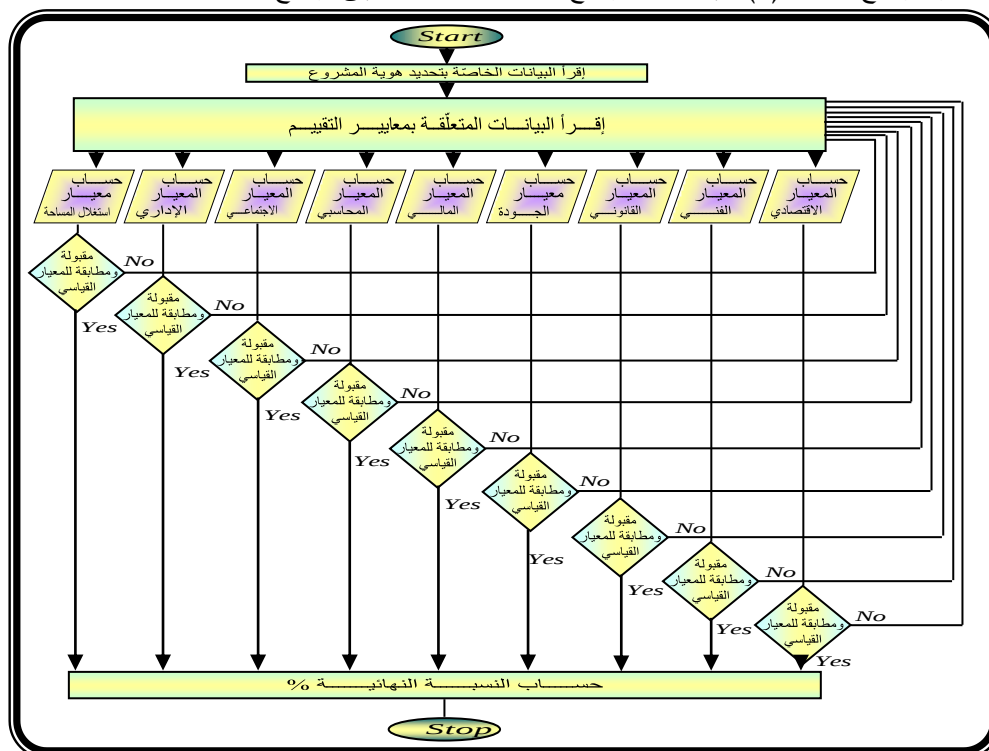
الخارطة الاستثمارية المشروع	الخارطة الاستثمارية									
	المعيار الاقتصادي (١)	المعيار الفني (٢)	المعيار القانوني (٣)	معيار الجودة (٤)	المعيار المالي (٥)	المعيار المحاسبي (٦)	المعيار الاجتماعي (٧)	المعيار الإداري (٨)	معيار استغلال المساحة (٩)	المعدل
المشروع No.1	١٥%	١١%	٥%	٦%	٢٠%	١٥%	٧%	١٢%	٩%	١٠٠%
المشروع No.2	١٥%	٢٠%	٦%	٥%	١١%	١٥%	٩%	٧%	١٢%	١٠٠%
المشروع No.3	٢٠%	٩%	٧%	٥%	١٥%	١٢%	١١%	٦%	١٥%	١٠٠%
المشروع No.4	١٥%	٩%	١١%	١٢%	٥%	١٥%	٦%	٢٠%	٧%	١٠٠%
المشروع No.5	٧%	٦%	١٥%	٩%	١٢%	١١%	٥%	١٥%	٢٠%	١٠٠%

إن كل واحداً من المشاريع يتم تحليل مكوناتها وتقييمها بشكل منفرد وفق نسب مئوية كما هو واضح في الجدول (٥).

جدول (٥) تحليل مكونات المشروع وتقييمه وفق المحاور بشكل فردي

استمارة المفاضلة بين المشاريع		
المعايير		
١.	الاقتصادي	١٥%
٢.	الفني	١١%
٣.	القانوني	٥%
٤.	الجودة	٦%
٥.	المالي	٢٠%
٦.	المحاسبي	١٥%
٧.	الاجتماعي	٧%
٨.	الإداري	١٢%
٩.	استغلال المساحة وقيمة الأرض	٩%
النتيجة		١٠٠%
أي تحقق الاستغلال المطلوب للخارطة الاستثمارية		
بنسبة %		

إن المخطط الانسيابي Flow Chart الذي على أساسه يمكن بناء برنامج المفاضلة بين المشاريع طبقاً لنسب تحقق المعايير موضح بالشكل (٢) ، إذ يُكتب البرنامج بلغة Basic المستند إلى برنامج Microsoft Excel .



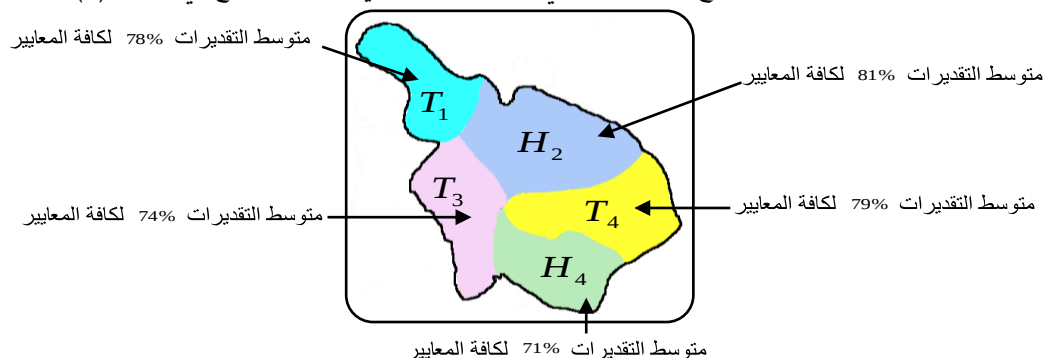
شكل (٢) المخطط الانسيابي لبرنامج تحليل الفرص الاستثمارية

