

شركة كازمير أكتاو للتطوير المحدودة

تطلق مشروع تطوير مدينة أكتاو

على شواطئ بحر قزوين

بمليارات الدولارات

## 1: ملخص

بصفتها إحدى شركات مجموعة كازمير، تعتبر كازمير أكتاو للتطوير أكبر مطور عقاري لمدينة أكتاو على شواطئ بحر قزوين ومن أكبر المطورين العقاريين في كازاخستان. وتغطي أعمال الشركة في مدينة أكتاو حوالي 35 مليون متراً مربعاً من الأراضي، وتهدف إلى بناء مدينة تستوعب مليون نسمة. وستغطي المرحلة الأولى من المشروع حوالي 35% من المساحة الإجمالية للأرض.

والمشروع عبارة عن مدينة متعددة الاستخدامات، تستهدف الاقتصاديات المتنامية ويأتي هذا المشروع ليوفر فرصاً استثمارية تتماشى مع النمو الكبير لصناعات الغاز، والنفط، والشحن، والنقل، والسياحة في محيط مدينة أكتاو التي تشغل موقعاً استراتيجياً على شواطئ بحر قزوين، والتي تم التخطيط لها وتميئها لمواجهة هذه الاحتياجات التوسعية.

## 2: شركة كازمير أكتاو للتطوير العقاري المحدودة - الشركة المطورة

شركة كازمير أكتاو المحدودة (كازمير أكتاو) هي إحدى شركات مجموعة كازمير وجزء من مجموعة شركات تأسست بهدف الاستثمار في قطاعات اقتصادية متعددة في كازاخستان.

وبصفتها مطوراً ومالكاً رئيسياً للأراضي، استقطبت كازمير أكتاو أفضل الخبرات العالمية من الولايات المتحدة، فرنسا، بريطانيا، دول مجلس التعاون الخليجي، الأردن ولبنان في إدارة التطوير، التخطيط الرئيسي، الهندسة، التخطيط البيئي، الهندسة المدنية، التخطيط الاقتصادي، القانون، الأمور المالية، التسويق، والمبيعات، وذلك في معرض استعدادها لتطوير استراتيجياتها للمشروع. وتقوم شركة ميلانيوم للتطوير الدولية، وهي إحدى شركات سرايا القابضة، بإدارة وتنسيق هذه المجموعة من الشركات وذلك كاستشاري تطوير استراتيجي للمشروع.

يجسد المشروع طموح رئيس كازاخستان، الرئيس نور سلطان نازارباييف، لتشجيع اقتصاد حديث، ولتقوية مبادرات القطاع الخاص، ولتطوير مجتمع مزدهر للمواطنة الحرة ذات مستويات معيشة عالية عن طريق تطوير بيئات حضرية تقدم صورة كازاخستان الحديثة.

تعزز كازمير أكتاو تطوير أجزاء من المشروع استناداً إلى خطتها الإستراتيجية، وستقدم فرصاً تطويرية للأراضي التي توفر فيها خدماتها لكافة المطورين والمستثمرين استناداً إلى أنظمة تخطيط وتصميم صارمة.

## 3: شركة ميلانيوم للتطوير الدولية (MDI) إستراتيجيو التطوير والمديرون

شركة ميلانيوم الدولية للتطوير "ميلانيوم"، هي شركة متخصصة في إدارة ووضع الاستراتيجيات لتطوير المدن وتطوير الأراضي والعقارات. كما أن شركة ميلانيوم للتطوير الدولية "ميلانيوم" والمتخصصة بإدارة تطوير المدن تمثل شريك استشاري استراتيجي للمشروع وذلك للاستفادة من خبراتها العالمية. وهي الذراع الإستثماري لشركة سرايا القابضة. وتتخصص ميلانيوم في تطوير المشاريع السياحية والعقارية المتعددة الاستخدام، وتطوير الأراضي، وإدارة الممتلكات. وتستفيد شركة ميلانيوم من الخبرة الطويلة التي تتمتع بها كافة شركات المجموعة تحت مظلة سرايا من خلال الخدمات التي تقدمها في مراحل تطوير مشاريعها المختلفة، ابتداءً من مرحلة تقييم المشاريع وخلال التنفيذ وفي كافة مراحل المشاريع.

