

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 واستثمرت أماكنها الطبيعية والبشرية. ونظرا للأماكن السياحية الكبيرة التي يتمتع بها العراق، ولمختلف أنواع السياحة الترفيهية والثقافية والدينية والبيئية والتراثية، ركز البحث على فكرة أهمية أعداد دراسات جدوى اقتصادية عند استثمار أي مشروع سياحي تحدد فيها إمكانات المشروع الاقتصادية والفنية والمالية والوصول إلى 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 إلى 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 و تحقيق 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 و ديالى و صلاح الدين و كركوك. إلا أن الدراسة أوضحت ارتفاع تكاليف المشروع الرأسمالية وهذا ناتج عن الارتفاع الكبير في أسعار المواد الإنشائية وأجور العمل بحسب أسعار عام ٢٠٠٥، وارتفاع نقطة التعادل وطول مدة الاسترداد. من جانب آخر أظهرت مؤشرات معدل العائد على الاستثمار 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 تحسين 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 الاستثمار السياحي في العراق - دراسة تطبيقية " المعهد العالي للدراسات السياسية والدولية / الجامعة المستنصرية ، بغداد ، ٢٠٠٥
** 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 preparing feasibility studies when in order to identify the project's economic, technical investing in any tourism project 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 aspects of the tourist complex which is proposed to be on the Lake of Great Dam. The establishment of a tourism project at this established 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 أنسانياً واجتماعياً واقتصادياً له عدة جوانب، فهي من جانب تسعى الى تقديم

العلاج المناسب لما يعانيه الإنسان من ضغوط نفسية وبما يؤدي الى استعادة 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 تقتصر 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 الانتاجي.

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 إقامته على بحيرة السد العظيم الفنية والاقتصادية والمالية لوضع دراسة متكاملة باستخدام 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 لأمكانيات المشروع الاقتصادية والفنية والمالية ومن صلاحيته للتنفيذ. وان عدم اعتماد هذه المعايير كافة بل الاقتصاد 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 لاتتعدى 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، ١٩٧٢، ص ١٥). 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، ١٩٧٥، ص ١٨).

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، ١٩٩٦، ص ١). فقد أشارت إحصائيات منظمة السياحة العالمية لعام ١٩٩٩ إلى أن صناعة السياحة يعمل فيها نحو (٢١٣) مليون شخص أي ما يعادل ١٠% من إجمالي القوى العاملة في العالم ، وإن إجمالي الاستثمار السياحي بلغ حوالي (٧٠٠) مليار دولار وبما يوازي ١١% من إجمالي حجم الاستثمارات الدولية . كما ان القطاع السياحي في العالم أصبح من أكبر المحركات الاقتصادية بعد أن بلغت عوائده (٤٥٥) مليار دولار، و ارتفع عدد السياح لذات العام الى (٦٥٧) مليون سائح وتوقعت المنظمة أن صناعة السياحة ستواصل نموها وبنسبة ٤% سنوياً (نشرة الجزيرة، ٢٠٠٠) .

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 وفرص العمل. من جانب آخر ، تشير الدراسات الاقتصادية الى أن أثر المضاعف في النشاط السياحي أعلى من أي مضاعف آخر إذ يتراوح بين (٢-٤) مرة في الدول النامية (٧-٤) في الدول المتقدمة (أبو رباح، ١٩٧٥، ص ١).

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 وكينيا وبولندا ولبنان ما نسبته (١٠٠%) في ميزانيات الإدارات السياحية في هذه الدول ثم تأتي تشيلي بنسبة (٩٧%) وهونك كونك (٩٠%) كولومبيا (٨١%) وأيرلندا (٨٠%) ومصر (٧٥%) وبريطانيا (٦٨%) وهولندا (٦٤%) وهذا يعطينا دليل على الأهتمام الكبير الذي توليه

كثير من الدول لهذا النشاط الاقتصادي للمردودات الكبيرة التي يحققها لها (WTO, 2000) (pp4-5).

٢-١ الطلب والعرض السياحي

١-٢-١ الطلب السياحي

إن الطلب بشكل عام هو مقادير أو كميات السلعة التي يرغب الأفراد في شرائها في وقت معين وبأسعار بديلة ممكنة (الخوام، ١٩٩٦، ص ٣٥). 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، ١٩٩٢، ص ٢٣-٣٨). علماً أن الطلب السياحي لا يخضع إلى 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 ٢٩). 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، ١٩٧٠، ص ٣).

هناك سمات أو مميزات يتصف بها الطلب السياحي ولها تأثير عليه أهمها الموسمية والحساسية كنتيجة للعوامل الطبيعية والاقتصادية والأمنية للبلد، والتي يصل تأثيرها إلى حد أيقاف الطلب السياحي ليس الخارجي فقط بل يشمل الطلب السياحي الداخلي أيضاً (الحوري والدباغ، ١٩٩٢، ص ٤).

كما إن الطلب السياحي طلب ممتد فهو نشاط غير منعزل عن النشاطات الاقتصادية الأخرى فهناك تداخل في الآثار المادية والمعنوية بينهما، فضلاً عن مساهمة النشاط السياحي في الدخل القومي وتوفير فرص العمل وزيادة المبيعات (أبراهيم، ١٩٩٩، ص ١٢).

٢-٢-١ العرض السياحي

يقصد بالعرض بشكل عام الكمية التي يعرضها المنتجون للبيع في السوق من سلعة معينة عند ثمن معين وفي فترة معينة (الأمين، بدون سنة نشر، ص ٢٢٨) ولما كانت السلعة السياحية تقدم على شكل خدمة فهي تخضع لهذا التعريف من خلال عرض معين وفي ثمن وزمن معينين يقدم للزبائن (السياح) والمنتوج (السلعة السياحية) كمنتوج مركب يضم (النقل والإيواء والطعام والترفيه... الخ). ويمكن تحديد ثلاث مجاميع من المنتجات السياحية؛ الأولى طبيعية وتضم أشكال سطح الأرض (توعية المنا)، الساند / 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 والأدارة والمستشفيات والمراكز الصحية والصيدليات والمكاتب الإدارية ومواقف السيارات ومراكز حفظ الأمن ومراكز الاطفاء 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 الأيواء (فنادق، فنادق عائلية، الشقق العائلية، والغرف المؤثثة والمخيمات والكرفانات وفنادق الشباب والمطاعم ومحطات الأسترحة وأكشاك بيع الطعام وأماكن اللهو والتسلية) (مقاهي، مساح، سينمات، ملاهي، نوادي ليلية... الخ) (رؤوف وآخرون، بدن سنة نشر، ص ٩٨). المجموعة الأخيرة تضم المنتجات الأخرى وتشمل السياسة الإدارية والتنظيمية، وإجراءات السفر، قوة العملة، تطوير النشاط السياحي والأيدي العاملة المدربة الماهرة (أبراهيم، ١٩٩٩، ص ١٤).

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

هناك عدد من العوامل تحدد العرض السياحي منها أمتلاك البلد لميزة العرض الطبيعي وإمكانياته في الجذب السياحي ، وأثمان عوامل الإنتاج ، وأسعار السلع والخدمات السياحية . وأخيرا المستوى التكنولوجي للإنتاج السياحي.

١ - ٣ الاستثمار السياحي ومصادر تمويله

يقصد بالاستثمار توظيف رأس المال بتوجيه المدخرات نحو استخدامها استخداماً يؤدي الى إشباع حاجة أو حاجات اقتصادية (البراي، ١٩٧١، ص ٣٩). 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 ٣٧). ومن مستلزمات الاستثمار توفر رأس مال مالي أو مادي مع منا استثماري مناسب . ويعرف الاستثمار السياحي على انه 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 ان الظروف والعوامل المؤثرة في الاستثمار مؤاتية (السيد علي، ١٩٨٤، ص ٦٤) .

يمكن إن تقسم مصادر التمويل السياحي إلى مصدرين.

١- 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 الحكومة في خططها السنوية بتخصيصات مالية لتنمية وتطوير القطاع السياحي. كما يمكن للدولة ان تخصص الأرض للمستثمرين . أو تنشأ البنوك الخاصة بالتنمية السياحية . أو منح القروض طويلة الأجل وبفائدة منخفضة. كما قد تكون هذه المصادر خاصة متأتية من المستثمرين بأموالهم. أو المصارف التجارية ذات التمويل قصير الأجل و المصارف الاستثمارية .

٢- المصادر الأجنبية : إن اختيار طريقة تمويل المشروع تعد من أهم عناصر نجاح الخطوة الاستثمارية .وان 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 ، أذ أصبحت أمراً ضرورياً ليس لأن التمويل من قبل القطاع العام غير كاف وحسب بل لأن الاستثمارات الخاصة لاسيما الأجنبية منها تحمل في طياتها ترسيخاً للثقة بالمنظومة السياسية والاقتصادي في المنطقة وتحمل معها تقنيات الإدارة والخبرة وتساهم بشكل مباشر وغير مباشر بربط السياحة الوطنية بالسوق العالمية (نشرة ضمان الاستثمار، ١٩٩٥، ص١).

وتعد مصادر التمويل الخارجية من أكثر المواضيع المثيرة للجدل فهناك من يدعو لفتح الأبواب أمام الاستثمار الأجنبي دون قيد أو شرط وذلك للحاجة الماسة اليه بالإضافة الى 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 الى المصادر العربية والأجنبية بالشروط التي تحفظ حقوقه الكاملة (هيئة السياحة، ٢٠٠٤، ص٢) 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 أو شركات الفنادق و بنوك وصناديق ومؤسسات الاستثمار العربية (أبراهيم، ١٩٩٩، ص٣٩) .

١ - ٤ : العوامل المؤثرة في الاستثمار السياحي

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

- ١- 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، ١٩٩٢، ص٧١٦). ومساهمة الدولة في الأرض التي يقيم 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 الأرباح وأصل الاستثمار الى الخارج .
- ٢- 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 لا يهتم المستثمر المردود المادي بقدر ما يهتم المردود الاجتماعي كما هو الحال في استثمارات الدولة (الأمين، ١٩٨٦، ص ٣٣٠).

٣- كلفة الفرصة البديلة : ويقصد بقياس أي شيء بأفضل بديل أو كسب يتم التخلي عنه أو التضحية به (البراي، ١٩٧١، ص ١٨٤)، وتعني أيضاً الكلفة الناتجة عن الضياع الحاصل من توظيف مبلغ في مشروع يدر ربحاً أقل مما لو وُظف في مشروع آخر متوفر ساعة التوظيف (عريقات، ١٩٩٤، ص ١١١). من هذه التعاريف يفهم أن المستثمر يخضع في اختيار الفرصة البديلة إلى عملية المفاضلة أي أن 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، ١٩٩٩، ص ٧٨).

٣- 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، ١٩٩٩، ص ١) أن هذا العامل يؤثر في خلق مناخ استثماري جيد من خلال توفير حماية للاستثمارات من مخاطر التقلبات السياسية والاجتماعية والتشريعية، كما أن وضوح النظام القانوني والإداري السائد ومدى ثباته واتساقه يؤدي إلى خلق التوازن بين الحقوق والواجبات والتعامل السلس مع المستثمرين وتخطي العقبات التي تعترض أنسيابية المشاريع الاستثمارية.

١- اتجاهات المستثمر: لا شك أن الخبرة في نشاط ما تلعب دوراً مؤثراً في توجه المستثمرين للاستثمار ، ويعكسه يكون المستثمر متردداً من الدخول في النشاط الذي لا يملك فيه الخبر ويجعل طبيعة العمل فيه.

٢- ارتفاع نسبة رأس المال الثابت في المشروع السياحي: من المعروف عن المشروع السياحي أنه يمتاز بارتفاع نسبة رأس المال الثابت، وهذا يعني أنه يحتاج إلى رأس مال كبير في عملية الاستثمار وهذا الأمر يجعل مدة استرداد رأس المال الثابت مدة طويلة الأمر الذي يثير قلق المستثمر وعدم أطمئنانه عند اتخاذ قرار الاستثمار في النشاط السياحي ويتجه نحو القطاعات الأخرى وهذا يدل على أن العلاقة بين الاستثمار ورأس المال الثابت علاقة عكسية أو بعبارة أخرى (إن هناك علاقة عكسية بين رأس المال الثابت والاستثمار السياحي فكلما ارتفعت نسبة رأس المال الثابت انخفض الاستثمار السياحي والعكس صحيح مع بقاء العوامل الأخرى ثابتة) (أبراهيم، ١٩٩٩، ص ٨٤).

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

٤- 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 بالعملة الأجنبية ويكون هذا واضحاً بشكل كبير في الدول النامية، لذلك فإن المستثمر يتجه إلى الاستثمار في النشاط السياحي إذا شعر أن جزءاً من إيراداته سيكون بالعملة الأجنبية وله حق التصرف فيها.

