

بطاقة الفرصة الإستثمارية

الضيافة (فندق بوتيك راقى) الترفيه
(قفز بالحبال-بنجي، إلخ) والتجزئة
(مجمع مطاعم بلازا معتدل الأسعار)

النماص

قطعة الأرض م. 303

المملكة العربية السعودية

خاص وسري

تتعاون عدة جهات حكومية حالياً على تمكين عدة إستثمارات في عسير لتحقيق رؤية المنطقة

مجالات الإستثمار المرتبطة بالقطاعات السياحية المستهدفة حسب إستراتيجية تطوير المنطقة

وفقاً للإستراتيجية الموضوعة لتطوير منطقة عسير، من المتوقع أن يتم ضخ ما يقارب 50 مليار ريال سعودي من خلال عدة مشاريع تعتبر معظمها ضمن مجالات الإستثمار المستهدفة لتنمية القطاع السياحي¹ والموضحة أدناه:



التجيزة



الإستشفاء



الضيافة



الثقافة والتراث



الترفيه



السياحة الزراعية

ملاحظة: حدود وجهات التطوير السياحي غير دقيقة وهي تعتبر توضيحية فقط في الخارطة فقط

بلديات أخرى مستهدفة

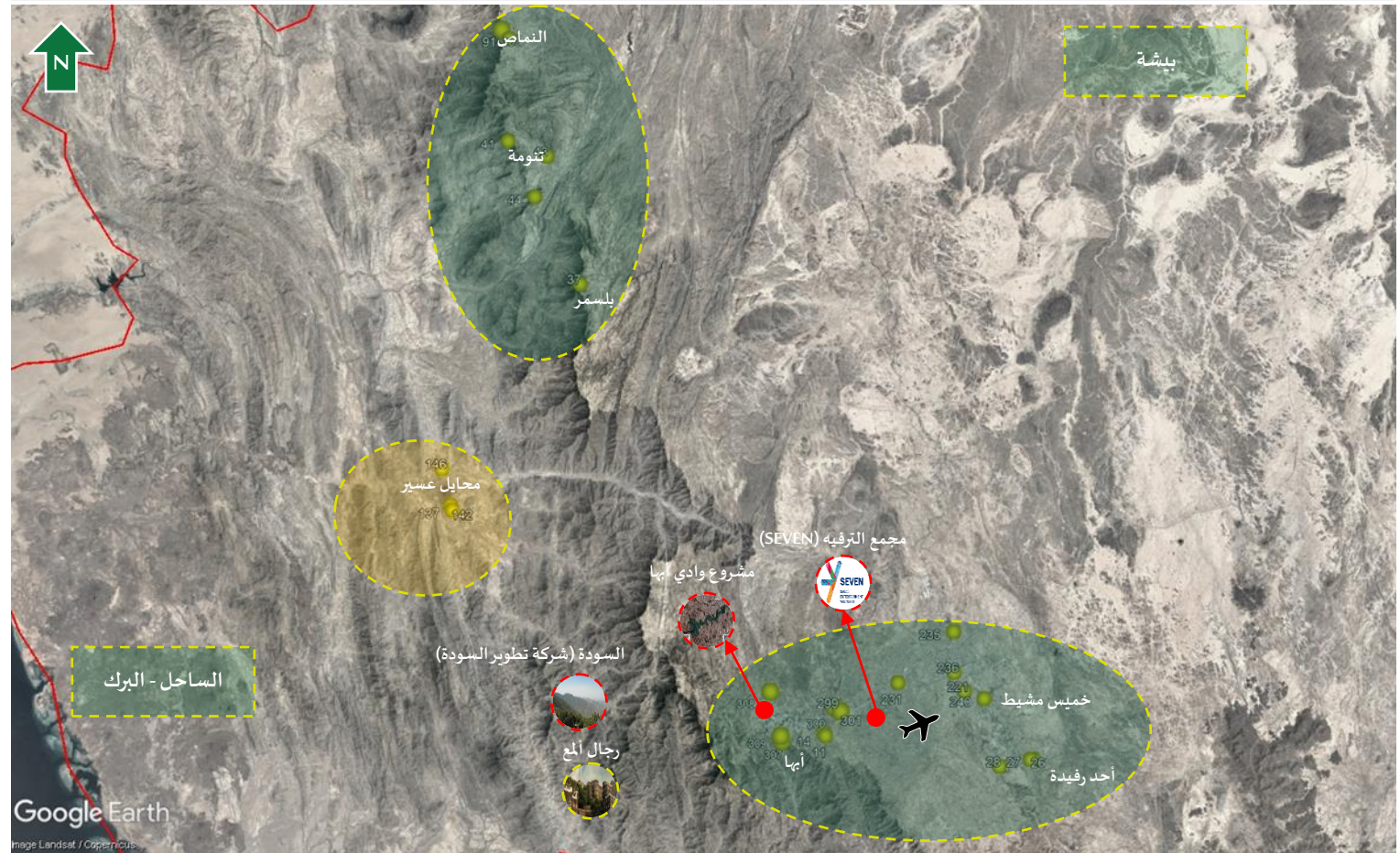
وجهات التطوير السياحي

مشاريع صندوق الإستثمارات العامة

مطار أبها الدولي