تتمتع شركة ميلانيوم بخبرات واسعة في قطاع الاستشارات الإستراتيجية من خلال مشاريعها في المملكة العربية السعودية، والأردن والإمارات العربية المتحدة ولبنان، وبالاعتماد على مستشاريها من الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا.

وتستفيد شركة ميلانيوم من خلال موقعها ضمن مجموعة سرايا القابضة من الخبرات المتعددة التي تتمتع بها كافة شركات المجموعة ومن إمكانية انخراطها الكامل في كافة مراحل تطور المشاريع، ابتداءً من وضع الفكرة وحتى عمليات التنفيذ.

ويتلخص أسلوب عمل ميلانيوم في دمج وتكامل مهارات كافة المهنيين العاملين في شركات المجموعة، تحت إدارة واحدة بحيث تقوم ميلانيوم في توفير حلول خلاقة للاستشارات العقارية والخدمات بما فيها اختيار الموقع، تملكه، وبيعه، وخدمات إدارة التطوير الكاملة، وخدمات تمثيلية واستشارية.

تمتاز إدارة شركة ميلانيوم بأكثر من عشرين عاماً من الخبرات المهنية في حقول التطوير العقاري، تخطيط المدن، تصميم المدن، الهندسة المعمارية، المالية، إدارة المشاريع والإنشاءات. ومكاتب شركات ميلانيوم الرئيسية تقع في بيروت - لبنان، وبصفتها عضواً في شركة سرايا القابضة، تعمل من خلال مكاتب المجموعة في عمان ودبي.

#### 4: مدينة أكتاو: وصف المشروع

تتمتع كازاخستان بازدهار اقتصادي كبير ونمو متسارع وتحتل أكتاو، المدينة الرئيسية لكازاخستان على بحر قزوين، موقعاً في طليعة هذا التوسع نظراً لموقعها الجغرافي ولقربها من أكبر مرافئ كازاخستان ولمناطق إنتاج الغاز والنفط فيها حيث من المتوقع أن تصبح أكتاو مدينة الطاقة، والسياحة والحياة النوعية الراقية لكازاخستان.

#### أ اقتصاد كازاخستان: مستقبل واعد

يستند اقتصاد كازاخستان بصورة كبيرة على قاعدة خدمتية لكنه أخذ يعتمد بتزايد على استخراج النفط، الغاز، المعادن والأملاح، التي تسيطر على القطاع الصناعي برمته بمساهمة في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 30%، وقد أنتج عام 2005 ما يعادل 1ر2 مليون برميل نفط في اليوم و 0ر95 تريليون قدم مكعب من الغاز الطبيعي، مما يجعل كازاخستان ثاني أكبر منتج نفط في دول الكومنولث المستقلة.

ولا تزال قطاعات الخدمات تشكل ما نسبته 44% من خدمات القيمة المضافة في كازاخستان، والخدمات العقارية وحدها ساهمت في ما نسبته 15ر1% من الناتج المحلي الإجمالي في 2006 في الوقت الذي بلغت مساهمات التجارة نسبة 12ر5% والنقل نسبة 9%. أما الفنادق وخدمات تزويد الطعام فلا زالت صناعة حديثة وساهمت بأقل من 1% في الناتج المحلي الإجمالي لعام 2006.

