مجلة تنمية الرافدين

اسم المقال: تحليل جدوى إنشاء مشروع متنزه الموصل السياحي
اسم الكاتب: وسن دريد ذنون العون، مصطفى فاضل حمادي
رابط ثابت: https://political-encyclopedia.org/index.php/library/3806
تاريخ الاسترداد: 2026/11/03 01:36 +03

الموسوعة السياسيّة هي مبادرة أكاديمية غير هادفة للربح، تساعد الباحثين والطلاب على الوصول واستخدام وبناء مجموعات أوسع من المحتوى العلمي العربي في مجال علم السياسة واستخدامها في الأرشيف الرقمي الموثوق به لإغناء المحتوى العربي على الإنترنت.
لمزيد من المعلومات حول الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political، يرجى التواصل على info@political-encyclopedia.org

استخدامكم لأرشيف مكتبة الموسوعة السياسيّة - Encyclopedia Political يعني موافقتك على شروط وأحكام الاستخدام المتاحة على الموقع https://political-encyclopedia.org/terms-of-use

تم الحصول على هذا المقال من موقع مجلة تنمية الرافدين كلية الإدارة والاقتصاد / جامعة الموصل ورفده في مكتبة الموسوعة السياسيّة مستوفياً شروط حقوق الملكية الفكريّة ومتطلبات رخصة المشاع الإبداعي التي ينضوي المقال تحتها.

Journal of
TANMIYAT AL-RAFIDAIN
(TANRA)
A scientific, quarterly, international, open access, and peer-reviewed journal

Vol. 41 , No. 136
Dec. 2022

© University of Mosul | College of Administration and Economics, *Mosul, Iraq.*

TANRA retains the copyright of published articles, which is released under a "Creative Commons Attribution License for CC-BY-4.0" enabling the unrestricted use, distribution, and reproduction of an article in any medium, provided that the original work is properly cited.

Citation: AL– Own, Wassn D., Hammadi, Mustafa F., (2022). "Feasibility Analysis of The Establishing Mosul Tourist Park Project". ***TANMIYAT AL-RAFIDAIN***, 41(136), 192 -211, https://doi.org/10.33899/tanra.2020.165650

P-ISSN: 1609-591X
e-ISSN: 2664-276X
tanmiyat.mosuljournals.com

Research Paper

Feasibility Analysis of The Establishing Mosul Tourist Park Project

Wassn D. AL– Own [1], Mustafa F. Hammadi [2]
[1&2]College of Administration and economics/ Mosul University.

Corresponding author: Wassn Dureayd AL– Own, College of Administration and economics/ Mosul University.
wassn.20bap119@student.uomosul.edu.iq

DOI: https://doi.org/10.33899/tanra.2022.176215

Article History: *Received*: 15/4/2022; *Revised*:1/5/2022; *Accepted*: 11/5/2022; *Published*: 1/12/2022 .

Abstract

*The tourism sector is one of the basic sectors of the economy of any country because it achieves economic and social benefits and achieves important goals. The (Al-Mosul Tourist Park) project is one of the tourism projects that have been feasibility study for it, as it seeks to create multiple groups and a variety of purposes and tasks. The total area of the project is (62500 square meters equivalent to 25 dunums) and with an invested capital of (26,200) million dinars (ie twenty-six billion and two hundred million Iraqi dinars), the project is located in the forest area in the city of Mosul near the third bridge in the left of the city, as the study aims to: Establishing an integrated project as much as possible that serves the city and contributes to its development in several respects, in addition to providing entertainment facilities in it; That is to find out whether the establishment of this project will achieve economic feasibility or not? The problem of the study is also focused on the enormity and breadth of the project, as it needs a lot of data and information, and obtaining it requires consulting many experienced people with different specializations, which requires great effort during the feasibility study. The study relied on descriptive and analytical approaches by collecting information in the field and then analyzing it according to the criteria for studying the feasibility of economic projects. The study reached conclusions, the most important of which is that the project achieves economic feasibility from the point of view of commercial profitability criteria, whether it uses current value transactions in its accounts or not using these transactions. The study suggested that it is possible to establish the project as it achieves financial feasibility (achieving good returns for the investor) and from an environmental point of view by adding it aesthetically and from an economic point of view by adding a project at the regional and national levels and increasing the urban and urban development in the country and providing it with new job opportunities.***

Keywords
Feasibility study, Mosul Tourist Park, present value.

مجلة

تنمية الرافدين

(TANRA): مجلة علمية، فصلية، دولية، مفتوحة الوصول، محكمة.

المجلد (٤١)، العدد (١٣٦))، كانون الأول ٢٠٢٢

© جامعة الموصل | كلية الإدارة والاقتصاد، الموصل، العراق.

تحتفظ (TANRA) بحقوق الطبع والنشر للمقالات المنشورة، والتي يتم إصدارها بموجب ترخيص (Creative Commons Attribution) لـ (CC-BY-4.0) الذي يتيح الاستخدام، والتوزيع، والاستنساخ غير المقيد وتوزيع للمقالة في أي وسيط نقل، بشوط اقتباس العمل الأصلي بشكل صحيح.

الاقتباس: العون، وسن دريد ذنون، مصطفى فاضل حمادي (٢٠٢٢). "تحليل جدوى إنشاء مشروع مُتنزّه الموصل السياحي" ***تنمية الرافدين***، ٤١ (١٣٦)، ١٩٢-٢١١،

https://doi.org/10.33899/tanra.2020.165650

P-ISSN: 1609-591X
e-ISSN: 2664-276X
tanmiyat.mosuljournals.com

ورقة بحثية

تحليل جدوى إنشاء مشروع مُتنزّه الموصل السياحي

وسن دريد ذنون العون[١]، مصطفى فاضل حمادي[٢]

[١&٢]جامعة الموصل، كلية الإدارة والاقتصاد، قسم الاقتصاد.

المؤلف المراسل: وسن دريد ذنون العون – جامعة الموصل، كلية الإدارة والاقتصاد، قسم الاقتصاد
wassn.20bap119@student.uomosul.edu.iq

DOI: https://doi.org/10.33899/tanra.2022.176215

تاريخ المقالة: *الاستلام:* ٢٠٢٢/٤/١٥؛ *التعديل والتنقيح:* ٢٠٢٢/٥/١؛ *القبول:* ٢٠٢٢/٥/١١؛ *النشر:* ٢٠٢٢/١٢/١.