ثانياً : مراحل دراسة الجدوى الاقتصادية 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 إليها في ضوء معايير واعتبارات متخصصة في هذا المجال، وتكون هذه الدراسات الأساس الذي يتم في ضوءه اتخاذ قرارات اعتماد المشروع أو تخصيص الموارد اللازمة له من عدمه (وزارة التخطيط، ١٩٨٨، ص ٥). إن النشاط السياحي نشاط خدمي لذا فلا بد أن تكون لمشاريعه خصوصية ليس بالضرورة أن تنطبق عليها نفس دراسات الجدوى الاقتصادية للمشاريع الإنتاجية. لذلك لا بد من الإشارة إلى 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 ، ١٩٩٩ و ص ٨٠) وتتطلب تحديد عناصر الجذب السياحية وتشمل ما يأتي :

- ١- العناصر الطبيعية مثل المناظر الطبيعية، الحيوانات البرية، الينابيع الحارة والباردة، الشلالات، المتنزهات، الشواطئ والبحيرات والمناظر الطبيعية، مناطق ذات طبيعة خاصة.
- ٢- عناصر الجذب الاقتصادية وتشمل المواقع التاريخية، الأثرية، الثقافية، الأنماط الثقافية الخاصة، الصناعات الفنية، واليدوية، والمتحف، الاحتفالات الثقافية وأنشطة مسلية أو جاذبة.
- ٣- عناصر جذب مميزة وتشمل الحدائق، السيرك، الأسواق، الندوات والمؤتمرات، الأحداث الخاصة، وسائل الترفيهية والملاهي، الرياضة ووفرة المرافق الرياضية.
- ٤- الطقوس الدينية والتشكيلات العرقية.
- ٥- نفقات السفر والإقامة.

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 إلى الموقع وغيرها كثيراً ما تكون بعيدة عن الموقع .

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

- ١- خطوط النقل : تؤدي خطوط النقل وأجهزاتها دوراً في اختيار الموقع فكلما كانت خطوط النقل رابطة بين مناطق الإنتاج والاستهلاك كلما سهل الوصول إليها.
- ٢- الوقت والمسافة ونوع الوسيلة: كلما طالت المسافة كلما زادت النفقات وزادت الفترة الزمنية في الوصول إلى 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 الدعامة 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 بإجراءات النقل.

المرحلة الثالثة : الدراسة التفصيلية : وتتضمن الدراسات الآتية:
أولاً : الدراسة الاقتصادية وتتضمن:-

- ١- مدى وجود مشاريع سياحية مماثلة في المنطقة .
- ٢- قدرة المشروع على الجذب السياحي المحلي والعالمي.
- ٣- مدى توفر الأيدي العاملة المهنية والموارد الأولية التي يحتاجها المشروع .
- ٤- مدى ملائمة الظروف السياسية والإجراءات الاقتصادية للدولة لإقامة المشروع السياحي .
- ٥- دخل الفرد .
- ٦- سعر الخدمة التنافسية التي يقدمها المشروع ومقارنته مع أسعار خدمات مشاريع مماثلة.

ثانياً : الدراسة الفنية للموقع

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

- ١- المواد الأولية وتشمل كافة الأماكن الطبيعية والبشرية
- ٢- السوق ويشمل الطلب والعرض السياحي ومدى توفر كافة الخدمات والتسهيلات السياحية.
- ٣- الأيدي العاملة : تحديد احتياجات المشروع من الأيدي العاملة المهنية والفنية والخدمية.
- ٤- 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.
- ٥- خدمات الأيواء : وتشمل الفنادق والدور .. الخ يراعى فيها شكل وتصميم الغرف والخدمات التي تقدمها وبما يسد الطلب المتوقع عليها.
- ٦- الخدمات العامة: أماكن تقديم الطعام / أماكن التسلية / الهوايات / الألعاب الرياضية والاستحمام / المساحات الخضراء / محلات البيع / خدمات السفر / دوائر الخدمات العامة.
- ٧- 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.

ثالثاً : الدراسة المالية

- ١ - تقدير التكاليف الرأسمالية الثابتة للبنى الفوقية والتحتية.
- ٢ - تكاليف التشغيل : تشمل المستلزمات السلعية، الأجور والرواتب، مستلزمات خدمة أخرى.
- ٣ - 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 تعرضه لخطر (عبد العزيز ، ٢٠٠٠ ، ص ١٤٩) ويمكن حساب هذا المعيار وفق الصيغة الآتية :

إجمالي تكاليف التشغيل الثابتة

نقطة التعادل =

إجمالي تكاليف التشغيل المتغيرة

- ١

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 ، ١٩٨٠ ، ص ١١١) ويهدف الى التعرف على ربحية الأموال المستثمرة (حنفي ، قرياقص ، ٢٠٠٠ ، ص ٢٩٨) 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 لتوقيتات مكونات المكاسب النقدية للأقترحات الاستثمارية (عبد العزيز ، ٢٠٠٠ ، ص ١٥٩) .

ب- مدة الاسترداد payback - period
وهو معيار يقيس الزمن اللازم لاسترداد الأموال المستثمرة . ويهدف الى معرفة المدة الزمنية المتوقع أسترداد قيم الإتفاق الاستثماري خلالها (عبد الحكيم ، كداوي ١٩٨٦ ص ١٣٠) ويمكن حساب هذه المدة من خلال الصيغ الآتية :-

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

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

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 :

$$\text{المدة الباقية} = \frac{\text{المبلغ المتبقي من المبلغ المستثمر}}{\text{الأرباح الصافية للسنة التالية}} \times ١٢$$

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 ، ١٩٩٨ ، ص ١٨٢) .

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 ١٣٣) . 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 = $ق١ \times ١٢ + ق٢ \times ٢٠ + + ق٢٠ + ق٢١ + ق٢٢$

$$\text{أو} = \frac{ق١}{(١ + ر)} + \frac{ق٢}{(١ + ر)^٢} + + \frac{ق٢٠}{(١ + ر)^{٢٠}} + \frac{ق٢١}{(١ + ر)^{٢١}} + \frac{ق٢٢}{(١ + ر)^{٢٢}}$$

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 وإذا 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 =

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 لا تعطي ترتيباً سليماً للمشروعات الاستثمارية في حالة اختلاف العمر الاقتصادي للمشروع . كما أنها لا تحدد 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 & AHERS 1987 P155) :

$$(٢٠ - ١) \text{ ص ق ح}$$

$$\text{معدل العائد الداخلي} = ١ + \frac{(٢٠ - ١) \text{ ص ق ح}}{(٢٠ - ١) \text{ ص ق ح}}$$

أ- (ص ق ح) القيمة الحالية عند سعر الخصم الأصغر ب- (ص ق ح) القيمة الحالية عند سعر الخصم الأكبر ج- (ر) سعر الخصم الأصغر د- (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 انه 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 مايتي : (عبد العزيز ، ٢٠٠٠ ، ١٩١) : 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 + الأندثار . و قيمة الإيرادات السنوية المتوقعة = صافي الأرباح بدون أندثار + الرواتب + الضرائب فإذا كانت النتيجة أكبر من (١) فإن الاقتراح الاستثماري مربحاً وبالعكس وإذا كانت النتيجة أقل من (١) 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 ، ٢٠٠١ ، ص ٣٠٩) 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 الأندثار + المدفوعات المحولة . البيانات المطلوبة قيمة الإنتاج السنوي (المبيعات) المتوقعة للمشروع . وقيمة مستلزمات الإنتاج . وقيمة الأندثار . 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 غرض 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 ، ١٩٨٧ ، ص ٤٦٠) . ويهدف هذا المعيار الى الوقوف على مدى فعالية المشروع الاستثماري وكشف احتمالات المخاطرة

التي يمكن أن يتعرض لها من خلال الخطوات الآتية : أعداد التقديرات النقدية للمشروع في حالتها 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 :

$$\text{تحليل الحساسية} = (\text{كمية المبيعات} \times \text{سعر البيع}) - (\text{كمية المبيعات} \times \text{كلفة إنتاج وحدة واحدة}) + \text{التكاليف الثابتة}$$

(—)

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 ارتفاع 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 والتي 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 تمت المشروعات الأخرى بالمدخلات . و فرص العمل في المشروعات التي تستخدم مخرجات المشروع الأصلي ويتم حساب الأثر على الوجه التالي (أبوقحف ، ٢٠٠١ ، ص ٣١٩)

العدد الكلي لفرص العمل الجديد (المباشرة وغير المباشرة)

إجمالي الأثر على التشغيل =

الاستثمارات الكلية

فرص العمل الجديدة في المشروع

الأثر على التشغيل المباشر =

الاستثمارات في المشروع

فرص العمل الجديدة في المشروعات المرتبطة بالمشروع

الأثر على التشغيل غير المباشر =

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 الإقليمي (عبد العزيز ، ٢٠٠٠ ، ص ٢٢١) . وعلى هذا الأساس فإن عملية تقدير أثر المشروع على التوزيع يمكن أن يتم

١ - 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 .

٢ - 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 الأقليم و أرباح أصحاب الأسهم المحلية و الضرائب المدفوعة لسلطة الأقليم والمزايا العينية للمنظمة (مستشفيات - مدارس - شبكة نقل .. الخ) في المنطقة .

٣ - 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 .

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

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

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

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

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) $\times$ معامل الخصم العام س
 فإذا كانت النتيجة موجبة فان للمشروع اثراً إيجابياً على النقد الاجنبي وبالتالي على ميزان المدفوعات
 احلال الواردات بمعنى امكانية منتجات المشروع من الاحلال محل المتجات المستوردة ويتم حساب مدى الإفادة من النقد الاجنبي كما يلي

راس المال المستثمر بالعملة الاجنبية
 معامل النقد الاجنبي = -----
 صافي المدخرات للمشروع بالعملة الاجنبية

المبحث الثاني : الجانب التطبيقي

دراسة الجدوى الاقتصادية للاستثمار

السياحي على بحيرة السد العظيم في العراق

١-٢ 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 لابد من مبادرة القطاع العام للأخذ بزمام الأمور في عملية الاستثمار السياحي في العراق. وفعلاً بدأت الحكومة في ذلك ففي عام ١٩٤٠ أذ قامت بإنشاء أول مصيف ونفذت بعد هذا التاريخ العديد من المشاريع السياحية . لقد تدرج الاهتمام بالنشاط السياحي منذ الأربعينيات وحتى عام ١٩٧٤ 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. و بعد عام ١٩٧٤ تم وضع خطة مدروسة مبنية على مسح شامل لإمكانيات العراق السياحية للمناطق والأقاليم ولمدة عشر سنوات (١٩٧٦-١٩٨٥) 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 ١٩٨٠ وماترتب على ذلك من ظروف أضرت بالنشاط السياحي كثيراً أسوة بالنشاطات الاقتصادية الأخرى . بينت الخطة على ان بعض الأقاليم ستشهد نمواً سياحياً كبيراً كما هو الحال في إقليم الأنبار إذ أعطي لهذه المنطقة حجماً كبيراً بوصف ان 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 الاقليم لم تتجاوز (١٠%) ، 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 ١٤٠% (المؤسسة العامة للسياحة، ١٩٧٥) . بعد هذه الخطة لم يجر وضع خطة جديدة بل ان العمل السياحي الاستثماري ولاسيما دعم الدولة بدأ بالانخفاض إذ إن التخصيصات السياحية ضمن المناهج الاستثمارية السنوية كانت عام ١٩٨١ (١٧٧) مليون دينار أصبحت في عام نحو ٢٩٩٤ (٣) مليون دينار، ثم انعدم الدعم الحكومي بعدها بشكل كامل. أضف الى ذلك قيام الدولة بإلغاء المؤسسات السياحية بالكامل خلال عامي (١٩٨٧-١٩٨٨) (وزارة التخطيط، ١٩٧٩) .

وأهم المجالات السياحية التي تم الاستثمار فيها سواء من قبل القطاع العام أو القطاع الخاص لغاية منتصف الثمانينات من القرن الماضي هي (الدباغ، ١٩٨٢، ص١١٨) :

- ١- مجال الإيواء السياحي : فنادق، موتيلات، دور سياحية، دور الاستراحة، المجمعات السياحية، المدن والقرى السياحية، الشقق السياحية، الكرفانات السياحية .. الخ.
- ٢- مجال اللهو والترفيه وتقديم الشراب والطعام السياحي : الكازينوهات، المقاهي، المطاعم السياحية، المسابح السياحية، محطات الاستراحة السياحية، صالات الألعاب، ساحات اللعب واللهو، الحدائق، المسارح السياحية.
- ٣- 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.
- ٤- مجال الترويج والاعلام والتسويق السياحي: مراكز الاستعلامات، مكاتب الحجز، الكراسيات والبوسترات السياحية.

