

دراسة الجدوى الاقتصادية لإنشاء فندق تراثي في دمشق القديمة

A feasibility study for the establishment of a heritage hotel in Old Damascus

مشروع أعد لنيل درجة الماجستير في إدارة الأعمال
(الإدارة التنفيذية – توجه: إدارة مالية)

إعداد الطالب
محمد أكرم محمد راتب الحمصي

إشراف الدكتور
ياسر كفا

العام الدراسي:

2022

ملخص البحث

يهدف هذا البحث بشكل رئيسي الى دراسة الجدوى الاقتصادية من انشاء فندق تراثي في سورية تحت اسم "فندق الأكرم" في دمشق القديمة، تمت الدراسة على واقع القطاع السياحي في الجمهورية العربية السورية.

حيث تم الاعتماد جاهداً وبشكل دقيق على أرقام حقيقية اقتصادية، وتم عمل الدراسة للمشروع لمدة 10 سنوات، وبوجود معدل عائد مطلوب بنسبة 14% من المشروع، وتبين من خلال الدراسة التالي:

- ان للمشروع جدوى اقتصادية وفقاً لكافة المعايير المدروسة
- احتمالية الفشل للمشروع تكاد تكون معدومة
- وتبين أن انشاء الفندق التراثي سيزيد فرص العمل في السوق السورية بعدد لا بأس به من العمالة.

الكلمات المفتاحية :

" مشروع، جدوى، مالية، اقتصادية، تسويقية "

Abstract

The main objective of the research is to study the economic feasibility of establishing a heritage hotel in Syria under the name “Al Akram Hotel” in Old Damascus. The study was conducted on the reality of the tourism sector in the Syrian Arab Republic.

Where it was striven to rely on real economic figures, and the study of the project was carried out for 10 years, and with a required rate of return of 14% from the project.

The study showed the following:

- The project is economically feasible according to all studied criteria.
- The probability of failure of the project is almost non-existent.
- Establishing the heritage hotel will increase job opportunities in the Syrian market.

Keywords:

“ project, feasibility, financial, economic, marketing “

إهداء

الى والدي ووالدتي سندي في الحياة.

الى أخواتي عبير وأريج ومرح الداعمين لي دائماً.

الى أخي وصديقي المقرب أغيد القصير وزوجته عائشة صافي الداعمين لي دائماً.

والى كل من كان عوناً لي خلال فترة الدراسة حتى إتمام هذه الرسالة.

الى جميع أساتذة ودكاترة المعهد العالي لإدارة الأعمال.

وخاصة دكاترة القسم المالي

الدكتور الفاضل ياسر كفا الذي كان له الدور الكبير في اخراج هذه الرسالة.

الدكتورة الفاضلة منال الموصلي التي قدمت لنا النصح والإرشاد دائماً.

الدكتور الفاضل راغب الغصين الذي قدم لنا مادة دراسة الجدوى.

الفهرس:

ملخص البحث	2
الكلمات المفتاحية :	2
Abstract	3
إهداء	4
الفهرس:	5
فهرس الجداول:	7
فهرس الأشكال:	7
مقدمة الدراسة:	10
مشكلة البحث:	10
أهمية البحث:	11
حدود البحث:	11
أهداف البحث:	11
1. الفصل الاول: دراسة الجدوى التسويقية Marketing feasibility study :.....	13
فكرة المشروع	13
تحديد درجة حرية السوق:	14
دراسة السوق: (العرض والطلب)	14
جوانب العرض والطلب:	14
تحليل SWOT التالي:	15
أعداد الفئة المستهدفة:	16
دراسة حجم الطلب:	18
حصة المشروع من السوق:	19
تحليل سياسات المنتج والتسعير:	20
مواصفات المشروع:	20

21	الوسائل التسويقية:
23	2. الفصل الثاني: دراسة الجدوى البيئية Environmental Feasibility Study :
23	الظروف المحيطة بالمشروع:
24	3. الفصل الثالث: دراسة الجدوى القانونية Legal Feasibility Study :
24	الشكل القانوني للفندق:
26	4. الفصل الرابع: دراسة الجدوى التمويلية Funding feasibility study :
27	5. الفصل الخامس: دراسة الجدوى الفنية Technical feasibility study :
27	المخطط الزمني لإنجاز المشروع:
28	اسم وعنوان المشروع:
28	الاحتياجات الانشائية للمشروع:
57	تكاليف التشغيل:
63	تكاليف التأسيس والاستثمار الأولي للمشروع:
65	6. الفصل السادس: دراسة الجدوى المالية Financial feasibility study :
65	المصاريف:
71	الإيرادات:
75	قائمة الدخل:
76	تحليل الحساسية:
76	السيناريو الأساسي:
77	السيناريو الثاني:
78	السيناريو الثالث:
80	7. أهم النتائج التي توصل إليها البحث:
80	8. التوصيات والمقترحات:
80	9. المراجع:

فهرس الجداول:

15.....	جدول رقم (1) تحليل SOWT
16.....	جدول رقم (2) عدد سكان سورية
26.....	جدول رقم (3) الفوائد المترتبة على المشروع من القرض
28.....	جدول رقم (4) نفقات التأسيس (الرسوم وتكاليف الدراسات)
29.....	جدول رقم (5) تكاليف أراضي ومباني
29.....	جدول رقم (6) تكاليف الطينة
29.....	جدول رقم (7) تكاليف البلاط
30.....	جدول رقم (8) تكاليف الحجر
30.....	جدول رقم (9) تكاليف الصحية
32.....	جدول رقم (10) تكاليف الكهرباء
34.....	جدول رقم (11) تكاليف النجارة الخشبية
35.....	جدول رقم (12) تكاليف أعمال الغزل
35.....	جدول رقم (13) تكاليف التكييف
36.....	جدول رقم (14) تكاليف الدهان
36.....	جدول رقم (15) تكاليف ترميم مختلفة
37.....	جدول رقم (16) تكاليف الأثاث والمفروشات للغرف
38.....	جدول رقم (17) تكاليف الأثاث الليوان والاستقبال
41.....	جدول رقم (18) تكاليف الأثاث التراس وأماكن الخدمات
41.....	جدول رقم (19) تكاليف الأثاث مفروشات للإدارة والمحاسبة
42.....	جدول رقم (20) تكاليف الأثاث مفروشات المطعم
43.....	جدول رقم (21) تكاليف التجهيزات والمعدات للمطبخ
44.....	جدول رقم (22) تكاليف التجهيزات والمعدات للمطعم
47.....	جدول رقم (23) تكاليف التجهيزات والمعدات العامة
47.....	جدول رقم (24) تكاليف وسائط النقل
48.....	جدول رقم (25) إجمالي التكاليف الثابتة والمعدات العامة
51.....	جدول رقم (26) اهتلاك الأصول الثابتة خلال سنوات المشروع
53.....	جدول رقم (27) مكونات الفطور الصباحي
54.....	جدول رقم (28) تكلفة الفطور الصباحي الشهري

54.....	جدول رقم (29) تكلفة المواد الموضوعة في الغرفة الواحدة.
55.....	جدول رقم (30) تكلفة المواد الموضوعة في الغرف لشهر واحد.
56.....	جدول رقم (31) تكلفة المستلزمات السلعية لمدة شهر واحد.
58.....	جدول رقم (32) تكاليف العمالة خلال فترة تأسيس المشروع.
59.....	جدول رقم (33) تكاليف الإداريين السنوية.
60.....	جدول رقم (34) تكاليف عمال الإنتاج السنوية.
61.....	جدول رقم (35) تكاليف الإداريين لمدة عشر سنوات.
62.....	جدول رقم (36) تكاليف عمال الإنتاج لمدة عشر سنوات.
63.....	جدول رقم (37) نفقات التأسيس.
63.....	جدول رقم (38) راس المال العامل.
64.....	جدول رقم (39) إجمالي تكاليف الاستثمار الأولي.
65.....	جدول رقم (40) مصاريف الهاتف والانترنت السنوية.
66.....	جدول رقم (41) إجمالي تكاليف الإنتاج الثابتة للمشروع.
66.....	جدول رقم (42) إجمالي المصاريف الإدارية لمدة سنة.
67.....	جدول رقم (43) إجمالي المصاريف الخدمية لمدة سنة.
67.....	جدول رقم (44) إجمالي المصاريف التسويقية لمدة سنة.
67.....	جدول رقم (45) إجمالي مصاريف الطاقة لمدة سنة.
68.....	جدول رقم (46) إجمالي تكاليف الإنتاج المتغيرة للمشروع.
69.....	جدول رقم (47) إجمالي تكاليف الإنتاج السنوية خلال سنوات حياة المشروع.
71.....	جدول رقم (48) وسطي ايراد الغرف السنوي.
72.....	جدول رقم (49) وسطي إيرادات الفندق الأخرى.
73.....	جدول رقم (50) إجمالي الإيرادات السنة الأولى للمشروع.
73.....	جدول رقم (51) إجمالي الإيرادات السنوية خلال سنوات حياة المشروع.
75.....	جدول رقم (52) قائمة الدخل للأعوام 2023 – 2028
76.....	جدول رقم (53) حساب المؤشرات المالية للسيناريو الأساسي.
77.....	جدول رقم (54) نتيجة المؤشرات المالية للسيناريو الأساسي.
77.....	جدول رقم (55) نتيجة المؤشرات المالية للسيناريو الثاني (المتفائل).
78.....	جدول رقم (56) نتيجة المؤشرات المالية للسيناريو الثاني (المتفائل).
78.....	جدول رقم (57) نتيجة المؤشرات المالية للسيناريو الثالث (المتشائم).
79.....	جدول رقم (58) نتيجة المؤشرات المالية للسيناريو الثالث.

فهرس الأشكال:

19	رسم توضيحي 1 حصة الفندق السوقية بناءً على عدد الغرف المتاحة
27	رسم توضيحي 2 المخطط الزمني لإنجاز المشروع
50	رسم توضيحي 3 توزيع تكاليف الاصول
57	رسم توضيحي 4 الهيكل التنظيمي لجميع موظفين الفندق
64	رسم توضيحي 5 توزيع تكاليف الاستثمار الأولي

مقدمة الدراسة:

يمكننا القول إن السياحة هي صناعة المستقبل، ولذلك فهي حاجة أساسية لتقدم سورية وتنميتها في القرن الحالي، حيث يشهد العالم اليوم تغيرات كبيرة وسريعة في كل المجالات الاجتماعية والاقتصادية، ونظراً لأهمية القطاع السياحي، وما يعرضه من مصادر تحقيق الإيرادات في الدول المتقدمة، حيث يمثل نسبة كبيرة من الدخل القومي لهذه الدول فهو مصدر هام من مصادر العملة الصعبة ومجال خصب للاستثمارات كما أن للسياحة دور كبير في خلق فرص للعمل والقضاء على البطالة.

انطلقت فكرة البحث من أهمية الخدمات الفندقية بوصفها من أهم الأنشطة التي تركز عليها عملية التقدم الاقتصادي في الدول ولاسيما في الدول النامية، ولما لها من تأثير مباشر في حركة التجارة فيها، وبكونها واحدة من الصناعات التشابكية التي تسهم في إنعاش جميع الصناعات المرتبطة معها التي تقوم مجتمعة بزيادة الدخل القومي للبلد.

لذا جاءت فكرة البحث لدراسة جدوى (إنشاء فندق تراثي في دمشق القديمة)، إحدى مشاريع الصناعات الانشائية التي تسهم من تطوير حركة العمران في البلد، والمطلوب إثباته هل أن إقامة هذا المشروع التي تمت دراسته ذات جدوى اقتصادية تكفي لأن تجعل المستثمر في الجانب الأمين في المستقبل؟

وهل أن مردودات المشروع كافية لتغطية كافة المصاريف والكلف المنفقة عليه بالإضافة الى وجود مجال كاف من الربح ايضاً بموجب الأسس والمعايير المعتمدة بدراسات الجدوى الاقتصادية للمشاريع؟

مشكلة البحث:

لا تزال صناعة السياحة في سورية تواجه الكثير من الصعوبات التي حالت حتى الآن دون وصولها إلى المستوى المطلوب الذي يلائم ما تمتلكه من المقومات الكثيرة التي تجعل منها دولة رائدة في مجال السياحة، وذلك لأنها لم تحتل في الماضي موقعها المطلوب كصناعة ذات أولوية.

وعلى الرغم من زيادة أعداد السكان في محافظة دمشق التي ينجم عنها إنشاء العديد من المجمعات السكنية الجديدة وما يترتب عليها من حاجة هذه المجمعات السكنية الجديدة الى وجود فندق تراثي لضمان تقديم أفضل الخدمات للمواطن السوري والوافدين اليها من زوار وغيرهم وعلى هذا الأساس نرى ضرورة إنشاء فندق تراثي حديث.

حيث يهدف هذا البحث بشكل أساسي لدراسة هل يوجد جدوى اقتصادية من تأسيس فندق تراثي في دمشق القديمة، مناقشاً التساؤل الأساسي التالي:

- هل يوجد جدوى اقتصادية من تأسيس فندق تراثي في دمشق القديمة.

والتساؤلات الفرعية التالية:

- هل يوجد جدوى اقتصادية – تسويقية من تأسيس فندق تراثي في دمشق القديمة.
- هل يوجد جدوى اقتصادية – بيئية من تأسيس فندق تراثي في دمشق القديمة.
- هل يوجد جدوى اقتصادية – قانونية من تأسيس فندق تراثي في دمشق القديمة.
- هل يوجد جدوى اقتصادية – تمويلية من تأسيس فندق تراثي في دمشق القديمة.
- هل يوجد جدوى اقتصادية – فنية من تأسيس فندق تراثي في دمشق القديمة.
- هل يوجد جدوى اقتصادية – مالية من تأسيس فندق تراثي في دمشق القديمة.

أهمية البحث:

تكمن أهمية البحث في أنه سيحاول إلقاء الضوء على جدوى تأسيس فندق تراثي في دمشق القديمة، كما تبرز أهميته من خلال التالي:

1. أهمية علمية:
من خلال دراسة وعرض الخطوات الرئيسية لإعداد دراسة الجدوى الاقتصادية بمكوناتها المتنوعة.
2. أهمية عملية:
من خلال القيام بدراسة جدوى تأسيس الفندق التراثي في دمشق القديمة، وبيان الجدوى لها من النواحي: التسويقية، البيئية، القانونية، التمويلية، الفنية، المالية.

حدود البحث:

ان حدود هذا البحث تتمثل بالتالي:

- حدود مكانية: تتمثل في مكان انشاء الفندق في محافظة دمشق القديمة – باب توما – بجانب فندق حنانيا.
- حدود زمانية: تتمثل بفترة عمر المشروع وهي 10 سنوات.

أهداف البحث:

بيان الجدوى الاقتصادية من تأسيس الفندق التراثي في دمشق القديمة، والعمل على التعريف بنقاط القوة والضعف لهذا المشروع، وبالتالي معرفة الجدوى الاقتصادية من تأسيس فندق الأكرم.