مواقع الأراضي المرتبطة بال25 فرصة

منطقة عسير



ملاحظات:

(¹) تتضمن مجالات الإستثمار المستهدفة بعض مجالات الأخرى التي تشمل: القطاع الصحي، التعليم، المنزل الثاني، القرى السكنية، وغيرها

تقع قطعة الأرض على شارع رئيسي في بلدية النماص

وصف البلدية: تقع النماص في شمال منطقة عسير جنوب غرب المملكة العربية السعودية على سلسلة جبال الحجاز، تمتاز بالمناظر الطبيعية وبكثافة الغطاء النباتي، واعتدال المناخ صيفاً. تعتبر النماص أيضاً من المحافظات التي تمتاز بمناظر طبيعية وجبلية خلابة إلى جانب توفر بنية تحتية جيدة وشبكة طرق ممتازة.



نظرة على الموقع في بلدية النماص

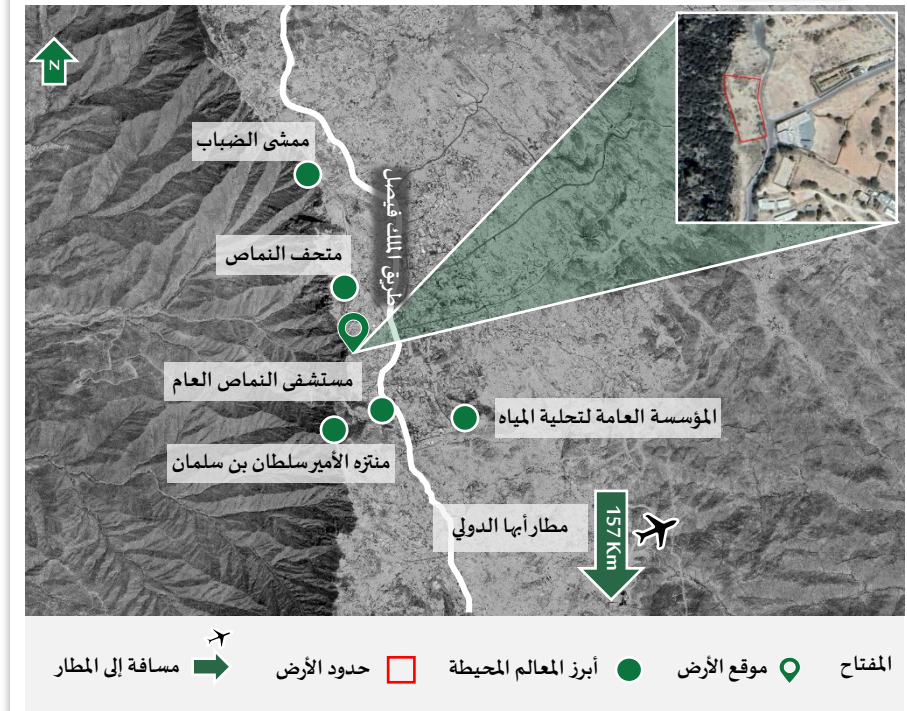
تحليل الموقع

خصائص الموقع



مساحة الأرض	3,431 متر مربع
إمكانية الوصول	محدودة فقط من الجهة الشرقية
الرؤية	مرتفعة
الأراضي المجاورة	المنطقة المحيطة تتكون من إستخدامات متنوعة ومتعددة القطاعات مع وجود مناظر طبيعية خلابة
شكل الأرض	غير منتظم
نسبة البناء	60%
عدد الأدوار المسموحة	5