ومن اجل تحقيق وانجاز أهداف الدراسة المستند إلى هذا البرنامج قام الباحثان بإعداد هذا البرنامج (بالتعاون مع مكتب برامجيات متخصص) ^٧ بالشكل الذي يتناول ما هو المهم في عملية المفاضلة بين الفرص الاستثمارية وكذلك بين المستثمرين، وبإستطاعة البرنامج إعداد تقديرات مستندة إلى المحاور الرئيسة التي أعدت من الباحثان وفقاً لما هو وارد في الاستبانة الخاصة بالفرص الاستثمارية، وكذلك المستثمرين، ويتم في هذه الحالة الحصول على نسب مئوية توضح أهمية كل معيار سواء كان للمفاضلة بين المشاريع الاستثمارية أو المستثمرين وفي كلا الحالتين يتم ذلك وفق العلاقة الرياضية الآتية:

B ₃₂	B ₃₁	B ₃₀	B ₂₉	B ₂₈
١٧	١٧	٢٠	١٢	٥

$$\frac{((B_{32} + B_{31} + B_{30} + B_{29} + B_{28}) / 67) * 100}{\text{عدد المعايير}} \rightarrow \text{الصف} \rightarrow \text{العمود}$$

إذ تتم هذه التحليلات والتقييمات لكل مشروع ولكل مساحة في الخارطة الاستثمارية كما هو واضح في الشكل (٣)



شكل (٣) توزيع التقديرات (%) حسب المساحة وحسب المشروع إنتاجي (H) أم خدمي (T)

وعلى هذا الأساس فإن المتوسط العام الذي يعطي مؤشراً حول استغلال مساحات الخارطة الاستثمارية هو متوسط المتوسطات، أي أن:

T₁ - المتوسط ٧٨%

H₂ - المتوسط ٨١%

H₄ - المتوسط ٧١%

T₄ - المتوسط ٧٩%

T₃ - المتوسط ٧٤%

متوسط المتوسطات ٧٦,٦%

وفقاً لهذه النسب توزع المشاريع الإنتاجية والخدمية بين مساحات الخارطة الاستثمارية ومن مجموع الاحتمالات الممكنة لتوزيع هذه النسب، وفي نهاية المطاف يتم اختيار الأمثل منها أو الأعلى التي تشير إلى استغلال الأمثل للخارطة الاستثمارية.

(٧) إن برنامج تقييم وتحليل المشاريع الاستثمارية والمستثمرين وهو برنامج علمي يقدمه الباحثان إلى هيئة الاستثمار للإفادة منه وتم تحميل هذا البرنامج على قرص مدمج مرفق في نهاية هذه الدراسة، وقد تم إعداده بالتعاون مع مركز نوافذ لدراسات الجدوى الاقتصادية بموجب عقد شراء معرفة.

ثانياً: في حالة توافر عدد من المستثمرين وفقاً للمواصفات الآتية:

1. مستثمرين لهم نفس المواصفات الذاتية مع اختلاف من حيث نوع المشروع الاستثماري المطلوب تقديمه للحصول على إجازة الاستثمار.
 2. مستثمرين لهم مواصفات ذاتية مختلفة مع حصول التشابه في طبيعة المشروع الاستثماري المطلوب تقديمه للحصول على إجازة الاستثمار.
- وهذه حالة متقدمة تتطلب إدخال تعديلات إضافية على البرنامج بالشكل الذي يستوعب هذه المواصفات التشغيلية للمستثمرين. وبناءً على ما تقدم فإن عملية تقييم الفرص الاستثمارية (المشاريع) والمستثمرين وفق آلية البرنامج تتم من خلال الآتي

أولاً: تقييم المشاريع الاستثمارية

يمكن توضيح آلية تقييم المشروع على وفق البرنامج حيث بدايةً يمكن كتابة اسم المشروع في الحقل المخصص ويكون الجزء المخصص لتقييم المشروع الاستثماري من تقييم الخصائص الاقتصادية والفنية والقانونية وخصائص الجودة والخصائص المالية والخصائص المحاسبية والاجتماعية والإدارية واستغلال المساحة وقيمة الأرض، وتتكون هذه الخصائص السابقة الذكر من مجموعة معايير فرعية مجموعهما يبلغ (٦٧) معياراً وإن آلية تقييم المشروع تبدأ بعرض البرنامج على المختص بالتقييم، وبعد قراءة المعايير الفرعية من قبل المختص يقوم بوضع رقم (١) واحد، داخل أحد الحقول في الجهة اليسرى حسب تقييمه الشخصي وكما موضح أدناه في جدول (٦)

جدول (٦) يمثل واجهة برنامج تقييم المشاريع الاستثمارية

مشروع: تربية الأسماك إنتاجي / H1						
برنامج تقييم المشاريع الاستثمارية						
ت	البيان	ممتاز	جيد	متوسط	مقبول	غير مقبول
A	الاقتصادية					
1	مساهمة المشروع في تحقيق القيمة المضافة				1	
2	عدد العاملين الذين يشغلهم المشروع					1
3	نسبة العمالة الأجنبية			1		
4	دور المشروع في عملية التنمية الاقتصادية		1			
5	حجم المستفيدين من المشروع	1				

وبعد تقييم كافة المعايير الخاصة بمشروع الاستثمار سوف تظهر نتيجة تقييم المشروع ويستفاد من هذه القيمة للمفاضلة بين المشاريع وكما هو واضح في جدول (٧)

جدول (٧) نتائج تقييم المشروع

5	المساحة المخصصة للمشروع تأخذ بنظر الاعتبار قيمة الأرض	1				
	مجاميع كل مقياس	9	16	16	15	11
	الأوزان النسبية	1.5	1	0.75	0.5	0.5
	المجموع	14	16	12	7.5	5.5
	المشروع متوسط	64.93	النتيجة	من	100	

ثانياً: تقييم المستثمرين

بدايةً يمكن كتابة اسم المستثمر في الحقل المخصص، إذ يتكون الجزء المخصص لتقييم المستثمر من تقييم الخصائص (الشخصية والفنية والأمنية والإدارية والمعلوماتية والمالية) وتتكون هذه المعايير السابقة الذكر من مجموعة معايير فرعية مجموعهما يبلغ (٣٩) معياراً، والية العمل مشابه لتقييم المشاريع الاستثمارية. ويستفاد من هذه العملية في المفاضلة بين المستثمرين وكما هو واضح في جدول (٨).

