

## دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع المجمع السياحي على بحيرة السد العظيم في العراق \*

علي

أ.م.د. هناء عبد الغفار حمود\*\*

مغامس ربيع\*\*\*

### المستخلص

ينطلق هذا البحث من أهمية السياحة التي تعد من أكبر الصناعات المدرة للدخل في العالم لذلك أهتمت الكثير من الدول، سواء المتقدمة أو النامية، بهذا النشاط وأستثمرت أماكنه الطبيعية والبشرية. ونظراً للمكانيات السياحية الكبيرة التي يتمتع بها العراق، ولمختلف أنواع السياحة الترفيهية والثقافية والدينية والبيئية والتراثية، ركز البحث على فكرة أهمية أعداد دراسات جدوى اقتصادية عند أستثمار أي مشروع سياحي تحدد فيها أماكنات المشروع الاقتصادية والفنية والمالية والوصول الى الجدوى من إقامة المشروع أو عدمه لتجنب المخاطر المستقبلية التي قد يواجهها المستثمر. كما ركز البحث في جانبه التطبيقي على إعداد جداول بيانات لمختلف جوانب مشروع المجمع السياحي المقترح إقامته على بحيرة السد العظيم، الفنية والاقتصادية والمالية، لوضع دراسة متكاملة باستخدام المعايير المالية التجارية والاقتصادية للوصول الى إمكانات المشروع وجدواه الاقتصادية المستقبلية، وذلك من خلال دراسة الفكرة الاستثمارية، ومكونات المشروع، و الدراسة الاقتصادية والفنية المفصلة، والدراسة المالية للمشروع. إن إنشاء مشروع سياحي بهذا المستوى له مردودات كثيرة منها تهيئة مكان سياحي ترفيهي، وتشغيل عدد كبير من الأيدي العاملة وتحقيق مردود من العملات الأجنبية (في حالة زيارته من قبل السواح الأجانب) فضلاً عن تطوير المنطقة اقتصادياً واجتماعياً، أشارت أغلب مؤشرات الدراسة الاقتصادية على عدم الجدوى الاقتصادية للمشروع السياحي المقترح، وذلك على الرغم من تمتع المشروع بمقومات سياحية جيدة من حيث موقعه على بحيرة أصطناعية كبيرة، وتوسطه أربع محافظات هي بغداد وديالى وصلاح الدين و كركوك، إلا ان الدراسة أوضحت ارتفاع تكاليف المشروع الرأسمالية وهذا ناتج عن الارتفاع الكبير في أسعار المواد الإنشائية وأجور العمل بحسب أسعار عام 2005، وارتفاع نقطة التعادل وطول مدة الأسترداد. من جانب آخر أظهرت مؤشرات معدل العائد على الأستثمار وصافي القيمة الحالية ومعدل العائد الداخلي وعدم تحقيق المشروع للربحية المالية، على الرغم من كونه يحقق ربحاً اقتصادياً. تحليل الحساسية كان مؤشراً في غير صالح المشروع أيضاً إذا ماتعرض لأحد المؤثرات المستقبلية. أوصت الدراسة بضرورة إعادة النظر في مكونات المشروع بما يجعله أكثر جذباً للسواح، وخصوصاً بالنسبة للسياحة الوافدة، من خلال تنويع الأنشطة والفعاليات السياحية في المشروع وعدم تكرار ما موجود في المراكز السياحية الأخرى. والضرورة تقتضي كذلك إعادة النظر في الكلف والأسعار الحالية للمشروع عند تحسن الظروف الاقتصادية والسياسية والأمنية في العراق وبما يجعل المشروع مربحاً مالياً واقتصادياً على السواء.

\* بحث مستل من رسالة ماجستير " أهمية دراسات الجدوى الاقتصادية في مستقبل الأستثمار السياحي في العراق -

دراسة تطبيقية " المعهد العالي للدراسات السياسية والدولية / الجامعة المستنصرية ، بغداد ، 2005

\*\* عضو هيئة تدريس /الجامعة المستنصرية/كلية الادارة والاقتصاد.

\*\*\* باحث

## **Feasibility study for the tourist complex project on the Lake of The Great Dam in Iraq**

### **ABSTRACT**

This research stems from the importance of tourism which is one of the largest income-generating industries in the world. Thus, many countries, whether developed or developing, have highlighted this activity and the investment of its natural and human potentials. In view of the big tourist possibilities enjoyed by Iraq in various types of tourism -recreational, cultural, religious, and environmental and heritage, the research focuses on the idea of the importance of in order to preparing feasibility studies when investing in any tourism project identify the project's economic, technical and financial potentials. Determining the feasibility of the project, in carrying it out or not, helps investors to avoid the future risks the project may face. The Research has focused in its applied part on the preparation of data tables for the various technical, economic and financial on the Lake aspects of the tourist complex which is proposed to be established of Great Dam. The establishment of a tourism project at this level has a lot of returns, such as the creation of an entertainment tourist place, providing many jobs, and yielding foreign currency income ( in the case it is visited by foreign tourists ) as well as developing the area economically and socially. A complete economic feasible study has been achieved using the commercial, financial, and economic standards in studying the idea of investment, project components, the economic study, the detailed technical and financial study for the project in order to determine the project's potentials and its future economic feasibility. As a result, most of the economic study indicators have shown the non-economic feasibility of the proposed tourism project in spite of its enjoyment of good tourist elements in terms of its large artificial lake, and its geographical location between four provinces, namely: Baghdad, Diyala, Salah Aldin and Kirkuk. The study has shown the increase of the capital costs of the project, which resulted from the surge in prices of construction materials and labor wages, according to the prices in 2005, and the increase of break-even point and length of payback period. On the other hand, the indicators of the rate of return on investment, present net value and internal rate of return have shown non-financial profit of the project, even though it yields some economic returns. Besides, the sensitivity analysis was an indication not in favor of the project, either, if future risks would happen. Finally, the study recommends the need to review the components of the project, to make it more attractive to tourists, especially for inbound tourism, through the diversification of tourism activities in the project and not to repeat the same type of traditional tourist centers. It is also necessary to review the costs and the current prices for the project when economic, political, and security conditions improve in Iraq, to make the project both financially and economically profitable.

## المقدمة:

شهد النصف الثاني من القرن العشرين تطورات هائلة في كثير من النشاطات العلمية والاقتصادية ومن النشاطات التي لفتت الأنظار النشاط السياحي , إذ لم تعد السياحة في هذا العصر مجرد إنتقال الأفراد من بلد لآخر أو من مكان لآخر كما كانت عليه في الماضي بل أصبحت نشاطاً إنسانياً واجتماعياً واقتصادياً له عدة جوانب, فهي من جانب تسعى الى تقديم العلاج المناسب لما يعانيه الإنسان من ضغوط نفسية وبما يؤدي الى أستعادة قدرته وكفاءته الانتاجية, ومن جانب آخر تسهم في تشجيع وتسهيل الحركة والاتصال بين مختلف المجتمعات وبالتالي تحقيق الانفتاح الاجتماعي المرغوب وأزالة الحواجز بين الشعوب, هذا من الجانب الاجتماعي , أما من الجانب الاقتصادي فقد أصبح لهذا النشاط دور مهم وحيوي في اقتصادات كثير من دول العالم المتقدم والنامي على السواء من خلال دعم موازين مدفوعاتها من جهة وفي التنمية الإقليمية في هذه الدول من جهة أخرى وبما يؤدي الى توسيع القاعدة الانتاجية وزيادة فرص الإنتاج وبالتالي تحسين المستوى المعاشي والرفاهية الاقتصادية والاجتماعية .

مشكلة البحث: على الرغم من الأمكانيات السياحية الكبيرة التي يتمتع بها العراق ولمختلف أنواع السياحة الترفيهية والثقافية والدينية والبيئية والتراثية الا ان إقامة المشاريع السياحية كانت تتم دون أعداد دراسات جدوى اقتصادية متكاملة لها. بل كانت تقام وفق الأهواء الانتقائية مما أدى الى فشل البعض وتدهور حال البعض الآخر. إن الأسلوب المعتمد في إقامة المشاريع السياحية في العراق لا يقوم على أساس إعداد دراسات جدوى اقتصادية متكاملة تتناول جوانبها الاقتصادية والفنية والمالية لها لتحديد أمكانياتها وجدواها. وإذا ما وجدت مثل هذه الدراسات فإنها يسيرة تفتقر الى مقومات الدراسة العلمية المتكاملة .

**أهمية البحث :** نظراً للأهمية الاقتصادية التي يحتلها النشاط السياحي فقد حظيت مشاريعه ونشاطه بأهتمام كبير من لدن كثير من دول العالم وتم تأسيس المؤسسات والمنظمات الدولية لرعاية هذا النشاط من خلال الدراسات والبحوث المتخصصة . وتناولت الدراسات الاقتصادية مكونات هذا النشاط ومحدداته ومجالات الاستثمار فيه ووضعت السبل الكفيلة للوصول الى أفضل الطرق الاستثمارية في هذا النشاط لتحديد أعلى مردودات وعوائد اقتصادية . وقد أشارت هذه الدراسات الى أنه لا بد من أعداد دراسة جدوى اقتصادية عند استثمار أي مشروع سياحي تحدد فيها أمكانيات المشروع الاقتصادية والفنية والمالية والوصول الى الجدوى من إقامة المشروع أو عدمه لتجنب المخاطر المستقبلية التي قد يواجهها المشروع خلال عمره الإنتاجي.

**هدف البحث:** يهدف الى دراسة أهمية إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية للمشاريع السياحية لأظهار أمكانياتها المادية والاجتماعية. ويهدف في جانبه التطبيقي الى إعداد جداول بيانات لمختلف جوانب مشروع المجمع السياحي المقترح اقامته على بحيرة السد العظيم الفنية والاقتصادية والمالية لوضع دراسة متكاملة بأستخدام المعايير المالية التجارية

والاقتصادية للوصول الى إمكانيات المشروع وجدواه الاقتصادية المستقبلية , وذلك من خلال دراسة الفكرة الاستثمارية ومكونات المشروع , و الدراسة الاقتصادية والفنية المفصلة , والدراسة المالية للمشروع .

**فرضية البحث:** يستند البحث على فرضية مفادها: تحقق دراسات الجدوى الاقتصادية هدفها في رسم الملامح المستقبلية لكفاءة الاستثمار السياحي من خلال إقامة الدليل العلمي لإمكانيات المشروع الاقتصادية والفنية والمالية ومن صلاحيته للتنفيذ. وان عدم اعتماد هذه المعايير كافة بل الاختصار على البعض منها لن يقيم الدليل العلمي على جودة المشروع وصلاحيته.

**عينة البحث :** تم اختيار مشروع المجمع السياحي على بحيرة السد العظيم كدراسة تطبيقية لدراسة الجدوى الاقتصادية , لأنه على الرغم من وجود دراسة فنية للمشروع إلا ان دراسة جدواه الاقتصادية يسيرة لا تتعدى معيار فترة الاسترداد.

## المبحث الأول : الجانب النظري

### اولا - مفاهيم ودلالات النشاط السياحي

#### 1-1. أهمية النشاط السياحي دوليا

تم تعريف النشاط السياحي على أنه مجموعة النشاط الحضاري والاقتصادي والتنظيمي الخاص بانتقال الأشخاص الى بلد غير بلدهم وأقامتهم فيه لمدة لا تقل عن أربعة وعشرين ساعة بأي قصد كان عدا قصد العمل الذي يدفع أجره من داخل البلد المزار (البكري, 1972, ص 15). وقد عرفت السياحة من قبل الأكاديمية الدولية للسياحة على أنها تعبير يطلق على رحلات الترفيه وهي مجموعة من الأنشطة الإنسانية المعتادة لتحقيق هدف هذا النوع من الرحلات وهي صناعة تتعاون على سد احتياجات السائح (كامل, 1975, ص 18).

شهد العالم تطوراً كبيراً في النشاط السياحي منذ ثمانينيات القرن العشرين , إذ أصبح أحد أهم الظواهر الاقتصادية والاجتماعية الدولية . فالسياحة من جانب تعبر عن ظاهرة ثقافية وحضارية , ومن جانب آخر أصبحت نشاطاً له دور اقتصادي مهم وكبير في اقتصاديات كثير من دول العالم (الخوام, 1996, ص 1). فقد أشارت إحصائيات منظمة السياحة العالمية لعام 1999 إلى أن صناعة السياحة يعمل فيها نحو (213) مليون شخص أي ما يعادل 10% من اجمالي القوى العاملة في العالم , وإن إجمالي الاستثمار السياحي بلغ حوالي (700) مليار دولار وبما يوازي 4,11% من إجمالي حجم الاستثمارات الدولية . كما ان القطاع السياحي في العالم أصبح من أكبر المحركات الاقتصادية بعد أن بلغت عوائده (455) مليار دولار, و ارتفع عدد السياح لذات العام الى (657) مليون سائح وتوقعت المنظمة أن صناعة السياحة ستواصل نموها وبنسبة 4% سنوياً (نشرة الجزيرة, 2000) .

وتبرز أهمية النشاط السياحي لأقتصاديات الدول النامية لدوره المهم في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية بوصفه أصبح من أسرع الأسواق نمو في العالم , وامتداد تأثيره المباشر وغير المباشر ليس على العاملين فيه فقط بل ليشمل أكبر عدد من الناس , مع توفيره للعملة الأجنبية و فرص العمل. من جانب آخر , تشير الدراسات الاقتصادية الى أن أثر المضاعف في النشاط السياحي أعلى من أي مضاعف آخر إذ يتراوح بين (2-4) مرة في الدول النامية و(4-7) في الدول المتقدمة (أبو رباح, 1975, ص 1).

وعلى أثر هذه الأهمية للنشاط السياحي في النشاط الاقتصادي العالمي , أعطته الدول أهمية كبيرة من خلال تشجيع وزيادة الإنفاق الخاص والعام فيه . ففي سبيل المثال بلغ مقدار مساهمة أسبانيا وفرنسا وأستراليا وسنغافورة وتونس وماليزيا وكندا وجامايكا والهند وجنوب أفريقيا وكنيا وبولندا ولبنان ما نسبته (100%) في ميزانيات الإدارات السياحية في هذه الدول ثم تأتي تشيلي بنسبة (97%) وهونك كونك (90%) كولومبيا (81%) وأيرلندا (80%) ومصر (75%) وبريطانيا (68%) وهولندا (64%) وهذا يعطينا دليل على الأهتمام الكبير الذي توليه كثير من الدول لهذا النشاط الاقتصادي للمردودات الكبيرة التي يحققها لها (WTO, 2000, pp4-5) .

## 2.1 الطلب والعرض السياحي

### 1.2.1 الطلب السياحي

إن الطلب بشكل عام هو مقادير أو كميات السلعة التي يرغب الأفراد في شرائها في وقت معين وبأسعار بديلة ممكنة (الخوام, 1996, ص 35). ولكون السياحة سلعة تقدم على شكل خدمة فإنها تعبر عن سد طلب إنساني , وبما إن السلعة السياحية ليست من السلع الأساسية للفرد كالمأكل والملبس بل سلعة كمالية. فإن الطلب عليها يتأثر بعدة عوامل, وهذه تشمل الطلب بشكل عام, منها الدخل الفردي, وقت الفراغ, الرغبة الذاتية ((الحوري, الدباغ, 1992, ص 23-38) . علما أن الطلب السياحي لا يخضع الى قانون المنفعة الحدية الذي ينص على أنه (كلما زاد استهلاك الفرد من سلعة معينة في فترة زمنية فإن المنفعة الإضافية المشتقة من كل وحدة إضافية مشتراة سوف تصبح أصغر فأصغر) (الجاسم, بدون سنة نشر, ص 29) . عرف الطلب السياحي على أنه (المجموع الإجمالي لأعداد السائحين الذين يستخدمون المنشآت والخدمات السياحية سواء كانوا من المواطنين أو زواراً- سياحاً قادمين من البلدان المجاورة أو البعيدة (مجلة السياحة العربية, 1970, ص 3).

هناك سمات أو مميزات يتصف بها الطلب السياحي ولها تأثير عليه أهمها الموسمية و الحساسية كنتيجة للعوامل الطبيعية والاقتصادية والأمنية للبلد , والتي يصل تأثيرها الى حد إيقاف الطلب السياحي ليس الخارجي فقط بل يشمل الطلب السياحي الداخلي أيضاً (الحوري والدباغ, 1992, ص 4).

كما ان الطلب السياحي طلب ممتد فهو نشاط غير منعزل عن النشاطات الاقتصادية الاخرى فهناك تداخل في الآثار المادية والمعنوية بينهما , فضلا عن مساهمة النشاط السياحي في الدخل القومي وتوفير فرص العمل وزيادة المبيعات (أبراهيم, 1999, ص 12).

### 2.2.1 العرض السياحي

يقصد بالعرض بشكل عام الكمية التي يعرضها المنتجون للبيع في السوق من سلعة معينة عند ثمن معين وفي فترة معينة (الأمين، بدن سنة نشر، ص 228) ولما كانت السلعة السياحية تقدم على شكل خدمة فهي تخضع لهذا التعريف من خلال عرض معين وفي ثمن وزمن معينين يقدم للزبائن (السياح) والمنتج (السلعة السياحية) كمنتج مركب يضم (النقل والإيواء والطعام والترفيه... الخ). ويمكن تحديد ثلاث مجاميع من المنتجات السياحية؛ الأولى طبيعية وتضم أشكال سطح الأرض / نوعية المناخ السائد / الجوانب التاريخية والحضارية / البيئة المورفولوجية (الكهوف، الأعمدة الصاعدة والأشكال المختلفة). والمجموعة الثانية هي المنتجات البشرية وتضم من جانب البنى التحتية وهي المرافق التي تكون ضرورية لأي مشروع سواء كان سياحياً أم عاماً مثل الماء والكهرباء وتوزيع الغاز والبريد والاتصالات والصرف الصحي والطرق وسكك الحديد والمطارات (المنشآت) ومحطات الوقود والموانئ والإدارة والمستشفيات والمراكز الصحية والصيدليات والمكاتب الإدارية ومواقف السيارات ومراكز حفظ الأمن ومراكز الإطفاء والمحاكم ومكاتب تأجير السيارات ووكالات نقل السياح ودوائر الاستعلامات السياحية ومحال تأجير المعدات الرياضية لممارسة الألعاب المختلفة. كما تضم من جانب آخر مشاريع البنى الفوقية وهي المشاريع السياحية التي تقام من أجل خدمة السياح والمسافرين بالدرجة الأساس مثل المدن السياحية ومنشآت الإيواء (فنادق، فنادق عائلية، الشقق العائلية، الغرف المؤثثة والمخيمات والكرفانات وفنادق الشباب والمطاعم ومحطات الاستراحة وأكشاك بيع الطعام وأماكن اللهو والتسلية) مقاهي، مساح، سينمات، ملاهي، نوادي ليلية... الخ (رؤوف وآخرون، بدن سنة نشر، ص 98). المجموعة الأخيرة تضم المنتجات الأخرى وتشمل السياسة الإدارية والتنظيمية، وإجراءات السفر، قوة العملة، تطوير النشاط السياحي والأيدي العاملة المدربة الماهرة (أبراهيم، 1999، ص 14).

هناك مميزات خاصة يتميز بها العرض السياحي وهي أنه غير قابل للخرن، ويعد من السلع غير الملموسة، وغير قابل للنقل، ويحتاج إلى دعم الخدمات التي تقدم إليه من قبل القطاعات الأخرى، كما أن المنتج السلعي ذو طبيعة خدمية لا يمكن تخزينه، والعرض السياحي عرض ثابت المكان والسائح هو الذي يحضر إليه لغرض التمتع أو إشباع حاجته منه، و مرونة العرض السياحي تتسم بانخفاض نسبي والناتج عن عدم القدرة على التحكم ببعض العوامل الطبيعية كالمناخ.

هناك عدد من العوامل تحدد العرض السياحي منها امتلاك البلد لميزة العرض الطبيعي وإمكاناته في جذب السياح، وأثمان عوامل الإنتاج، وأسعار السلع والخدمات السياحية. وأخيراً المستوى التكنولوجي للإنتاج السياحي.