وسيتّم تناول هذه الدراسة من خلال النواحي التالية:

1. دراسة الجدوى التسويقية Marketing feasibility study
2. دراسة الجدوى البيئية Environmental Feasibility Study
3. دراسة الجدوى القانونية Legal Feasibility Study
4. دراسة الجدوى التمويلية Funding feasibility study
5. دراسة الجدوى الفنية Technical feasibility study
6. دراسة الجدوى المالية Financial feasibility study

الفصل الاول: دراسة الجدوى التسويقية Marketing feasibility study:

فكرة المشروع

يحتل التسويق دوراً ريادياً في النشاطات الإدارية والفنية للصناعات المختلفة، ومنها صناعة الخدمات وبشكل خاص بالقطاع السياحي والفندقي الذي يعتمد على إشباع حاجات وميول واتجاهات الضيوف الحاليين والمرتقبين وتوجيه الجهود المختلفة والتنسيق داخل المؤسسة الفندقية لتقديم أفضل المنتجات الممكنة لهم وبطريقة تتوافق مع رغباتهم وتعكس الصورة الذهنية المرسومة لها ضمن الموارد المتاحة.

ونظراً لأهمية صناعة السياحة والفنادق بشكل خاص في تحقيق الأهداف الاقتصادية الوطنية، فإن السياسات العامة للدول أصبحت تتجه إيجابياً نحو استقطاب واجتذاب الضيوف من خلال تقديم الحوافز والتسهيلات التي من شأنها إنشاء مشاريع سياحية وفندقية تساهم في تنشيط الحركة الفندقية دولياً، ونتيجة للجهود الفردية والمشاركة بين الجهات والبيئات والمنظمات المختلفة في كلا القطاعين الحكومي والخاص لدى الكثير من الدول لإنشاء مؤسسات فندقية توفر وسائل الراحة والاستجمام والتسهيلات والخدمات المساندة للمستخدمين، والذي نتج عنه خلق بيئة تنافسية بين تلك المؤسسات. ونتيجة لذلك فقد أولت إدارة الفندق أهمية خاصة لدراسة الجدوى التسويقية وإشباع حاجات وميول وتوقعات ورغبات الضيوف باعتبارهم أساساً لوجود الفندق وسبب وجودها ونجاحها، لذا أصبح من الضروري عليهم فهم المتغيرات المختلفة للسوق المستهدفة، وهذا يتطلب إدراك الدور الهام والمساهمة التي يقدمها التسويق في دراسة وإشباع حاجات الضيوف بطريقة أفضل من المنافسين باستخدام الأساليب والعناصر التسويقية التي تتناسب مع الأهداف وتساعد على تحقيقها من خلال الاستخدام الأمثل لعوامل الإنتاج التي تتحقق بأواصر الجدوى التسويقية، فتساعد على إعطاء القدرة على مواجهة الأزمات وإيجاد الحلول المناسبة لها.

وبناءً عليه يتم اتخاذ القرار المناسب أما بالاستمرارية بدراسة جدوى المشروع (إذا كانت النتائج إيجابية) أو بالانتقال إلى دراسة (إمكانية تنفيذ الفكرة فنياً) أي إن مخرجات الدراسة التسويقية في هذا الوضع تمثل الأساس لدراسة الجدوى الفنية للمشروع وما يليها من دراسات، وإذا كانت نتائج الدراسة التسويقية غير مشجعة فيتخذ قرار بالتوقف عن استكمال مراحل دراسة الجدوى ويبدأ البحث مرة أخرى عن أفكار جديدة ومناسبة وملائمة، تساهم في بناء الهيكل التنظيمي بشكل صحيح لغرض تقديم أفضل الخدمات داخل السوق السياحي والفندقي المستهدف وتجاوز الأزمات وإدارتها بشكل فاعل بالاتجاه الإيجابي والفعال.

تحديد درجة حرية السوق:

ان السوق السورية بالنسبة لواقع الفنادق التراثية هو سوق منافسة، حيث انه يوجد عدد مقبول من الفنادق المنافسة، والاسعار محددة بدقة بينها.

دراسة السوق: (العرض والطلب)

جوانب العرض والطلب:

يتأثر الطلب على الخدمات الفندقية بمجموعة من المحددات والعوامل يكمن أهمها في المجموع الإجمالي لأعداد السياح الوافدين الى المنطقة، المواطنين منهم والأجانب.

واستناداً لواقع الخدمات الفندقية في سورية عموماً وفي دمشق خصوصاً، حيث أن أعداد الزائرين ارتفعت إلى 750 ألفاً في النصف الأول من عام 2022 من 570 ألفاً في الفترة نفسها من عام 2021 والسبب في ذلك تخفيف قيود السفر بسبب فيروس كورونا.

حيث تم تحقيق 750 ألف قادم في الستة الأشهر الأولى من هذا العام مقارنة بنحو 570 ألف قادم عن عام 2021، ومن المتوقع تحقيق أرقام أكبر ومن الممكن أن تصل لمليون قادم خلال النصف الثاني من العام 2022.

حيث أنه تم توافد على البلاد قرابة 100 ألف عراقي إضافة إلى لبنانيين وآخرين لكن العدد الأكبر كان من أبناء البلد المقيمين بالخارج¹.

وفي هذه الدراسة سوف نكمل العمل تبعاً لأعداد السياح القادمين من الخارج والمواطنين المقيمين فيا.

¹ تقرير نشرته وكالة رويترز عن واقع السياحة في سورية (www.syria.tv)

ولدراسة البيئة المحيطة والظروف الاجتماعية والسياسية والاقتصادية أيضاً المؤثرة على المشروع نذكر

تحليل SWOT التالي:

نقاط القوة	نقاط الضعف
أسعار مناسبة للغرف وتشمل إفطار بوفيه	عدم وجود موقع أو بريد إلكتروني رسمي للفندق للحجز والتسويق.
جودة عالية للخدمة	عدم وجود مكان لركن السيارات
التصميم الداخلي والخارجي المتميز للفندق	عدم الاستقرار الاقتصادي في البلد، والطلب الموسمي للفندق
الموظفين المدربين تدريباً جيداً	
الأثاث والإضاءة والتحف متناسقة مع التصميم بكل تفاصيله	
نقاط الفرص	نقاط التهديد
وجود عدد من المناطق الأثرية القريبة والتي يمكن استخدامها في التسويق للفندق.	زيادة مستويات أسعار السلع والمواد الخام التي يحتاجها الفندق، وكذلك زيادة أسعار الطاقة المستخدمة مما يزيد من عبء المصروفات على ميزانية الفندق.
يعزز ارتباط الذاكرة المكانية للزوار والنزلاء في الفندق.	انخفاض مستويات نظافة الشوارع المحيطة.
إضافة عنصر الطبيعة والإضاءة الطبيعية	

جدول رقم (1) تحليل SOWT.

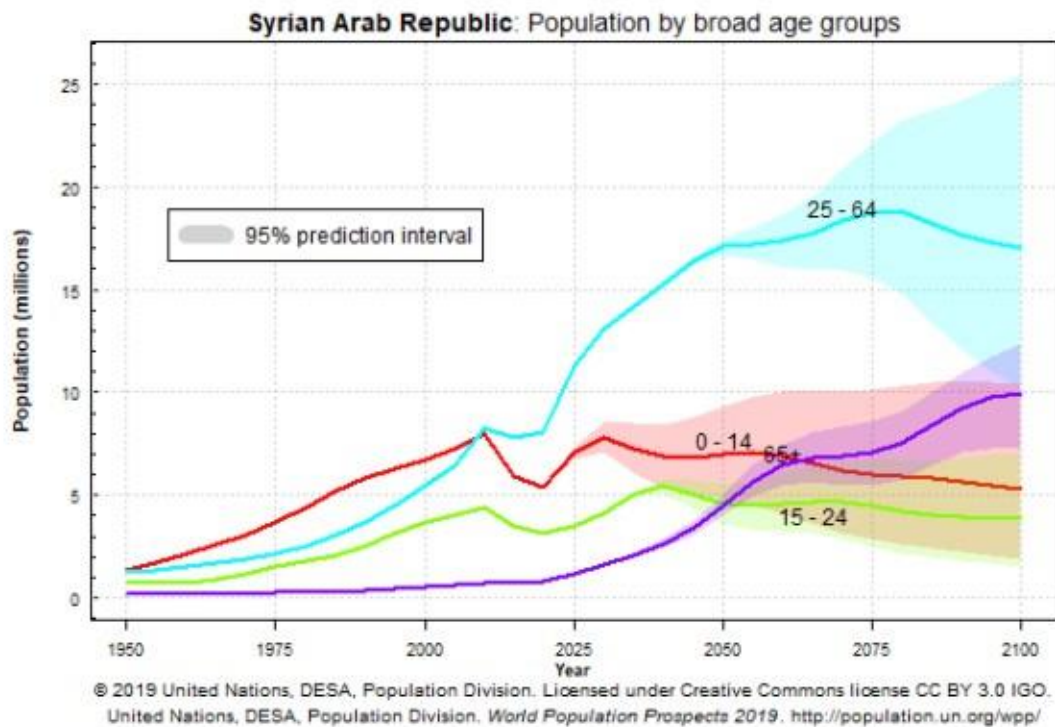
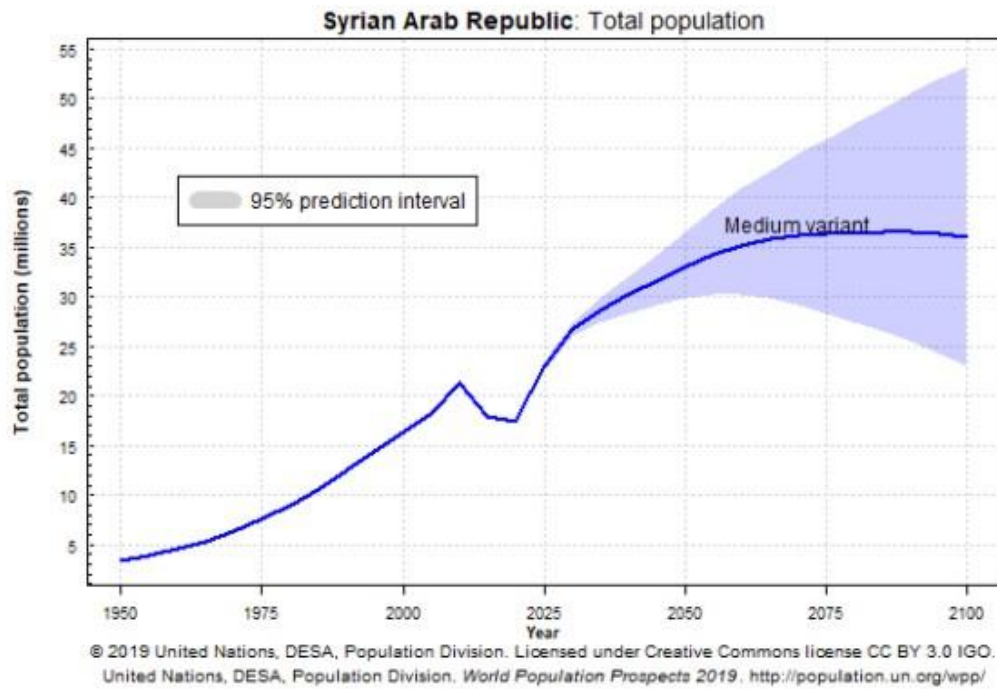
أعداد الفئة المستهدفة:

ان عدد سكان سورية: انخفض من 21.4 مليون نسمة في العام 2010 الى 17.5 مليون نسمة² في العام 2020 وهم الأشخاص المتواجدون ضمن المناطق الآمنة والمدن الرئيسية.

<u>2005</u>	<u>2010</u>	<u>2015</u>	<u>2020</u>	<u>2025</u>	<u>2030</u>	<u>2035</u>	<u>العام</u>
18.295	21.363	17.997	17.501	23.062	26.677	28.580	عدد السكان
2.17%	2.78%	2.30%	0.20%	4.25%	2.56%	1.64%	معدل النمو

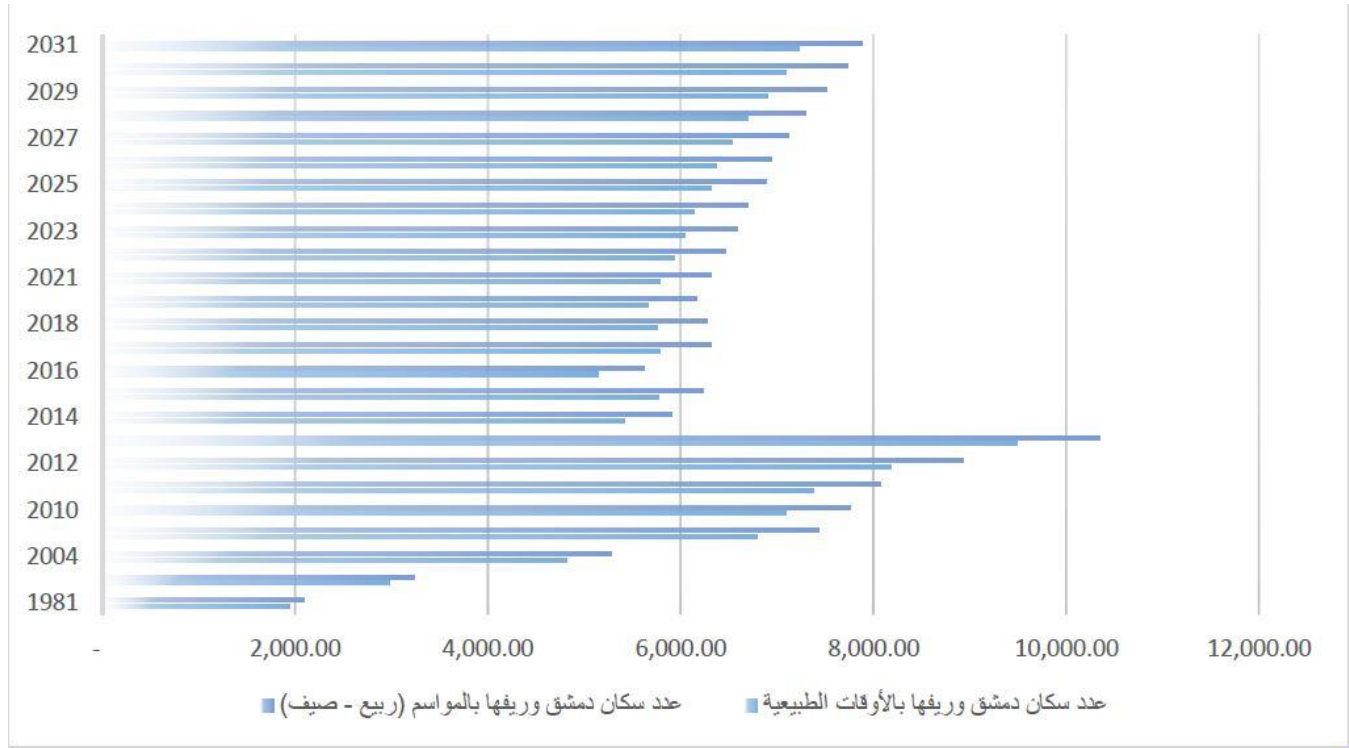
جدول رقم (2) عدد سكان سورية

² حساب وسطي السكان ما بين (المكتب المركزي للإحصاء، 2018)،



CIA, World Factbook, Syria, 2018. ³

واعتماداً على عدة مراجع تبين أن عدد سكان دمشق وريفها بالأوقات الطبيعية بحدود 5.5 مليون نسمة³ أما في فترة المواسم فبحدود 6.3 مليون نسمة كما يبين الشكل التالي:



دراسة حجم الطلب

بناءً على المقابلات الشخصية التي تمت، وبعد معرفة أن أعداد السائحين الى سورية في نمو مستمر حسب ما تم ذكره سابقاً بأن اعداد السائحين في النصف الأول من عام 2022 كان 750.000 سائح.