جدول (٨) يمثل واجهة برنامج تقييم المستثمرين

برنامج تقييم المستثمرين					
ت	البيانات	ممتاز	جيد	متوسط	مقبول
غير مقبول					
A	الشخصية				
1	الجدية والصدق والثبات لدى المستثمر				1
2	السيرة الذاتية للمستثمر/ شخص معنوي (مستثمر) أو غير معنوي (شركة)			1	1
3	مستوى تأكد المستثمر من تنفيذ المشروع			1	
4	استغلال المستثمر للفرص وتجاوز التحديات		1		
5	أهداف المستثمر	1			
6	أهمية المستثمر	1			
7	المشاور مع الدولة للمستثمر			1	

ثالثاً: تقييم تجانس الفرصة الاستثمارية (المشروع) مع المستثمر

تفيد هذه الآلية متخذ القرار لقياس مقدار تجانس وملائمة مشروع استثماري واحد مع مستثمر واحد، أي بمعنى تقييم المشروع والمستثمر في باقة واحدة وبالمعايير كافة مجتمعة (٦٧ معيار + ٣٩ معيار = ١٠٦ معيار) والجدول (٩) يوضح ذلك.

جدول (٩) تقييم تجانس الفرصة الاستثمارية

١٨	٢٤	٢٥	٢٦	١٤	مجاميع كل مقياس
٠,٥-	٠,٥	٠,٧٥	١	١,٥	الأوزان النسبية
٩-	١٢	١٨,٧٥	٢٦	٢١	المجموع
	١٠٠	من	النتيجة	٦٤,٨٦	تجانس الفرصة متوسط

رابعاً: تحليل وتقييم خصائص المشروع الاستثماري والمستثمر

وهي نتائج يمكن الوصول إليها في البرنامج تحت رابط عنوانه (Analysis) في الشريط الأسفل في الفائدة منه هو تحليل كل خاصية سواء للمشروع أو المستثمر على حدة وكما واضح في أدناه.

تقييم المستثمر متوسط	قياس وتقييم خصائص المشروع الاستثماري والمستثمر
----------------------	--

خامساً : تحليل وتقييم حزمة مشاريع وحزمة مستثمرين لايتجاوز عددهم الخمسة:

وهي نتائج يمكن الوصول إليها في البرنامج تحت رابط عنوانه (Abstract) في الشريط الأسفل الفائدة منه هو تحليل كل الخصائص للمشروع الاستثماري أو المستثمر بما فيها التقييم العام ومستوى التجانس لخمس مشاريع مجتمعة أو خمسة مستثمرين مجتمعين ، وتوفر هذه الآلية إمكانية عالية للمقارنة بين الفرص الاستثمارية على حدة وبين المستثمرين على حدة.

جدول (١٠) واجهة نتائج تحليل وتقييم حزمة مشاريع وحزمة مستثمرين لايتجاوز عددهم الخمسة

ت	البيانات	مشروع 1	مشروع 2	مشروع 3	مشروع 4	مشروع 5
A	الاقتصادية	68.75	40.63	71.88	43.75	81.25
B	الفنية	55.56	66.67	75.00	55.56	100.00
C	القانونية	0.00	75.00	87.50	50.00	75.00
D	الجودة	93.75	87.50	100.00	43.75	118.75
E	المالية	71.43	75.00	78.57	53.57	100.00
F	المحاسبية	70.00	63.33	66.67	56.67	83.33
G	الاجتماعية	68.75	59.38	84.38	43.75	93.75
H	الإدارية	55.56	94.44	100.00	63.89	108.33
I	استغلال المساحة وقيمة الأرض	65.00	5.00	40.00	5.00-	65.00
	تقييم المشروع الإجمالي	64.93	63.43	76.87	48.51	92.16
	تجانس الفرصة الاستثمارية	64.86	62.26	72.88	49.06	89.86

سادساً: صياغة آلية مقارنة بين الفرص الاستثمارية والمستثمرين

أن هذا البرنامج له القدرة على اختبار خمسة فرص استثمارية وخمسة مستثمرين كحد أقصى ، لذا وجدت آلية خاصة تحت عنوان (Coordinate) الفائدة منها قياس مستوى تجانس المستثمر الأول مع الفرصة الاستثمارية الأولى، والمستثمر الأول مع الفرصة الثانية، والمستثمر الأول مع الفرصة الثالثة وهكذا ... ، ويتطلب في هذا الحقل ذكر اسم المستثمر واسم المشروع في الحقل المخصص وكما موضح أدناه.

جدول (١١) آلية المقارنة بين الفرص الاستثمارية والمستثمرين

المشروع : الأول					
المستثمر : المستثمر الأول					
تقييم تجانس الفرصة الاستثمارية					
18	24	25	26	14	مجموع كل مقياس
0.5-	0.5	0.75	1	1.5	الأوزان النسبية
9-	12	18.75	26	21	المجموع
	100	من	النتيجة	65.48	تجانس الفرصة متوسط

سابعاً: بناء مصفوفة تجانس أفضل المستثمرين مع أفضل فرصة استثمارية

وهي نتائج يمكن الوصول إليها في البرنامج تحت رابط عنوانه (Comparing) في الشريط الأسفل في البرنامج الفائدة منه هو بناء مصفوفة مقارنة تجمع كل المستثمرين وكل المشاريع ، وتوفر هذه الآلية إمكانية عالية للمقارنة بين الفرص الاستثمارية مجتمعة وبين المستثمرين كافة وكما هو موضح في الجدول أدناه.