عانى النشاط السياحي خلال المدة (١٩٩٠-٢٠٠٠) من قساوة الظروف التي مر بها العراق حيث الحصار الصارم والحرب عام ١٩٩١ 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 اعمارها ، أتجهت الى النشاطات الأخرى ومنها النشاط السياحي إذ صدر القانون رقم (١٤) لسنة ١٩٩٦ بتأسيس هيئة السياحة للأشراف على النشاط السياحي كذلك تم تأسيس شركة الهدى للسياحة الدينية للأشراف على السياحة الدينية وخصوصاً الإيرانية 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 ١٩٩١ هو انقطاع النشاط السياحي في المنطقة الشمالية عن المركز واستمر هذا الحال حتى بعد تأسيس هيئة السياحة عام ١٩٩٦ باعتبار ان المنطقة الشمالية بالكامل أنقطعت عن المركز. لم تقم هيئة السياحة منذ تأسيسها وحتى عام ٢٠٠٠ بأي نشاط استثماري بسبب ضعف امكانياتها المالية حيث كانت تمول ذاتياً لتمشية أمورها الإدارية. وبعد ان أرتبطت هيئة

السياحة عام ٢٠٠١ بوزارة الثقافة أدرجت بعض المشاريع السياحية ضمن المنهاج الاستثماري لعام ٢٠٠١ إلا أنه لم يتم تنفيذ أي من المشاريع التي وردت ضمن المنهاج وذلك بسبب ضعف كادرها الفني (هيئة السياحة ، ٢٠٠٢).

٢-٢ دراسة الجدوى الاقتصادية للمجمع

السياحي على بحيرة السد العظيم

هناك عدد من المشاريع السياحية المقترحة يمكن إجراء 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 ٢٠٠٢ ، ما عدا مجمع مدينة الأعراس إذ لا تتوفر له أية دراسة . وقد وقع الاختيار لهذه الدراسة التطبيقية على المجمع السياحي على بحيرة سد العظيم لوجود دراسة فنية للمشروع أعدت من قبل مهندسين اختصاصيين في الدراسات الفنية في مركز الأدرسي للاستشارات الهندسية في وزارة الأعمار والأسكان تم الأفادة منها واطيف إليها . 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 لبعدها 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 الاخرى الأكثر اهمية كمدل 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 .

٢-٢-١ 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 (٩١٠) ألف م^٢ ويبعد عن طريق بغداد - كركوك بمسافة 7,5 كم يصله حالياً طريق ترابي .

ثانياً : هدف المشروع : المساهمة بتطوير الانشطة 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 باستثمار 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 :

١- 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 .

٢- 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 .

٣- 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 .

٤- 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 .

٥- قطاع المنطقة المركزية : احتل هذا القطاع الجزء المركزي من التصميم ويتضمن إدارة المجمع ، سوقاً مركزياً ، مركزاً صحياً ، مركز شرطة ، مركز إطفاء ، مطعم ، مسبحاً ومركزاً رياضياً ، مصلى ، دائرة بريد وإتصالات ، مواقف سيارات وطرق الوصول .

٦- 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 ، مسرحاًوسينما صيفياً ، مواقف سيارات ،مرافق صحية .

٧- 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 .

٨- قطاع مدخل المجمع السياحي : يقع هذا القطاع في مدخل المجمع السياحي ويتألف من بوابة،سيطرة واستعلامات ،مبنى الإدارة وسكن العاملين، مبنى و ور ومخازن الأدوات الاحتياطية ، محطة تعبئة وصيانة السيارات ،مواقف السيارات .

سادساً : الطاقة الاستيعابية للمشروع

تم اختيار الطاقة الاستيعابية للمشروع بالاعتماد على عدة مبررات فنية واقتصادية منها :

١- 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 .

٢- إن المساحة المخصصة للمجمع مساحة كبيرة نسبياً تبلغ (910) ألف م^٢ 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 .

٢-٢ - المرحلة الثانية : الدراسة الأولية

أولاً : الدراسة الاقتصادية

١- إن المشروع هو المشروع السياحي الوحيد في المنطقة في الوقت الحاضر .
٢- المنطقة زراعية إذ تتوفر في المناطق القريبة من المشروع الفواكه والخضر .
٣- يبلغ عدد سكان المنطقة القريبة من المشروع (268771) نسمة (شركة الأفراح / ٢٠٠٤)
٤- 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) .

٥- وفيما يتعلق بدراسة السوق فقد ظهر أن متوسط دخل الفرد العراقي بلغ في عام ٢٠٠١ (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 ٩ نيسان عام ٢٠٠٣ 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 مداخل شريحة أخرى سلباً . ومع ذلك يمكن الاستنتاج بأن الدخل الفردي قد حقق نمواً إيجابياً بما يشجع السياحة الداخلية .

ثانياً : الدراسة الفنية للموقع

١- الموقع

أ- طوبوغرافية وجيولوجية الأرض : أراضي متموجة تتنوع فيها التضاريس بين الهضاب المرتفعة والوديان العميقة والأراضي المنبسطة وبمساحات ليست كبيرة ، جيولوجياً أراض فيها حصى رملية وترسبات طينية وصخور رملية وهي أراض صالحة للزراعة وتتوافر فيها المياه الجوفية . مناخياً المنطقة منا البحر المتوسط والمنا 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 ١٣٠ 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 .

٢- نظراً لكون المشروع خدمي فليس هناك تخطيط للعمليات الإنتاجية وإنما حدد له طاقة استيعابية للزائرين تبلغ (١٤٠٠) زائراً يومياً.

٣- يمكن استخدام أحدث تكنولوجيا في مجال السياحة في المشروع من حاسبات وشبكة المعلومات والاتصالات وأجهزة المطبخ وغيرها التي يحتاجها المشروع .

٤- الأيدي العاملة : مهندسون بأختصاصات ميكانيك، كهرباء، إلكترون، تكييف لأغراض الصيانة / فنيون بمختلف الأختصاصات / مهنيون / إداريون / عمال خدمات .

ثالثاً : الدراسة المالية

١- القيمة التقديرية لرأس المال الثابت للمشروع (٣٤) مليار دينار.

٢- القيمة التقديرية لرأس المال التشغيلي للمشروع (٧٠ ٦) مليار دينار.

٣- القيمة التقديرية لأيرادات المشروع بطاقة تشغيل 50% (6,432) مليار دينار .

٤- معدل صافي التدفقات النقدية = 1,860 مليار دينار .

الأستثمار الأولي ٣٤ ٠٠٠

٥- مدة الأسترداد = $\frac{1860}{34000} = 0.0547$ سنة

معدل التدفقات النقدية ١ ٨٦٠

صافي التدفقات النقدية ١٨٦٠

٦- معدل عائد الأستثمار = $\frac{1860}{34000} \times 100 = 5.47\%$

متوسط الأستثمار ١٧ ٠٠٠

٣-٢-٢ الدراسة التفصيلية الاقتصادية والفنية للمشروع

أولاً : الدراسة الاقتصادية

١- 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 .

٢- بلغ عدد سكان العراق عام ٢٠٠٢ ما يقارب ٥٦ ٢٥ مليون نسمة ، وإذا ما أخذنا بنظر الاعتبار

نسبة النمو السكاني في العراق البالغة 3% فإن سكان العراق أصبح عام ٢٠٠٣ نحو ٣٣ ٢٦

مليون نسمة . وقد بلغ عدد الذكور ١٩ ١٣ مليون نسمة وعدد الإناث ٢٣ ١٣ مليون نسمة . أما

توزيع السكان بين الحضر والريف فقد بلغ عدد سكان الحضر ٩٨ ١٧ مليون نسمة وفي الريف

٣٤ ٣ ٨ مليون نسمة . عدد العائلات العراقية ٨٣١٦٣٧٧ عائلة . عدد الوحدات السكنية

٢١٤٠٤٩٤ وحدة سكنية (وزارة التخطيط ، ٢٠٠٢) .

- ٣- أظهرت دراسة إن عدد سكان المنطقة القريبة من المشروع ٢٦٨٧٧٤ نسمة (ذكور ١٣٤٨٧١ نسمة وإناث ١٣٣٩٠٣ نسمة منهم ٦٩٠٥٣ نسمة يقطنون في المناطق الحضرية ، أما الريف فهناك ١٩٩٧٢١ نسمة . (شركة الافراح للاستثمارات السياحية ٢٠٠٤).
- ٤- بلغ الدخل القومي لعام ٢٠٠١ (٦٢ ٨) تريليون دينار بالاسعار الجارية وبلغ متوسط دخل الفرد للعام نفسه (٢٠٠٠) ٣٤٨ دينار وبالأسعار الجارية (وزارة التخطيط، ٢٠٠٢).
- أما فيما يتعلق بخدمات النقل فإن النقل البري هو النقل الوحيد إلى المشروع في الوقت الحاضر .

ثانيا : الدراسة الفنية

- ١- 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 (42, 44 و 44,10) شرقاً تبلغ مساحة المشروع (910000) م^٢ 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 الأطنان والطبقات الجبسية الذائبة في المياه الجوفية تتطلب القيام بفحص التربة قبل التنفيذ
- العوامل المناخية لغرض معرفة العوامل المناخية للمنطقة قسوف 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 (٥ - ٦ م) شتاءً ومن (٢٠ - ٢٨ م) صيفاً .
- ب- الرطوبة النسبية : بلغت الرطوبة النسبية في المنطقة (٦ - ٨ %) في الأشهر الحارة (حزيران - آب) و 100% في كانون الثاني وشباط وآذار ،بينما بلغ المعدل العام (24%) وعلمنا انه عدد سنوات المعدل العام ٣٠ سنة .
- ج- الأمطار : بلغ معدل الأمطار سنة ٢٠٠١ (82,2 ملم)،تزداد خلال الأشهر كانون الثاني وكانون الأول وشباط وآذار ونيسان،وتقل خلال آيار وتشرين الأول وتشرين الثاني وتنعدم تقريباً خلال الأشهر حزيران وتموز وآب وأيلول . ومن الظواهر الجوية الأخرى هناك (14 يوماً) غائم ، و (١٤٦) يوماً غائماً جزئياً ، و(205 يوم) صافٍ ويوم واحد عواصف رملية وترابية وتسعة أيام عواصف رعدية و (35 يوماً) ممطراً . كمية الأشعاع الواردة (٥١٩) ملي واط /سم ٢ ، فترة سطوع الشمس (9,3) ساعة (وزارة التخطيط ٢٠٠٢ ص 21-29) .
- د- الرياح : تسود المنطقة كما في انحاء القطر رياح شمالية غربية والشمالية ويليها الجنوبية الشرقية . وإن المعدل السنوي لسرعة الرياح يبلغ (٣-٤) 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 مملعمل على تلطيف المنا ، كما يمتاز الموقع بتكويناته الطبوغرافية المتنوعة من الوديان العميقة والتلال.

٢ : 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 إيصال الكهرباء والهاتف من المناطق القريبة وإقامة محطات تصفية الماء في المشروع وكذلك محطات تنقية المياه الثقيلة .

٣ : 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 باتجاه الشرق للاستفادة من الرياح السائدة وأشعة الشمس .
- عند إنشاء الطرق يراعى فيها طبوغرافية الأرض وأن تكون متناسبة معها بحيث لا تحتوي على أستقامات كبيرة للاستفادة من الأنحدارات 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 الايواء .
- 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 إحتياجات المشروع من الطاقة وذلك نتيجة لطبيعة النشاط السياحي وما يتطلبه من توفير أقصى قدر من الراحة لزواره من وسائل التكييف والانارة ، ولما كان المشروع يغطي مساحة قدرها (910) ألف م^٢ وتشغل الأبنية والمنشآت المشيدة حوالي 20% من مساحته، فإن هذا يتطلب إضاءة المساحات الخالية من المنشآت .

ب- الماء : قدرت إحتياجات المشروع من الماء الصالح للشرب (2905) م^٣ بضمنها 20% احتياط.

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

د- الوقود : يتم تحديد مقدار الوقود على ضوء الممكن والأليات المتوفرة في المشروع .
 هـ- ماء السقي : قدرت حاجة المشروع من ماء السقي ب (1500 م^٣/يوم .
 • الحاجة من الأبنية : يحتاج المشروع إلى مساحة (181316) م^٢ موزعة على الأبنية الآتية : فندق درجة أولى بمساحة ١٧٥٠٠ م^٢ /فندق صغير عدد (2) 10000 م^٢ / دور عدد (100) 20816 م^٢ /أبنية أخرى 5000 م^٢ /طريق رئيسي 60000 م^٢ /طرق ثانوية 12000 م^٢ /طريق ساحلي 21000 م^٢ /مواقف سيارات 25000 م^٢ /مماشي 4500 م^٢ /شقق سكن العاملين 5500 م^٢ . وبما أن النساحة المتاحة هي (910000 م^٢)، لذا لا توجد مشكلة في مساحة الأرض حيث يحتاج المشروع إلى 20 % فقط للأبنية والمشيدات من المساحة المتاحة.

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

٥ : 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) .

٦: العمر الافتراضي للمشروع 40 سنة .

٧ : فترة التشييد 3 سنوات .

٨: الهيكل الإداري للمجمع: يكون المشروع شركة مختلطة تساهم فيها هيئة السياحة وهي الجهة الحكومية بالارض 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 منتسبها من ذوي الخبرة والأختصاص .
 - ب- (٤) 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 الإدارة تسعة أعضاء إحتياط يتم إختيارهم وفق الطريقة التي يتم فيها إختيار الأصليين .

