

تطوير مخطط النوايف

مدينة بريدة
منطقة القصيم

اتحاد
الراجحي
العقارية





3	المقدمة
4	تحليل الموقع
10	تحليل المنافسين
15	المنجزات في مراحل المشروع
22	تحليل مكونات المشروع
29	الجدول الزمني وخطة تسويق المخطط
31	التحليل والمؤشرات المالية
38	التوصيات



تعتزم شركة اتحاد الراجحي العقارية تطوير مخطط النوايف (روضة الحاج) شمال مدينة بريدة بمنطقة القصيم على بعد حوالي 19 كم من وسط المدينة بمساحة إجمالية قدرها 2,519,021 م².

ونتقدم هنا بدراسة الفرصة الاستثمارية لتطوير مخطط سكني تجاري بهدف بيع المخطط كقطع أراضي.

يشمل نطاق الدراسة تحليل الموقع وتوجه التطوير والدراسة المالية.

خصائص الموقع

الموقع: يقع المخطط شمال مدينة بريدة على طريق الملك عبدالله في حي الفردوس الواقع شمال مدينة بريدة.



القرب من المناطق الحيوية: يمتاز الموقع من بتواجده بمنطقة التوسع المستقبلي في شمال مدينة بريدة ويبعد عن وسط المدينة 16 كم.



الوصول: يتم الوصول إليه مباشرة من بطريق الملك عبدالله بعرض 80 م، مع وجود طريق مستقبلي يمر من خلال المخطط بعرض 60م.



