



دور دراسة الجدوى في انشاء المشاريع الاستثمارية

أ.م.د. أحمد إبراهيم الزرفي

الباحثة سكيمة يونس كامل

جامعة الكوفة / كلية الإدارة والاقتصاد

DOI: [https://doi.org/10.36322/jksc.176\(B\).19620](https://doi.org/10.36322/jksc.176(B).19620)

المستخلص

يهدف البحث إلى استثمار رأس المال الوطني في صناعة السياحة في العراق من خلال إنشاء فندق سياحي خمسة نجوم يتضمن الغرف مع الأجنحة العادية والخاصة ومطعم وصالة رياضة وصالة مؤتمرات و يسهم في سد الحاجة الحقيقية في حقل الصناعات السياحية للمنطقة، وتعتبر هذه الصناعات من الصناعات الضرورية لتشجيع السياحة في العراق وخاصة في مدينة النجف لأهميتها في هذه المدينة السياحية لما تتمتع به المدينة من آثار تاريخية ودينية ورياضية وثقافية، ما للمشروع من دور كبير في توفير فرص عمل وتوفير العملات الصعبة والتي تدعم الاقتصاد الوطني وتحد من مشكلة البطالة.

وانطلق من فرضية مفادها ان انشاء فندق سياحي في محافظة النجف الاشرف يسهم بتنشيط السياحة في محافظة النجف الاشرف, ويمثل فرصة بديلة لجذب المستثمرين للاستثمار في مدينة النجف الاشرف. ولاختبار فرضية البحث وتحقيق هدفه قسم البحث على ثلاثة فصول خصص الفصل الاول منها للاطار النظري والمفاهيمي لدراسات الجدوى والثاني دراسة الجدوى الفندقية في محافظة النجف الاشرف اما الثالث خصص لـ الجانب العملي لدراسة جدوى انشاء فندق سياحي في محافظة النجف الاشرف.

وتوصل البحث إلى أن إنشاء فندق سياحي في مدينة النجف الاشرف يوفر فرص عمل لأبناء المحافظة والإسهام في الحد من مشكلة البطالة مع تدريب العاملين وتطوير مهاراتهم وقدراتهم ويحقق عائد جيد



وأوصى البحث بضرورة إعداد دراسة جدوى لأي مشروع استثماري يراد اقامته مهما كان نوعه او حجمه او هدفه او طرف تمويله, لأهميتها في اتخاذ القرار الاستثماري الرشيد, والكفوء الذي يضمن قبول المشروع, ونجاحه بالاعتماد على معايير ومؤشرات واسس علمية تكمل بعضها لبعض.
الكلمات المفتاحية: دراسة الجدوى، المشروعات الاستثمارية، فندق سياحي

The role of the feasibility study in the establishment of investment projects

Asst. Prof. Dr. Ahmed Ibrahim Al-Zurfi

Researcher Sakina Younes Kamel

University of Kufa / College of Administration and Economics

Abstract

The research aims to invest the national capital in the tourism industry in Iraq through the establishment of a five-star tourist hotel that includes rooms with regular and private suites, a restaurant, a gym, and a conference hall, and contributes to the age of real need in the field of tourism industries for the region, and these industries are considered among the necessary industries to encourage tourism In Iraq, especially in the city of Najaf, its importance in this tourist city is due to the city's historical, religious, sports and cultural effects. The project has a great role in providing job opportunities and providing hard currencies that support the national economy and reduce the problem of unemployment. And he





proceeded from the hypothesis that the establishment of a tourist hotel in the province of Najaf contributes to the revitalization of tourism in the province of Najaf, and represents an alternative opportunity to attract investors to invest in the city of Najaf. To test the hypothesis of the research and achieve its goal, the research was divided into three chapters, the first chapter of which was devoted to the theoretical and conceptual framework of feasibility studies, and the second The hotel feasibility study in Al-Najaf Al-Ashraf Governorate, while the third was devoted to the practical side of the feasibility study of establishing a tourist hotel in Al-Najaf Al-Ashraf Governorate. It achieves a good return, and the research recommended the need to prepare a feasibility study for any investment project to be established, regardless of its type, size, purpose, or financing party, due to its importance in making a rational investment decision. And the efficiency that guarantees the acceptance of the project and its success by relying on standards, indicators and scientific foundations that complement each other.

Keywords: Feasibility study , investment projects, a tourist hotel





المقدمة:

إن ديمومة عمل المشروع واستمراريته أهم من تأسيس المشروع وأن من مزايا دراسة الجدوى الوصول إلى أفضل تخصيص ممكن للموارد الاقتصادية، التي تتصف بالندرة النسبية وتساعد أيضا في معرفة التغيرات الاقتصادية والسياسية والقانونية المتوقعة خلال العمر الافتراضي للمشروع وإن قرار الاستثمار يعتبر من أهم القرارات الاقتصادية وأخطرها، وذلك لارتباطه بالعديد من المتغيرات الاقتصادية التي يصعب التنبؤ بسلوكها. لذا لا بد من القيام بدراسة الجدوى، التي تعد سلسلة متتابعة ومتكاملة من الدراسات التي تساعد على اختيار القرار الاستثماري المناسب، ومن هنا تبرز أهمية دراسات الجدوى المشاريع التنموية ليس فقط عند إعدادها بل بعد إنجازها وتشغيلها أيضاً. إن أهمية وضرورة اخضاع المشاريع لدراسة الجدوى لا تقتصر على المشاريع الحكومية الكبرى فقط، وانما تحتل أهمية أكبر بالنسبة للاستثمارات ضمن النشاط الخاص بسبب طبيعة تلك الاستثمارات، وحالة التنافس التجاري، التي يخضع لها الاستثمار الخاص، وبالنظر لكون دراسات الجدوى، ذات أهمية كبيرة في التنمية الاقتصادية، الذي يعد قطاع السياحة بكل صنفه الترفيهي والطبي والديني والرياضي والعلمي جزء مهم منها.

ويملك العراق مقومات سياحية مهمة تختلف اصنافها من مدينة لأخرى، الذي تكاد لا تخلو مدينة من مدن العراق من صنف سياحي مهم، تتطلب التركيز عليها وتوفير مستلزماتها من قبل الحكومة والقطاع الخاص، لتشكل موردا للدخل القومي وتدعم الاقتصاد الوطني.

وتتميز مدينة النجف الاشرف بكونها مقصدا مهما للسياحة الدينية من داخل العراق وخارجه، وهو أمر يتطلب توفير الخدمات السياحية من فنادق ومطاعم وشوارع ومرافق عامة، وتعد الفنادق من أهم الخدمات





السياحية التي تتطلبها السياحة في مدينة النجف الاشرف, وعلى هذا فقد تم اعداد البحث لدراسة الجدوى الاقتصادية والمالية لاستثمار قطعة أرض لإنشاء فندق سياحي فئة خمس نجوم من قبل القطاع الخاص.

أهمية البحث

يكتسب البحث أهميته من أهمية قطاع السياحة بشكل عام، وما له من دور كبير في توفير فرص عمل، وتوفير العملات الصعبة، التي تعزز الاقتصاد الوطني، وتحد من مشكلة البطالة.