جدول (١٢) مصفوفة تجانس أفضل المستثمرين مع أفضل فرصة استثمارية

المشروع							
MAX	الخامس	الرابع	الثالث	الثاني	الأول	المستثمر	
82.86	82.86	55.00	73.10	64.52	65.48	الأول	
81.19	81.19	53.33	71.43	62.86	63.81	الثاني	
83.33	83.33	55.48	73.57	65.00	65.95	الثالث	
77.38	77.38	49.52	67.62	59.05	60.00	الرابع	
90.71	90.71	62.86	80.95	72.38	73.33	الخامس	
	90.71	62.86	80.95	72.38	73.33		MAX

وتأسيساً على ما تقدم، يستطيع متخذ القرار في هيئة الاستثمار تحديد موقف واضح من إمكانية قبول أو رفض المشروع أو المستثمر وذلك استناداً إلى ما تحقق من نسب ومؤشرات كمية ترتبط باستغلال مساحات الخارطة الاستثمارية.

المبحث الخامس: الاستنتاجات والتوصيات

١,٥ . الاستنتاجات

توصل الباحثان في نهاية هذه الدراسة إلى مجموعة من الاستنتاجات وهي كما يأتي:

١. إن هيئات الاستثمار بحاجة إلى الاطلاع على الأساليب العلمية في التحليل واعتماد ما هو مناسب لها لأجل المفاضلة بين بدائل الاستثمار لاختيار ما هو مناسب والذي يحقق الاستغلال الأمثل للخارطة الاستثمارية وذلك استناداً إلى المعايير (الاقتصادية والفنية والقانونية والجودة والمالية والمحاسبية والاجتماعية والإدارية واستغلال المساحة وقيمة الأرض)

٢. القيام باستطلاع آراء المختصين في مجال الاستثمار (أكاديمي أو غير أكاديمي) لغرض الوقوف على أهم الأسباب التي تقف وراء نمو وتطور الاستثمار في المحافظة.

٣. القيام باستطلاع رأي المستثمرين أنفسهم لأجل الوقوف على المحاور الرئيسة التي تهم الاستثمار وذلك مثل الشخصية وتوفير المتطلبات الفنية والظروف الأمنية المناسبة وطبيعة التسهيلات الإدارية التي يمكن أن توفرها الهيئة علماً أن الاستطلاع الإحصائي أظهر عدم وجود فروق معنوية بين المستثمرين في استجاباتهم حول المعايير الوارد ذكرها في استمارات الاستبيان.

٤. يمكن لمتخذ القرار أو الإدارة العليا في هيئة الاستثمار أن تستفيد مما توصل إليه الباحثان من تصميم برنامج خاص بتقييم كل من بدائل الفرص الاستثمارية وكذلك تقييم المستثمرين وبيان ذلك وفقاً لنسب مئوية لوضع مؤشرات كمية للمفاضلة.

٥. لا توجد اختلافات بين الأكاديميين وغير الأكاديميين والمستفيدين حول معايير المفاضلة بين المستثمرين (الشخصية، فني، امني، إداري، مالي) ما عدى المعيار المعلوماتي إذ يراه الأكاديمي من أهم معايير.

٦. يمكن لهيئة استثمار بابل أن تتجه نحو الأتمتة وذلك من خلال استخدام البرنامج الخاص بالتحليل الذي أعده الباحثان.

٧. تماثل إجابات عينة الدراسة (أكاديمي، غير أكاديمي، مستفيد) حول معايير المفاضلة بين المشاريع الاستثمارية وهذا يدل على اتفاق عينة الدراسة معاً معيار قانوني حيث يراه المستفيد أكثر أهمية من المعايير الأخرى.

٢,٥ . التوصيات

١. ضرورة استطلاع رأي المتخصصين في الجوانب الاستثمارية من الأكاديميين وغير الأكاديميين للوقوف على آرائهم حول كيفية النهوض في الواقع الاستثماري.

٢. ضرورة أن تعتمد هيئة الاستثمار في بابل ما توصل إليه الباحثان من استبانات إحصائية توضح ما هي المعايير التي ينبغي ان يركز عليها عند المفاضلة بين الفرص الاستثمارية وما هي المعايير التي ينبغي أن يسأل عنها المستثمرين للتمييز بينهم .

٣. ضرورة توفير بدائل مختلفة لمساحات الخارطة الاستثمارية وبشكل يعرض فرصاً وبدائل أمام المستثمرين.

٤. تضمين الخارطة الاستثمارية بيانات عن المساحات المخصصة للاستثمار (حجم القطعة، نوع الاستثمار المطلوب، الصناعات الساندة، الموارد المتوفرة، قيمة الأرض) بحيث يكون المستثمر على بينه بكافة المعلومات.

٥. الاهتمام بالقيمة الآتية والمستقبلية لمساحات الأرض التي سوف يقام عليها الاستثمار وعدم الهدر في هذا الجانب، إذ ظهر من خلال الاستطلاع أن معيار قيمة الأرض حاز على الاهتمام الأكبر لدى الأكاديميين.

٦. الاستفادة من البرنامج الذي قام الباحثان بصياغته لإغراض تقييم الفرص المشاريع وتقييم المستثمرين.

المصادر

أولاً المصادر العربية

أ- الكتب العربية

العشماوي، محمد عبد الفتاح، ٢٠٠٧، "دراسات جدوى المشروعات الاستثمارية (مع نماذج عملية)"، منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية، القاهرة.

الفضل، مؤيد عبد الحسين، ٢٠٠٨، "بحوث عمليات محاسبية مدخل اسلوبي وموضوعي"، ط١، إثراء للنشر والتوزيع، عمان.

الكناني، كامل كاظم بشير، ٢٠٠٨، "الموقع الصناعي وسياسات التنمية المكانية"، ط١، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان.

الموسوي، عبد الرسول عبد الرزاق، ٢٠٠٤، "دراسات الجدوى وتقييم المشروعات"، ط١، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان.