هـ- ينتخب مجلس الإدارة 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 والإدارة 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

٣-١ تقدير الكلفة الرأسمالية للمشروع

تم تقدير التكاليف الرأسمالية الثابتة بمبلغ (٣٤) مليار دينار- الجدول ٢- على وفق الأسعار السائدة خلال عامي 2003-2004 وكما يلي :

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

٢- الأبنية والمشيّيات : تم تقدير كلفة الأبنية والمشيّيات الواردة في الجدول (١) كما يأتي:

أ- الفندق :مساحة البناء (٧٢٥٠ م^٢) /كلفة بناء المتر الواحد مليون دينار

كلفة بناء الفندق = ٧٢٥٠ م^٢ × مليون دينار= ٢ ٧ مليار دينار.

ب- فندق صغير عدد ٢/ مساحة البناء (٣٤٠٠ م^٢) / كلفة بناء المترالمربع الواحد(٧٥٠) ألف دينار

كلفة بناء الفندقين = ٣٤٠٠ م^٢ × ٧٥٠ ألف دينار= ٢٥٥٠ مليار دينار .

ج- الدور السياحية نوع (أ) عدد ٤٨ مساحة البناء (٣٦٤٨ م^٢) / كلفة بناء المترالمربع الواحد(٥٠٠) ألف دينار

كلفة بناء ٤٨ دار = ٣٦٤٨ م^٢ × ٥٠٠ ألف دينار= ١٨٢٤ مليار دينار .

د- الدور سياحية نوع (ب) عدد ٤٠ دارمساحة البناء (٤٠٠٠ م^٢) / كلفة بناء المترالمربع الواحد(٥٠٠) ألف دينار /كلفة بناء الدور نوع (ب) ٤٠٠٠ م^٢ × ٥٠٠ ألف دينار= ٢,٠٠٠ مليار دينار .

هـ- الدور نوع (ج) عدد ١٢ دار مساحة البناء (١٣٨٠ م^٢) / كلفة بناء المترالمربع الواحد(٥٠٠) ألف دينار /كلفة بناء الدور نوع (ج) ١٣٨٠ م^٢ × ٥٠٠ ألف دينار= ٦٩٠ مليار دينار.

و- مركز الشرطة ،بنية الإدارة ،مكاتب الخدمة ،الاسواق ،المركز الصحي ،الور والمخازن ،المرافق الصحية ،الإدارة العامة ،أستعلامات الأبنية،أكشاك ،مسققات إيواء السيارات ،مركز الاطفاء

تبلغ مجموعة مساحات البناء لهذه المنشآت (٢٠٣٠ م^٢) / كلفة بناء المترالمربع الواحد(٣٠٠) ألف دينار /كلفة بناء هذه المنشآت = ٢٠٣٠ م^٢ × ٣٠٠ ألف دينار= ٦٠٩ مليار دينار.

ز- شقق سكن العاملين عدد (٢٥) شقة مساحة البناء (٢٥٠٠ م^٢) / كلفة بناء المترالمربع الواحد(٣٥٠) ألف دينار /كلفة بناء شقق سكن العاملين ٢٥٠٠ م^٢ × ٣٥٠ ألف دينار= ٨٧٥٠ مليار دينار.

ح- كلف البنى التحتية :قدرت كلف البنى التحتية شبكة الماء ،شبكة الكهرباء ،والطرق والممرات والمماشي والمنطقة الخضراء(٢٠ ٥) ملياردينار.

ط- الآليات والمكانن :قدرت كما يأتي :

١- الآليات :صالون عدد=٢٥ مليون دينار/بيك أب عدد ٢=٤٠ مليون دينار/ باص نقل العاملين عدد ٣=٧٥ مليون دينار/سيارة حمل عدد ٢=٦٠ ملياردينار

٢: مولدات الكهرباء عدد ٨= ١ ملياردينار

٣: مكانن ومعدات تصفية الماء للشرب والمياه الثقيلة ٣= ١ ملياردينار

٤- احتياط ومراقبة بنسبة ١١% = ٣٠٠ ٣ ملياردينار(الدراسة الفنية للمشروع).

-- كلفة تأثيث المشروع : تم تقدير كلفة المشروع حسب الفقرات الواردة في الجدول -٣-

أ-الفندق / ١٢٠ غرفة درجة تصنيف سياحي أولى كلفة تأثيث الغرفة الواحدة (٨) ملايين دينار وبهذا تكون كلفة تأثيث الفندق = ١٢٠ غرفة $\times$ ٨ مليون = ٩٦٠ مليون دينار
 أ-مطعم الفندق / ٢ كلفة المطبخ (٥٨٤) مليون دينار حسب الأسعار السائدة في السوق يحتوي المطعمان على (٩٠) طاولة مع كل طاولة (٤) كرسي = ١٠٠ ألف دينار وبذلك تكون كلفة تأثيث المطعمين = ٩٠ طاولة مع ٣٦٠ كرسي $\times$ (١٠٠) ألف دينار = ٩ مليون دينار، كلفة البياضات (شراشف ومناديل) مع المكونات الأخرى (٧) مليون دينار وبذلك تكون كلفة المطعمين مع المطبخ = ٦٠٠ مليون دينار

ج-المكوى :كلفة المكوى (٧٢٥) 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 (٢٠٠) مليون دينار
 هـ- كافيتيريا الفندق عدد ٢/ تحتويان على (٥٠) طاولة في كل منها (٢٥) طاولة مع كل طاولة (٤) كرسي كلفة الطاولة مع (٤) كرسي (١٠٠) ألف دينار / كلفة الكافيتيريتان = ٥ مليون دينار/كلفة البياضات (٢) مليون دينار/وبذلك تكون كلفة تأثيث الكافيتريا (٧) مليون دينار
 و:نادي صحي : قدرت كلفة تأثيث النادي الصحي (٢٠) مليون حسب الحالات المماثلة في المنشآت السياحية القائمة.

ز.فندق صغير عدد ٢/ يحتوي على كل فندق على (١٥) غرفة/كلفة تأثير الغرفة الواحدة (٨) مليون دينار/كلفة تأثيث الفندقين = ١٥ غرفة $\times$ ٨ مليون $\times$ ٢ فندق = ٢٤٠ مليون دينار
 ح.كلفة تأثيث المركز الصحي : مع سيارة إسعاف (٣٠) مليون دينار كما في الحالات المماثلة في المنشآت السياحية القائمة.

ط.مدينة الألعاب: تتكون مدينة الألعاب من (٥) ألعاب للكبار و(٥) ألعاب للصغار مع ألعاب مسلية أخرى قدرت كلفتها ب(٥٠٠) 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 (٢٧٥) مليون دينار.وبذلك تبلغ كلفة التاثيرات(٦٠٠) مليار دينار.

٣-٢ تقدير الإيرادات السنوية للمشروع

تم تقدير إيرادات المشروع حسب الفقرات الواردة في الجدول -٤- وفق طاقة تشغيل ٥٠% في بداية تشغيل المشروع .تم تقدير الإيرادات في السنوات الاحقة التي من المتوقع الوصول اليها خلال عمر المشروع بالاعتماد على طاقة التشغيل ٥٠ % . كما تم اعتماد (٣٠٠) يوماً في السنة إذا أخذ بنظر الاعتبار الظروف غير الطبيعية خلال السنة . قدرت الإيرادات على وفق الآتي :

أ-الفندق :

- ١- إيرادات المنام : يحتوي الفندق على ١٢٠ غرفة و ٢٤٠ سريراً أي كل منها فيها ٢ سرير نسبة التشغيل ٥٠% سعر للمبيت للشخص الواحد لكل ليلة ٣٠ ألف دينار .وخلال ٣٠٠ يوم وبذلك يبلغ إيراد الفندق السنوي كما يأتي : $٣٠٠ \times ٥٠\% \times ٣٠$ ألف دينار $\times$ ٣٠٠ يوماً = ١ مليار دينار
- ٢- إيرادات مطعمي الفندق : يحتوي المطعم على ٩٠ طاولة مع ٣٦٠ كرسي وبافتراض اسعار وجبات الطعام كما يأتي :الفطور (٤) الاف دينار /الغداء (١٠) الاف دينار /العشاء (١٠) الاف دينار

وبذلك يبلغ مجموع وجبات الطعام اليومية لشخص واحد (٢٤) ألف دينار وبذلك يبلغ إيرادات المطاعم = ٣٦٠ كرسي $\times 50\% \times 24$ ألف دينار $\times 300$ يوماً = ٢٩٠ مليون دينار .

٣- إيرادات كافتريا الفندق عدد ٢/ تحتوي كل كافتريا على ٢٥ طاولة مع ١٠٠ كرسي سعر وجبات الطعام اليومية (١٥ ألف دينار) وبذلك يكون إيرادات الكافتريا = ١٠٠ كرسي $\times 50\% \times 15$ ألف دينار $\times 300$ يوماً = ٢٢٥ مليون دينار .

٢٢٥ $\times 2 = 450$ مليون دينار إيرادات الكافتريتين

ب - إيرادات فندق صغير عدد ٢/

١- إيرادات المنام : تم تقدير إيرادات الموتيئين على أساس ان كل منها يحتوي على ١٥ غرفة نوم و ٢٥ سرير ونسبة تشغيل ٥٠% وكلفة المبيت ٣٠ ألف دينار وخلال ٣٠٠ يوم وبذلك تكون إيرادات الموتيئل الواحد = ٢٥ سرير $\times 50\% \times 30$ ألف دينار $\times 300$ يوماً = ١١٢ مليون دينار

١١٢ $\times 2 = 225$ مليون دينار

٢- إيرادات مطعمي الفندقين الصغيرين : تم تقدير إيرادات الفندقين على أساس ان كل منها يحتوي على ٢٥ طاولة مع ١٠٠ كرسي ونسبة تشغيل ٥٠% و ٣٠٠ يوماً في السنة وبسعر وجبات الطعام.

الجدول ١- الكلفة التقديرية لانشاء فقرات المشروع

ت	الفقرة	المساحة المخصصة لكل فقرة م ^٢	مساحة البناء م ^٢	كلفة بناء م ^٢ بالآلاف الدنانير	الكلفة الكلية
١-	فندق صغير ١٢٠ غرفة	١٧٥٠٠٠	٧٢٥٠	١٠٠٠	٧ ٢٥
٢-	فندق صغير عدد ٢/ (١٥) غرفة لكل واحد	١٠٠٠	٣٤٠٠	٧٥٠	٢ ٥٥
٣-	الدور السياحية ١٠٠	٢١٣٥٦	٩٠٢٨	٥٠٠	٥ ١٤
٤-	شقق سكن العاملين	٥٥٠٠	٢٥٠٠	٣٥٠	٠ ٨٧
٥-	أبنية الخدمات الإدارية والأسواق				٠ ٦٠
	أ- مركز الشرطة	٦٠٠	١٢٥	٣٠٠	٣ ٧٠
	ب- بناية الإدارة	٨٠٠	١٤٠	٣٠٠	٠ ٠٤
	ج- مكاتب الخدمة	٥٠٠	٢٨٥	٣٠٠	٠ ٠٨٥
	د- الأسواق	٦٥٠	١٤٠	٣٠٠	٠ ٠٤
	هـ- المركز الصحي	٦٠٠	١٣٠	٣٠٠	٠ ٠٣
	و- الور والمخازن	٨٠٠	٤٠٠	٣٠٠	٠ ١٢
	ز- المرافق الصحية	٢٢٥	١٢٠	٣٠٠	٠ ٠٣
	ح- الإدارة والاستعلامات	١٣٠٠	١٤٠	٣٠٠	٠ ٠٤
	ط- أكشاك		٢٠٠	٣٠٠	٠ ٠٦
	ي- مسقفات إيواء السيارات		٢٠٠	٣٠٠	٠ ٠٦
	ك- مركز الأطفاء		١٥٠	٣٠٠	٠ ٠٤
٦-	البنى التحتية				٥ ٢٠
	أ- ماء الشرب والسقي				٠ ٣٠
	ب- شبكة مياه الأمطار والمياه الثقيلة				١ ٠٠
	ج- الكهرباء				١ ٥٠
ت	الفقرة	المساحة المخصصة لكل فقرة م ^٢	مساحة البناء م ^٢	كلفة بناء م ^٢ بالآلاف الدنانير	الكلفة الكلية

٠	٢٠				د- الهاتف
٠	٠٧				هـ- منظومة بث أذاعي
٠	٠٧				و- منظومة بث تلفزيوني
١	٠٠				ز- الطرق والمماشي ومواقف السيارات
١	٠٠				ح- المنطقة الخضراء
٠	٠٥				ط- التعديل والتسوية
٢١	٠٠				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.

(٢٤ ألف دينار) وبذلك تكون إيرادات الفندق الواحد = ١٠٠ كرسي $\times 50\% \times 24$ ألف دينار $\times 300$ يوماً = ٣٦٠ مليون دينار. إيرادات المطاعم = ٣٦٠ $\times 2$ = ٧٢٠ مليون دينار
٣- إيرادات كافيتريا الفندقين الصغيرين عدد/٢ يضم كل فندق كافيتريا واحدة تحتوي على ١٥ طاولة مع ٦٠ كرسي وبنسبة تشغيل ٥٠% ويسعر وجبات الطعام ١٥ ألف دينار وخلال ٣٠٠ يوم في السنة وبذلك تكون إيرادات الكافيتريا الواحدة = ٦٠ كرسي $\times 50\% \times 15$ ألف دينار $\times 300$ يوماً = ١٣٥ مليون دينار وإيرادات الكافيتريا عدد/٢ = ١٣٥ $\times 2$ = ٢٧٠ مليون دينار.