### 3 - 1 الاستثمار السياحي ومصادر تمويله

يقصد بالاستثمار توظيف رأس المال بتوجيه المدخرات نحو استخدامها استخداماً يؤدي إلى إشباع حاجة أو حاجات اقتصادية (البراوي، 1971، ص 39). وهو استخدام المدخرات في

الاستثمارات أو الطاقات الإنتاجية الجديدة اللازمة لعمليات إنتاج السلع والخدمات والمحافظة على الطاقة الإنتاجية القائمة أو في تجديدها (عمر بدون سنة نشر، ص 37). ومن مستلزمات الاستثمار توفر رأس مال مالي أو مادي مع مناخ استثماري مناسب. ويعرف الاستثمار السياحي على أنه توظيف للموارد المالية والمادية المختلفة لبناء صناعة سياحية متمثلة في رأس المال المادي والبشري من أجل تقديم الخدمات في مجال السياحة كالفنادق والمدن السياحية ووسائل الترفيه والراحة والنقل والمواصلات، وإعداد كادر سياحي مهني كفوء. أكثر العوامل تأثيراً في قرارات الاستثمار مستوى الأرباح وكذلك سعر الفائدة والاستثمار يتناسب عكسياً معه. كما يتأثر بالكفاية الحدية لرأس المال (وهي العلاقة بين المردود المتوقع الحصول عليه وسعر عرض السلعة الرأسمالية)، فكلما كانت الكفاية الحدية لرأس المال أعلى من سعر الفائدة السائدة في السوق كان الاستثمار مربحاً، على فرض أن الظروف والعوامل المؤثرة في الاستثمار مؤاتية (السيد علي، 1984، ص 64). يمكن إن تقسم مصادر التمويل السياحي إلى مصدرين.

1- المصادر الداخلية: وتعد الأساس الفاعل في نمو وتطور هذا النشاط لاسيما عندما تكون الظروف التي يعيشها البلد طبيعية. ويمكن أن تكون هذه المصادر حكومية وعلى شكل الاعتمادات التي تعتمد عليها الحكومة في خططها السنوية بتخصيصات مالية لتنمية وتطوير القطاع السياحي. كما يمكن للدولة أن تخصص الأرض للمستثمرين. أو تنشأ البنوك الخاصة بالتنمية السياحية. أو منح القروض الطويلة الأجل وبفائدة منخفضة. كما قد تكون هذه المصادر خاصة متأتية من المستثمرين بأموالهم. أو المصارف التجارية ذات التمويل قصير الأجل و المصارف الاستثمارية.

2- المصادر الأجنبية: إن اختيار طريقة تمويل المشروع تعد من أهم عناصر نجاح الخطوة الاستثمارية. وإن تحديد هذا الاختيار يخضع بالتأكيد لمنهج الدولة الاقتصادي، ومن التوجهات التي أصبحت ذات أهمية ومسلم بها هو توفير التمويل اللازم على شكل استثمارات خاصة عربية أو أجنبية، إذ أصبحت أمراً ضرورياً ليس لأن التمويل من قبل القطاع العام غير كاف وحسب بل لأن الاستثمارات الخاصة لاسيما الأجنبية منها تحمل في طبيعتها ترسيخاً للنقطة بالمناخ السياسي والاقتصادي في المنطقة وتحمل معها تقنيات الإدارة والخبرة وتساهم بشكل مباشر وغير مباشر بربط السياحة الوطنية بالسوق العالمية (نشرة ضمان الاستثمار، 1995، ص 1).

وتعد مصادر التمويل الخارجية من أكثر المواضيع المثيرة للجدل فهناك من يدعو لفتح الأبواب أمام الاستثمار الأجنبي دون قيد أو شرط وذلك للحاجة الماسة إليه بالإضافة إلى عامل الخبرة، وهناك من يحذر من خطورة امتلاك رأس المال الأجنبي للمشاريع السياحية وبالتالي يكون القطاع السياحي قطاعاً تابعاً للسوق الأجنبية وفي كل الأحوال فإن البلد يحتاج إلى المصادر العربية والأجنبية بالشروط التي تحفظ حقوقه الكاملة (هيئة السياحة، 2004، ص 2) ويمكن أن تكون مصادر الاستثمار الأجنبي عن طريق مؤسسة تمويل الاستثمار في البنك الدولي للإنشاء والتعمير والاتفاقيات الثنائية التي تكون على شكل قروض

طويلة الأجل. والمستثمرون الأجانب كأن يكونوا أشخاص او شركات الفنادق و بنوك وصناديق ومؤسسات الاستثمار العربية (أبراهيم, 1999, ص 39) .

#### 1- 4 :العوامل المؤثرة في الاستثمار السياحي

تؤدي عدد من العوامل دوراً فاعلاً ومؤثراً في الاستثمار السياحي من أهمها:

##### 1- مساهمة الحكومة في تنشيط القطاع السياحي : من خلال التخصيصات الاستثمارية

المخصصة لهذا القطاع، فضلاً عن دور وأماكنيات الحكومة في دعم النشاط السياحي وتذليل الصعوبات أمام هذا النشاط من خلال المساهمة في حل مشكلة البنى التحتية أو التكميلية التي تقف في وجه العمل السياحي مباشرة والتي يصعب على القطاع السياحي القيام بها لوحده مثل الكهرباء والماء والطرق والأمن والأسعاف (هيئة السياحة, 1992, ص 716). ومساهمة الدولة في الأرض التي يقام عليها المشروع السياحي إذا كانت ملكية الأرض تعود عليها وهذه المساهمة تنم من خلال أما تأجيرها لمدة طويلة بأجور رمزية أو بيعها لمالكي المشروع بأثمان منخفضة . فضلاً عن منح القروض طويلة الأجل وبفائدة منخفضة. مع ضرورة إصدار القوانين والتشريعات المشجعة والمسهلة لعملية الاستثمار سواء لمواطني البلد أو العرب والأجانب متمثلة في المزايا والأعفاءات وقوانين العمل والضرائب وحرية تحويل الارباح وأصل الاستثمار الى الخارج .

2- المردود المادي المرتقب : وهو ذلك الجزء المتبقي من الأيراد الكلي للمشروع بعد تسديد تكاليف الإنتاج المباشرة والضمنية كذلك بعد طرح نسبة معينة تدعى الربح الاعتيادي والطبيعي للمشروع . وقد لايهم المستثمر المردود المادي بقدر ما يهتم المردود الاجتماعي كما هو الحال في استثمارات الدولة ( الأمين, 1986, ص 330).

3- كلفة الفرصة البديلة : ويقصد بقياس أي شيء بأفضل بديل أو كسب يتم التخلي عنه أو التضحية به (البراي, 1971, ص 184), وتعني أيضاً الكلفة الناتجة عن الضياع الحاصل من توظيف مبلغ في مشروع يدر ربحاً أقل مما لو وظف في مشروع آخر متوفر ساعة التوظيف (عريقات, 1994, ص 111). من هذه التعاريف يفهم أن المستثمر يخضع في اختيار الفرصة البديلة الى عملية المفاضلة أي ان المستثمر يستثمر أمواله في النشاط الذي يحقق له الربح السريع. لذلك فإن المستثمرين عندما يعتقدون أن الفرصة الاستثمارية البديلة في القطاع السياحي أفضل من المجالات الأخرى يزداد وينمو الاستثمار السياحي والعكس صحيح مع بقاء العوامل الأخرى ثابتة وهي علاقة طردية (أبراهيم, 1999, ص 78).

3- الاستقرار السياسي والمؤسسي: إن توفر بيئة استثمارية مستقرة وجاذبة يتحقق من خلال: الأداء الاقتصادي الجيد / الاستقرار السياسي الراسخ / أطر تشريعية ومؤسسية متطورة / موارد بشرية كفوءة . إن مثل هذه البيئة لها دور كبير في جذب المستثمرين لاستثمار أموالهم فيها (نشرة ضمان الاستثمار, 1999, ص 1), إن هذا العامل يؤثر في خلق مناخ استثماري جيد من خلال توفير حماية للاستثمارات من مخاطر التقلبات السياسية والاجتماعية

والتشريعية، كما ان وضوح النظام القانوني والأداري السائد ومدى ثباته واتساقه يؤدي الى خلق التوازن بين الحقوق والواجبات والتعامل السلس مع المستثمرين وتخطي العقوبات التي تعترض أنسيابية المشاريع الاستثمارية.

1- **اتجاهات المستثمر:** لاشك أن الخبرة في نشاط ما تلعب دوراً مؤثراً في توجه المستثمرين للاستثمار , وبعبكسه يكون المستثمر متردداً من الدخول في النشاط الذي لايملك فيه الخبر ويجهل طبيعة العمل فيه.

2- **أرتضاع نسبة رأس المال الثابت في المشروع السياحي:** من المعروف عن المشروع السياحي أنه يمتاز بأرتفاع نسبة رأس المال الثابت، وهذا يعني أنه يحتاج الى رأس مال كبير في عملية الاستثمار وهذا الأمر يجعل مدة استرداد رأس المال الثابت مدة طويلة الأمر الذي يثير قلق المستثمر وعدم أطمئناته عند إتخاذ قرار الاستثمار في النشاط السياحي ويتجه نحو القطاعات الأخرى وهذا يدل على ان العلاقة بين الاستثمار ورأس المال الثابت علاقة عكسية أو بعبارة أخرى (إن هناك علاقة عكسية بين رأس المال الثابت والاستثمار السياحي فكلما أرتفعت نسبة رأس المال الثابت أنخفض الاستثمار السياحي والعكس صحيح مع بقاء العوامل الأخرى ثابتة) (أبراهيم, 1999, ص84).

3- **موسمية الطلب السياحي :** إن العلاقة عكسية بين الموسمية في النشاط السياحي والاستثمار فيه كما هو الحال مع رأس المال الثابت.

4- **العملات الأجنبية :** تعد العملة الأجنبية أحد المردودات المهمة التي يحققها النشاط السياحي في البلد عبر تأثيرها على ميزان المدفوعات ورفع مستوى الدخل والتشغيل. والمستثمر يتجه إلى النشاط الذي يحقق له إيراداً بالعملية الأجنبية ويكون هذا واضحاً بشكل كبير في الدول النامية، لذلك فإن المستثمر يتجه الى الاستثمار في النشاط السياحي إذا شعر ان جزءاً من إيراداته سيكون بالعملية الأجنبية وله حق التصرف فيها.

## **ثانيا : مراحل دراسة الجدوى**

### **الأقتصادية للمشاريع السياحية**

تعرف دراسات الجدوى الاقتصادية 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 اليها في ضوء معايير واعتبارات متخصصة في هذا المجال , وتكون هذه الدراسات الأساس الذي يتم في ضوئه إتخاذ قرارات اعتماد المشروع أو تخصيص الموارد اللازمة له من عدمه (وزارة التخطيط, 1988, ص5). إن النشاط السياحي نشاط خدمي لذا فلا بد ان تكون لمشاريعه خصوصية ليس بالضرورة ان تنطبق عليها نفس دراسات الجدوى الاقتصادية للمشاريع الإنتاجية. لذلك لابد من الإشارة الى

أهم ما يجب أخذه بنظر الاعتبار عند دراسة الجدوى الاقتصادية للمشاريع السياحية على وفق المراحل الآتية:

**المرحلة الأولى :** مداخل البحث عن الفرصة الاستثمارية السياحية ( غنيم , 1999 و ص 80)

وتتطلب تحديد عناصر الجذب السياحية وتشمل ما يأتي :

- 1- **العناصر الطبيعية** مثل المناخ , النبات الطبيعي , الحيوانات البرية , الينابيع الحارة والباردة , الشلالات , المتنزهات , الشواطئ والبحيرات والمناظر الطبيعية , مناطق ذات طبيعة خاصة.
- 2- **عناصر الجذب الاقتصادية** وتشمل المواقع التاريخية , الأثرية , الثقافية , الأنماط الثقافية الخاصة , الصناعات الفنية , اليدوية , والمتحف , الأحتفالات الثقافية وأنشطة مسلية أو جاذبة.
- 3- **عناصر جذب مميزة** وتشمل الحدائق , السيرك , الأسواق , الندوات والمؤتمرات , الأحداث الخاصة , وسائل الترفيه , والملاهي , الرياضة ووفرة المرافق الرياضية.
- 4- **الطقوس الدينية والتشكيلات العرقية.**
- 5- **نفقات السفر والأقامة.**

**المرحلة الثانية : أعداد دراسة أولية**

يتم في هذه المرحلة أعداد دراسة أولية عن المشروع السياحي تتضمن دراسة اقتصادية أولية ودراسة فنية عن مكونات المشروع وإعطاء مؤشرات تقديرية عن كلف المشروع وعوائده ليتم في ضوءها إعداد دراسة تفصيلية عن المشروع. ويتم في هذه الدراسة تحديد ما يأتي :

**أولاً: نوع وسيلة النقل :** برية وجوية وبحرية وأكثرها تأثيراً هي الوسيلة البرية لأنها تصل مباشرة الى الموقع وغيرها كثيراً ما تكون بعيدة عن الموقع .

**ثانياً : كثافة وسائل النقل :** كلما زادت كثافة وسائل النقل كلما كان هناك مجال للاختيار والمفاضلة.

1- **خطوط النقل :** تؤدي خطوط النقل وأتجاهاتها دوراً في اختيار الموقع فكلما كانت خطوط النقل رابطة بين مناطق الإنتاج والاستهلاك كلما سهل الوصول إليها.

2- **الوقت والمسافة ونوع الوسيلة:** كلما طالت المسافة كلما زادت النفقات وزادت الفترة الزمنية في الوصول الى الموقع وهذا له علاقة بنوع الوسيلة.

**ثالثاً: العوامل الطبيعية :** جغرافية الأرض والتركيب الجيولوجي / المناخ / النبات الطبيعي / الموارد الطبيعية / المقومات البشرية / العناصر الاجتماعية الحضرية.

**رابعاً : تخطيط الخدمات السياحية :** إن تخطيط الخدمات السياحية هي بمثابة الدعمة الأساسية لديمومة الجذب السياحي في معظم المواسم وتخطيط الخدمات السياحية يتضمن :

أ- التخطيط الموقعي للمرافق السياحية .

- ب- اتباع قواعد عالمية في تحديد استخدامات الأرض لأغراض البناء وشروط ترتيب المواقع مع الأخذ بنظر الاعتبار الظروف الاجتماعية للبلد.
- ج- تسوية شكل الأرض وتوزيع المغروسات والتشجير بما لا يتعارض وإجراءات النقل.

#### المرحلة الثالثة: الدراسة التفصيلية : وتتضمن الدراسات الآتية:

##### اولا : الدراسة الاقتصادية وتتضمن:-

- 1- مدى وجود مشاريع سياحية مماثلة في المنطقة .
- 2- قدرة المشروع على الجذب السياحي المحلي والعالمي.
- 3- مدى توفر الأيدي العاملة المهنية والموارد الأولية التي يحتاجها المشروع .
- 4- مدى ملائمة الظروف السياسية والأجراءات الاقتصادية للدولة لإقامة المشروع السياحي .
- 5- دخل الفرد .
- 6- سعر الخدمة التنافسية التي يقدمها المشروع ومقارنته مع أسعار خدمات مشاريع مماثلة.

##### ثانيا :الدراسة الفنية للموقع

هناك عدة أسس تؤدي دوراً مهماً في تحديد الموقع وهي كما يأتي

- 1- المواد الأولية وتشمل كافة الأماكن الطبيعية والبشرية
- 2- السوق ويشمل الطلب والعرض السياحي ومدى توفر كافة الخدمات والتسهيلات السياحية.
- 3- الأيدي العاملة : تحديد احتياجات المشروع من الأيدي العاملة المهنية والفنية والخدمية.
- 4- النقل والمواصلات : مدى توفر خدمات النقل والمواصلات في الموقع إذ تعتبر من العناصر الأساسية في اختيار الموقع السياحي والتي تتضمن الأقسام الآتية: الطرق البرية / سكك الحديد / الطرق البحرية / الطرق الجوية.
- وهناك عوامل تؤثر في النقل السياحي وهي تخطيط الطرق وفق مواصفات عالمية لمختلف أنواعها الرئيسية والفرعية، وطرق المماشي، والحدائقية.
- 5- خدمات الأيواء : وتشمل الفنادق والدور .. الخ يراعى فيها شكل وتصميم الغرف والخدمات التي تقدمها وبما يسد الطلب المتوقع عليها.
- 6- الخدمات العامة: أماكن تقديم الطعام / أماكن التسلية / الهوايات / الألعاب الرياضية والاستحمام / المساحات الخضراء / محلات البيع / خدمات السفر / دوائر الخدمات العامة.
- 7 - التصاميم المعمارية وعلاقتها بالبيئة: يجب أخذ شكل المشروع من نواحي شكل البناء من الخارج أو من الداخل بالإضافة إلى الأثاث والتجهيزات والمواد الإنشائية وبما يخلق بيئة متكاملة.

##### ثالثا : الدراسة المالية

- 1- تقدير التكاليف الرأسمالية الثابتة للبنى الفوقية والتحتية.

2- تكاليف التشغيل : تشمل المستلزمات السلعية، الأجور والرواتب، مستلزمات خدمية أخرى.

3- معايير الجوانب المالية وتضم :

#### أولاً : الربحية المالية التجارية

- **نقطة التعادل :** وهي النقطة التي تتعادل فيها الإيرادات مع التكاليف التشغيلية دون أن يحقق المشروع ربحاً أو خسارة . وتهدف هذه النقطة الى التعرف على أقل مستوى إنتاجي أو مستوى مبيعات يمكن للمشروع أن يعمل عنده دون تعرض بقائه للخطر (عبد العزيز , 2000 , ص 149) ويمكن حساب هذا المعيار وفق الصيغة الآتية :

إجمالي تكاليف التشغيل الثابتة

= نقطة التعادل

إجمالي تكاليف التشغيل المتغيرة

-1

إجمالي المبيعات

ومن خلال قيمة نقطة التعادل وتكاليف التشغيل الكلية يمكن التعرف على منطقة الأمان التي كلما اتسعت كلما كان ذلك أفضل للمشروع أي كلما كانت قيمة نقطة التعادل أقل من قيمة المبيعات أو مستوى الإنتاج كلما كان المشروع مربحاً أكثر .

#### • معايير الربحية المالية

وهي المعايير التي تهتم بالربحية التجارية على مستوى المشروع وأهم هذه المعايير :

أ- متوسط معدل العائد Average Rate of return

معدل العائد على رأس المال المستثمر أو هو نسبة الربح المحاسبي الى رأس المال المستثمر في المشروع ( السباعي , 1980 , ص 111 ) ويهدف الى التعرف على ربحية الأموال المستثمرة (حنفي , قريفاص , 2000 , ص 298) ويمكن التوصل إلى هذا المعيار على وفق الآتي :

متوسط صافي الأرباح

= متوسط معدل العائد

متوسط الاستثمار

متوسط صافي الأرباح

=

تكلفة الاستثمار الأولية

متوسط صافي الأرباح = الأرباح - الضرائب

قيمة الاستثمار في أول المدة + قيمة الاستثمار في آخر المدة

متوسط الاستثمار =

وتتم مقارنة معدل العائد مع سعر فائدة محدد مسبقاً أو مع سعر الفائدة السائد في السوق . إذ يمكن من خلال المقارنة التعرف على كفاءة الاستثمار وفي ضوء ذلك يقبل المشروع أو يرفض . ومن أهم عيوب هذا المعيار إهماله القيمة الزمنية للنقود وذلك بمساواته لقيمة الدينار في السنة الأولى مع قيمة الدينار الذي يحصل عليه في السنوات اللاحقة . وإهماله لتوقيات مكونات المكاسب النقدية للأقترحات الاستثمارية (عبد العزيز , 2000 , ص 159 ) .

#### ب- مدة الاسترداد payback – period

وهو معيار يقيس الزمن اللازم لاسترداد الأموال المستثمرة . ويهدف الى معرفة المدة الزمنية المتوقع استرداد قيم الإنفاق الاستثماري خلالها (عبد الحكيم , كداوي 1986 ص 130 ) ويمكن حساب هذه المدة من خلال الصيغ الآتية :-

**الطريقة الأولى :** في حالة تساوي الأرباح السنوية المتوقع تحقيقها خلال عمر المشروع الإنتاجي.

$$\text{مدة الاسترداد} = \frac{\text{إجمالي المال المستثمر في المشروع}}{\text{صافي الأرباح} + \text{الأندثار}}$$

**الطريقة الثانية :** في حالة عدم تساوي الأرباح السنوية المتوقع تحقيقها خلال عمر المشروع الإنتاجي نقوم بجمع الإيرادات السنوية الى أن نصل الى مرحلة قبل أن يتساوى الإيراد المتجمع مع مبلغ الاستثمار ولنعتبر هذه المدة (س) فنقوم بطرح هذا الإيراد المتجمع مع المبلغ المستثمر وتحسب المدة الباقية كما يأتي :

$$\text{المدة الباقية} = \frac{\text{المبلغ المتبقي من المبلغ المستثمر}}{12 \times \text{الأرباح الصافية للسنة التالية}}$$

مدة الاسترداد = س + المدة الباقية

ومن عيوب هذه الطريقة انها تتجاهل تماماً التدفقات النقدية التي يمكن أن تتحقق بعد مدة الاسترداد أي ان هذه الطريقة لاتقيس الربحية وإنما تقيس سرعة الاسترداد . كما إنها لاتأخذ في الحساب الهيكل الزمني للتدفقات النقدية (عيد , مصطفى , 1998 , ص 182).

