

فرص



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



## بطاقة الفرصة الإستثمارية

التجزئة (مجمع مطاعم بلازا معتدل  
الأسعار) + الترفية (طيران شراعي، إلخ)

بللسمير

قطعة الأرض م. 37

المملكة العربية السعودية

خاص وسري

# تعاون 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 السياحي<sup>1</sup> والموضحة أدناه:



التجزئة



الإستشفاء



الضيافة



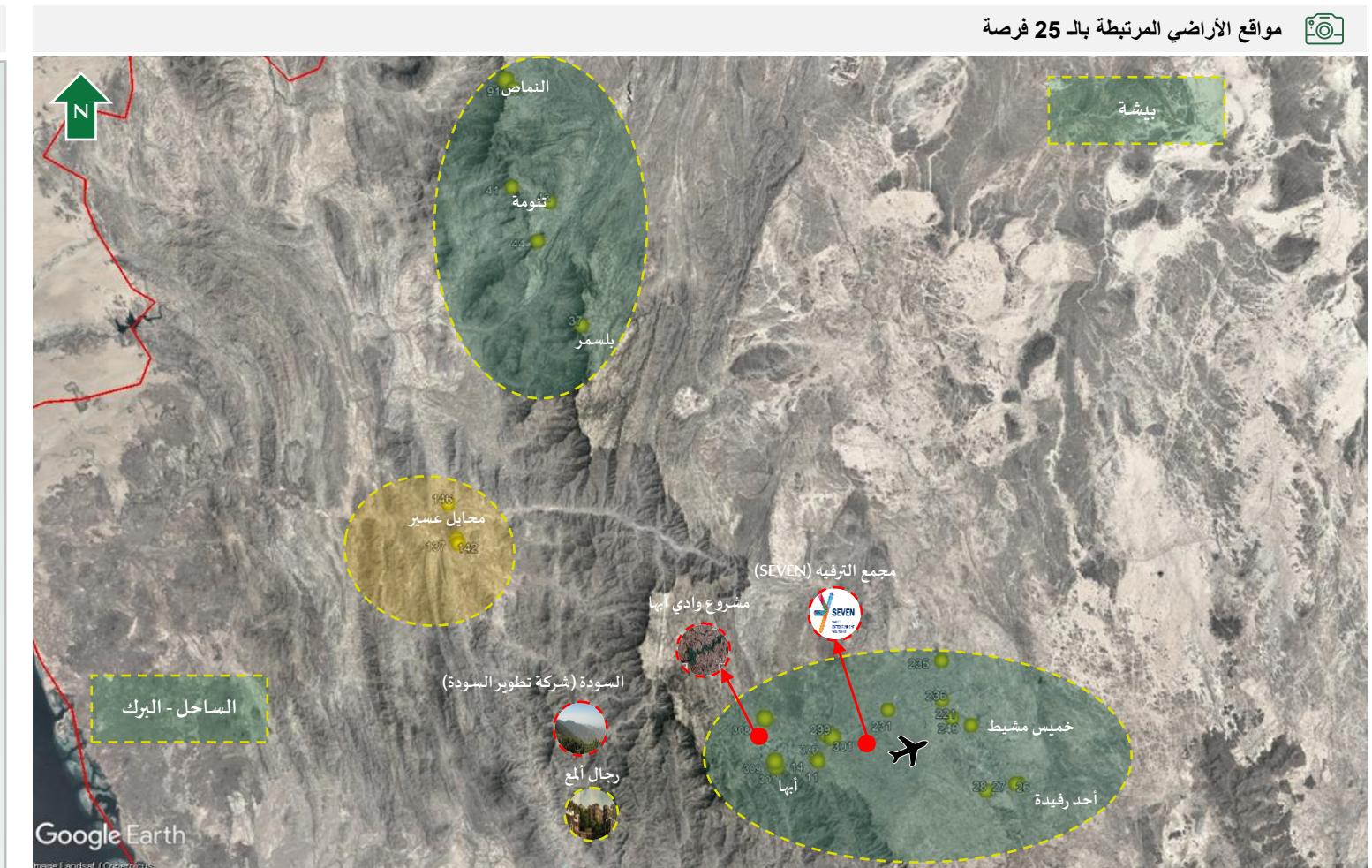
الثقافة والتراث



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

موقع الأراضي المرتبطة بالـ 25 فرصة

منطقة عسير

المفتاح

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

# تقع قطعة الأرض بالقرب من حديقة شurf بللسمر في بلدية بللسمر

**وصف البلدة:** تتميز بلدية بللسمر بوجود وادي عياء المعروف بمناظره الطبيعية من نباتات وأشجار خضراء وجداول المياه المنتشرة فيه، ويضم قصور قديمة تم بناؤها من واقع الطبيعة.