تفاصيل الموقع



الارتفاع المسموح

G + 1.5



تغطية الأرض

%60



التقسيم

مخطط تجاري سكني
متعدد الاستخدامات



الطبغرافية

مستوية



مساحة الأرض

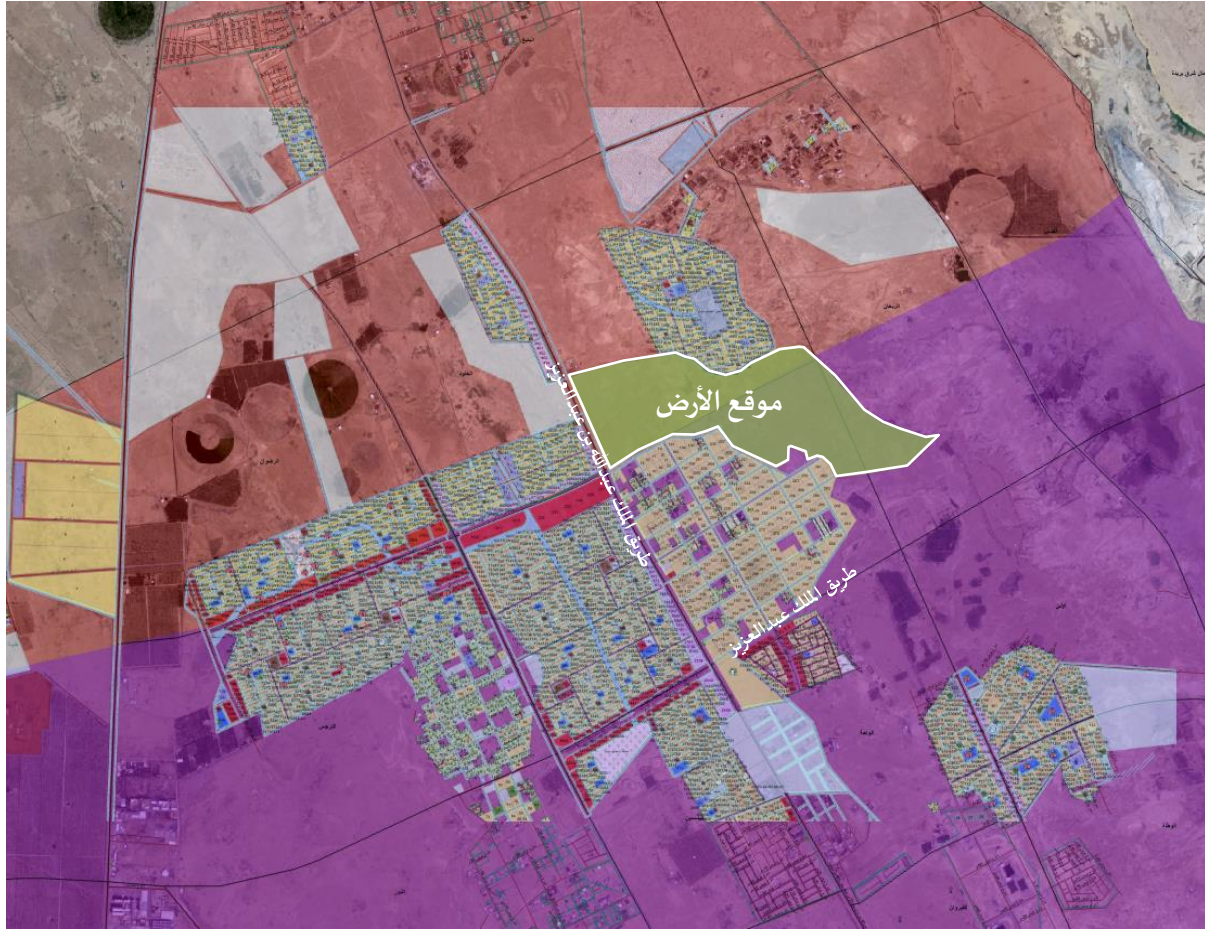
2,519,021 SQM



Click here : to See on Google [Map](#)

تطوير مخطط النوايف - مدينة بريدة





ترميز الخريطة

خدمات	تجاري	سكني	موقع الأرض
النطاق العمراني 1450		النطاق العمراني 1440	

المعطيات

بناء على مدخلات البلدية فإن تقسيم المناطق المجاورة للأرض سكنية وتقع الأرض بالنطاق العمراني لمدينة بريدة. ويحدها من الشمال والجنوب مخططين سكنية فقط ومن الغرب مخطط سكني تجاري ومن الشرق أرض فضاء.

المنطقة المحيطة:

- تصور الخريطة المرفقة وتقسيم المناطق في المنطقة المحيطة بالموقع.
- الاستخدامات في المخططات المحيطة بالأرض مخصصة للسكني وتجاري.



التهديدات

- وجود مخططات منافسة تحت التنفيذ.
- إمكانية ارتفاع العرض في المنطقة.
- جزء من المشاريع المنافسة يتم بيعها على الخارطة.



الفرص

- إمكانية النجاح في تنفيذ مخطط متنوع المساحات بعناصر جذب عالية متوازنة مع إحتياجات السوق.
- وجود حدائق مركزية تزيد عن 100 ألف م2 مما يحفز الجانب الاقتصادي والصحي والاجتماعي داخل المخطط.
- تقديم قيمة مضافة في الحي بتصميم نموذجي بيئي.
- المنطقة تشهد تطوراً كبيراً مما يجعلها قبلة التطوير العمراني في مدينة بريدة.