#### ج - صافي القيمة الحالية NET PRESENT VALUE

وهو المعيار الذي يقوم على أساس مقارنة القيمة الحالية للتدفقات النقدية مع القيمة الحالية للاستثمار الأولي للمشروع وذلك بالاعتماد على فكرة الخصم . ويأخذ هذا المعيار الزمن بنظر الاعتبار عند حساب عوائد المشروع خلال عمره الإنتاجي . هذا المعيار يشير الى ان الفرق بين القيمة الحالية لهذه العوائد المحسوبة على أساس الخصم والقيمة الحالية لتكاليف الاستثمار

بنفس الخصم ( عبد الكريم , كداوي , مصدر سابق , ص 133 ) . وتمثل نسبة الخصم معدل العائد المطلوب على الاستثمار والتي يتم تقديره على أساس أسعار الفائدة السائدة والظروف الاقتصادية ويحسب هذا المعيار وفق الصيغة الآتية:

صافي القيمة الحالية = القيمة الحالية للتدفقات النقدية - القيمة الحالية للاستثمار المالي  
القيمة الحالية =  $ق_1 \times 12 + ق_2 \times م + ..... + ق_ن + م$

$$\text{أو} \quad \frac{ق_1}{(1 + ر)^1} + \frac{ق_2}{(1 + ر)^2} + ..... + \frac{ق_ن}{(1 + ر)^ن} = 2(ر + 1)$$

حيث :  $ق$  = صافي الربح السنوي /  $م$  = معامل الخصم /  $ر$  = سعر الفائدة /  $ن$  = عمر المشروع

وعندما تكون قيمة الفرق بين صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية والقيمة الحالية للاستثمار موجبة فإن هذا يدل على ان المشروع يحقق ربحاً وأذا كانت قيمة الفرق سالبة فإن هذا يدل على أن المشروع لا يحقق ربحاً ولغرض استكمال هذا المعيار يستخدم دليل الربحية وفق الصيغة الآتية :

صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية  
دليل الربحية =  $\frac{\text{صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية}}{\text{القيمة الحالية للاستثمار الأولي}}$

فإذا كان دليل الربحية أكبر من الواحد الصحيح فإن المشروع يحقق ربحاً ويقبل وإذا كان العكس أي أقل من واحد أو يساوي واحد فإن المشروع لا يحقق ربحاً وفي هذه الحالة يرفض المشروع ومن عيوب هذه الطريقة أنها لاتعطي ترتيباً سليماً للمشروعات الاستثمارية في حالة اختلاف العمر الاقتصادي للمشروع . كما أنها لاتحدد معدل الخصم المناسب للتدفقات النقدية .

#### د- معدل العائد الداخلي Internal rate of return

وهو المعيار الذي يجعل القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة تحقيقها من المشروع الاستثماري مساوية للقيمة الحالية للاستثمار الأصلي أي انه معدل الخصم الذي يؤول بموجبه صافي القيمة الحالية الى الصفر , ويهدف هذا المعيار الى معرفة معدل الخصم الذي يحققه المشروع الاستثماري والذي تتساوى عنده القيمة الحالية للايرادات مع القيمة الحالية للتكاليف الاستثمارية ومدى كفاءته عند مقارنته مع سعر الخصم السائد ويمكن حساب هذا المعيار وفق الصيغة الآتية : ( CHAN & ATHERS 1987 P155 ) :

$$\text{معدل العائد الداخلي} = 1 + \frac{(1-2) \text{ ح } 1}{(1-2) \text{ ح } 2}$$

أ- (ص ق ح 1) القيمة الحالية عند سعر الخصم الأصغر ب- (ص ق ح 2) القيمة الحالية عند سعر الخصم الأكبر ج- (1 ر) سعر الخصم الأصغر د- (2 ر) سعر الخصم الأكبر .

وعند مقارنته مع سعر الخصم السائد يمكن معرفة كفاءة الاستثمار فعندما تكون قيمته أكبر من سعر الخصم السائد فهذا على كفاءة الاستثمار وبالعكس إذا كان مساوياً أو أصغر من سعر الخصم السائد يدل على عدم كفاءة الاستثمار. عيوب معدل العائد الداخلي أنه يتطلب مجهوداً كبيراً نظراً لكثرة العمليات الحسابية . كما أنه يغفل فرص الاستثمار المتاحة بعد انتهاء العمر الاقتصادي للمشروع .

### ثانياً : الربحية الاقتصادية

#### أ- تحليل المنفعة / الكلفة (benefit – cost analysis)

يقصد بتحليل المنفعة / الكلفة أو دليل الربحية بأنه ناتج قسمة القيمة الحالية للمنافع على القيمة الحالية للكلف الرأسمالية ويهدف هذا المعيار الى تحليل وقياس الربحية الاجتماعية مستخدماً بيانات الربحية التجارية بعد إدخال تعديلات عليها وفق ماياتي : (عبد العزيز, 2000, 191) : الضرائب التي كانت عنصر تكلفة في الربحية التجارية تصبح عنصر ربح في الربحية الاقتصادية , والرواتب والأجور كذلك كانت عنصر تكلفة في الربحية التجارية بينما تصبح عنصر ربح في الربحية الاقتصادية . ولايعتبر الأندثار عنصراً في الربحية الاقتصادية . يمكن حساب معيار المنفعة / الكلفة وفق الصيغة الآتية (TOLLEY & ROWNALD, P25, 1995)

القيمة الحالية للإيرادات

\_\_\_\_\_ = تحليل المنفعة / الكلفة

القيمة الحالية للتكاليف

البيانات المطلوبة قيمة التكاليف السنوية المتوقعة = كلفة الأطعمة والمشروبات + كلفة الخدمات + الاندثار . و قيمة الإيرادات السنوية المتوقعة = صافي الأرباح بدون اندثار + الرواتب + الضرائب فإذا كانت النتيجة أكبر من (1) فإن الاقتراح الاستثماري مربحاً وبالعكس وإذا كانت النتيجة أقل من (1) فإن هذا يعني أن الاقتراح غير مربح أي يعني التكاليف أكبر من الإيرادات .

#### ب صافي القيمة المضافة NVA – value added net

وهي صافي القيمة المضافة التي تتولد نتيجة استخدام مستلزمات الإنتاج في العملية الانتاجية من أضافة الى قيمتها الأصلية (أبو قحف, 2001, ص 309) يهدف هذا المعيار الى الوقوف على مقدار مساهمة أي مشروع استثماري في الدخل القومي ويمكن تحديد صافي القيمة المضافة وفق الصيغة الآتية : صافي القيمة المضافة = قيمة مستلزمات الإنتاج + قيمة الاندثار + المدفوعات المحولة .

البيانات المطلوبة قيمة الإنتاج السنوي (المبيعات) المتوقعة للمشروع . وقيمة مستلزمات الإنتاج . وقيمة الاندثار . وقيمة المدفوعات المحولة الى الخارج بالعملة الأجنبية .

فإذا كانت النتيجة موجبة فهذا يعني أن الاقتراح الاستثماري مربح وإذا كان العكس فيدل على إن الاقتراح غير مربح فيجب إدخال تعديلات على مدخلات ومخرجات المشروع أو غض النظر عنه

في الوقت الحاضر. وبعد استخراج صافي القيمة المضافة الحالية يجب مقارنتها مع الأجور الحالية فإذا كانت مساوية للأجور الحالية فهذا يعني أن صافي القيمة المضافة الحالية تعادل الأجور فقط وليس هناك فائض, وإذا كان صافي القيمة المضافة الحالية أقل من الأجور فهذا يعني عدم تحقيق قيمة مضافة من وجهة نظر الاقتصاد القومي, أما إذا كان الناتج موجباً أي إن القيمة الحالية للقيمة المضافة تفوق القيمة الحالية للأجور فإن هذا المشروع سيساهم في قيمة اضافية للدخل القومي.

### ج- تحليل الحساسية

الحساسية تعني مدى استجابة المشروع أو حساسيته للتغير الذي يحدث للعوامل المختلفة ( أسعار المواد وكمية الإنتاج وكمية المبيعات وتكاليف المشروع وسعر الخصم ورأس المال العامل) والمؤثرات الأخرى التي تؤثر على المشروع سلباً أو إيجاباً (العلي والسيد, 1987, ص 460). ويهدف هذا المعيار إلى الوقوف على مدى فعالية المشروع الاستثماري وكشف احتمالات المخاطرة التي يمكن أن يتعرض لها من خلال الخطوات الآتية : أعداد التقديرات النقدية للمشروع في حالتي التفاؤل والتشاؤم . أعداد طريقة التعادل ( حجم الإنتاج المتوقع والمبيعات المتوقعة لكل مشروع خلال عمره الإنتاجي ). وتصنيف المتغيرات التي تؤثر على فعالية التدفق النقدي للمشروع إلى متغيرات مهمة ومتغيرات أقل أهمية . ويمكن إجراء تحليل أولي للحساسية باستخدام الصيغة التالية :

تحليل الحساسية = ( كمية المبيعات × سعر البيع ) - ( كمية المبيعات × كلفة إنتاج كلفة واحدة + )

التكاليف الثابتة

(—)

عمر المشروع

البيانات المطلوبة : كمية المبيعات/ سعر البيع / كلفة إنتاج وحدة واحدة / التكاليف الثابتة / عمر المشروع الإنتاجي وتتم مقارنة النتيجة مع صافي القيمة الحالية وإيجاد الفرق بين صافي القيمة الحالية في حالة التفاؤل لكل متغير مهم فإذا كان الفرق موجباً أنخفضت الحساسية . أما إذا كان الفرق بين صافي القيمة الحالية وكل متغير مهم سالباً فإن هذا يؤدي إلى إرتفاع درجة الحساسية الأمر الذي يتطلب إعادة تقدير المتغير بشكل أكثر دقة وشمولية للتقليل من مخاطر عدم التأكد.

### ثالثاً : معايير إضافية

#### أ- الأثر على التشغيل

هو معرفة تأثير الفرصة الاستثمارية على العمالة المباشرة وغير المباشرة التي يتم توفيرها داخل المشروع و التي تنشأ في مشاريع أخرى ترتبط بالمشروع نفسه . ويهدف هذا المعيار إلى الوقوف على فرص العمل وتشمل هذه الفرص العمال الماهرين وغير الماهرين . ويمكن التعرف على أثر المشروع على العمالة من خلال فرص العمل في المشروع الأصلي . و فرص العمل في المشروعات التي تمتد المشروعات الأخرى بالمدخلات . و فرص العمل في المشروعات التي تستخدم مخرجات المشروع الأصلي ويتم حساب الأثر على الوجه التالي (أبوقحف , 2001 , ص

(319)

إجمالي الأثر على التشغيل =  $\frac{\text{العدد الكلي لفرص العمل الجديد (المباشرة وغير المباشرة)}}{\text{الاستثمارات الكلية}}$

الأثر على التشغيل المباشر =  $\frac{\text{فرص العمل الجديدة في المشروع}}{\text{الاستثمارات في المشروع}}$

الأثر على التشغيل غير المباشر =  $\frac{\text{فرص العمل الجديدة في المشروعات المرتبطة بالمشروع}}{\text{الاستثمارات غير المباشرة}}$

#### ب. الأثر على التوزيع

أن عملية توزيع القيمة المضافة المتولدة من تنفيذ مشروع استثماري يمكن أن تؤثر على الفئات الاجتماعية وهو ما يسمى بالتوزيع الفئوي وعلى مناطق الدولة وهو ما يسمى بالتوزيع الأقليمي (عبد العزيز , 2000, ص 221) . وعلى هذا الأساس فإن عملية تقدير أثر المشروع على التوزيع يمكن أن يتم

1- تحديد المجموعات الاجتماعية أو المناطق المستهدفة : وهذا يتطلب تحديد المجموعات ذات الدخل المرتفع حيث إن القيمة المضافة توزع بين (أصحاب الأجور وأصحاب الأرباح والحكومة ) , وبنفس الطريقة يمكن توزيع القيمة المضافة على مناطق الدولة عن طريق تقسيمها الى مناطق مختلفة ومناطق متقدمة مستنديين في هذا التقسيم على متوسط دخل الفرد أو المستوى العام الذي بلغته الخدمات والمرافق الأساسية أو الصناعية في المنطقة .

2- تحديد صافي تدفق المنافع للفئات الاجتماعية والأقاليم : أن تحديد منافع التوزيع الناتجة عن مشروع استثماري معين يتم من خلال الفرق بين المنافع الاجتماعية والتكاليف الاجتماعية ووفق :

- صافي القيمة المضافة = إجمالي القيمة المضافة الحالية – (الاندثار + المدفوعات المحولة للخارج )

- أصحاب الأجور = (الأجور + المزايا العينية ) , أصحاب الأرباح وتتضمن صافي الأرباح ( أرباح الأسهم للمساهمين ) + الفائدة على رأس المال المحلي + الإيجارات التي يحصل عليها الملاك المحليون + المزايا العينية . الحكومة وتتضمن الضرائب المدفوعة الى الخزينة + نسب الحكومة من الأرباح + الإيجارات المدفوعة للدولة . غير موزعة . أما صافي منافع التوزيع للأقليم فهي أجور العاملين من أبناء الاقليم و أرباح أصحاب الأسهم المحلية و الضرائب المدفوعة لسلطة الاقليم والمزايا العينية للمنظمة (مستشفيات – مدارس – شبكة نقل .. الخ) في المنطقة .

3- حساب معامل التوزيع : أن صافي منافع التوزيع التي يحصل عليها مجموعة اجتماعية أو إقليم يمكن حساب معامل توزيعها من خلال المعطيات الآتية : القيمة المضافة التي يحصل

عليها الأقليم / القيمة المضافة التي تحصل عليها الحكومة / القيمة المضافة التي يحصل عليها أصحاب الأرباح / القيمة المضافة التي يحصل عليها أصحاب الأجور .

$$\text{معامل التوزيع للأقليم} = \frac{\text{القيمة المضافة التي يحصل عليها الأقليم}}{\text{القيمة الأسمية المضافة المتولدة من المشروع}}$$

$$\text{معامل التوزيع للحكومة} = \frac{\text{الأرباح التي تحصل عليها الحكومة}}{\text{القيمة الأسمية المضافة المتولدة من المشروع}}$$

$$\text{معامل التوزيع لأصحاب الأرباح} = \frac{\text{الأرباح التي يحصل عليها أصحاب الأرباح}}{\text{القيمة الأسمية المضافة المتولدة من المشروع}}$$

$$\text{معامل التوزيع لأصحاب الأجور} = \frac{\text{قيمة الأجور والرواتب التي يحصل عليها من المشروع}}{\text{القيمة المضافة المتولدة من المشروع}}$$

### ج - الاثر على النقد الاجنبي : ويتضمن

- حساب الاثر على ميزان المدفوعات عبر التحليل الدقيق لاجمالي صافي التدفقات الداخلة والخارجة من النقد الاجنبي للمشروع المباشرة وغير المباشرة وعبر الصيغة الآتية القيمة الحالية لصافي التدفقات من النقد الاجنبي = ( صافي التدفقات الداخلة - صافي التدفقات الخارجة ) x معامل الخصم العام س  
فإذا كانت النتيجة موجبة فان للمشروع أثراً إيجابياً على النقد الاجنبي وبالتالي على ميزان المدفوعات

احلال الواردات بمعنى امكانية منتجات المشروع من الاحلال محل المنتجات المستوردة ويتم حساب مدى الإفادة من النقد الاجنبي كما يلي

$$\text{معامل النقد الاجنبي} = \frac{\text{راس المال المستثمر بالعملة الاجنبية}}{\text{صافي المدخرات للمشروع بالعملة الاجنبية}}$$

## المبحث الثاني : الجانب التطبيقي دراسة الجدوى الاقتصادية للأستثمار

## السياحي على بحيرة السد العظيم في العراق 2-1 التخطيط للاستثمار السياحي في العراق

لقد كان النشاط السياحي في العراق نشاطاً جديداً نسبياً بالمقارنة مع الأنشطة الاقتصادية الأخرى (الزراعة والصناعة والتجارة... الخ) لذلك فإن القطاع الخاص كان يفضل الاستثمار في الأنشطة المعروفة والمضمونة التي لديه خبرة فيها، وفي هذه الحالة كان لا بد من مبادرة القطاع العام للأخذ بزمام الأمور في عملية الاستثمار السياحي في العراق. وفعلاً بدأت الحكومة في ذلك ففي عام 1940 أذ قامت بإنشاء أول مصيف (صالح الدين في محافظة أربيل) ونفذت بعد هذا التاريخ العديد من المشاريع السياحية. لقد تدرج الاهتمام بالنشاط السياحي منذ الأربعينيات وحتى عام 1974 إذ أنشئت الكثير من المنشآت السياحية وأسست العديد من المؤسسات لإدارة هذا النشاط إلا أن هذا كله تم دون تخطيط سياحي بالمفهوم العلمي وإنما كان يتم بشكل مبادرات تلقائية. وبعد عام 1974 تم وضع خطة مدروسة مبنية على مسح شامل لإمكانيات العراق السياحية للمناطق والأقاليم ولمدة عشر سنوات (1976-1985) حددت بموجبها وبشكل تفصيلي المشاريع السياحية وكلفتها ومما ساعد الدولة على تبني هذه الخطة الإمكانيات المالية التي توافرت من إيرادات النفط والاستقرار السياسي والأمني في العراق خلال السبعينيات. إلا أن ماعكر مسيرة هذه الخطة هو نشوب الحرب العراقية الإيرانية عام 1980 وما ترتب على ذلك من ظروف أضرت بالنشاط السياحي كثيراً أسوة بالنشاطات الاقتصادية الأخرى. بينت الخطة على أن بعض الأقاليم ستشهد نمواً سياحياً كبيراً كما هو الحال في إقليم الأنبار إذ أعطي لهذه المنطقة حجماً كبيراً بوصف أن مستقبلها السياحي سيكون واسعاً نتيجة لوقوع الإقليم في بداية ونهاية الطريق الذي يربط بين البحر المتوسط وسوريا والأردن ومنطقة الخليج العربي. إلا أن نسبة التنفيذ في هذا الإقليم لم تتجاوز (10%)، فضلاً عن المناطق القريبة من الحدود مع إيران كالبصرة وميسان التي أصبحت منطقة حركات عسكرية ولا يمكن استمرار العمل السياحي فيها. في الوقت نفسه كان الحال في منطقة بغداد مختلفاً حيث تجاوزت نسبة الانجاز ماخطط لها إذ بلغت نسبة الانجاز 140% (المؤسسة العامة للسياحة، 1975). بعد هذه الخطة لم يجر وضع خطة جديدة بل إن العمل السياحي الاستثماري ولاسيما دعم الدولة بدأ بالانخفاض إذ إن التخصيصات السياحية ضمن المناهج الاستثمارية السنوية كانت عام 1981 (177) مليون دينار أصبحت في عام نحو 1994 (3,2) مليون دينار، ثم انعدم الدعم الحكومي بعدها بشكل كامل. أضف إلى ذلك قيام الدولة بإلغاء المؤسسات السياحية بالكامل خلال عامي (1987-1988) (وزارة التخطيط، 1979).

وأهم المجالات السياحية التي تم الاستثمار فيها سواء من قبل القطاع العام أو القطاع الخاص لغاية منتصف الثمانينات من القرن الماضي هي (الدباغ، 1982، ص118) :

- 1- مجال الإيواء السياحي : فنادق، موتيلات، دور سياحية، دور الاستراحة، المجمعات السياحية، المدن والقرى السياحية، الشقق السياحية، الكرفانات السياحية.. الخ.