## تحليل الموقع

### خصائص الموقع



4,236 متر مربع



مرتفعة

مساحة الأرض



إمكانية الوصول



مرتفعة

الرؤية



تعتبر في الغالب أراضي شاغرة تتميز بوجود التضاريس الجبلية والحدائق

الأراضي المجاورة



غير منتظم

شكل الأرض



%60

نسبة البناء

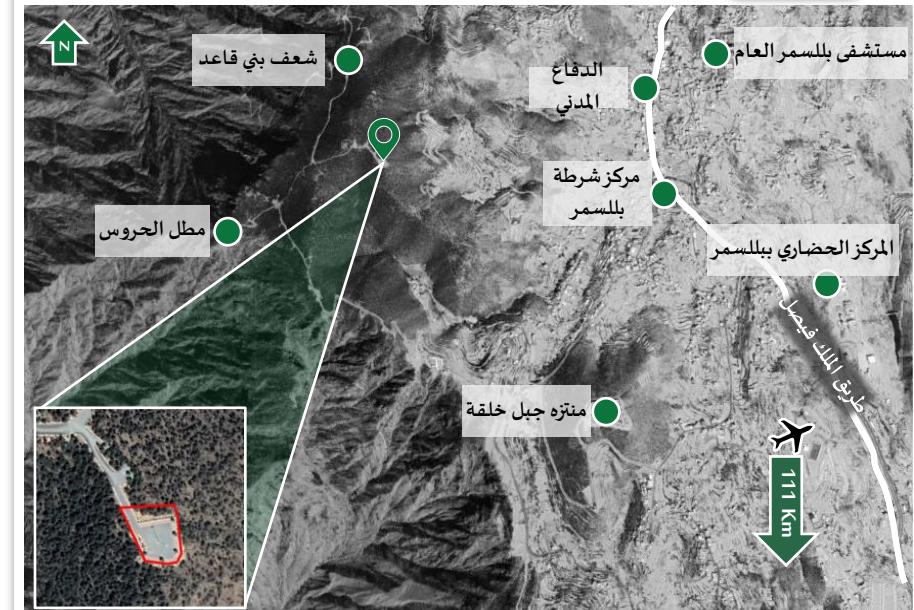


4

عدد الأدوار المسموحة

## نظرة على الموقع في بلدية بللسمر

### موقع الأرض على الخارطة



المفتاح

تعتبر في الغالب أراضي شاغرة تتميز بوجود التضاريس الجبلية والحدائق

موقع الأرض

ملاحظات:  
(1) عدد الأدوار المسروحة ونسبة البناء الموضحة أعلاه تعتبر إسترشادية وعالية المستوى ومبينة على مناقشات مختلفة مع الهيئة بالإضافة إلى الممارسات المحلية المتعارف عليها في منطقة عسير. تعمل الهيئة حالياً على تطوير أنظمة البناء والمخطط الهيكلي للمنطقة ، وبالتالي يجب على المستثمر / المطور اتباع أنظمة البناء المحدثة عند صدورها

# طيران شراعي بالإضافة إلى مجمع مطاعم بلازا يطل على المناظر الطبيعية

وصف الفرصة: تطوير مشروع إستثماري تجاري وترفيهي على أرض تابعة لبلدية بليسمر 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

المكون	مسطح البناء (BUA)	المساحة التجريبية (GLA) / عدد الغرف
تجزئة (مجمع مطاعم بلازا معتمد الأسعار)	2,965 متربع	1,601 متربع
ترفيه (طيران شراعي)	لا ينطبق	1,271 متربع

**مساحة الأرض لكل مكون**

المكون	النسبة المئوية
تجزئة (مجمع مطاعم بلازا معتمد الأسعار)	30%
ترفيه (طيران شراعي)	70%

**مكونات المشروع المقترن**

مثال توضيحي لارتفاع وشكل وحجم التطوير المقترن

تجزئة (مجمع مطاعم بلازا معتمد الأسعار)

ترفيه (طيران شراعي)

## مؤشرات إستثمارية متوقعة

بنود إستثمارية متوقعة مرتبطة بالفرصة	معدل المصروف التسغيفية السنوية
معدل الإيراد السنوي	معدل المصروف التسغيفية السنوية
التكاليف الرأسمالية الإجمالية	
الناتج المحلي غير النفطي	
التوظيف إجمالي التوظيف	
2 وظائف	18 وظيفة
6 مليون ريال سعودي	10 مليون ريال سعودي
0.3 مليون ريال سعودي بالسنة	1.9 مليون ريال سعودي بالسنة

## الأثر الاقتصادي المتوقع

المساهمة الاقتصادية المتوقعة المرتبطة بالفرصة خلال مرحلة التطوير
الناتج المحلي غير النفطي
التوظيف إجمالي التوظيف
10 مليون ريال سعودي