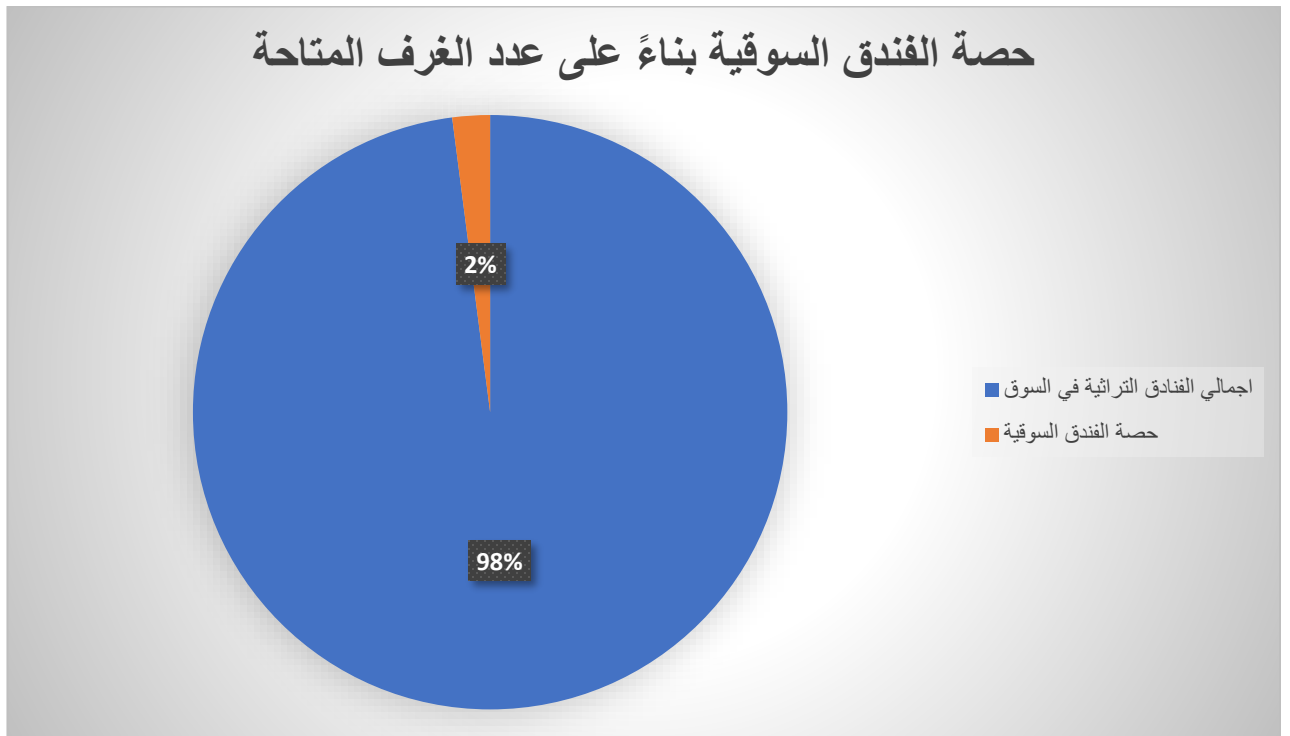
وحسب البيانات الموضحة في موقع وزارة السياحة يوجد 82 فندق، و36 فندق تراثي في دمشق⁴.

تم تقدير حجم الطلب باعتبار معدل النمو السكاني 2.5%، وباعتبار أن توقعات نمو القطاع السياح في نمو مستمر بنسبة أقلها 7.5% فيكون معدل نمو الطلب السنوي 10%.

⁴ <http://www.syriatourism.org>

حصة المشروع من السوق:

باعتبار أن عدد الفنادق التراثية في دمشق 36 حسب موقع وزارة السياحة، ومتوسط عدد الغرف 20 غرفة فيكون حجم السوق 720 وباعتبار عدد غرف الفندق قيد الدراسة 15 غرفة فتكون حصة المشروع من السوق على الشكل التالي:



رسم توضيحي 1 حصة الفندق السوقية بناءً على عدد الغرف المتاحة

تحليل سياسات المنتج والتسعير:

بالنسبة للمنتج:

يسعى الفندق الى تقديم خدمات فندقية وسياحية متكاملة وتقديم خدمات ذات جودة كبيرة، اما مصادر خلق الخدمات فتكون بالتنسيق بين متخذي القرار وقسم التسويق، بالاعتماد على اراء وطلبات الزبائن من اجل خلق خدمات ذات جودة وتصميم جيد وكفاءة في التقديم، وتكون هناك تحسينات مستمرة في الخدمات بالاعتماد على شكاوي وملاحظات الزبائن.

بالنسبة للتسعير:

يسعى الفندق الى استراتيجية التسعير التي تناسب مختلف شرائح المجتمع بالرغم من ارتفاع أسعار الخدمات المقدمة، حيث يبرر ذلك بمدى جودة الخدمة.

وبقصد التأقلم مع معطيات السوق التي يواجهها الفندق، يتبع سياسات تسعيرية مختلفة في تسعير خدماته الا انه يعتمد بالدرجة الأولى على التسعير التمييزي، حيث ان طبيعة جودة الخدمة هي التي تحدد سعرها، فمثلا الغرف التي لها منظر افضل لها سعر اعلى، وحجز غرفة بخدمات إضافية يقابله زيادة في السعر.

مواصفات المشروع:

يتألف المشروع من:

- 15 جناح رئيسي.
- مطعم رئيسي يقدم أشهى أطباق الطعام (شرقي وغربي)
- أرض الديار.
- مصلى.
- مكتب الاستقبال.
- مكتب عدد 2 للإدارة.

الوسائل التسويقية:

يقوم الفندق بتقديم مزيج تسويقي متميز الى جميع شرائح المجتمع، وهذا من اجل تحقيق صورة ذهنية جيدة لدى عملائها الحاليين والمرتقبين.

الترويج:

يعتبر الترويج عنصراً مهماً من عناصر المزيج التسويقي للفندق، حيث يمكنها من الاتصال مع العملاء وجذبهم وتشجيعهم على التعامل معها وشراء خدماتها، ويستخدم الفندق عدة أدوات للترويج منها:

- الإعلان: حيث يستخدم الفندق الإعلان في الانترنت.
- مواقع التواصل الاجتماعي: حيث يولي الفندق أهمية كبيرة لمواقع التواصل الاجتماعي حيث له صفحات في كل من Facebook, Instagram، ويتم عرض مختلف أنشطة الفندق والخدمات المقدمة والعروض الجديدة وفترات التخفيضات.

الأفراد:

يتولى تقديم الخدمات السياحية للفندق عدد من الموظفين الذين يتحلون بمجموعة من الصفات المميزة منها الانضباط، اللباقة في التعامل، الهيئة الحسنة والاحترام كما يمتازون بالمعرفة والثقافة السياحية. حيث عملية توظيفهم تتم بناء على مستوى قدراتهم المعرفية وخبرتهم وكذلك الاخذ بعين الاعتبار كونهم مؤهلون علمياً باعتبارهم متخرجين جامعيين متخصصين بالمجال الفندقي وهذا من شأنه أن يعزز علاقة الفندق بالعملاء من خلال خدمات ذات جودة ترضي توقعاتهم.

العمليات:

يعتبر مسئول الفندق ان كل عناصر الدليل المادي تؤثر بصورة مباشرة على صورة الفندق ككل وتتمثل أهم العمليات والإجراءات الخاصة بتقديم الخدمات السياحية فيما يلي:

- الحجز: حجز الغرفة في فندق وغير ذلك من الخدمات الاضافية.
- الفاتورة: وتعتبر خدمة هامة حيث تقدم للزبون معلومات واضحة ووافية على ما يجب دفعه وكيفية دفعه

- طريقة الدفع: توفر هذه الخدمة أمام العميل عدة اختيارات في الطرق السهلة للشراء والدفع المناسب

ويستعمل الفندق تقريباً كافة الطرق المتاحة للدفع.

- الاستشارة: من خلال تقديم المعلومات اللازمة والنصائح المناسبة للعميل لتحقيق الاستفادة الجيدة من الخدمة.

- حسن الاستقبال: وتتضح من خلال اللطف والتعامل الحسن للموظفين مع العملاء.

البيئة المادية:

يعتمد الفندق في تقديم خدماته على مجموعة من المكونات المادية لتسهيل مهامه، ولكي يبقى العميل في وضع مريح الامر الذي يسمح بتشكيل صورة ذهنية مميزة عن الفندق مما يشجعه على التعامل معه مرة أخرى.

وموقعه الذي يعد استراتيجياً في وسط المدينة، بالإضافة الى ديكور الفندق من الداخل والخارج الذي يمتاز بالجاذبية والفخامة.

والمستوى العالي من النظافة، وبالإضافة الى وجود انترنت يمتاز بالسرعة العالية.

الفصل الثاني: دراسة الجدوى البيئية Environmental Feasibility Study

لدراسة الجدوى البيئية يجب دراسة البيئة الداخلية والخارجية المحيطة للمشروع، وبالتالي جميع العوامل التي تؤثر على المشروع.

الظروف المحيطة بالمشروع:

• الظروف الاقتصادية:

تتسم الفترة الحالية بظروف اقتصادية صعبة حيث تعاني البلاد من المنعكسات الاقتصادية السلبية للأزمة التي مرت على سورية منذ بداية عام 2011، والتي أثرت بشكل كبير على القدرة الشرائية للمواطنين. بالإضافة إلى تراجع جميع المؤشرات الاقتصادية على المستوى الكلي (الناتج المحلي الإجمالي، سعر الصرف) علاوةً على وجود حصار اقتصادي خانق أرخى بثقله على مختلف القطاعات الاقتصادية ومن بينها قطاع السياحة.

• الظروف الاجتماعية:

تأثرت البيئة الاجتماعية بدورها بالأزمة السورية حيث نجد هجرة كبيرة لفئة الشباب. كذلك فقد اضمحلت الطبقة الوسطى في المجتمع والتي كانت تعتبر صمام الأمان في المجتمع السوري، حيث بات المجتمع منقسماً الى فئتين: فئة معدومة لا تمتلك أدنى سبل للبقاء، والفئة المترفة التي يكون الميل الحدي لاستهلاك الكماليات لديها مرتفع غالباً، وهو ما سينعكس بالتالي على خيارات أي مشروع في تحديد الفئة المستهدفة.

• الظروف السياسية:

لا زالت البيئة السياسية تعاني من عدم استقرار بل وتشهد في كثير من الأحيان تصعيدات لا سيما فيما يتعلق بفرض العقوبات من قبل الاتحاد الأوروبي والولايات المتحدة.

• التأثير والتأثير في البيئة الخارجية:

بما أنه لا يوجد مخلفات للفندق، ولا يوجد أي أصوات مزعجة.

ويوجد كمية لا بأس بها من الأشجار الخضراء في الفندق.

لذلك نجد أن المشروع مجدي من الناحية البيئية.

الفصل الثالث: دراسة الجدوى القانونية Legal Feasibility Study:

الشكل القانوني للفندق:

الشكل القانوني للفندق سيكون شركة محدودة المسؤولية

وهي النوع الأول من الشركات التجارية في القانون السوري. وقد ظهرت الشركة محدودة المسؤولية في البداية في القرن الـ19 ميلادي في ألمانيا. ومن ثم انتشرت في أوروبا والعالم نظراً لأنها شركات تناسب الاستثمار في المشاريع الصغيرة التي تتألف من عدد قليل من الشركاء. وقد نظم القانون السوري أحكام هذه الشركة في قانون الشركات رقم 29 الصادر عام 2011 وإن من أهم خصائص الشركة المحدودة المسؤولية أن مسؤولية الشريك عن ديون الشركة محدودة بمقدار حصته في رأس مالها، أي أن تحديد المسؤولية الوارد في اسمها ينصرف فقط إلى تحديد مسؤولية الشركاء.

وإن رأس مال الشركة مقسم لحصص ويمنع تقديم العمل كحصة في رأس مال هذه الشركة، نظراً لأن العمل لا يمكن تقويمه بالمال ولا التنفيذ عليه من قبل دائني الشركة، وبما أنها من شركات الأموال التجارية فإن اسمها يجب أن يكون مستمد من غرضها ويتبع بعبارة محدودة المسؤولية.

ويجب إدراج مقدار رأس مال الشركة في جميع المطبوعات الصادرة عنها، وفي حال إهمال ذلك يعتبر الشركاء مسؤولين بكامل أموالهم بالتضامن عن التزامات الشركة تجاه الغير الذي تعامل مع الشركة من دون أن يبينوا له الشكل القانوني لها. ويحظر عليها ممارسة أعمال المصارف والتوفير والتأمين.

يجب أن تتضمن شهادة تسجيل الشركة الصادرة عن امين السجل المعلومات التالية:

- 1- رقم التسجيل
- 2- اسم الشركة
- 3- شكل الشركة القانوني
- 4- نوع الشركة
- 5- غاية الشركة
- 6- مدة الشركة
- 7- رأسمال الشركة
- 8- مركز الشركة
- 9- اسماء الاشخاص المخولين بالتوقيع عن الشركة وصلاحياتهم ومدة ولايتهم
- 10- القيود الواردة على حق الادارة أو التوقيع

الفصل الرابع: دراسة الجدوى التمويلية Funding feasibility study:

بالنسبة لتمويل المشروع فقد تم الاتفاق مع المصرف للحصول على قرض بنسبة 50% من قيمة تكاليف الاستثمار وبفائدة 14% سنوياً لمدة 10 سنوات، وبدون وجود أي سنوات سماحية، وبالتالي فكانت قيمة القرض الكلية حوالي (4.5) مليار ليرة سورية والقيمة التجميعية للفوائد على مدى السنوات الـ 10 حوالي (3.5) مليار ليرة سورية.

ولكن من خلال هذا القرض تم مجابهة الظروف الضبابية ومعدلات التضخم السائدة في السوق المحلي للجمهورية العربية السورية.

