

عرض خدمات استشارية

مقر جمعية بناء لرعاية الأيتام بالشرقية "دراسة الخيارات الاستراتيجية للمقر"

Prepared By

JNA Investment Co.



مقدم لـ

جمعية بناء



الجمعية الخيرية لرعاية الأيتام بالمنطقة الشرقية
CHARITY ASSOCIATION FOR ORPHANS CARE IN THE EASTERN REGION
مسجلة بوزارة الشؤون الاجتماعية رقم 18 01

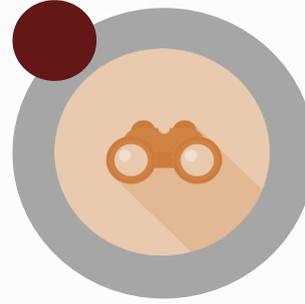
من مهد الإحتياج .. كونا التصور
..و بأسلوب السوق قدمنا الخيارات
نحو كفاءة أعلى للمقر والاستثمار



تحليل الخيارات المتاحة

الوصول الى افضل نمط

اختيار أفضل موقع
مناسب



منهجية العمل

صناعة التوجهات

تحليل النمط
الاستثماري
والتطويري



تعريف " جنى "

فريق العمل

نبذة عن جنى للاستثمار

تأسس كيان شركة جنى ابتداءً من عام ٢٠١٢ لتستقطب الفرص الاستثمارية المميزة و ترفع عوائد الفرص العقارية من خلال دراسات مالية وعقارية لافضل الاستخدامات تتبعها بفلسفة تعظيم المنفعة كما تقوم الشركة بابتكار النماذج الخاصة بتقييم الأعمال الاستثمارية و ترتقي بجودة المنتج الاستثماري وتساهم بفعالية في الاستثمارات التنموية.

جنى
INVESTEMENT للاستثمار



الدراسات العقارية:

وهي أهم الخدمات التي تقدمها الشركة والتي تتم من خلال فريقها الاستشاري المختص بتقديم دراسات الجدوى العقارية للمشاريع كما تقدم دراسات أعلى و أفضل استخدام عقاري للمشاريع , كما تتجاوز الخدمات هذا النطاق لتصل الى دراسات تعظيم القيمة العقارية و تحسين الدخل و دراسات التشغيل والاستدامة و حلول استشارية للتمويل العقاري المناسب و استراتيجيات التشغيل والتأجير.

الاستثمار:

ويعتبر الاستثمار رافداً رئيسياً لدخل الشركة حيث تقوم الشركة وبالشراكة مع حلفائها المحليين والدوليين بالاستثمار في القطاع العقاري و صناديق الملكية الخاصة التي امتلك فيها فريق العمل السبق والريادة في تأسيس صناديق ومحافظ دولية موافقة للشريعة الاسلامية و ضمن معايير حوكمة و تدقيق عالية يتبعها أداء ربحي يفوق ١٥% سنوياً.

التقييم العقاري :

وهو أحدث خدمات الشركة والمكمل لأعمالها في أعمال الدراسات والاستثمار و يوجد ضمن فريق العمل أعضاء منتسبين للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين يزاولون أعمال التقييم الاحترافي طبقاً للمعايير الدولية .

إدارة المرافق:

تدير الشركة من خلال وحدة متخصصة عدد من الاملاك والمرافق و تسعى الى توسيع أعمالها في هذا القطاع النامي, كما نسعى لتطوير هذه الوحدة لتواكب الشراكات الدولية التي اسسناها في هذا القطاع.



مجموعة السليمانية للاستثمارات
ALSULIMANYA GROUP FOR INVESTMENT



شركة اليمامة المتقدمة للاستثمار

مجموعة كسب المالية
KSB Capital Group | كسب



مجموعة القرين
AL Qaryan group



غرفة الشرقية
ASHARQIA CHAMBER



شركة دارالبركة للإستثمار
Dar Albaraka Investment Company

الدَّرز السَّنِيَّة
www.doraz.net



ZABARJAD
INVESTMENT NEVER LOOKED BETTER



مؤسسة عكاظ للصحافة والنشر
OKAZ ORGANIZATION FOR PRESS & PUBLICATION

المرساني والخميس محامون ومستشارون
Harasani & Alkhamees Law Firm



بالتحالف مع
IN ASSOCIATION WITH



جمعية البر
بالمنطقة الشرقية

قربى للاستثمار العقاري
Qurba Real Estate Investment



شركاؤنا الدوليون

FROST & SULLIVAN

أنس فهد الضويان – مدير المشروع

" الرئيس التنفيذي – شركة جنى للاستثمار "

يحمل درجة ماجستير ادارة الأعمال من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، اكتسب خبرته المتنوعة من خلال عمله في عدد من البنوك الاستثمارية و شركات التطوير العقاري كان آخرها مدير إدارة الممتلكات والمبيعات وتطوير الأعمال في الشركة الأولى لتطوير العقارات القابضة، حاصل على عدة شهادات مهنية منها شهادات هيئة السوق المالية و الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، و يحظى بعضوية مجلس الإدارة واللجان التنفيذية وادوار استشارية لعدد من الشركات المحلية و الدولية. يتمتع بخبرة عملية في مجال: التقييم العقاري، الدراسات العقارية المتخصصة و الخدمات العقارية الاستشارية , إدار الممتلكات والمرافق.



فتحي العباسي – مستشار المشروع

" استشاري عقاري ومقاولات "

يحمل درجة ماجستير ادارة اعمال دولية MBAكلية كامبردج الدولية بلندن2009, رئيس تنفيذي لشركة مقاولات وعقارات منذ 18 سنة , مستشار اداري وعقاري قدم العديد من الاستشارات والدراسات للشركات والجهات والعوائل الخليجية, حاصل على اكثر من مائة شهادة تدريبية في مجالات الادارة والقيادة والعقار والاستثمار, ادار العديد من المحافظ الاستثمارية العقارية الضخمة يتمتع بخبرة عملية في مجال : الدراسات المتخصصة و العقارية – دراسات الجدوى – المقاولات وإدارة المشاريع – تأسيس المشاريع مالياً وادارياً.