ج- إيرادات الدور : عدد الدور ١٠٠ دار ، سعر المبيت في الدار الواحدة ولليلة واحدة ٦٠ ألف دينار وبنسبة تشغيل ٥٠% وخلال ٣٠٠ يوم في السنة وبذلك تكون إيرادات الدور كما يأتي ١٠٠ دار $\times 50\% \times 60$ ألف دينار $\times 300$ يوماً = ٩٠٠ مليون دينار.

د- إيرادات مدينة الألعاب :

١- ألعاب الكبار : تم تقدير إيرادات ألعاب الكبار بموجب المعطيات الآتية : الطاقة الاستيعابية لخمسة ألعاب الكبار (١٥٠) شخص في الساعة ، ٨ ساعات اشتغال يومي ، وبنسبة تشغيل ٥٠% ، ٣٠٠ يوم في السنة ، أجرة الشخص الواحد لمدة ساعة ٥٠٠ دينار ، فيكون الإيراد السنوي = ١٥٠ شخص $\times 8$ ساعات $\times 50\% \times 500$ دينار $\times 300$ يوم = ٩٠ مليون دينار

٢- ألعاب الصغار : تم تقدير إيرادات ألعاب الصغار بموجب المعطيات الآتية : الطاقة الاستيعابية لخمسة ألعاب صغار (٢٠٠) طفل في الساعة ، ٨ ساعات اشتغال يومي ، وبنسبة تشغيل ٥٠% ، ٣٠٠ يوم في السنة ، ٤٠٠ دينار أجرة الطفل ، فيكون الإيراد السنوي = ٢٠٠ طفل $\times 8$ ساعات $\times 50\% \times 400$ دينار $\times 300$ يوم = ٩٦ مليون دينار
-إيراد ألعاب تسلية أخرى في مدينة الألعاب : ٤٠ مليون دينار في السنة وبذلك يكون مجموع إيرادات مدينة الألعاب في السنة = ٢٢٦ مليون دينار.

جدول ٢- الكلفة التقديرية الاستثمارية موزعة على مدة التشييد - مليار دينار -

ت	الفقرات	الكلف الاستثمارية	سنوات الإنشاء
١- ١	١- كلفة رأس المال الثابت	(٠)	(١)
	- البناء والتشييد	٢١ ٠٠	٣ ٠٠
	- الأثاث	٦ ٠٠	٦ ٠٠

٣ ٠٠			٣ ٠٠	- الأجهزة والآلات	
٠ ٢٥	٠ ٠٤	٠ ٠٤	٠ ٣٣	كلفة التأسيس	
١٢ ٢٥	٨ ٠٤	١٠ ٠٤	٣٠ ٣٣	المجموع	
			٣ ٣٠	احتياط ومراقبة	-٢
			٠ ٣٦	قيمة الأرض	-٣
			٣٤ ٠٠	الإجمالي	

المصدر : الجدول من أعداد الباحث

جدول ٣- الكلفة التقديرية لتأثيث فقرات المجمع السياحي - مليار دينار -

ت	الفقرة	كلفة التأثيث
١-	الفندق	٢ ٤٢
	أ- ١٢٠ غرفة	٠ ٩٦
	ب- المطعم عدد ٢ /	٠ ٦٠
	ج- كافيتريا عدد ٢ /	٠ ٠٠
٢-	فندق صغير عدد/٣٠/٢ غرفة	٠ ٢٤
	أ- مطعم عدد ٢ /	٠ ٢٠
	ب- كافيتريا عدد ٢ /	٠ ٠٠
	ج- مكوى عدد ٢ /	٠ ٦٠
٣-	دور عدد ١٠٠	١ ٥٠
٤-	شقق سكن العاملين	٠ ١٠٠
٥-	المرافق الأخرى	٠ ٩٢
	أ- إدارة المجمع	٠ ٠٢
	ب- سوق مركزي	٠ ٠٠
	ج- مركز صحي	٠ ٠٣
	د- مركز شرطة	٠ ٠١
	هـ- مركز إطفاء	٠ ١٥
	و- مطعم صغير	٠ ٠٥
	ز- مسبح رياضي	٠ ٠٥
	ح- مصلى	٠ ٠٠
	ط- دائرة بريد واتصالات	٠ ٠٠
	ي- مدينة ألعاب	٠ ٥٠
	ك- مدخل المجمع	٠ ١٠
٦-	المجموع	٦ ٠٠
	د- المكوى	٠ ٥٨
	هـ - المسبح	٠ ٢٠
	و- نادي صحي	٠ ٠٢
	ز- الإدارة	٠ ٠٥

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

هـ- إيرادات المسبح الطاقة الاستيعابية ٤٠٠ شخص أجرة الشخص الواحد ٣٠٠٠ دينار نسبة التشغيل ولمدة ٢٥٠ يوم في السنة تم الأخذ بنظر الاعتبار أيام الشتاء وحوالي أربعة أشهر من السنة غير الملائمة للسباحة فيكون إيراد المسبح السنوي = ٤٠٠ شخص

$$= ٤٠٠ \times ٣٠٠٠ \times ٢٥٠ \text{ يوم} = ٣٠٠٠ \text{ مليون دينار}$$

و- إيرادات المرافق الأخرى : محلات تجارية ،نادي صحي ،مواقف سيارات ،مكاتب ،خدمة أكشاك ،محطات وقود ،ور تصليح ،أسواق ،مرافق صحية ،إيرادات أخرى ،فقد قدرت إيراداتها على أساس الإيرادات المماثلة لها في المنشآت السياحية القائمة بمبلغ ٦٣٢ مليون دينار .

الجدول - ٤ -- إيرادات المشروع التقديرية - مليار دينار -

ت	الفقرة	الإيراد
١-	الفندق	٣ ٢٠
	أ- المنام	١ ٠٨
	ب- مطعمي الفندق	١ ٢٩
	ج- كافيتريا الفندق / ٢	٠ ٤٥
١-	الفقرة	الإيراد
	د- المكوى	٠ ١٧
	هـ- المسبح	٠ ١٥
	و- أخرى	٠ ٠٦
٢-	فندق صغير عدد / ٢	١ ٤٠
	أ- المنام	٠ ٢٢
	ب- مطعما الفندقين الصغيرين	٠ ٢٧
	ج- كافيتريا الفندقين الصغيرين عدد / ٢	٠ ٢٧
	د- مكوى الفندقين الصغيرين عدد / ٢	٠ ١٧
	هـ - أخرى	٠ ٠٢
٣-	الدور	١ ٨١
	أ- المنام	٠ ٩٠
	ب- أخرى	٠ ٠٢
٤-	مدينة الألعاب	٠ ٢٦
٥-	مرافق أخرى	٠ ٦٣
	المجموع	٦ ٤٣

المصدر : الجدول من أعداد الباحث

٣- ٣ : تقدير تكاليف التشغيل السنوية

أولاً - القوى العاملة

تم تقدير عدد العاملين في المشروع ب (١٦٠٠) شخص على أساس أن قسماً من الأعمال تعمل بثلاث وجبات وقد قدرت أعداد كل اختصاص ورواتبهم وأجورهم على وفق ما يلي :

١- العاملون غير المباشرين :

أ- المدير ومعاونيه (٢) راتب كل منهما الشهري = ٥٠٠ ألف دينار /مجموع رواتبهما السنوية = ١٢ مليون دينار

ب- الإداريين : العدد= ٣٠٠ إداري /معدل راتب الإداري الواحد= ١٥٠ ألف دينار /مجموع رواتب الإداريين السنوية = ١٥٠ ألف × ٣٠٠ شخص = ١٢ × شهر = ٥٤٠ مليوناً.

ج- عمال الخدمات العدد= ٤٠٠ عامل / راتب عامل الخدمات الواحد= ١٠٠ ألف دينار /مجموع رواتب عمال الخدمات السنوية = ١٠٠ ألف × ٤٠٠ شخص = ١٢ × شهراً = ٤٨٠ مليون دينار /مجموع رواتب العاملين غير المباشرين السنوية= ٠٣ ١ مليون دينار

٢- العاملون المباشرون :

أ- المهندسون : العدد (٢٠) مهندس معدل راتب المهندس الشهري = ٢٥٠ ألف دينار

مجموع راتب المهندسين السنوية = ٢٠ مهندس × ٢٥٠ ألف × ١٢ شهر = ٦٠ مليون دينار

ب- الفنيون العدد (٢٥٠) فني - راتب الفني الواحد = ٢٥٠ ألف دينار /مجموع رواتب الفنيين سنوياً = ٢٥٠ فني × ٢٥٠ ألف × ١٢ شهراً = ٦٠ مليون دينار

ج- المهنيون العدد (٣٠٠) مهني - راتب المهني الواحد = ١٥٠ ألف دينار/مجموع رواتب المهنيين سنوياً = ٣٠٠ مهني × ١٥٠ ألف × ١٢ شهر = ٥٤٠ مليون دينار
 د- العمال الماهرين العدد (٣٢٨) عامل - راتب العامل الماهر = ١٢٥ ألف دينار/مجموع رواتب العمال الماهرين سنوياً = ٣٢٨ عامل × ١٢٥ ألف × ١٢ شهراً = ٤٩٢ مليون دينار/وبذلك يكون مجموع رواتب العاملين المباشرين ٦٠ + ٦٠٠ + ٥٤٠ + ٤٩٢ = ١٦٩٢ مليون دينار
 والمجموع الكلي لرواتب وأجور العاملين السنوية في المشروع ٧٢٢ ٢ مليار دينار.

ثانياً: الأطعمة والمشروبات: تم احتساب مصاريف تكلفة الأطعمة والمشروبات على أساس خصم ٤٠% من إيرادات مبيعات الأطعمة والمشروبات في المطاعم والكافيتريات والاكشاك التي بلغت ٢٧٣٦ مليار دينار وبذلك يمكن الحصول على مصاريف الأطعمة والمشروبات التي تمثل كلف المواد الخام الأولية لها على وفق مايلي :

ثالثاً: مواد التنظيف والتعقيم : تم تقدير كلفة تنظيف وتعقيم غرفة الايواء بمبلغ (٥٠٠) دينار يومياً على:

- ١- الفندق: يحتوي على ١٢٠ غرفة فتكون كلفة تنظيف وتعقيم غرف الفندق السنوية ١٢٠ غرفة × ٥٠٠ دينار × ٣٠٠ يوم = ١٨ مليون دينار
- ٢- فندق صغير عدد/ ٢ يحتوي كل فندق على ١٥ غرفة/ كلفة تنظيف وتعقيم كل غرفة ٥٠٠ دينار يومياً/ وبذلك تكون كلفة تنظيف وتعقيم غرف الفندق ١٥ غرفة × ٥٠٠ دينار × ٣٠٠ يوم = ٢٥٠ مليون دينار /كلفة تنظيف الفنادق الصغيرين ٢٥٠ ٢ × ٢ = ٤ مليون دينار
- ٣- الدور/ ١٠٠ دار موزعة كما يأتي :

أ- دور نوع (أ) ٤٨ داراً تحتوي كل دار غرفة نوم واحدة + صالة جلوس وأستقبال + مطبخ + حمام ومرافق. والكلفة التقديرية لتنظيف كل دار تقدر بـ (١٠٠٠) دينار يومياً وبذلك تكون كلفة تنظيف وتعقيم كل دار كما يأتي ٤٨ × ١٠٠٠ × ٣٠٠ = ١٤ مليون دينار سنوياً
 ب- دور نوع (ب) عدد ٤٠ داراً تحتوي كل دار على (غرفتين نوم + صالة جلوس وأستقبال + مطبخ + حمام ومرافق). قدرت كلفة تنظيف وتعقيم كل دار ١٥٠٠ دينار يومياً، وبذلك تبلغ الكلفة سنوياً كما يأتي : دار ٤٠ × ١٥٠٠ دينار × يوم ٣٠٠ = ١٨ مليون دينار سنوياً
 ج- دور نوع (ج) عدد ١٢ داراً تحتوي كل دار على (غرفتين نوم + صالة جلوس وأستقبال + مطبخ + حمام ومرافق). والفرق عن نوع (ب) أنها أكبر حجماً ومساحة وتعقيم الدار الواحدة (١٥٠٠) وبذلك تكون الكلفة = ١٢ دار × ١٥٠٠ × ٣٠٠ = ٥٤٠ مليون دينار سنوياً/ وبذلك يكون مجموع كلف التنظيف والتعقيم = ٦٠ مليون دينار سنوياً.