مشكلة البحث

يعد الاقتصاد العراقي من الاقتصادات الريعانية، التي تعتمد على مورداً واحداً في تكوين الناتج المحلي الاجمالي إذ يسهم قطاع الصناعة الاستخراجية قرابة ثلثي الناتج المحلي الاجمالي, وإن القطاع السياحي في العراق بشكل عام وفي محافظة النجف الاشرف بشكل خاص لم يحض بالاهتمام بشكل يزيد من مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي، وهو أمر يتطلب العمل على توفير الخدمات السياحية، ومنها فنادق الخمس نجوم.

فرضية البحث

تنطلق فرضية البحث من فرضية مفادها أن انشاء فندق سياحي في محافظة النجف الاشرف يسهم في تنشيط السياحة في محافظة النجف الاشرف, ويمثل فرصة بديلة لجذب المستثمرين للاستثمار في مدينة النجف الاشرف.





هيكلية البحث

انسجاماً مع مشكلة البحث واختبار فرضيته قسم البحث على ثلاثة فصول الاول منها الاطار النظري والمفاهيمي لدراسات الجدوى، والثاني دراسة الجدوى الفندقية في محافظة النجف الاشرف أما الثالث مخصص للجانب العملي لدراسة جدوى إنشاء فندق سياحي في محافظة النجف الاشرف.

ماهية دراسات الجدوى

ان دراسة جدوى المشروعات أحد فروع الاقتصاد التطبيقي، ولكي يتم إنشاء مشروع وإدارته بنجاح ينبغي معرفة كيفية التخطيط له ودراسة جدواه إذ أن إعداد دراسة الجدوى لها أسس معينة ينبغي الأخذ بها^(١). وتشمل مجالات دراسية متعددة مثل دراسة الجدوى الخاصة بالتشريعات القانونية والبيئة والعادات والتقاليد والقيم ودراسات السوق، ودراسات النواحي الفنية والهندسية ودراسات المال والتجارة ودراسات الصلاحية الاجتماعية للمشروعات المقترحة. ولذلك فإنه عادة ما يقوم فريق بل عدة فرق عمل متعاونة لإجراء الدراسات المطلوبة، ولا يستطيع شخص وحده القيام بكافة هذه الدراسات نظراً لتعدد التخصصات والخبرات المطلوبة والتي لا يلم بها جميعاً أي خبير بمفرده مهما كانت خبرته وكفاحه^(٢). ولكون هذه الدراسات ما هي إلا وسيلة يتم الاعتماد عليها في اتخاذ القرار الاستثماري، لذا لا بد أن تتصف تلك الدراسات بالدقة والموضوعية والشمولية^(٣). وهذه الدراسة تمثل إحدى مراحل تقييم المشروعات، والتي على أساسها يتم اتخاذ أو تبني القرارات الاستثمارية المناسبة، أما بالتخلي عن المشروع المقترح وأما العمل على تنفيذه^(٤). ونظراً لأهمية دراسات اختبار صلاحية المشروع أو القرار الاستثماري للتنفيذ فقد أفرد الاقتصاديون مراجع مستقلة لدراسات الجدوى وتقييم المشروعات.





تمتد جذور دراسات الجدوى إلى "تحليل المنافع/التكاليف" للمشروع عند بداية ظهوره، حيث بدأ في استخدام ذلك الأسلوب في عام ١٩٣٦ مع صدور قانون التحكم في الفيضان بالولايات المتحدة الأمريكية" الذي يجيز إقامة مشروعات مقاومة الفيضان فقط في حالة زيادة المنافع الناجمة عن تلك المشروعات عن تكاليف إقامتها^(٥). مثل جميع المصطلحات الفنية والتخصصية لم يحدث اتفاق حول تعريف معنى الجدوى التي تتناولها الدراسات التخصصية المختلفة، ولم تعرض معايير تصنيفية واضحة المعالم. لذلك بإمكاننا ان نورد أكثر من صيغة لهذا المصطلح:

تعرف الجدوى لغويا بأنها الفائدة والمنفعة (المعجم العربي الجامع) أما **اصطلاحا** فهي دراسة شاملة لفكرة المطروحة (المشروع هنا)، وتتضمن هذه الدراسة جميع العناصر اللازمة لنجاح أو فشل هذه الفكرة، وتكون معدة لاتخاذ القرار^(٦). ودراسات الجدوى تهدف إلى تحديد صلاحية مشروع ما من عدمه، مع مراعاة أن اي مشروع استثماري عادة ما يبدأ بفكرة أو فرصة استثمارية لإنتاج سلعة أو خدمة بهدف تحقيق عائد اقتصادي و / أو اجتماعي مقبول على الاستثمار المتوقع^(٧). **وتعرف دراسة الجدوى** بأنها "الكفاءة (أو الكفاية) من استثمار مخطط يجري تعيينها بناءً على أسس تحليلية للبدائل المتاحة بغرض تبني القرار الأفضل وعملية تجنب المشروع المخاطر وتحمل الخسائر، حيث يسبق الدراسة اتخاذ أي قرار استثماري، وتسبق الدراسة عمليات التشغيل"^(٨).

ويمكن القول: أنها أسلوب علمي لتقدير احتمالات نجاح أو فشل مشروع معين أو فكرة استثمارية قبل التنفيذ الفعلي وذلك في ضوء قدرة المشروع أو الفكرة الاستثمارية على تحقيق أهداف معينة للمستثمر^(٩). **وتعرف أيضاً** بأنها جميع الدراسات التي تستهدف التحري عن أفضل البدائل الممكنة لتنفيذ المشروع من الناحية الفنية ومدى الجدوى منه من النواحي المالية والاقتصادية والاجتماعية التي يتم التوصل إليها في





ضوء معايير واعتبارات متخصصة في هذا المجال، وتكون هذه الدراسات الأساس الذي يتم في ضوئه اتخاذ قرارات اعتماد المشروع أو تخصيص الموارد اللازمة له من عدمه^(١٠).

وكذلك وجد بأنها سلسلة الأنشطة والمراحل المتتابعة والمكونة من عدد من الدراسات والبيانات التي تقضى في التحليل النهائي بإقرار إنشاء مشروع استثماري معين من عدمه سواء كان هذا المشروع جديدا أم توسعا في مشروع قائم؟ أم إحلال مشروع قائم بمشروع آخر^(١١).

ويطلق عليها بأنها مجموعة الدراسات التخصصية المتكاملة، التي تجري لتقييم مدى صلاحية مشروع استثماري معين لتحقيق أهداف محددة^(١٢).

وأخيرا تعرف بأنها مجموعة من الأسس العلمية المستمدة من علوم الاقتصاد والادارة وبحوث العمليات والمحاسبة والتي تستخدم في تجميع البيانات ودراستها وتحليلها بهدف تقييم المشروعات الاستثمارية أو تحديد صلاحيتها من عدة جوانب قانونية وتسويقية وفنية ومالية واجتماعية سواء من وجهة نظر المستثمر الخاص أم الأجهزة المشرفة على المشروعات الاستثمارية في الدولة، أو مصادر أو مؤسسات التمويل^(١٣).

وعليه يمكننا ان نعرف دراسة جدوى المشروعات على انها سلسلة خطوات علمية وعملية لفكرة استثمارية مقترحة او الاختيار بين البدائل عند استثمار مورد مالي ومادي يتصف بالندرة والمحدودية تمر هذه الدراسة عبر مرحلتين اساسيتين (التمهيدية والتفصيلية) تخضع هذه الفكرة الاستثمارية لدراسة والتحليل من كافة الجوانب التخصصية كالتسويقية والهندسية والبيئية والفنية وغيرها وبعد ذلك استخلاص النتائج من خلال مجموعة معايير لاتخاذ القرار المناسب بهدف تحقيق اقصى عائد واقل خطورة.