موقع الأرض على الخارطة



مجمع مطاعم بلازا معتدل الأسعار وفندق بوتيك راقى وقفز بالحبال (بنجي) يطل على المناظر الطبيعية الجميلة

وصف الفرصة: تهدف الفرصة إلى تطوير مشروع إستثماري تجاري على أرض تابعة لبلدية النماص يتضمن مكونات عقارية تهدف إلى تحسين جودة الحياة والمشهد الحضري في المدينة من خلال التركيز على تقديم خدمات متميزة تعزز تجربة الأفراد والأسر في المجتمع المحلي والزوار.



توصيات المشروع

ترفيه

تجزئة

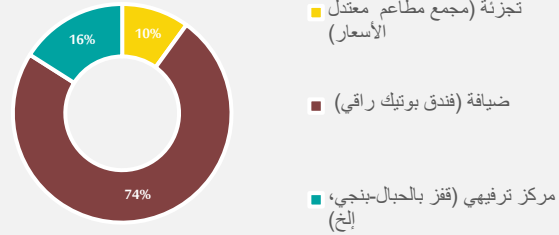
ضيافة

مكونات المشروع المقترح

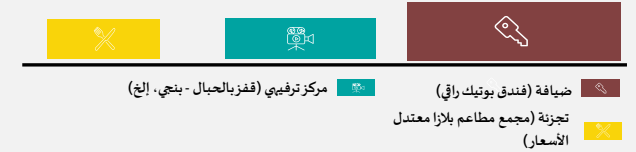
خيار التطوير الأمثل



مساحة الأرض لكل مكون



مثال توضيحي لإرتفاع وشكل وحجم التطوير المقترح



الفئة	مساحة البناء (BUA)	المساحة التجارية (GLA) / عدد الغرف
ضيافة (فندق بوتيك راقى)	5,147 متر مربع	70 غرفة
مركز ترفيهي (قفز بالحبال-بنجي، إلخ)	لا ينطبق	618 متر مربع
التجزئة (مجمع مطاعم بلازا معتدل الأسعار)	412 متر مربع	371 متر مربع

مؤشرات إستثمارية متوقعة

بنود إستثمارية متوقعة مرتبطة بالفرصة

معدل المصاريف التشغيلية السنوية



14 مليون ريال سعودي بالسنة

معدل الإيراد السنوي



25 مليون ريال سعودي بالسنة

التكاليف الرأسمالية الإجمالية



65 مليون ريال سعودي

الأثر الإقتصادي المتوقع

المساهمة الإقتصادية المتوقعة المرتبطة بالفرصة خلال مرحلة التطوير

التوطين



21 وظيفة

إجمالي التوظيف



189 وظيفة

الناتج المحلي غير النفطي



108 مليون ريال سعودي

ملاحظات: (1) لدى المؤشرات أعلاه دلالات مرتبطة بأهداف إستراتيجية خاصة بالمسؤولية المجتمعية المؤسسية التي عادة ما يمتددها المستثمرون ضمن إستراتيجياتهم في مجال التطوير العقاري والسياحي
(2) لا ينطبق تقدير المساهمة الإقتصادية المتوقعة من الناتج المحلي غير النفطي على مرحلة التشغيل حيث يعتمد ذلك على عدة عوامل مرتبطة بنشاطات المستأجرين والإيرادات وغيرها. كما أن تقدير عدد الوظائف خلال مرحلة التشغيل يمكن أن يتم من عدد فرص العمل حسب المساحة المؤجرة وموظفي المشاريع وعقود التشغيل والتي لم يتم احتسابها نظراً لطبيعة التحليل الإستراتيجية

نتائج تحليل السوق

محركات الطلب واتجاهات السوق المستهدف

- تكمّن إمكانية تطوير مشاريع التجزئة العالية الجودة داخل المناطق ذات التجمعات السكنية العالية لتلبية الطلب الناتج من الزوار والسكان.
- على الرغم من أن سوق الضيافة يستقطب عدد سياح قليل في الوقت الحالي، فإن تطوير المشاريع النوعية سيكون له تأثير إيجابي من خلال جذب المزيد من الزوار. أما بالنسبة للقطاع الترفيهي، تعتبر النماص بلدية جاذبة نسبياً نظراً لموقعها وتضاريسها المتميزة ولكونها مركزاً لجذب الزوار والسكان.