وزادت الإستثمارات الرأسمالية بمعدل 23% حيث حققت أكثر من 12 مليار دولار أميركي في عام 2006 ونتيجة لذلك شهد قطاع الإنشاءات نمواً بمعدل 34% ليحقق ما نسبته 9ر2% من الناتج المحلي الإجمالي في العام ذاته. واستطاعت كازاخستان أن تجتذب إستثمارات أجنبية مباشرة كبيرة وصلت إلى 6ر6 مليار دولار عام 2005، و 9ر6 مليار دولار في عام 2006. وكانت حصة الأسد من الاستثمار الأجنبي المباشر استهدفت العقارات إضافة إلى قطاعي النفط والغاز.

أدت الزيادة في أسعار النفط والغاز وتزايد إنتاج البلد إلى دفع الاقتصاد الكازاخستاني ليحقق نمواً هائلاً، مما أدى إلى ثلاثة أضعاف الناتج المحلي الإجمالي الإسمي للسنوات الخمس الماضية. وقد تحقق هذا النمو أيضاً في غياب أي خلل اقتصادي كبير، خاصة ذلك المتعلق بالنمو.

بوجود 38 مليار برميل من الاحتياطي المؤكد، يتوقع أن يستمر إنتاج النفط في كازاخستان في النمو، ليصل 19 مليون برميل يومياً في 2010، و 3 مليون برميل في 2015. كذلك الحال بالنسبة لاحتياطي الغاز المؤكد إذ يصل 105 tcf ومن ثم يتوقع أن يصل الانتاج 182 tcf في 2010، و 28 tcf في 2015. ويتوقع أن يتضاعف الناتج المحلي الإجمالي بحوالي الضعف خلال الأربع سنوات القادمة، بينما ينمو الناتج المحلي الإجمالي للفرد إلى مستوى يقارب عشرة آلاف دولار بحلول 2010.

احتلت كازاخستان عام 2006 المرتبة 56 (بين 125 بلداً) في مؤشر المنافسة العالمية الذي جمعه المنتدى الاقتصادي العالمي، ومن المتوقع على نطاق واسع أن تدخل كازاخستان في منظمة التجارة العالمية إلى جانب روسيا عام 2007.

لهذه الأسباب مجتمعة سيشهد السوق العقاري في كازاخستان طلباً متزايداً ليطماشى مع هذا النمو، وسيكون لمدينة أكتاو حصة الأسد من هذا النمو نظراً لموقعها الاستراتيجي.

### (ب) مدينة أكتاو: موقع استراتيجي

تقع منطقة مانغستاو الكازاخستانية، ومدينة أكتاو على الجزء الأكبر من الاحتياجات الضخمة من النفط والغاز في كازاخستان على الشاطئ الشرقي لبحر قزوين وتشمل هذه المنطقة المكتشفات الكبيرة من حقول نفط كاشاغان، الذي سيبدأ الانتاج منه في 2010 وحقول تولكن للغاز.

يعتبر مرفأ أكتاو التجاري الدولي المرفأ الوحيد لكازاخستان المخصص للشحن الدولي ، إضافة لمنتجات النفط والبتروول. وسوف يصبح هذا المرفأ في مركز أكثر المرفأئ تطورا على بحر قزوين، بعد تنفيذ التوسع المخطط له من قبل الحكومة.

وفي ضوء موقعها الاستراتيجي، تخدم مدينة أكتاو أيضاً كمركز نقل عند ملتقى الطرق الآسيوية والأوروبية، إضافة إلى وصلات بحرية مع دول بحر قزوين إضافة إلى البحر الأسود وما بعده.

أما نظام القطارات الجديد سيربط أكتاو بالبر الصيني وبذلك سيحقق من جديد "طريق الحرير" القديم للتجارة بين الشرق والغرب، وسيكون له تأثير على الطلب على العقارات النوعية في أكتاو.