أحمد مبروك

" محلل أول – استشارات عقارية و دراسات "

يحمل درجة البكالوريوس – تخصص اقتصاد من جامعة القاهرة عمل في عدة بيوت خبرة و مراكز استشارية في مصر والسعودية و يتمتع بخبرة باهرة في مجال التحليل المالي و الدراسات الاقتصادية العقارية و الغير عقارية ، يتميز أحمد بقدرته البحثية و المامه بأفضل التجارب و الممارسات الدولية بالإضافة الى العمق الفني التحليلي . يتمتع بخبرة عملية في مجال : الدراسات المتخصصة و العقارية – دراسات الجدوى - التحليل والنمذجة المالية – تأسيس المشاريع مالياً وتمويلها



1

منهجية العمل

- ملفات المجلس الوقفي
- معلومات الموقع الحالي
- الاستبيان الذي قام بالمشاركة به اعضاء مجالس الادارة والمستشارين للجمعية
- الميزانية المحددة
- التوجهات العامة و المساحات المكتبية المطلوبة حسب تقرير المكتب الهندسي

الحاجة للمقر:

- إدارة العمليات (مقر لإدارة الجمعية).
- تقديم الدعم للمستفيدين (دورات ورعاية للأيتام).
- استقبال الرعاية والتمويلين.
- جانب استثماري يقدم عائد للجمعية ويحقق الاستدامة.

المدة المتاحة للانتقال

- (سنتين حتى انتهاء مهلة المبنى الحالي)

- تتمحور منهجية التكلفة و المنفعة في تعزيز **المنافع** (المالية وغير المالية) التي تتحصل عليها الجمعية مقابل المبالغ و التكاليف التي تدفعها من أجل تملك أصول أو الاستحواذ على مباني او الاستثمار في فرص جديدة ..
- و هذه المنهجية تمثل رأي المستثمر الحصيف و المدير الواعي و صاحب القرار المدرك لحيثيات السوق و العوائد الاستثمارية المالية والغيرمالية ..

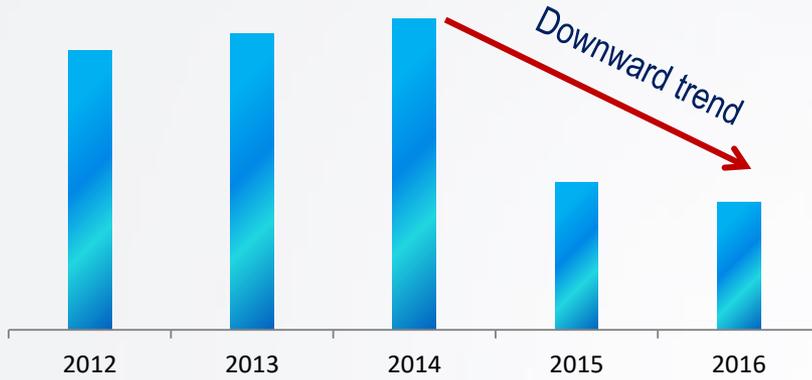


- **الخطوة الأولى: صناعة التوجهات وتمثل في العملية التالية:**
 1. رصد المحددات الاقتصادية من خلال الاطلاع على الوضع الاقتصادي العام و صناعة توجه آمن للاستثمار
 2. يليها تحليل العناصر المتعلقة ببيئة الجمعية من خلال استبيان يشارك فيه أصحاب المصلحة ومجالس الادارة
- **الخطوة الثانية : تحديد النمط الاستثماري والتطويري المتناسب مع النقطة الأولى.**
- **الخطوة الثالثة : تحليل أفضل 4 مواقع و حصر المنافع ونقاط الجوهرية والتكاليف والعوائد واختيار الأفضل**
- **التوصيات**

P²

صناعة التوجهات - الوضع الاقتصادي والرؤية الداخلية

الشكل رقم (1): الناتج المحلي الإجمالي (2012-2016م)



- بلغت مساهمة القطاع الخاص في الناتج المحلي الإجمالي نحو 51% ، بينما سجلت مساهمة رسوم الإستيراد نحو 1%.
- تراجع الطلب الكلي في السوق المحلي في عام 2016م بنحو 7.7% مقارنة بعام 2015م، حيث انخفض الطلب من نحو 2.6 تريليون ريال إلى نحو 2.4 تريليون ريال

يعد الاقتصاد السعودي واحداً من أكبر الاقتصادات على المستوى العالمي من حيث الناتج المحلي الإجمالي ، ولكن سجل الاقتصاد معدلات نمو سلبية في السنوات الأخيرة متأثراً بتراجع أسعار النفط عالمياً، حيث يعتمد الاقتصاد السعودي بشكل كبير على الإيرادات النفطية.

يوضح هذا القسم من الدراسة المؤشرات الكلية للاقتصاد السعودي في عام 2016م طبقاً لنشرة الحسابات القومية الصادرة عن الهيئة العامة للإحصاء.

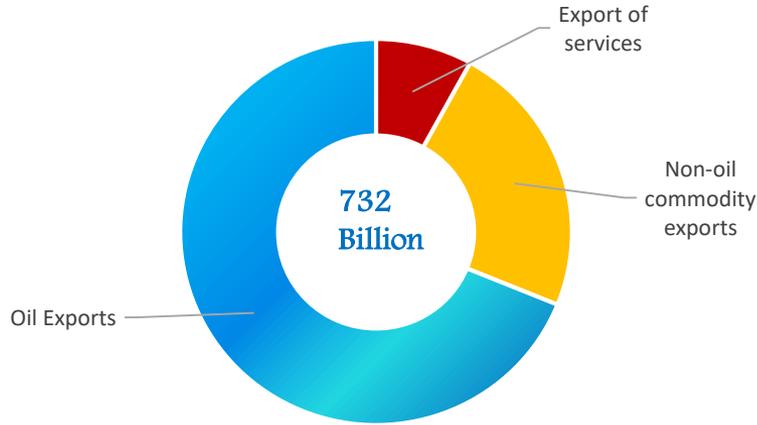
سجل الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية لعام 2016م معدل نمو سلبى قدره 1.86% ، حيث بلغ الناتج 2.39 تريليون ريال سعودي مقارنة بنحو 2.44 تريليون ريال في عام 2015م.