ملاحظات:

- (1) تم افتراض مدة عقد تأجير أرض البلدية من قبل الأمانة للمستثمر تعادل 28 سنة (3 سنوات للتطوير + 25 سنة للتشغيل)
- (2) يمكن للمستثمر تأهيل وتعيين المشغلين المطلوبين حسب الفرصة ذات الصلة
- (3) المؤشرات الواردة في البطاقة مبنية على افتراضات علمية وتعتبر توقعات إستراتيجية

مجمّع مطاعم بلازا معتدل الأسعار وفندق بوتيك راقى وقفز بالحبال (بنجي) يطل على المناظر الطبيعية الجميلة

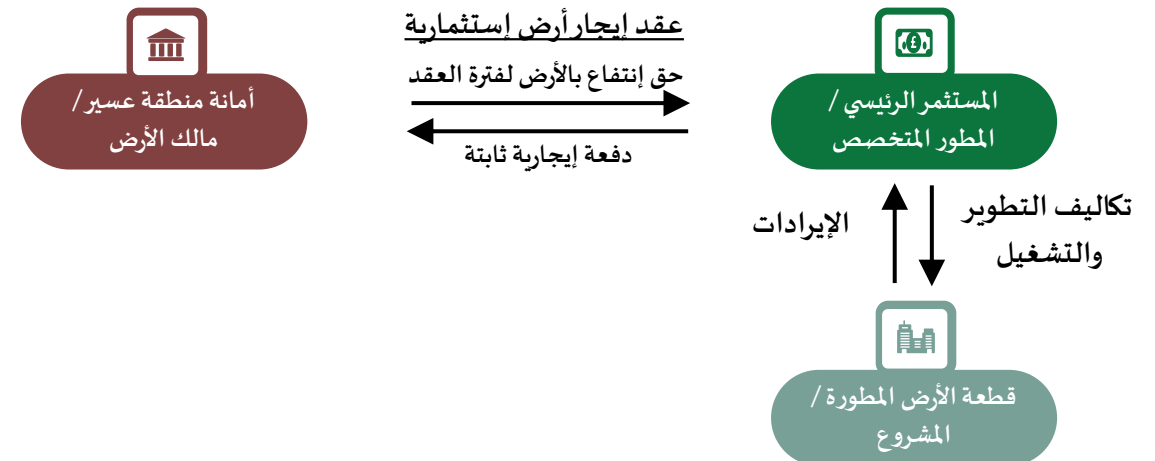
تصاميم مبدئية إستراتيجية



القيمة المضافة من الفرصة

- سيكون هذا المشروع وجهة سياحية رئيسية تجذب الزوار من جميع أنحاء المملكة نظراً لتمييز موقعه بمناظر جميلة مما سيصنع تجربة متكاملة وإقامة فريدة تعكس طابع المنطقة الجبلية.
- يمكن تقدير القيمة المضافة النوعية لهذا المشروع من خلال قدرته على تنشيط بلدية النماص كوجهة سياحية وتحفيز الطلب فيها مما يؤدي إلى جذب المزيد من المشاريع في تلك البلدية في المستقبل.
- تعتبر فرص العمل في المنطقة المجاورة ضعيفة نوعاً ما، لكن من المتوقع أن يساهم هذا المشروع في تحسين الأثر الإقتصادي في البلدية مما سيخلق ما يقارب 189 فرصة عمل 21 منها للسعوديين.