### (ج) القطاعات المستهدفة

يستهدف المشروع القطاعات التالية:

- الأعمال- قطاع الطاقة: لإيجاد مبان للمكاتب ذات مستوى عالٍ لشركات النفط والغاز وكافة خدماتها الإدارية العليا وباقي الخدمات التابعة لها.
- خدمات الضيافة والسياحة - بحر قزوين: للاستفادة القصوى من شواطئ بحر قزوين الرائعة لكونها الشواطئ الأكثر اعتدالاً مناخياً في كازاخستان، لتطوير صناعة ضيافة متميزة للفنادق والمنتجات وخدمات التسلية واللهو.
- التجارة والتجارة الحرة - مرفأ أكتاو: للاعتماد على القيمة المضافة المحتملة للطريق التجاري الجديد بين الصين والعالم من خلال مرفأ أكتاو.

## (د) البرنامج

### المرحلة الأولى

- منطقة وسط المدينة والأعمال مخصصة لأنشطة متعددة الاستعمالات وهي تضم المنطقة المالية ومقرات مؤسسات النفط والغاز
- منطقة الفنادق والترفيه، التي توفر التسلية، المرافق، التسوق الراقى، المنتجات، الكازينوهات، الخ
- المناطق السكنية وتضم مختلف أنواع البيوت (فيلات، بيوت لأسر مفردة، عمارات شققية متوسطة الارتفاع، وعمارات شققية عالية)، إضافة إلى المرافق والخدمات الاجتماعية والتجارية المطلوبة
- المنطقة البحرية السكنية
- المدارس ومرافق الأحياء والمنتزهات

### المرحلة الثانية

- المنطقة الثقافية
- المنطقة الطبية
- المنطقة الأكاديمية ومنطقة العلوم والتكنولوجيا
- المنطقة الرياضية
- منطقة المعارض التجارية
- منطقة الصناعات الخفيفة والمخازن المرتبطة بها
- مراكز الشرطة، الدفاع المدني ومرافق اجتماعية أخرى حسب الحاجة
- المنتزهات

## (هـ) إستراتيجية التطوير

تعترم الشركة إطلاق عملية تطوير موازية تتكون مما يلي:

- الاستثمار في البنية التحتية الضرورية لخدمة الأراضي المطلوبة لتطوير ثلاثة مشاريع ريادية أخرى إضافة إلى شاطئ البحر وإيجاد أراض مخدمة للبيع في الوقت ذاته.
- تطوير المشروع الريادي الأول ويسمى حدائق أكتاو في أقرب منطقة من المدينة الحالية، للاستفادة من المنافع الموجودة في المدينة والسماح بالإطلاق السريع للأعمال
- تطوير المشروع الريادي الثاني: منطقة الفنادق والترفيه
- تطوير المشروع الريادي الثالث: منطقة الفلل البحرية والمارينا والغولف

## (و) المشروع الريادي رقم واحد: حدائق أكتاو

سوف يشكل المشروع الريادي رقم واحد بدايات أكتاو الجديدة وسوف يعلن الهوية الجديدة للمدينة، ويعدّها لدورها الاجتماعي والاقتصادي والثقافي والسياحي المستقبلي الواعد، وسوف يقدم لأبنائها العهد الجديد من العيش الجيد.

وتمتد منطقة التطوير على مساحة 767.000 متر مربع وتضم مساحة مبنية حوالي 1.600.000 متر مربع، وتضم مساكن، ومباني للمكاتب وفندق وشقق مفروشة وسوقاً تجارياً وفسحات للتنزه ومدارس ومراكز اجتماعية. ويضم الموقع أول منتزه في المدينة.

#### ز) المشروع الريادي رقم اثنين: منطقة الفنادق والترفيه

باتجاه البحر وبتلاصق مع حدود منطقة الأعمال، يقع هذا الموقع بمساحته البالغة 900.000 متر مربع، ليصبح مركزاً رئيسياً لمباني الفنادق والمنتجعات السياحية الراقية والتسوق والسكن الفاخر والأندية الليلية للترفيه والتسليّة في المدينة الجديدة. ولعل أكثر المواقع إشعاعاً في هذه المنطقة هو الكازينو، والنواد الليلية. وتبلغ المساحة المبنية لهذا المشروع 2.300.000 متر مربع.

