

PETRA

FOR REAL ESTATE INVESTMENTS

شركة البترا للاستثمارات العقارية

DAMASCUS • SYRIA

دراسة جدوى • أيلول ٢٠٢٦ • العقار رقم ١٤

الملعب

مركز ترفيهي داخلي يضم سينما بثماني قاعات عرض، وألعابًا عائلية، ومنطقة ألعاب مائية، وشارعًا للمطاعم، وساحة عروض في الهواء الطلق. وجهة لعاصمة يسكنها الملايين وتحتاج إلى أماكن حديثة تقضي فيها العائلات وقتها معًا، ضمن تصور أعدت له دراسة جدوى.

عاصمة بالملايين، ومساحة لوقت العائلة

US\$25_M

السعر المطلوب

1.2_م

جرمانا

10_م

مطار دمشق الدولي

7_م

مركز دمشق

103,066_مالمساحة المسجلة - صحيفة
واحدة - مالك واحد

يستمد الموقع قوته من محيطه. فمدينة المعارض، على بعد أربعة كيلومترات، تستقطب الزوار بالفعل، بينما تشكل عائلات جرمانا والسيدة زينب قاعدة للزيارات اليومية. ويتيح طريق المطار الوصول إلى الوجهة من مختلف أنحاء العاصمة، ومن المطار في عشر دقائق.

تتوجه الدراسة إلى مشغلي الترفيه الإقليميين، ولا سيما المجموعات التي تدير مراكز الترفيه العائلي والحدائق المائية في الخليج ومصر، وسلاسل السينما التي تبحث عن مشروع رئيسي في دمشق، والمجموعات الاستثمارية العائلية الراغبة في أصل بارز يحقق تدفقات نقدية.

يسكن دمشق ملايين الناس، لكن الخيارات الحديثة لقضاء وقت عائلي فيها تكاد تكون غائبة. وتقترح دراسة «الملعب» منطقة ترفيهية متكاملة، لا مدينة ألعاب ضخمة. فالعشرة هكتارات لا تناسب ألعاب القطارات السريعة والمنشآت العملاقة، لكنها تناسب تمامًا ما تفتقر إليه المدينة: مركزًا ترفيهيًا داخليًا مكيفًا مع سينما من ثماني قاعات، ومنطقة ألعاب خارجية للعائلات لا لهواة المغامرات القصوى، ومنطقة ألعاب مائية لأشهر الصيف الطويلة، وشارع مطاعم في الوسط، وساحة مفتوحة للحفلات والمهرجانات وليالي رمضان.

مدينة شابة تستعيد حياتها

يعد المجتمع السوري من بين الأكثر فتوة في العالم، وقد عاد أكثر من ٣,٣ مليون شخص منذ كانون الأول ٢٠٢٤؛ عائلات معها أطفالها، وعدد متزايد منها يحمل مدخرات كسبها في الخارج. وبلغ عدد الوافدين ٣,٥٢ مليون في النصف الأول من ٢٠٢٦، وعاد الدفع بالبطاقات الدولية، بما يتيح شراء التذاكر والاشتراكات الموسمية إلكترونياً للمرة الأولى منذ خمسة عشر عامًا.

لكن ما تجده هذه العائلات هو مرافق ألعاب قديمة، وعدد محدود من صالات السينما المتقادمة، ومراكز تسوق تضم بعض أجهزة الألعاب. والإنفاق على الترفيه من أول أوجه الإنفاق غير الأساسي التي تستعيد عافيتها في اقتصاد يعاود الانفتاح، ويكون تعافيه أسرع حين تقل البدائل. لذلك تدخل أول وجهة ترفيهية حديثة في العاصمة سوقاً لا منافس لها فيها.

