



## بطاقة الفرصة الإستثمارية

الضيافة (متحف تراثي) والترفيه  
(مغامرات خارجية، إلخ)

تنمية

قطعة الأرض م. 41

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



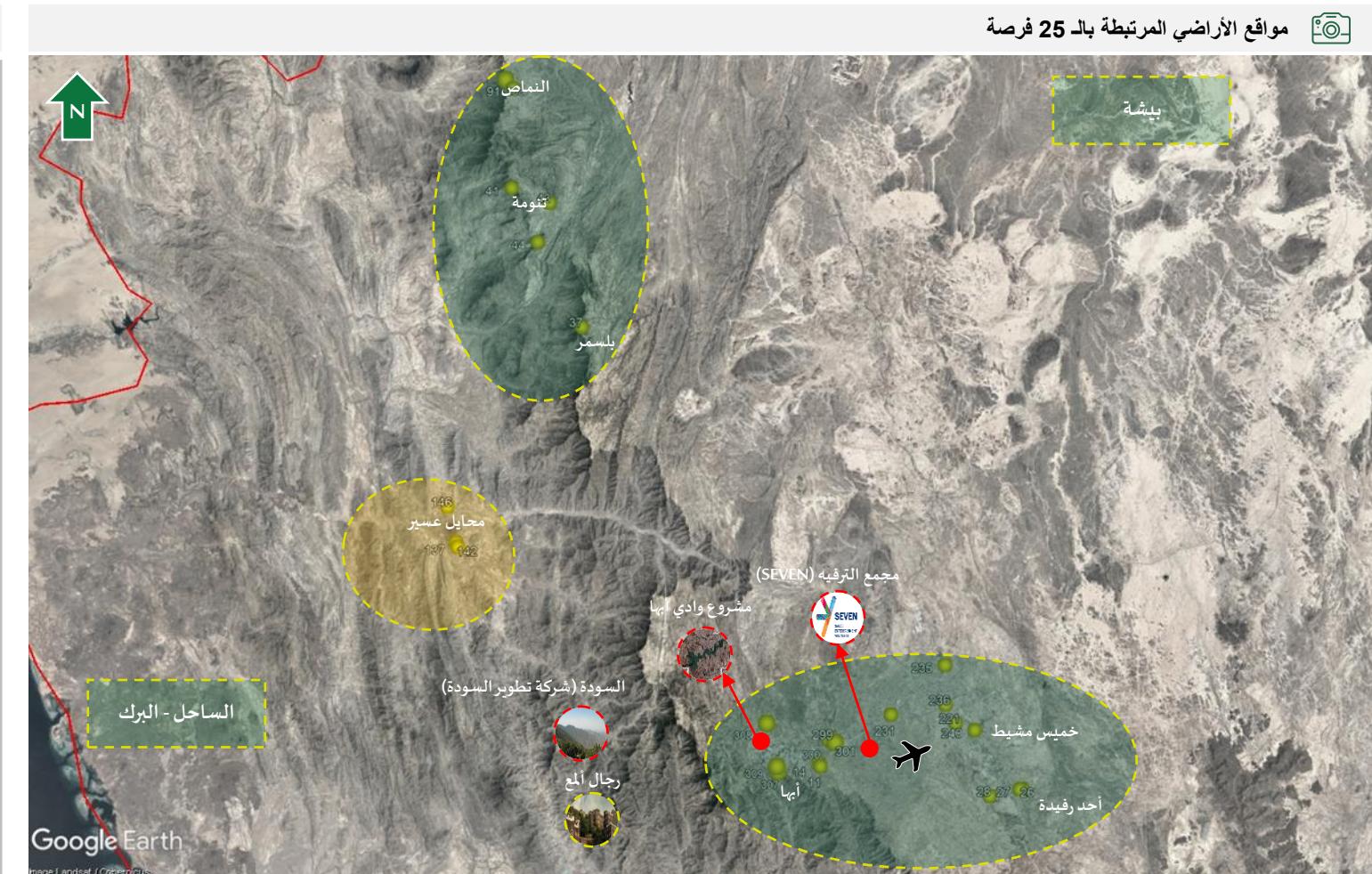
الثقافة والتراث



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 منتزه المحفاري تنومة

**وصف البلدية:** تعتبر تنومة من المحافظات التي تمتاز بمناظر طبيعية وجبلية خلابة إلى جانب توفر بنية تحتية جيدة وشبكة طرق ممتازة.



## تحليل الموقع

### خصائص الموقع



8,316 متر مربع



مرتفعة

مساحة الأرض



إمكانية الوصول



مرتفعة

الرؤية



تعتبر في الغالب أراضي شاغرة تميز بوجود التضاريس الجبلية

الأراضي المجاورة



والحدائق العامة.