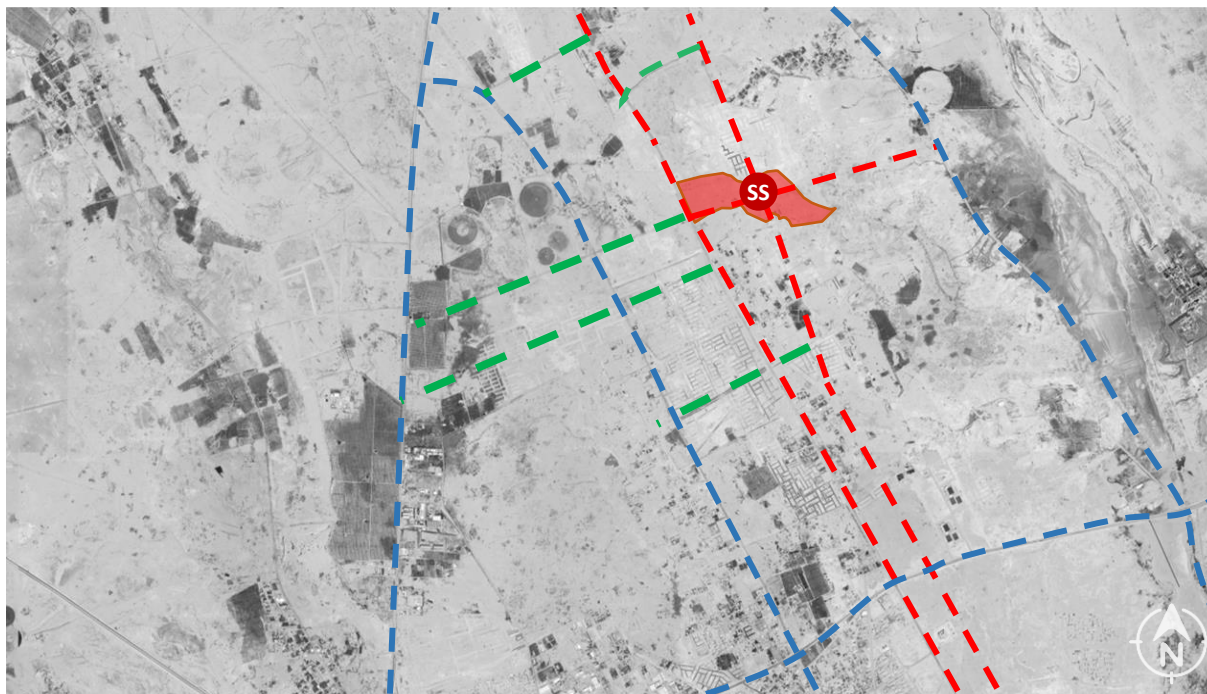
الضعف

- نسبة تخطيط الأرض منخفضة نظراً إلى وجود التالي:
- بحيرة تجميع سيول.
- مجرى شعيب.
- أبراج كهرباء.



القوة

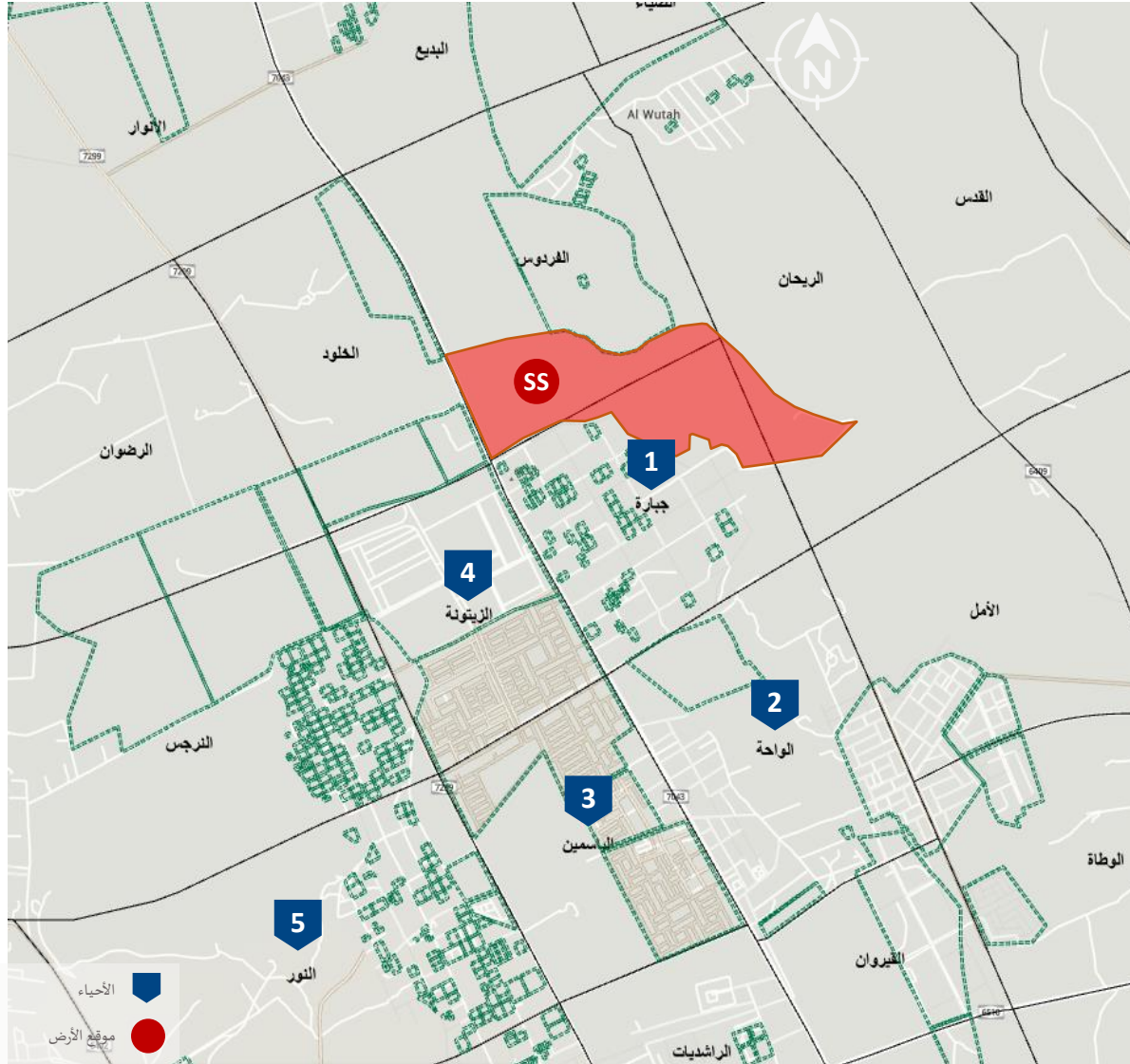
- طبيعة الأرض مستوية مما يقلل تكاليف التطوير.
- تقع الارض ضمن النطاق العمراني 1445هـ.
- يتمركز المخطط في شمال بريدة على محور التوسع المستقبلي للمدينة.
- طريق رئيسي بعرض 60 م.