المستخلص

يعتبر القطاع السياحي من القطاعات الأساسية لاقتصاد أي دولة لما يُحقق من مزايا اقتصادية واجتماعية وتحقيق أهداف مهمة ، و يُعُّد مشروع (مُتنزّه المَوصِل السياحي) أحد المشاريع السياحية التي تم دراسة جدوى له ، إذ يسعى لإنشاء مجاميع متعددة ومتنوعة الأغراض والمهام ، تبلغ مساحة المشروع الكلية (62500) متر مربع (بما يعادل 25 دونم) ورأس مال مستثمر بمقدار (26200) مليون دينار (أي ستة وعشرون مليار ومئتي مليون دينار عراقي) ، يقع المشروع في منطقة الغابات في مدينة الموصل بالقرب من الجسر الثالث في أيسر المدينة ، إذ تهدف الدراسة إلى إنشاء مشروع متكامل قدر الامكان يخدم المدينة، ويسهم في تطورها من عدة نواحٍ، فضلًا عن توفير الوسائل الترفيهية فيها ؛ ذلك لمعرفة هل أن إقامة هذا المشروع سيحقق جدوى اقتصادية ام لا ؟ كما تتركز مشكلة الدراسة في ضخامة المشروع واتساعه، بذلك فهو يحتاج إلى الكثير من البيانات والمعلومات وأن الحصول عليها يتطلب استشارة العديد من أصحاب الخبرة وذوي اختصاصات مختلفة ، الامر الذي يلزم فيه الجهد الكبير أثناء دراسة الجدوى. اعتمدت الدراسة على المنهجين الوصفي والتحليلي من خلال جمع المعلومات ميدانيًا ثم تحليلها وفق المعايير الخاصة بدراسة جدوى المشاريع الاقتصادية. توصلت الدراسة إلى استنتاجات أهمها ، أن المشروع يحقق جدوى اقتصادية من وجهة نظر معايير الربحية التجارية سواء التي تستعمل معاملات القيمة الحالية في حساباتها ام التي لا تستعمل هذه المعاملات. اقترحت الدراسة أنه بالامكان إقامة المشروع، لأنه يحقق جدوى من الناحية المالية (تحقيق عوائد جيدة للمستثمر) ومن الناحية البيئية بإضافته الجمالية ومن الناحية الاقتصادية من خلال إضافة مشروع على المستوى الأقليمي والوطني وزيادة التطور الحضري والعمراني في البلد وتوفره لفرص عمل جديدة.

الكلمات المفتاحية:

دراسة الجدوى، متنزه الموصل السياحي، القيمة الحالية.

المقدمة

تحظى دراسات الجدوى باهتمام جميع المستثمرين سواء كان خاصاً أم عاماً، كما أنها تستحوذ على اهتمام العديد من الجهات مثل المصارف والمؤسسات المالية والحكومية، فالمستثمر يروم معرفة مدى الأرباح التي سوف تتحقق من هذا المشروع وما هي المخاطر المترتبة عليه، كما أنه عند تقديم المستثمر لمشروعه إلى الجهات الحكومية للحصول على الموافقات على اقامة مشروعه تطالبه بدراسة جدوى لهذا المشروع لمعرفة تأثيراته على المجتمع، والشيء نفسه عندما يقدم طالب الائتمان على القروض فان المؤسسة المالية تطالبه بالدراسة لمعرفة مدى امكانية المستثمر على الايفاء بالقروض مع فوائدها، فهي أصبحت أحد الأساليب للتعرف على الجدارة المالية للمستثمر. لذلك فان دراسة الجدوى عصب الحياة بالنسبة لكل المشاريع.

أهمية الدراسة

تتضح أهمية الدراسة من بيان جدوى إنشاء مشروع متنزه الموصل السياحي، والذي سوف يكون أحد المشاريع الحيوية والمساهمة في تحسين البيئة الاستثمارية في المدينة في حالة قبوله، كما أنَّ هذا المشروع سوف يحقق أهدافاً اجتماعية وبيئية، فضلاً عن الأهداف الاقتصادية إذا ما حقق جدوى.

مشكلة الدراسة

تكمن مشكلة الدراسة في ضخامة المشروع واتساعه، فهو بذلك يحتاج إلى الكثير من البيانات والمعلومات وأنَّ الحصول عليها يتطلب استشارة العديد من أصحاب الخبرة وذوي اختصاصات مختلفة ، الامر الذي يلزم فيه الجهد الكبير أثناء دراسة الجدوى ، وبما أنَّ البيانات متوقعة وتخضع لعدم التأكد واللايقين ؛ لذا لا بد من توخي الحذر والدقة في جمعها.

هدف الدراسة

إنَّ الهدف من هذه الدراسة هو تطبيق دراسة الجدوى الاقتصادية بكل خطواتها لمشروع متنزّه الموصل السياحي ، ذلك للتوصل إلى قرار بإنشاء المشروع أو رفضه بحسب نتائج الدراسة وفق المعايير الخاصة بدراسات الجدوى الاقتصادية للمشاريع .

فرضية الدراسة

تنطلق الدراسة من فرضية مفادها أَنَّ مشروع متنزه الموصل ذو جدوى اقتصادية وأنه سيخدم المدينة من خلال توفيره للمناخ البيئي الجيد وتوفيره لوسائل الترفيه وبشكل جديد في المدينة الامر الذي يحقق نتائج إيجابية في دراسة الجدوى الاقتصادية .

منهجية الدراسة

اعتمدت الدراسة على المنهجين الوصفي و التحليلي من خلال جمع المعلومات ميدانياً ثم تحليلها وفق المعايير الخاصة بدراسة جدوى المشاريع الاقتصادية .

الإطار العام للدراسة

من أجل الوصول إلى هدف الدراسة واختبار فرضيتها فقد جاءت دراسة (تحليل جدوى إنشاء مشروع مُتنزّه الموصل السياحي) متضمنة مبحثين، فضلاً عن استنتاجات ومقترحات. تناول المبحث الأول الإطار المفاهيمي لدراسة الجدوى الاقتصادية للمشروعات في مطلبين، تضمن الأول مفهوم المشروع الاقتصادي ، واحتوى الثاني مفهوم دراسة الجدوى الاقتصادية. أما المبحث الثاني فقد شمل الإطار العملي للدراسة في مطلبين انبرى الأول للنبذة المختصرة عن مشروع متنزّه الموصل السياحي ، أما الثاني فقد تناول تطبيق معايير الربحية التجارية على مشروع متنزّه الموصل السياحي.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لدراسة الجدوى الاقتصادية

لفهم دراسة الجدوى لابد من تحديد معنى بعض المصطلحات التي تخص هذه الدراسة التي هي:

المطلب الأول: مفهوم المشروع الاقتصادي: هو فكرة مقترنة باستخدام الموارد الاقتصادية بطرق محددة لمدة زمنية قادمة لتحقيق هدف ما أو مجموعة من الأهداف ، وشرط القبول أن تكون عوائده أكبر من تكاليفه الكلية (Tamjeddine,2019,6) . كما أنه قرار استثماري يهدف إلى تحقيق الربح المادي بالنسبة للقطاع الخاص أو تحقيق هدف اجتماعي بالنسبة للقطاع العام (Kadawi,2008,9). فالمشروع يعبر عن فكرة مقترحة مقترنة باستثمار جزء من الأموال لتحقيق عوائد مالية أو اقتصادية أو اجتماعية (Arafa,2011,171) .