يبين الجدول الآتي الفوائد المترتبة على المشروع:

فائدة القرض 14%					
السنة	2023	2024	2025	2026	2027
قيمة القرض	4,504,902,460	4,054,412,214	3,603,921,968	3,153,431,722	2,702,941,476
القسط السنوي	450,490,246	450,490,246	450,490,246	450,490,246	450,490,246
الفوائد المستحقة	630,686,344	567,617,710	504,549,076	441,480,441	378,411,807
خدمة القرض: قسط + فوائد	1,081,176,590	1,018,107,956	955,039,322	891,970,687	828,902,053
الرصيد الباقي من القرض	4,054,412,214	3,603,921,968	3,153,431,722	2,702,941,476	2,252,451,230

مجموع	2028	2029	2030	2031	2032
2,252,451,230	1,801,960,984	1,351,470,738	900,980,492	450,490,246	
450,490,246	450,490,246	450,490,246	450,490,246	450,490,246	
315,343,172	252,274,538	189,205,903	126,137,269	63,068,634	3,468,774,894
765,833,418	702,764,784	639,696,149	576,627,515	513,558,880	
1,801,960,984	1,351,470,738	900,980,492	450,490,246	0	7,973,677,354

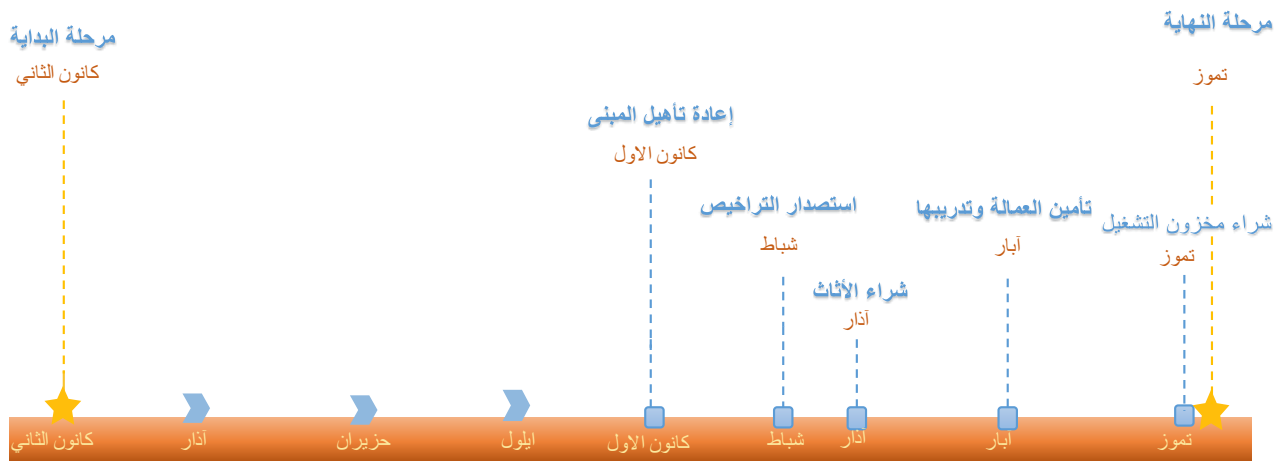
جدول رقم (3) الفوائد المترتبة على المشروع من القرض.

حيث تم اخذ مبلغ القرض على أساس 50% من تكاليف الاستثمار الاولي، وتم اخذ 50% الأخرى من راس المال الخاص (المدفوع).

الفصل الخامس: دراسة الجدوى الفنية Technical feasibility study:

المخطط الزمني لإنجاز المشروع:

عدد الأشهر	المخطط الزمني لإنجاز المشروع
12	إعادة تأهيل المبنى
2	استصدار التراخيص
1	شراء الأثاث والتجهيزات
2	تأمين العمالة وتدريبها
1	شراء مخزون التشغيل
18	Total



رسم توضيحي 2 المخطط الزمني لإنجاز المشروع

اسم وعنوان المشروع:

- فندق الأكرم، وسيتم اتخاذ عنوان إقامة المشروع في دمشق القديمة – باب توما – بجانب فندق حنانيا.

الاحتياجات الإنشائية للمشروع:

يبين الجدول التالي التكاليف المتعلقة بالعملية الإنشائية باعتبار أن وسطي سعر الصرف الليرة السورية مقابل الدولار الأميركي ضمن النشرة الرسمية بتاريخ 2022/08/01 = 2.814 ل.س. للدولار الأميركي الواحد.

- تكاليف استثمار المشروع:

وهي جميع النفقات الواجب صرفها على المشروع حتى يصبح قادر على الإنتاج وتسمى أيضاً رأس المال وتقسم تكاليف الاستثمار الى قسمين رئيسيين هما:

1- التكاليف الثابتة للمشروع وتسمى رأس المال الثابت وتتكون من مجموع الأصول الثابتة.

<u>نفقات التأسيس</u>	<u>القيمة</u>
رسوم و تكاليف التصاريح و الرخص	400,000,000
دراسات الجدوى و تصاميم هندسية	40,000,000
Total	440,000,000

جدول رقم (4) نفقات التأسيس (الرسوم وتكاليف الدراسات)

<u>تكاليف أراضي ومباني</u>	<u>القيمة</u>
ثمن شراء العقار	6,000,000,000
Total	6,000,000,000

جدول رقم (5) تكاليف أراضي ومباني

<u>تكاليف الطينة</u>	<u>سعر الوحدة</u>	<u>عدد الوحدات</u>	<u>سعر الإجمالي</u>
طينة كلسية جدران داخلية وخارجية	360,000	2000	720,000,000
Total			720,000,000

جدول رقم (6) تكاليف الطينة

<u>تكاليف البلاط</u>	<u>عدد الوحدات</u>	<u>سعر الوحدة</u>	<u>-</u>
تقديم وتركيب أرضيات حجرية ورخامية	950	76,000	72,200,000
برطاش الأبواب	22	2,000	44,000
تقديم وتركيب سيراميك الحمامات و المطبخ	450	36,000	16,200,000
Total			88,444,000

جدول رقم (7) تكاليف البلاط

<u>تكاليف الحجر</u>	<u>عدد الوحدات</u>	<u>سعر الوحدة</u>	<u>سعر الإجمالي</u>
تقديم وتركيب بحرة	1	24,000,000	24,000,000
تقديم وتركيب اكساء للأدراج	25	2,000	50,000
تقديم وتركيب واجهات حجرية	250	20,000	5,000,000
Total			29,050,000

جدول رقم (8) تكاليف الحجر

<u>تكاليف الصحية</u>	<u>الوحدة</u>	<u>عدد الوحدات</u>	<u>سعر الوحدة</u>	<u>سعر الإجمالي</u>
كرسي تواليت فرنجي معلق كبير	قطعة	18	1,200,000	21,600,000
عدة كرسي أرضي كبير	قطعة	18	64,000	1,152,000
خلاط كرسي فرنجي	قطعة	18	120,000	2,160,000
سكورة 8/3 غروهي	قطعة	18	22,000	396,000
بريش كروم 8/3 غروهي	قطعة	18	160,000	2,880,000
مغسلة غطس	مغسلة	18	200,000	3,600,000
ترس مغسلة غطس	ترس	18	400,000	7,200,000
خلاط مغسلة شك	قطعة	18	400,000	7,200,000
سكورة مغسلة 8/3	قطعة	36	22,000	792,000
سحابة دوش	قطعة	18	144,000	2,592,000
خلاط دوش	قطعة	18	480,000	8,640,000

528,000	24,000	22	قطعة	بلوعة 14*12
2,400,000	200,000	12	قطعة	ريكار رصاص
140,000	28,000	5	قطعة	ريكار بلاستيك
4,500,000	10,000	450	م/ط	بوازي صحية 2/1 انش
4,400,000	20,000	220	م/ط	بوازي صحية 4/3 انش
1,440,000	7,200	200	قطعة	كوع
240,000	1,200	200	قطعة	تية
180,000	1,200	150	قطعة	اكريك
280,000	2,800	100	قطعة	نقاصة
840,000	28,000	30	قطعة	شد وصل
112,000	2,800	40	قطعة	سن بعزق
198,000	3,600	55	قطعة	سن باكره
5,120,000	1,280,000	4	قطعة	خزانات مياه 3م2
1,440,000	1,440,000	1	قطعة	مضخة هدرفور 2 حصان
640,000	640,000	1	قطعة	مضخة سحب مياه 3/4 حصان
4,480,000	2,240,000	2	قطعة	قنينة ضغط 1000 لتر
60,000	12,000	5	قطعة	سكورة رئيسية
520,000	520,000	1	قطعة	اوتوماتيك هدرفور
500,000	10,000	50	م/ط	بوازي بلاستيك 2 انش

700,000	14,000	50	م/ط	بوارى بلاستيك 3 انش
3,000,000	20,000	150	م/ط	بوارى بلاستيك 4 انش
5,120,000	64,000	80	م/ط	بوارى بلاستيك 6 انش
1,152,000	25,600	45	قطعة	كوع
600,000	20,000	30	قطعة	تیه
680,000	34,000	20	قطعة	كوع مدفع
330,000	22,000	15	قطعة	كوع فاتح
120,000	12,000	10	قطعة	لاصق
16,000,000	16,000,000	1		دكتات + توربينات للمطبخ و الحمامات
32,000,000	32,000,000	1	مقطوعة	أجور صحية
145,932,000				Total

جدول رقم (9) تكاليف الصحية

تكاليف الكهرباء	الوحدة	عدد الوحدات	سعر الوحدة	سعر الإجمالي
بريز مفرد	قطعة	120	3,000	360,000
مفتاح مفرد	قطعة	60	5,000	300,000
ابليك جداري	قطعة	40	10,000	400,000
ابليك نازل	قطعة	22	10,000	220,000
لوحة كهرباء رئيسية	قطعة	1	1,000,000	1,000,000

750,000	500	1500	م/ط	كبلات كهرباء 1مم
1,500,000	1,000	1500	م/ط	كبلات كهرباء 1.5/1 مم
1,050,000	1,500	700	م/ط	كبلات كهرباء 2مم
66,000	2,000	33	م/ط	كبلات كهرباء 4مم
250,000	5,000	50	م/ط	كبلات كهرباء 10مم
300,000	20,000	15	م/ط	كبلات كهرباء 25مم
3,000,000	25,000	120	ربطة	تيب كهرباء
84,000	2,800	30	قطعة	شمير
195,000	6,500	30	قطعة	بلاك
10,000,000	500,000	20	قطعة	تريا
320,000	16,000	20	قطعة	قواطع 32 أمبير
1,920,000	120,000	16	قطعة	كلوب طاولة
140,000	28,000	5	قطعة	قاطع مجوز 32 أمبير
600,000	200,000	3		قاطع تري فاز 40 أمبير
2,000,000	2,000,000	1		تقديم وتركيب تمديدات التلفون
10,000,000	10,000,000	1	مقطوعة	أجور
34,455,000				Total

جدول رقم (10) تكاليف الكهرباء

تكاليف النجارة الخشبية	الوحدة	عدد الوحدات	سعر الوحدة	سعر الإجمالي
تقديم وتركيب كورنيش خشبي	م	126	200,000	25,200,000
تقديم طوان خشبي لأسقف الغرف	2م	442	150,000	66,300,000
تقديم وتركيب أبواب خشبية درفتين	قطعة	26	800,000	20,800,000
تقديم وتركيب أبواب خشبية درفة واحدة	قطعة	20	400,000	8,000,000
تقديم وتركيب نوافذ خشبية مع بللور دبل	قطعة	61	500,000	30,500,000
أعمال ترميم كتبيات و تلبيس خشبي	قطعة	15	350,000	5,250,000
تقديم وتركيب ادراج خشبية	قطعة	38	50,000	1,900,000
تقديم وتركيب طوبات أبواب	قطعة	46	20,000	920,000
تقديم وتركيب مسكات نوافذ	قطعة	61	25,000	1,525,000
تقديم وتركيب أقفال أبواب	قطعة	46	15,000	690,000
تقديم وتركيب مفصلات للأبواب	قطعة	46	25,000	1,150,000
تقديم وتركيب مفصلات للنوافذ	قطعة	61	25,000	1,525,000
تقديم وتركيب زجاج نوافذ ملون	2م	136	250,000	34,000,000
عريشة خشبية	1	1	10,000,000	10,000,000
Total				207,760,000

جدول رقم (11) تكاليف النجارة الخشبية

<u>تكاليف العزل</u>	<u>الوحدة</u>	<u>عدد الوحدات</u>	<u>سعر الوحدة</u>	<u>سعر الإجمالي</u>
عزل أرضية الحمامات	م2	40	32,000	1,280,000
عزل الجدران المحيطة	م2	600	32,000	19,200,000
Total				20,480,000

جدول رقم (12) تكاليف أعمال العزل

<u>تكاليف التكييف</u>	<u>الوحدة</u>	<u>عدد الوحدات</u>	<u>سعر الوحدة</u>	<u>سعر الإجمالي</u>
تمديد بايبات مخفية للمكيفات تحفير وتركيب		100	120,000	12,000,000
تمديد مصارف مكيفات	مقطوع	1	2,400,000	2,400,000
طاقة شمسية		1	16,000,000	16,000,000
مكيف 2طن	قطعة	20	7,560,000	151,200,000
Total				181,600,000

جدول رقم (13) تكاليف التكييف

<u>تكاليف الدهان</u>	<u>الوحدة</u>	<u>عدد الوحدات</u>	<u>سعر الوحدة</u>	<u>سعر الإجمالي</u>
أعمال الدهان للكورنيش الخشبي	م	126	48,000	6,048,000
أعمال الدهان للطوان الخشبي	م	442	48,000	21,216,000
أعمال الدهان للأبواب الخشبية	قطعة	46	400,000	18,400,000
أعمال الدهان للنوافذ الخشبية	قطعة	61	240,000	14,640,000
أعمال الدهان للإطارات الخشبية	قطعة	18	120,000	2,160,000
أعمال دهان الجدران والأسقف	م2	1500	32,000	48,000,000
Total				110,464,000

جدول رقم (14) تكاليف الدهان

<u>تكاليف ترميم مختلفة</u>	<u>الوحدة</u>	<u>عدد الوحدات</u>	<u>سعر الوحدة</u>	<u>سعر الإجمالي</u>
أعمال تنظيف واجهات حجرية بالرمل	م2	400	16,000	6,400,000
معالجة فواصل الحجر بالروبة	م2	400	16,000	6,400,000
Total				12,800,000

جدول رقم (15) تكاليف ترميم مختلفة

تكاليف الأثاث و المفروشات	عدد الوحدات	سويت	سعر الوحدة	سعر الإجمالي	ملاحظات و شرح
سرير عريض	2	15	880,000	26,400,000	200 x 120 cm
فرشة للسرير	2	15	800,000	24,000,000	
لحاف للسرير	2	15	160,000	4,800,000	
غطاء للسرير مفرد	4	15	160,000	9,600,000	
مخدة للسرير	6	15	80,000	7,200,000	
مسند	8	15	80,000	9,600,000	
لمبدير	2	15	160,000	4,800,000	ارتفاع 50 سم
لمبدير	1	15	200,000	3,000,000	ارتفاع 150 سم
أريكة	2	15	1,200,000	36,000,000	
مرآة ذات برواز خشبي موزاييك	1	15	2,400,000	36,000,000	
كرسي خشبي موزاييك قماش	2	15	2,400,000	72,000,000	
طاولة صغيرة خشبية	2	15	800,000	24,000,000	يوضع عليها اللمبدير
صندوق خشب موزاييك	1	15	4,000,000	60,000,000	قياس صغير
شمعدان صغير	2	15	64,000	1,920,000	
خزانة مع مرآة	1	15	5,600,000	84,000,000	
طاولة مكتب	1	15	3,600,000	54,000,000	
كرسي للمكتب	1	15	800,000	12,000,000	خشب مع قماش
طاولة توضع عليها الحقائب	1	15	480,000	7,200,000	
براد صغير	1	15	2,400,000	36,000,000	ميني بار
تلفزيون	1	15	2,800,000	42,000,000	مع رف للتلفزيون
ريسيفر	1	15	400,000	6,000,000	مع رف للريسيفر