ملاحظات: (1) لدى المؤشرات أدلة دلائل مرتبطة بأهداف استراتيجية خاصة بالمسؤولية المجتمعية المؤسسية التي عادة ما يعتمدها المستثمرون ضمن استراتيجياتهم في مجال التطوير العقاري والسياسي.  
(2) لا ينطبق تقدير المسماحة الاقتصادية المنقولة 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 عن عدد فروع العمل حسب المساحة الموجبة وموظفي المشاريع وعقود التشغيل والتي لم يتم احتسابها نظراً لطبيعة التحليل الاسترشادية

## نتائج تحليل السوق

محركات الطلب وإتجاهات السوق المستهدفة
تكمّل إمكانية تطوير مشاريع التجزئة العالية الجودة داخل المناطق ذات التجمعات السكنية العالية لتلبية الطلب الناتج من الزوار والساكنين.
بالنسبة للقطاع الترفيهي، تعتبر بليسمر بلدية جاذبة نسبةً ملحوظةً لزوارها وتضاريسها المتميزة، الأمر الذي من المتوقع أن يساهم في استقطاب المزيد من الزوار.
ملاحظات: (1) تم افتراض مدة عقد تأجير أرض البلدية قبل الأذان للمستأجر تعادل 28 سنة (3 سنوات للتطوير + 25 سنة للتشغيل) (2) يمكن للمستأجر تأمين وتعيين المشغلين المطلوبين حسب الفرصة ذات الصلة (3) المؤشرات الواردة في البطاقة هي مبنية على إفرازيات علمية وتعبر توقعات إسترشادية

# طيران شراعي بالإضافة إلى مجمع مطاعم بلازا يطل على المناظر الطبيعية

## تصاميم مبدئية إرشادية

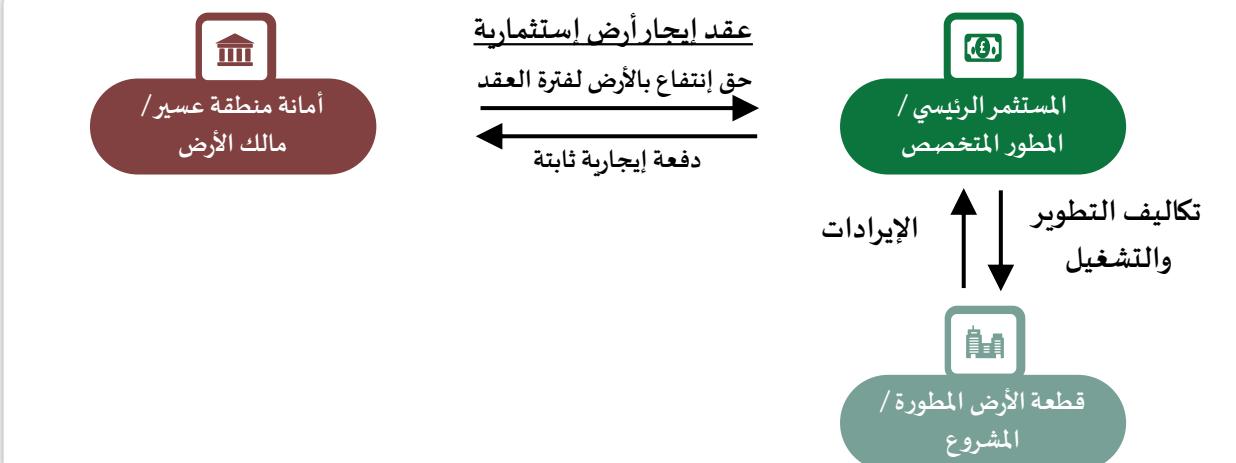


## القيمة المضافة من الفرصة



- تطوير مجمع مطاعم بلازا معتمد الأسعار إلى جانب مساحات لأنشطة الترفيهية الخارجية كالطيران الشراعي لخلق تجربة فريدة للسياح والسكانين.
- من المتوقع أن يتمتع مجمع المطاعم والملاهي بتصميم يركز على خصائص الموقع الجبلية والمناظر الجميلة المحيطة بالموقع عن طريق توفير مساحات مفتوحة ومظلات وجلسات خارجية.

## هيكل الصفقة



ملاحظات:

(1) تم افتراض مدة عقد تأجير أرض البلدية بناءً على الأذانة للمستثمر تعادل 28 سنة (3 سنوات للتطوير + 25 سنة لتشغيل).

(2) يمكن للمستثمر تأهيل وتعيين المشغلين المطلوبين حسب الفرصة ذات الصلة.

(3) المؤشرات الواردة في البطاقة مبنية على إفتراضات علمية وتعبر توقعات إرشادية.