0	1,000~	3.52M	3.3M
أحياء ترفيه عائلي حديثة في العاصمة	عارض في معرض دمشق الدولي على بُعد ٤ كم	وافدون في النصف الأول من ٢٠٢٦	عائدون منذ كانون الأول ٢٠٢٤ — عائلات بأطفال

خمسة أسباب لا اختيارها

- **جمهور قريب من الموقع.** تبعد جرمانا ١,٢ كيلومتر والسيدة زينب أربعة كيلومترات، وهما من أكثر المناطق السورية كثافة سكانية وفتوة، بينما يبعد مركز دمشق ربع ساعة بالسيارة.
- **سهولة الوصول ومواقف كافية.** واجهة على الطريق تتسع معها الأرض لـ ١,٤٠٠ موقف سيارة ومواقف للحافلات؛ وهما عاملان حاسمان في نجاح الوجهات الترفيهية أو تعثرها.
- **قرب من مدينة المعارض.** أربعة كيلومترات تفصل المشروع عن مصدر موسمي للزوار، يمكن لساحة العروض وشارع المطاعم استقطابهم.
- **مساحة تناسب البرنامج.** عشرة هكتارات لا تكفي لمدينة ألعاب ضخمة، لكنها ثلاثم مركزًا داخليًا ومنطقة ألعاب مائية وساحة عروض، ضمن وجهة تُنفذ على مرحلتين وتسمح بالتوسع.
- **أرض خالية من المباني وصحيفة عقارية واحدة.** لا حاجة إلى الهدم، وتوقيع واحد لإتمام الصفقة، مع إمكانية إعلان اسم العلامة عند التوقيع.

ماذا يمكن تضم الأرض؟

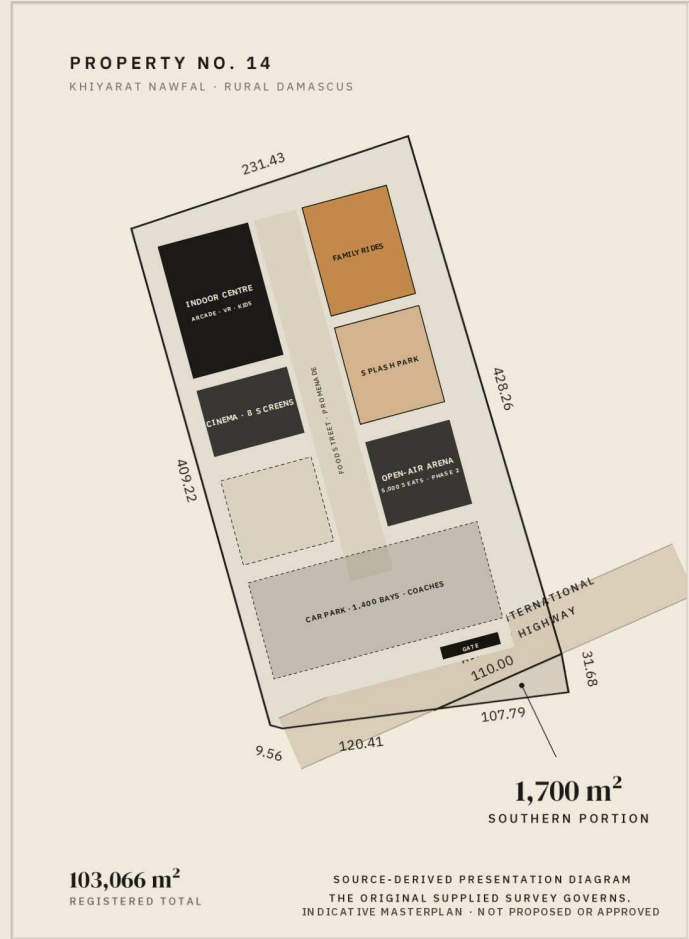
العنصر	الحجم الاسترشادي	ملاحظة
مركز الترفيه الداخلي	١٤,٠٠٠ م ²	ألعاب وواقع افتراضي وألعاب داخلية وبولينغ وتعليم ترفيهي للأطفال؛ مكيف طوال العام
السينما	ثمانى قاعات عرض ٥,٠٠٠ م ²	ضمن المركز الداخلي؛ يُؤجّر لمشغل
الألعاب العائلية الخارجية	نحو ١٥,٠٠٠ م ²	دوّامة وعجلة وألعاب عائلية — لا أفعوانيات إثارة
المنطقة ألعاب مائية	نحو ١٢,٠٠٠ م ²	مرسلة الصيف؛ مظلات وفلتر وإعادة تدوير
شارع الطعام والمقاهي والتجزئة	٦,٠٠٠ م ²	الممشى بين النصفين؛ يُؤجّر لمشغلين
المدجّ المفتوح	٥,٠٠٠ مقعد • المرحلة الثانية	حفلات ومهرجانات وبرنامج رمضان وحفلات التخرج
المواقف ومواقف الحافلات	نحو ١,٤٠٠ موقف	جهة الطريق مع منطقة إنزال
المساحة المبنية الاسترشادية	نحو ٢٥,٠٠٠ م ² مبنية + نحو ٢٧,٠٠٠ م ² فعاليات تغطية نحو ٢٥٪ — رهن التنظيم وتراخيص التجمع خارجية	