جهاز هاتف	2	15	160,000	4,800,000	يوضع على الطاولة
سلة مهملات	1	15	16,000	240,000	في الغرفة
جهاز قاتل للحشرات	1	15	40,000	600,000	كهربائي
حاملة صابون جدارية	1	15	40,000	600,000	في حمام الغرفة
كأس جدارية حامل فرشاة الأسنان	1	15	40,000	600,000	في حمام الغرفة
مرآة موزاييك	1	15	480,000	7,200,000	في حمام الغرفة
حاملة رول محارم جدارية	1	15	16,000	240,000	في حمام الغرفة
سلة مهملات	2	15	16,000	480,000	في حمام الغرفة
ملطف جو	1	15	120,000	1,800,000	يعمل على البطاريات
مجفف للشعر	1	15	240,000	3,600,000	في حمام الغرفة
صندوق حديدي داخل الخزانة	1	15	2,400,000	36,000,000	للأمانات
Total				616,680,000	

جدول رقم (16) تكاليف الأثاث والمفروشات للغرف

تكاليف الأثاث الليوان والاستقبال	عدد الوحدات	سعر الوحدة	سعر الإجمالي	ملاحظات وشرح
صوفية	4	1,440,000	5,760,000	
مسند	12	80,000	960,000	
صندوق خشبي كبير	1	5,600,000	5,600,000	موزاييك
طاولة مستدير صغيرة	4	800,000	3,200,000	موزاييك
طاولة مستدير وسط	4	640,000	2,560,000	موزاييك
كرسي خشبي موزاييك قماش	4	2,400,000	9,600,000	

ثريا	2	960,000	1,920,000	بالسقف
صينية مزخرفة مستديرة	2	240,000	480,000	جدارية
مبخرة خشبية	4	120,000	480,000	صغيرة
مروحة كهربائية	2	480,000	960,000	توضع على الأرض
طاولة عليها لوح رخام	2	480,000	960,000	قماش
طاولة كبيرة	4	960,000	3,840,000	للفطور الصباحي
كرسي حديد مع قش	16	144,000	2,304,000	
صندوق خشبي	1	4,000,000	4,000,000	موديل اثري
فانوس مشكاة	7	160,000	1,120,000	جداري
ثريا كبيرة	2	2,800,000	5,600,000	سقف مدخل البيت
صحن مزخرف صغير	2	80,000	160,000	جداري
فانوس يدوي أثري	2	72,000	144,000	جداري حامل شمعة
مرآة موزاييك صغيرة	2	240,000	480,000	جدارية خلف باب البيت
حوض ماء جداري	2	720,000	1,440,000	به سمكة نحاسية شلال مياه
بحرة ماء وسط الدار	1	3,200,000	3,200,000	مع نافورة مياه
سمكة نحاسية على البحرة	1	88,000	88,000	
كرسي جلد	2	480,000	960,000	دوار
كرسي قماشي	1	320,000	320,000	

	1,120,000	1,120,000	1	طاولة مكتب
	240,000	80,000	3	رفوف للمكتب
	240,000	240,000	1	شاشة تلفزيون صغيرة مع كاميرا مراقبة
تابلو كهرباء	160,000	160,000	1	خزانة
	600,000	600,000	1	خزانة معدنية كبيرة
	440,000	440,000	1	خزانة معدنية صغيرة
	1,320,000	1,320,000	1	جهاز فاكس مع طابعة
صغير	160,000	160,000	1	صندوق خشبي مع درج
	400,000	400,000	1	طاولة كمبيوتر
	2,400,000	2,400,000	1	كمبيوتر
	400,000	400,000	1	طابعة
	160,000	160,000	1	UPS
فانوس	240,000	240,000	1	ثريا
	160,000	160,000	1	جهاز هاتف
	1,200,000	1,200,000	1	جهاز مقسم
	32,000	16,000	2	سلة مهملات
ارتفاع 50 سم	48,000	48,000	1	لمبدير نحاسي
	65,456,000			Total

جدول رقم (17) تكاليف الأثاث الليوان والاستقبال

ملاحظات و شرح	سعر الإجمالي	سعر الوحدة	عدد الوحدات	تكاليف الأثاث التراس وأماكن الخدمات
عليها لوح زجاجي	480,000	480,000	1	طاولة مستدير خشب
	1,920,000	480,000	4	كرسي جلد
	480,000	240,000	2	طاولة صغيرة خشبية
جرنين	960,000	960,000	1	مجلى ستانلس
للشراشف و البياضات	11,200,000	2,800,000	4	خزائن خشبية ضمن الحائط
	960,000	480,000	2	مكنسة كهربائية
	16,000,000			Total

جدول رقم (18) تكاليف الأثاث التراس وأماكن الخدمات

ملاحظات و شرح	سعر الإجمالي	سعر الوحدة	عدد الوحدات	تكاليف مفروشات للإدارة والمحاسبة
	9,600,000	2,400,000	4	كرسي خشبي موزاييك قماش
يوضع عليها للمبدير	1,600,000	800,000	2	طاولة صغيرة خشبية
ضمن الجدار	11,200,000	5,600,000	2	خزانة مع مرآة
عليها لوح زجاجي	10,400,000	5,200,000	2	طاولة مكتب
خشب مع قماش	1,600,000	800,000	2	كرسي للمكتب

براد صغير	1	2,400,000	2,400,000	ميني بار
تلفزيون	1	2,800,000	2,800,000	مع رف للتلفزيون
ريسيفر	1	400,000	400,000	مع رف للريسيفر
جهاز هاتف	3	160,000	480,000	يوضع على الطاولة
سلة مهملات	2	16,000	32,000	
جهاز قاتل للحشرات	1	40,000	40,000	كهربائي
ملطف جو	1	120,000	120,000	يعمل على البطاريات
جهاز فاكس مع طابعة	1	1,320,000	1,320,000	
كمبيوتر	2	2,400,000	4,800,000	
طابعة	2	400,000	800,000	
UPS	2	160,000	320,000	
47,912,000				

جدول رقم (19) تكاليف الأثاث مفروشات للإدارة والمحاسبة

تكاليف المطعم	عدد الوحدات	سعر الوحدة	سعر الإجمالي	ملاحظات وشرح
كرسي للبار	6	240,000	1,440,000	
كرسي قماشي	3	240,000	720,000	
كرسي طاولة صغير مربع	20	160,000	3,200,000	

طاولة صغيرة	11	120,000	1,320,000
كنبابة	2	1,200,000	2,400,000
مسند	12	80,000	960,000
ثريا	2	960,000	1,920,000
طاولة بار / كونتوار	2	3,200,000	6,400,000
حَمّالة زجاجات الببند	2	1,280,000	2,560,000
Total			20,920,000

جدول رقم (20) تكاليف الأثاث مفروشات المطعم

تكاليف تجهيزات للمطبخ	عدد الوحدات	سعر الوحدة	سعر الإجمالي	ملاحظات و شرح
فريزة ثلاثية	1	6,400,000	6,400,000	
براد عادي ستانلس	1	3,600,000	3,600,000	
براد واجهة زجاج	1	7,200,000	7,200,000	
فرن رباعي	1	10,400,000	10,400,000	
مايكروويف	1	1,200,000	1,200,000	
دفة فرامة لحمة خشبية	4	16,000	64,000	
دفة فرامة لحمة بلاستيك	2	12,000	24,000	
طنجرة كبيرة	2	56,000	112,000	
مكنة قهوة أمريكية	1	2,800,000	2,800,000	اكسبرسو
خزانة ستانلس رفوف	1	3,600,000	3,600,000	
حماسة خبز	1	880,000	880,000	

عصارة برتقال	1	240,000	240,000
مجلى مع طاولة ستانلس	1	4,800,000	4,800,000
خلاط ماء للمجلى	2	480,000	240,000
مقلاة بطاطا كهربائية	1	1,040,000	1,040,000
طاولة حديد + خشب	1	800,000	800,000
خزانة ستانلس جرار	1	800,000	800,000
مقلاة بيض	3	72,000	24,000
طشت بلاستيك	4	96,000	24,000
جاط بلاستيك صغير	3	24,000	8,000
مبرشة للبطاطا	1	8,000	8,000
قشارة بطاطا	2	16,000	8,000
ملعقة خشب كبيرة	1	8,000	8,000
ملعقة كفكير	1	8,000	8,000
ملعقة كفكير عميق	1	8,000	8,000
دولة قهوة	4	48,000	12,000
جرة غاز	3	720,000	240,000
Total		45,448,000	

جدول رقم (21) تكاليف التجهيزات والمعدات للمطبخ

تكاليف تجهيزات للمطعم	عدد الوحدات	سعر الوحدة	سعر الإجمالي	ملاحظات و شرح
جاط أبيض كبير	27	16,000	432,000	
جاط أبيض وسط	10	14,000	140,000	

72,000	12,000	6	جاط أبيض صغير
56,000	14,000	4	جاط أبيض بيضاوي
180,000	12,000	15	صحن مدور
192,000	16,000	12	صحن سكب
120,000	10,000	12	صحن ميلامين بني
264,000	12,000	22	كأس زجاجي بالون
144,000	12,000	12	كأس زجاجي ويسكي
120,000	12,000	10	كأس زجاجي ماء طويل
132,000	12,000	11	كأس زجاجي شامبانيا
44,800	6,400	7	فنجان قهوة أبيض
76,800	6,400	12	فنجان شاي أبيض
76,800	6,400	12	فنجان إكسبرس أبيض
57,600	6,400	9	صحن سجاجير أبيض
240,000	240,000	1	طاولة خشبية
48,000	16,000	3	سلة مهملات
240,000	240,000	1	مسجلة
4,800,000	1,200,000	4	صوفا
64,000	16,000	4	مسند
36,000	36,000	1	صينية نحاس
38,400	6,400	6	صحن موالح
96,000	24,000	4	ابريق حليب
112,000	16,000	7	زبدية عسل
288,000	48,000	6	زبدية كبيرة للسلطة

لون ابيض	960,000	160,000	6	ابريق للماء الساخن
	192,000	16,000	12	زجاجة عصير
	704,000	16,000	44	سكين
يد سوداء	80,000	16,000	5	سكين كبيرة
	480,000	16,000	30	شوكة كبيرة
	105,600	9,600	11	شوكة صغيرة
	230,400	9,600	24	ملعقة كبيرة
	96,000	9,600	10	ملعقة وسط
	80,000	8,000	10	ملعقة صغيرة
	10,000	10,000	1	ملعقة خشبية للعسل
	192,000	48,000	4	سطل ثلج
	32,000	16,000	2	ملقط ثلج
	1,080,000	120,000	9	صينية
	51,200	6,400	8	سلة خبز
	25,600	6,400	4	فاز ورد
	160,000	160,000	1	جهاز هاتف
	4,800,000	4,800,000	1	مكنة ثلج
	17,349,200			Total

جدول رقم (22) تكاليف التجهيزات والمعدات للمطعم

ملاحظات و شرح	سعر الإجمالي	سعر الوحدة	عدد الوحدات	تكاليف التجهيزات والمعدات العامة
تجهيزات الميكانيك	136,000,000	200,000	680	شبكة التدفئة مع كامل التجهيزات م2
تجهيزات الميكانيك	176,000,000	440,000	400	مظلة متحركة للسقف و الجوانب م2
تجهيزات الميكانيك	80,000	6,400,000	1	تجهيزات نظام انذار و اطفاء الحريق
تجهيزات الكهرباء	32,000,000	32,000,000	1	مجموعة الصوت
	8,800,000	8,800,000	1	شبكة انترنت لاسلكية
تجهيزات الكهرباء	10,400,000	10,400,000	1	نظام المراقبة بالكاميرات
تجهيزات الكهرباء	160,000,000	160,000,000	1	مجموعة التوليد الكهربائية
	523,280,000			Total

جدول رقم (23) تكاليف التجهيزات والمعدات العامة

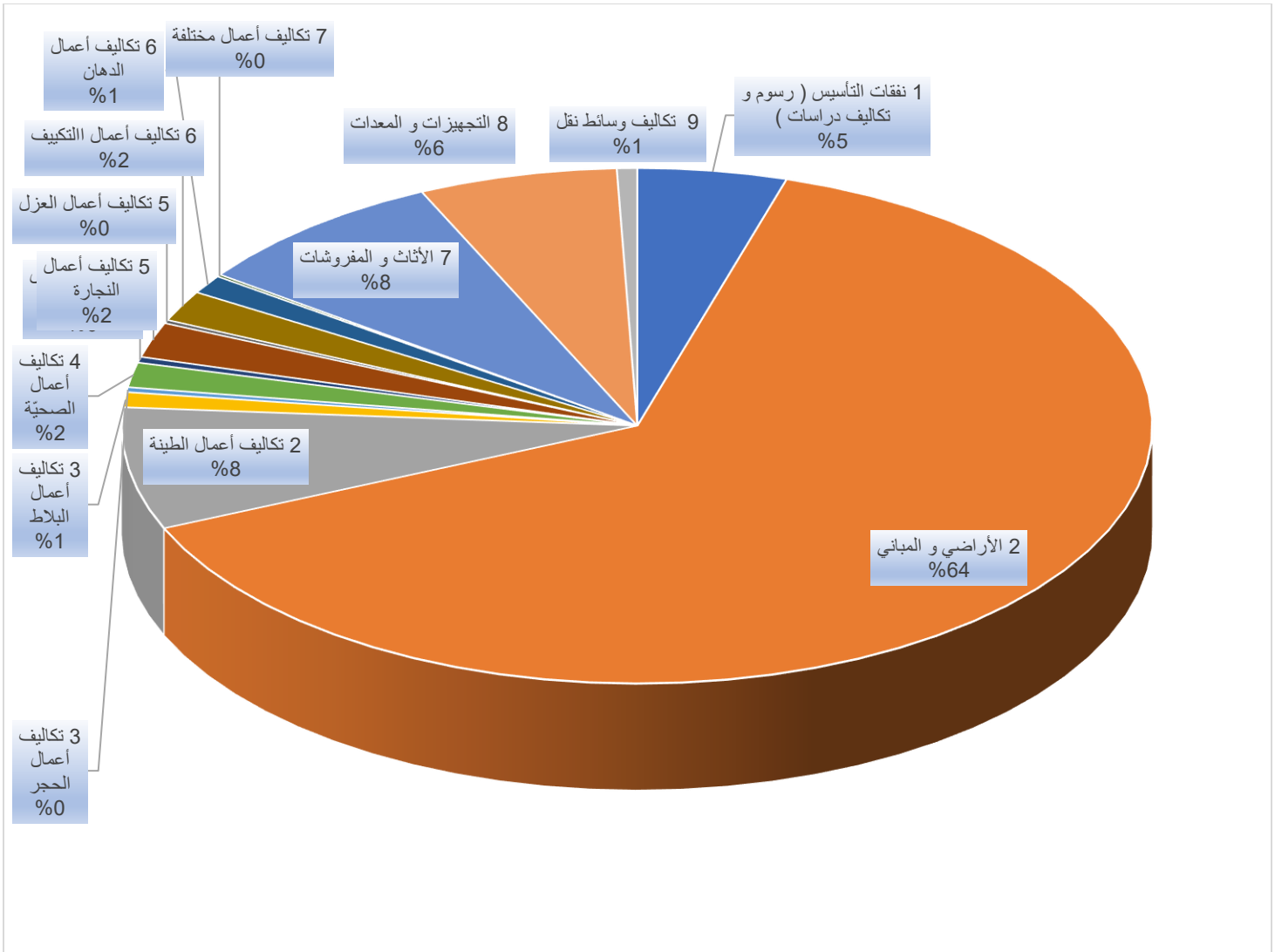
تكاليف وسائط النقل	عدد الوحدات	سعر الوحدة	سعر الإجمالي
بيك أب	1	60,000,000	60,000,000
Total			60,000,000