سجل الناتج المحلي الإجمالي للقطاع النفطي لعام 2016م انكماشاً قدره 9.75% ، حيث بلغ ناتج القطاع النفطي 586 مليار ريال مقارنة بنحو 650 مليار ريال في عام 2015م.

بلغ حجم ناتج القطاع الحكومي في عام 2016م نحو 564 مليار ريال محققاً بذلك نمواً يُقدر بـ 1.76% مقارنة بعام 2015م.

ساهم القطاع النفطي بنحو 24% من إجمالي الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية لعام 2016م، وهي تعادل تقريباً مساهمة ناتج القطاع الحكومي في إجمالي الناتج المحلي.

الشكل رقم (2) : مكونات الصادرات السعودية



سجلت الصادرات السعودية السلعية والخدماتية تراجعاً بنحو 10.48% في عام 2016م، وذلك نتيجة لانخفاض حجم الصادرات من 817.54 مليار ريال في عام 2015م إلى 731.9 مليار في عام 2016م.

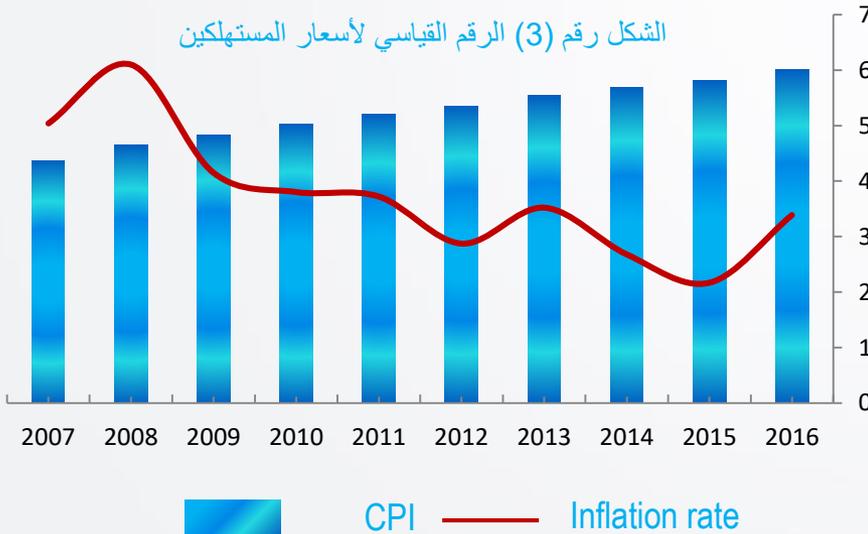
انخفضت قيمة الصادرات النفطية السعودية بما فيها المنتجات المكررة والغاز الطبيعي في عام 2016م بنسبة 12.12% وذلك لتدني أسعار النفط عالمياً.

تراجعت قيمة صادرات السلع غير النفطية من 189.9 مليار ريال في عام 2015م إلى 169.5 مليار ريال في عام 2016م وسجلت بذلك انكماشاً قدره 10.71%.

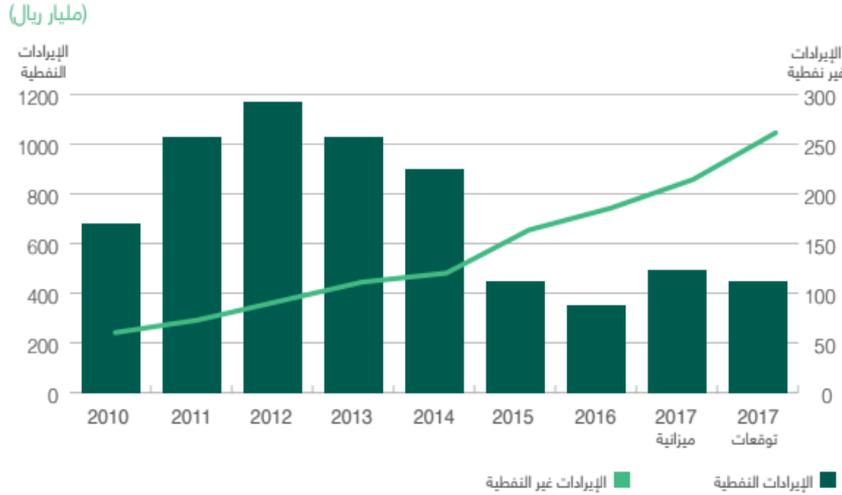
سجلت قيمة الواردات السلعية والخدماتية تراجعاً بنسبة 23.42% في عام 2016م مقارنة بعام 2015م حيث انخفضت من 950.8 مليار ريال إلى 728.1 مليار ريال.

ارتفع مؤشر تكلفة المعيشة بنسبة 3.4% في عام 2016م (سنة الأساس = 2007)، كما سجل مكتمش الناتج المحلي الإجمالي ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 0.99% مقارنة بعام 2015م.

الشكل رقم (3) الرقم القياسي لأسعار المستهلكين



الشكل رقم (4) : إيرادات المملكة (2010-2017م)



تراجعت المملكة إلى المرتبة 29 عالمياً في تقرير التنافسية الدولية مفتقدة بذلك 4 مراكز حيث كانت في المرتبة 25 عالمياً في عام 2015م وذلك لتدهور بيئة الاقتصاد الكلي الناتج عن تراجع أسعار النفط عالمياً.

احتلت المملكة المرتبة 24 عالمياً من حيث جودة المؤسسات ، بينما احتلت المرتبة 31 عالمياً من حيث جودة البنية التحتية، وتراجعت إلى المرتبة 68 من حيث بيئة الاقتصاد الكلي.