هيكل الصفقة



ملاحظات:

- (1) تم افتراض مدة عقد تأجير أرض البلدية من قبل الأمانة للمستثمر تعادل 28 سنة (3 سنوات للتطوير + 25 سنة للتشغيل)
- (2) يمكن للمستثمر تأهيل وتعيين المشغلين المطلوبين حسب الفرصة ذات الصلة
- (3) المؤشرات الواردة في البطاقة مبنية على افتراضات علمية وتعتبر توقعات إستراتيجية

نلخص الأدوار الرئيسية للأطراف ذات العلاقة في المملكة ومنطقة عسير على وجه الخصوص

INVEST
SAUDI

وزارة الاستثمار
Ministry of Investment

فرص



- استثمار في السعودية: هي المنصة التسويقية الرسمية الوطنية المعتمدة لدى وزارة الاستثمار الداعمة لإستقطاب قطاع الأعمال والاستثمار العالمي إلى المملكة

- رعاية منتدى الإستثمار في عسير
- تقوم الوزارة بتقديم دراسات عن وضع السوق المحلي ومختلف القطاعات فيه بالاعتماد على الخطط الحكومية وذلك للشركات الراغبة في الدخول لأول مرة أو من تفكر بالتوسع في عملها الحالي. تعمل وزارة الاستثمار مع الجهات الحكومية لخلق وتطوير وتسويق الفرص التجارية

هيئة تطوير
منطقة عسير
Aseer Development Authority



- تحقيق التنمية الإقليمية المتكاملة وضمان التنسيق الفعال بين الجهات الإنمائية الفاعلة وتنسيق عالي الجودة لمشاريع البنية التحتية الرئيسية في المنطقة وتحفيز ودعم الإستثمار

- هي بوابة الإستثمار البلدي المعتمدة لدى الأمانات لطرح الفرص الإستثمارية على مستوى المملكة

- تعزيز الإستدامة المالية في المنطقة عن طريق تمكين وطرح المشاريع الإستثمارية على منصة فرص والموائمة مع لائحة التصرف بالعقارات البلدية
- تحسين المشهد الحضري والمرافق العامة وإصدار التراخيص ووقاية الصحة البيئية العامة وأسواق النفع العام والخدمات البلدية الأخرى في المنطقة

صندوق
التنمية
السياحي

وزارة السياحة
Ministry of Tourism

- هو الصندوق المعتمد لدى وزارة السياحة لتمكين القطاع السياحي في المملكة بالحلول التمويلية اللازمة وجذب الاستثمارات السياحية وتحفيز التنمية في هذا القطاع للحصول على مشاريع أكثر ربحية ينتج عنها تطوير وجهات سياحية مميزة

- تنظيم المنظومة السياحية في المملكة العربية السعودية ومدّها بالمقومات التي تجعلها مهيئاً ومحفزاً للفرص المستدامة

خارطة طريق الفرص بعد تجهيز الحقائق الإستثمارية



خارطة طريق الفرص بعد تجهيز الحقائق الإستثمارية

الإعلان عن الفرص ضمن منتدى الإستثمار في عسير

إنعقاد منتدى الإستثمار في عسير برعاية هيئة تطوير منطقة عسير
بالشراكة مع أمانة منطقة عسير وبدء إستلام خطابات إبداء
الرغبة من قبل المستثمرين المحتملين

الإطلاع على منصة فرص

الإطلاع على الكراسات وبطاقات
الفرص من قبل أمانة منطقة
عسير على منصة فرص وشراء
الطرح المرغوب

إستلام العطاءات

إستلام العطاءات الفنية والمالية
من المستثمرين الراغبين بالفرص
الإستثمارية خلال 30 يوم من تاريخ
الإعلان من قبل أمانة منطقة عسير

فتح المظاريف وتقييم العطاءات

فتح المظاريف وإجراء تقييم فني (70%)
ومالي (30%) للعطاءات وفق المعايير
المعتمدة من قبل أمانة منطقة عسير

طلب تراخيص البناء من البلدية

يقوم المستثمر بتصفح منصة بلدي وطلب
تراخيص البناء والدفاع المدني والتجهيز
لإطلاق أعمال التطوير وما يلزمها

التفاوض والإغلاق

التفاوض مع المستثمرين المقترحين وترسية
الفرص الإستثمارية على المستثمرين الفائزين
وتوقيع إتفاقية التأجير مع أمانة منطقة عسير

طلب تراخيص التشغيل من البلدية

يقوم المستثمر بطلب تراخيص التشغيل
اللازمة عبر منصة بلدي والإدارات المعنية

نلخص مواصفات تجارية إسترشادية محتملة التي من المتوقع أن تشملها كراسة الشروط والمواصفات