أهمية واهداف ومراحل دراسات الجدوى

أهمية دراسة جدوى المشروعات يعد موضوع دراسة الجدوى الفنية والاقتصادية أحد الفروع الاقتصادية والإدارية الحديثة التي لا غنى عنها لأي مشروع. ومن هنا نجد ضرورة وأهمية دراسات جدوى المشروعات، ومن ارتباطها بقرارات استثمارية، وتعبير (قرارات الاستثمار) في حد ذاته يستلزم الحذر والتريث لأسباب مختلفة ومتعددة حيث إنها تمثل ضماناً وتأميناً لهذه المشروعات الاستثمارية، وحفاظاً على الأموال التي قد تستثمر في مشروعات أو مجالات دون إجراء دراسات جدواها، مما قد أن عائدها سيكون متمثلاً في ضياع ما استثمر فيها بالإضافة إلى أن هذه الأهمية تأتي بغض النظر عن اختلاف أنواع هذه المشروعات واحجامها والمبالغ المستثمرة فيها سواء بالقطاع الخاص أم العام ومهما كان الهدف المتوقع تحقيقه عند التنفيذ مشروع ذو عائد ومردود مادي او مشروع ذو مردود قومي اجتماعي. ولا يخفى أن المناخ الاقتصادي غير مستقر والبيئة الاستثمارية ذات تغيرات وتقلبات خاصةً كلما طالت المدة الزمنية فيهتم المستثمر لضرورة إقامة دراسة جدوى المشروعات^(١٤).

مراحل دراسة جدوى المشروعات: وهي على مرحلتين:

أولاً: مرحلة الدراسة التمهيديّة: تشير دراسات الجدوى الأولية أو الاستطلاعية إلى الفكرة الاستثمارية وما يصاحبها من دراسات وتحليلات أولية مؤهلة لاتخاذ القرار الأول ما قبل الاستثمار وهو القرار الخاص بالتخلي عن الفكرة أو المشروع أو مواصلة الدراسات التفصيلية لتقرير جدوى الاستثمار حيث تصبح تكاليف إعدادها مسوغة عن الناحية الاقتصادية^(١٥) فهي دراسة مختصرة لأبعاد الفكرة الاستثمارية المطروحة للدراسة والهدف منها اكتشاف الموانع الجوهرية التي قد تحول دون تنفيذ الفكرة الاستثمارية^(١٦) والتي قد يقوم بها المستثمر بنفسه، أو قد توكل إلى مكاتب الدراسات المتخصصة والتي لديها الخبرة الكافية





في هذا المجال^(١٧). وعليه يمكننا تعريف الدراسة الأولية (التمهيدية) بالتعريف الآتي، يقصد بها تلك الدراسة التي تتضمن مجموعة من الخطوات التي تعنى بدراسة وتحليل وتجميع البيانات والمعلومات لأبعاد الفكرة الاستثمارية المقترحة لمختلف جوانبها ولكن ليست بصورة معمقة وبلورة نتائج هذه الدراسة في شكل تقرير او دليل يساعد متخذي القرار لاتخاذ القرار المناسب اما الاستمرار الى اجراء الدراسة التفصيلية بعد اثبات جدواها او التوقف والتخلي الفكرة المقترحة لذلك فهي دراسة تسبق الاستثمار.

وكما تغطي دراسات الجدوى العديد من المجالات التسويقية، والفنية، والمالية فان الدراسة الأولية أيضا تغطي العديد من المجالات أهمها^(١٨):

- ١- تحديد طاقة كل من السوق والمشروع المقترح: ويشمل ذلك المجال تحديد الطلب على المنتج المزمع انتاجه، دراسات السوق، دراسة المبيعات للشركة، دراسة برامج الإنتاج، وتحديد طاقة المصنع المقترح.
- ٢- دراسة تتعلق بالموقع الأمثل للمشروع المقترح.
- ٣- الدراسات الهندسية والفنية والتي تشمل دراسة نوع التكنولوجيا الذي سوف يستخدم، ونوع الآلات، ونوع المبنى وطريقة بناءه...الخ.
- ٤- الدراسات المالية والتي تشمل دراسة تكلفة الاستثمار التكاليف غير المباشرة سواء للإنتاج، أو تكلفة البيع، أو التكاليف الإدارية، وطرق تمويل المشروع، وتحديد مقدار التكاليف الإنتاجية المباشرة، وتحديد الربحية المبدئية للمشروع.
- ٥- إعداد ملخص عن المشاكل التي يمكن أن يتعرض لها المشروع و أنواع المخاطر التي يمكن أن يواجهها المشروع^(١٩).





ثانياً: مرحلة الدراسة التفصيلية: يمكن أن يعرف هذا النوع من الدراسات بأنها عبارة عن دراسات لاحقة لدراسات الجدوى الأولية ولكنها أكثر تفصيلاً ودقة وشمولاً منها، وهي بمثابة تقرير مفصل يشمل كافة جوانب المشروع المقترح، والتي على أساسها تستطيع الجهة المعنية أن تتخذ قرارها، إما بالتخلي عن المشروع نهائياً أو تأجيله أو الانتقال إلى مرحلة التنفيذ. لذا، يمكن القول أن دراسات جدوى المشروعات التفصيلية ضرورة لا بد منها، كما تعتبر أحد مقومات القرار الاستثماري الناجح، وتزداد أهمية مثل هذه الدراسات وبخاصة للمشروعات الكبيرة التي يتطلب إقامتها رؤوس أموال كبيرة. من ناحية أخرى يمكن القول أنه حتى إذا كانت نتائج الدراسة الأولية إيجابية ومشجعة، فلا يمكن الاعتماد عليها في تبني قرار استثماري، نظراً لأن مثل تلك الدراسات تنحصر مهمتها في توضيح الخطوط العامة وبذلك فإنها لا تعطي صورة واضحة ودقيقة عن كافة جوانب المشروع المقترح لكنها يمكن أن تعتبر بمثابة الخطوة الأولى التي يمكن أن تبني عليها الدراسات التفصيلية. وعلى هذا الأساس، يمكن القول أن كل من دراسات الجدوى الأولية والتفصيلية، ما هي إلا دراسات متكاملة ومتتالية وليست معوضة، أي لا يمكن الاكتفاء بدراسة واحدة لكي تكون بديلاً عن الدراسة الأخرى، وأن كلاهما تهدفان في الوصول إلى قرار استثماري ناجح يضمن مستوى معين من الأمان وتساعد في تخفيف درجة المخاطرة، كما تهدف إلى اختيار فرصة استثمارية مناسبة من بين عدة فرص مقترحة واستناداً إلى أسس علمية^(٢٠).

أما دراسة الجدوى التفصيلية فيقصد بها "دراسة المشروع الاستثماري من جميع النواحي الفنية والتسويقية والمالية والتي يتم على أساسها اتخاذ قرار تنفيذ المشروع. وتتم دراسة الجدوى عادة من قبل مكاتب استشارية متخصصة الذين لديهم الخبرة الكافية"^(٢١).