برنامج استرشادي للنقل. يجب اختبار مزيج الألعاب والطاقت والتراخيص مع التنظيم وتراخيص السينما والتجمع العام ومعايير سلامة الألعاب.

ممشى واحد يجمع الداخل والخارج

- مركز الترفيه الداخلي · السينما · المدرج
المركز والسينما غرباً؛ المدرج شرقاً، المرحلة الثانية
- الألعاب العائلية
الجهة الشرقية بمحاذاة الممشى
- المنطقة ألعاب مائية
مرساة الصيف مع مظلات
- شارع الطعام والممشى · مرج الفعاليات
العمود الفقري بين النصفين
- المواقف ومواقف الحافلات — ١,٤٠٠
جهة الطريق مع إنزال عند البوابة
- القسم الجنوبي — ١,٧٠٠ م²
اللافتة وعلامة المدخل، رهن موافقة الوصول

المخطط التخطيطي مرسوم فوق الرسم المستمد من المخطط المساحي المزود؛ الكتل استرشادية ومرسومة للنقل لا غير. المرحلة الأولى: المركز الداخلي والسينما والألعاب والألعاب المائية وشارع الطعام والمواقف. الثانية: المدرج.



كميتطلب البناء؟

بند الكلفة	الأساس	دولار أمريكي
مركز الترفيه الداخلي، ١٤,٠٠٠ م ²	٩٥٠ دولاراً/م ² — هيكل مجرّز، دون أجهزة الفعاليات	13,300,000
السينما، ٥,٠٠٠ م ²	١,١٠٠ دولار/م ² — ثماني قاعات عرض مجرّزة	5,500,000
منطقة الألعاب الخارجية، نحو ١٥,٠٠٠ م ²	٤٠٠ دولار/م ² — أرضيات وخدمات وأسس وأجهزة	6,000,000
المنطقة ألعاب مائية، نحو ١٢,٠٠٠ م ²	٥٢٠ دولاراً/م ² — أحواض وفلترة وإعادة تدوير ومظلات	6,240,000
شارع الطعام والتجزئة، ٦,٠٠٠ م ²	٧٠٠ دولار/م ² — على العظم مع رواق وخدمات مطابخ	4,200,000
المواقف والطرق ومواقف الحافلات	نحو ٣٠,٠٠٠ م ² ٥٥٥ دولاراً/م ²	1,650,000
التسييق والممشى ومرج الفعاليات	نحو ٢٠,٠٠٠ م ² ٧٥٥ دولاراً/م ²	1,500,000
المرافق	محطة تحويل وربط، معالجة وإعادة تدوير ميه، صرف، إطفاء، اتصالات	3,800,000
الألعاب المهنية والتراخيص	٨٪ من الكلفة الصلبة	3,380,000
احتياطي الطوارئ	١٠٪ من الكلفة الصلبة	4,220,000
كلفة المرحلة الأولى، بدون الأرض	المركز والسينما والألعاب والألعاب المائية وشارع الطعام والمواقف	49,790,000

المرحلة الثانية — المدرّج المفتوح بـ ٥,٠٠٠ مقعد — تضيف نحو ٧,١ مليون دولار شاملة الأتعباب والاحتياطي، فتصل كلفة التطوير إلى نحو ٥٦,٩ مليون دولار بدون الأرض. أسعار أجهزة الألعاب مدرجة ضمن معدلات الألعاب والألعاب المائية ويجب إعادة تسعيرها مع موزّد.