■ يتوقع أن يبلغ عجز ميزانية السنة المالية الحالية 2017م حوالي 230 مليار ريال أي ما يعادل 9.8% من إجمالي الناتج المحلي مقابل 8.12% من الناتج المحلي الجمالي في عام 2016م وهو ما يؤكد أن السياسة المالية في المملكة في طريقها الصحيح لتحقيق أهدافها متوسطة المدى

■ في الوقت نفسه فإن العجز المتوقع أعلى من العجز المقدر في الميزانية (198 مليار ريال) حيث زاد إجمالي الإيرادات بنسبة 1% عن المقدر في الميزانية وزاد إجمالي المصروفات عن المقدر في الميزانية بنسبة 4%.

■ ومن المتوقع أن يبلغ إجمالي الإيرادات عام 2017م نحو 696 مليار ريال بنسبة ارتفاع بلغت 34% مقارنة بالعام السابق وذلك نتيجة لارتفاع أسعار النفط التي أسهمت بنمو نسبته حوالي 32% في الإيرادات النفطية خلال الفترة نفسها، وتطبيق عدد من الإجراءات الاصلحية لزيادة الإيرادات غير النفطية بنسبة 38% ، ومن المتوقع أن يحقق إجمالي الإيرادات زيادة قدرها 1% عن المقدر في الميزانية.

■ يتوقع أن تسجل الضرائب لعام 2017م حوالي 97 مليار ريال بنسبة ارتفاع بلغت 19% مقارنة بالعام السابق، ومن المتوقع أن تنخفض الضرائب عن المقدر في الميزانية بنسبة %.

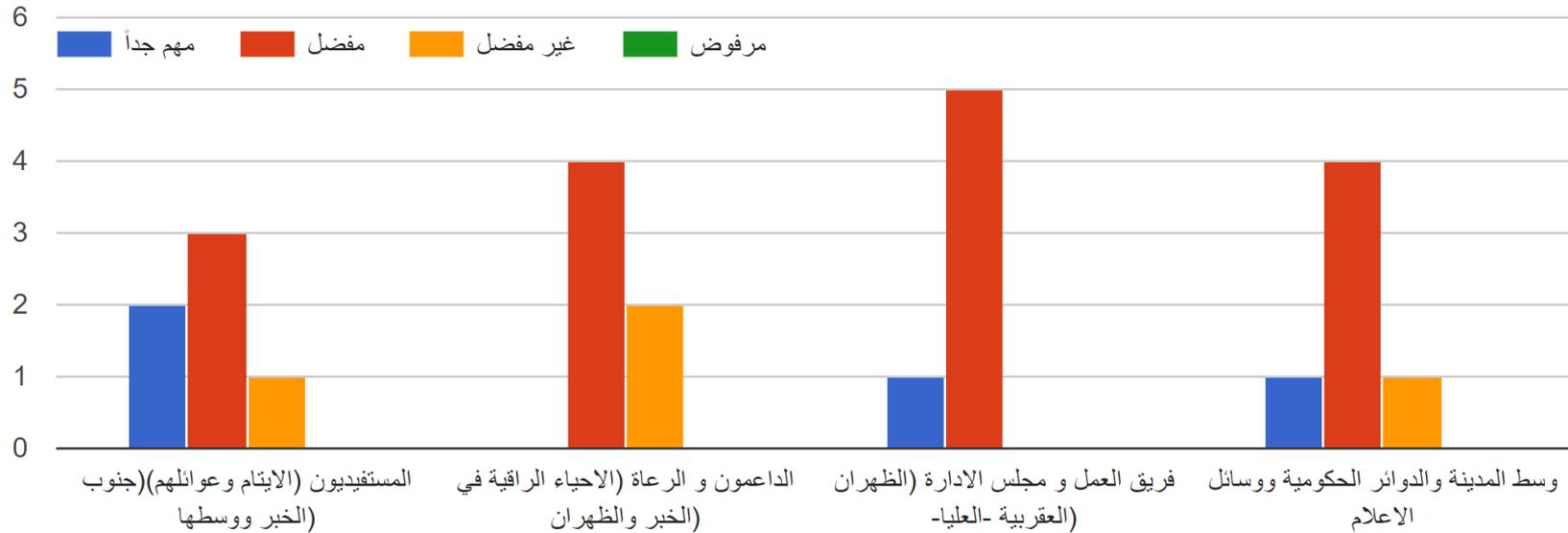
■ يتوقع أن تبلغ الإيرادات الأخرى لعام 2017م نحو 599 مليار ريال بارتفاع نسبته 37% مقارنة بالفعلي للعام السابق وبنسبة ارتفاع قدرها 7.4% مقارنة بالمقدر في الميزانية ومن المتوقع أن يبلغ إجمالي النفقات الحكومية للعام الحالي 2017م نحو 926 مليار ريال أي ما يعادل 36% من الناتج المحلي الاجمالي، متجاوزا بذلك الميزانية المقدرة بنحو 4%

تم تصميم استبيان لمعرفة الآمال المتوقعة من المقر الجديد والاستثمار الذي تسعى له الجمعية و تم تمرير الاستبيان على مجلس الإدارة و المجلس الوقي وإدارة الجمعية .