جدول ٦- صافي القيمة الحالية للتكاليف الراسمالية ولصافي التدفقات النقدية عند سعر خصم ٨ % -
 مليار دينار -

السنة	الكلفة الراسمالية	معامل الخصم ٨%	القيمة الحالية	صافي التدفقات النقدية	معامل الخصم ٨%	القيمة الحالية
٠	١٠ ٠٤	١ ٠٠	١٠ ٠٤			
١	٨ ٠٤	٠ ٩٢٥	٧ ٠٤			
٢	١٢ ٢٥	٠ ٨٥٧	١٠ ٥٠			
٣				١ ٩٦	٠ ٧٩٣	١ ٥٦
٤				١ ٩٦	٠ ٧٣٥	١ ٤٤

٥			٥٠٠	٢	٦٨٠	١	٧٠
٦			٥٤	٢	٦٢٠	١	٥٨
٧			٥٩	٢	٥٨٣	١	٥١
٨			(٢٢ ٦)		٥٤١	(٣ ٣٦)	
٩			٦٨	٢	٥٠٠	١	٣٤
١٠			٧٣	٢	٤٦٢	١	٢٦
١١			٧٨	٢	٤٣٨	١	٢٢
١٢			٨٧	٢	٣٩٧١	١	١٢
١٣			(١١ ٦)		٣٦٧	(١ ٦٣)	
١٤			٩٢	٢	٣٤٠	٠	٩٩
١٥			٩٢	٢	٣١٥	٠	٩٢
١٦			٩٧	٢	٢٩١	٠	٨٦
١٧			٠٢	٣	٢٧٠	٠	٨١
١٨			(٦٥ ٥)		٢٥٠	(١ ٤١)	
١٩			١١	٣	٢٣٠	٠	٧٢
٢٠			١٦	٣	٢١٤	٠	٦٧
٢١			٢١	٣	١٩٨	٠	٦٣
٢٢			٣٢	٣	١٨٣	٠	٦١
٢٣			(٤٥ ٥)		١٧٠	(٠ ٩٦)	
٢٤			٣٩	٣	١٥٧	٠	٥٣
٢٥			٤٦	٣	١٤٦	٠	٥٠
٢٦			٥١	٣	١٣٥	٠	٤٧
٢٧			٦٥	٣	١٢٥	٠	٤٥
٢٨			(٩١ ٤)		١١٥	(٠ ٥٦)	
٢٩			٧٤	٣	١٠٤	٠	٣٩
٣٠			٧٩	٣	٠٩٩	٠	٣٧
٣١			٨٤	٣	٠١٠	٠	٣٥
٣٢			٨٩	٣	٠٨٥	٠	٣٣
٣٣			(٦٩ ٤)		٠٧٨	(٠ ٣٧)	
٣٤			٩٨	٣	٠٦٧	٠	٢٩
٣٥			٠٣	٤	٠٦٣	٠	٢٧
٣٦			٠٨	٤	٠٥٨	٠	٢٦
٣٧			١٢	٤	٠٥٢	٠	٢٣
٣٨			(١٧ ٤)		٠٤٩	(٠ ٢٦)	
٣٩			٢٢	٤	٠٤٦	٠	٢١
٤٠			٢٧	٤	٠٤٢	٠	١٩
٤١			٦٤	٥	المتبقية	٠	٢٤
المجموع			٩٩	٢٧		٥	٦٣

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 (١) لسنة ١٩٨٤ وحسب مكونات المشروع وكانت كما يأتي:

- الابنية: نسبة الأندثار ٢٪/الكلفة الرأسمالية = ٠,٠٢١ مليار دينار
- /فتكون كلفة الأندثار السنوية = ٠,٠٠٢١ × ٢٠٪ = ٠,٤٢٠ مليون دينار .
- الاتاث: نسبة الأندثار ٢٠٪/الكلفة الرأسمالية = ٠,٠٦ مليار دينار
- /فتكون كلفة الأندثار السنوية = ٠,٠٢٠ × ٢٠٪ = ١ مليار دينار
- المكانن والمعدات : نسبة الأندثار ٢٠٪/الكلفة الرأسمالية = ٠,٠٣ مليار دينار
- /فتكون كلفة الأندثار السنوية = ٠,٠٢٠ × ٣٠٪ = ٦٠٠ مليون دينار.

- الآليات : نسبة الاندثار ١٠٪/الكلفة الرأسمالية = ٢٠٠ مليون دينار /فتكون كلفة الاندثار السنوية = ٢٠٠ × ١٠٪ = ٢٠ مليون دينار/وبذلك يبلغ مجموع كلف الاندثار السنوية للمشروع ٤٢٠ ٢٢٠ ٦٠+٠ ٠٢+٠ ٢٤=٠ ٢ مليار دينار

خامساً: الضريبة_ المشروع شركة مختلطة تساهم فيها هيئة السياحة بقيمة الأرض واستناداً إلى قانون ضريبة الدخل العراقي المعدل رقم ١١٣ لسنة ١٩٨٢ الفصل التاسع، المادة ١٣ فقرة ٥ القطاع المختلط تخضع أرباحه لنسبة مقطوعة مقدارها ٢٥٪ من صافي الربح وعلى هذا الأساس سيتم خصم ٢٥٪ من أرباح الشركة المقترحة كضريبة (العمرى ١٩٨٩، ص ٢٠٥).

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 (٧٧٣) مليون دينار . وبذلك تبلغ المصاريف الكلية للمشروع (٥٧٠ ٧) مليار دينار .

سابعاً: 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 ٤٠ سنة في نهاية عمر المشروع ضمن الانقراض والقيم المتبقية كما موضح في الجدول - ٥ -

٣- ٤ تطبيق معايير الجدوى المالية
١- نقطة التعادل : تم اختيار سنة (١٥) من عمر المشروع وطاقة التشغيل المتوقعة في هذه السنة ٧٠٪ وهو أفضل ما يمكن أن يصل اليه المشروع من طاقة التشغيل وكانت بيانات هذه السنة كما يأتي:
تكاليف التشغيل الثابتة: ٣٩٣ ٣ مليار دينار / تكاليف التشغيل المتغيرة ٦٩٣ ٤ مليار دينار / المبيعات: ٩٠٠ ٩ مليار دينار

$$\text{نقطة التعادل} = \frac{393}{693 - 900} = \frac{393}{-207} = -1.898$$

وعند مقارنة نقطة التعادل مع المبيعات نحصل على :
٩٠٠ - ٩٠٨،٠٨٤ - ٩٢٣ ١ مليار دينار تفوق المبيعات نقطة التعادل.

$$7,084$$

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

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 .

٢- معايير الربحية المالية

١ - متوسط معدل العائد: تم احتسابه استناداً الى بيانات الملاحق (٢) و(٢) المعدة من قبل الباحث قيمة الاستثمار في أول المدة = ٣٤٠٠٠ مليار دينار، الاستثمار في آخر المدة = ٦٨٣ مليار دينار متوسط الاستثمار = ٣٤٠٠٠ / ٨ = ٣٤٠٠ مليار دينار مجموع الأرباح بعد خصم الضريبة خلال عمر تشغيل المشروع = ٦٩٣ مليار دينار معدل صافي الأرباح بعد الضريبة = ٨٦٠ / ١ مليار دينار

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

وهذا يشير أن المشروع يحقق معدل فائدة أقل من سعر الفائدة المدفوعة السائدة في السوق عام ٢٠٠٣ البالغة (١٠%) (البنك المركزي العراقي، ٢٠٠٣) أي أن المشروع لا يحقق ربحاً.

ب- مدة الاسترداد

سبق وذكرنا ان الطريقة الأولى لاحتساب مدة الاسترداد تستخدم عندما تكون الإيرادات السنوية متساوية . والطريقة الثانية تستخدم عندما تكون الإيرادات السنوية غير متساوية لذلك سنعتمد الثانية لان إيرادات المشروع السنوية غير متساوية :

المتبقي من مبلغ الاستثمار

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

٦٧٤ ٣٠ مليار دينار وهذا المبلغ هو مجموع أرباح السنوات (٣-٢٥=٢٢ سنة) وهي المدة (س)

المبلغ المتبقي = ٣٢٣ مليار دينار

إيراد السنة التالية (٢٦) = ٥١٣ مليار دينار

$$3326$$

$$\text{مدة الاسترداد} = 22 + \frac{12 \times 3326}{22 \text{ سنة} + 11 \text{ شهر} = 23 \text{ سنة}} = 3510$$

إذا مدة المشروع = ٢٣ 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 ٨% لحساب هذا المعيار لان سعر الفائدة المعتمد من قبل المصارف العاملة في العراق للمبالغ المودعة لمدة ثابتة تزيد على السنتين ١٠% عام (٢٠٠٣). وسعر الفائدة السائدة والمعتمدة من قبل المصارف العاملة في العراق للودائع الثابتة عام ٢٠٠٤ تبلغ ٦%. لذلك فقد تم اختيار سعر الخصم ٨% كحد وسط لقبول المشروع.

جدول ٧- القيم الحالية لصافي التدفقات النقدية عند سعر خصم ٦% و ٤% (مليار دينار)

السنة	صافي التدفق النقدي	معامل الخصم ٦%	القيمة الحالية عند خصم ٦%	معامل الخصم ٤%	القيمة الحالية عند خصم ٤%
٣	١ ٩٦	٠ ٨٣٩	١ ٦٥	٠ ٨٨٩	١ ٧٥
٤	١ ٩٦	٠ ٧٩٢	١ ٥٦	٠ ٨٥٤	١ ٦٨
٥	٢ ٥٠	٠ ٧٤٧	١ ٨٧	٠ ٨٢١	٢ ٠٥
٦	٢ ٥٤	٠ ٧٠٥	١ ٧٩	٠ ٧٩٠	٢ ٠١
٧	٢ ٥٩	٠ ٦٦٥	١ ٧٢	٠ ٧٥٩	١ ٩٧
٨	(٦ ٢٦)	٠ ٦٢٧	(٣ ٩٠)	٠ ٧٣٠	(٤ ٥٤)
٩	٢ ٦٨	٠ ٥٩١	١ ٥٩	٠ ٧٠٢	١ ٨٨
١٠	٢ ٧٣	٠ ٥٥٨	١ ٥٢	٠ ٦٧٩	١ ٨٥
١١	٢ ٧٨	٠ ٥٢٦	١ ٤٦	٠ ٦٤٩	١ ٨٠
١٢	٢ ٨٢	٠ ٤٩٧	١ ٤٥	٠ ٦٢٤	١ ٧٦
١٣	(٦ ١١)	٠ ٤٦٨	(٢ ٨٦)	٠ ٦٠٠	(٣ ٦٧)
١٤	٢ ٩٢	٠ ٤٤٢	١ ٢٩	٠ ٥٧٧	١ ٦٨
١٥	٢ ٩٢	٠ ٤١٧	١ ٢٢	٠ ٥٥٥	١ ٦٢
١٦	٢ ٩٧	٠ ٣٩٣	١ ١٧	٠ ٥٣٣	١ ٥٨
١٧	٣ ٠٢	٠ ٣٧١	١ ١٢	٠ ٥١٣	١ ٥٥
١٨	(٥ ٦٥)	٠ ٣٥٠	(١ ٩٨)	٠ ٤٩٣	(٢ ٧٩)
١٩	٣ ١١	٠ ٣٣٠	١ ٠٢	٠ ٤٧٤	١ ٤٧
٢٠	٣ ١٦	٠ ٣١١	٠ ٩٨	٠ ٤٥٦	١ ٤٤
٢١	٣ ٢١	٠ ٢٩٤	٠ ٩٤	٠ ٤٣٨	١ ٤٠
٢٢	٣ ٣٢	٠ ٢٧٧	٠ ٩٢	٠ ٤٢٣	١ ٤٠
٢٣	(٥ ٤٥)	٠,٢٦١٨	(١ ٤٢)	٠ ٤٠٥	(٢ ٢١)
٢٤	٣ ٣٩	٠ ٢٤٧	٠ ٨٣	٠ ٣٩٠	١ ٣٢
٢٥	٣ ٤٦	٠ ٢٣٣	٠ ٨٠	٠ ٣٧٥	١ ٢٩
٢٦	٣ ٥١	٠ ٢١٩	٠ ٧٧	٠ ٣٦٠	١ ٢٦
٢٧	٣ ٦٥	٠ ٢٠٧	٠ ٧٥	٠ ٣٤٦	١ ٢٦
٢٨	(٤ ٩١)	٠ ١٩٥	(٠ ٩٤)	٠ ٣٣٣	(١ ٦٣)
٢٩	٣ ٧٤	٠ ١٨٤	٠ ٦٩	٠ ٣٢٠	١ ٢٠
٣٠	٣,٧٩٦	٠ ١٧٤	٠ ٦٦	٠ ٣٠٨	١ ١٧
٣١	٣ ٨٤	٠ ١٦٤	٠ ٦٣	٠ ٢٩٦	١ ١٤
٣٢	٣ ٨٩	٠ ١٥٥	٠ ٦٠	٠ ٢٨٥	١ ١٠
٣٣	(٤ ٦٩)	٠ ١٤٦	(٠ ٦٨)	٠ ٢٧٤	(١ ٢٨)
٣٤	٣ ٩٨	٠ ١٣٧	٠ ٥٥	٠ ٢٦٣	١ ٠٥
٣٥	٤ ٠٣	٠ ١٣٠	٠ ٥٢	٠ ٢٥٣	١ ٠٢
٣٦	٤ ٠٨	٠ ١٢٢	٠ ٤٧	٠ ٢٤٣	٠ ٩٩
٣٧	٤ ١٢	٠ ١١٥	٠ ٤٥	٠ ٢٣٤	٠ ٩٦
٣٨	(٤ ١٧)	٠ ١٠٩	(٠ ٤٥)	٠ ٢٢٥	(٠ ٩٣)
٣٩	٤ ٢٢	٠ ١٠٣	٠ ٤١	٠ ٢١٦	٠ ٩١
٤٠	٤ ٢٧	٠ ٠٩٧	٠ ٣٩	٠ ٢٠٨	٠ ٨٨
٤١	٥ ٦٤	٠ ٠٩١	٠ ٥١	٠ ٢٠٠	١ ١٣
المجموع	٧٠ ٦٩		٢٠ ١٤		٣٠ ٨٥

المصدر : الجدول من أعداد الباحث

.تحسب صافي القيمة الحالية على وفق الصيغة الآتية:

صافي القيمة الحالية = (صافي التدفق النقدي السنوي $\times$ معامل سعر الخصم) - (التكاليف الرأسمالية $\times$ معامل سعر الخصم).