- 2- مجال اللهو والترفيه وتقديم الشراب والطعام السياحي : الكازينوهات, المقاهي, المطاعم السياحية, المسابح السياحية, محطات الاستراحة السياحية, صالات الألعاب, ساحات اللعب واللهو, الحدائق, المسارح السياحية.
  - 3- مجال النقل والمواصلات والأستملكات والبنية التحتية للاقتصاد السياحي وتضم إقامة الكراجات وأماكن وقوف السيارات السياحية, الأرصفة النهرية, وإقامة الطرق البرية والنهرية المخصصة لخدمة الأغراض السياحية, و شراء وصيانة السيارات والمراكب والزوارق النهرية. وإقامة البريد والتلغراف والهاتف ضمن المرافق السياحية.
  - 4- مجال التسويق والاعلام والتسويق السياحي: مراكز الأستعلامات, مكاتب الحجز, الكراسيات والبوسترات السياحية.
- عانى النشاط السياحي خلال المدة (1990-2000) من قساوة الظروف التي مر بها العراق حيث الحصار الصارم والحرب عام 1991 التي دمرت بنيته التحتية والاقتصادية بشكل يكاد يكون كاملاً. ولاشك ان هذا طال النشاط السياحي في بنيته التحتية والفوقية. بعد ان أعادت الدولة اعمار ما تستطيع اعماره , أتجهت الى النشاطات الأخرى ومنها النشاط السياحي إذ صدر القانون رقم (14) لسنة 1996 بتأسيس هيئة السياحة للأشراف على النشاط السياحي كذلك تم تأسيس شركة الهدى للسياحة الدينية للأشراف على السياحة الدينية وخصوصاً الايرانية منها وربطت المؤسساتان بمجلس الوزراء مباشرة. وقد أعيد للهيئة بموجب هذا القانون المنشآت السياحية التي يتم بيعها مثل (فندق الرشيد, جزيرة بغداد السياحية, جزيرة الأعراس, فندق الموصل, فندق نينوى, فندق بابل السياحي ... الخ). ومن الأمور التي عانت منها السياحة في العراق بعد الحرب عام 1991 هو أنقطاع النشاط السياحي في المنطقة الشمالية عن المركز واستمر هذا الحال حتى بعد تأسيس هيئة السياحة عام 1996 بأعتبار ان المنطقة الشمالية بالكامل أنقطعت عن المركز. لم تقم هيئة السياحة منذ تأسيسها وحتى عام 2000 بأي نشاط استثماري بسبب ضعف امكانياتها المالية حيث كانت تمول ذاتياً لتمشية أمورها الإدارية. وبعد ان أرتبطت هيئة السياحة عام 2001 بوزارة الثقافة أدرجت بعض المشاريع السياحية ضمن المنهاج الاستثماري لعام 2001 إلا انه لم يتم تنفيذ أي من المشاريع التي وردت ضمن المنهاج وذلك بسبب ضعف كادرها الفني ( هيئة السياحة , 2002).

## 2.2 دراسة الجدوى الاقتصادية للمجمع

### السياحي على بحيرة السد العظيم

هناك عدد من المشاريع السياحية المقترحة يمكن اجراء دراسة جدوى اقتصادية لها منها المجمع السياحي على بحيرة سد حميرين , والمجمع السياحي في جزيرة الأعراس السياحية , وإعادة تأهيل المدينة السياحية في المدائن . جميع هذه المشاريع فضلاً عن مشروع البحث المختار قد سبق وأن أعدت لها دراسات أولية ويسيرة لا تتعدى فترة الاسترداد من قبل هيئة السياحة في عام 2002 , ما عدا مجمع مدينة الأعراس أذ لا تتوفر له أية دراسة . وقد وقع الاختيار لهذه الدراسة التطبيقية على المجمع السياحي على بحيرة سد

العظيم لوجود دراسة فنية للمشروع اعدت من قبل مهندسين اختصاصيين في الدراسات الفنية في مركز الأدرسي للأستشارات الهندسية في وزارة الاعمار والسكان تم الاستفادة منها واضيف اليها . حيث أعيد تسعير مكونات المشروع وبما يتفق والظروف الاقتصادية للعراق بعد الاحتلال . كما اضافت الدراسة الحالية شقق سكن للعاملين في المشروع لم تكن ضمن الدراسة الفنية لضرورة الامر نظرا لبعد المنطقة جغرافيا عن المدن الرئيسية التي قد تكون مصدر القوى العاملة الفنية والمهنية . اما الدراسة الاقتصادية الأولية المعدة فكان يشوبها نقص كبير فيما يأتي : عدم وجود جداول توضح كيفية حساب التكاليف التشغيلية والأيرادات وقد تم احتساب الارباح في بعض الفقرات دون أخذ كلف المواد الخام بنظر الاعتبار كما تم احتساب فترة الاسترداد فقط ولم تحسب المعايير الأخرى الأكثر أهمية كمعدل عائد الاستثمار , وصافي القيمة الحالية ومتوسط المعدل الداخلي , المنفعة / الكلفة , وصافي القيمة المضافة . وعليه عمد البحث الى اعداد دراسة اقتصادية جديدة تماما بما يتوافق والمؤشرات الاقتصادية للعراق بعد الحرب .

## 2.2- المرحلة الاولى :دراسة الفكرة الاستثمارية للمشروع

### أولاً: وصف المشروع

- أ- اسم المشروع : مجمع سياحي على بحيرة السد العظيم .  
 ب- موقع المشروع :يقع المشروع على بحيرة السد العظيم ضمن المقاطعة 21 طوز الواقعة ضمن محافظة صلاح الدين. شمال شرق العاصمة بغداد بمسافة (130) كم وبمساحة (910) ألف م<sup>2</sup> ويبعد عن طريق بغداد - كركوك بمسافة 7,5 كم يصله حالياً طريق ترابي .

**ثانياً: هدف المشروع :** المساهمة بتطوير الأنشطة والمناطق السياحية في العراق عن طريق إنشاء مجمع سياحي تتوفر فيه أماكن إيواء (فندق, فندق صغير عدد/2, دور) مناطق خضراء ألعاب وتنزه وقضاء وقت راحة .

**ثالثاً: أهمية المشروع :** لاشك أن إنشاء مشروع سياحي بهذا المستوى له مردودات كثيرة منها تهيئة مكان سياحي ترفيهي , تشغيل عدد كبير من الأيدي العاملة من أبناء المنطقة والمناطق الأخرى , تحقيق مردود من العملات الأجنبية في حالة زيارته من قبل السواح الأجانب , تطوير المنطقة اقتصادياً واجتماعياً.

**رابعاً : نوع الفرصة الاستثمارية :** استثمار خدمي مختلط إذ يقوم القطاع الخاص بأستثمار مكونات المشروع بمساهمة هيئة السياحة بالأرض التي تخصص للمشروع .

**خامساً : مكونات المشروع :** تم إعداد وتصميم مكونات المشروع وفق التصاميم العالمية مع الأخذ بنظر الاعتبار الظروف الاجتماعية للبلد ووزعت استعمالات الأرض على وفق الآتي :

- 1- قطاع المنطقة الترفيهية : احتل هذا القطاع المناطق المحصورة بين الطريق الساحلي وضفاف البحيرة لكون المياه تكون أقرب إليها من جانبيها وتضمنت مقاهي, بلاجات للسياحة ,نادي الزوارق , حدائق ومتنزهات وملاعب مفتوحة , ومواقف للسيارات .

- 2- قطاع الدور السياحية : احتل هذا القطاع الجزء الشرقي من المدينة على شبه الجزيرة المكون منها الموقع والتوسع المستقبلي لهذه الدور في الجزء الغربي من المجمع وتتضمن دوراً بثلاثة أنواع (أ,ب,ج) وبعدد 100 دار , بوابة واستعلامات , مكاتب خدمة , مواقف سيارات , كافيتيريا , ملاعب رياضية , ومساح .
- 3- قطاع الفندق : يحتل قطاع الفندق وسط المجمع في شبه الجزيرة الوسطية من الموقع ويتضمن فندق مكون من خمسة طوابق , مسبح مفتوح للصغار والكبار , مواقف سيارات وطرق للوصول , حدائق ومتنزه ونافورة .
- 4- قطاع الموتيل : يقع هذا القطاع في وسط المجمع وعلى شمال قطاع الفندق ويكون معه مجموعة إيواء في مركز المجمع تسهل مهمة الاختيار لزوار المنطقة السياحية .
- 5- قطاع المنطقة المركزية : احتل هذا القطاع الجزء المركزي من التصميم ويتضمن إدارة المجمع , سوقاً مركزياً , مركزاً صحياً , مركز شرطة , مركز إطفاء , مطعم , مسجداً ومركزاً رياضياً , مصلى , دائرة بريد وإتصالات , مواقف سيارات وطرق الوصول .
- 6- قطاع مدينة الألعاب : يحتل هذا القطاع الجزء الجنوبي من المجمع وعلى شرق مناطق الإيواء السياحي ويتضمن مدينة الألعاب بفعاليتها المختلفة , قاعة ألعاب تسلية , إستعلامات وإدارة المدينة , مسرحاً وسينما صيفياً , مواقف سيارات , مرافق صحية .
- 7- قطاع المتنزه ومناطق الاستراحة : يقع هذا القطاع في الجزء الجنوبي وقرب مدخلها ويحيط بمدينة الألعاب كما أنه يعتبر الجزء الفاصل بين أبنية المرافق الخدمية ( كهرباء , ماء , مجاري ) عن عموم المجمع ويتكون من مناطق خضراء , مناطق غابات , مواقف سيارات لأغراض الاستراحة والتنزه .
- 8- قطاع مدخل المجمع السياحي : يقع هذا القطاع في مدخل المجمع السياحي ويتألف من بوابة , سيطرة واستعلامات , مبنى الإدارة وسكن العاملين , مبنى و ورش ومخازن الأدوات الاحتياطية , محطة تعبئة وصيانة السيارات , مواقف السيارات .

#### سادسا : الطاقة الاستيعابية للمشروع

- 1- تم اختيار الطاقة الاستيعابية للمشروع بالاعتماد على عدة مبررات فنية واقتصادية منها :  
الأخذ بنظر الاعتبار التوفير في التكاليف والنفقات من خلال تصاميم يراعي فيها الاقتصاد في التكاليف والصيانة والطاقة , والاقتصاد في تكاليف الإنشاء والتشغيل , واعتماد الخبرة من مشاريع سابقة عند تحديد الطاقة الاستيعابية للمشروع .
- 2- إن المساحة المخصصة للمجمع مساحة كبيرة نسبياً تبلغ (910) ألف م<sup>2</sup> وهذا يجعل قابلية المشروع للتوسع والتطوير المستقبلي كبيرة من خلال زيادة أماكن الإيواء بالإضافة إلى مجالات الفعاليات الترفيهية الأخرى عند تحسن الظروف الاقتصادية في العراق أولاً وأرتفاع طاقة تشغيل المشروع ثانياً .

#### 2-2 - المرحلة الثانية : الدراسة الأولية

##### أولا : الدراسة الاقتصادية

- 1- إن المشروع هو المشروع السياحي الوحيد في المنطقة في الوقت الحاضر .
- 2- المنطقة زراعية إذ تتوفر في المناطق القريبة من المشروع الفواكه والخضر .
- 3- يبلغ عدد سكان المنطقة القريبة من المشروع (268771) نسمة (شركة الأفراح / 2004 (
- 4- لقد سبق للحكومة العراقية السابقة أن منحت الأرض إلى هيئة السياحة بدون مقابل وسمحت للقطاع الخاص بأقامة المنشآت السياحية عليها بمشاركة هيئة السياحة بالأرض في المشروع بالإضافة إلى إيصال البنى التحتية إلى المشروع كالكهرباء وتعبيد الطريق وزراعة الأرض (هيئة السياحة) .
- 5- وفيما يتعلق بدراسة السوق فقد ظهر أن متوسط دخل الفرد العراقي بلغ في عام 2001 (348,000) دينار، كما بلغ الدخل القومي (8,627) ترليون دينار للعام نفسه . كما بلغ الرقم القياسي لأسعار المستهلك عام 1993 مقارنة بعام 1988 (26111,1%) (وزارة التخطيط 2002) . وهذا يدل على ارتفاع الأسعار بشكل كبير وقد ازداد ذلك في السنوات اللاحقة بسبب استمرار الحصار الاقتصادي ونظراً للتغيرات التي حدثت في الأجور والرواتب في القطاع العام وكذلك أجور العاملين في القطاع الخاص بعد احتلال العراق في 9 نيسان عام 2003 باتجاه زيادة مضاعفة فعليه يمكن الاستنتاج من ذلك بأن معدل الدخل الفردي قد ارتفع بشكل كبير لشريحة معينة من المجتمع العراقي . لكن في المقابل فقد ارتفعت نسبة البطالة الى 28% بعد الاحتلال فضلاً عن تسريح العاملين في جهات عديدة أي تضررت مداخيل شرائح أخرى سلبي . ومع ذلك يمكن الاستنتاج بان الدخل الفردي قد حقق نمواً ايجابياً بما يشجع السياحة الداخلية .

## ثانياً :الدراسة الفنية للموقع

### 1- الموقع

- أ- طوبوغرافية وجيولوجية الأرض : أراضي متموجة تتنوع فيها التضاريس بين الهضاب المرتفعة والوديان العميقة والأراضي المنبسطة وبمساحات ليست كبيرة ، جيولوجياً أراضي فيها حصى رملية وترسبات طينية وصخور رملية وهي أراض صالحة للزراعة وتتوافر فيها المياه الجوفية . مناخياً يسود المنطقة مناخ البحر المتوسط والمناخ الصحراوي .
- ب- يمكن توفير الطاقة بكافة أنواعها عن طريق إيصال خطوط إلى المشروع وتزويده بالوقود من المناطق القريبة .
- ج- يمكن الحصول على المواد الأولية من المناطق القريبة وفي حالة عدم توفر قسم منها تجلب من المناطق الأخرى لاسيما من بغداد التي لا تبعد أكثر من 130 كم وكذلك الحال بالنسبة للأيدي العاملة الاختصاصية حيث لا تتوفر في المنطقة .
- د- يمر بالقرب من المشروع طريق عام يربط بغداد بكركوك بالإضافة إلى ارتباطاته بمحافظات ديالى وصلاح الدين .
- 2- نظراً لكون المشروع خدمي فليس هناك تخطيط للعمليات الإنتاجية وإنما حدد له طاقة استيعابية للزائرين تبلغ ( 1400 ) زائراً يومياً.

- 3- يمكن استخدام أحدث تكنولوجيا في مجال السياحة في المشروع من حاسبات وشبكة المعلومات والاتصالات وأجهزة المطبخ وغيرها التي يحتاجها المشروع .
- 4- الأيدي العاملة :مهندسيون بأختصاصات ميكانيك, كهرباء, إلكترون, تكييف لأغراض الصيانة / فنيون بمختلف الأختصاصات /مهنيون / إداريون /عمال خدمات .

### ثالثا : الدراسة المالية

- 1- القيمة التقديرية لرأس المال الثابت للمشروع (34) مليار دينار.
- 2- القيمة التقديرية لرأس المال التشغيلي للمشروع (6,703) مليار دينار.
- 3- القيمة التقديرية لأيرادات المشروع بطاقة تشغيل 50% (6,432) مليار دينار .
- 4- معدل صافي التدفقات النقدية = 1,860 مليار دينار .
- 5- 
$$\text{مدة الاسترداد} = \frac{\text{الاستثمار الأولي}}{\text{معدل التدفقات النقدية}} = \frac{34,000}{1,860} = 18 \text{ سنة}$$

- 6- 
$$\text{معدل عائد الاستثمار} = \frac{\text{صافي التدفقات النقدية}}{\text{متوسط الاستثمار}} = \frac{1,860}{17,000} \times 100 = 11\%$$

### 3.2.2 الدراسة التفصيلية الاقتصادية والظنية للمشروع

#### اولا : الدراسة الاقتصادية

- 1- بما أن المشروع هو مشروع سياحي خدمي ترفيهي فإن سلعته تقدم على شكل خدمة وإن الأسعار ستكون بما يتماشى ومستوى دخل الفرد أو على وفق الأسعار السائدة في المرافق المماثلة القائمة .
- 2- بلغ عدد سكان العراق عام 2002 مايقارب من 25,565 مليون نسمة , وإذا ماأخذنا بنظر الاعتبار نسبة النمو السكاني في العراق البالغة 3% فإن سكان العراق أصبح عام 2003 نحو 26,332 مليون نسمة .وقد بلغ عدد الذكور 13,198 مليون نسمة وعدد الاناث 13,234 مليون نسمة . أما توزيع السكان بين الحضر والريف فقد بلغ عدد سكان الحضر 17,988 مليون نسمة وفي الريف 8,343 مليون نسمة . عدد العائلات العراقية 8316377 عائلة . عدد الوحدات السكنية 2140494 وحدة سكنية ( وزارة التخطيط, 2002) .
- 3- أظهرت دراسة إن عدد سكان المنطقة القريبة من المشروع 268774 نسمة (ذكور 134871 نسمة وإناث 133903 نسمة منهم 69053 نسمة يقطنون في المناطق الحضرية , أما الريف فهناك 199721 نسمة . (شركة الافراح للاستثمارات السياحية 2004).
- 4- بلغ الدخل القومي لعام 2001 (8,627) تريليون دينار بالاسعار الجارية وبلغ متوسط دخل الفرد للعام نفسه (348,000) دينار وبالأسعار الجارية (وزارة التخطيط, 2002) .
- أما فيما يتعلق بخدمات النقل فإن النقل البري هو النقل الوحيد إلى المشروع في الوقت الحاضر .

## ثانياً: الدراسة الفنية

1- **الموقع:** يقع المشروع على بحيرة السد العظيم شمال شرق العاصمة بغداد بمسافة 130 كم. إذ تغمر البحيرة مساحة كبيرة تمتد لمسافة 50 كم وبعرض 6 كم وعلى ارتفاع 154 م فوق مستوى سطح البحر وتنحصر المنطقة بين دائرتي عرض 34,40 و 34,20 شمالاً و ( 44, 42 و 44,10 ) شرقاً تبلغ مساحة المشروع (910000) م<sup>2</sup> ضمن المقاطعة 21 طوز في محافظة صلاح الدين.

- ملائمة الأرض لإقامة المشروع تربة منطقة حوض السد العظيم تتغير بتغير مقطع التربة من مكان لآخر كما أن وجود الأتبان والطبقات الجبسية الذائبة في المياه الجوفية تتطلب القيام بفحص التربة قبل التنفيذ
- العوامل المناخية لغرض معرفة العوامل المناخية للمنطقة فسوف نستخدم العوامل المناخية في بغداد باعتبار منطقة المشروع قريبة من بغداد وهذا ماجرت عليه بيانات وزارة التخطيط والتعاون الانمائي وأهم العوامل :

أ- درجة الحرارة: بلغت درجة الحرارة عام 2001 (44,9 م) في شهر تموز و (3,7 م) في شهر كانون الثاني. يسود حوض السد فصل صيف حار وطويل يمتد بين (آيار و تشرين الأول ) بينما يمتد فصل بارد مابين (كانون الثاني وآذار ). درجة حرارة الماء قرب السد (5 – 6 م ) شتاءً ومن (20 – 28 م ) صيفاً .

ب- الرطوبة النسبية : بلغت الرطوبة النسبية في المنطقة (6 – 8 % ) في الأشهر الحارة (حزيران –آب ) و100% في كانون الثاني وشباط وآذار ,بينما بلغ المعدل العام (24%) وعلمنا انه عدد سنوات المعدل العام 30 سنة .

ج- الأمطار : بلغ معدل الأمطار سنة 2001 (82,2 ملم),تزداد خلال الأشهر كانون الثاني وكانون الأول وشباط وآذار ونيسان,وتقل خلال آيار وتشرين الأول وتشرين الثاني وتندعم تقريباً خلال الأشهر حزيران وتموز وآب وأيلول . ومن الظواهر الجوية الأخرى هناك (14 يوماً) غائم , و ( 146 ) يوماً غائماً جزئياً , و(205 يوم ) صافٍ ويوم واحد عواصف رملية وترايبية وتسعة أيام عواصف رعدية و (35 يوماً ) ممطراً. كمية الأشعاع الواردة (519,5)ملي واط /سم 2 ,فترة سطوع الشمس (9,3) ساعة (وزارة التخطيط 2002 ص 21-29) .

د- الرياح : تسود المنطقة كما في انحاء القطر رياح شمالية غربية والشمالية ويليها الجنوبية الشرقية . وإن المعدل السنوي لسرعة الرياح يبلغ (3-4) م/ثا تصل أحياناً في منطقة البحيرة إلى 11 م/ثا أي حوالي 40 كم في الساعة .