1,400	US\$81.9M	US\$56.9M	US\$49.8M
موقعاً ومنطقة إنزال حافلات	الكلفة الشاملة مع الأرض بالسعر المطلوب	المرحلتان بدون الأرض	كلفة المرحلة الأولى بدون الأرض

ثلاثة

مسارات تنفيذ المشروع

في مسار الشراء المباشر، تشتري مجموعة ترفيه إقليمية الأرض بالسعر المطلوب، وتبني الوجهة وتشغلها على مرحلتين. وتتملك بذلك الأرض والمنشآت، مع وجهة لا منافس لها في العاصمة ومساحة متاحة للتوسع.

يقوم اقتصاد الترفيه على عدد الزيارات وما ينفقه الزائر خلالها. وتفترض الدراسة ١,٦ مليون زيارة سنوياً عند اكتمال التشغيل، أي ما يقارب زيارة واحدة في السنة لكل مقيم ضمن نطاق نصف ساعة بالسيارة، بمتوسط إنفاق يبلغ ١٢ دولاراً أمريكياً على التذاكر والطعام والتسوق، وهامش أرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإطفاء (EBITDA) يبلغ ٣٠٪. وتصل الإيرادات السنوية في السيناريو الأساسي إلى نحو ١٩,٢ مليون دولار أمريكي، والأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإطفاء إلى نحو ٥,٨ مليون دولار. وتختبر الدراسة سيناريوهات تبدأ من ١,٢ مليون زيارة بمتوسط إنفاق ٩ دولارات، وتصل إلى ٢,٠ مليون زيارة بمتوسط ١٥ دولاراً.

المسار (أ)

المشغل يشتري ويبني.

مجموعة ترفيه إقليمية تشتري الأرض بالسعر المطلوب وتبني وتشغل الحي على مرحلتين، فتتملك وجهة حرة بلا منافس في العاصمة ومتسع للتوسع.

7.0%

الأرباح على الكلفة الشاملة عند الأساس

US\$81.9M

الكلفة الشاملة للمرحلتين

المسار (ب) - الموصى به

أرض كحصة مع مشغل.

تساهم البترا بالعقار رقم ١٤ بالسعر المطلوب كحصة نحو ٢٦٪؛ يمول مستثمر ترفيهي البناء وتدير مجموعة إقليمية الحي باتفاقية إدارة بتأعب أداء. تحتفظ البترا كحصة في الوجهة الترفيهية الحديثة الوحيدة في العاصمة.

10.1%

الأرباح على الكلفة النقدية عند الأساس

26%

حصة البترا

المسار (ج)

مستأجرون مرساة وبناء على مراحل.

تؤجر السينما وشارع الطعام والمنطقة ألعاب مائية مسبقاً لمشغلين يجهزون مساحاتهم بأنفسهم؛ ويبني المطور الهيكل والألعاب والممشى فقط، ويضيف المدرج بعد أن يثبت الصيف الأول الأرقام. أقل رأس مال معروض.