جدول رقم (24) تكاليف وسائط النقل

#	اجمالي التكاليف	عدد الوحدات	الوزن النسبي
1	نفقات التأسيس (رسوم و تكاليف دراسات)	SYP 440,000,000	4.68%
2	الأراضي و المباني	SYP 6,000,000,000	63.80%
3	تكاليف أعمال الطينة	SYP 720,000,000	7.66%
4	تكاليف أعمال البلاط	SYP 88,444,000	0.94%
5	تكاليف أعمال الحجر	SYP 29,050,000	0.31%
6	تكاليف أعمال الصحيّة	SYP 145,932,000	1.55%
7	تكاليف أعمال الكهرباء	SYP 34,455,000	0.37%
8	تكاليف أعمال النجارة	SYP 207,760,000	2.21%
9	تكاليف أعمال العزل	SYP 20,480,000	0.22%
10	تكاليف أعمال التكييف	SYP 181,600,000	1.93%
11	تكاليف أعمال الدهان	SYP 110,464,000	1.17%
12	تكاليف أعمال مختلفة	SYP 12,800,000	0.14%

13	الأثاث و المفروشات (الغرف)	SYP 616,680,000	6.56%
14	الأثاث و المفروشات (الليوان)	SYP 65,456,000	0.70%
15	الأثاث و المفروشات (الخدمات)	SYP 16,000,000	0.17%
16	الأثاث و المفروشات (المطعم)	SYP 20,920,000	0.22%
17	الأثاث و المفروشات (الإدارة)	SYP 47,912,000	0.51%
18	التجهيزات و المعدات (المطبخ)	SYP 45,448,000	0.48%
19	التجهيزات و المعدات (المطعم)	SYP 17,349,200	0.18%
20	التجهيزات و المعدات (العامة)	SYP 523,280,000	5.56%
21	تكاليف وسائط نقل	SYP 60,000,000	0.64%
	مجموع التكاليف الثابتة (رأس المال الثابت)	SYP 9,404,030,200	100%

جدول رقم (25) إجمالي التكاليف الثابتة والمعدات العامة



رسم توضيحي 3 توزيع تكاليف الاصول

#	البيان	قيمة الأصل	نسبة الاهتلاك	قسط الاستهلاك
1	نفقات التأسيس (رسوم و تكاليف دراسات)	SYP 440,000,000	20%	SYP 88,000,000
2	الأراضي و المباني	SYP 6,000,000,000	3%	SYP 150,000,000
3	تكاليف أعمال الطينة	SYP 180,000,000	10%	SYP 18,000,000
4	تكاليف أعمال البلاط	SYP 88,438,720	10%	SYP 8,843,872
5	تكاليف أعمال الحجر	SYP 29,050,000	10%	SYP 2,905,000
6	تكاليف أعمال الصحيّة	SYP 145,932,000	10%	SYP 14,593,200
7	تكاليف أعمال الكهرباء	SYP 34,455,000	10%	SYP 3,445,500
8	تكاليف أعمال النجارة	SYP 207,760,000	10%	SYP 20,776,000
9	تكاليف أعمال العزل	SYP 20,480,000	10%	SYP 2,048,000
10	تكاليف أعمال التكييف	SYP 181,600,000	10%	SYP 18,160,000
11	تكاليف أعمال الدهان	SYP 110,464,000	10%	SYP 11,046,400
12	تكاليف أعمال مختلفة	SYP 12,800,000	10%	SYP 1,280,000

13	الأثاث و المفروشات (الغرف)	SYP 616,680,000	10%	SYP 61,668,000
14	الأثاث و المفروشات (الليوان)	SYP 65,456,000	10%	SYP 6,545,600
15	الأثاث و المفروشات (الخدمات)	SYP 16,000,000	10%	SYP 1,600,000
16	الأثاث و المفروشات (المطعم)	SYP 20,920,000	10%	SYP 2,092,000
17	الأثاث و المفروشات (الإدارة)	SYP 47,912,000	10%	SYP 4,791,200
18	التجهيزات و المعدات (المطبخ)	SYP 45,448,000	20%	SYP 9,089,600
19	التجهيزات و المعدات (المطعم)	SYP 17,349,200	20%	SYP 3,469,840
20	التجهيزات و المعدات (العامة)	SYP 523,280,000	20%	SYP 104,656,000
21	تكاليف وسائط نقل	SYP 60,000,000	20%	SYP 12,000,000
		SYP 8,864,024,920		SYP 545,010,212

جدول رقم (26) اهتلاك الأصول الثابتة خلال سنوات المشروع

2- التكاليف المتغيرة:

- المستلزمات السلعية: وهي المواد الأولية اللازمة للتشغيل لمدة شهر واحد.

<u>التكلفة</u>	<u>مكونات الفطور الصباحي</u>
SYP 20,000	سلة الخبز بأنواعه
SYP 65,000	العصائر بأنواعها
SYP 75,000	أجبان بأنواعها
SYP 100,000	الزبدة مع المربي بأنواعه
SYP 150,000	كروسان بأنواعه
SYP 75,000	نسكافية أو قهوة أو شاي
SYP 50,000	حليب
SYP 100,000	بيض
SYP 635,000	Total

جدول رقم (27) مكونات الفطور الصباحي لخمس وعشرين شخص ليوم واحد

المواد الغذائية	القيمة
الفطور الصباحي	SYP 635,000
لخمس و عشرون شخص	10 دبل + 5 مفردة
عدد أيام الشهر	30
نسبة الإشغال موضوع الدراسة	65%
	SYP 12,382,500

جدول رقم (28) تكلفة الفطور الصباحي الشهري

اسم المادة	الكمية	السعر الإفرادي	السعر الإجمالي
صابونة	2	SYP 2,500	SYP 5,000
شامبو	2	SYP 10,000	SYP 20,000
بلسم	1	SYP 10,000	SYP 10,000
قطن للأذان	1	SYP 3,000	SYP 3,000
شحاطة	1	SYP 5,000	SYP 5,000
محارم تواليت - رول	1	SYP 1,000	SYP 1,000
علبة محارم	1	SYP 5,000	SYP 5,000
كيس صغير	2	SYP 1,000	SYP 2,000
كيس كبير	2	SYP 1,500	SYP 3,000
كيس سلة مهملات	1	SYP 500	SYP 500
عدة خياطة	1	SYP 3,000	SYP 3,000

SYP 10,000	SYP 2,500	4	دفتر صغير
SYP 500	SYP 500	1	كرت الفندق
SYP 1,000	SYP 1,000	1	كرت تعليمات برنس
SYP 500	SYP 500	1	كرت عدم ازعاج
SYP 500	SYP 500	1	كبريت
SYP 500	SYP 500	1	رأي النزيل
SYP 1,000	SYP 1,000	1	قلم رصاص
SYP 71,500	Total		

جدول رقم (29) تكلفة المواد الموضوعة في الغرفة الواحدة

15	<u>عدد الغرف المتوفرة باليوم</u>
30	<u>عدد أيام الشهر</u>
450	<u>عدد الغرف المتوفرة بالشهر</u>
SYP 71,500	<u>تكلفة المواد للغرفة الواحدة</u>
SYP 32,175,000	<u>تكلفة المواد للغرف لمدة شهر</u>
65%	<u>نسبة الإشغال المفترضة</u>

75%	<u>نسبة الإستهلاك المفترضة</u>
SYP 15,685,313	<u>Total</u>

جدول رقم (30) تكلفة المواد الموضوعة في الغرف لشهر واحد

<u>المستلزمات السلعية</u>	<u>القيمة الإجمالية</u>
مواد غذائية	SYP 12,382,500
تكلفة المواد الموضوعة في الغرف	SYP 15,685,316
Total	SYP 28,067,816

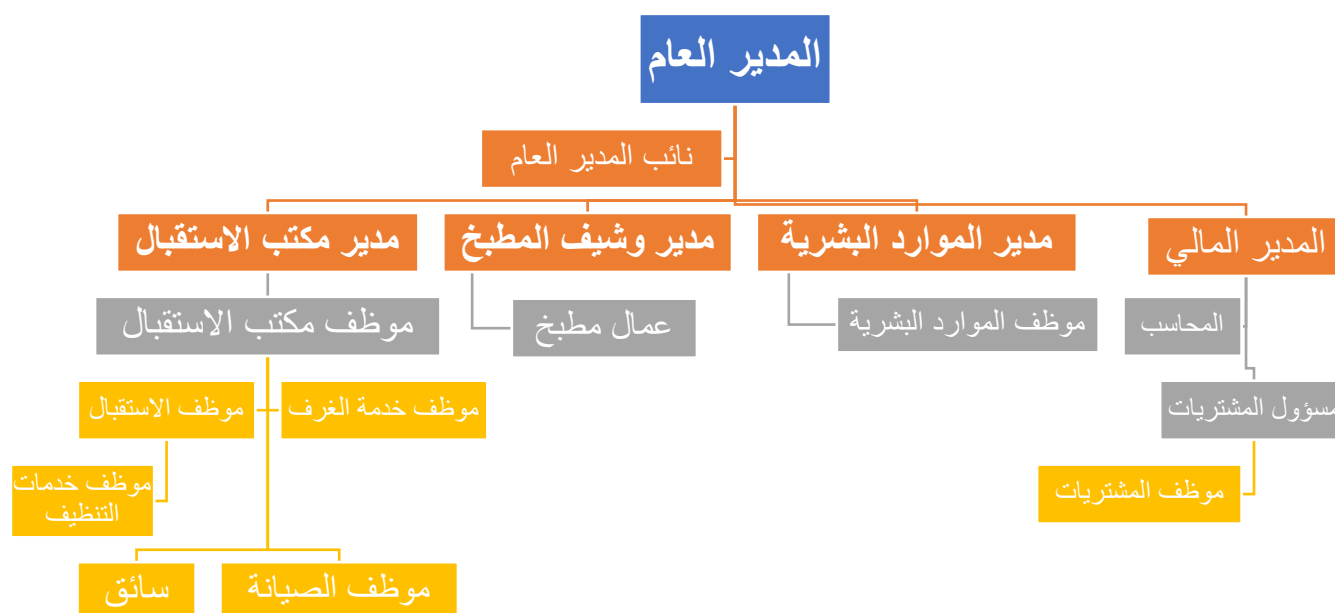
جدول رقم (31) تكلفة المستلزمات السلعية لمدة شهر واحد

تكاليف التشغيل:

ان اعمال إدارة شؤون الفندق تحتاج الى كادر إداري، وكادر تشغيلي لمتابعة وتمشية أمورها اليومية فضلاً عن متابعة شؤون المستأجرين فيها واستلام بدلات الايجار والتأجير والاستلام والتسليم.

سيتم اعتماد مبدأ الراتب الثابت المسجل بالتأمينات الاجتماعية لجميع العمال، بالإضافة الى الغلاء المعيشي لمواكبة التغيرات الاقتصادية الحالية.

والرسم التوضيحي التالي يوضح الهيكل التنظيمي لجميع موظفين الفندق:



رسم توضيحي 4 الهيكل التنظيمي لجميع موظفين الفندق

بافتراض أن التأمينات الاجتماعية ب 17% فإن إجمالي العمالة اللازمة أثناء إنشاء المشروع هو 22 عامل وعاملة.

تكاليف العمالة اثناء انشاء المشروع								
المنصب	العدد	الراتب الأساسي	الراتب الأساسي لشهرين	بدلات غلاء المعيشة	الراتب الشهري	إجمالي صافي راتب الشهري	إجمالي صافي راتب السنوي	التأمينات الاجتماعية السنوية
المدير العام	1	3,000,000	6,000,000	1,500,000	4,500,000	4,500,000	9,000,000	1,020,000
نائب المدير العام	1	2,700,000	5,400,000	1,350,000	4,050,000	4,050,000	8,100,000	918,000
المدير المالي	1	2,500,000	5,000,000	1,200,000	3,700,000	3,700,000	7,400,000	850,000
مدير الموارد البشرية	1	2,250,000	4,500,000	1,100,000	3,350,000	3,350,000	6,700,000	765,000
مدير مكتب الاستقبال	1	1,500,000	3,000,000	1,000,000	2,500,000	2,500,000	5,000,000	510,000
مسؤول المشتريات	1	1,500,000	3,000,000	1,000,000	2,500,000	2,500,000	5,000,000	510,000
مدير وشيف المطبخ	1	1,000,000	2,000,000	800,000	1,800,000	1,800,000	3,600,000	340,000
موظف موارد بشرية	1	600,000	1,200,000	300,000	900,000	900,000	1,800,000	204,000
موظف المشتريات	1	500,000	1,000,000	200,000	700,000	700,000	1,400,000	170,000
موظف مكتب الاستقبال	2	450,000	1,800,000	150,000	600,000	1,200,000	2,400,000	306,000
عمال مطبخ	2	400,000	1,600,000	125,000	525,000	1,050,000	2,100,000	272,000
موظف خدمة الغرف	3	350,000	2,100,000	100,000	450,000	1,350,000	2,700,000	357,000
موظف الاستقبال	2	300,000	1,200,000	100,000	400,000	800,000	1,600,000	204,000

موظف الصيانة	1	250,000	500,000	100,000	350,000	350,000	700,000	85,000
موظف خدمات التنظيف	3	200,000	1,200,000	100,000	300,000	900,000	1,800,000	204,000
Total	22	17,500,000	39,500,000	9,125,000	26,625,000	29,650,000	59,300,000	6,715,000

جدول رقم (32) تكاليف العمالة خلال فترة تأسيس المشروع

ان القوى العاملة تتكون من جزئين رئيسيين هما:

- 1- القوى العاملة (غير المباشرة) للشؤون الإدارية.
- 2- القوة العاملة (المباشرة) للشؤون التنفيذية والتشغيلية.