- قوة جذب الموقع سياحياً تعد البحيرة المحيطة بالمجمع وجمالية الشيطان أهم العناصر التي يمتاز بها الموقع الذي يبعث في النفس الأحساس بالانتعاش والراحة بالإضافة إلى قرب الفعاليات السياحية المرتبطة بالمياه مما يعمل على تطيف المناخ , كما يمتاز الموقع بتكويناته الطبوغرافية المتنوعة من الوديان العميقة والتلال.

## 2: إحتياجات المشروع

- القوى العاملة : حاجة المشروع من القوى العاملة ( 1600 ) فرد من الفنيين والمهنيين وعمال الخدمات يمكن توفيرها من المنطقة والمناطق القريبة منه .
- المواد الأولية : يمكن الحصول على إحتياجات المشروع من المواد الأولية من المنطقة والمناطق القريبة منه ( بغداد، كركوك ، بعقوبة ) .
- الكهرباء والهاتف والماء : يمكن إقبال الكهرباء والهاتف من المناطق القريبة وإقامة محطات تصفية الماء في المشروع وكذلك محطات تنقية المياه الثقيلة .

### 3 : تخطيط تصميم المشروع

- تحديد مواقع المنشآت في المناطق التي تقع فوق منسوب 145 م والذي هو أعلى منسوب تصل إليه مياه البحيرة .
- أن تكون مناطق الايواء السياحي (الفندق، الدور، الموتيل) أقرب إلى الماء وكذلك مناطق السياحة والمحلات الترفيهية.
- توجيه المشيدات التوجيه المرغوب فيه وهو زاوية (22,30) من الشمال بإتجاه الشرق للاستفادة من الرياح السائدة وأشعة الشمس .
- عند إنشاء الطرق يراعى فيها طوبغرافية الأرض وأن تكون متناسبة معها بحيث لا تحتوي على أستقامات كبيرة للاستفادة من الانحدارات وتقليل سرعة السيارات بالإضافة الى الناحية الجمالية .
- تقليل التقاطعات بين طرق السيارات وطرق السابلة لتوفير درجة عالية من الأمان .
- الاستفادة من المماشي الساحلية لمجالات الطوارئ .
- توفير شبكة من الخدمات والمرافق العامة .
- مراعاة وصول سيارات النزلاء الى نقاط قريبة من مناطق الأيواء .
- سهولة قيام بعض الفعاليات الخدمية (كالمسبح، المطعم، المصلى، إدارة المدينة، المركز الصحي ومركز الإطفاء ) وذلك من خلال جعلها في مواقع مركزية .
- طاقة المشروع الاستيعابية (1400) زائر .
- إحتياجات المشروع من الوقود والطاقة كما يأتي :

أ- الكهرباء : تحتل الكهرباء المرتبة الأولى من أحتياجات المشروع من الطاقة وذلك نتيجة لطبيعة النشاط السياحي وما يتطلبه من توفير أقصى قدر من الراحة لزواره من وسائل التكييف والإنارة، ولما كان المشروع يغطي مساحة قدرها (910) ألف م<sup>2</sup> وتشغل الأبنية والمنشآت المشيدة حوالي 20% من مساحته، فإن هذا يتطلب إضاءة المساحات الخالية من المنشآت .

ب- الماء : قدرت أحتياجات المشروع من الماء الصالح للشرب (2905) م<sup>3</sup> بضمنها 20% أحتياط.

ج- الهاتف : يحتاج المشروع الى ( 470 ) خطاً هاتفياً داخلياً و ( 10 ) خطوط خارجية .

د- الوقود : يتم تحديد مقدار الوقود على ضوء المكنن والآليات المتوفرة في المشروع .

هـ ماء السقي : قدرت حاجة المشروع من ماء السقي ب ( 1500 ) م<sup>3</sup>/يوم .

- الحاجة من الأبنية : يحتاج المشروع إلى مساحة (181316) م<sup>2</sup> موزعة على الأبنية الأتية : فندق درجة أولى بمساحة 17500 م<sup>2</sup> /فندق صغير عدد ( 2 ) 10000 م<sup>2</sup> / دور عدد (100)

20816 م 2 /أبنية أخرى 5000م 2 /طريق رئيسي 60000م 2 /طرق ثانوية 12000م 2 /طريق ساحلي 21000 م 2 /مواقف سيارات 25000م 2 /مماشي 4500م 2 /شقق سكن العاملين 5500م 2 . وبما أن النساحة المتاحة هي ( 910000 م2 )، لذا لا توجد مشكلة في مساحة الأرض حيث يحتاج المشروع إلى 20% فقط للأبنية والمشيدات من المساحة المتاحة.

4 : الحاجة التقديرية من الأثاث والمكاتب: بما أن المشروع سياحي خدمي أغلب منشآته للايواء فإن هذه المنشآت تحتاج الى الأثاث المنزلي والتجهيزات المكتبية .

5 : الحاجة التقديرية من القوى العاملة: لقد قدرت إحتياجات المشروع من القوى العاملة ب ( 1600 ) فرد موزعة حسب المهنة وفق مايلي :مهندس(20) / فني(250) / مهني(300) / إداري وحسابي(300) / عمال ماهرون(330) / عمال خدمات(400) .

6: العمر الافتراضي للمشروع 40 سنة .

7 : فترة التشييد 3 سنوات .

8: الهيكل الإداري للمجمع: يكون المشروع شركة مختلطة تساهم فيها هيئة السياحة وهي الجهة الحكومية بالأرض التي ملكت اليها بدون مقابل والسماح للقطاع الخاص بإنشاء مكونات المشروع عليها . وأستناداً إلى قانون الشركات المرقم 22 لسنة 1997 المادة 103 يكون الهيكل الإداري المقترح لإدارة المشروع كما يأتي : (قانون الشركات 1997,22) .

- مجلس الإدارة يتكون من تسع أعضاء يتم اختيارهم وفق الآتي :
  - أ- (3) أعضاء من القطاع العام تحددهم هيئة السياحة من منتسبيها من ذوي الخبرة والأختصاص .
  - ب- (4) أعضاء يمثلون المساهمين من غير القطاع العام تنتخبهم الهيئة العامة للشركة .
  - ج- عضوان يمثلان العاملين في الشركة يتم اختيارهم من قبل العاملين في الشركة
  - د- يكون لمجلس الادارة تسعة أعضاء إحتياط يتم اختيارهم وفق الطريقة التي يتم فيها اختيار الأصليين .
  - هـ ينتخب مجلس الادارة رئيس ونائب رئيس من بين أعضائه .
- المدير المفوض : يتم تعيين مدير مفوض لإدارة المجمع من المساهمين أو من خارجهم ذوي الخبرة والأختصاص.
- دوائر المجمع : يتكون الهيكل الإداري المقترح للمجمع من دائرة المرافق السياحية يديرها موظف بدرجة مدير وتتكون من عدة أقسام تقوم الدائرة بالإشراف على المرافق السياحية كافة من ناحية الحجز والادارة والرقابة والأمن . ودائرة الشؤون الإدارية يديرها موظف بدرجة مدير وتتكون من عدة أقسام تقوم الدائرة بالإشراف على الشؤون المالية والإدارية والخدمية والترويج والاعلام .و الدائرة الفنية : يديرها موظف بدرجة مدير وتتكون من عدة أقسام تقوم الدائرة بالإشراف على الشؤون الهندسية والفنية في المجمع. الدائرة القانونية يديرها موظف قانوني بدرجة مدير وتتكون من قسمين للإشراف على الدعاوي والعقود المتعلقة بالمشروع .

### ثالثاً : تطبيق معايير الجدوى المالية للمشروع

#### 1.3 تقدير الكلفة الرأسمالية للمشروع

تم تقدير التكاليف الرأسمالية الثابتة بمبلغ ( 34 ) مليار دينار- الجدول -2- على وفق الأسعار السائدة خلال عامي 2003-2004 وكما يلي :

1- الأرض : بمبلغ (364) مليون دينار على أساس أن مساحة الأرض تبلغ ( 364 ) دونماً وسعر الدونم الواحد مليون دينار.

2- الأبنية والمشييدات : تم تقدير كلفة الأبنية والمشييدات الواردة في الجدول (1) كما يأتي:

أ- الفندق :مساحة البناء (7250 م<sup>2</sup>) /كلفة بناء المتر الواحد مليون دينار

كلفة بناء الفندق =7250 م<sup>2</sup> × مليون دينار=7,250 مليار دينار.

ب- فندق صغير عدد 2/ مساحة البناء (3400 م<sup>2</sup>) / كلفة بناء المترالمربع الواحد(750) ألف دينار

كلفة بناء الفندقين = 3400 م<sup>2</sup> × 750 ألف دينار = 2,550 مليار دينار .

ج- الدور السياحية نوع (أ) عدد 48 مساحة البناء (3648 م<sup>2</sup>) / كلفة بناء المترالمربع الواحد(500) ألف دينار

كلفة بناء 48 دار = 3648 م<sup>2</sup> × 500 ألف دينار = 1,824 مليار دينار .

د- الدور سياحية نوع (ب) عدد 40 دارمساحة البناء (4000 م<sup>2</sup>) / كلفة بناء المترالمربع الواحد(500) ألف دينار /كلفة بناء الدور نوع (ب) 4000 م<sup>2</sup> × 500 ألف دينار = 2,000 مليار دينار .

هـ الدور نوع (ج) عدد 12 دار مساحة البناء (1380 م<sup>2</sup>) / كلفة بناء المترالمربع الواحد(500) ألف دينار /كلفة بناء الدور نوع (ج) 1380 م<sup>2</sup> × 500 ألف دينار =

0,690 مليار دينار.

و- مركز الشرطة ,بنية الإدارة ,مكاتب الخدمة ,الاسواق ,المركز الصحي ,الورش والمخازن ,المرافق الصحية ,الإدارة العامة ,أستعلامات الأبنية ,أكشاك ,مسققات إيواء السيارات ,مركز الإطفاء .

تبلغ مجموعة مساحات البناء لهذه المنشآت (2030 م<sup>2</sup>) / كلفة بناء المترالمربع الواحد(300) ألف دينار /كلفة بناء هذه المنشآت = 2030 م<sup>2</sup> × 300 ألف دينار = 0,609 مليار دينار.

ز- شقق سكن العاملين عدد (25) شقة مساحة البناء (2500 م<sup>2</sup>) / كلفة بناء المترالمربع الواحد(350) ألف دينار /كلفة بناء شقق سكن العاملين 2500 م<sup>2</sup> × 350 ألف دينار = 0,875 مليار دينار.

ح- كلف البنى التحتية :قدرت كلف البنى التحتية شبكة الماء ,شبكة الكهرباء ,والطرق والممرات والمماشي والمنطقة الخضراء (5,202) مليار دينار.

ط الآليات والمكانن :قدرت كما يأتي :

1- الآليات :صالون عدد=1 25 مليون دينار/بيك أب عدد 2=40 مليون دينار/ باص نقل العاملين عدد 3=75 مليون دينار/سيارة حمل عدد 2=60 مليار دينار

2: مولدات الكهرباء عدد 8=1,5 مليار دينار

3: مكانن ومعدات تصفية الماء للشرب والمياه الثقيلة =1,3 مليار دينار

4- احتياطي ومراقبة بنسبة 11% = 3,300 مليار دينار (الدراسة الفنية للمشروع).  
 -- كلفة تأثيث المشروع : تم تقدير كلفة المشروع حسب الفقرات الواردة في الجدول -3-

أ-الفندق / 120 غرفة درجة تصنيف سياحي أولى كلفة تأثيث الغرفة الواحدة (8) ملايين دينار وبهذا تكون كلفة تأثيث الفندق = 120 غرفة × 8 مليون = 960 مليون دينار  
 أ-مطعم الفندق / 2 كلفة المطبخ (584) مليون دينار حسب الأسعار السائدة في السوق يحتوي المطعم على (90) طاولة مع كل طاولة (4) كرسي = 100 ألف دينار وبذلك تكون كلفة تأثيث المطعم = 90 طاولة مع 360 كرسي × (100) ألف دينار = 9 مليون دينار، كلفة البياضات (شراشف ومناديل) مع المكونات الأخرى (7) مليون دينار وبذلك تكون كلفة المطعم مع المطبخ = 600 مليون دينار

ج-المكوى :كلفة المكوى (725) مليون دينار وقد تم تقدير الكلف على غرار كلف الاجهزة المماثلة لها في المنشآت السياحية القائمة والأسعار السائدة لسنوات البحث

د- المسبح :تم تقدير كلفة المسبح من منشآت وأجهزة ب (200) مليون دينار  
 هـ- كافيتريا الفندق عدد 2/ تحتويان على (50) طاولة في كل منها (25) طاولة مع كل طاولة (4) كرسي كلفة الطاولة مع (4) كرسي (100) ألف دينار / كلفة الكافيتريتان = 5 مليون دينار/كلفة البياضات (2) مليون دينار/وبذلك تكون كلفة تأثيث الكافيتريا (7) مليون دينار  
 و-نادي صحي : قدرت كلفة تأثيث النادي الصحي (20) مليون حسب الحالات المماثلة في المنشآت السياحية القائمة.

ز.فندق صغير عدد 2/ يحتوي على كل فندق على (15) غرفة/كلفة تأثيث الغرفة الواحدة (8) مليون دينار/كلفة تأثيث الفندق = 15 غرفة × 8 مليون × 2 فندق = 240 مليون دينار  
 ح.كلفة تأثيث المركز الصحي : مع سيارة إسعاف (30) مليون دينار كما في الحالات المماثلة في المنشآت السياحية القائمة.

ط.مدينة الألعاب: تتكون مدينة الألعاب من (5) ألعاب للكبار و(5) ألعاب للصغار مع ألعاب مسلية أخرى قدرت كلفتها ب(500) مليون دينار حسب الأسعار المماثلة في مدن الألعاب القائمة.  
 ي- أما بقية الفقرات والتي تشمل الادارة , والاسواق , مركز الشرطة , مطعم صغير , مسبح رياضي , مصلى , دائرة بريد واتصالات , مدخل مجمع فقد قدرت تكاليفها بمبلغ (275) مليون دينار.وبذلك تبلغ كلفة التأثيثات (6,000) مليار دينار.

### 2.3 تقدير الإيرادات السنوية للمشروع

تم تقدير إيرادات المشروع حسب الفقرات الواردة في الجدول -4- وفق طاقة تشغيل 50% في بداية تشغيل المشروع. تم تقدير الإيرادات في السنوات اللاحقة التي من المتوقع الوصول إليها خلال عمر المشروع بالاعتماد على طاقة التشغيل 50% . كما تم اعتماد (300) يوماً في السنة إذا أخذ بنظر الاعتبار الظروف غير الطبيعية خلال السنة. قدرت الإيرادات على وفق الآتي :

أ-الفندق :

1- إيرادات المنام : يحتوي الفندق على 120 غرفة و240 سريراً أي كل منها فيها 2 سرير نسبة التشغيل 50% سعر للمبيت للشخص الواحد لكل ليلة 30 ألف دينار. وخلال 300 يوم وبذلك يبلغ إيراد الفندق السنوي كما يأتي :  $30 \times 50\% \times 300 = 1,080$  مليار دينار

2- إيرادات مطعمي الفندق : يحتوي المطعم على 90 طاولة مع 360 كرسي وبافتراض اسعار وجبات الطعام كما يأتي : الفطور (4) الاف دينار / الغداء (10) الاف دينار / العشاء (10) الآف دينار وبذلك يبلغ مجموع وجبات الطعام اليومية لشخص واحد (24) الف دينار وبذلك يبلغ إيراد المطعمين  $360 = 24 \times 50\% \times 300$  ألف دينار  $1,296 = 24 \times 50\% \times 300$  مليار دينار .

3- إيراد كافتريا الفندق عدد 2/ تحتوي كل كافتريا على 25 طاولة مع 100 كرسي سعر وجبات الطعام اليومية (15 ألف دينار) وبذلك يكون إيراد الكافتريا  $100 = 15 \times 50\% \times 300$  ألف دينار  $300 \times 225 = 225$  مليون دينار .  
 $450 = 2 \times 225$  مليون دينار إيراد الكافتريتين

#### ب - إيراد فندق صغير عدد 2/

1- إيرادات المنام : تم تقدير إيرادات الموتيئين على أساس ان كل منها يحتوي على 15 غرفة نوم و25 سرير ونسبة تشغيل 50% وكلفة المبيت 30 ألف دينار وخلال 300 يوم وبذلك تكون إيرادات الموتيئل الواحد  $25 = 30 \times 50\% \times 300$  ألف دينار  $112,5 = 30 \times 50\% \times 300$  مليون دينار

$112,5 = 2 \times 225$  مليون دينار

2- إيرادات مطعمي الفندقين الصغيرين : تم تقدير إيرادات الفندقين على أساس ان كل منها يحتوي على 25 طاولة مع 100 كرسي ونسبة تشغيل 50% و300 يوماً في السنة وبسعر وجبات الطعام.

| الجدول -1- الكلفة التقديرية لانشاء فقرات المشروع |                                        |                             |                 |                                |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------------------|
| ت                                                | الفقرة                                 | المساحة المخصصة لكل فقرة م2 | مساحة البناء م2 | كلفة بناء م2<br>بألاف الدنانير |
| 1-                                               | فندق صغير 120 غرفة                     | 175000                      | 7250            | 1000                           |
| 2-                                               | فندق صغير عدد 2/<br>(15) غرفة لكل واحد | 1000                        | 3400            | 750                            |
| 3-                                               | الدور السياحية 100                     | 21356                       | 9028            | 500                            |
| 4-                                               | شقق سكن العاملين                       | 5500                        | 2500            | 350                            |
| 5-                                               | أبنية الخدمات الإدارية والأسواق        |                             |                 |                                |
|                                                  | أ- مركز الشرطة                         | 600                         | 125             | 300                            |
|                                                  | ب- بناية الإدارة                       | 800                         | 140             | 300                            |
|                                                  | ج- مكاتب الخدمة                        | 500                         | 285             | 300                            |
|                                                  | د- الأسواق                             | 650                         | 140             | 300                            |
|                                                  | هـ- المركز الصحي                       | 600                         | 130             | 300                            |
|                                                  | و- الورش والمخازن                      | 800                         | 400             | 300                            |
|                                                  | ز- المرافق الصحية                      | 225                         | 120             | 300                            |
|                                                  | ح- الإدارة والاستعلامات                | 1300                        | 140             | 300                            |

|               |                                  |                    |                                |                                      |    |
|---------------|----------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------------|----|
| 0,060         | 300                              | 200                |                                | ط- أكشاك                             |    |
| 0,060         | 300                              | 200                |                                | ي- مسقفات إيواء السيارات             |    |
| 0,045         | 300                              | 150                |                                | ك-مركز الأطفاء                       |    |
| 5,202         |                                  |                    |                                | البنى التحتية                        | 6- |
| 0,300         |                                  |                    |                                | أ- ماء الشرب والسقي                  |    |
| 1,000         |                                  |                    |                                | ب- شبكة مياه الأمطار والمياه الثقيلة |    |
| 1,500         |                                  |                    |                                | ج- الكهرباء                          |    |
| الكلفة الكلية | كلفة بناء م2<br>بالآلاف الدنانير | مساحة البناء<br>م2 | المساحة المخصصة<br>لكل فقرة م2 | الفقرة                               | ت  |
| 0,200         |                                  |                    |                                | د- الهاتف                            |    |
| 0,075         |                                  |                    |                                | هـ- منظومة بث أذاعي                  |    |
| 0,075         |                                  |                    |                                | و- منظومة بث تلفزيوني                |    |
| 1,000         |                                  |                    |                                | ز- الطرق والمماشي ومواقف السيارات    |    |
| 1,000         |                                  |                    |                                | ح- المنطقة الخضراء                   |    |
| 0,052         |                                  |                    |                                | ط- التعديل والتسوية                  |    |
| 21,000        |                                  |                    |                                | المجموع الكلي                        |    |

\* تم اعتماد المواصفات القياسية الواردة ضمن شروط التصنيف العالمي والمعتمدة لدى هيئة السياحة من حيث المساحات المصدر: تم إعداد الجدول وحسابات الكلف من قبل الباحث بعد استشارة قسم الهندسية في هيئة السياحة والخبير السياحي المهندس المدني عدنان محمود الربيعي عضو مجلس إدارة فندق الممنصور حالياً.