- هدف السؤال : حصر المناطق التي تخدم أصحاب المصلحة بشكل رئيسي و تبين ان القرب من المستفيدين له أهمية و التواجد ضمن نطاق الظهران - العقرية - والخبر عموماً

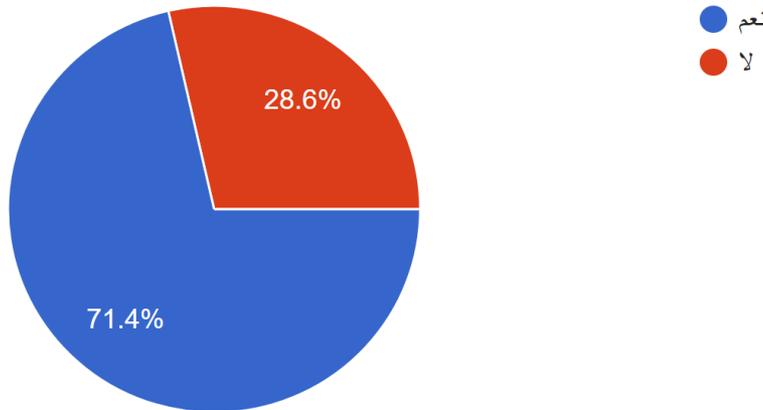
ما مدى أهمية قرب الموقع من اصحاب المصلحة؟



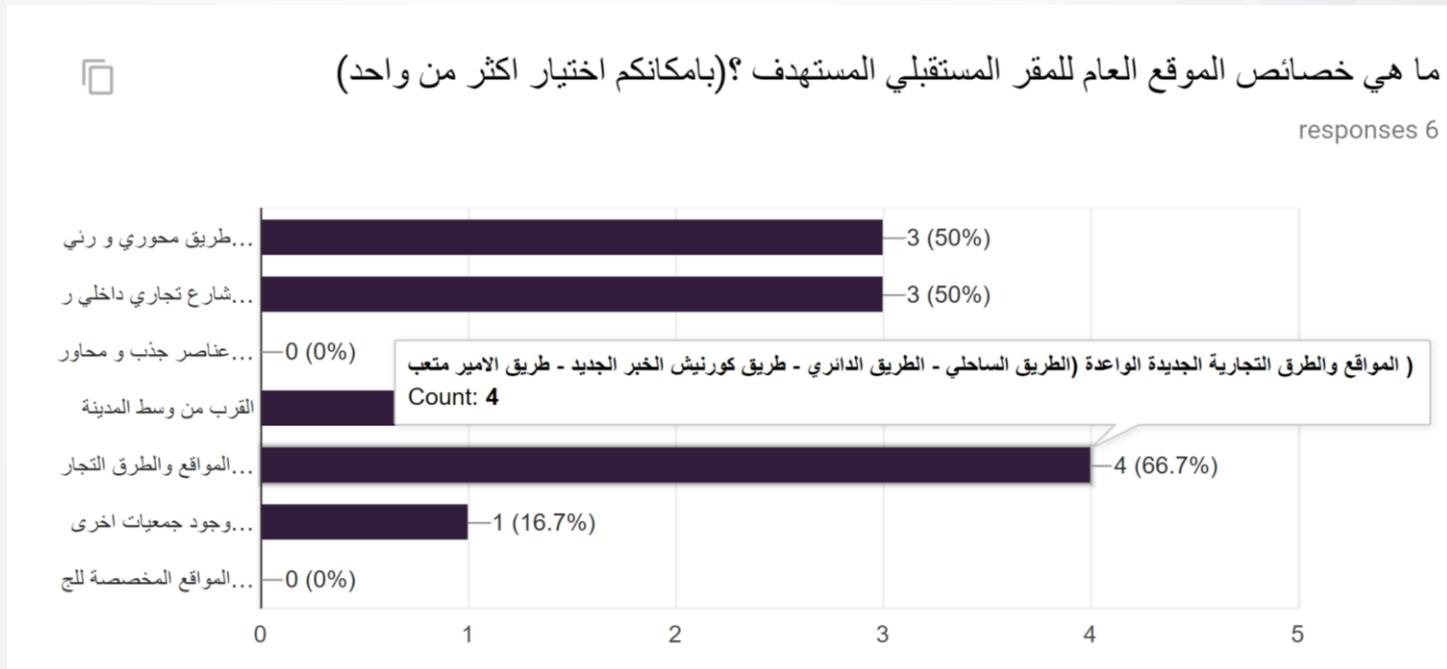
- هدف السؤال معرفة اذا كان الاحتياج الحالي للمساحات المكتبية سيشهد نموا في السنوات القادمة و يتطلب تواجد مساحات من الممكن تجهيزها او عدم تأجيرها للغير لاحقا

هل تتضمن استراتيجية الجمعية التوسع مما يتطلب توفير مساحات مكتبية متاحة للتوسع المستقبلي؟

responses 7



- هدف السؤال الاسترشاد بأهم الخصائص المتعلقة بالموقع و التي تهتم مجالس الإدارة والتي تحقق نجاح الجمعية و سهولة الوصول لها