تعرف منظمة (UNDIO) المشروع على أنه فرصة استثمارية مقترحة تهدف إلى إنشاء أو توسيع أو تطوير الفكرة الاستثمارية من أجل زيادة انتاج السلع والخدمات خلال مدة زمنية محددة (Al-Jubouri,2013,2).

يُلاحظ أن المشروع الاقتصادي مهما تعددت مفاهيمه فهو يتمتع بهدفين أساسين هما تحقيق أقصى عوائد أو أعلى الإيرادات خلال مُدّة زمنية قادمة بعَدِّهِ هدفاً أساساً لأي مشروع ، والهدف الثاني هو الاستخدام الامثل للموارد المالية والمادية والبشرية والسعي للمزج فيما بينها لغرض نجاح المشروع وبكلفة قليلة .

يتضح مما سبق أن المشروع الاقتصادي هو اقتراح لفكرة معينة تخضع للدراسة والتقييم، مما يفرض عليه احتمالية القبول أو الرفض ، كما أنَّ تحديد الهدف من إقامة أي مشروع تُعَّد بدايةً له ، كما أنه سوف يكون جزءاً من بيئة يعيش فيها يتأثر ويؤثر بها ، لذا لابد من دراسته في ظل هذه الظروف التي تتسم بالمخاطرة وعدم التأكد لذا يتطلب جهوداً للتغلب عليها لتحقيق الأهداف المرجوّة من المشروع المقترح ، وتجدر الاشارة إلى إمكانية خلق استثمار جديد أو السعي وراء تطوير استثمار أو حتى تغيير مساره نحو الأفضل كما أنَّ الإيرادات المتحققة منه تعود بالفائدة لكلا الجانبين المادي والاجتماعي لاقتصاد البلد الذي سيقام فيه المشروع .

إن إقامة المشاريع السياحية الخدمية في البلد تسهم وبشكل رئيس في سد النقص لحاجة أفراد المجتمع في المدينة على وجه الخصوص من خلال توفير الأماكن والوسائل الترفيهية ، كذلك إسهامها في رفع المستوى

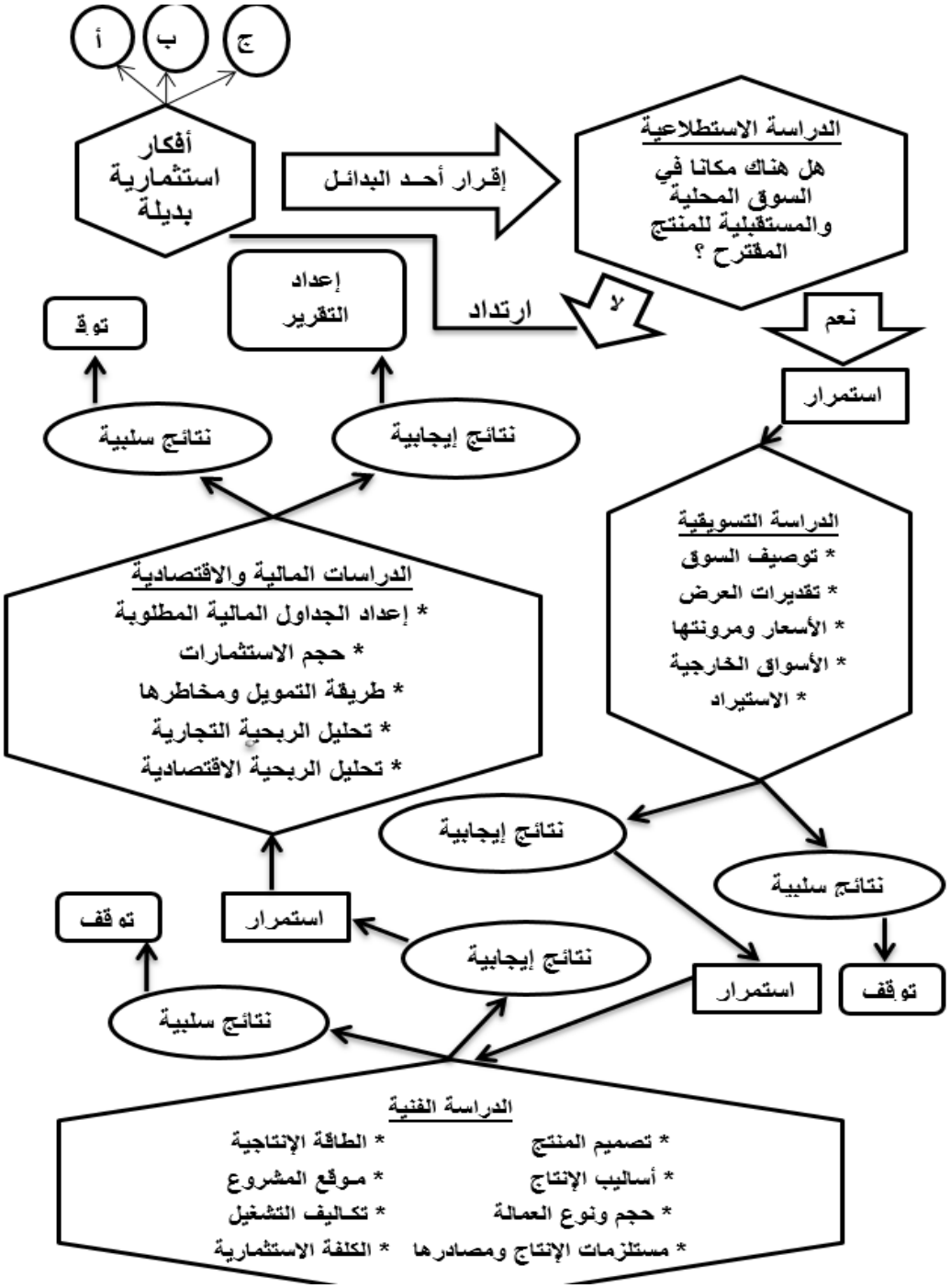
الاجتماعي والاقتصادي للمدينة وسكانها بتقديمه المشاريع الخدمية والوسائل الترفيهية من خلال إتاحة فرص عمل جديدة فضلاً عن التقليل من المشاريع ذات النوعية الرديئة عن طريق إيجاد المنافسة القوية التي تعمل على جذب الزبون نحو الخدمة الجيدة علاوة على الأثر الإيجابي الذي سينعكس على أفراد المجتمع من خلال المشاريع الجيدة في المدينة .