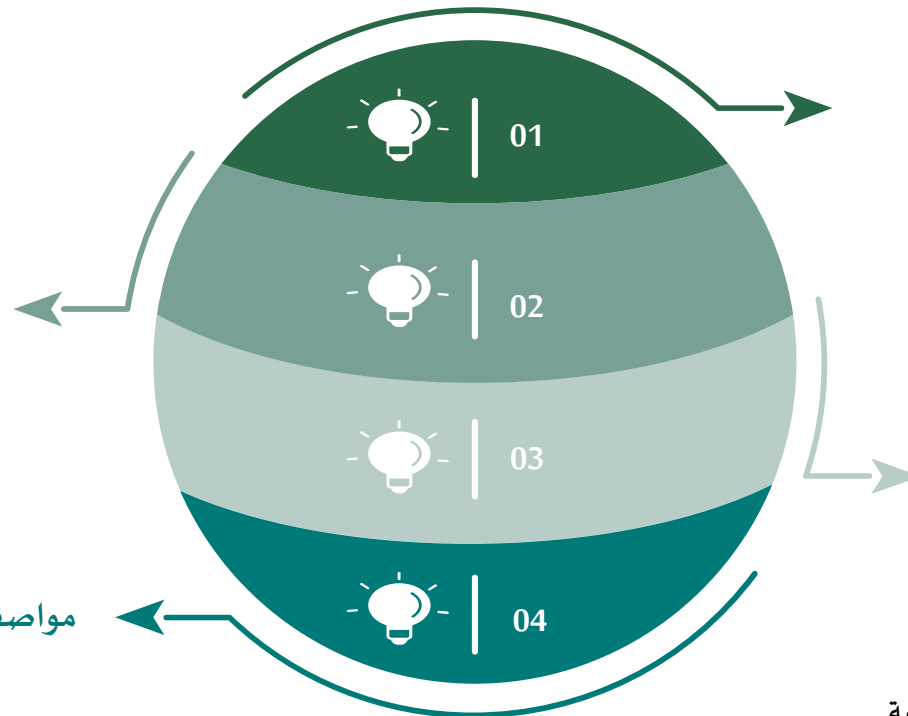
- فيما يلي مجموعة إسترشادية من المواصفات والمتطلبات التجارية المطلوبة من المستثمرين المحتملين الذين يرغبون في الشراكة مع القطاع العام في تطوير الفرص الاستثمارية على أراضي البلدية ، للمساهمة في تحسين المشهد الحضري وجودة الحياة في منطقة عسير.
- يمكن أن ينطبق ما يلي على القطاعات العقارية المختلفة كالضيافة ، والتجزئة ، والترفيه ، والسياحة الإستشفائية ، إلخ.

أنظمة البناء

- ✓ إتباع كود البناء السعودي ، وأنظمة البناء المعتمدة من قبل الأمانة وهيئة تطوير المنطقة، والمخطط الهيكلي المقترح لعسير، Aseer Contextual Architecture Guidelines، وغيرها إلى جانب أفضل الممارسات العالمية
- ✓ اتباع مواصفات ومتطلبات الأمن والسلامة المطلوبة

سجل الخبرات

- ✓ يفضل أن يكون المستثمرون الراغبون قادرين على إثبات خبراتهم المرتبطة بتنفيذ مشاريع مماثلة
- ✓ يجب توضيح الخبرات للمشاريع المحلية والإقليمية والعالمية



العلامات التجارية

- ✓ يجب أن تستقطب مشاريع الضيافة والسياحة الإستشفائية مشغلين للعلامات التجارية العالمية ، أو محلية ذات سمعة وكفاءة جيدة
- ✓ يجب أن تكون حقوق الامتياز لقطاع التجزئة والترفيه من العلامات التجارية العالمية والمعروفة التي تتماشى مع الثقافة المحلية، أو المحلية ذات السمعة الجيدة

مواصفات أخرى

- ✓ يجب أن يلتزم المستثمرون المحتملون على أعلى المواصفات الفنية والتجارية والمالية والتصميمية المفصلة التي ستشملها في كراسة الشروط والمواصفات

فرص



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



للأسئلة والإستفسارات:

وكالة الإستثمارات وتنمية الإيرادات – أمانة منطقة عسير

Marketing: info@ars.gov.sa

Phone: 290008009

Whatsapp: +017 224 6429