(24 ألف دينار ) وبذلك تكون إيرادات الفندق الواحد = 100 كرسي  $\times 50\%$   $\times 24$  ألف دينار  
 $\times 300$  يوماً = 360 مليون دينار. إيراد المطعمين =  $2 \times 360 = 720$  مليون دينار  
 3- إيرادات كافتريا الفندقين الصغيرين عدد/2 يضم كل فندق كافتريا واحدة تحتوي على  
 15 طاولة مع 60 كرسي وبنسبة تشغيل 50% وبسعر وجبات الطعام 15 ألف دينار وخلال  
 300 يوم في السنة وبذلك تكون إيرادات الكافتريا الواحدة = 60  
 كرسي  $\times 50\%$   $\times 15$  ألف دينار  $\times 300$  يوماً = 135 مليون دينار وإيرادات الكافتريا عدد/2  
 =  $2 \times 135 = 270$  مليون دينار.

ج- إيرادات الدور: عدد الدور 100 دار , سعر المبيت في الدار الواحدة ولليلة واحدة 60 ألف  
 دينار وبنسبة تشغيل 50% وخلال 300 يوم في السنة وبذلك تكون إيرادات الدور كما يأتي  
 100 دار  $\times 50\%$   $\times 60$  ألف دينار  $\times 300$  يوماً = 900 مليون دينار.

#### د- إيرادات مدينة الألعاب :

1- ألعاب الكبار : تم تقدير إيرادات ألعاب الكبار بموجب المعطيات الآتية : الطاقة الاستيعابية  
 لخمس ألعاب الكبار (150) شخص في الساعة , 8/ساعات اشتغال يومي , وبنسبة تشغيل  
 50% , 300 يوم في السنة , أجرة الشخص الواحد لمدة ساعة 500 دينار , فيكون الإيراد  
 السنوي =  $150 \times 8 \times 500 \times 50\%$  دينار  $\times 300$  يوم = 90  
 مليون دينار

2- ألعاب الصغار : تم تقدير إيرادات ألعاب الصغار بموجب المعطيات الآتية: الطاقة  
 الاستيعابية لخمس ألعاب صغار (200) طفل في الساعة , 8 ساعات اشتغال يومي , وبنسبة

تشغيل 50% , 300 يوم في السنة , 400 دينار أجرة الطفل , فيكون الإيراد السنوي = 200 طفل × 8 ساعات × 50% × 400 دينار = 300 يوم × 96 مليون دينار -إيراد ألعاب تسلية أخرى في مدينة الألعاب : 40 مليون دينار في السنة وبذلك يكون مجموع إيراد مدينة الألعاب في السنة = 226 مليون دينار.

جدول -2- الكلفة التقديرية الاستثمارية موزعة على مدة التشييد – مليار دينار -

| ت  | الفقرات                  | الكلف الاستثمارية | سنوات الإنشاء | (0)   | (1) | (2)    |
|----|--------------------------|-------------------|---------------|-------|-----|--------|
| -1 | 1- كلفة رأس المال الثابت | 21,000            |               |       |     | 3,000  |
|    | - البناء والتشييد        | 6,000             |               |       |     | 6,000  |
|    | - الأثاث                 | 3,000             |               |       |     | 3,000  |
|    | - الأجهزة والآلات        | 0,336             | 0,046         | 0,040 |     | 0,250  |
|    | كلفة التأسيس             | 30,336            | 10,046        | 8,040 |     | 12,250 |
|    | المجموع                  | 3,300             |               |       |     |        |
| -2 | احتياط ومراقبة           | 0,364             |               |       |     |        |
| -3 | قيمة الأرض               | 34,000            |               |       |     |        |
|    | الإجمالي                 |                   |               |       |     |        |

المصدر : الجدول من أعداد الباحث

جدول -3- الكلفة التقديرية لتأثيث فقرات المجمع السياحي – مليار دينار -

| ت  | الفقرة                 | كلفة التأثيث |
|----|------------------------|--------------|
| -1 | الفندق                 | 2,420        |
|    | أ- 120 غرفة            | 0,960        |
|    | ب- المطعم عدد 2 /      | 0,600        |
|    | ج- كافيتريا عدد 2 /    | 0,007        |
| -2 | فندق صغير عدد/30 غرفة  | 0,240        |
|    | أ- مطعم عدد 2/         | 0,208        |
|    | ب- كافيتريا عدد 2 /    | 0,005        |
|    | ج- مكوى عدد 2 /        | 0,600        |
| -3 | دور عدد 100            | 1,500        |
| -4 | شقق سكن العاملين       | 0,1000       |
| -5 | المرافق الأخرى         | 0,926        |
|    | أ- إدارة المجمع        | 0,020        |
|    | ب- سوق مركزي           | 0,005        |
|    | ج- مركز صحي            | 0,030        |
|    | د- مركز شرطة           | 0,010        |
|    | هـ- مركز إطفاء         | 0,150        |
|    | و- مطعم صغير           | 0,050        |
|    | ز- مسبح رياضي          | 0,050        |
|    | ح- مصلى                | 0,005        |
|    | ط- دائرة بريد واتصالات | 0,006        |
|    | ي- مدينة ألعاب         | 0,500        |
|    | ك- مدخل المجمع         | 0,100        |
| -6 | المجموع                | 6,000        |
|    | د- المكوى              | 0,584        |
|    | هـ - المسبح            | 0,200        |
|    | و- نادي صحي            | 0,020        |
|    | ز- الإدارة             | 0,050        |

المصدر : تم إعداد الكلف من قبل الباحث بعد إستشارة قسم الاستشارات الهندسية في هيئة السياحة والخبر السياحي المهندس المدني المهندس المدني عدنان محمود الربيعي وزبارة فندق فلسطين والمنصور السياحيين في بغداد .

هـ إيرادات المسبح الطاقة الاستيعابية 400 شخص أجرة الشخص الواحد 3000 دينار نسبة التشغيل ولمدة 250 يوم في السنة تم الأخذ بنظر الاعتبار أيام الشتاء وحوالي أربعة أشهر من السنة غير الملائمة للسباحة فيكون إيراد المسبح السنوي  $400 = 400 \times 50\% \times 3000 \times 250$  دينار = 150 مليون دينار  
 و- إيرادات المرافق الأخرى : محلات تجارية , نادي صحي , مواقف سيارات , مكاتب , خدمة أكشاك , محطات وقود , ورش تصليح , أسواق , مرافق صحية , إيرادات أخرى , فقد قدرت إيراداتها على أساس الإيرادات المماثلة لها في المنشآت السياحية القائمة بمبلغ 632 مليون دينار .

الجدول – 4 -- إيرادات المشروع التقديرية – مليار دينار –

| ت  | الفقرة                                 | الإيراد |
|----|----------------------------------------|---------|
| -1 | الفندق                                 | 3,206   |
|    | أ- المنام                              | 1,080   |
|    | ب- مطعمي الفندق                        | 1,296   |
|    | ج- كافيتريا الفندق 2/                  | 0,450   |
| ت  | الفقرة                                 | الإيراد |
| -1 | د- المكوى                              | 0,171   |
|    | هـ- المسبح                             | 0,150   |
|    | و- أخرى                                | 0,060   |
|    | فندق صغير عدد 2 /                      | 1,407   |
| -2 | أ- المنام                              | 0,225   |
|    | ب- مطعم الفندقيين الصغيرين             | 0,270   |
|    | ج- كافيتريا الفندقيين الصغيرين عدد 2 / | 0,270   |
|    | د- مكوى الفندقيين الصغيرين عدد 2 /     | 0,171   |
|    | هـ - أخرى                              | 0,021   |
| -3 | الدور                                  | 1,819   |
|    | أ- المنام                              | 0,900   |
|    | ب- أخرى                                | 0,025   |
| -4 | مدينة الألعاب                          | 0,262   |
| -5 | مرافق أخرى                             | 0,632   |
|    | المجموع                                | 6,432   |

المصدر : الجدول من أعداد الباحث

### 3-3 : تقدير تكاليف التشغيل السنوية

#### أولاً - القوى العاملة

تم تقدير عدد العاملين في المشروع ب (1600) شخص على أساس أن قسماً من الأعمال تعمل بثلاث وجبات وقد قدرت أعداد كل اختصاص ورواتبهم وأجورهم على وفق ما يلي :

#### 1- العاملون غير المباشرين :

أ- المدير ومعاونيه (2) راتب كل منهما الشهري = 500 ألف دينار /مجموع رواتبهما السنوية = 12 مليون دينار  
 ب- الإداريين : العدد=300 إداري /معدل راتب الإداري الواحد=150 ألف دينار /مجموع رواتب الإداريين السنوية = 150 ألف × 300 شخص × 12 شهر = 540 مليوناً.  
 ج- عمال الخدمات العدد=400 عامل / راتب عامل الخدمات الواحد=100 ألف دينار /مجموع رواتب عمال الخدمات السنوية = 100 ألف × 400 شخص × 12 شهراً = 480 مليون دينار  
 /مجموع رواتب العاملين غير المباشرين السنوية=1,032 مليون دينار

## 2- العاملون المباشرين :

أ-المهندسون :العدد( 20 )مهندس معدل راتب المهندس الشهري = 250 ألف دينار  
 مجموع راتب المهندسين السنوية = 20 مهندس × 250 ألف × 12 شهر = 60 مليون دينار  
 ب-الفنيون العدد(250) فني - راتب الفني الواحد = 250 ألف دينار/مجموع رواتب الفنيين سنوياً = 250 فني × 200 ألف × 12 شهراً = 60 مليون دينار  
 ج- المهنيون العدد( 300 ) مهني - راتب المهني الواحد = 150 ألف دينار/مجموع رواتب المهنيين سنوياً = 300 مهني × 150 ألف × 12 شهر = 540 مليون دينار  
 د- العمال الماهرون العدد( 328 ) عامل - راتب العامل الماهر = 125 ألف دينار/مجموع رواتب العمال الماهرين سنوياً= 328 عامل × 125 ألفاً × 12 شهراً = 492 مليون دينار/وبذلك يكون مجموع رواتب العاملين المباشرين 1,629=492+540+600+60 مليار دينار  
 /والمجموع الكلي لرواتب وأجور العاملين السنوية في المشروع = 2,724 مليار دينار.

**ثانياً:الأطعمة والمشروبات:** تم احتساب مصاريف تكلفة الأطعمة والمشروبات على أساس خصم 40% من إيراد ومبيعات الأطعمة والمشروبات في المطاعم والكافيتريات والاكشاك التي بلغت 2736 مليار دينار وبذلك يمكن الحصول على مصاريف الأطعمة والمشروبات التي تمثل كلف المواد الخام الاولية لها على وفق مايلي :

$$2736 \times 40\% = 1,094 \text{ مليار دينار .}$$

**ثالثاً:مواد التنظيف والتعقيم :** تم تقدير كلفة تنظيف وتعقيم غرفة الايواء بمبلغ (500) دينار يومياًعلى:

- 1- الفندق :يحتوي على 120 غرفة فتكون كلفة تنظيف وتعقيم غرف الفندق السنوية 120 غرفة × 500 دينار × 300 يوم = 18 مليون دينار
- 2- فندق صغير عدد/ 2 يحتوي كل فندق على 15 غرفة/ كلفة تنظيف وتعقيم كل غرفة 500 دينار يومياً/ وبذلك تكون كلفة تنظيف وتعقيم غرف الفندق 15 غرفة × 500 دينار × 300 يوم = 2,250 مليون دينار /كلفة تنظيف الفنادق الصغيرين = 2,250 × 2 = 4,5 مليون دينار
- 3- الدور/ 100 دار موزعة كما يأتي :

أ- دور نوع (أ) 48 داراً تحتوي كل دار غرفة نوم واحدة + صالة جلوس وأستقبال + مطبخ + حمام ومرافق. والكلفة التقديرية لتنظيف كل دار تقدر بـ (1000) دينار يومياً وبذلك تكون كلفة تنظيف وتعقيم كل دار كما يأتي  $14,400 = 300 \times 1000 \times 48$  مليون دينار سنوياً

ب- دور نوع (ب) عدد 40 داراً تحتوي كل دار على (غرفتين نوم + صالة جلوس وأستقبال + مطبخ + حمام ومرافق). قدرت كلفة تنظيف وتعقيم كل دار 1500 دينار يومياً، وبذلك تبلغ الكلفة سنوياً كما يأتي : دار  $1500 \times 40$  دينار  $\times$  يوم  $300 \times 18$  مليون دينار سنوياً

ج- دور نوع (ج) عدد 12 داراً تحتوي كل دار على (غرفتين نوم + صالة جلوس وأستقبال + مطبخ + حمام ومرافق). والفرق عن نوع (ب) أنها أكبر حجماً ومساحة وتعقيم الدار الواحدة (1500) وبذلك تكون الكلفة = 12 دار  $1500 \times 300 \times 5,400$  مليون دينار سنوياً/ وبذلك يكون مجموع كلف التنظيف والتعقيم = 60 مليون دينار سنوياً.

جدول 6-- صافي القيمة الحالية للتكاليف الرأسمالية ولصافي التدفقات النقدية عند سعر خصم 8 %

- مليار دينار -

| السنة | الكلفة الرأسمالية | معامل الخصم 8% | القيمة الحالية | صافي التدفقات النقدية | معامل الخصم 8% | القيمة الحالية |
|-------|-------------------|----------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------|
| 0     | 10,046            | 1,000          | 10,046         |                       |                |                |
| 1     | 8,040             | 0,9259         | 7,044          |                       |                |                |
| 2     | 12,250            | 0,8572         | 10,502         |                       |                |                |
| 3     |                   |                |                | 1,969                 | 0,7938         | 1,563          |
| 4     |                   |                |                | 1,969                 | 0,7350         | 1,447          |
| 5     |                   |                |                | 2,5002                | 0,6806         | 1,703          |
| 6     |                   |                |                | 2,549                 | 0,6202         | 1,581          |
| 7     |                   |                |                | 2,595                 | 0,5835         | 1,514          |
| 8     |                   |                |                | (6,225)               | 0,5413         | (3,369)        |
| 9     |                   |                |                | 2,688                 | 0,5002         | 1,345          |
| 10    |                   |                |                | 2,734                 | 0,4622         | 1,262          |
| 11    |                   |                |                | 2,781                 | 0,4389         | 1,221          |
| 12    |                   |                |                | 2,872                 | 0,3971         | 1,123          |
| 13    |                   |                |                | (6,116)               | 0,3677         | (1,637)        |
| 14    |                   |                |                | 2,920                 | 0,3405         | 0,994          |
| 15    |                   |                |                | 2,929                 | 0,3152         | 0,923          |
| 16    |                   |                |                | 2,975                 | 0,2919         | 0,868          |
| 17    |                   |                |                | 3,020                 | 0,2703         | 0,816          |
| 18    |                   |                |                | (5,659)               | 0,2502         | (1,416)        |
| 19    |                   |                |                | 3,111                 | 0,2307         | 0,721          |
| 20    |                   |                |                | 3,164                 | 0,2145         | 0,679          |
| 21    |                   |                |                | 3,210                 | 0,1982         | 0,636          |
| 22    |                   |                |                | 3,327                 | 0,1839         | 0,612          |
| 23    |                   |                |                | (5,453)               | 0,1703         | (0,929)        |
| 24    |                   |                |                | 3,394                 | 0,1577         | 0,535          |
| 25    |                   |                |                | 3,463                 | 0,1461         | 0,506          |
| 26    |                   |                |                | 3,510                 | 0,1352         | 0,474          |
| 27    |                   |                |                | 3,654                 | 0,1252         | 0,457          |
| 28    |                   |                |                | (4,912)               | 0,1159         | (0,569)        |
| 29    |                   |                |                | 3,749                 | 0,1042         | 0,391          |
| 30    |                   |                |                | 3,796                 | 0,0994         | 0,377          |
| 31    |                   |                |                | 3,844                 | 0,0910         | 0,350          |
| 32    |                   |                |                | 3,891                 | 0,0852         | 0,332          |

|         |  |  |        |         |          |         |
|---------|--|--|--------|---------|----------|---------|
| 33      |  |  |        | (4,696) | 0,0789   | (0,370) |
| 34      |  |  |        | 3,986   | 0,0676   | 0,291   |
| 35      |  |  |        | 4,033   | 0,0636   | 0,273   |
| 36      |  |  |        | 4,081   | 0,0580   | 0,260   |
| 37      |  |  |        | 4,129   | 0,0527   | 0,239   |
| 38      |  |  |        | (4,179) | 0,0497   | (0,220) |
| 39      |  |  |        | 4,223   | 0,0460   | 0,210   |
| 40      |  |  |        | 4,270   | 0,0426   | 0,196   |
| 41      |  |  |        | 5,640   | المتبقية | 0,240   |
| المجموع |  |  | 27,992 |         |          | 5,631   |

المصدر : الجدول من أعداد الباحث

**رابعاً: الأندثار:** تم احتساب الأندثار على أساس القسط الثابت سنوياً ووفق نسب الأندثار السنوية الواردة في تعليمات وزارة التخطيط رقم (1) لسنة 1984 وحسب مكونات المشروع وكانت كما يأتي:

- الإبنية: نسبة الأندثار 2%/ الكلفة الرأسمالية = 21,000 مليار دينار  
 / فتكون كلفة الأندثار السنوية =  $21,000 \times 2\% = 0,420$  مليون دينار .  
 - الأثاث: نسبة الأندثار 20%/ الكلفة الرأسمالية = 6,000 مليار دينار  
 / فتكون كلفة الأندثار السنوية =  $6,000 \times 20\% = 1,200$  مليار دينار  
 - المكنن والمعدات : نسبة الأندثار 20%/ الكلفة الرأسمالية = 3,000 مليار دينار  
 / فتكون كلفة الأندثار السنوية =  $3,000 \times 20\% = 600$  مليون دينار.  
 - الآليات : نسبة الأندثار 10%/ الكلفة الرأسمالية = 200 مليون دينار / فتكون كلفة الأندثار السنوية =  $200 \times 10\% = 20$  مليون دينار/ وبذلك يبلغ مجموع كلف الأندثار السنوية للمشروع  
 $2,240 = 0,420 + 1,220 + 0,600$  مليار دينار

**خامساً: الضريبة\_** المشروع شركة مختلطة تساهم فيها هيئة السياحة بقيمة الأرض واستناداً إلى قانون ضريبة الدخل العراقي المعدل رقم 113 لسنة 1982 الفصل التاسع, المادة 13 فقرة 5 القطاع المختلط تخضع أرباحه لنسبة مقطوعة مقدارها 25% من صافي الربح وعلى هذا الأساس سيتم خصم 25% من أرباح الشركة المقترحة كضريبة (العمرى, 1989, ص 205).

**سادساً: الفقرات الأخرى\_** تم احتساب الفقرات الأخرى على أساس القيم المماثلة لها في المنشآت السياحية القائمة مع أخذ حجم المشروع بنظر الاعتبار وهذه الفقرات تشمل الكهرباء, الماء, وقود ودهون, هاتف, صيانة, مصاريف ترويج وإعلان, قدرت كلف هذه الفقرات بمبلغ (773) مليون دينار . وبذلك تبلغ المصاريف الكلية للمشروع (7,570) مليار دينار .

**سابعا: الإحلال** - إن الإحلال الذي يجري خلال المشروع للأصول الثابتة بعد إنتهاء عمرها المحاسبي يظهر ضمن تكاليف التشغيل ويتم احتساب هذه القيم في ضوء نسبة الاندثار السنوية وستظهر قيمة الأصول الثابتة التي يزيد عمرها عن عمر المشروع المفترض 40 سنة في نهاية عمر المشروع ضمن الانقراض والقيم المتبقية كما موضح في الجدول - 5 -

### 3. 4 تطبيق معايير الجدوى المالية

1- نقطة التعادل : تم اختيار سنة (15) من عمر المشروع وطاقة التشغيل المتوقعة في هذه السنة 70% وهو أفضل مايمكن أن يصل اليه المشروع من طاقة التشغيل وكانت بيانات هذه السنة كما يأتي:

تكاليف التشغيل الثابتة: 3,393 مليار دينار / تكاليف التشغيل المتغيرة: 4,693 مليار دينار / المبيعات: 9,005 مليار دينار

$$\text{نقطة التعادل} = \frac{3,393}{4,693} = 7,084 \text{ مليار دينار}$$

9,005

وعند مقارنة نقطة التعادل مع المبيعات نحصل على :

$$1,921 = 7,084 - 9,005 \text{ مليار دينار تفوق المبيعات نقطة التعادل.}$$

$$\text{أي إن نقطة التعادل} = 100 \times \frac{7,084}{9,005} = 79\% \text{ من المبيعات}$$

وهذا يشير إلى أن نقطة التعادل مرتفعة جداً وهو دليل على أن المشروع لا يملك فرصة كافية في مواجهة احتمالات انخفاض طاقة التشغيل . ويعود هذا الارتفاع في نقطة التعادل إلى ارتفاع التكاليف الثابتة نتيجة الزيادة الكبيرة في أجور العاملين غير المباشرين التي تم تقديرها وفق ماوصلت اليه الأجور والرواتب في الوقت الحالي بالإضافة الى تخصيصات الاندثار المرتفعة نتيجة لارتفاع التكاليف الرأسمالية التقديرية التي تم تقديرها بما يتلاءم والظروف الحالية .