المطلب الثاني: مفهوم دراسة الجدوى: تعني لغوياً إلى المنفعة والصلاحية ، فمن خلالها تتحدد صلاحية المشروع من عدمه، فمن خلال هذه الدراسة يتم اتخاذ القرار بتبني المشروع وتنفيذه أو عدم تبنيه في حال عدم صلاحيته (Fayed,2011,3). كما أنها دراسة علمية شاملة لكل جوانب المشروع المقترح (الجوانب القانونية، التسويقية، المالية، الفنية والبيئية) والتي يتم من خلالها اتخاذ القرار بقبول المشروع أو رفضه وفقاً لأهداف معينة محددة مسبقاً (Shaker,1996,30) .

إن الغاية من دراسة الجدوى هدفان ، الأول هو تحديد المشاريع التي تحقق أرباحاً (العوائد أعلى من التكاليف) سواء كانت مادية أو اجتماعية أو كليهما معاً. الثاني ترتيب المشاريع بحسب أولويتها (أي ترتيب المشاريع من أعلى أرباح إلى الادنى.

يوضح الشكل الآتي مفهوم دراسات الجدوى الاقتصادية وارتباطها بالأفكار الاقتصادية والدراسات المحيطة بظروف المشروع ومسؤولية القبول أو الرفض :

شكل (١): خطوات دراسة الجدوى



source: Attia, Khalil Mohamed Khalil, 2008, Economic Feasibility Studies, Volume 1, Center for the Development of Graduate Studies and Research, Faculty of Commerce, Assiut University, Cairo.

يتبين من الشكل السابق أن دراسة الجدوى لأي مشروع جديد تتكون من جزءين أساسين هما:

الأول

١ – توصيف أولي لفكرة الاستثمار داخل إطار محدد من الأفكار الاستثمارية البديلة وما يرتبط بها من إعداد لدراسات استطلاعية وبيئية للبدائل المطروحة .

٢ – التصدي لإعدادات دراسات الجدوى الاقتصادية لأفضل بدائل تم تحديدها من خلال نتائج المرحلة الأولى، إذ تتكون من عدد من الدراسات المتخصصة التابعة أو الناتجة من مراحل متتابعة ومتداخلة وهي :

أولاً – الدراسة التسويقية .

ثانياً – الدراسة الفنية .

ثالثاً – الدراسة المالية والاقتصادية .

رابعاً – إعداد التقرير النهائي للدراسة .

ويتمثل **الثاني:** من مجموعة من الدراسات المتداخلة والمترابطة مع بعضها ومن خلالها يتم ما يأتي :

١ – في نهاية كل مرحلة يتم اتخاذ قرار بالاستمرار أو التوقف .

٢ – النتائج في كل مرحلة تمثل مدخلا للمرحلة التي تليها .

٣. – أي خطأ يحدث في أثناء إعداد المرحلة سينعكس بصورة مباشرة على المرحلة القادمة .

كما أنَّهُ من غير المقبول أن يتولى خبير واحد إعداد دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروع معين في جميع مراحله ، إذ يتطلب ضرورة توزيع الدراسات على عدد من الخبراء يعمل كل خبير في مجال تخصصه ، مع ضرورة الحرص على الترتيب المنطقي عند إعداد دراسة الجدوى، إذ يتوجب أن تكون البداية بإعداد الدراسة التسويقية، ثم الفنية فالدراسة المالية والدراسة الاقتصادية وصولاً للتقييم ثم القرار النهائي .

المبحث الثاني: الإطار العملي للدراسة

في هذا المبحث سيتم قياس مدى جدوى المشروع المقترح لمنتزه الموصل السياحي المقدم من قبل هيئة استثمار نينوى ، وتم تقسيمه على مطلبين: الأول النبذة المختصرة عن المشروع والثاني تطبيق معايير الربحية التجارية.

المطلب الأول: نبذة مختصرة عن مشروع متنزه الموصل السياحي

يقع المشروع داخل مدينة الموصل في الساحل الأيسر للمدينة وعلى ضفاف نهر دجلة، تحديداً في منطقة الغابات بالقرب من الجسر الثالث بمجمل مساحة تبلغ (٦٢٥٠٠) متر مربع بما يعادل (٢٥ دونمًا) ، ويُعَدُّ من المشاريع ذات الطاقات الكبيرة والإمكانات المادية الواسعة والنادرة في المحافظة والذي سيضفي الطابع العمراني الحديث للمدينة، وكذلك يمكن أن يسهم في تحقيق بيئة نظيفة، فضلاً عن التنمية الاجتماعية الخاصة بمحافظة نينوى على وجه الخصوص.

مشروع متنزه الموصل السياحي يحتوي على العديد من الفعاليات التي تتضمن مجاميعاً سياحية وترفيهية وخدمية متنوعة والتي تهدف لتحقيق مستوى من الرفاهية لأفراد مدينة الموصل، ويتميز مشروع متنزه الموصل السياحي عن غيره من المشاريع القائمة فيها بمساحته الواسعة التي سيتحقق من خلالها تحسين المناخ البيئي من الناحية الصحية والواجهة الحضرية للمدينة .

مبررات إقامة المشروع :

١ . يتوقع أن يسهم المشروع في زيادة الدخل للمستثمر .

٢ . ازدهار ونشاط حركة السياحة في المدينة .

٣ . زيادة التطور الحضاري وازدهار الحركة العمرانية .

٤ . الحد من البطالة من خلال توفير فرص العمل .

٥ . الحد أو التقليل من التلوث البيئي .

٦ . خلق المنافسة ، الأمر الذي يدفع أصحاب رؤوس الأموال للتوجه نحو المشاريع الخدمية، الامر الذي يزيد من الناتج المحلي .

٧ . إسهام المشروع في زيادة المعروض من تلك الخدمات ؛ لأنه سيكون من المشاريع ذات الطاقة الكبيرة والمهمة في الاقتصاد الوطني .

٨ . سد النقص في مناطق التنزه والسياحة في المدينة .

فيما يأتي خارطة توضح مشروع متنزّه الموصل السياحي :

شكل (٢): خارطة مشروع مُتنزّه الموصل السياحي



The map was executed by the architect Abdel-Ilah , Othman Imad and the architect Al-Nuaimi, Lama Adib Hussein.

المطلب الثاني: تطبيق معايير الربحية التجارية

تناول هذا المطلب الجانب التطبيقي لمشروع متنزه الموصل السياحي من خلال البحث عن البيانات والمعلومات الخاصة بالمشروع ميدانيا والتي تمت عن طريق المقابلات الشخصية مع المقاولين والمهندسين والفنيين والعمال والزيارات لدوائر الدولة منها مديرية بلدية الموصل وهيئة استثمار نينوى وهيئة التخطيط والعمران، واستنادا لذلك ووفق البيانات التي تم الحصول عليها تم تقدير كافة البيانات والمعلومات والمجاميع الخاصة بالمشروع وفق الأسعار المماثلة في مدينة الموصل لسنة (2022) ، مع ضرورة الاشارة إلى اعتماد سعر الصرف للدولار الامريكي بقيمة (148) ألف دينار عراقي، و كذلك سعر الفائدة البالغ (4 %) بحسب ما نُشر عن البنوك التجارية والأسواق المالية العراقية.