شكل الأرض



غير منتظم

نسبة البناء



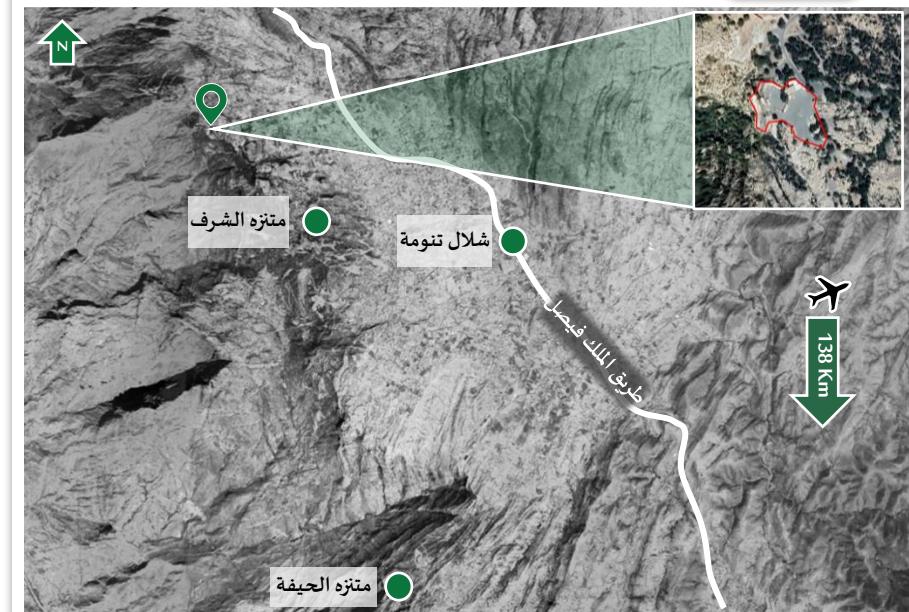
%60

عدد الأدوار المسماحة

4

## نظرة على الموقع في بلدية تنومة

### موقع الأرض على الخارطة



# يتكون المشروع من منتزه مغامرات خارجية بالإضافة إلى منتجع تراثي يطل على مناظر الجميلة

وصف الفرصة: تطوير مشروع إستثماري ضيافي وترفيهي على أرض تابعة لبلدية تنومة 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
الضيافة (منتجع تراثي)	3,119 مترمربع	29 غرفة
الترفيه (مغامرات خارجية)	لا ينطبق	1,247 مترمربع

**مساحة الأرض لكل مكون**

المكون	النسبة (%)
ضيافة (منتجع تراثي)	25%
ترفيه (مغامرات خارجية)	75%

**مكونات المشروع المقترن**

مثال توضيعي لارتفاع وشكل وحجم التطوير المقترن

●
ترفيه (مغامرات خارجية)
●
ضيافة (منتجع تراثي)

## مؤشرات إستثمارية متوقعة

بنود إستثمارية متوقعة مرتبطة بالفرصة	معدل المصروف	معدل الإيراد السنوي	التكاليف الرأسمالية الإجمالية
مليون ريال سعودي	مليون ريال سعودي	مليون ريال سعودي	مليون ريال سعودي
4.7	9.6	31	31

## الأثر الاقتصادي المتوقع

الناتج المحلي غير النفطي	التوظيف	النتائج المتوقعة
10 وظائف	90 وظيفة	51 مليون ريال سعودي

ملاحظات: (1) لدى المؤشرات أدلة دلالات مرتبطة بأهداف استراتيجية خاصة بالمسؤولية المجتمعية المؤسسية التي عادة ما يعتمدها المستثمرون ضمن استراتيجياتهم في مجال التغور العقاري والسياحي.  
 (2) لا ينطبق تقييم المساهمة الاقتصادية المنقحة من الناتج المحلي غير النفطي على مرحلة التشغيل حيث يعتمد ذلك على عدة عوامل مرتبطة بنشاطات المستأجرين والإيرادات وغيرها. كما أن تقييم عدد الوظائف خلال مرحلة التشغيل يمكن أن يتم عن عدد فرص العمل حسب المساحة الموجزة وموظفي المشاريع وعقود التشغيل والتي لم يتم احتسابها نظراً لطبيعة التحليل الاسترشادي.

## نتائج تحليل السوق

محركات الطلب وإتجاهات السوق المستهدفة
يستقطب سوق الضيافة عدد قليل من السياح حالياً. تطوير المشاريع النوعية سيكون له تأثير إيجابي من خلال جذب المزيد من السياح. يمكن الاستفادة من التضاريس الجبلية التي تتمتع بها تنومة لتطوير قطاع السياحة.
بالنسبة للقطاع الترفيهي، من المتوقع أن يساهم موقع بلدية تنومة وتضاريسها المتميزة في قدرتها على استقطاب المزيد من الزوار

ملاحظات:  
 (1) تم افتراض مدة عقد تأجير أرض البلدية بناءً على الأذانة 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 مبنية على إفتراضات علمية وتعبر توقعات إسترشادية