### 2- معايير الربحية المالية

1 - متوسط معدل العائد: تم احتسابه استناداً الى بيانات الملاحق (2) و(2) المعدة من قبل الباحث قيمة الاستثمار في أول المدة = 34,000 مليار دينار، الاستثمار في آخر المدة = 8,680 مليار دينار

$$\text{متوسط الاستثمار} = 34,000 + \frac{8,680}{2} = 21,340 \text{ مليار دينار}$$

مجموع الأرباح بعد خصم الضريبة خلال عمر تشغيل المشروع = 70,695 مليار دينار  
معدل صافي الأرباح بعد الضريبة = 1,860 مليار دينار

$$\text{متوسط معدل العائد} = \frac{1,860}{21,340} \times 100\% = 9\%$$

وهذا يشير أن المشروع يحقق معدل فائدة أقل من سعر الفائدة المدفوعة السائدة في السوق عام 2003 البالغة (10%) (البنك المركزي العراقي, 2003) أي أن المشروع لا يحقق ربحاً.

#### ب- مدة الاسترداد

سبق وذكرنا أن الطريقة الأولى لاحتساب مدة الاسترداد تستخدم عندما تكون الإيرادات السنوية متساوية . والطريقة الثانية تستخدم عندما تكون الإيرادات السنوية غير متساوية لذلك سنستخدم الثانية لأن إيرادات المشروع السنوية غير متساوية :

المتبقي من مبلغ الاستثمار

$$\text{مدة الاسترداد} = \text{س} + \frac{12 \times \text{إيراد السنة التالية}}{\text{مجموع (صافي الأرباح + الأندثار) للحد الذي يقترب من مبلغ الاستثمار الأولي للمشروع}}$$

30,674 مليار دينار وهذا المبلغ هو مجموع أرباح السنوات (3-25=22 سنة) وهي المدة (س)

المبلغ المتبقي = 3,326 مليار دينار

إيراد السنة التالية (26) = 3,510 مليار دينار

$$3326$$

$$\text{مدة الاسترداد} = 22 + \frac{3326}{3510} = 23 \text{ سنة}$$

$$3510$$

إذا مدة المشروع = 23 سنة وهي مدة طويلة جداً وتكون في غير صالح المشروع لأن المستثمر قد لا ينتظر هذه المدة الطويلة لغرض استرداد أمواله المستثمرة ويفضل الاستثمار في المجال الذي قد يسترد فيه أمواله في مدة أقل .

#### ج- صافي القيمة الحالية

يعتمد حساب معيار صافي القيمة الحالية على سعر الخصم الذي يتم اعتماده وقد تم اختيار سعر خصم مقداره 8% لحساب هذا المعيار لأن سعر الفائدة المعتمد من قبل المصارف العاملة في العراق للمبالغ المودعة لمدة ثابتة تزيد على السنتين 10% عام (2003). وسعر الفائدة السائدة والمعتمدة من قبل المصارف العاملة في العراق للودائع الثابتة عام 2004 تبلغ 6%. لذلك فقد تم اختيار سعر الخصم 8% كحد وسط لقبول المشروع.

جدول 7- القيم الحالية لصافي التدفقات النقدية عند سعر خصم 6% و 4% ( مليار دينار )

| السنة   | صافي التدفق النقدي | معامل الخصم 6% | القيمة الحالية عند خصم 6% | معامل الخصم 4% | القيمة الحالية عند خصم 4% |
|---------|--------------------|----------------|---------------------------|----------------|---------------------------|
| 3       | 1,969              | 0,8396         | 1,653                     | 0,8890         | 1,750                     |
| 4       | 1,969              | 0,7921         | 1,560                     | 0,8548         | 1,683                     |
| 5       | 2,502              | 0,7473         | 1,870                     | 0,8219         | 2,056                     |
| 6       | 2,549              | 0,7050         | 1,797                     | 0,7903         | 2,015                     |
| 7       | 2,595              | 0,6651         | 1,726                     | 0,7599         | 1,972                     |
| 8       | (6,225)            | 0,6274         | (3,905)                   | 0,7307         | (4,549)                   |
| 9       | 2,688              | 0,5919         | 1,590                     | 0,7026         | 1,889                     |
| 10      | 2,734              | 0,5584         | 1,527                     | 0,6796         | 1,858                     |
| 11      | 2,781              | 0,5268         | 1,465                     | 0,6496         | 1,806                     |
| 12      | 2,827              | 0,4970         | 1,450                     | 0,6246         | 1,766                     |
| 13      | (6,116)            | 0,4688         | (2,867)                   | 0,6006         | (3,673)                   |
| 14      | 2,920              | 0,4423         | 1,292                     | 0,5775         | 1,686                     |
| 15      | 2,929              | 0,4173         | 1,222                     | 0,5553         | 1,626                     |
| 16      | 2,975              | 0,3936         | 1,171                     | 0,5339         | 1,588                     |
| 17      | 3,020              | 0,3714         | 1,122                     | 0,5134         | 1,550                     |
| 18      | (5,659)            | 0,3503         | (1,982)                   | 0,4936         | (2,793)                   |
| 19      | 3,111              | 0,3305         | 1,028                     | 0,4746         | 1,477                     |
| 20      | 3,164              | 0,3118         | 0,987                     | 0,4566         | 1,445                     |
| 21      | 3,210              | 0,2942         | 0,944                     | 0,4388         | 1,409                     |
| 22      | 3,327              | 0,2775         | 0,923                     | 0,4230         | 1,404                     |
| 23      | (5,453)            | 0,2618         | (1,427)                   | 0,4057         | (2,212)                   |
| 24      | 3,394              | 0,2470         | 0,838                     | 0,3901         | 1,324                     |
| 25      | 3,463              | 0,2330         | 0,807                     | 0,3751         | 1,299                     |
| 26      | 3,510              | 0,2198         | 0,771                     | 0,3607         | 1,266                     |
| 27      | 3,654              | 0,2074         | 0,758                     | 0,3467         | 1,267                     |
| 28      | (4,912)            | 0,1956         | (0,941)                   | 0,3335         | (1,638)                   |
| 29      | 3,749              | 0,1846         | 0,692                     | 0,3207         | 1,202                     |
| 30      | 3,796              | 0,1741         | 0,661                     | 0,3081         | 1,170                     |
| 31      | 3,844              | 0,1643         | 0,632                     | 0,2965         | 1,140                     |
| 32      | 3,891              | 0,1550         | 0,603                     | 0,2851         | 1,109                     |
| 33      | (4,696)            | 0,1462         | (0,686)                   | 0,2741         | (1,287)                   |
| 34      | 3,986              | 0,1379         | 0,550                     | 0,2636         | 1,051                     |
| 35      | 4,033              | 0,1301         | 0,525                     | 0,2534         | 1,022                     |
| 36      | 4,081              | 0,1227         | 0,473                     | 0,2437         | 0,994                     |
| 37      | 4,129              | 0,1158         | 0,451                     | 0,2343         | 0,967                     |
| 38      | (4,179)            | 0,1092         | (0,456)                   | 0,2253         | (0,930)                   |
| 39      | 4,223              | 0,1031         | 0,410                     | 0,2166         | 0,915                     |
| 40      | 4,270              | 0,0972         | 0,392                     | 0,2083         | 0,889                     |
| 41      | 5,642              | 0,0917         | 0,517                     | 0,2003         | 1,130                     |
| المجموع | 70,695             |                | 20,143                    |                | 30,858                    |

المصدر : الجدول من أعداد الباحث

تُحسب صافي القيمة الحالية على وفق الصيغة الآتية:  
صافي القيمة الحالية = (صافي التدفق النقدي السنوي × معامل سعر الخصم) - (التكاليف  
الرأسمالية × معامل سعر الخصم).

$$\text{معامل سعر الخصم} = \frac{1}{(1 + r)^n} \quad \text{حيث } r = \text{سعر الخصم} = 8\%$$

ن = سنوات عمر المشروع = 40 سنة  
صافي القيمة الحالية للتكاليف الرأسمالية عند سعر الخصم 8% = 27,992 مليار دينار  
- جدول 5 - .

صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية عند سعر الخصم 8% = 15,631 مليار دينار - جدول 6 - .  
إذا صافي القيمة الحالية عند سعر الخصم 8% = 15,631 - 27,992 = -12,361 مليار دينار  
وهذا يشير إلى أن المشروع لا يحقق ربحاً مالياً بل يحقق خسارة مقدارها 12,361 مليار دينار  
وللتأكد من ربحية المشروع نستخدم دليل الربحية وفق الصيغة الآتية :

$$\text{دليل الربحية} = \frac{\text{صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية}}{\text{صافي القيمة الحالية للتكاليف الرأسمالية}} = \frac{15631}{27992} = 0,56$$

وهذا يشير أن صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية تقل عن الواحد الصحيح مقارنة  
بالقيمة الحالية للتكاليف الرأسمالية وهو دليل عدم ربحية المشروع المالية .

د- معدل العائد الداخلي :  
بعد اجراء المحاولات والتجارب تم التوصل الى ان سعر الخصم الأصغر 4% وهو الذي يجعل  
القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية أصغر قيمة موجبة. تم التوصل الى ان سعر الخصم  
الأكبر 6% وهو الذي يجعل القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية أصغر قيمة سالبة . ومن  
الجدول نجد ان صافي القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية عند سعر الخصم 6% = 7,849  
مليار دينار . القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية عند سعر الخصم 4% = 2,866 مليار  
دينار- جدول 7 - .

$$\text{معدل العائد الداخلي} = 4\% + \frac{2,866 \times (4-6)}{7,849 - 2,866} = 4,5\%$$

وهذا المعدل منخفض جداً لا يتلاءم وحجم التكاليف الاستثمارية البالغة 34 مليار دينار وعند  
مقارنته بمعدل القبول للمشروع والذي تم تحديده ب (8%) والذي يعبر عن تكلفة الأموال  
المستثمرة فإنه اقل من المعدل المقبول وهذا يدل على عدم ربحية المشروع وفي هذه الحالة  
لا يقبل المشروع .

### 3- معايير الربحية الاقتصادية أ- معيار المنفعة / الكلفة

المنافع المتوقعة = (الأرباح بدون الاندثار + الاجور والرواتب + الضرائب)  
 القيمة الحالية للمنافع المتوقعة وبسعر خصم 8% = 41,880 مليار دينار - جدول 8 -  
 التكاليف التشغيلية = تكاليف الاطعمة والمشروبات+الخدمات الأخرى +الصيانة  
 القيمة الحالية للتكاليف التشغيلية بسعر خصم 8% = 30,496 مليار دينار

$$\frac{41,880}{30,496} = 1,37 = \text{المنفعة / الكلفة}$$

وبما أن الناتج أكبر من الواحد الصحيح فهذا يشير إلى ان المشروع يحقق ربحية اقتصادية.

جدول (8) : القيمة الحالية للمنافع والتكاليف لمشروع المجمع السياحي (بالمليار دينار)

| السنة | معامل خصم 8% | المنافع | القيمة الحالية للمنافع عند سعر خصم 8% | التكاليف | القيمة الحالية للتكاليف عند سعر خصم 8% |
|-------|--------------|---------|---------------------------------------|----------|----------------------------------------|
| 3     | 0,7938       | 2,453   | 1,947                                 | 1,739    | 1,380                                  |
| 4     | 0,7350       | 2,453   | 1,803                                 | 1,739    | 1,278                                  |
| 5     | 0,6806       | 3,411   | 2,322                                 | 2,067    | 1,407                                  |
| 6     | 0,6202       | 3,508   | 2,176                                 | 2,100    | 1,302                                  |
| 7     | 0,5835       | 3,603   | 2,102                                 | 2,133    | 1,245                                  |
| 8     | 0,5413       | 3,699   | 2,002                                 | 2,165    | 1,172                                  |
| 9     | 0,5002       | 3,795   | 1,898                                 | 2,198    | 1,099                                  |
| 10    | 0,4622       | 3,891   | 1,798                                 | 2,231    | 1,031                                  |
| 11    | 0,4389       | 3,987   | 1,750                                 | 2,264    | 0,994                                  |
| 12    | 0,3971       | 4,082   | 1,621                                 | 2,297    | 0,912                                  |
| 13    | 0,3677       | 4,178   | 1,536                                 | 2,330    | 0,857                                  |
| 14    | 0,3405       | 4,175   | 1,422                                 | 2,362    | 0,804                                  |
| 15    | 0,3152       | 4,320   | 1,362                                 | 2,445    | 0,771                                  |
| 16    | 0,2919       | 4,415   | 1,289                                 | 2,479    | 0,724                                  |
| 17    | 0,2703       | 4,509   | 1,219                                 | 2,513    | 0,679                                  |
| 18    | 0,2502       | 4,570   | 1,143                                 | 2,547    | 0,637                                  |
| 19    | 0,2317       | 4,699   | 1,089                                 | 2,581    | 0,598                                  |
| 20    | 0,2145       | 4,803   | 1,036                                 | 2,605    | 0,559                                  |
| 21    | 0,1982       | 4,898   | 0,971                                 | 2,639    | 0,523                                  |
| 22    | 0,1839       | 5,087   | 0,935                                 | 2,673    | 0,492                                  |
| 23    | 0,1703       | 5,179   | 0,882                                 | 2,707    | 0,461                                  |
| 24    | 0,1577       | 5,244   | 0,827                                 | 2,741    | 0,432                                  |
| 25    | 0,1460       | 5,370   | 0,784                                 | 2,775    | 0,405                                  |
| 26    | 0,1352       | 5,466   | 0,739                                 | 2,811    | 0,380                                  |
| 27    | 0,1252       | 5,693   | 0,713                                 | 2,845    | 0,356                                  |
| 28    | 0,1159       | 5,789   | 0,671                                 | 2,880    | 0,334                                  |
| 29    | 0,1042       | 5,889   | 0,614                                 | 2,914    | 0,304                                  |
| 30    | 0,0994       | 5,983   | 0,595                                 | 2,949    | 0,293                                  |
| 31    | 0,091        | 6,080   | 0,553                                 | 2,983    | 0,271                                  |
| 32    | 0,0852       | 6,177   | 0,526                                 | 2,018    | 0,257                                  |
| 33    | 0,0789       | 6,240   | 0,492                                 | 3,052    | 0,241                                  |
| 34    | 0,0730       | 6,372   | 0,465                                 | 3,086    | 0,225                                  |
| 35    | 0,676        | 6,469   | 0,437                                 | 3,120    | 0,211                                  |
| 36    | 0,0636       | 6,566   | 0,418                                 | 3,155    | 0,200                                  |
| 37    | 0,0580       | 6,663   | 0,386                                 | 3,189    | 0,185                                  |
| 38    | 0,0527       | 6,760   | 0,356                                 | 3,223    | 0,170                                  |
| 39    | 0,0497       | 6,857   | 0,341                                 | 3,257    | 0,150                                  |
| 40    | 0,0460       | 6,954   | 0,320                                 | 3,292    | 0,140                                  |
| 41    | 0,0426       | 5,642   | 0,240                                 |          |                                        |

المصدر : الجدول من أعداد الباحث .

#### ب- معيار صافي القيمة المضافة

يتم احتساب صافي القيمة المضافة على وفق الصيغة الآتية :

صافي القيمة المضافة = المخرجات (المبيعات) - (قيمة الخامات + الخدمات الأخرى + الأندثار + المدفوع للخارج) .

ويمكن حساب صافي القيمة المضافة لسنة واحدة بتطبيق المعادلة آنفاً أو لجميع سنوات عمر المشروع الاقتصادي وهذا ما سيتم حسابه في هذه الدراسة وفق السياق الذي اتبع في حساب معايير الدراسة لجميع سنوات عمر المشروع. ومن الجدول نجد ان

صافي القيمة المضافة = مجموع المخرجات - مجموع المدخلات = 381,314 - 185,108 = 196,206 مليار دينار

وهذا يشير إلى أن المشروع يحقق قيمة مضافة قدرها 196,206 مليار دينار. وعند مقارنتها بقيمة الرواتب والاجور البالغة 137,022 مليار دينار (ملحق 2) نجد:

196,206 - 137,022 = 59,184 مليار دينار

وهذا يشير إلى أن القيمة المضافة تفوق قيمة الرواتب والاجور وهو الدليل على ربحية المشروع اقتصادياً .

### ج- معيار تحليل الحساسية

إن أهم المؤثرات التي تؤثر على النشاط السياحي بشكل كبير هي الأمن والاستقرار في البلد/تغير الأسعار/ مستوى الخدمة /تغير الميزة التي يتمتع بها المشروع . فإذا تعرض المشروع لواحد أو أكثر من هذه المؤثرات سيؤثر على التقديرات التي تم تقديرها لفعاليات ونشاطات المشروع وفي هذه الحالة يتطلب إعادة النظر في هذه التقديرات . ويمكن حساب تأثير تحليل الحساسية على مشروع الدراسة . فعند تعرض طاقة التشغيل إلى الانخفاض لأحد الأسباب المشار إليها آنفاً وليكن الأمن والاستقرار , وأصبحت 30% ففي هذه الحالة تكون تقديرات الإيرادات وتكاليف التشغيل بالاعتماد على مؤشرات طاقة التشغيل 50% كما يأتي:

الإيرادات = 3,859 مليار دينار , تكاليف التشغيل = 4,021 مليار دينار , التكاليف الثابتة = 372,3 مليار دينار

372,3

تحليل الحساسية = 3859 - 4,021 + — = - 162 + 843 = 681 مليون دينار

40

وعند مقارنة النتيجة مع صافي القيمة الحالية في حالة التفاؤل وإذا اعتبرنا سنة (15) هي سنة التفاؤل والتي قدر طاقة التشغيل خلالها ب 70% نجد صافي القيمة الحالية لسنة (15) (923) مليون دينار وهي أكبر من قيمة تحليل الحساسية التي حصلنا عليها أي إن النتيجة تكون سالبة وكما يأتي:

923 - 681 = (242) مليون دينار

وهكذا لبقية المتغيرات فإذا كان الفرق بين صافي القيمة الحالية وكل متغير فإن هذا يؤدي إلى ارتفاع درجة الحساسية الأمر الذي يتطلب إعادة تقدير المتغير بشكل أكثر دقة وشمولية للتقليل من مخاطر عدم التأكد .

### د- معايير إضافية

أولاً: معيار الأثر على التشغيل

الاستثمارات الكلية=الاستثمار المباشر 34,000 مليار دينار+ الاستثمار غير المباشر 2394 مليار دينار=36,394 مليار دينار.  
تم اعتبار كلف الأطعمة والمشروبات والخدمات والصيانة استثمارات غير مباشرة .  
عدد العاملين المباشرين=1600 عامل / عدد العاملين الآخرين=200 عامل.  
تم تقدير عدد العاملين الآخرين على أساس العاملين في المشاريع والجهات التي تزود المشروع باحتياجاته .

$$200+1600$$

أ- أجمالي الأثر على التشغيل المباشر وغير المباشر =  $0,05 = \frac{200}{2394+34000}$

$$2394+34000$$

وهذا يعني أن كل 100 مليون دينار من الاستثمارات المباشرة وغير المباشرة تخلق خمس فرص عمل .