قبل البدء بتطبيق معايير الربحية التجارية لابد من حساب التكاليف الثابتة والتكاليف التشغيلية وكما يأتي:

١ . التكاليف الثابتة

إن المدة المقدرة لإنشاء المشروع وايصاله إلى التشغيل قدرت بسنتين ، والتكاليف الثابتة للمشروع يوضحها الجدول الآتي :

جدول (١): التكاليف الثابتة لمشروع مُنتزّه الموصل السياحي

	التفاصيل والأبنية	الملاحظات	المساحة متر مربع	التكاليف (مليون دينار)			
				البناء	التجهيز	التأثيث	الكلفة الكلية
1	فندق سياحي	خمسة طوابق لكل طابق (1200م) + (1000م) ممرات لتكون المساحة الكلية للبناء 7000 م	2,200	1,000	600	600	2200
2	برج ومطعم	ارتفاع البرج 25 م	600	800	350	400	1550
3	قاعة رياضية + مسبح مغلق + مركز تجميل	لكل كتلة (300 م) + (100م) ممرات	1000	500	400	550	1450
4	منازل سياحية	لكل منزل (100م) , عدد المنازل (50) وممرات (1000م)	6000	600	400	400	1400
5	مسجد		500	400	100	150	650
6	مركز تسوق	عدد الطوابق 2	2000	600	550	500	1650
7	قاعة للمناسبات والمؤتمرات		1300	160	150	150	460
8	مدينة العاب ترفيهية	داخلية مغلقة وخارجية مع غرف للحراسة والادارة	10000	600	2000	350	2950
9	موقف سيارات	عدد (4) طوابق	3000	900	350	100	1350
10	دافورة راقصة		2500	350	400	400	1150
11	مسرح خارجي مكشوف		2000	600	250	100	950
12	ملاعب		2100				
		ملعب كرة السلة (500 م)		100	50	50	200
		ملعب كرة القدم (1000 م)		250	50	50	350
		ملعب كرة التنس (600 م)		100	50	50	200
13	حدائق واكشاك ومساحات خضراء وشوارع	بكلفة (50 الف) للمتر المربع الواحد	25300				1265
14	كهرباء للتجهيز المشروع	1000 KVA					100
15	مولدة MG 1	1000 KVA					150
16	سياج خارجي وبوابات	على محيط المشروع المقدر ب (3500م) بكلفة (50 ألف للمتر					175
17	تلفريك	عدد(40عربة) تكفي الواحدة (8) أشخاص	4000				8000
	المجموع		62500				26200

المصدر : من إعداد الباحثين بالاعتماد على السجل الخاص بالمستثمرين والمهندسين والمقاولين .

٢ . التكاليف التشغيلية :

تم تقدير التكاليف التشغيلية المتضمنة الرواتب وأُجور العمال والماء والكهرباء وتكاليف صيانة المشروع كما في الجدول الآتي :

جدول (٢): التكاليف التشغيلية المتوقعة لمشروع مُتنزّه الموصل السياحي

	التفاصيل	الملاحظات	العدد	مليون دينار		
				الاستحقاق	الكلفة الشهرية	التكاليف السنوية
1	عمال غير ماهرين	المنظفين	15	0.40	6	72
2	عمال ماهرين	الحرفيين	5	0.60	3	36
3	مهندسين		4	0.90	3.60	43.2
4	فنيين	كهرباء , نجارة , سباكة	5	0.50	2.50	30
5	عناصر الادارة	تضم المدير والمعاون والموظفين				
	المدير		1	1	1	12
	المعاون		2	0.85	1.70	20.4
	الاداريين والموظفين		4	0.50	2	24
6	المحاسبين		3	0.80	2.40	28.8
7	سائقي سيارات خدمة المشروع		2	0.40	0.80	9.6
8	موظفي الامن		20	0.40	8	96
9	ورشة صيانة وادوات احتياطية				0.50	6
10	كهرباء 1000 KvA	زيوت ووقود وصيانة (4500 أمبير)			5	60
11	ماء صافي	استهلاك الماء (50) الف لتر/ اليوم		1	1	12
12	ايجار ارض المشروع	تؤخذ بالمساطحة مع البلدية لـ (25) سنة ومتوقع ايجارها بقيمة 3 مليون للدونم بمجموع {26 دونم} (25 دونم) في الساحل الأيسر و(1 دونم) في الساحل الأيمن				78
	المجموع				37.50	528

المصدر : من إعداد الباحثين بالاعتماد على السجل الخاص بالمستثمرين والمهندسين والمقاولين .

٣ . الإيرادات المتوقعة :

تم حساب الإيرادات على أساس نمط الإيجار السنوي بالمزايدة لبعض بنود الإيرادات وبعضها الآخر يتولى المستثمر (أو صاحب المشروع) إدارتها وتشغيلها وتحصيل الإيرادات منها وكما في الجدول الآتي :

جدول (٣): الإيرادات المتوقعة لمشروع مُتنزّه الموصل السياحي

	التفاصيـــل	الملاحظـــــــــات	الايراد اليومي (دينار)	(مليون دينار)	
				الايراد الشهري	الايراد السنوي
1	قاعة المناسبات			25	300
2	مركز التسوق			25	300
3	الفندق السياحي			30	360
4	قاعة التدريب الرياضية		60,000	1.8	21.6
5	المسبح المغلق		60,000	1.8	21.6
6	المركز التجميلي			15	180
7	الاكشاك	عدد الاكشاك 40 , إيجار كل كشك 10 الف في اليوم	400,000	12	144
8	منازل سياحية	ايجار يومي لكل منزل 75 الف على فرض 35 منزل يتم تأجيره يومياً	2,625,000	78.75	945
9	الملاعب الرياضية			3.5	42
10	المطعم + البرج		1,000,000	30	360
11	مدينة العاب	بطاقة بقيمة (5 الف) للشخص الواحد	1,000,000	30	360
12	التلفريك	للشخص البالغ 5 الف , مدة تشغيل 10 ساعات , 40عربة , بفرض 4 اشخاص في العربة الواحدة	8,000,000	240	2,880
	المجموع			**492.85**	**5914.20**

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على السجل الخاص بالمستثمرين والمهندسين والمقاولين .