حداد، فايز سليم، ٢٠٠٩، "الإدارة المالية Corporate Finance" ط٢، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان.

عبد الكريم، عبد العزيز مصطفى، ٢٠٠٤، "دراسة الجدوى وتقييم المشروعات"، ط١، دار حامد للنشر والتوزيع.

عشوش، محمد أيمن عبد اللطيف، ١٩٩٣، "دراسات إدارية في اقتصاديات المشروع"، إعداد الأصول والطبع مركز كومبيوتر، القاهرة.

عطية، عبد القادر، ٢٠٠١، "دراسات الجدوى الاقتصادية والاجتماعية"

علوان، قاسم نايف، ٢٠٠٩، "إدارة الاستثمار بين النظرية والتطبيق" ط١، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

القرشي، مدحت، ٢٠٠٩، "دراسات الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات الصناعية" ط١، دار وائل للنشر، عمان.

مطر، محمد، ٢٠٠٩، "إدارة الاستثمارات الإطار النظري والتطبيقات العملية"، ط٥، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان.

معروف، هوشيار، ٢٠٠٦، "تحليل الاقتصاد الإقليمي والحضري"، ط١، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان.

ب) الرسائل والأطاريح الجامعية

الزين، منصور، ٢٠٠٨، "آليات تشجيع وترقية الاستثمار كأداة لتمويل التنمية الاقتصادية"، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة الجزائر.

سهام، بجاوية، ٢٠٠٥، "الاستثمارات العربية البنية ومساهمتها في تحقيق التكامل الاقتصادي العربي" رسالة ماجستير، كلية علوم التسيير جامعة الجزائر.

ج) البحوث والمجلات

احمد، محمود جلال والكسار، طلال، ٢٠٠٩، "استخدام مؤشرات النسب المالية في تقويم الأداء المالي والتنبؤ بالأزمات المالية للشركات (الفشل المالي)"، بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي الدولي السابع لكلية الإدارة والاقتصاد والعلوم الإدارية، جامعة الزرقاء.

تيشوري، عبد الرحمن، ٢٠١٠، "الخارطة الاستثمارية في سوريه هل حققت الأهداف منها وساهمت في جذب الاستثمار"، مجلة الحوار المتمدن، العدد، ٣٠٥٨.

عمارة، صبري، ٢٠٠٩، "الخارطة الاستثمارية لإمارة أبو ظبي".

محمد، عماد ختمي، ٢٠٠٩، "واقع المعلومات الصناعية في السودان".

مشوقة، زكي، "الخصائص التصميمية للخرائط الصحفية، ١٩٩٦"، مؤته للبحوث والدراسات، المجلد ١١، العدد ٥.

ثانياً المصادر الإنكليزية

A) Books

Behrens, w. & Hawranek, P. M., 1991, "Manual for The Preparation of Industrial Feasibility Studies", Vienna, united nations industrial development organization Publishing.

Hill, Alan, 2009, "Strategic Financial Management" Hill & Ventus Publishing.

J. Stevenson, William, 1996, "Production/Operations Management" 5nd ed, Richard D. Irwin.

D) Journals:

Al-Subhi, Kamal M., 2001, "Application of the AHP in project management" International Journal of Project Management, 19.

Hatush ,Zedan ,Skitmore ,Martin, 1996," Assessment and Evaluation of Contractor Data Against Client Goals Using Pert Approach", Copyright Taylor & Francis,101.

Sonmez,M,J.B.,Yang&Holt,G.D, 2001," Addressing the contractor selection problem using an evidential reasoning approach",journal Engineering, Construction and Architectural Management, 302.

Watt ,D.J., Kayis& Willey B., K., 2009," Identifying key factors in the evaluation of tenders for projects and services", International Journal of Project Management, 27 .

ملحق

استمارة رقم (١)

أولاً: تحديد الهوية : يرجى بيان اختصاصكم وفقاً لما يلي :

المقيم

①المقيم	ضع علامة (✓)	②المقيم	ضع علامة (✓)	③المقيم	ضع علامة (✓)
متخصص في الاستثمار (اكاديمي)		متخصص في الاستثمار (غير اكاديمي)		المستفيد النهائي من الاستثمار	

ثانياً : عرض للمعايير مع شرح لكل واحد منهم لذلك الرجاء وضع علامة (✓) أمام الفقرة التي تعبر عنها

ت	نوع المعيار	شرح المعيار	أتفق بشدة	أتفق	محايد	لا أتفق	لا أتفق بشدة
	أولاً: الشخصية						
١	الجدية والصدق والثبات لدى المستثمر	مقدار جدية المستثمر لإنشاء مشروعه وصدقه في إدلاء المعلومات وإصراره على تنفيذ المشروع					
٢	السيرة الذاتية للمستثمر/ شخص معنوي أو غير معنوي	تاريخ المستثمر أو الشركة في قطاع الأعمال					
٣	مستوى تأكيد المستثمر من تنفيذ المشروع	هل المستثمر متأكد من انجاز المشروع وتنفيذه					
٤	استغلال المستثمر للفرص وتجاوز التحديات	هل المستثمر لديه القدرة على تجاوز التحديات التي تواجهه واستغلال الفرص المتاحة في كل مراحل المشروع					
٥	أهداف المستثمر	ما هي أهداف المستثمر الأخرى غير الربح مثلاً تشغيل عدد كبير من العاطلين وتنمية الموارد البشرية وغيرها					
٦	أهمية المستثمر	هل يتمتع المستثمر بأهمية خاصة مثلاً ساهم في السابق بتطوير وتنمية البلد أو في إدارات متقدمة في الدولة					
٧	المشاريع الدولية للمستثمر	هل يمتلك المستثمر مشاريع خارج البلد					
٨	المشاريع المحلية للمستثمر	هل يمتلك المستثمر مشاريع مماثلة أو غير مماثلة داخل البلد					
٩	فاعلية التفاوض مع المستثمر	أسلوب تفاوض المستثمر مع الهيئة وهل تفاوضه موضوعي أم يرغب بتحقيق مكاسب أكثر مما يريد أن يعطي					
١٠	جنسية المستثمر	إلى أي بلد ينتمي المستثمر					
١١	طوعية المستثمر في دفع الضرائب	هل ان المستثمر لديه الاستعداد لدفع الضرائب بشكل طوعي من دون تهرب					
١٢	المهارات او المميزات التي يمتلكها المستثمر	ما هي المهارات والمميزات التي يمتلكها المستثمر بحيث تميزه عن الآخرين					