مرحلة إعداد دراسات الجدوى التفصيلية إذ تجرى عدة دراسات نهائية للجدوى على مشاريع الاستثمار التي تم اختبارها مبدئياً، وتقدم دراسات الجدوى التفصيلية الأسس التسويقية والفنية والتنظيمية والمالية للقرار الخاص بمشروع الاستثمار^(٢٢).

وتتم هذه الدراسات من خلال المراحل الجزئية التي تتطرق لها دراسة الجدوى التفصيلية هي^(٢٣):

- مرحلة دراسة الجدوى القانونية: ونقصد بها مدى توافق المشروع مع قوانين وتشريعات الاستثمار في الدولة المراد الاستثمار فيها.
 - مرحلة دراسة الجدوى التسويقية: و نقصد بها التطرق إلى ظروف العرض والطلب السائدة في السوق ومستويات الأسعار السائدة.
 - مرحلة دراسة الجدوى الفنية والهندسية: و نقصد بها مدى إمكانية تنفيذ المشروع من ناحية تحديد موقع المشروع، ومدى ملائمة مساحة الأرض لإقامة مباني الإنتاج و التخزين وتسلسل العمليات الإنتاجية و الترتيب الداخلي للألات.
 - مرحلة دراسة الجدوى المالية والاقتصادية: وهي عبارة عن ترجمة للدراسة التسويقية و الفنية إلى تقديرات مالية ونقدية وهي تشمل على التكاليف الاستثمارية وتكاليف التشغيل و إيرادات المشروع على مدى عمره الافتراضي.
 - مرحلة تقييم (تقدير) الربحية التجارية (الخاصة).
 - مرحلة تقييم (تقدير) الربحية الاجتماعية (القومية).
- الفندق (المفهوم و التطور التاريخي):





الفندق هو المكان الذي يقوم بإيواء الضيوف (الزلاء)، حيث يقدم خدمات مختلفة كالطعام والشراب وخدمات رجال الأعمال، والحفلات والمؤتمرات وخدمات صحية من لياقة الرياضة بأنواعها والترفيه. أو هو عبارة عن مؤسسة تجارية تعمل على تأمين جمهور الزبائن بالسكن، والغذاء، والخدمات الأخرى. أو هو بناية أو مؤسسة تقدم خدمات الإيواء ووجبات الطعام والشراب والخدمات الأخرى مثل التسلية والترفيه إلى الجمهور المستهدف، وهنا يجب على إدارة الفندق أن تخلق علاقات طيبة مع زبائنها، وتهيئة الملاكات الفينة لتكون مؤهلة وقادرة على تقديم الخدمات^(٢٤).

صناعة الفنادق: تعد صناعة الفنادق من الصناعات القديمة والتي ارتبط ظهورها ارتباطاً وثيقاً بظهور الضيافة نفسها حيث كانت الضيافة في البداية قاصرة على إشباع حاجات المسافرين العابر وحتى تصل صناعة الفنادق الى مستوى عال من التقدم مرت بمراحل متعددة من مراحل التنظيم والإدارة بتغييرات ثورية مماثلة كان أهمها استحداث أساليب جديدة على مستوى عال من الكفاءة في طرق التشغيل، أما المرحلة الثانية فكانت مرحلة التوسع في حجم عمليات الإنتاج كنتيجة حتمية لضخامة حجم الاستهلاك. ولاسيما فيما يختص بالمرحلة الثانية وهي التوسع في حجم عمليات الإنتاج من طريق استخدام الآلات والطرق الحديثة.

جانب الطلب السياحي من حيث عدد السياح المحليين والأجانب:

الطلب السياحي يمكن تعريفه على أنه "التعبير عن اتجاهات ورغبات المستهلكين السياحيين في شراء منتج سياحي أو زيارة مقصد سياحي معين، وقوامه مزيج مركب من عناصر مختلفة تمثل الدوافع والرغبات والحاجات التي يتأثر بها المستهلكون السياحيون بالإضافة إلى المؤثرات الأخرى والاقتصادية والاجتماعية والأمنية في السوق المستهدف"^(٢٥).





جدول (١) اجمال الزوار او السياح العراقيين والاجانب في النجف

السنة	عدد السياح
2015	490632
2016	2305158
2017	1255155
2018	1232208
2019	1191257

الجدول من اعداد الباحثة، بالاعتماد على بيانات الجهاز المركزي للإحصاء لعام ٢٠٢٠ بلغ عدد السياح (1191257) ألف نزيل لسنة ٢٠١٩ وبنسبة انخفاض مقدارها (٠,٠٣%) عن سنة ٢٠١٨ الذي بلغ (1232208) الف نزيل كما في جدول (١)، وتوضيح هذه النسبة لخمس سنوات كما في المخطط الاتي:

جانب العرض السياحي من حيث عدد الفنادق في المحافظة:

ويعرف العرض السياحي على أنه كل المستلزمات التي يجب أن توفرها أماكن القصد السياحي لسياحها الحقيقيين أو المحتملين وكل الخدمات والبضائع التي قد يحتمل أن تغري الناس لزيارة بلد معين^(٢٦).





جدول (٢) عدد الفنادق ومجمعات الإيواء السياحي في النجف

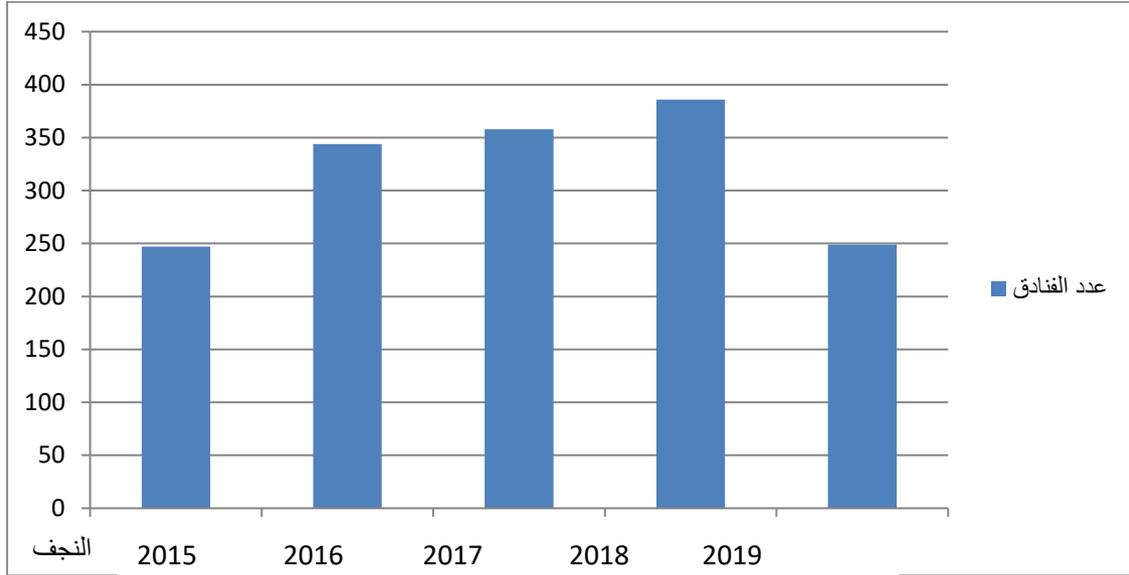
عدد الفنادق	السنة
247	2015
344	2016
358	2017
386	2018
249	2019

الجدول من اعداد الباحثة، بالاعتماد على بيانات الجهاز المركزي للإحصاء لعام ٢٠٢٠. بلغ عدد الفنادق ومجمعات الإيواء السياحي (٢٤٩) مرفقا سياحيا لسنة ٢٠١٩ بنسبة انخفاض مقدارها (٣٥،٠٪) عن سنة ٢٠١٨ حيث كان عدد الفنادق ومجمعات الإيواء السياحي (٣٨٦) مرفقا سياحيا كما في جدول (٢)، وتوضيح هذه النسبة لخمس سنوات كما في المخطط التالي:





شكل (1) عدد الفنادق الإجمالي في محافظة النجف.