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



- إستثمر في السعودية: هي المنصة التسويقية الرسمية الوطنية المعتمدة لدى وزارة الإستثمار الداعمة لاستقطاب قطاع الأستثمار والأعمال العالمي إلى المملكة

- رعاية منتدى الاستثمار 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 تفكير التوسع في عملها الحالي. تعمل وزارة الاستثمار مع الجهات الحكومية لخلق وتطوير وتسيير الفرص التجارية



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



- 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 ووجهات سياحية مميزة



- هي بوابة الاستثمار البلدي المعتمدة لدى الأمانات لطرح الفرص الاستثمارية على مستوى المملكة

- تعزيز الإستدامة المالية في المنطقة عن طريق تمكين وطرح المشاريع الاستثمارية على منصة فرص والمأئمة مع لائحة التصرف بالعقارات البلدية تحسين المشهد الحضري والمرافق العامة ووإصدار التراخيص وواقية الصحة البيئية العامة وأسوق النفع العام والخدمات البلدية الأخرى في المنطقة



- تنظيم المنظومة السياحية في المملكة العربية السعودية ومدّها بالمقومات التي يجعلها مهداً ومحفزاً لفرص المستدامة

# خارطة طريق الفرص بعد تجهيز الحقائب الاستثمارية

- 0 -  
- 0 -  
- 0 -

## خارطة طريق الفرص بعد تجهيز الحقائب الاستثمارية

### الإعلان عن الفرص ضمن منتدى الاستثمار في عسير

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

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

**فتح المظاريف وتقدير العطاءات**  
فتح المظاريف وإجراء تقدير في (70%)  
ومالي (30%) للعطاءات وفق المعايير  
المعتمدة من قبل أمانة منطقة عسير

**إسلام العطاءات**  
إسلام العطاءات الفنية والمالية  
من المستثمرين الراغبين بالفرص  
الإدارية خلال 30 يوم من تاريخ  
الإعلان من قبل أمانة منطقة عسير

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

**طلب تراخيص التشغيل من البلدية**  
يقوم المستثمر بطلب تراخيص التشغيل  
اللازمة عبر منصة بلدي والإدارات المعنية

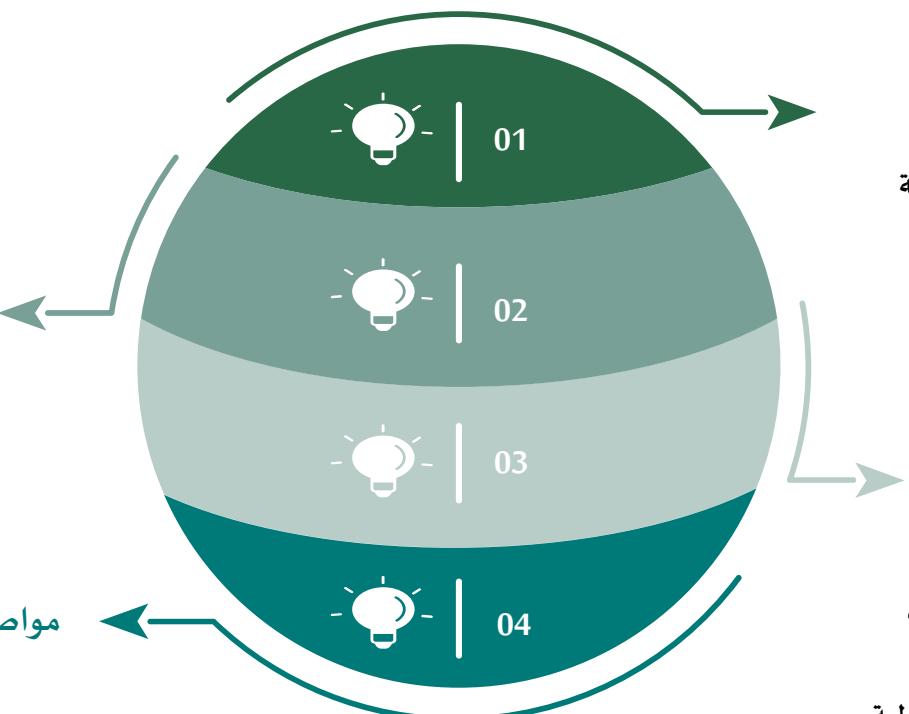
### التفاوض والإغلاق

**التفاوض مع المستثمرين المقترجين وترسيمة  
الفرص الإدارية على المستثمرين الفائزين  
وتقييم إتفاقية التأجير مع أمانة منطقة عسير**

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

- فيما يلي مجموعة إسترشادية من المواصفات والمطلوبات 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.

- 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 المعروفة 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



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

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](mailto:info@ars.gov.sa)

Phone: 290008009

Whatsapp: +017 224 6429