ثانياً: فني

١	القدرة التخطيطية للمستثمر	كيف يخطط المستثمر لإنجاز مراحل مشروعه هل يمتلك تخطيط علمي لذلك أو لديه هيئة استشارية لإغراض التخطيط									
٢	دقة المخططات (الهندسية، الميكانيكية، الكهربائية.....) المقدمة من قبل المستثمر	استخدام البرامج الحديثة في إعداد المخططات الفنية كذلك تغطية هذه المخططات بشكل وافي لكل جوانب المشروع وتوفير برامج وصور وعروض تجوال مقدمة مع متطلبات									

					منح الإجازة		
٣	نوع التكنولوجيا التي ينقلها المستثمر	يقيم المستثمر على ضوء نقله لتكنولوجيا حديثة غير متوفرة في البلد أصلاً					
٤	المقاول الثانوي الذي سوف يتعامل معه المستثمر	درجة الموثوقية من كل النواحي بالمقاولين الثانويين الذين سوف يستعين بهم المستثمر لتنفيذ وتشغيل المشروع وإذا تم التنفيذ بشكل مباشر سيكون ذلك أفضل					
٥	نقاط القوة والضعف لدى المستثمر	ما هي نقاط قوة المستثمر ونقاط ضعفه على سبيل المثال استخدام المستثمر تكنولوجيا حديثة تسهل من انجاز المشروع في الوقت المحدد					
٦	مستوى الخبرة التي يمتلكها المستثمر	هل خبرة ومؤهلات المستثمر يتناسب مع طبيعة المشروع مثلاً إذا كان المستثمر مهندساً فسوف يبدع في مشاريع الإسكان					
ثالثاً: أمني							
١	مصدر تمويل المستثمر	الدولة التي تم نقل المبالغ منها غير معادية أو البنك الذي يقرض معترف به وليس وهمياً أو غسيل الأموال					
٢	موافقة جهاز المخابرات بالنسبة للمستثمرين الأجانب	قد يكون المستثمر لديه ملف معادي للبلاد					
٣	موافقة الجهاز الأمني بالنسبة للمستثمر العراقي	قد يكون المستثمر العراقي كان يمارس أعمال إرهابية في السابق					
٤	شركات المستثمر الأخرى	قد يكون المستثمر لديه شركات مع مستثمرين لديهم نشاط سابق بعد عام ٢٠٠٣ ضد البلاد					
٥	الملف الجنائي للمستثمر	قد يكون المستثمر مرتكب لجرائم سابقة وسجله مليء بالمشاكل					
٦	النزاعات السابقة للمستثمر	قد يكون المستثمر قد خاض نزاعات عن طريق المحاكم مع دول مجاورة ومستثمرين ومع الدولة تنعكس على مشروعه					
رابعاً: إداري							
١	الإدارة الكفؤة من قبل المستثمر لموارد المشروع المالية	هيكلية تمويل المشروع وطريقة توزيع الموارد المالية					
٢	إدارة المستثمر الكفؤة للموارد البشرية	نوع وكفاءة الإدارة العليا التي هي مصدر القرار الإداري					
٣	نوع الكادر الذي يعتمد عليه المستثمر	مدى الاعتمادية على الكادر الفني والإداري وهل هو كادر جديد أم كادر مدرب لديه خبرة في أعمال مماثلة					
٤	الخبرات والموارد البشرية المميزة التي يمتلكها المستثمر ويعتمد عليها في إدارة المشروع	المستثمر الذي لديه تراكم معرفة سابق يكون حظه أوفر في النجاح					
٥	مستوى تنظيم المستثمر	هل يفقر المستثمر للتنظيم لإجراءات الحصول على الإجازة وتنفيذ مشروعه					
٦	التزام المستثمر بمتطلبات منح إجازة الاستثمار	التزام المستثمر بجلب كافة متطلبات إجازة الاستثمار ومدى قانونيتها من حيث التصديق والاعتمادية وغيرها					
٧	متابعة المستثمر	حجم المتابعة المستمرة للحصول على إجازة الاستثمار ومن ثم تنفيذ المشروع					
خامساً : معلوماتي							
١	هل إن الدراسة المقدمة من قبل المستثمر مستندة إلى أسلوب علمي	اعتماد دراسة الجدوى الاقتصادية على مصادر علمية حديثة وعلى بيانات مستوحاة من الواقع					
٢	مدى الإدلاء المستثمر بالمعلومات عن المشروع	درجة توفير المعلومات ومصادقتها إلى الهيئة حول المشروع وحول سيرته الذاتية					

سادساً: مالي					
١	مصادر التمويل	رأس المال المملوك للمستثمر له الأفضلية			
٢	عدد الشركاء في رأس المال	عدد الشركاء برأس المال المملوك للمستثمر كلما كان عدد الشركاء اقل كان أفضل			
٣	القروض	قروض المستثمر			
٤	تعامل المستثمر مع عدد محدد من البنوك	عدد البنوك المقرضة للمستثمر كلما كان اقل عدد ممكن كان أفضل			
٥	هوية القروض الممنوحة	القروض المحلية للمستثمر وهي أفضل من القروض الأجنبية			
٦	حجم الإقراض	حجم القرض الذي حصل عليه المستثمر، وما هو مقدار قرض المستثمر حيث من غير المعقول ان يكون كل رأسماله الثابت والتشغيلي من القروض			

استمارة رقم (٢)