المخطط من اعداد الباحثة بالاعتماد على الجدول السابق من كل ما سبق يتبين بأن الطلب والعرض السياحيين قد ازداد بشكل كبير خلال الأربع سنوات الاولى، إلا في حالة الانخفاض الطفيفة في السنة الخامسة من الجدول في أعلاه، أن زيادة الطلب أسرع من زيادة العرض، وهذه تيرر زيادة العرض السياحي. وحتى يدخل المشروع المقترح ضمن المجالات الخدمية والسياحية لذا تحتاج إلى الإدارة الجيدة والكفوة لجذب الزبائن والمستهلكين وبعكس ذلك لا يحقق المشروع أهدافه المرسومة.





الدراسة الفنية للمشروع

موقع المشروع: تتلخص فكرة المشروع باستثمار أحد قطع الاراضي المتاحة للاستثمار في مدينة النجف الأشرف تقدر مساحتها بحوالي (١٠٠٠) متر مربع, وذلك بإنشاء فندق سياحي فئة خمس نجوم, مدة تنفيذه (٣٦) شهراً. ويحتوي المشروع على جميع المرافق الخدمية والترفيهية التي تدار من قبل ملاك متخصص بإدارة وتشغيل الفنادق وبحسب النظام الأمريكي المعتمد من قبل هيئة السياحة العالمية لتحديد قوة العمل بنسبة (١,٥/غرفة), وعليه يبلغ عدد العاملين فيه (٩٠) عاملاً.

تقدير التكاليف الاستثمارية للمشروع المقترح، وهي على نوعين:

أ- رأس المال الثابت (التكاليف الرأسمالية): يتضمن رأس المال الثابت بصورة عامة الاصول الثابتة التي تستخدم في المشروع الاستثماري, طول العمر الاقتصادي المحدد له, يشمل احتساب كل من (تكاليف الأبنية والتأسيسات وكافة الاعمال المدنية, المعمارية, الميكانيكية, الكهربائية, منظومات السلامة المدنية, منظومات الكاميرات والاتصالات, الآلات والمعدات, الأثاث وخزانات الماء والوقود).





جدول (٣) التكاليف الكلية (رأس المال الثابت والعامل)

أولاً: التكاليف الاستثمارية (رأس المال الثابت)		
الملاحظات	المبلغ الاجمالي \$	التفاصيل
	٤٦٤٤٠٠	تكلفة شراح وتهيئة الأرض
	٤٩٥٥٥	نفقات التأسيس وما قبل التشغيل
	٢٢٦٢٧٣٠	تكلفة المباني والانشاءات
	٨٧٧٨٠	تكلفة الأثاث والتجهيزات الفندقية
	377,500	منظومة الاتصالات والكاميرات
	735,000	الآلات والمعدات
	91,000	عدد يدوية متنوعة + معدات السلامة المدنية و المهنية
	67,000	خزانات متنوعة
	4134965	اجمالي كلفة رأس المال الثابت
رأس المال العامل ملحق رقم (١)	428043.56	ثانياً: اجمالي كلفة رأس المال العامل ٢٥٪ من التكاليف التشغيلية النقدية السنوية (الربع الأول من السنة)
	4563008.56	مجموع التكاليف الاستثمارية

الجدول من اعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات المشروع





١- التكاليف التشغيلية غير النقدية (الاندثارات): تشمل الاندثارات التي تحصل للموجودات خلال مدة تشغيل المشروع, وهذه الاندثارات مفصلة في الجدول (٣).

جدول (٣) التكاليف التشغيلية غير النقدية (الاندثارات)

اسم الموجود	كلفة الموجود \$	نسبة الاندثار * ١٠٠٪	كلفة الاندثار \$
نفقات التأسيس	٤٩٥٥٥	0.2	٩٩١١
الأبنية و التأسيسات	٢٢٦٢٧٣٠	0.02	45254.6
الأثاث	٨٧٧٨٠	0.2	17556
الآلات والمعدات	735,000	0.1	73500
اجمالي كلفة الاندثارات السنوية			146221.6

الجدول من اعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات المشروع الإيرادات السنوية المتوقعة: هي مجموع الإيرادات الناتجة من إيجار الغرف والأجنحة وإيرادات بيع الطعام والشراب في المطعم، وإيجار قاعة المناسبات والجدول (٤) يوضح هذه الإيرادات.

جدول (٤) الإيرادات السنوية المتوقعة

المبلغ الاجمالي \$	التفاصيل
٤١٤٧٣١٣	الإيراد السنوي المتوقع من إيجار غرف النوم والأجنحة
١١٨٢٦٠٠	الإيراد السنوي المتوقع من بيع الطعام والشراب
٤٨٠٠	قاعة المناسبات





5334713

المجموع

الجدول من اعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات المشروع

جدول (٥) التدفقات النقدية

المبلغ \$	التدفقات النقدية
5334713	اجمالي التدفقات النقدية الداخلة (الإيرادات)
1926796	اجمالي التدفقات النقدية الخارجة (التكاليف التشغيلية النقدية)
14622٢	التكاليف التشغيلية السنوية غير النقدية (الاندثارات)
2141418	اجمالي التكاليف التشغيلية السنوية (النقدية + غير النقدية)
3193295	صافي الربح السنوي
3407917	صافي التدفق النقدي السنوي

الجدول من اعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات المشروع

معايير الربحية التجارية

للحكم على جدوى المشروعات المقترحة، من الناحية الاقتصادية ودعم قرار الاستثمار في المشروع، هناك عدة معايير تستخدم في تقييم وترتيب أولويات أساليب الاستثمار في المشروعات المتاحة، وتفاوت نماذج التقييم فيما بينها من حيث درجات الدقة والصعوبة، وهناك تقنيات رئيسية تستخدم لقبول او رفض المشروع (٢٧) وهي:





أ- المعايير التي تتجاهل القيمة الزمنية للنقود: لا تعتمد هذه المعايير على القيمة الزمنية للنقود, ولا تأخذها بالحسبان, ومنها معيار مدة الاسترداد, ومعدل العائد.