تكاليف الإداريين السنية

المنصب	العدد	الراتب الأساسي	الراتب الأساسي السنوي	بدلات غلاء المعيشة	الراتب الشهري	إجمالي صافي راتب الشهري	إجمالي صافي راتب السنوي	التأمينات الاجتماعية السنوية
المدير العام	1	3,000,000	36,000,000	1,500,000	4,500,000	4,500,000	54,000,000	6,120,000
نائب المدير العام	1	2,700,000	32,400,000	1,350,000	4,050,000	4,050,000	48,600,000	5,508,000
المدير المالي	1	2,500,000	30,000,000	1,200,000	3,700,000	3,700,000	44,400,000	5,100,000
مدير الموارد البشرية	1	2,250,000	27,000,000	1,100,000	3,350,000	3,350,000	40,200,000	4,590,000
مدير مكتب الاستقبال	1	1,500,000	18,000,000	1,000,000	2,500,000	2,500,000	30,000,000	3,060,000
مسؤول المشتريات	1	1,500,000	18,000,000	1,000,000	2,500,000	2,500,000	30,000,000	3,060,000
مدير وشيف المطبخ	2	1,000,000	24,000,000	800,000	1,800,000	3,600,000	43,200,000	4,080,000

3,264,000	31,200,000	2,600,000	1,300,000	500,000	19,200,000	800,000	2	المحاسب
1,224,000	10,800,000	900,000	900,000	300,000	7,200,000	600,000	1	موظف موارد بشرية
2,040,000	16,800,000	1,400,000	700,000	200,000	12,000,000	500,000	2	موظف المشتريات
38,046,000	349,200,000	29,100,000	25,300,000	8,950,000	223,800,000	16,350,000	13	Total

جدول رقم (33) تكاليف الإداريين السنوية

تكاليف عمال الإنتاج
السنوية

المنصب	العدد	الراتب الأساسي	الراتب الأساسي السنوي	بدلات غلاء المعيشة	الراتب الشهري	إجمالي صافي راتب شهري	إجمالي صافي راتب سنوي	التأمينات الاجتماعية السنوية
موظف مكتب الاستقبال	4	450,000	21,600,000	150,000	600,000	2,400,000	28,800,000	3,672,000
عمال مطبخ	4	400,000	19,200,000	125,000	525,000	2,100,000	25,200,000	3,264,000
موظف خدمة الغرف	6	350,000	25,200,000	100,000	450,000	2,700,000	32,400,000	4,284,000
موظف الاستقبال	4	300,000	14,400,000	100,000	400,000	1,600,000	19,200,000	2,448,000
موظف الصيانة	2	250,000	6,000,000	100,000	350,000	700,000	8,400,000	1,020,000
موظف خدمات التنظيف	6	200,000	14,400,000	100,000	300,000	1,800,000	21,600,000	2,448,000
سائق	1	200,000	2,400,000	100,000	300,000	300,000	3,600,000	408,000
Total	27	2,150,000	103,200,000	775,000	2,925,000	11,600,000	139,200,000	17,544,000

جدول رقم (34) تكاليف عمال الإنتاج السنوية

السنة	الأجور المقطوعة	علاوة سنوية 5%	تأمينات 17%	الإجمالي
1	223,800,000	11,190,000	38,046,000	261,846,000
2	234,990,000	11,749,500	40,183,290	286,922,790
3	246,739,500	12,336,975	42,192,455	301,268,930
4	259,076,475	12,953,824	44,302,077	316,332,376
5	272,030,299	13,601,515	46,517,181	332,148,995
6	285,631,814	14,281,591	48,843,040	348,756,445
7	299,913,404	14,995,670	51,285,192	366,194,267
8	314,909,075	15,745,454	53,849,452	384,503,980
9	330,654,528	16,532,726	56,541,924	403,729,179
10	347,187,255	17,359,363	59,369,021	423,915,638
	Total	140,746,617		3,425,618,599

جدول رقم (35) تكاليف الإداريين لمدة عشر سنوات

السنة	الأجور المقطوعة	علاوة سنوية 5%	تأمينات 17%	الإجمالي
1	103,200,000	5,160,000	17,544,000	120,744,000
2	108,360,000	5,418,000	18,529,560	132,307,560
3	113,778,000	5,688,900	19,456,038	138,922,938
4	119,466,900	5,973,345	20,428,840	145,869,085
5	125,440,245	6,272,012	21,450,282	153,162,539
6	131,712,257	6,585,613	22,522,796	160,820,666
7	138,297,870	6,914,894	23,648,936	168,861,699
8	145,212,764	7,260,638	24,831,383	177,304,784
9	152,473,402	7,623,670	26,072,952	186,170,024
10	160,097,072	8,004,854	27,376,599	195,478,525
	Total	64,901,925		1,579,641,820

جدول رقم (36) تكاليف عمال الإنتاج لمدة عشر سنوات

تكاليف التأسيس والاستثمار الأولي للمشروع:

ان تكاليف التأسيس التي تضمنت تكلفة دراسة الجدوى والحصول على التراخيص وانتهاء المعاملات الرسمية وتسجيل المشروع وبالإضافة الى نفقات التأسيس.

<u>القيمة</u>	<u>نفقات التأسيس</u>
400,000,000	رسوم و تكاليف التصاريح و الرخص
40,000,000	دراسات الجدوى و تصاميم هندسية
440,000,000	Total

جدول رقم (37) نفقات التأسيس

تكلفة الاستثمار الأولي:

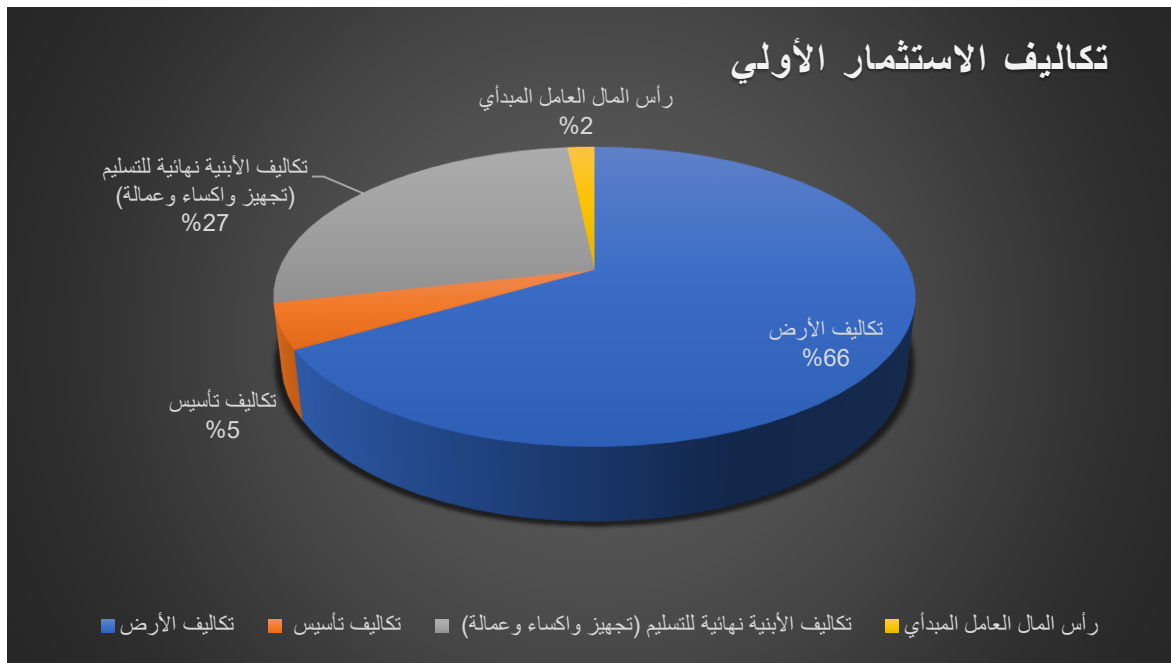
<u>رأس المال العامل الاولي</u>	
66,015,000	عمالة لمدة شهرين
15,000,000	مصاريف إدارية
40,000,000	مصاريف تسويقية
24,765,000	مصاريف سلعية
145,780,000	الإجمالي

جدول رقم (38) رأس المال العامل

وبالتالي سوف تكون تكلفة الاستثمار الأولي للمشروع:

تكاليف الاستثمار الأولي	
6,000,000,000	تكاليف الأرض
440,000,000	تكاليف تأسيس
2,424,024,920	تكاليف الأبنية نهائية للتسليم (تجهيز واكساء وعمالة)
145,780,000	رأس المال العامل
9,009,804,920	إجمالي تكاليف الاستثمار الأولي

جدول رقم (39) إجمالي تكاليف الاستثمار الأولي



رسم توضيحي 5 توزيع تكاليف الاستثمار الأولي

الفصل السادس: دراسة الجدوى المالية Financial feasibility study:

المصاريف:

تكاليف الإنتاج السنوية للمشروع:

بعد أن حددنا تكاليف إنشاء المشروع (وبعد أن أصبح قادراً على تقديم إنتاجه) نبحث الآن في تكاليف تشغيل المشروع وتقسم تكاليف الإنتاج السنوية الى قسمين رئيسيين وهما: **تكاليف الإنتاج الثابتة و تكاليف الإنتاج المتغيرة.**

1- تكاليف الإنتاج الثابتة للمشروع:

وتقسم الى بندين بنود:

1- اهتلاك الأصول الثابتة: وتقدر بنسبة من قيمة الأصول الثابتة تم حسابها سابقاً بقيمة 545.010.212 ل.س. / .

2- مصاريف الهاتف والانترنت السنوية: تم حسابها وفق الجدول التالي بقيمة 2.400.000 ل.س. / .

#	مصاريف هاتف وانترنت	وسطى شهري	عدد الأشهر	التكلفة السنوية
1	هاتف وانترنت	200,000	12	2,400,000
Total				2,400,000

جدول رقم (40) مصاريف الهاتف والانترنت السنوية

ومنه يكون اجمالي تكاليف الإنتاج الثابتة للمشروع وفق الجدول الآتي:

البيان	وسطي شهري	عدد الأشهر	التكلفة السنوية	-
1	مصاريف هاتف وانترنت	200,000	12	2,400,000
2	أقساط الاستهلاك السنوية للأصول الثابتة			545,010,212
	المجموع			547,410,212

جدول رقم (41) اجمالي تكاليف الإنتاج الثابتة للمشروع

2- تكاليف الإنتاج المتغيرة للمشروع:

وتقسم الى ثلاثة بنود:

- 1- المصاريف السلعية: تم حسابها سابقاً بقيمة /28.067.816 ل.س./.
- 2- المصاريف الإدارية: تم حسابها وفق الجدول الآتي بقيمة /15.000.000 ل.س./

مصاريف إدارية	القيمة
قرطاسية	10,000,000
مصاريف أخرى	5,000,000
Total	15,000,000

جدول رقم (42) اجمالي المصاريف الإدارية لمدة سنة

3- المصاريف الخدمية: تم حسابها وفق الجدول الآتي بقيمة /24.000.000 ل.س/

<u>المستلزمات الخدمية عن سنة</u>	<u>القيمة</u>
الصيانة	8,000,000
النقل و الانتقال	16,000,000
	24,000,000

جدول رقم (43) اجمالي المصاريف الخدمية لمدة سنة

4- المصاريف التسويقية: تم حسابها وفق الجدول الآتي بقيمة /40.000.000 ل.س/

<u>مصاريف تسويقية</u>	<u>القيمة</u>
مصاريف طباعة وإعلان	25,000,000
مصاريف علاقات عامة	5,000,000
مصاريف إذاعة وتلفزيون	10,000,000
Total	40,000,000

جدول رقم (44) اجمالي المصاريف التسويقية لمدة سنة

5- مصاريف الطاقة: تم حسابها وفق الجدول الآتي بقيمة / 59.500.000 ل.س/

<u>مصاريف الطاقة</u>	<u>القيمة</u>
مصاريف كهرباء سنوية	30,000,000
مصاريف مياه سنوية	8,000,000
مصاريف الغاز السنوية	1,500,000

20,000,000	مصاريف المازوت السنوية
59,500,000	Total

جدول رقم (45) اجمالي مصاريف الطاقة لمدة سنة

ومنه يكون اجمالي تكاليف الإنتاج المتغيرة للمشروع وفق الجدول الآتي:

#	البيان	القيمة
1	المستلزمات السلعية	28,067,816
2	المستلزمات الإدارية	15,000,000
3	المستلزمات الخدمية	24,000,000
4	المصاريف التسويقية	40,000,000
5	مستلزمات الطاقة	59,500,000
	Total	166,567,816

جدول رقم (46) اجمالي تكاليف الإنتاج المتغيرة للمشروع

وبالتالي فإن الفندق لديه الكثير من المصاريف وهي ذات طبيعة ثابتة ومتغيرة في هذا المشروع، والجدول التالي يبين اجمالي تكاليف الإنتاج السنوية خلال سنوات حياة المشروع:

#	العام	البيان	القيمة	الإجمالي
1	عام 2023			
	-	تكاليف الإنتاج الثابتة السنوية	547,410,212	
	-	تكاليف الإنتاج المتغيرة السنوية	166,567,816	
	-	مصاريف ثابتة أخرى سنوية (عمالة)	382,590,000	
	-	اجمالي تكاليف الإنتاج السنوية		1,096,568,028
2	عام 2024			
	-	تكاليف الإنتاج الثابتة السنوية	547,410,212	
	-	تكاليف الإنتاج المتغيرة السنوية	166,567,816	
	-	مصاريف ثابتة أخرى سنوية (عمالة)	419,230,350	
	-	اجمالي تكاليف الإنتاج السنوية		1,133,208,378
3	عام 2025			
	-	تكاليف الإنتاج الثابتة السنوية	547,410,212	
	-	تكاليف الإنتاج المتغيرة السنوية	166,567,816	
	-	مصاريف ثابتة أخرى سنوية (عمالة)	440,191,868	
	-	اجمالي تكاليف الإنتاج السنوية		1,154,169,896
4	عام 2026			
	-	تكاليف الإنتاج الثابتة السنوية	547,410,212	
	-	تكاليف الإنتاج المتغيرة السنوية	166,567,816	
	-	مصاريف ثابتة أخرى سنوية (عمالة)	462,201,461	
	-	اجمالي تكاليف الإنتاج السنوية		1,176,179,489

		عام 2027	5
547,410,212	تكاليف الإنتاج الثابتة السنوية	-	
166,567,816	تكاليف الإنتاج المتغيرة السنوية	-	
485,311,534	مصاريف ثابتة أخرى سنوية (عمالة)	-	
1,199,289,562	اجمالي تكاليف الإنتاج السنوية	-	
		عام 2028	6
547,410,212	تكاليف الإنتاج الثابتة السنوية	-	
166,567,816	تكاليف الإنتاج المتغيرة السنوية	-	
509,577,111	مصاريف ثابتة أخرى سنوية (عمالة)	-	
1,223,555,139	اجمالي تكاليف الإنتاج السنوية	-	
		عام 2029	7
547,410,212	تكاليف الإنتاج الثابتة السنوية	-	
166,567,816	تكاليف الإنتاج المتغيرة السنوية	-	
535,055,966	مصاريف ثابتة أخرى سنوية (عمالة)	-	
1,249,033,994	اجمالي تكاليف الإنتاج السنوية	-	
		عام 2030	8
547,410,212	تكاليف الإنتاج الثابتة السنوية	-	
166,567,816	تكاليف الإنتاج المتغيرة السنوية	-	
561,808,764	مصاريف ثابتة أخرى سنوية (عمالة)	-	
1,275,786,792	اجمالي تكاليف الإنتاج السنوية	-	
		عام 2031	9
547,410,212	تكاليف الإنتاج الثابتة السنوية	-	
166,567,816	تكاليف الإنتاج المتغيرة السنوية	-	
589,899,203	مصاريف ثابتة أخرى سنوية (عمالة)	-	

1,303,877,231	اجمالي تكاليف الإنتاج السنوية	-	
		عام 2032	10
547,410,212	تكاليف الإنتاج الثابتة السنوية	-	
166,567,816	تكاليف الإنتاج المتغيرة السنوية	-	
619,394,163	مصاريف ثابتة أخرى سنوية (عمالة)	-	
1,333,372,191	اجمالي تكاليف الإنتاج السنوية	-	
12,145,040,699	اجمالي تكاليف الإنتاج السنوية خلال سنوات حياة المشروع	-	

جدول رقم (47) اجمالي تكاليف الإنتاج السنوية خلال سنوات حياة المشروع

الإيرادات:

بالنسبة الى إيرادات الفندق فهي موزعة على ثلاثة أشكال رئيسية:

- 1- إيرادات الغرف.
- 2- إيرادات الطعام والشراب الممكن تقديمه في الفندق.
- 3- إيرادات الخدمات الفندقية (الهاتف والانترنت – المصبغة – التوصيل للمطار – خدمات فندقية أخرى).