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

ن = سنوات عمر المشروع = ٤٠ سنة
صافي القيمة الحالية للتكاليف الرأسمالية عند سعر الخصم ٨٪ = ٩٩٣٠٨ - ٢٧ مليار دينار
- جدول ٥ - .

صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية عند سعر الخصم ٨٪ = ١٥,٦٣١ - ١٥ مليار دينار - جدول ٦ - .
إذا صافي القيمة الحالية عند سعر الخصم ٨٪ = ٦٣٥ - ٩٩٤١٥ - ٢٧ = ٣٦١ - ١٢ مليار دينار وهذا يشير إلى أن المشروع لا يحقق ربحاً مالياً بل يحقق خسارة مقدارها ٣٦١ مليار دينار وللتأكد من ربحية المشروع نستخدم دليل الربحية وفق الصيغة الآتية :

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

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 ٤٪ وهو الذي يجعل القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية أصغر قيمة موجبة. تم التوصل الى ان سعر الخصم الأكبر ٦٪ وهو الذي يجعل القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية أصغر قيمة سالبة. ومن الجدول نجد ان صافي القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية عند سعر الخصم ٦٪ = ٨٤٩ - ٧ مليار دينار . القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية عند سعر الخصم ٤٪ = ٨٦٦ - ٢ مليار دينار - جدول ٧ - .

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

وهذا المعدل منخفض جداً لا يتلاءم وحجم التكاليف الاستثمارية البالغة ٣٤ مليار دينار وعند مقارنته بمعدل القبول للمشروع والذي تم تحديده ب (٨٪) والذي يعبر عن تكلفة الأموال المستثمرة فإنه أقل من المعدل المقبول وهذا يدل على عدم ربحية المشروع وفي هذه الحالة لا يقبل المشروع .

٣- معايير الربحية الاقتصادية

أ- معيار المنفعة / التكلفة

المنافع المتوقعة = (الأرباح بدون الانتثار + الاجور والرواتب + الضرائب)

القيمة الحالية للمنافع المتوقعة وبسعر خصم ٨٪ = ٨٨٣ - ٤١ مليار دينار - جدول ٨ -

التكاليف التشغيلية = تكاليف الاطعمة والمشروبات + الخدمات الأخرى + الصيانة

القيمة الحالية للتكاليف التشغيلية بسعر خصم ٨% $\pm 9\%$ ٤٩ ٣٠ مليار دينار

٤١ ٨٨٠

المنفعة / الكلفة = $\frac{34}{1}$

٣٠ ٤٩٦

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

جدول (٨) : القيمة الحالية للمنافع والتكاليف لمشروع المجمع السياحي (بالمليار دينار)

السنة	معامل خصم ٨%	المنافع	القيمة الحالية للمنافع عند سعر خصم ٨%	التكاليف	القيمة الحالية للتكاليف عند سعر خصم ٨%
٣	٠.٧٩٣	٢.٤٥	١.٩٤	١.٧٣	١.٣٨
٤	٠.٧٣٥	٢.٤٥	١.٨٠	١.٧٣	١.٢٧
٥	٠.٦٨٠	٣.٤١	٢.٣٢	٢.٠٦	١.٤٠
٦	٠.٦٢٠	٣.٥٠	٢.١٧	٢.١٠	١.٣٠
٧	٠.٥٨٣	٣.٦٠	٢.١٠	٢.١٣	١.٢٤
٨	٠.٥٤١	٣.٦٩	٢.٠٠	٢.١٦	١.١٧
٩	٠.٥٠٠	٣.٧٩	١.٨٩	٢.١٩	١.٠٩
١٠	٠.٤٦٢	٣.٨٩	١.٧٩	٢.٢٣	١.٠٣
١١	٠.٤٣٨	٣.٩٨	١.٧٥	٢.٢٦	٠.٩٩
١٢	٠.٣٩٧	٤.٠٨	١.٦٢	٢.٢٩	٠.٩١
١٣	٠.٣٦٧	٤.١٧	١.٥٣	٢.٣٣	٠.٨٥
١٤	٠.٣٤٠	٤.١٧	١.٤٢	٢.٣٦	٠.٨٠
١٥	٠.٣١٥	٤.٣٢	١.٣٦	٢.٤٤	٠.٧٧
١٦	٠.٢٩١	٤.٤١	١.٢٨	٢.٤٧	٠.٧٢
١٧	٠.٢٧٠	٤.٥٠	١.٢١	٢.٥١	٠.٦٧
١٨	٠.٢٥٠	٤.٥٧	١.١٤	٢.٥٤	٠.٦٧
١٩	٠.٢٣١	٤.٦٩	١.٠٨	٢.٥٨	٠.٥٩
٢٠	٠.٢١٤	٤.٨٠	١.٠٣	٢.٦٠	٠.٥٥
٢١	٠.١٩٨	٤.٨٩	٠.٩٧	٢.٦٣	٠.٥٢
٢٢	٠.١٨٣	٥.٠٨	٠.٩٣	٢.٦٧	٠.٤٩
٢٣	٠.١٧٠	٥.١٧	٠.٨٨	٢.٧٠	٠.٤٦
٢٤	٠.١٥٧	٥.٢٤	٠.٨٢	٢.٧٤	٠.٤٣
٢٥	٠.١٤٦	٥.٣٧	٠.٧٨	٢.٧٧	٠.٤٠
٢٦	٠.١٣٢	٥.٤٦	٠.٧٣	٢.٨١	٠.٣٨
٢٧	٠.١٢٥	٥.٦٩	٠.٧١	٢.٨٤	٠.٣٥
٢٨	٠.١١٥	٥.٧٨	٠.٦٧	٢.٨٨	٠.٣٣
٢٩	٠.١٠٤	٥.٨٨	٠.٦١	٢.٩١	٠.٣٠
٣٠	٠.٠٩٩	٥.٩٨	٠.٥٩	٢.٩٤	٠.٢٩
٣١	٠.٠٩	٦.٠٨	٠.٥٥	٢.٩٨	٠.٢٧
٣٢	٠.٠٨٥	٦.١٧	٠.٥٢	٢.٠١	٠.٢٥
٣٣	٠.٠٧٨	٦.٢٤	٠.٤٢	٣.٠٥	٠.٢٤
٣٤	٠.٠٧٣	٦.٣٧	٠.٤٦	٣.٠٨	٠.٢٢
٣٥	٠.٠٦٧	٦.٤٦	٠.٤٣	٣.١٢	٠.٢١
٣٦	٠.٠٦٣	٦.٥٦	٠.٤١	٣.١٥	٠.٢٠
٣٧	٠.٠٥٨	٦.٦٦	٠.٣٨	٣.١٨	٠.١٨
٣٨	٠.٠٥٢	٦.٧٦	٠.٣٥	٣.٢٢	٠.١٧
٣٩	٠.٠٤٩	٦.٨٥	٠.٣٤	٣.٢٥	٠.١٥
٤٠	٠.٠٤٦	٦.٩٥	٠.٣٢	٣.٢٩	٠.١٠
٤١	٠.٠٤٢	٥.٦٤	٠.٢٤		

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 أن

صافي القيمة المضافة = مجموع المخرجات - مجموع المدخلات = ٣١٤ ٣٨١ ١٠٨ ١٨٥
 ٢٠٥ ١٩٦ مليار دينار
 وهذا يشير إلى أن المشروع يحقق قيمة مضافة قدرها ٢٠ ١٩٦ مليار دينار. وعند مقارنتها بقيمة الرواتب والاجور البالغة ٠٢ ١٣٧ مليار دينار (ملحق ٢) نجد:
 ٢٠٦ ١٩٦ ٠٢٤ ١٣٧ ١٨٤ ٥٩ 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 الى الانخفاض لأحد الاسباب المشار اليها أنفأوليكمن الامن والاستقرار ، وأصبحت ٣٠% ففي هذه الحالة تكون تقديرات الإيرادات وتكاليف التشغيل بالأعتماد على مؤشرات طاقة التشغيل ٥٠% كما يأتي:
 الإيرادات= ٨٥٣ ٣ مليار دينار ، تكاليف التشغيل = ٠٢١ ٤ مليار دينار ، التكاليف الثابتة= ٣٧٢ مليار دينار

$$\text{تحليل الحساسية} = ٣٨٥٩ + ٠٢١ - ١٦٢ + ٨٤٣ = ٦٨١ \text{ مليون دينار}$$

وعند مقارنة النتيجة مع صافي القيمة الحالية في حالة التفاؤل وإذا اعتبرنا سنة (١٥) هي سنة التفاؤل والتي قدر طاقة التشغيل خلالها ب ٧٠% نجد صافي القيمة الحالية لسنة (١٥) (٩٢٣) مليون دينار وهي أكبر من قيمة تحليل الحساسية التي حصلنا عليها أي إن النتيجة تكون سالبة وكما يأتي:
 ٦٨١ - ٩٢٣ = (٢٤٢) 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 ٠٠ ٣٤ مليار دينار + الاستثمار غير المباشر ٢٣٩٤ مليار دينار = ٣٦ ٣٩٤ مليار دينار.
 تم اعتبار كلف الأطعمة والمشروبات والخدمات والصيانة استثمارات غير مباشرة .
 عدد العاملين المباشرين = ١٦٠٠ عامل / عدد العاملين الآخرين = ٢٠٠ عامل.
 تم تقدير عدد العاملين الآخرين على أساس العاملين في المشاريع والجهات التي تزود المشروع باحتياجاته .

$$٢٠٠ + ١٦٠٠$$

$$\text{أ- أجمالي الأثر على التشغيل المباشر وغير المباشر} = \text{—} ٠٠٣٠$$

$$٢٣٩٤ + ٣٤٠٠٠$$

وهذا يعني أن كل ١٠٠ مليون دينار من الاستثمارات المباشرة وغير المباشرة تخلق خمس فرص عمل .

العاملين المباشرين ١٦٠٠

$$٠,٠٥ = \frac{\quad}{\quad}$$

ب- أجمالي الأثر على التشغيل المباشر =

الاستثمارات المباشرة ٣٤٠٠٠

وهذا يعني أن كل ١٠٠ مليون دينار من الاستثمارات تخلق خمس فرص عمل .

$$٢٠٠$$

ج- الأثر على التشغيل غير المباشر =

$$٠,٠٥ = \frac{\quad}{\quad}$$

$$٢٣٩٤$$

وهذا يعني أن كل ١٠٠ مليون دينار من الاستثمارات تخلق ٨ فرص عمل

ثانيا : معيار الأثر على التوزيع

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

القيمة المضافة ٢٠٦ ١٩٦ مليار دينار منها - جدول (٩)

الرواتب والأجور ٠,٢٢ ١٣٧ مليار دينار - ملحق ٢-

الضريبة ٢١٦ ١٢ مليار دينار ملحق ٣-

الأرباح = أرباح المساهمين + حجوزات في المشروع ٦٣٥ ٣٢٨٣٧ ٩٦٥٩ ٤٦ مليار دينار -

$$١٣٧ \quad ٠,٢٢$$

معامل التوزيع الخاص بأصحاب الرواتب والأجور = $\frac{١٠٠ \times \quad}{\quad} = ٧٠\%$

$$١٩٦ \quad ٢٠٦$$

$$٤٦ \quad ٩٦٨$$

معامل التوزيع الخاص بأصحاب الأرباح = $\frac{١٠٠ \times \quad}{\quad} = ٢٤\%$

$$١٩٦ \quad ٢٠٦$$

$$١٢ \quad ٢١٦$$

معامل التوزيع الخاص بالحكومة (الضريبة) = $\frac{١٠٠ \times \quad}{\quad} = ٦\%$

$$١٩٦ \quad ٢٠٦$$

٢- أثر التوزيع على الأقليم

إذا اعتبر أن جميع عمال الخدمات من الأقليم الموجود فيه المشروع والبالغ عددهم ٤٠٠ عامل

بالإضافة الى ١٠٠ عامل من الفنيين والعمال الماهرين فسيكون مجموع العاملين من أبناء الأقليم

٥٠٠ عامل أجورهم التي سيحصلون عليها خلال عمر المشروع ٢٤٣ ١٨ مليار دينار - الفنيين

والعمال الماهرين ٩٨ ٧ مليار دينار . مجموع ما يحصل عليه العاملون من أبناء الإقليم خلال

عمر المشروع ٢٢٣ ٢٦ مليار دينار .

$$٢٦ \quad ٢٢٠$$

معامل التوزيع الخاص لأجور ورواتب أبناء الأقليم = $\frac{١٠٠ \times \quad}{\quad} = ١٩\%$

$$١٣٧ \quad ٠,٢٢$$

أي إن أبناء الأقليم العاملين في المشروع يتوقع حصولهم على ١٩% من مجموع ما يحصل عليه العاملون في المشروع. إذا افترضنا أن أبناء المنطقة يساهمون برأس مال المشروع بمبلغ (٦) مليارات دينار فتكون حصتهم من القيمة المضافة = مبلغ المساهمين من أبناء الأقليم / مبلغ الاستثمار الكلي $\times$ حصة المساهمين من القيمة المضافة .