أولاً: تحديد الهوية : يرجى بيان اختصاصكم وفقاً لما يلي: المقيم

①المقيم	ضع علامة (✓)	②المقيم	ضع علامة (✓)	③المقيم	ضع علامة (✓)
متخصص في الاستثمار (أكاديمي)		متخصص في الاستثمار (غير أكاديمي)		المستفيد النهائي من الاستثمار	

ثانياً : عرض للمعايير مع شرح لكل واحد منهم لذلك الرجاء وضع علامة (✓) أمام الفقرة التي تعبر عنها

ت	نوع المعيار	شرح المعيار	اتفاق بشدة	اتفاق	محايد	لا أتفق	لا أتفق بشدة
١	مساهمة المشروع في تحقيق القيمة المضافة	وهو يساوي حاصل جمع (الرواتب والأجور+الأرباح+الفوائد+الإيجارات) ويتم الحصول على هذه المعلومات من دراسة الجدوى الاقتصادية					
٢	عدد العاملين الذين يشغلهم المشروع	أثناء إنشاء المشروع وفي مرحلة التشغيل					
٣	نسبة العمالة الأجنبية	أثناء إنشاء المشروع وفي مرحلة التشغيل					
٤	دور المشروع في عملية التنمية الاقتصادية	ويتم ذلك من خلال (توفير برامج تدريب وتعليم للموظفين+ الأجور والرواتب المناسبة للكوادر+ الأثر الصحي للمشروع على العاملين وعلى المجتمع)					
٥	حجم المستفيدين من المشروع	تحديد عدد الجهات التي ستستفيد من المشروع بصورة مباشرة أو غير مباشرة أثناء تنفيذ المشروع وأثناء تشغيله					
٦	العملة الأجنبية الداخلة للبلد بسبب المشروع	قيمة العملة الصعبة التي ستدخل للبلد على شكل مبيعات نتيجة تشغيل المشروع					
٧	العملة الأجنبية الخارجة من البلد	قيمة العملة الصعبة التي ستخرج على شكل مدفوعات لأقيام مستلزمات بناء المشروع وتشغيله ومقدار الأرباح الخارجة من البلد إذا كان المستثمر أجنبياً					
٨	التقييم العام لدراسة الجدوى الاقتصادية	علمية ودقة وشمولية دراسة الجدوى الاقتصادية					
ثانياً : فني							
١	نوع التكنولوجيا المستخدمة في	يحدد نوع التكنولوجيا المستخدمة في المشروع إذا كانت					

مجلة جامعة بابل / العلوم الانسانية / المجلد 20 / العدد 3: 2012

					متقدمة أو متوسطة أو بدائية	المشروع	
					يقيم منشأ المكاين والمعدات والمستلزمات اللازمة لتنفيذ المشروع وتشغيله	منشأ المكاين والمعدات	٢
					مدى توفر قطع الغيار وتوفر الصيانة لكافة مستلزمات المشروع أثناء تشييده وتشغيله	صيانة المكاين والمعدات والمستلزمات	٣
					ماذا سيضيف المشروع للكوادر العراقية من خبرة ومعرفة	الخبرات المضافة للكوادر العراقية	٤
					نوعية ومنشأ المواد الأولية الضرورية لعملية بناء المشروع كذلك المواد الأولية الضرورية لصناعة الخدمة أو المنتج	نوع المواد الأولية	٥
					برنامج تقدم العمل وجدولته في مرحلة التنفيذ والمدة الزمنية لحين البدء بتشغيله	الحدود الزمانية لإنجاز المشروع	٦
					هل تشغيل المشروع يتم بالمشاركة مع آخرين أم تشغيل مباشر أم بطريقة المساطحة	طريقة تشغيل المشروع	٧
					سمعة وسيرة المجهز للمواد الأولية الضرورية في عملية بناء وتشغيل المشروع	نوع المجهز للمواد الأولية	٨
					الفترة الزمنية لاندثار كافة موجودات المشروع من بنايات ومكاين وأثاث ومعدات وغيرها	العمر الفني للمشروع	٩
ثالثاً : قانوني							
					المدة الزمنية المطلوبة للاستثمار من قبل المستثمر مثلاً ٤٠ سنة أو ٥٠ سنة	العمر القانوني للمشروع	١
					مدى ملائمة أسلوب بناء وتشغيل المشروع للقوانين واللوائح والتشريعات العراقية	ملائمة المشروع للقوانين العراقية	٢
رابعاً : الجودة							
					درجة ونوعية بناء المشروع هل من الدرجة الأولى أم الثانية وهكذا	جودة بناء المشروع	١
					جودة ومعايير المكاين والمعدات والمستلزمات الضرورية لتشييد وتشغيل المشروع	جودة المعدات والمكاين	٢
					يتم التعرف على خصائص وصفات السلع والخدمات المقدمة من قبل المستثمر ودرجة تمايزها عن السلع والخدمات الأخرى لغير مشروع	جودة الخدمة والمنتج التي يقدمها المشروع	٣
					طبيعة الخدمات المقدمة للزبون ما بعد بيع السلعة أو الخدمة	خدمات ما بعد البيع	٤
خامساً : مالي							
					ما هي درجة حساسية المشروع لتغير التكاليف وتغير الأسعار وتأخر تنفيذ المشروع	حساسية المشروع	١
					ما هي المدة الزمنية لتحقيق استرداد المشروع	فترة الاسترداد	٢
					نسبة دين المشروع إلى إجمالي موجوداته من بنايات ومعدات ومكاين وأرض ومواد أولية إلى غير ذلك	نسبة الديون إلى إجمالي الموجودات	٣
					مقدار الأموال الموجودة في البنك أو الصندوق كاحتياطات لمواجهة الظروف الطارئة أثناء تنفيذ	الاحتياطات النقدية	٤