وقد تم اغفال إيرادات الطعام والشراب لمنح الدراسة المزيد من المصداقية ولكي تتكون لدى القارئ قناعة بأن الإيرادات المقدرة في الدراسة قريبة جداً ومن الممكن تحقيقها.

- نلاحظ أن نسبة الإشغال (65% أي عشر غرف) ووسطي سعر الجناح (600.000 ل.س) واقعية، ويمكن للفندق مهما ضعفت إدارته تحقيقها وذلك في ظل الطلب المتنامي لهذا النوع من الخدمات في دمشق القديمة.

<u>القيمة</u>	<u>وسطي إيراد الغرف السنوي</u>
15	عدد الأجنحة المتوفرة
365	أيام التشغيل بالسنة

SYP 600,000	وسطى سعر الغرفة
65%	وسطى نسبة الإشغال في العام
SYP 2,135,250,000	Total

جدول رقم (48) وسطى إيراد الغرف السنوي

<u>القيمة</u>	<u>إيرادات الفندق الأخرى</u>
SYP 20,000	وسطى إيراد الميني بار اليومي للغرفة
SYP 8,000	وسطى إيراد الهاتف و الانترنت اليومي للغرفة
SYP 10,000	وسطى إيراد المصبغة اليومي للغرفة
SYP 40,000	وسطى مجموع الإيرادات الفندقية الأخرى
15	عدد الأجنحة
365	عدد أيام السنة
65%	وسطى نسبة الإشغال في العام
SYP 142,350,000	Total

جدول رقم (49) وسطى إيرادات الفندق الأخرى

يتسع الفندق لخمسة عشر جناح ويمكن للفندق أن يحقق إيراد سنوي بقيمة / 2.277.600.000 ل.س/ وفق الجدول التالي:

#	الإيرادات السنة الأولى للمشروع	القيمة
1	إيرادات الغرف	SYP 2,135,250,000
2	إيراد الخدمات الفندقية الأخرى	SYP 142,350,000
3	إيراد الطعام و الشراب للمطعم	مهمل - احتياطي
Total		SYP 2,277,600,000

جدول رقم (50) إجمالي الإيرادات السنة الأولى للمشروع

والجدول التالي يوضح اجمالي الإيرادات السنوية خلال سنوات حياة المشروع:

#	العام	البيان	القيمة	الإجمالي
<u>1</u>	عام 2023			
		الإيرادات السنوية عام 2023	2,277,600,000	
<u>2</u>	عام 2024			
		الإيرادات السنوية عام 2024	2,505,360,000	
<u>3</u>	عام 2025			
		الإيرادات السنوية عام 2025	2,755,896,000	
<u>4</u>	عام 2026			
		الإيرادات السنوية عام 2026	3,031,485,600	
<u>5</u>	عام 2027			

3,334,634,160	الإيرادات السنوية عام 2027		
		<u>عام 2028</u>	<u>6</u>
3,668,097,576	الإيرادات السنوية عام 2028		
		<u>عام 2029</u>	<u>7</u>
4,034,907,334	الإيرادات السنوية عام 2029		
		<u>عام 2030</u>	<u>8</u>
4,438,398,067	الإيرادات السنوية عام 2030		
		<u>عام 2031</u>	<u>9</u>
4,882,237,874	الإيرادات السنوية عام 2031		
		<u>عام 2032</u>	<u>10</u>
5,370,461,661	الإيرادات السنوية عام 2032		
<u>36,299,078,271</u>	<u>اجمالي الإيرادات السنوية خلال سنوات حياة المشروع</u>		

جدول رقم (51) اجمالي الإيرادات السنوية خلال سنوات حياة المشروع

قائمة الدخل:

للأعوام الستة الأولى من حياة المشروع:

2028	2027	2026	2025	2024	2023	قائمة الدخل
3,668,097,576	3,334,634,160	3,031,485,600	2,755,896,000	2,505,360,000	2,277,600,000	الإيرادات السنوية
166,567,816	166,567,816	166,567,816	166,567,816	166,567,816	166,567,816	التكاليف المتغيرة
1,056,987,323	1,032,721,746	1,009,611,673	987,602,080	966,640,562	930,000,212	التكاليف الثابتة
1,223,555,139	1,199,289,562	1,176,179,489	1,154,169,896	1,133,208,378	1,096,568,028	إجمالي التكاليف
2,444,542,437	2,135,344,598	1,855,306,111	1,601,726,104	1,372,151,622	1,181,031,972	مجمّل الربح
545,010,212	545,010,212	545,010,212	545,010,212	545,010,212	545,010,212	مصاريف اهتلاك السنوية
2,444,542,437	2,135,344,598	1,855,306,111	1,601,726,104	1,372,151,622	1,181,031,972	الأرباح ما قبل الفائدة والضريبة
315,343,172	378,411,807	441,480,441	504,549,076	567,617,710	630,686,344	الفائدة
2,129,199,265	1,756,932,791	1,413,825,670	1,097,177,028	804,533,912	550,345,628	الأرباح ما قبل الضريبة
681,510,535	305,932,934	245,413,355	189,776,570	173,211,451	142,072,173	الضريبة (35%)
1,447,688,730	1,450,999,857	1,168,412,315	907,400,459	631,322,461	408,273,455	صافي الأرباح
545,010,212	545,010,212	545,010,212	545,010,212	545,010,212	545,010,212	مصاريف اهتلاك السنوية
1,992,698,942	1,996,010,069	1,713,422,527	1,452,410,671	1,176,332,673	953,283,667	صافي التدفق النقدي السنوي
9,284,158,548	7,291,459,606	5,295,449,537	3,582,027,010	2,129,616,340	953,283,667	التدفق النقدي التراكمي
9,009,804,920	بالمقارنة مع تكلفة الاستثمار المبدئي فأن فترة الاسترداد بين السنة الخامسة والسادسة					

جدول رقم (52) قائمة الدخل للأعوام 2023 - 2028

تحليل الحساسية:

السيناريو الأساسي:

صافي القيمة الحالية	
9,263,218,006	القيمة الحالية للتدفقات النقدية عند معدل خصم 15%
39,323,253	القيمة الحالية للمشروع بنهاية عمره الإنتاجي عند معدل خصم 15%
9,302,541,259	القيمة الحالية للتدفقات السنوية الصافية
9,009,804,920	تكلفة الاستثمار المبدئي
292,736,339	صافي القيمة الحالية للمشروع

معدل العائد الداخلي	
14.93%	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
8,864,024,920	القيمة الحالية للمشروع بنهاية عمره الإنتاجي
145,780,000	القيمة الحالية للتدفقات السنوية الصافية
9,009,804,920	تكلفة الاستثمار المبدئي
9,009,804,920	صافي القيمة الحالية للمشروع

دليل الربحية	
9,263,218,006	القيمة الحالية للتدفقات النقدية عند معدل خصم 15%
9,009,804,920	تكلفة الاستثمار المبدئي
1.0281	

معدل العائد على رأس المال المستثمر	
1,484,386,781	متوسط صافي الربح بعد الضريبة
145,780,000	قيمة المشروع بنهاية عمره الإنتاجي
9,009,804,920	تكلفة الاستثمار المبدئي
4,577,792,460	متوسط تكلفة الاستثمار
32%	

جدول رقم (53) حساب المؤشرات المالية للسيناريو الأساسي

المؤشرات المالية للسيناريو الأساسي تكون كالتالي:

المؤشرات عند معدل الخصم 14%	القرار الاقتصادي
فترة الاسترداد PBP	بين السنة الخامسة والسادسة
صافي القيمة الحالية NPV	292,736,339
معدل العائد الداخلي IRR	14.93%
دليل الربحية	1.0281
معدل العائد على رأس المال المستثمر	32%

جدول رقم (54) نتيجة المؤشرات المالية للسيناريو الأساسي

تبين النسب السابقة ان المشروع مجدي بكافة المؤشرات.

السيناريو الثاني:

بافتراض ارتفاع الإيرادات بنسبة 10% (السيناريو المتفائل)، فإن المؤشرات المالية تكون كالتالي:

المؤشرات عند معدل 14%	القرار الاقتصادي
فترة الاسترداد PBP	بين السنة الرابعة والخامسة
صافي القيمة الحالية NPV	2,093,003,247
معدل العائد الداخلي IRR	20.14%
دليل الربحية	1.228303352
معدل العائد على رأس المال المستثمر	43%

جدول رقم (55) نتيجة المؤشرات المالية للسيناريو الثاني بارتفاع الإيرادات 10%(المتفائل)

تبين النسب السابقة ان المشروع مجدي بكافة المؤشرات.

في حال انخفاض الإيرادات بنسبة 10%، فإن المؤشرات المالية تكون كالتالي:

المؤشرات عند معدل 14%	-	القرار الاقتصادي
فترة الاسترداد PBP	بين السنة السادسة والسابعة	المشروع ذو جدوى اقتصادية ونصح المستثمر القيام به
صافي القيمة الحالية NPV	-1,417,479,496	لا ننصح المستثمر بالقيام به
معدل العائد الداخلي IRR	10.81%	لا ننصح المستثمر بالقيام به
دليل الربحية	0.8383	لا ننصح المستثمر بالقيام به
معدل العائد على رأس المال المستثمر	24%	المشروع ذو جدوى اقتصادية ونصح المستثمر القيام به

جدول رقم (56) نتيجة المؤشرات المالية للسيناريو الثاني بانخفاض الإيرادات 10% (المتفائل)

تبين النسب السابقة ان المشروع غير مجدي.

السيناريو الثالث:

بافتراض ارتفاع التكاليف المتغيرة بنسبة 10 % (السيناريو المتشائم)، فإن المؤشرات المالية تكون كالتالي:

المؤشرات عند معدل 14%	-	القرار الاقتصادي
فترة الاسترداد PBP	بين السنة الخامسة والسادسة	المشروع ذو جدوى اقتصادية ونصح المستثمر القيام به
صافي القيمة الحالية NPV	205,852,640	المشروع ذو جدوى اقتصادية ونصح المستثمر القيام به
معدل العائد الداخلي IRR	14.73%	المشروع ذو جدوى اقتصادية ونصح المستثمر القيام به
دليل الربحية	1.0185	المشروع ذو جدوى اقتصادية ونصح المستثمر القيام به
معدل العائد على رأس المال المستثمر	32%	المشروع ذو جدوى اقتصادية ونصح المستثمر القيام به

جدول رقم (57) نتيجة المؤشرات المالية للسيناريو الثالث بارتفاع التكاليف المتغيرة 10% (المتشائم)

تبين النسب السابقة ان المشروع مجدي بكافة المؤشرات.

في حال انخفاض التكاليف المتغيرة بنسبة 10%، فإن المؤشرات المالية تكون كالتالي:

المؤشرات عند معدل 14%	-	القرار الاقتصادي
فترة الاسترداد PBP	بين السنة الخامسة والسادسة	المشروع ذو جدوى اقتصادية ونصح المستثمر القيام به
صافي القيمة الحالية NPV	379,620,038	المشروع ذو جدوى اقتصادية ونصح المستثمر القيام به
معدل العائد الداخلي IRR	15.13%	المشروع ذو جدوى اقتصادية ونصح المستثمر القيام به
دليل الربحية	1.0378	المشروع ذو جدوى اقتصادية ونصح المستثمر القيام به
معدل العائد على رأس المال المستثمر	33%	المشروع ذو جدوى اقتصادية ونصح المستثمر القيام به

جدول رقم (58) نتيجة المؤشرات المالية للسيناريو الثالث بانخفاض التكاليف المتغيرة 10%(المتشائم)

تبين النسب السابقة ان المشروع مجدي بكافة المؤشرات.

نلاحظ زيادة جميع النسب طرذاً مما يدل على جدوى أكبر لتأسيس المشروع، الا في حال انخفاض الإيرادات بنسبة 10% قد يصبح المشروع خطراً ويجب على إدارة الفندق أخذ الاحتياطات من عدم انخفاض الإيرادات.

وبعد العمل على محاكاة للحصول على معدل نجاح المشروع تبين أن نسبة النجاح عالية وأن معدل فشل المشروع تكاد تكون معدومة تماماً كما ظهر لنا في السيناريو الاساسي.

وتم اعتماد السيناريو الأساسي مع وجوب التركيز على الجانب التسويقي للفندق لتحقيق إيرادات اعلى على المدى الطويل.

أهم النتائج التي توصل اليها البحث:

الإجابة عن تساؤلات البحث كالتالي:

- 1- وجود جدوى اقتصادية من تأسيس فندق تراثي في سورية.
- 2- وجود جدوى اقتصادية – بيئية من تأسيس فندق تراثي في سورية.
- 3- وجود جدوى اقتصادية – تسويقية من تأسيس فندق تراثي في سورية.
- 4- وجود جدوى اقتصادية – فنية من تأسيس فندق تراثي في سورية.
- 5- وجود جدوى اقتصادية – مالية من تأسيس فندق تراثي في سورية.

التوصيات والمقترحات:

جدوى تأسيس الفندق التراثي تبعاً للسيناريو الأساسي.

المراجع:

- 1- تقرير نشرته وكالة رويترز عن واقع السياحة في سورية (www.syria.tv)
- 2- حساب وسطي السكان ما بين (المكتب المركزي للإحصاء، 2018)،

World Population Prospects – Population Division – United Nation”. esa.un.org. 2018

CIA, World Factbook, Syria, 2018. -3

<http://www.syriatourism.org> -4