جدول-٩ : صافي القيمة المضافة (بالمليار دينار)

السنة	المخرجات (المبيعات)	المدخلات(الخامات + الأندثار + الأخرى)	صافي القيمة المضافة السنوية
٣	٦ ٤٣	٣ ٩٧	٢ ٥٣
٤	٦ ٤٣	٣ ٩٧	٢ ٤٥
٥	٧ ٧١	٤ ٣٠	٣ ٤١
٦	٧ ٨٤	٤ ٣٤	٣ ٥٠
٧	٧ ٩٧	٤ ٣٧	٣ ٦٠
٨	٨ ١٠	٤ ٤٠	٣ ٧٠
٩	٨ ٣٢	٤ ٤٣	٣ ٧٩
١٠	٨ ٣٦	٤ ٤٧	٣ ٨٩
١١	٨ ٤٩	٤ ٥٠	٣ ٩٨
١٢	٨ ٦١	٤ ٥٣	٤ ٠٨
١٣	٨ ٧٣	٤ ٥٧	٤ ١٧
١٤	٨ ٨٧	٤ ٦٠	٤ ٢٧
١٥	٩ ٠٠	٤ ٦٦	٤ ٣٤
١٦	٩ ١٣	٤ ٦٩	٤ ٤٣
١٧	٩ ٢٦	٤ ٧٣	٤ ٥٣
١٨	٩ ٣٩	٤ ٧٦	٤ ٨٢
١٩	٩ ٥٢	٤ ٧٩	٤ ٧٢
٢٠	٩ ٦٤	٤ ٨٤	٤ ٨٠
٢١	٩ ٧٧	٤ ٨٧	٤ ٨٩
٢٢	٩ ٩٩	٤ ٩١	٥ ٠٨
٢٣	١٠ ١٢	٤ ٩٤	٥ ١٧
٢٤	١٠ ٢٢	٤ ٩٨	٥ ٢٤
٢٥	١٠ ٣٨	٥ ٠١	٥ ٣٧
٢٦	١٠ ٥١	٥ ٠٥	٥ ٤٦
٢٧	١٠ ٧٧	٥ ٠٨	٥ ٦٩
٢٨	١٠ ٩٠	٥ ١٢	٥ ٧٨
٢٩	١١ ٠٤	٥ ١٥	٥ ٨٨
٣٠	١١ ١٧	٥ ١٨	٥ ٩٨
٣١	١١ ٣٠	٥ ٢٢	٦ ٠٨
٣٢	١١ ٤٣	٥ ٢٥	٦ ١٧
٣٣	١١ ٥٦	٥ ٢٩	٦ ٢٧
٣٤	١١ ٦٩	٥ ٣٢	٦ ٣٧
٣٥	١١ ٨٢	٥ ٣٦	٦ ٤٦
٣٦	١١ ٩٦	٥ ٣٩	٦ ٥٦
٣٧	١٢ ٠٩	٥ ٤٢	٦ ٦٦
٣٨	١٢ ٢٣	٥ ٤٦	٦ ٧٦
٣٩	١٢ ٣٥	٥ ٤٩	٦ ٨٥
٤٠	١٢ ٤٨	٥ ٥٣	٦ ٩٥
٤١	٥٦ ٤		٥ ٦٤
المجموع	٣٨١ ٣١	١٨٥ ١٠	١٩٦ ٢٠

المصدر : الجدول من أعداد الباحث

$$\frac{6000}{311} = 19.3\% \quad \frac{47}{8} = 5.875$$

$$\text{اي أن معامل توزيع المساهمين من أبناء المنطقة في المشروع} = \frac{311}{47} \times 100 = 661\%$$

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 وأستثمرت أماكنه 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 وآفاقها المستقبلية بل كانت تخضع للأهواء ولتوجيهات الجهات العليا والتي لم تكن مستقرة، والدعم للقطاع الخاص لم يكن كافياً ، وتأثير الحروب . استنتاجات 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 يبنى عليها صلاحية المشروع للتنفيذ أو عدمه وفيما يلي أهم استنتاجات الدراسة التطبيقية .

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

٢- تتسم المناطق القريبة والمحيطية بالمشروع بوصفها مناطق زراعية يمكنها الاستفادة من المشروع لتطويرها حضرياً وخدمياً .

٣- المتوقع اقتصره 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 مقتصر على النقل البري والذي قد يكلفه كثيراً من الجهد والمال .

٤- 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 ٣٠٠ كم^٢ .

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) .

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

أولاً : تقدير الكلف :

أ-لقد أوضحت الدراسة إرتفاع تكاليف المشروع الرأسمالية إذ بلغت ٣٤ مليار دينار وهذا ناتج عن الأرتفاع 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 ٢٠٠٣ 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 ٣٢ 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 ٣٢ ١٩٦ مليار دينار وكانت نسبة الأجور والرواتب فيها ٧٠ % .

ج- تحليل الحساسية كان مؤشراً في غير صالح المشروع إذا ماتعرض لأحد المؤثرات المستقبلية .

د- مؤشرات الاثر على التشغيل والتوزيع حققت ربحاً اقتصادياً .

٦- الرغم من امتلاك 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 المطلّة مباشرة على البحيرة إلا أن الإحتمال 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 فإن 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 :

١- 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

- المختص القادر على الترويج الفعال لولوج الاسواق العالمية وطرح إمكانيات العراق السياحية المستثمرة وغير المستثمرة لغرض تشجيع الاستثمار والسياحة الوافدة اليه .
- ٢- إيلاء دراسات الجدوى الاقتصادية أهمية كبيرة باعتبارها الأداة التي تقيم الدليل العلمي على جودة المشروع المقترح أقامته .
- ٣- 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 .
- ٤- الاهتمام بدراسات تقييم المشاريع والتخصص في دراسات الجدوى الاقتصادية (الدراسة الأكاديمية) .
- ٥- 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 تبني عليه دراسات الجدوى الاقتصادية .
- ٦- 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

١. أبو رباح ، د. عبد الرحمن ، السياحة العربية أبعاد ومرتكزات ، منشورات الاتحاد العربي للسياحة (١٦)، ١٩٧٥ .
٢. ابو قحف ، عبد السلام . اقتصاديات الاعمال والاستثمار الدولي ، ٢٠٠١ .
٣. الأمين ، نظرية الأثمان ، بغداد ، ١٩٨٦ .
٤. البراوي ، د. راشد ، الموسوعة الاقتصادية ، دار النهضة العربية ، الطبعة الأولى ، ١٩٧١ .
٥. البكري ، علاء الدين ، السياحة في العراق ، التخطيط العلمي الجديد ، مطبعة نيسان ، بغداد ، ١٩٧٢ .
٦. الجاسم ، د. خزعل ، الاقتصاد الجزئي ، دار الكتب للطباعة والنشر جامعة الموصل ، بدون سنة نشر .
٧. حنفي ، عبد الغفور ورسمي قرياقص ، اساسيات الاستثمار والتمويل ٢٠٠٠ .
٨. العمري ، د. هشام محمد صفوت ، الضرائب على الدخل ، مطبعة الجاحظ ، بغداد ، ١٩٨٩ .
٩. السباعي ، ابراهيم ، دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروعات الجديدة ، ١٩٨٠ .
١٠. عبد العزيز ، سمير محمد، الجدوى الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية وقياس الربحية التجارية والقومية ، ٢٠٠٠ .

١١. عبد الكريم ، عبد العزيز مصطفى و طلال محمود كداوي ، تقييم المشاريع الاقتصادية و دراسة في تحليل الجدوى الاقتصادية وكفاءة الاداء ، جامعة الموصل ، ١٩٨٦
١٢. عيد ، د. حنفي زكي وصادق حامد مصطفى ، دراسة محاسبية لجدوى عريقات ، د. حربي موسى ، مبادئ الأقتصاد ، دار النشر والتوزيع الطبعة الأولى ، عمان
١٣. علي ، د. عبد النعم السيد ، مدخل في علم الأقتصاد ، مطبعة جامعة الموصل ، ١٩٨٤ .
١٤. عمر ، د. حسين ، الأستثمار والعولمة ، دار الكتاب الحديث ، بدون سنة نشر
١٥. كامل ، د. محمود ، السياحة الحديثة علماً وتطبيقاً ، الهيئة المصرية للكتاب ، القاهرة ، ١٩٧٥
١٦. شركة الأفراح للأستثمارات السياحية ، منطقة العظيم ، مدينة الأفراح السياحية ، ٢٠٠٤ .
١٧. الخطة الوطنية للتطوير السياحي ١٩٧٥ .
١٨. الحوري ، مثنى طه ، أسماعيل الدباغ ، أستعمال المضاعف للأحتساب أثر السياحة في الدخل القومي ، بحث غير منشور ، ١٩٩٢ .
١٩. الحوري ، د. مثنى طه ، أسماعيل الدباغ ، أقتصاديات السياحة ، مشروع كتاب ، نمرود ، بغداد ، ١٩٨٩ .
٢٠. رؤوف ، قيس ، د. مثنى طه الحوري آخرون ، أدارة المنشآت السياحية ، مكتب الرواد للطباعة والنشر ، بدون سنة نشر .
٢١. هيئة السياحة ، ورقة عمل حول تنشيط الأستثمار السياحي في العراق ، ١٩٩٢ .
٢٢. ضمان الأستثمار ، العدد ٨٦ كانون الثاني ، نشرة دورية تصدر عن المؤسسة العربية لضمان الأستثمار ١٩٩٥ .
٢٣. ضمان الأستثمار ، العدد ١٣٥ حزيران ، نشرة دورية تصدر عن المؤسسة العربية لضمان الأستثمار ١٩٩٩ .
٢٤. مجلة السياحة العربية العدد ٣٥ ، آذار ، شباط ، ملحق الأبحاث ، ١٩٧٣ .
٢٥. وزارة التخطيط والتعاون الأتمائي ، دائرة التشييد والمباني .
٢٦. وزارة التخطيط والتعاون الأتمائي ، الجهاز المركزي للأحصاء ، المجموعة الأحصائية ، ٢٠٠٢ .
٢٧. وزارة التخطيط والتعاون الأتمائي ، هيئة التخطيط الصناعي بغداد ، ١٩٨٨ .
٢٨. وزارة التخطيط والتعاون الأتمائي ، تعليمات رقم (١) لسنة ١٩٨٤ ، أسس دراسات الجدوى الأقتصادية والفنية والتقييم اللاحق لمشاريع التنمية .
٢٩. وزارة الأعمار والأسكان ، مركز الأدريسي للأستثمارات الهندسية ، الدراسة الفنية لمشروع المجمع السياحي على بحيرة السد العظيم ، ٢٠٠١ .
- ٣٠.

٣١. هيئة السياحة ، ورقة عمل حول تنشيط الاستثمار السياحي في العراق ، ١٩٩٢ .
٣٢. البنك المركزي العراقي ، المديرية العامة للأحصاء والأبحاث ، النشرة السنوية ٢٠٠٣ .
٣٣. قانون الشركات رقم ٢٢ لسنة ١٩٩٧ .
٣٤. صحيفة الجزيرة ، هل تحقق صناعة السياحة دون أعتدال الكلفة الفندقية ، العدد ١٠٠٨٦ بحث من الأنترنت ٢٠٠٠ .
٣٥. ابراهيم ، مثنى معان ، تحليل واقع الاستثمار السياحي في العراق من ١٩٨٠ الى ١٩٩٧ وامكانات تطويره ، رسالة ماجستير ، الجامعة المستنصرية ، بغداد ، ١٩٩٩ .
٣٦. الخوام ، عبد المطلب محمود ، دراسات في الاستثمار السياحي وابعاده الاقتصادية مع اشارة خاصة للعراق ، رسالة ماجستير ، جامعة بغداد، كلية الادارة والاقتصاد ، ١٩٩٦ .
٣٧. الدباغ ، اسماعيل محمد علي ، الاستثمار السياحي واثره على التنمية الاقتصادية في العراق للفترة من ١٩٦٨-١٩٧٩ مع التركيز على القطاع الاشتراكي ، رسالة ماجستير ، كلية الادارة والاقتصاد ، جامعة بغداد ، ١٩٨٢ .
- 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 , 20th , Edt. Madrid 2000 .