١- معيار مدة الاسترداد: وهو يمثل المدة اللازمة لتساوي التدفقات النقدية الصافية الداخلة للمشروع وتكاليفه, أي المدة اللازمة ليتمكن المشروع من استعادة ما صرفه من تكاليف. لذا فإن المشروع الذي يحقق أقل فترة استرداد هو أفضل الفرص الاستثمارية الواجب إختيارها بين الفرص المتاحة^(٢٨) وهناك طريقتان يتم بها حساب مدة الاسترداد للمشاريع, احدهما تستخدم في حالة التدفقات النقدية المتساوية, والاخرى تعتمد على خصم التدفقات النقدية السنوية من قيمة الاستثمار المبدئي حت يتم تغطية قيمة الاستثمار كله. ويمكن استخراج قيمة مدة الاسترداد في حال تساوي التدفقات النقدية السنوية للمشروع, بأخذ قيمة الاستثمار المبدئي أي رأس المال الكلي للمشروع متمثلا برأس المال الثابت والعامل وقسمته على متوسط مجموع التدفقات النقدية السنوية الداخلة للمشروع وبحسب المعادلة الآتية:

$$\text{مدة الاسترداد} = \frac{\text{الاستثمار المبدئي}}{\text{متوسط التدفقات النقدية}} = \frac{\text{الاستثمار المبدئي}}{\frac{\text{مجموع التدفقات النقدية}}{\text{عدد السنوات}}}$$

$$= \frac{4552520}{1703958.5} = ٢,٦ \text{ سنة}$$

اي ان فترة الاسترداد ٢ سنة و ٦ أشهر باستخدام التدفقات النقدية المتساوية، أي أن المدة التي يحتاجها المشروع لاسترجاع تكاليفه الاستثمارية هي مدة مناسبة جدا، أي أن المشروع مناسب من وجهة نظر المستثمر.





٢- معيار معدل العائد المحاسبي البسيط: ويمثل هذا المعيار سعر الفائدة هو نسبة صافي الربح إلى رأس المال المستثمر , ويقصد بصافي الربح بعد طرح كل انواع التكاليف والاقساط وتتميز هذه الطريقة بسهولة احتساب الربح بأسلوب محاسبي.^(٢٩)

وبذلك فإن هذا المعدل يقيس ربحية المشروع الإستثماري وبحسب العلاقة ادناه: ^(٣٠)

معدل العائد المحاسبي = صافي الدخل / تكلفة الإستثمار

$$= 1,926,796 / 3193295$$

$$= 1,65\%$$

وبما أن تكلفة الحصول على رأس مال المشروع الاستثماري (فوائد الاقتراض) تساوي ١,٦٥٪ . لذا فإن معدل العائد المحاسبي الموجب الأكبر من الامثل أي المشروع مشجع, لكون هذا المؤشر يؤكد فرصة تحقيق ارباح عالية للمشروع خلال العمر المتوقع للمشروع.

ب- المعايير التي تعتمد على القيمة الزمنية للنقود: حيث تؤخذ هذه المعايير في الحسبان, تغيير قيمة النقود مع مرور الزمن, ومن هذه المعايير معيار صافي القيمة الحالية, ومعيار معدل العائد الداخلي, ومؤشر الربحية.

١- معيار صافي القيمة الحالية: يكون الاستثمار بالاعتماد على هذا المعيار, قابلا للتنفيذ, اذا كانت التدفقات النقدية الداخلة مساوية على الاقل للتدفقات النقدية الخارجة, وبصورة عامة يكون الاستثمار مربحا, باستخدام هذه الطريقة, اذا كانت صافي القيمة الحالية موجبة, أي ان القيمة الحالية للتدفقات النقدية تغطي

الكلفة المبدئية للاستثمار, وبحسب العلاقة الرياضية الاتية^(٣١):

عند معامل الخصم أو الفائدة هو ٨٪ وان المشروع عمره ٣٥ سنة.





القيمة الحالية = الإيراد السنوي المتوقع X معامل الخصم

$$\$ 40636002 = 11.924 \times 3407917 =$$

صافي القيمة الحالية = القيمة الحالية - الكلفة الإستثمارية

$$\$ 38709206 = 1926796 - 40636002 =$$

القيمة الحالية موجبة يقبل المشروع لأنه يحقق الأرباح على الامد البعيد.

٢- معيار معدل العائد الداخلي: تعد فكرة هذا المعيار امتداد لفكرة معيار صافي القيمة الحالية, ففي حال وجود مشاريع تتطلب المفاضلة بينها, ليتم اختيار البديل الافضل منها, فيجب اختيار المشروع, الذي يحقق

معدل عائد داخلي اعلى عند التقييم المالي على وفق هذا المعيار^(٣٢).

ولحساب معدل العائد الداخلي على مشروع الفندق موضوع البحث نقوم بعملية المحاولة و الخطأ لتحديد معدل الخصم هذا و كما يلي:

• معيار معدل العائد الداخلي على الإستثمار عند معامل الخصم ١٥٪

معدل العائد الداخلي = الإيراد السنوي المتوقع X معامل الخصم

$$\$ 511187.55 = 6,6418 \times 3407917 =$$

$$\$ (4051821,01) = 4563008.56 - 511187.55 =$$

• معدل العائد الداخلي على الإستثمار عند معامل الخصم ٩,٥١٧٪

$$\$ 34865376.45 = 10,2307 \times 3407917 =$$

$$\$ 30302367,89 = 4563008.56 - 34865376.45 =$$

إن معدل العائد الداخلي للإستثمار يساوي ٩,٥١٧٪ وهي نسبة مقبولة.





٣- معيار مؤشر الربحية: بحسب هذا المعيار يتم استخراج مؤشر الربحية للمشروع المقترح على وفق العلاقة الرياضية الآتية :

$$\text{مؤشر الربحية} = \frac{\text{القيم الحالية للتدفقات النقدية}}{\text{كلفة الاستثمار الأولية}} = \frac{4563008.56}{40636002} = 8,90\%$$

يتم قبول المشروع لان مؤشر الربحية اكبر من الواحد الصحيح.

التقييم المالي للمشروع على وفق المعايير السابقة تبين ما يأتي :

١. ان مدة اطفاء المشروع هي ٢ سنة و٦ أشهر, وتعد هذه المدة جيدة لاسترداد راس المال المستثمر, وتعطي انطباع جيد لإقامة المشروع المقترح.

٢. معدل العائد الداخلي للمشروع هو (٩,٥١٧%) , وهو اكبر من سعر الفائدة, الذي تم احتساب صافي القيمة الحالية عنده, مما يعطي مؤشرا الى كون المشروع المقترح, مربحا اقتصاديا..

٣. مؤشر صافي القيمة الحالية للنقود تساوي (\$ 38709206) عند سعر فائدة (٨%), وهي قيمة موجبة مما يدل على قدرة المشروع على تحقيق عائدات كبيرة, وتدل على ان المشروع مجد اقتصاديا.

٤. مؤشر ربحية للمشروع يبلغ (٨,٩٠ %) وهو مؤشر ايجابي, حيث انه اكبر من الواحد الصحيح, وهذا يدل على قبول المشروع وقدرته على تحقيق الارباح المتوقعة.

٥. معدل العائد على الاستثمار مقداره (١,٦٥%) مما يعد مؤشرا بان المشروع مقبول ومربح اقتصاديا. يتبين مما تقدم ان المشروع الاستثماري المقترح مقبول على وفق المعايير والمؤشرات المالية, التي تم اجراء التقييم المالي بموجبها.





الاستنتاجات:

- ١- توفير فرص عمل لأبناء المحافظة والإسهام في الحد من مشكلة البطالة مع تدريب العاملين وتطوير مهاراتهم وقدراتهم
- ٢- العائد الجيد من الأرباح المتوقعة.
- ٣- الحاجة لإنشاء فنادق سياحية متكاملة (قيمة مضافة) في مدينة النجف الاشرف كونها مدينة تقصدها اعداد كبيرة من الوافدين العرب والأجانب
- ٤- مركز لجذب السياحة الخارجية والداخلية وتنمية أنشطتها وتفعيل الدور السياحي لمدينة النجف.
- ٥- الانتفاع من كافة الخدمات السياحية من ترويجية وثقافية واجتماعية ورياضية التي تقام في المدينة، وذلك لخدمة السواح والمواطنين.. الخ لقضاء فترات الراحة والاستجمام.
- ٦- توفير رغبة لدى المستثمرين الوطنيين ممن لهم خبرة متراكمة في هذا الميدان لاستثمار رؤوس أموالهم في هذا النشاط السياحي.