#### ح) المشروع الريادي رقم ثلاثة: منطقة الفلل البحرية والمارينا والغولف

على محاذة كورنيش المدينة وعلى الجزء الشمالي من الموقع وعلى مساحة 4.000.000 متر مربع ستقوم منطقة سكنية راقية مؤلفة من فلل مطلة على البحر ومنتجعات بحرية ومرسى لليخوت يؤمن للنخبة أرفع مستوى للعيش الرغيد. وسيتم تطوير ملعباً دولياً للغولف بمحيط الموقع مما يزيد من جاذبية هذا الموقع وبالتالي الطلب العقاري عليه.

وتتمتع هذه المنطقة الراقية التي تقطن ضفاف البحر بالعزلة المطلوبة من النخبة. وستكون المساحة المبنية 900.000 متر مربع.

#### ط) اطلاق حفل تدشين مدينة أكتاو الجديدة

في 11 أيلول 2007 كانت هذه المناسبة البارزة معلم في تاريخ كازاخستان، وتاريخ مدينة أكتاو وهي تشر ببداية جديدة، وتشكل يوماً تاريخياً سوف يذكره التاريخ الحضري المستقبلي لمدينة أكتاو.

وحيث أنها تشرفت بوجود فخامة الرئيس نور سلطان نازارباييف، وضيفه سمو الشيخ عبدالله بن زايد النهيان كضيف رئيسي، الى جانب لفيف من رجال الدولة الكبار وشخصيات كازاخستانية كبيرة.

وقد تضمنت المناسبة بوفيه، وعروضاً وكلمات تلاها إزاحة الستار عن النصب التذكاري المضيء. يجسد النصب "القوة والديمومة" كما تشاهدان في صلابة القاعدة، وفوقها "التنوير والرؤية"، اللتين يمثلهما هرم الأنوار في القمة، وفي النهاية سيتم نقل النصب إلى ساحة عامة رئيسية ضمن المشروع.

ولحفظ ذكرى هذه المناسبة التاريخية سيتم حفظ بصمة يد الرئيس على حجر الأساس ضمن قاعدة النصب ليساهم رمزياً في هذا الإنجاز لرؤية فخامة الرئيس نور سلطان نازارباييف.

#### ظ) المستشارون:

- شركة ميلانيوم للتطوير الدولية، لبنان : إداريو وإستراتيجيو التطوير
- مجموعة سرايا للتطوير: عمان و دبي: إستشاريو الضيافة ودراسات التمويل
- إرنست أند يونغ، دبي: إستشاريون ماليون
- سي بي آر إي - رودجر هولاند، ألماني و أكتاو: تخمين أراضي
- كوتر كيم و شركاهم - بوسطن: تخطيط مدن وتصميم مبدئي للمشروع الريادي رقم واحد.
- أي زد دي , معماريون, ألماني: إستشاريون في التنظيم و التخطيط المحلي
- فول برايت أند جاورسكي المحدودة, لندن و دبي: مستشارون قانونيون.
- أيداس إنترناشونال دبي : تصميم مبدئي المشروع الريادي رقم 2

- أرشيتكتور ستديو , باريس : تصميم مبدئي المشروع الريادي رقم 3
- ساساكي و شراكاهم: تصميم حدائق ومنزهات
- خطيب و علمي , بيروت و ألاماتي: مهندسو بنية تحتية
- سيئس كونسلت: مراقبو تصميم بنية تحتية
- جي أي كونسلت, بيروت: مستشاريو مال
- مورس إنترناشونال ألمانيا و بيروت: مستشارون بيئيون
- كونجكت ألمانيا و دبي: إستشاريو توثيق
- بيليسيس دبي: تسجيل ماركات و تسويق.
- فلويد ,بيروت: رسم و تصوير غرافيكي.
- بي جي إيڤنت, باريس و دبي: مصممو إطلاق و تنظيم معارض.