العاملين المباشرين 1600

ب- أجمالي الأثر على التشغيل المباشر =  $0,05 = \frac{1600}{34000}$

الاستثمارات المباشرة 34000

وهذا يعني أن كل 100 مليون دينار من الاستثمارات تخلق خمس فرص عمل .

$$200$$

ج- الأثر على التشغيل غير المباشر =  $0,08 = \frac{200}{2394}$

$$2394$$

وهذا يعني أن كل 100 مليون دينار من الاستثمارات تخلق 8 فرص عمل

## ثانيا : معيار الأثر على التوزيع

1- الأثر على الأجور والأرباح والحكومة من خلال النسبة من القيمة المضافة

القيمة المضافة=196,206 مليار دينار منها -جدول(9)

الرواتب والأجور =137,022 مليار دينار - ملحق 2-

الضريبة =12,216 مليار دينار ملحق 3 -

الأرباح=أرباح المساهمين+حجوزات في المشروع =9,329+37,639=46,968 مليار دينار-

$$137,022$$

معامل التوزيع الخاص بأصحاب الرواتب والأجور =  $100 \times \frac{137,022}{196,206} = 70\%$

$$196,206$$

$$46,968$$

معامل التوزيع الخاص بأصحاب الأرباح =  $100 \times \frac{46,968}{196,206} = 24\%$

$$196,206$$

$$12,216$$

معامل التوزيع الخاص بالحكومة(الضريبة) =  $100 \times \frac{12,216}{196,206} = 6\%$

$$196,206$$

## 2- أشر التوزيع على الأقليم

إذا اعتبر أن جميع عمال الخدمات من الاقليم الموجود فيه المشروع والبالغ عددهم 400 عامل بالإضافة الى 100 عامل من الفنيين والعمال الماهرين فسيكون مجموع العاملين من أبناء الأقليم 500 عامل أجورهم التي سيحصلون عليها خلال عمر المشروع = 18,240 مليار دينار- الفنيين والعمال الماهرين = 7,980 مليار دينار . مجموع ما يحصل عليه العاملون من أبناء الإقليم خلال عمر المشروع = 26,220 مليار دينار .

$$\text{معامل التوزيع الخاص لأجور ورواتب أبناء الأقليم} = \frac{26,220}{137,022} \times 100 = 19\%$$

أي إن أبناء الأقليم العاملين في المشروع يتوقع حصولهم على 19% من مجموع ما يحصل عليه العاملون في المشروع . إذا افترضنا ان أبناء المنطقة يساهمون برأس مال المشروع بمبلغ (6) مليارات دينار فتكون حصتهم من القيمة المضافة = مبلغ المساهمين من أبناء الأقليم / مبلغ الاستثمار الكلي x حصة المساهمين من القيمة المضافة .

جدول-9 : صافي القيمة المضافة (بالمليار دينار)

| السنة   | المخرجات (المبيعات) | المدخلات (الخامات + الانتثار + الأخرى) | صافي القيمة المضافة السنوية |
|---------|---------------------|----------------------------------------|-----------------------------|
| 3       | 6,432               | 3,979                                  | 2,453                       |
| 4       | 6,432               | 3,979                                  | 2,453                       |
| 5       | 7,718               | 4,307                                  | 3,411                       |
| 6       | 7,848               | 4,340                                  | 3,508                       |
| 7       | 7,976               | 4,373                                  | 3,603                       |
| 8       | 8,105               | 4,405                                  | 3,700                       |
| 9       | 8,323               | 4,438                                  | 3,795                       |
| 10      | 8,362               | 4,471                                  | 3,891                       |
| 11      | 8,491               | 4,504                                  | 3,987                       |
| 12      | 8,619               | 4,537                                  | 4,082                       |
| 13      | 8,738               | 4,570                                  | 4,178                       |
| 14      | 8,877               | 4,602                                  | 4,275                       |
| 15      | 9,005               | 4,664                                  | 4,341                       |
| 16      | 9,134               | 4,697                                  | 4,437                       |
| 17      | 9,262               | 4,730                                  | 4,532                       |
| 18      | 9,391               | 4,763                                  | 4,828                       |
| 19      | 9,520               | 4,796                                  | 4,724                       |
| 20      | 9,648               | 4,844                                  | 4,804                       |
| 21      | 9,777               | 4,879                                  | 4,898                       |
| 22      | 9,996               | 4,913                                  | 5,083                       |
| 23      | 10,126              | 4,947                                  | 5,179                       |
| 24      | 10,225              | 4,981                                  | 5,244                       |
| 25      | 10,385              | 5,015                                  | 5,370                       |
| 26      | 10,515              | 5,051                                  | 5,464                       |
| 27      | 10,778              | 5,085                                  | 5,693                       |
| 28      | 10,909              | 5,120                                  | 5,789                       |
| 29      | 11,041              | 5,154                                  | 5,887                       |
| 30      | 11,172              | 5,189                                  | 5,983                       |
| 31      | 11,303              | 5,223                                  | 6,080                       |
| 32      | 11,435              | 5,258                                  | 6,177                       |
| 33      | 11,566              | 5,292                                  | 6,274                       |
| 34      | 11,698              | 5,326                                  | 6,372                       |
| 35      | 11,829              | 5,360                                  | 6,469                       |
| 36      | 11,961              | 5,395                                  | 6,566                       |
| 37      | 12,092              | 5,429                                  | 6,663                       |
| 38      | 12,223              | 5,463                                  | 6,760                       |
| 39      | 12,354              | 5,497                                  | 6,857                       |
| 40      | 12,486              | 5,532                                  | 6,954                       |
| 41      | 56,42               |                                        | 5,642                       |
| المجموع | 381,314             | 185,108                                | 196,206                     |

المصدر : الجدول من أعداد الباحث

$$\begin{aligned} & 6,000 \\ & 8,311 = 47,096 \times \text{-----} \\ & 34,000 \\ & 8,311 \\ & \text{اي أن معامل توزيع المساهمين من أبناء المنطقة في المشروع} = \frac{8,311}{47,096} \times 100 = 18\% \end{aligned}$$

### ثالثاً - الأثر النقدي

أفترضنا بأن المشروع يعتمد على السياحة المحلية وهذا يعني ان المشروع لا يحقق إيرادات بالعملة الأجنبية وبالتالي ليس له اثر على ميزان المدفوعات , في المقابل فان له مساهمة في إحلال الواردات تتم من خلال خفض السياحة الخارجية وهذا يعني تقليل تسرب العملة الأجنبية الى الخارج . من جانب آخر يمكن للمشروع أن يستثمر الموارد المحلية في إنتاجه الخدمي وهذا يساهم في تنمية ودعم الاقتصاد الوطني .

## الاستنتاجات

أصبحت السياحة الآن من أكبر الصناعات المدرة للدخل في العالم لذلك اهتمت الكثير من الدول سواء من الدول النامية أو الدول المتقدمة بهذا النشاط وأستثمر أمكاناته الطبيعية والبشرية .

اتسمت مسيرة النشاط السياحي في العراق منذ نشأته بالتذبذب والأخفاقات على الرغم من دعم الدولة لهذا النشاط , الا ان الدعم الحكومي لم يكن مبنياً على تخطيط علمي مستند الى دراسات تحدد إمكانيات المشاريع السياحية وأفاقها المستقبلية بل كانت تخضع للأهواء ولتوجيهات الجهات العليا والتي لم تكن مستقرة, والدعم للقطاع الخاص لم يكن كافياً , وتأثير الحروب .

استنتجت الدراسة التطبيقية لجدوى المشروع السياحي المقترح على بحيرة السد العظيم. أشارت أغلب مؤشرات الدراسة الاقتصادية على عدم الجدوى الاقتصادية للمشروع السياحي المقترح. وهذه النتيجة جاءت مطابقة مع فرضية الدراسة المستندة على أهمية دراسات الجدوى الاقتصادية للمشاريع السياحية في إظهار إمكانياتها المالية والاقتصادية التي يبني عليها صلاحية المشروع للتنفيذ أو عدمه وفيما يلي أهم استنتاجات الدراسة التطبيقية .

1- يقع المشروع في منطقة قريبة عن المدن الرئيسية وخصوصاً بغداد العاصمة ذات الثقل السكاني والتطور الثقافي والفني .

2- تنسم المناطق القريبة والمحيطه بالمشروع بوصفها مناطق زراعية يمكنها الاستفادة من المشروع لتطويرها حضرياً وخدمياً .

3- المتوقع اقتنصاره على السياحة المحلية وذلك لبعد المشروع عن بوابات دخول السواح الى جانب العراق عدا السياحة الدينية القادمة من إيران والتي قد لاتعير أهمية كبيرة لهذا النوع من المواقع السياحية . ولعدم انفراد المشروع بميزة وحيدة لها قوة جذب قوية تجذب السياحة الأجنبية الوافدة واقتصار وسائل النقل الى المجمع على النقل البري وعدم وجود الوسائل الأخرى (سكك الحديد , نقل جوي , نقل نهري ) مما يجعل نقل السائح مقتصرأ على النقل البري والذي قد يكلفه كثيراً من الجهد والمال .

4- كما أظهرت الدراسة التطبيقية من الناحية الفنية للمشروع ما يأتي :

أ- يتمتع المشروع بمقومات سياحية جيدة من حيث موقعه على بحيرة أصطناعية كبيرة تربو على 300 كم<sup>2</sup> .

ب - يتوسط أربع محافظات هي بغداد , ديالى , صلاح الدين , كركوك .

ج- ليس هناك عوائق جيولوجية وطوبوغرافية تعيق إنشاء مكونات المشروع .

د- إمكانية إيصال خدمات البنى التحتية للمشروع ( ماء , كهرباء , مواصلات ) .

5- من ناحية تقدير الكلف والربحية المالية والاقتصادية أظهرت الدراسة التطبيقية للمشروع ما يأتي :

أولاً : تقدير الكلف :

- أ- لقد أوضحت الدراسة ارتفاع تكاليف المشروع الرأسمالية إذ بلغت 34 مليار دينار وهذا ناتج عن الارتفاع الكبير في أسعار المواد الانشائية وأجور العمل في الظروف الحالية التي يمر بها العراق .
- ب- ارتفاع أجور العاملين بشكل كبير مقارنة بما كانت عليه عام 2003 مما أدى الى ارتفاع تكاليف التشغيل .
- ب- ارتفاع تخصيصات الاندثار كنتيجة لارتفاع التكاليف الرأسمالية مما أدى الى ارتفاع تكاليف التشغيل أيضاً .

### ثانياً : الربحية المالية :

- أ- ارتفاع نقطة التعادل وهذا يعد مؤشراً على انخفاض قدرة المشروع على تحمل انخفاض طاقة التشغيل .
- ب- طول مدة الاسترداد التي وصلت الى 32 سنة تقريباً المر الذي لا يجذب المستثمرين للاستثمار في هذا المشروع .
- ج- مؤشرات معدل العائد على الاستثمار وصافي القيمة الحالية ومعدل العائد الداخلي تشير الى عدم تحقيق المشروع للربحية المالية .
- ثالثاً : الربحية الاقتصادية :
- توصلت الدراسة الى أن المشروع يحقق ربحاً اقتصادياً من خلال المؤشرات الآتية :
- أ- مؤشر النفعة / الكلفة كان أكبر من الواحد الصحيح وهذا يشير الى أن المشروع يحقق ربحاً اقتصادياً .
- ب- القيمة المضافة حققت ربحاً اقتصادياً خلال عمر المشروع مقداره 196,326 مليار دينار وكانت نسبة الأجر والرواتب فيها 70 % .
- ج- تحليل الحساسية كان مؤشراً في غير صالح المشروع إذا ماتعرض لأحد المؤثرات المستقبلية .
- د- مؤشرات الاثر على التشغيل والتوزيع حققت ربحاً اقتصادياً .
- 6- الرغم من أملاك المشروع لعناصر إيجابية المشار اليها آنفاً إلا أن هناك بعض السلبيات التي تؤثر على موقع المشروع منها احتمال تعرض المشروع الى فقدان عنصر جذب مهم في المجمع هو انخفاض مياه البحيرة على الرغم من إختيار موقع المجمع على البحيرة تم تحديده على الحافة المطلية مباشرة على البحيرة إلا أن الاحتمال يبقى قائماً خصوصاً أن مصدر مياه البحيرة يأتي من نهر العظيم الذي ينبع من خارج حدود العراق فعند إقامة سد على هذا النهر في خارج الحدود يعني انخفاض مصدر المياه وبالتالي انخفاض مياه البحيرة كما حدث للمدينة السياحية في الحبانية . كما إن المستوى المعاشي المتدني لسكان العراق يجعل إنفاقهم على السلع الكمالية بما فيها الخدمات السياحية فوق مستواهم المعاشي , وبالتالي محاولة رفع أسعار الخدمات السياحية يعني إنخفاضاً كبيراً في الطلب والحاق الضرر بالمشاريع السياحية يعني عدم تحقيق الجدوى الاقتصادية للمشاريع السياحية , وهكذا فأن مستقبل المشاريع السياحية في العراق يبقى مرهوناً بتحسين المستوى المعاشي للسكان .

## التوصيات

من أجل النهوض بالنشاط السياحي في العراق والارتقاء به الى المستوى الذي يتناسب والمقومات التي يتمتع بها العراق نوصي بما يأتي :

- 1- مساهمة الدولة في دعم وتنشيط هذا النشاط من خلال إيصال خدمات البنى التحتية للمشاريع السياحية . وتوفير الأرض التي تقام عليها المشاريع السياحية بدون مقابل أو بأجور رمزية أو عن طريق التأجير الطويل الأمد وبأجور مخفضة . و إصدار القوانين والتشريعات والتسهيلات التي تشجع الاستثمار السياحي الخاص والمحلي والعربي والأجنبي . والأهتمام بالجانب الاعلامي المتخصص القادر على الترويج الفعال لولوج الاسواق العالمية وطرح إمكانات العراق السياحية المستثمرة وغير المستثمرة لغرض تشجيع الاستثمار والسياحة الوافدة اليه .
- 2- إيلاء دراسات الجدوى الاقتصادية أهمية كبيرة باعتبارها الأداة التي تقيم الدليل العلمي على جودة المشروع المقترح أقامته .
- 3- إعداد دراسات جدوى اقتصادية لكافة المشاريع السياحية في العراق حتى القائمة منها من قبل خبراء مختصين كفؤين أو مكاتب متخصصة بهذه الدراسات لتحديد الملامح المستقبلية لإغراض التقييم والتطوير .
- 4- الأهتمام بدراسات تقييم المشاريع والتخصص في دراسات الجدوى الاقتصادية (الدراسة الأكاديمية) .
- 5- بناء قاعدة معلومات واسعة تشمل جميع مفردات وعناصر وبيانات النشاط السياحي وأرتباطاته بالنشاطات الاقتصادية الأخرى بالإضافة الى توفير المعلومات والبيانات عن هذا النشاط على المستويين الإقليمي والعالمي من تقنيات وأساليب باعتبار أن قاعدة البيانات هي الأساس المادي الذي تبنى عليه دراسات الجدوى الاقتصادية .
- 6- بشأن ما أظهرته الدراسة التطبيقية نوصي بضرورة إعادة النظر في مكونات المشروع بما يجعله أكثر جذباً للسواح وخصوصاً بالنسبة للسياحة الوافدة من خلال تنويع الأنشطة والفعاليات السياحية في المشروع وعدم تكرار ما موجود في المراكز السياحية الأخرى .والضرورة تقتضي كذلك إعادة النظر في الكلف والأسعار الحالية للمشروع عند تحسن الظروف الاقتصادية والسياسية والأمنية في العراق وبما يجعل المشروع مربحاً مالياً وأقتصادياً على السواء .

## المصادر

1. أبو رباح , د. عبد الرحمن , السياحة العربية أبعاد ومرتكزات , منشورات الأتحاد العربي للسياحة (16), 1975 .
2. ابو قحف , عبد السلام . اقتصاديات الاعمال والاستثمار الدولي , 2001

3. الأمين , نظرية الأثمان , بغداد , 1986 .
4. البراوي , د. راشد , الموسوعة الاقتصادية , دار النهضة العربية , الطبعة الأولى , 1971
5. البكري , علاء الدين , السياحة في العراق , التخطيط العلمي الجديد , مطبعة نيسان , بغداد , 1972
6. الجاسم , د. خزل , الاقتصاد الجزئي , دار الكتب للطباعة والنشر جامعة الموصل , بدون سنة نشر
7. حنفي , عبد الغفور ورسمي قرياقص , اساسيات الاستثمار والتمويل 2000
8. العمري , د. هشام محمد صفوت , الضرائب على الدخل , مطبعة الجاحظ , بغداد , 1989 .
9. السباعي , ابراهيم , دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروعات الجديدة , 1980
10. عبد العزيز , سمير محمد , الجدوى الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية وقياس الربحية التجارية والقومية , 2000 .
11. عبد الكريم , عبد العزيز مصطفى و طلال محمود كداوي , تقييم المشاريع الاقتصادية و دراسة في تحليل الجدوى الاقتصادية وكفاءة الاداء , جامعة الموصل , 1986
12. عيد , د. حنفي زكي وصادق حامد مصطفى , دراسة محاسبية لجدوى
13. عريقات , د. حربي موسى , مبادئ الاقتصاد , دار النشر والتوزيع الطبعة الأولى , عمان
14. علي , د. عبد النعم السيد , مدخل في علم الاقتصاد , مطبعة جامعة الموصل , 1984 .
15. عمر , د. حسين , الاستثمار والعولمة , دار الكتاب الحديث , بدون سنة نشر
16. كامل , د. محمود , السياحة الحديثة علماً وتطبيقاً , الهيئة المصرية للكتاب , القاهرة , 1975
17. شركة الأفراح للاستثمارات السياحية , منطقة العظيم , مدينة الأفراح السياحية , 2004 .
18. الخطة الوطنية للتطوير السياحي 1975 .
19. الحوري , مثني طه , أسماعيل الدباغ , استعمال المضاعف للأحتساب أثر السياحة في الدخل القومي , بحث غير منشور , 1992 .
20. الحوري , د. مثني طه , أسماعيل الدباغ , أقتصاديات السياحة , مشروع كتاب , نمرود , بغداد , 1989 .
21. رؤوف , قيس , د. مثني طه الحوري آخرون , إدارة المنشآت السياحية , مكتب الرواد للطباعة والنشر , بدون سنة نشر .
22. هيئة السياحة , ورقة عمل حول تنشيط الاستثمار السياحي في العراق , 1992 .
23. ضمان الاستثمار , العدد 86 كانون الثاني , نشرة دورية تصدر عن المؤسسة العربية لضمان الاستثمار 1995 .
24. ضمان الاستثمار , العدد 135 حزيران , نشرة دورية تصدر عن المؤسسة العربية لضمان الاستثمار 1999 .
25. مجلة السياحة العربية العدد 35 , آذار , شباط , ملحق الأبحاث , 1973 .
26. وزارة التخطيط والتعاون الأتعماني , دائرة التشييد والمباني .
27. وزارة التخطيط والتعاون الأتعماني , الجهاز المركزي للأحصاء , المجموعة الإحصائية , 2002 .
28. وزارة التخطيط والتعاون الأتعماني , هيئة التخطيط الصناعي بغداد , 1988 .
29. وزارة التخطيط والتعاون الأتعماني , تعليمات رقم (1) لسنة 1984 , أسس دراسات الجدوى الاقتصادية والفنية والتقييم اللاحق لمشاريع التنمية .

30. وزارة الأعمار والأسكان , مركز الأدريسي للأستثمارات الهندسية , الدراسة الفنية لمشروع المجمع السياحي على بحيرة السد العظيم , 2001 .
31. هيئة السياحة , ورقة عمل حول تنشيط الأستثمار السياحي في العراق , 1992 .
32. البنك المركزي العراقي , المديرية العامة للأحصاء والأبحاث , النشرة السنوية 2003 .
33. قانون الشركات رقم 22 لسنة 1997 .
34. صحيفة الجزيرة , هل تحقق صناعة السياحة دون أعتدال الكلفة الفندقية , العدد 10086 بحث من الأتترنيت 2000.
35. ابراهيم , مثني معان , تحليل واقع الاستثمار السياحي في العراق من 1980 الى 1997 وامكانات تطويره , رسالة ماجستير , الجامعة المستنصرية , بغداد , 1999
36. الخوام , عبد المطلب محمود , دراسات في الاستثمار السياحي وابعاده الاقتصادية مع اشارة خاصة للعراق , رسالة ماجستير , جامعة بغداد, كلية الادارة والاقتصاد , 1996
37. الدباغ , اسماعيل محمد علي , الاستثمار السياحي واثره على التنمية الاقتصادية في العراق للفترة من 1968-1979 مع التركيز على القطاع الاشتراكي , رسالة ماجستير , كلية الادارة والاقتصاد , جامعة بغداد , 1982
- 38- CHAN &Others, Management Accounting Decision Making , printed and bound in Great Britain, mackays of chatham,etd,kent,1987
- 39-Tolly, Kehth Rawland, Nacy, Eralating the cost effectiveness of health care , printed and pound by mackays of conselling in chatham,Great Britain, 1995
- 40- World Tourism Organization, Compendium of tourism statistic , 1994 -1998 , 20<sup>th</sup> , Edt. Madrid 2000 .