التوصيات:

يمكن اقتراح جملة من التوصيات بحسب ما هو مبين فيما يأتي:

- ١- توصي الباحثة بضرورة اعداد دراسة جدوى لأي مشروع استثماري يراد اقامته مهما كان نوعه او حجمه او هدفه او طرف تمويله, لأهميتها في اتخاذ القرار الاستثماري الرشيد, والكفوء الذي يضمن قبول المشروع, ونجاحه بالاعتماد على معايير ومؤشرات واسس علمية تكمل بعضها لبعض.
- ٢- الاهتمام بمدينة النجف لمكانتها بين المدن تاريخيا ودينيا وثقافيا مما جعلها غنية بالمعالم السياحية التي تجذب السياح اليها من الاجنبي والمحلي مما حركت معها السياحة الداخلية والخارجية.





- ٣- نظرا للحاجة الملحة بتطوير وانشاء المرافق السياحية لاستيعاب السياح يتوجب تشجيع الاستثمار ودعم الأفكار استثمارية مع تسهيلات والتراخيص لإقامة المشاريع السياحية ذات القطاع العام او الخاص.
- ٤- ضرورة انشاء مراكز تعنى بتدريب وتطوير الكوادر السياحية العاملة والخريجين الاختصاص.
- ٥- انشاء مراكز لإعداد وتحليل دراسة جدوى المشروعات مهما كان حجمها ورؤوس الأموال المخصصة لها وبغض النظر عن نوع القطاع، لأفكار مقترحة او مشاريع قائمة.
- ٦- الاهتمام بمعالم النجف السياحية المتنوعة وتطويرها والمحافظة عليها.

هوامش البحث

- (١) يوسف عبدالله عبد وخالد عبدالحميد عبدالمجيد، دراسة الجدوى المالية التفصيلية للمشاريع الاستثمارية ودورها في اتخاذ القرار الاستثماري، مجلة الإدارة والاقتصاد، العدد ١١٥، ٢٠١٨، ص١٩.
- (٢) حمدي عبد العظيم، دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية، الطبعة الرابعة، ٢٠٠٦، ص١١.
- (٣) كاظم جاسم العيساوي، دراسات الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات، الطبعة ١، دار المناهج للنشر والتوزيع، الاردن، ٢٠١٣، ص٤٢.
- (٤) كاظم جاسم العيساوي، المصدر السابق، ص٤٢.
- (٥) زينب صالح الأشوح، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات، الطبعة ١، المجموعة العربية، مصر، ٢٠١٦، ص١٣.
- (٦) بسام حسين بني عطا، الجدوى الاقتصادية للمشروعات، الطبعة ١، مركز الكتاب الاكاديمي، عمان، ٢٠١٠، ص١٨.
- (٧) عادل طه فايد، دراسات الجدوى (التقويم المحاسبي والاقتصادي للمشروعات)، المنظمة العربية للتنمية الإدارية للنشر، مصر، ٢٠١١، ص٣.
- (٨) يوسف كافي ومصطفى كافي، ادارة المشاريع وحاضنات الأعمال، الطبعة ١، دار الوراق للنشر والتوزيع، الأردن، ٢٠٢٠، ص١٢٩.
- (٩) صلاح الدين حسن السيسي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، الطبعة ١، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، ٢٠١٠، ص٢٨٥.





- (¹⁰) هناء حمود وعلي ربيع، دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع المجمع السياحي (على بحيرة السد العظيم)، المجلة العراقية، العدد ٢٩، ٢٠١١، ص ٩.
- (¹¹) عبد العزيز السيد مصطفى، دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية، ٢٠١٢، ص ٨.
- (¹²) عامر خربوطلي، ريادة الأعمال وإدارة المشروعات الصغيرة والمتوسطة، الجامعة الافتراضية السورية لنشر، سوريا، ٢٠١٨، ص ٤٠.
- (¹³) حمدي عبد العظيم، مصدر سبق ذكره، ص ١٢.
- (¹⁴) عادل طه فايد، مرجع سبق ذكره، ص ٥.
- (¹⁵) أمين السيد لطفي، الأصول المنهجية الحديثة لدراسات الجدوى المالية للاستثمار، دار النهضة العربية، القاهرة، ١٩٩٨، ص ٩.
- (¹⁶) احمد محمود يوسف واخرون، مرجع سبق ذكره، ص ١٣.
- (¹⁷) أحمد عبدالرحيم زردق ومحمد سعيد بسيوني، مرجع سبق ذكره، ص ٦١ و ٦٢.
- (¹⁸) إسماعيل السيد، المدخل المنهجي في دراسات جدوى المشروع، المكتب العربي للنشر والتوزيع، الإسكندرية، ٢٠٠٢، ص ١٨ و ١٩.
- (¹⁹) أحمد عبدالرحيم زردق ومحمد سعيد بسيوني، مرجع سبق ذكره، ص ٦١ و ٦٢.
- (²⁰) كاظم جاسم العيساوي، مرجع سبق ذكره، ص ٤٧.
- (²¹) أحمد عبدالرحيم زردق ومحمد سعيد بسيوني، مرجع سبق ذكره، ص ٦٢ و ٦٣.
- (²²) محمد ايمن عبداللطيف، مرجع سبق ذكره، ص ١١.
- (²³) أحمد عبدالرحيم زردق ومحمد سعيد بسيوني، مرجع سبق ذكره، ص ٦٢ و ٦٣.
- (²⁴) رومان مفيد بوظ، اساسيات الإدارة الفندقية، الطبعة ١، الاكاديميون للنشر والتوزيع، الأردن، ٢٠١٤، ص ١٩.
- (²⁵) سعيد البطوطي، التسويق السياحي، الطبعة ١، مكتبة الانجلو المصرية، ٢٠١٢، ص ١٠٠.
- (²⁶) مصطفى يوسف كافي، فلسفة اقتصاد السياحة والسفر، الطبعة ١، دار ومكتبة الحامد لنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٦، ص ٢١٠.
- (²⁷) مصطفى يوسف كافي، تقنيات دراسة الجدوى الاقتصادية، دار ومؤسسة رسلان للطباعة والنشر والتوزيع، سوريا، ٢٠٠٩، ص ٢٠١.
- (²⁸) احمد عبد الرحيم زردق ومحمد سعيد بسيوني، مرجع سبق ذكره، ص ٢٣٤.
- (²⁹) يوحنا عبد ال ادم وسلمان اللوزي، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم كفاءة أداء المنظمات، الطبعة ٢، دار المسيرة للنشر، عمان، ٢٠٠٥، ص ١٣٢.