بعد إتمام كافة الحسابات للتكاليف والإيرادات يتم تحويلها إلى قيم حالية وذلك بضربها بمعاملات الخصم عند سعر خصم معين ، إن سعر الخصم المستعمل في هذه الدراسة هو (7.5%) وهو السعر المعتمد في العراق بدراسات الجدوى، ويتم حساب القيم الحالية للإيرادات والتكاليف التشغيلية على طول عمر المشروع المقدر بـ (25) سنة كما في الجدول الآتي :

جدول (٤): الإيرادات والتكاليف التشغيلية السنوية بالقيمة الحالية عند سعر خصم (٧.٥٪)

السنوات	الايرادات السنوية	التكاليف التشغيلية السنوية	معاملات الخصم عند سعر خصم 7.5%	القيمة الحالية للايرادات السنوية	القيمة الحالية للتكاليف التشغيلية السنوية
1	–	78	0.93	–	72.54
2	–	78	0.865	–	67.47
3	5914.2	528	0.805	4760.931	425.04
4	5914.2	528	0.749	4429.7358	395.472
5	6209.91	554.4	0.697	4328.30727	386.4168
6	6209.91	554.4	0.648	4024.02168	359.2512
7	6209.91	554.4	0.603	3744.57573	334.3032
8	6209.91	554.4	0.561	3483.75951	311.0184
9	6209.91	554.4	0.522	3241.57302	289.3968
10	6520.4055	582.12	0.485	3162.396668	282.3282
11	6520.4055	582.12	0.451	2940.702881	262.53612
12	6520.4055	582.12	0.42	2738.57031	244.4904
13	6520.4055	582.12	0.391	2549.478551	227.60892
14	6520.4055	582.12	0.363	2366.907197	211.30956
15	6846.425775	611.226	0.338	2314.091912	206.594388
16	6846.425775	611.226	0.314	2149.777693	191.924964
17	6846.425775	611.226	0.292	1999.156326	178.477992
18	6846.425775	611.226	0.272	1862.227811	166.253472
19	6846.425775	611.226	0.253	1732.145721	154.640178
20	7188.747064	641.7873	0.235	1689.35556	150.8200155
21	7188.747064	641.7873	0.219	1574.335607	140.5514187
22	7188.747064	641.7873	0.204	1466.504401	130.9246092
23	7188.747064	641.7873	0.189	1358.673195	121.2977997
24	7188.747064	641.7873	0.176	1265.219483	112.9545648
25	7188.747064	641.7873	0.164	1178.954518	105.2531172
المجموع	**152844.5888**	**13801.4538**		**60361.4018**	**5528.874119**
المعدل	6645.416903	552.058152			

المصدر: الجدول من إعداد الباحثين بالاعتماد على الجداول السابقة .

بعد أن تم حساب كافة التكاليف والإيرادات بالقيم المتوقعة والقيم الحالية يتم تطبيق معايير دراسة الجدوى على النحو الآتي :

أولاً : تطبيق المعايير التي لا تعتمد على التفضيل الزمني في حساباتها

تتضمن هذه المعايير اثنين من المعايير هما:

١- معيار معدل العائد البسيط (نسبة الربح السنوي)

يتم حساب هذا المعيار من خلال قسمة الربح السنوي بالقيمة المتوقعة على التكاليف الاستثمارية وضرب الناتج في 100 كما يأتي :

$$\text{معدل العائد البسيط (نسبة الربح السنوي)} = \frac{\text{معدل الربح السنوي المتوقع}}{\text{التكاليف الاستثمارية}} * 100 \ \%$$

$$= \frac{6093.358751}{26200} * 100$$

$$= ٢٣.٢٥٧ \ \%$$

بما أن معدل العائد البسيط (نسبة الربح السنوي) والبالغة (٢٣.٢٥٧ %) أعلى من سعر الفائدة البالغة (٤ %) فإن المشروع مقبول ، كما أنه يحقق عائداً كبيراً نسبياً .

٢- معيار فترة الاسترداد

تحسب من خلال قسمة التكاليف الاستثمارية على معدل الربح السنوي بالقيمة المتوقعة وكما يأتي :

$$\text{فترة الاسترداد} = \frac{\text{التكاليف الاستثمارية}}{\text{معدل الربح السنوي المتوقع}}$$

$$= \frac{26200}{6093.358751}$$

$$= ٤.٢٩٩٨ \ \text{سنة}$$

مما يعني أن المشروع سوف يسترد امواله في أربع سنوات وثلاثة أشهر وعشرة أيام تقريباً.

ثانياً : تطبيق المعايير التي تعتمد على التفضيل الزمني في حساباتها

تستخدم هذه المعايير معاملات الخصم لتحويل التدفقات من قيم متوقعة إلى قيم حالية، وهذه المعايير هي:

١ – معيار صافي القيمة الحالية للعائد

تتكون القيمة الحالية للعوائد من جزءين يتكون الأول: من عائد النشاط الذي يساوي (القيمة الحالية للإيرادات – القيمة الحالية للتكاليف التشغيلية) والجزء الثاني: يتكون من القيمة الحالية للأنقاض ، ويمكن حساب القيمة المتوقعة للأنقاض من خلال الآتي :

التكاليف الاستثمارية × ١٥ %

٢٦٢٠٠ × ٠.١٥

٣٩٣٠ = القيمة المتوقعة للأنقاض

القيمة الحالية للأنقاض تحسب من خلال ضرب القيمة المتوقعة للأنقاض في معامل خصم السنة الأخيرة وكما يأتي :

٣٩٣٠ × ٠.١٦٤

٦٤٤.٥٢ = مليون دينار القيمة الحالية للأنقاض

يمكن حساب صافي القيمة الحالية للعائد من خلال طرح التكاليف الثابتة بالقيمة الحالية من صافي مجموع الإيرادات بالقيمة الحالية وكما يأتي :

صافي القيمة الحالية للعائد = صافي مجموع الإيرادات بالقيمة الحالية – قيمة التكاليف الاستثمارية

إذ إنَّ :

صافي مجموع الإيرادات بالقيمة الحالية = (مجموع الإيرادات الحالية – مجموع التكاليف التشغيلية الحالية) + القيمة الحالية للأنقاض

$$= (60361.40184 - 5528.874119) + 644.52$$
$$= 55477.04772$$

صافي القيمة الحالية للعائد = صافي مجموع الإيرادات بالقيمة الحالية – قيمة التكاليف الاستثمارية

$$= 55477.04772 - 26200$$
$$= 29277.04772 \text{ مليون دينار}$$

اذن المشروع مقبول ؛ لأنَّ قيمة صافي القيمة الحالية للعائد موجبة ، أي : إنَّ المشروع سيحقق أرباحاً مقدارها (٢٩٢٧٧.٠٤٧٧٢) مليون دينار على مدى عمر المشروع.