المرحلة الأولى فقط

٤٩,٨ مليون دولار قبل المدرج

٣ مراس

مؤجرة قبل البناء

الزيارات السنوية - معدل الإنفاق	الإيراد	الأرباح التشغيلية (٣٠٪)	على الكلفة الشاملة (٨١,٩ مليون)	على الكلفة النقدية، الأرض كحصة (٥٦,٩ مليون)
1.2M · US\$9	US\$10.8M	US\$3.2M	4.0%	5.7%
1.6M · US\$12	US\$19.2M	US\$5.8M	7.0%	10.1%
2.0M · US\$15	US\$30.0M	US\$9.0M	11.0%	15.8%

اقتصاد المشغل عند النضج (السنة ٣-٤)، غير مرفوع مالياً وقبل التمويل والضريبة. الإيراد موسمي ومرتببط بالطقس؛ المنطقة ألعاب مائية يحمل الصيف والمركز الداخلي يحمل الشتاء، ولهذا كلاهما في المرحلة الأولى.

ما الذي يقدمه لمجموعة الترفيه؟

- سوق بلا منافس. أول وجهة ترفيهية حديثة في عاصمة يسكنها الملايين، ضمن مجتمع هو الأكثر فتوة في المنطقة.
 - نشاط على مدار العام. تستقطب منطقة الألعاب المائية الزوار صيفاً، بينما يقود المركز المكيف والسينما النشاط شتاءً، لتتكامل مواسم التشغيل.
 - مواقف ووصول مباشر. ١,٤٠٠ موقف سيارة، مع منطقة لإنزال ركاب الحافلات على الطريق السريع؛ حلول لقيد تشغيلي قد يتسبب في فشل مشروعات الترفيه داخل المدن.
 - برنامج فعاليات متجدد. ساحة العروض، ومدينة المعارض التي تبعد أربعة كيلومترات، وليالي رمضان، وحفلات التخرج، والعروض الموسيقية؛ مصادر دخل لا تعتمد على الألعاب.
- شريك، لا مجرد مالك أرض. بترا مستعدة لقبول حصة في المشروع بدلاً من النقد، بما يخفض رأس المال المطلوب عند الانطلاق بمقدار الربع.

ما الذي قد يواجه المشروع؟

الخطر	المعالجة
الاستخدام المسموح للترفيه والتجمّع العام؛ تراخيص السينما والألعاب والفعاليات	التأكد من الاستخدام والتراخيص قبل أي التزام؛ تأجيل المدرّج – صاحب أثقل متطلبات التجمّع – إلى المرحلة الثانية.
الزيارات والإنفاق للفرد غير مختبرين	اشتراكات موسمية وبرامج مدرسية؛ عقود المستأجرين المراسي تنقل جزءاً من المخاطرة؛ الحساسية تبدأ من ١,٢ مليون زيارة.
القدرة الشرائية والموسمية	تسعير متدرّج؛ برمجة رمضان والعطل المدرسية؛ المركز الداخلي يغطي الشتاء والألعاب المائية الصيف.
إمداد المياه ومعالجتها للمنطقة ألعاب مائية	فترة وإعادة تدوير في الموقع وتخزين؛ كتب سعة قبل الالتزام – وهذا أكبر قيد في المشروع.
سلامة الألعاب والتأمين ومعايير الإدارة	شراء بقيادة المشغل وفق معايير سلامة دولية؛ فحص طرف ثالث؛ تأمين قبل الافتتاح.
الحركة في أمسيات الذروة وليالي الفعاليات	موافقة الوصول من مديرية الطرق؛ مسرب تباطؤ ومواقف حافلات و١,٤٠٠ موقف وخروج متدرّج.
المخاطر السياسية والامتنال	فحص الأطراف؛ تحكيم دولي؛ تأمين ضد المخاطر السياسية حيثما توفّر.

مراجعات البيانات والأرقام

عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ – أول منتدى استثماري سوري إماراتي؛ والسياحة والخدمات والترفيه من القطاعات المستهدفة. ↗

البنك الدولي، تشرين الأول ٢٠٢٥ – تقدير تكلفة إعادة الإعمار بنحو ٢١٦ مليار دولار أمريكي؛ وتعافي إنفاق الأسر من مستويات منخفضة. ↗

وزارة الخارجية الأمريكية – إلغاء العقوبات الشاملة في حزيران ٢٠٢٥، وإلغاء قانون قيصر في كانون الأول ٢٠٢٥، في سياق تجهيزات الألعاب وتراخيص السينما والمشغلين الدوليين. ↗

المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين، آذار ٢٠٢٦ – عودة أكثر من ٣,٣ مليون لاجئ ونازح منذ كانون الأول ٢٠٢٤؛ والمجتمع السوري من بين الأكثر فتوة في العالم. ↗

«ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ – بلغ عدد الوافدين ٣,٥٢ مليون في النصف الأول من ٢٠٢٦؛ وعودة الدفع بالبطاقات الدولية في سياق التذاكر والمدفوعات غير النقدية. ↗

سانا، ٢٩ آب ٢٠٢٦ – الدورة ٦٣ من معرض دمشق الدولي، بمشاركة نحو ألف جهة من ٦٠ دولة، في مدينة المعارض التي تبعد أربعة كيلومترات عن الموقع. ↗

1. المفوضية، آذار ٢٠٢٦ – عودة أكثر من ٣,٣ مليون منذ كانون الأول ٢٠٢٤؛ لسوريا من أصغر التركيبات السكانية في العالم. ↗

2. «ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ – ٣,٥٢ مليون وافد؛ عودة مدفوعات البطاقات الدولية. ↗

3. سانا، ٢٩ آب ٢٠٢٦ – معرض دمشق الدولي ٦٣ في مدينة المعارض على بُعد ٤ كم من الموقع. ↗

4. عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ – أول منتدى استثماري سوري إماراتي؛ السياحة والخدمات والترفيه ضمن القطاعات المستهدفة. ↗

5. البنك الدولي، تشرين الأول ٢٠٢٥ – تقدير إعادة الإعمار ٢١٦ مليار دولار. ↗

6. وزارة الخارجية الأمريكية – إلغاء العقوبات الشاملة وقانون قيصر (أجهزة الألعاب وتراخيص السينما والمشغلون الدوليين). ↗

أرقام التكلفة والإيرادات افتراضات دراسة أعتمدها البترا استناداً إلى مؤشرات إقليمية، وليست عروض أسعار ولا تقيماً. لا شيء في هذه الصفحة يشكّل عرضاً أو مشورة استثمارية. تلزم مراجعة قانونية وتخطيطية وفنية ومالية مستقلة.

اقرأ دراسة الجدوى كاملة.

دراسة من ثلاث عشرة صفحة تتناول العقار، ومحور المطار، والسوق، ومكونات المشروع، والمخطط العام، وميزانية التطوير، والجدوى المالية والتشغيلية للمشغل، وثلاث صيغ للاستثمار مع تحليل الحساسية والمخاطر، وخطوات العناية الواجبة. النسخة الحالية متاحة بالإنجليزية.

تسلسل العناية الواجبة

الخطوة

01 اتفاقية سرية

02 غرفة البيانات — الملكية والمخطط المساحي والوثائق

03 زيارة الموقع

04 تأكيد الاستخدام المسموح والوصول وساعات المرافق

05 متطلبات المشغل أو المطور

06 شروط استرشادية — المسار (أ) أو (ب) أو (ج)

07 التصميم المبدئي وتقدير الكميات

08 التوثيق والموافقات

09 الإغلاق

جهة الاتصال

الدكتور خلدون ملاكوي

الاستثمار · الشراكة · العناية الواجبة

invest@petrasyria.com

+962 77 754 4455 (اتصال · واتساب)

petrasyria.com

الوصول السري مشروط بالتأهيل والموافقة.

ما هي هذه الدراسة وما ليست

دراسة على مستوى الجدوى أعدها مالك الأرض لفتح حوار مع المطورين والمشتغلين والمستثمرين. ليست تقييماً ولا عرضاً ولا طلب ترخيص ولا مشورة استثمارية. أرقام الكلفة والإيراد افتراضات مبنية على مؤشرات إقليمية وليست عروض أسعار. تلزم مراجعة قانونية وتخطيطية وفنية وبيئية ومالية مستقلة قبل أي قرار.