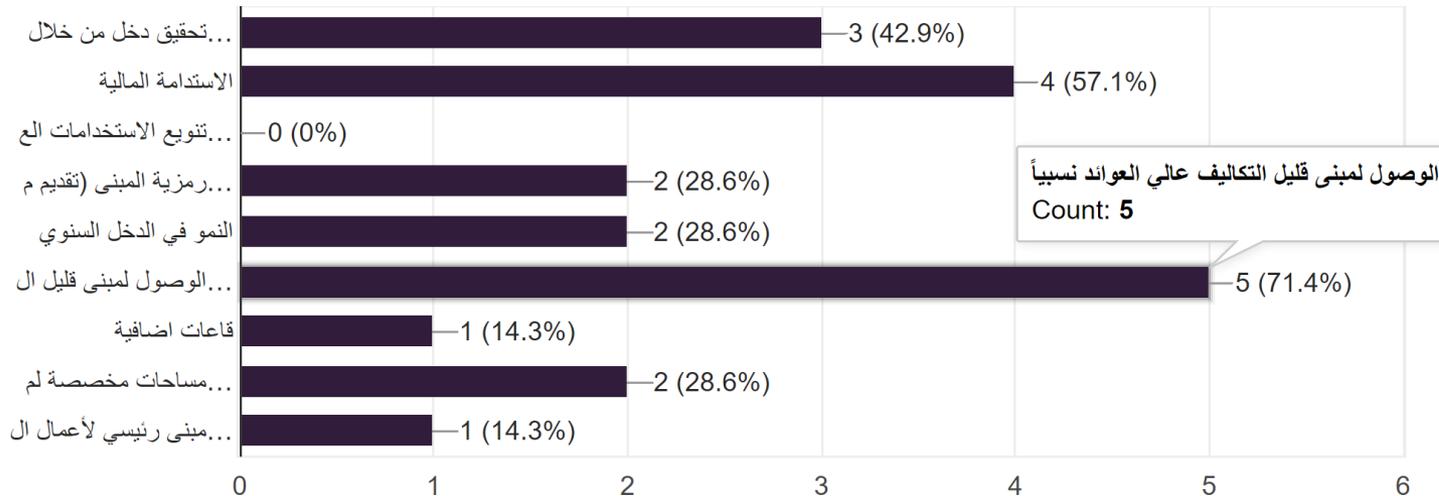


- هدف السؤال تحديد مؤشرات نجاح الاستثمار حسب رؤية مجلس الإدارة وتظهر النتيجة رغبتهم في مبنى ذو كفاءة عالية و دخل جيد



ما هي الأهداف الرئيسية الأخرى التي تطمحون لتحقيقها من خلال انتقالكم لموقع اخر

responses 7





تحديد النمط الاستثماري

وفقاً للاحتياج المساحي المقدر من قبل المكتب الهندسي للمقر هو (2م936)، مع الأخذ بعين الاعتبار زيادة 20% كمساحات اضافية للتوسع المستقبلي فإن المساحة المناسبة للمساحات التأجيرية الصافية للدور الواحد تماثل 1125 متر مربع وبذلك يكون مساحات البناء للدور الواحد على الأقل 1400 متر مربع للدور في حال اقتصر المكتب على دور واحد فقط , ونكتفي ب 700 متر للدور الواحد في حال تم توزيع المكاتب على دورين

وباعتبار ان التنظيم البلدي يرخص 60% من المساحة الخاصة بالارض كمبنى :

- الخيار الأول "المقر طابق واحد":

- مساحة الأرض يجب أن تكون بحد أدنى 2330 م²
- $2330 \times 60\% = 1400$ م² للطابق

- الخيار الثاني "المقر طابقين":

- مساحة الأرض يجب ان تكون بحد ادنى 1166 م²
- $1166 \times 60\% = 700$ م² للطابق

ونظرا لكون مساحات الأراضي تختلف بحسب بالمخططات المطورة ولاتلبي المساحة المثلى فسيتم تقدير معدل 1600 متر مربع .

- أ- الاستحواذ على المقر الحالي وتطويره
- ب- الاستحواذ على مبنى جاهز وفق المتطلبات المحددة
- ج- الانتقال إلى مقر جديد (مكتب) وفق المتطلبات المحددة
بعقد إيجار طويل نسبياً
- د- الاستحواذ على ارض وتطويرها وفق المتطلبات المحددة

الاستحواذ على المقر الحالي وتطويره

وبعد دراسة الموقع الحالي فسيكون تكلفة الاستحواذ والتطوير عالية والعائد متدني حسب ما سيشير له التقرير لاحقاً

الاستحواذ على مبنى جاهز وفق المتطلبات المحددة

وبعد دراسة الخيارات المطروحة في السوق فهناك خيارات كثيرة تستحق النظر لا سيما مع شح السيولة في السوق الا ان هذا الخيار سيتطلب التمويل الكامل لشراء المبنى من الان

الانتقال إلى مقر جديد (مكتب) وفق المتطلبات المحددة بعقد إيجار طويل نسبياً

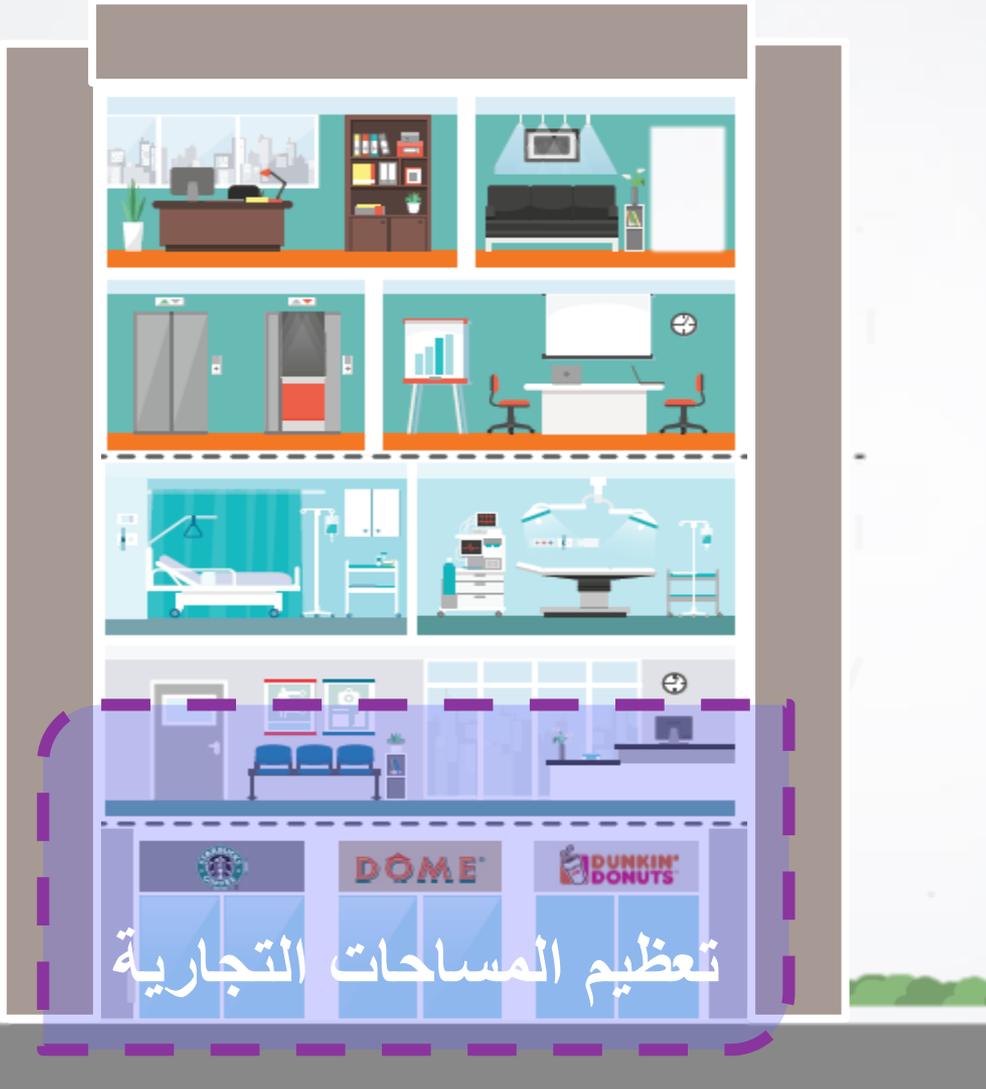
تم رفض الخيار من الإدارة كون الجمعية تسعى للتملك و لتطوير المنافع من الاستثمار