- (٣٠) عبد القادر محمد عبد القادر عطية, دراسات الجدوى التجارية والاقتصادية والاجتماعية مع مشروعات bot, الطبعة ١, الدار الجامعية, مصر, ٢٠٠٥, ص ١٩٤.
- (٣١) فهمي مصطفى الشيخ, التحليل المالي, الطبعة ١, ٢٠٠٨, ص ١١٠.
- (٣٢) مؤيد عبد الحسين فضل, تقييم وادارة المشروعات المتوسطة والكبيرة, الطبعة ١, مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع, عمان, ٢٠٠٩, ص ٢٢٥.
- مصادر البحث
١. أحمد عبدالرحيم زردق ومحمد سعيد بسيوني, مبادئ دراسة الجدوى الاقتصادية, مصر, ٢٠١١.
 ٢. أحمد فوزي ملوخية, أسس دراسات الجدوى للمشروعات الاقتصادية, الطبعة ١, مكتبة بستان المعرفة للنشر, مصر, ٢٠٠٥.
 ٣. أحمد فوزي ملوخية, اقتصاديات الفنادق, الإسكندرية, ٢٠٠٥.
 ٤. احمد محمود يوسف واخرون, الجوانب المالية لدراسات جدوى المشروعات الاستثمارية, كلية التجارة, القاهرة, ٢٠١٨.
 ٥. احمد مكي مجيد, السياحة الدينية المستدامة, مجلة الكلية الإسلامية الجامعية, العدد ٣٧, ٢٠١٢.
 ٦. إسماعيل السيد, المدخل المنهجي في دراسات جدوى المشروع, المكتب العربي للنشر والتوزيع, الإسكندرية, ٢٠٠٢.
 ٧. إسماعيل علي الدباغ واخرون, العلاقة بين العرض والطلب السياحي في محافظة النجف, العدد ٧٢, مجلة الإدارة والاقتصاد, بغداد, ٢٠٠٨.
 ٨. أمين السيد لطفي, الأصول المنهجية الحديثة لدراسات الجدوى المالية للاستثمار, دار النهضة العربية, القاهرة, ١٩٩٨.





٩. امين السيد لطفي، المحاسبة والتحليل المالي في الفنادق، القاهرة، ٢٠٠٧.
١٠. بسام حسين بني عطا، الجدوى الاقتصادية للمشروعات، الطبعة ١، مركز الكتاب الاكاديمي، عمان، ٢٠١٠.
١١. بيانات من دائرة بلدية النجف، ٢٠٢٣.
١٢. جغرافية النجف، موقع مكتبة الروضة الحيدرية الالكتروني، ٢٠١٨.
١٣. الجهاز المركزي للإحصاء، النجف، وزارة التخطيط، ٢٠٢٢.
١٤. حمدي عبد العظيم، دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية، الطبعة الرابعة، ٢٠٠٦.
١٥. خالد وليد السبول، المرشد في الأمن والسلامة الفندقية، الطبعة ١، دار الوراق للنشر، ٢٠٠٤.
١٦. روشان مفيد بوظ، اساسيات الإدارة الفندقية، الطبعة ١، الاكاديميون للنشر والتوزيع، الأردن، ٢٠١٤.
١٧. زينب صالح الأشوح، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات، الطبعة ١، المجموعة العربية، مصر، ٢٠١٦.
١٨. سعيد البطوطي، التسويق السياحي، الطبعة ١، مكتبة الانجلو المصرية، ٢٠١٢.
١٩. سلمان باقر وفيصل كريم، مرتكزات السياحة الدينية في النجف وسبل تطويرها، مجلة معين، العدد ٤، ٢٠١٥.
٢٠. صباح اسطيفان كجة جي، اعداد دراسات الجدوى الاقتصادية لمشاريع التنمية، بغداد، ٢٠٠٨.
٢١. صبحي احمد خلف، التمثيل الكارتوكرافيا لحركة السياحة الدينية في العراق، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد ٢، ٢٠٢٠.
٢٢. صلاح الدين حسن السيسى، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، الطبعة ١، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، ٢٠١٠.





٢٣. عادل طه فايد، دراسات الجدوى (التقويم المحاسبي والاقتصادي للمشروعات)، المنظمة العربية للتنمية الإدارية للنشر، مصر، ٢٠١١.
٢٤. عامر خربوطلي، ريادة الأعمال وإدارة المشروعات الصغيرة والمتوسطة، الجامعة الافتراضية السورية للنشر، سوريا، ٢٠١٨.
٢٥. عبد الأمير عبد كاظم زوين، إدارة الفنادق، الطبعة ١، المكتبة الأكاديمية للنشر، ٢٠٠٩.
٢٦. عبد العزيز السيد مصطفى، دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية، ٢٠١٢.
٢٧. عبد القادر محمد عبد القادر عطية، دراسات الجدوى التجارية والاقتصادية والاجتماعية مع مشروعات bot، الطبعة ١، الدار الجامعية، مصر، ٢٠٠٥.
٢٨. عيسى قداه، دراسة جدوى المشروعات.
٢٩. فهمي مصطفى الشيخ، التحليل المالي، الطبعة ١، ٢٠٠٨.
٣٠. قصي قحطان خليفة، إدارة الموارد البشرية في المنشآت السياحية الفندقية، عمان، ٢٠١٥.
٣١. كاظم جاسم العيساوي، دراسات الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات، الطبعة ١، دار المناهج للنشر والتوزيع، الاردن، ٢٠١٣.
٣٢. ليلي بو حديد والهام يحياوي، تقييم جودة الخدمات الفندقية ومستوى رضا الزبائن، مجلة إدارة الاعمال والدراسات الاقتصادية، العدد ٤، الجزائر، ٢٠١٦.
٣٣. محمد ايمن عبد اللطيف، الأصول العلمية لدراسات جدوى مشاريع الاستثمار، الطبعة ٣، كلية التجارة، مصر، ٢٠١٧.
٣٤. مصطفى يوسف كافي، إدارة الأمن والسلامة الفندقية، دار مؤسسة رسلان، سوريا، ٢٠١١.





٣٥. مصطفى يوسف كافي، تقنيات دراسة الجدوى الاقتصادية، دار ومؤسسة رسلان للطباعة والنشر والتوزيع، سوريا، ٢٠٠٩.
٣٦. مصطفى يوسف كافي، فلسفة اقتصاد السياحة والسفر، الطبعة ١، دار ومكتبة الحامد لنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٦.
٣٧. الموجز الاحصائي نجف ٢٠٢٢، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء.
٣٨. مؤيد عبد الحسين فضل، تقييم وادارة المشروعات المتوسطة والكبيرة، الطبعة ١، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٩.
٣٩. نائل موسى سرحان، مبادئ إدارة الفنادق، دار غيداء للنشر، عمان، ٢٠١١.
٤٠. هناء حمود وعلي ربيع، دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع المجمع السياحي (على بحيرة السد العظيم)، المجلة العراقية، العدد ٢٩، ٢٠١١.
٤١. يوحنا عبد الادم وسلمان اللوزي، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم كفاءة أداء المنظمات، الطبعة ٢، دار المسيرة للنشر، عمان، ٢٠٠٥.
٤٢. يوسف عبدالله عبد وخالد عبدالحميد عبدالمجيد، دراسة الجدوى المالية التفصيلية للمشاريع الاستثمارية ودورها في اتخاذ القرار الاستثماري، مجلة الإدارة والاقتصاد، العدد ١١٥، ٢٠١٨.
٤٣. يوسف كافي ومصطفى كافي، ادارة المشاريع وحاضنات الأعمال، الطبعة ١، دار الوراق للنشر والتوزيع، الأردن، ٢٠٢٠.