# يتكون المشروع من منتزه مغامرات خارجية بالإضافة إلى منتجع تراثي يطل على مناظر الجميلة

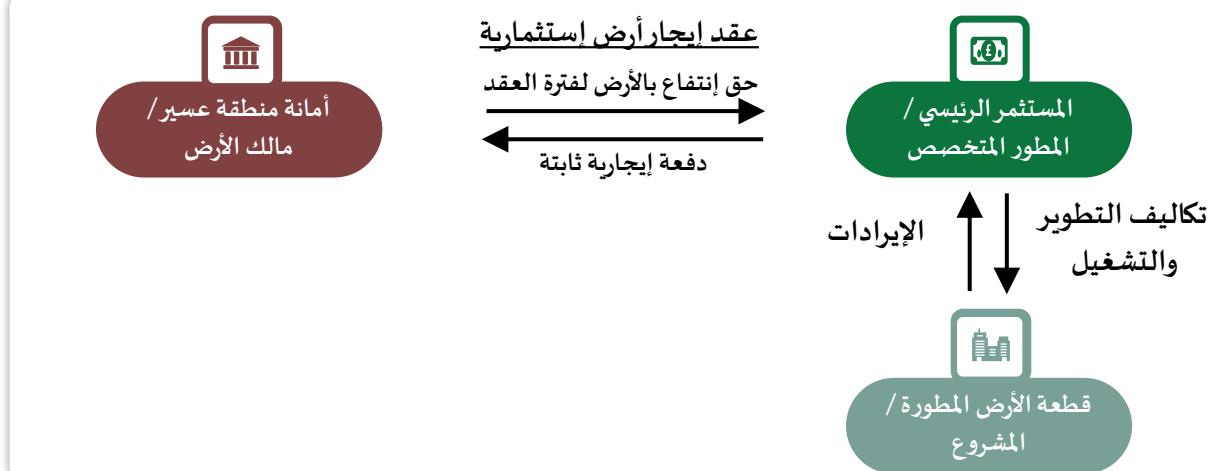
## تصاميم مبدئية إسترشادية



## القيمة المضافة من الفرصة

- من المتوقع أن يكون تطوير منتجع تراثي إلى جانب مساحات للترفيه ذات الأنشطة الخارجية للمغامرات بتصميم تقليدي ينماشى مع تراث منطقة عسير مع توفير بعض المساحات المفتوحة لجذب الزوار والمساهمة في خلق وتعزيز وجهة ترفيهية عائلية للزوار والساكنين.
- من المتوقع أن يجذب مستأجرين متخصصين في قطاع الضيافة التراثية ومشغلين الأنشطة الترفيهية للمغامرات الخارجية لتوفير تجربة فريدة.

## هيكل الصفقة



ملاحظات:

(1) تم افتراض مدة عقد تأجير أرض البلدية بناءً على الأذانة 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 مبنية على إفتراضات علمية وتعبر توقعات إسترشادية

# 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 الاستثمار 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

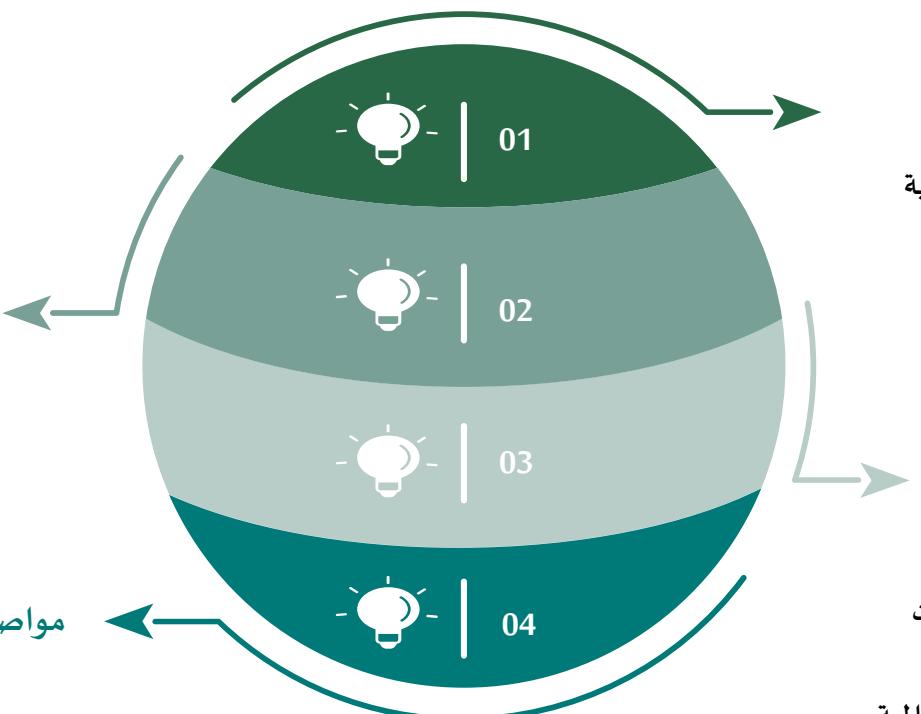
## التفاوض والإغلاق

التفاوض مع المستثمرين المقترنين 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 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.

- 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



- أنظمة البناء**
- ✓ إتباع كود البناء السعودي ، وأنظمة البناء المعتمدة من قبل الأمانة وهيئة تطوير المنطقة، والمخطط البيكري 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

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