الاستحواذ على ارض وتطويرها وفق المتطلبات المحددة

يعتبر هذا الخيار طويل الأمد حيث سيتطلب الانتظار سنتين حتى يكون جاهزاً ومتعلق بظروف تعاقدية مع مقاولين و استشاريين تتطلب المتابعة المتخصصة الا انه الأفضل من حيث مرونة الدفعات والتدفقات المالية والاعلى عائداً للجمعية ويسمح بالتصميم الذي يخدم المعارض وخدمات الجمعية والمرونة المستقبلية,

- تشير المؤشرات والتقارير الاقتصادية ان القوة الشرائية منخفضة و ان النشاط التجاري يعاني من ضعف المبيعات.
- تشير الدراسات الى انخفاض الاشغال في المباني المكتبية في المنطقة الشرقية نظراً للوفرة.
- التجارب الحالية للجمعيات تؤكد أهمية جاذبية المواقع المستثمرة و أهمية رشاقة الاستثمار وكون الأصول قابلة لتحويل الاستخدام لتتواءم مع أي تغيرات ولتسهل التسييل او البيع لاحقاً.
- التنويع الاستثماري مهم و من صالح الجمعية الاستثمار في عدة مواقع او قطاعات بدلاً من التركيز في موقع استثماري واحد.

- أن يتم التطوير لفكرة مشروع مركز تجاري شريطي (Strip) يضم بالإضافة الى المعارض حيث ان المعارض تشكل العائد الأكبر لكل متر مربع في المبنى و دور واحد او اكثر للاستخدام المكتبي.
- اختيار شارع تجاري عالي الكثافة والاقبال .
- انخفاض التكلفة الرأسمالية لمشروع من هذا النوع بسبب تطوير جزء محدد وليس كامل المتاح نظاما وهو الجزء الأكثر والأعلى عائداً.
- إمكانية استكمال التطوير لاحقا (بإضافة ادور إضافية) حسب معطيات وتوجهات السوق.



أ- تعظيم الجانب التجاري
(المعارض التجارية)

مقارنة بالمكتبي

ب- استهداف الأنشطة

التجارية التي تستطيع
استغلال المكاتب

(عيادات - نادي - مكاتب

مؤتثة- مشاغل نسائية - جهات

حكومية او شبه حكومية)

8

تحليل الخيارات والمواقع الممكنة واختيار الأفضل



العيوب	الامتيازات
الموقع مؤجر و القيمة السوقية الايجارية عالية	التواجد في مدخل الخبر (طريق الملك عبدالعزيز)
لا يوجد عائد استثماري	مساحة مكتبية و افرة
مبنى قديم متهالك/عدم توفر مواقف	القرب من كافة المستهدفين وسهولة الوصول

الأهمية	التوضيح	المحدد الاستراتيجي
عالي جداً	ويتأثر ب: (العناصر المحيطة - الحركة المرورية - القرب من المحاور الرئيسية للمنطقة -سهولة الوصول لأصحاب المصلحة) مقر للجمعية يخدم أصحاب المصلحة (المستفيدين/العاملين/الرعاة).	الموقع الجغرافي
عالي جداً	مقر له عائد استثماري (يحقق أفضل بديل استثماري).	العائد الاستثماري
عالي	تجاري- اداري المكتبي التجاري فقط	الاستخدامات والاعراض
متوسط	المساحة المقدره كاحتياج للمقر هي(2936م ²) "حسب المعطيات الهندسية" ويمكن ان تكون مساحة الاحتياج على شكل طابق واحد او طابقين.	المساحات المحددة
متوسط	القيمة المرصودة للمشروع (15مليون ريال) ويمكن زيادة القيمة المرصودة عن طريق متبرعين او داعمين كوقف.	الميزانية المحددة للمشروع -رأس المال-

تم اختيار جميع المناطق التجارية التي تتناسب مع احتياج الجمعية في منطقة الدراسة
ثم اختيار 4 مواقع تميزت حسب معايير الاختيار

الشارع	متوسط سعر المتر للأرض	التنظيم العام 60%	متوسط سعر التآجير معارض	متوسط سعر التآجير مكثبي
طريق الملك سعود	6500 ريال	5 متكرر	800~1000 ريال/م2	500~650 ريال/م2
طريق الملك فيصل	6000 ريال	4 متكرر	2000~2200 ريال/م2	650~750 ريال/م2
طريق الملك عبد العزيز	7000 ريال	5 متكرر	800~1000 ريال/م2	500~650 ريال/م2
طريق الأمير تركي	10000 ريال	5 متكرر	3000 ريال/م2	650~750 ريال/م2
طريق خادم الحرمين	7000 ريال	5 متكرر	800~1000 ريال/م2	500~650 ريال/م2
طريق الأمير فيصل بن فهد	6000 ريال	3 متكرر	1800 - 3000 ريال/م2	600- 750 ريال/م2
طريق الملك خالد - الجزائر	7000 ريال	5 متكرر	1000 ريال للمتر	450 ريال/م2