					وتشغيل المشروع		
٥	نسبة المديونية	تقيس إجمالي الالتزامات المترتبة على المشروع					
٦	معدل العائد للمشروع	نسبة الأرباح للتكاليف					
٧	نقطة التعادل	بنقطة التعادل النقطة التي تتساوى عندها الإيرادات الكلية مع التكاليف الكلية لنتاج معين ، أي النقطة التي لأتكون فيها أرباح أو خسائر					
سادساً : محاسبي							
١	الكلفة الرأسمالية	حجم الكلفة الرأسمالية عدا رأس المال العامل وكلما كانت اقل كان ذلك جيداً					
٢	الكلفة التشغيلية	التكاليف المتغيرة التي تدفع شهرياً وكلما كانت عالية كان أفضل					
٣	الكلفة الاستثمارية	الكلفة الرأسمالية مع رأس المال العامل وكلما كانت منخفضة كان أفضل					
٤	رأس المال العامل	مقدار رأس المال العامل وكلما كان كبيراً كان أفضل					
٥	نسبة التداول	مقدار تغطية الموجودات للمطلوبات					
٦	نسبة السيولة	قياس الإمكانية السريعة لتسديد الالتزامات					
٧	معدل دوران الموجودات	قدرة المشروع على استغلال الموارد المتاحة					
٨	معدل دوران رأس المال العامل	كفاءة الإدارة في استخدام رأس المال العامل					
٩	نسبة المطلوبات المتداولة إلى حق الملكية	كفاءة المشروع في تسديد الالتزامات الجارية					
١٠	نسبة الديون إلى حق الملكية	الأموال التي يلتزم بها المشروع تجاه الدائنين					
١١	نسبة تغطية الفوائد	معرفة قدرة المشروع لتسديد ديونه في الأجل الطويل					
١٢	معدل تغطية الكلف التشغيلية	استخدام الإيرادات لتغطية الكلف التشغيلية					
١٣	هامش الربح	تحديد سعر الوحدة قبل أن يتحمل المشروع أي خسائر					
١٤	العائد على حق الملكية	نسبة العائد إلى رأس المال المملوك					
١٥	نسبة المديونية	مقدار الديون إلى إجمالي الكلفة الاستثمارية للمشروع					
سابعاً : اجتماعي							
١	المسؤولية الاجتماعية للمشروع	مدى مساهمة المشروع في تحقيق رفاهية المجتمع					
٢	طريقة معالجة الملوثات	استخدام الطرق العلمية والصحيحة التي تضمن معالجة مثلى للملوثات					
٣	التأثيرات البيئية للمشروع	مدى الضرر البيئي الناتج عن طريقة إنتاج الخدمة أو المنتج من قبل إدارة المشروع وحتى أثناء التنفيذ					
٤	تحقيق حالة الرضا عن الخدمات والمنتجات التي يقدمها المشروع	رضا وقبول المتابعين للمشاريع من قبل المواطنين المتقنين					
٥	تحقيق حالة الإشباع من الخدمات والمنتجات التي يقدمها المشروع	رضا وقبول المتابعين الذين لديهم فرص الاستفادة من المشروع ومدى إشباع حاجاتهم من هذا المشروع					
٦	المشروع ضمن الأسبقيات المهمة لدى تقييم المستفيدين	رأي المستفيد بالمشروع هل يضعه المستفيد على لائحة أولوياته					
٧	يمكن أن يحقق المشروع فائدة مادية مباشرة أو غير مباشرة	الاستفادة من خلال الارتباط بعمل رئيس أو ثانوي بالمشروع					

						للمستفيدين	
					إي يمكن أن يساهم المشروع في تحقيق فائدة معنوية من خلال تحسين الوضع العام	يمكن أن يحقق المشروع فائدة معنوية مباشرة أو غير مباشرة للمستفيدين	٨
ثامناً : إداري							
					زمن مرحلة الإعداد وتنضيج الأفكار ودراسة الموارد للمشروع	المدة الزمنية للبحث والإعداد للمشروع	١
					الطرق العلمية المتبعة لتنفيذ المشروع ومعياري الامثلية	أسلوب وطريقة تنفيذ المشروع	٢
					حجم الميزانية التسويقية ومستوى الاستراتيجيات المتبعة	أسلوب تسويق المشروع	٣
					إمكانية استخدام الطرق الحديثة	معياري أسلوب الإنتاج	٤
					الميزات الإضافية التي ينفرد بها المنتج أو الخدمة	طبيعة وخصائص المنتج أو الخدمة	٥
					الأهداف الرئيسية والثانوية ومصداقيتها	الهدف من المشروع	٦
					القرب والبعد من مصادر الطاقة ومصادر الموارد الأولية	موقع المشروع	٧
					درجة العلاقة بين المشروع والمشاريع المماثلة أو المكملة إذا كانت محلية أو أجنبية	التشابك الصناعي	٨
					أفضل خيار من الخيارات المتاحة، أو بمعنى مبسط، هو الاختيار الذي تخلص منه المستثمر من أجل الفرصة الحالية	كلفة الفرصة البديلة	٩
تاسعاً : استغلال المساحة وقيمة الأرض							
					إذا كان المشروع خدمي هل تم إقامته في موقع مخصص للمشاريع الخدمية أم تم إقامته في موقع مخصص للمشاريع الإنتاجية	هل ان المشروع المناسب في المكان المناسب	١
					هل تم استغلال المساحة في الخارطة الاستثمارية بشكل صحيح	درجة استغلال المساحة على الخارطة الاستثمارية	٢
					إي مدى توفر المساحة المتاحة لإقامة الأنشطة التابعة للمشروع	هل إن المساحة كافية لاستيعاب أنشطة المشروع	٣
					بمعنى أن الاعتناء بالبيئة متوافرة في هذه المساحة من الخارطة الاستثمارية	المشروع يتناسب مع متطلبات البيئة	٤
					بمعنى عندما تم تحديد المساحة للمشروع هل اخذ بنظر الاعتبار قيمة هذه المساحة فيما إذا كانت داخل حدود المدينة أو خارج حدودها	المساحة المخصصة للمشروع تأخذ بنظر الاعتبار قيمة الأرض	٥

شاكرين تعاونكم معنا