٢ – معيار القيمة الحالية للعائد / التكاليف الاستثمارية الأولية

يتم حساب قيمة هذا المعيار من خلال قسمة القيمة الحالية لصافي مجموع الإيرادات بالقيمة الحالية على قيمة التكاليف الاستثمارية الأولية وعلى النحو الآتي :

$$= \frac{\text{صافي مجموع الإيرادات بالقيمة الحالية}}{\text{التكاليف الاستثمارية الأولية}}$$
$$= \frac{55477.04772}{26200}$$
$$= 2.117 \text{ مليون دينار}$$

معنى ذلك أنَّ كل وحدة نقدية واحدة تنفق على المشروع سوف يأتي ما يقابلها(2.117) وحدة نقدية ؛ لذا فإنَّ المشروع مقبول كون النتيجة أعلى من (١) .

٣ – معيار صافي القيمة الحالية للعائد / الكلفة الاستثمارية

يتم حساب قيمة هذا المعيار من خلال قسمة ناتج صافي القيمة الحالية للعائد على التكاليف الاستثمارية وكالآتي :

$$\text{معيار صافي القيمة الحالية للعائد على / الكلفة الاستثمارية} = \frac{\text{صافي القيمة الحالية للعائد}}{\text{التكاليف الاستثمارية}}$$
$$= \frac{29277.04772}{26200}$$
$$= 1.117 \text{ مليون دينار}$$

معنى ذلك أنَّ كل وحدة نقدية تنفق على المشروع سوف تحقق أرباحاً مقدارها(١.١١٧٤) وحدة نقدية ؛ لذلك فإن المشروع مقبول كون النتيجة موجبة ؛ أي : يحقق أرباحاً .

٤ – معيار العائد السنوي المخصوم

يتم حساب هذا المعيار من خلال ضرب صافي القيمة الحالية في قيمة معامل استرجاع رأس المال ، والتي يتم حسابه من خلال قانونه و على النحو الآتي :

$$rr = \frac{r\ (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

$$rr = \frac{0.075\ (1+0.075)^{25}}{(1+0.075)^{25} - 1}$$

$$rr = \frac{0.075\ (6.098339613)}{5.098339613}$$

$$rr = \frac{0.457375471}{5.098339613}$$

$$rr = 0.089$$

معيار العائد السنوي المخصوم = قيمة معامل استرجاع رأس المال × صافي القيمة الحالية للعائد

$$= 29277.04772 * 0.0897$$

= ٢٦٢٦.١٥١١٨ مليون دينار

بما أنَّ قيمة ناتج العائد السنوي المخصوم موجبة عندها يُعَدُّ المشروع مقبولاً ، مما يعني أنه يحقق ربحاً سنوياً مقداره (٢٦٢٦.١٥١١٨) مليون دينار

٥ – معيار المعدل الداخلي للعائد

ليتم إيجاد قيمة هذا المعيار يتعين وجود قيمتين لصافي القيمة الحالية الأولى عند سعر الخصم الأدنى، وهي (7.5 %) وتكون قيمة موجبة ، أما القيمة الثانية فيجب أن تكون سالبة، وتم استخدام سعر خصم (٢٠٪) ليتم الحصول على صافي قيمة حالية سالبة، ثم تطبيق القانون الآتي:

$$\text{معدل الداخلي للعائد} = \left\{ \frac{\begin{pmatrix}\text{صافي القيمة}\\ \text{الحالية عند}\\ \text{سعر الخصم}\\ \text{الأدنى}\end{pmatrix}}{\begin{pmatrix}\text{صافي القيمة}\\ \text{الحالية عند}\\ \text{سعر الخصم}\\ \text{الأعلى}\end{pmatrix} - \begin{pmatrix}\text{صافي القيمة}\\ \text{الحالية عند}\\ \text{سعر الخصم}\\ \text{الأدنى}\end{pmatrix}} \times \begin{pmatrix}\text{الفرق}\\ \text{بين}\\ \text{سعري}\\ \text{الخصم}\\ \text{الأعلى}\\ \text{و}\\ \text{الأدنى}\end{pmatrix} \right\} + \begin{pmatrix}\text{سعر}\\ \text{الخصم}\\ \text{الأدنى}\end{pmatrix}$$

تم حساب القيمة الحالية للتدفقات عند سعر خصم (٢٠ %) كما في الجدول الآتي :

جدول (٥): الإيرادات والتكاليف التشغيلية السنوية بالقيمة الحالية عند سعر الخصم (٢٠٪)

السنوات	الايرادات السنوية	التكاليف التشغيلية السنوية	معاملات الخصم عند سعر خصم 20 %	القيمة الحالية للإيرادات السنوية	القيمة الحالية للتكاليف التشغيلية
1	——	78	0.833		64.974
2	——	78	0.694		54.132
3	5914.2	528	0.579	3424.3218	305.712
4	5914.2	528	0.482	2850.6444	254.496
5	6209.91	554.4	0.402	2496.38382	222.8688
6	6209.91	554.4	0.334	2074.10994	185.1696
7	6209.91	554.4	0.279	1732.56489	154.6776
8	6209.91	554.4	0.233	1446.90903	129.1752
9	6209.91	554.4	0.194	1204.72254	107.5536
10	6520.4055	582.12	0.162	1056.305691	94.30344
11	6520.4055	582.12	0.135	880.2547425	78.5862
12	6520.4055	582.12	0.112	730.285416	65.19744
13	6520.4055	582.12	0.093	606.3977115	54.13716
14	6520.4055	582.12	0.078	508.591629	45.40536
15	6846.42578	611.226	0.065	445.0176754	39.72969
16	6846.42578	611.226	0.054	369.7069919	33.006204
17	6846.42578	611.226	0.045	308.0891599	27.50517
18	6846.42578	611.226	0.038	260.1641795	23.226588
19	6846.42578	611.226	0.031	212.239199	18.948006
20	7188.74706	641.7873	0.026	186.9074237	16.6864698
21	7188.74706	641.7873	0.022	158.1524354	14.1193206
22	7188.74706	641.7873	0.018	129.3974471	11.5521714
23	7188.74706	641.7873	0.015	107.831206	9.6268095
24	7188.74706	641.7873	0.013	93.45371183	8.3432349
25	7188.74706	641.7873	0.01	71.88747064	6.417873
المجموع	**152844.589**	**13801.4538**		**21354.33851**	**2025.549937**
السنوي	6645.4169	552.058152			

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على الجداول السابقة .