الملخص		
البيان	القيمة	ملاحظات
مساحة الأرض	1,800	
قيمة متر الأرض	6,500	
تكلفة الأرض	11,700,000	
تكلفة بناء متوقعة	6,408,000	
اجمالي التكاليف	18,108,000	
نسبة اشغال المبنى	80%	100%
العائد السنوي المتوقع	1,105,920	1,382,400
نسبة العائد	6.11%	7.63%
تكلفة التطوير		
البند	المساحة	سعر المتر
المجموع		
ارضي	1,080	2,000
ميزانين	900	1,600
متكرر	1,170	1,600
ملحق	585	1,600
المجموع	3,735	1,716
2,160,000		
1,440,000		
1,872,000		
936,000		
6,408,000		
الإيرادات		
البند	مساحة التاجير	سعر التاجير
المجموع		
معارض الدور الأرضي	756	900
ميزانين	720	0
مكاتب	936	500
مكاتب الدور العلوي	468	500
اجمالي	2880	480
680,400		
-		
468,000		
234,000		
1,382,400		
80%	نسبة الاشغال	
1,105,920	صافي العائد	

الملخص			
البيان	القيمة	ملاحظات	
مساحة الأرض	1,600		
تكلفة الأرض	10,400,000		
تكلفة بناء متوقعة	7,440,000		
اجمالي التكاليف	17,840,000		
نسبة اشغال المبنى	80%	100%	
العائد السنوي المتوقع	929,280	1,161,600	
نسبة العائد	5.21%	6.51%	
تكلفة التطوير			
البند	المساحة	سعر المتر	المجموع
ارضي	960	3,000	2,880,000
ميزانين	480	3,000	1,440,000
متكرر	1,040	2,000	2,080,000
ملحق	520	2,000	1,040,000
المجموع	3,000	2,480	7,440,000
الإيرادات			
البند	مساحة التاجير	سعر التاجير	المجموع
معارض الدور الأرضي	672	800	537,600
ميزانين	384	-	-
مكاتب	832	500	416,000
مكاتب الدور العلوي	416	500	208,000
اجمالي	2304	504	1,161,600
		نسبة الاشغال	80%
		صافي العائد	929,280

الملخص	
البيان	القيمة
ملاحظات	
مساحة الأرض	1,600
قيمة الأرض	11,200,000
تكلفة بناء متوقعة	5,184,000
اجمالي التكاليف	16,384,000
نسبة اشغال المبنى	80%
العائد السنوي المتوقع	1,674,240
نسبة العائد	10.22%
	100%
	2,092,800
	12.77%
تكلفة التطوير	
البند	المساحة
المجموع	سعر المتر
ارضي	960
ميزانين	480
متكرر 1	1,040
ملحق	520
المجموع	3,000
	1,920,000
	2,000
	768,000
	1,600
	1,664,000
	1,600
	832,000
	1,600
	5,184,000
	1,728
الإيرادات	
البند	مساحة التاجير (متر مربع)
المجموع	سعر التاجير (ريال / متر مربع)
معارض الدور الأرضي	672
ميزانين	384
مكاتب	832
مكاتب الدور العلوي	416
اجمالي	2304
	1,344,000
	2,000
	-
	-
	499,200
	600
	249,600
	600
	2,092,800
	908
	80%
	نسبة الاشغال
	1,674,240
	صافي العائد

الملخص		
البيان	القيمة	ملاحظات
مساحة الأرض	1,600	
تكلفة الأرض	24,000,000	
تكلفة بناء متوقعة	7,440,000	
اجمالي التكاليف	31,440,000	
نسبة اشغال المبنى	80%	100%
العائد السنوي المتوقع	2,211,840	2,764,800
نسبة العائد	7.04%	8.79%
تكلفة التطوير		
المساحة	سعر المتر	المجموع
ارضي	3,000	2,880,000
ميزانين	3,000	1,440,000
متكرر 1	2,000	2,080,000
ملحق	2,000	1,040,000
المجموع	2,480	7,440,000
الإيرادات		
البند	مساحة التاجير	سعر التاجير
معارض الدور الأرضي	672	3,000
ميزانين	384	-
مكاتب	832	600
مكاتب الدور العلوي	416	600
اجمالي	2304	1,200
		80%
		نسبة الاشغال
		صافي العائد
		2,211,840

الملخص المالي لمشروع على مساحة 2م1600

الموقع	تكلفة الأرض	تكلفة المباني	اجمالي التكاليف	العائد المتوقع	نسبة العائد
طريق الملك عبدالعزيز	11,700,000	6,408,000	18,108,000	1,105,920	6.11%
طريق الملك سعود	10,400,000	7,440,000	17,840,000	929,280	5.21%
طريق الأمير فيصل بن فهد	11,200,000	5,184,000	16,384,000	1,674,240	10.22%
طريق الملك فيصل	24,000,000	7,440,000	31,440,000	2,211,840	7.04%

وقع الاختيار على المواقع التالية و تم ترتيب المواقع الجغرافية من 1 إلى 10 حيث 10 الأفضل لاعطاء وزن كلي للنتيجة

النتيجة	التكلفة	العائد/م2	الموقع	الشارع
15	3	5	7	طريق الملك عبدالعزيز
13	3	4	6	طريق الملك سعود
20	3	9	8	طريق الأمير فيصل بن فهد
16	3	7	6	طريق الملك فيصل

تم اختيار النمط المرن في التطوير وتعظيم المساحات التجارية من خلال مبنى منخفض الارتفاعات و عالي العوائد

تم اختيار طريق الأمير محمد بن فهد يليه طريق الملك فيصل حيث انهم حققوا أعلى نسبة في مصفوفة الموقع الأمثل

شَّاكِرِينَ لَكُمْ تَعَاوَنَكُمْ الْكَرِيمِ وَالتَّعَامِلِ
مَعَ شَرِكَةِ جَنَى لِالِاسْتِثْمَارِ