معيار صافي القيمة الحالية = صافي مجموع الإيرادات بالقيمة الحالية – قيمة التكاليف الاستثمارية الأولية

حساب القيمة المتوقعة للأنقاض من الآتي :

التكاليف الاستثمارية × ١٥ %

٠.١٥ × ٢٦٢٠٠

٣٩٣٠ = القيمة المتوقعة للأنقاض

القيمة الحالية للأنقاض تحسب من خلال ضرب القيمة المتوقعة للأنقاض في معامل خصم السنة الأخيرة وكما يأتي :

٠.٠١ × ٣٩٣٠

٣٩.٣ = مليون دينار القيمة الحالية للأنقاض

إذ إنَّ :

صافي مجموع الإيرادات بالقيمة الحالية = (مجموع الإيرادات الحالية – مجموع التكاليف التشغيلية الحالية) + القيمة الحالية للأنقاض

$$= (21354.33851 - 2025.549937) + 39.3$$
$$= 19368.08857$$

صافي القيمة الحالية للعائد عند سعر الخصم الأعلى (٢٠ %) = صافي مجموع الإيرادات بالقيمة الحالية – قيمة التكاليف الاستثمارية

$$= 19368.08857 - 26200$$
$$= -6831.911427$$ مليون دينار

بعد أن تم الحصول على القيمة السالبة لناتج صافي القيمة الحالية للعائد يتم حساب معدل العائد الداخلي من خلال صيغته الخاصة وعلى النحو الآتي :

$$\text{Irr} = 7.5 + \left\{(12.5) \times \frac{29277.04772}{29277.04772 - (-6831.911427)}\right\}$$
$$= 7.5 + \left\{(12.5) \times \frac{29277.04772}{36108.95915}\right\}$$
$$= 7.5 + \{(12.5) \times 0.810797331\}$$
$$= 7.5 + \{10.13496664\}$$
$$= 17.63496664\ \%$$

المشروع مقبول ؛ لأنَّ المعدل الداخلي للعائد والبالغ (١٧.٦٣٥٪) أعلى من سعر الفائدة البالغ (4 %).

الاستنتاجـات والمقترحـات

اولاً: الاستنتـاجات

تم التوصل من خلال الدراسة إلى مجموعة من الاستنتاجات والتي تتضمن ما يأتي :

١- إنَّ مشروع (مُتنزّه الموصل السياحي) مجدٍ اقتصادياً وبدلالة معايير الربحية التجارية التي لا تستعمل أسعار الخصم (معاملات القيمة الحالية في حساباتها) ، إذ إنَّ معدل العائد البسيط (معدل الربح السنوي) له بلغ (23%) تقريباً، وهو معدل مرتفع نسبياً وأعلى من سعر الفائدة بكثير. كما أنَّ فترة استرداد رأس المال للمشروع بلغت (٤ سنوات) تقريباً وهي قليلة جداً إذا ما قورنت بالعمر الافتراضي للمشروع .

٢- من خلال استعمال معايير الربحية التجارية التي تستعمل أسعار الخصم (معاملات القيمة الحالية) في الحساب تبين أنَّ المشروع يحقق جدوى اقتصادية ، فصافي القيمة الحالية موجب وكبير نسبياً، كما أنَّ صافي القيمة الحالية للعائد / الكلفة و العائد السنوي المخصوم موجبان أيضاً والقيمة الحالية للعائد / الكلفة أكبر من (واحد صحيح)، مما يدل على أنَّ المشروع يحقق أرباحاً .

٣- من خلال معيار المعدل الداخلي للعائد (الذي يُعَدُّ من المعايير التي تستعمل معاملات القيمة الحالية في الحساب) تبين أنَّه يساوي (١٨٪) تقريباً ، وهو معدل ملائم وأعلى من سعر الفائدة بكثير، مما يشير إلى جدوى المشروع (أي : ربحيتهُ) .

ثانياً: المقترحات

وفق ما تم التطرق إليه يمكن إيجاز المقترحات كما يأتي :

١) يمكن إقامة المشروع لأنه يحقق جدوى من الناحية المالية (تحقيق عوائد جيدة للمستثمر) ومن الناحية البيئية بإضافته الجمالية ومن الناحية الاقتصادية من خلال اضافة مشروع على المستوى الأقليمي والوطني وزيادة التطور الحضري والعمراني في البلد وتوفيره لفرص عمل جديدة .

٢) التوسع ببناء المشاريع الترفيهية الخدمية لكونها أحد الحلول المرغوبة من أبناء مدينة الموصل .

٣) استغلال الأراضي ذات المساحات الواسعة خاصة تلك المحاذية لنهر دجلة ؛ لأنها أفضل الاماكن المناسبة لإنشاء المشاريع الترفيهية .

٤) تحفيز القطاع الخاص على استثمار هكذا نوع من المشاريع لما له من عوائد مرتفعة وآثار إيجابية للتطور العمراني في المدينة، الامر الذي يعمل على زيادة حركة النشاط السياحي فيها .

Reference

Tamjeddine, Noureddine, 2019, The role of the importance of the feasibility study in evaluating and financing private sector projects (a case study of small and medium-sized enterprises in Algeria, the south-eastern region), PhD thesis, Faculty of Economics, Commercial and Management Sciences, Mohamed Khider University, Algeria.

Al-Jubouri, Suhaib Obaid Issa, 2013, the economic feasibility study for the establishment of a housing complex in Balad district, thesis of a specialized higher diploma in project evaluation, University of Mosul, College of Administration and Economics.

Shaker, Nabil Abdel Salam, 1996, Economic Feasibility Studies and Project Evaluation, Edition 1, Faculty of Commerce, Ain Shams University, Egypt.

Arafa, Sayed Salem, 2011, Project Feasibility Study, 1st Edition, Dar Al-Raya Publishing, Amman, Jordan.

Attia, Khalil Mohamed Khalil, 2008, Economic Feasibility Studies, Volume 1, Center for the Development of Graduate Studies and Research, Faculty of Commerce, Assiut University, Cairo.

Fayed, Adel Taha, 2011, the feasibility study (accounting and economic evaluation of projects), the Arab Administrative Development Organization, research and studies - League of Arab States, Egypt.

Kadawi, Talal Mahmoud, 2008, Project Feasibility Study, Ibn Al-Atheer House for Printing and Publishing, University of Mosul.

Personal interviews:

1- On 10/8/2021, an interview with Mr. Medhat Adel Abdul-Jabbar, Head of the Nineveh Investment Commission - Agency.
2- On 12/21/2021, an interview with the architect Luma Adeeb Hussein Al-Nuaimi.
3- On August 22/8/ 2021, an interview with Mrs. Basma Hisham Younes, Head of the Economic Department at the Nineveh Investment Authority, Mosul.
4- On 31/8/2021, an interview with Mr. Maan Ahmed Qassab, Raed Real Estate and Contracting Office, Erbil.
5- On 4/12/2021, an interview with the architect Othman Imad Abdul-Ilah.
6- On 1/1/2022, an interview with Assistant Professor Ghassan Ahmed Qassab, a university professor at the College of Technical Engineering, Department of Medical Devices, Northern Technical University, Mosul.