الترميز

● موقع الأرض = = = = وصول رئيسي = = = = وصول ثانوي = = = = شارع رئيسي

- الخطوط الحمراء: هي شوارع الوصول الرئيسية المباشرة وهي ثلاث شوارع وهي طريق الملك عبدالله، طريق الملك خالد (مستقبلي) يمر من خلال المخطط، طريق مستقبلي يمر من خلال المخطط.
- الخطوط الخضراء: هي طرق الوصول الثانوية، وهناك خمس شوارع فرعية.
- الخطوط الزرقاء: هي الطرق الرئيسية الشريانية المحيطة التي تحقق الوصول غير المباشر للأرض هناك أربع طرق، هي طريق عمر بن الخطاب والطريق السريع والطريق المؤدي للبطين.



المعطيات

الأحياء المجاورة:

وقع الاختيار كعينة للدراسة على المخططات الحديثة التي تم تخطيطها خلال السنوات القريبة الماضية وهي (حي جبارة حي الواحة - حي الياسمين - حي الزيتون) وهي بمساحة اجمالية مقدارها 8 مليون م2 تقريبا.

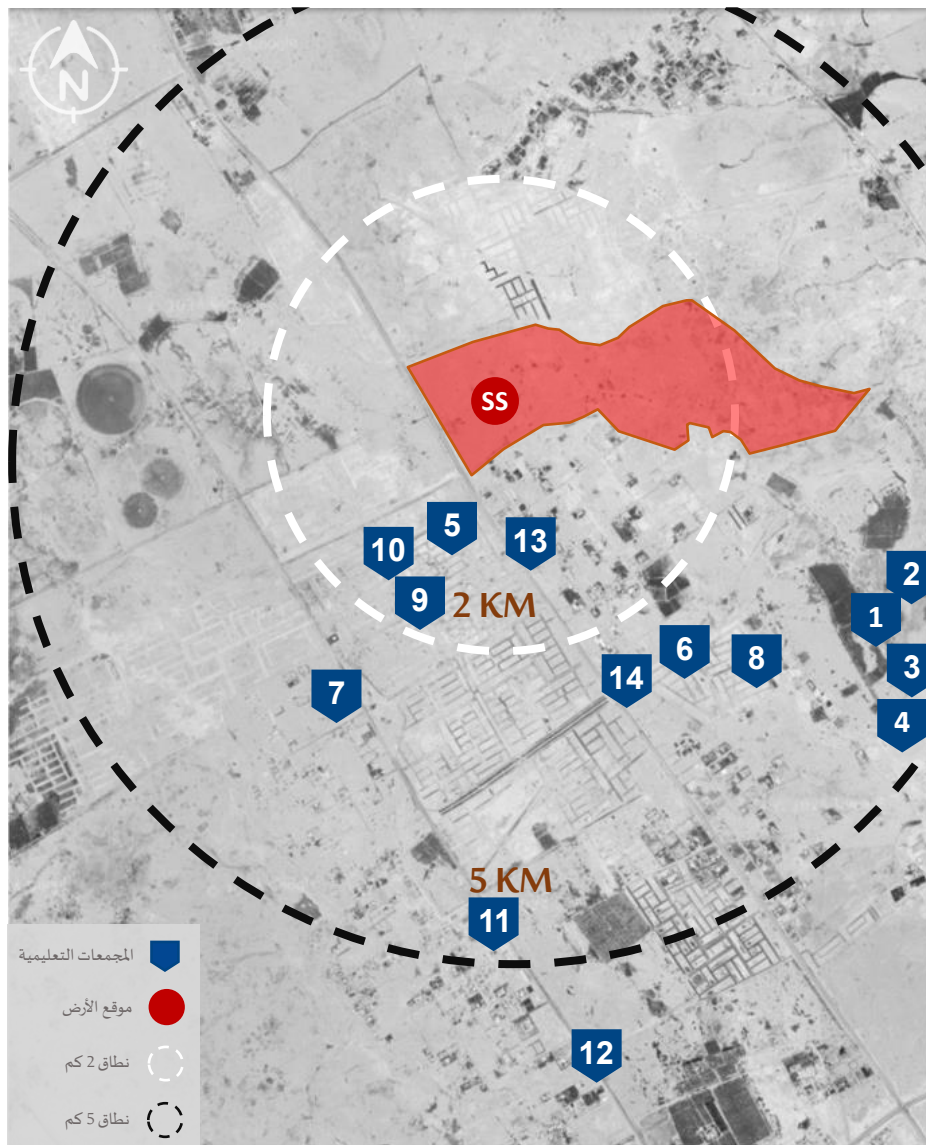
الخدمات في المخطط:

تطوير أساسي: (نطاق الأعمال المخططات الحالية المعروضة)
الخدمات المتوفرة:

1. كهرباء أرضي.
2. سفلته.
3. إنارة.
4. توصيل المياه.

تطوير متكامل: (وهو ما سيتم إضافته من جانب اتحاد الراجحي) الخدمات الغير متوفرة:

1. صرف صحي.
2. تصريف سيول الأمطار.
3. ألياف ضوئية وإتصالات.
4. رصيف الشوارع الرئيسية.
5. الحدائق والتشجير.

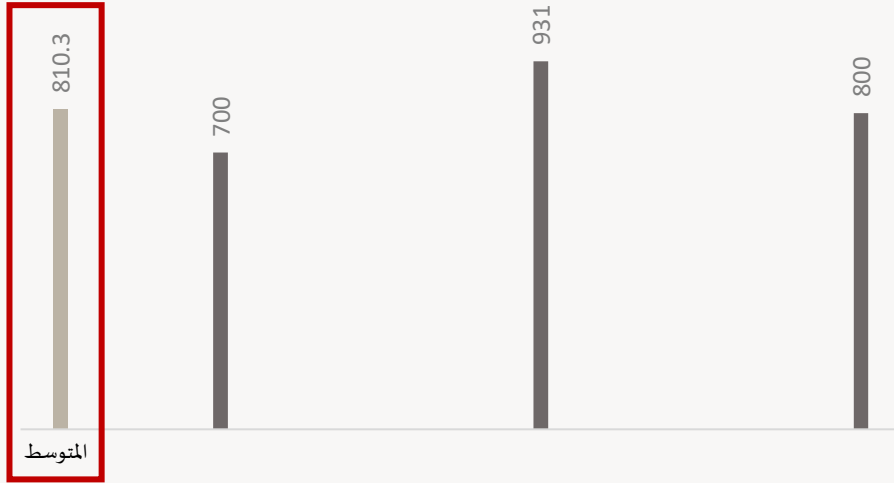


#	نوع العملية	نوع العقار	الحي	مساحة القطعة م ²	القيمة بالريال	المتر بالريال
1	عرض	سكني	حي الواحة	680	374,000	550
2	عرض	سكني	حي الواحة	500	225,000	450
3	عرض	سكني	حي الواحة	306	137,700	450
4	عرض	سكني	حي الواحة	600	360,000	600
5	عرض	سكني	حي الزيتونة	600	324,000	540
6	عرض	سكني	حي جبارة	300	165,000	550
7	عرض	سكني	مخطط النور	800	400,000	500
8	عرض	سكني	حي جبارة	338	202,800	600
9	عرض	سكني	حي الزيتونة	495	341,550	690
10	عرض	تجاري داخلي	حي الزيتونة	495	346,500	700
11	عرض	تجاري داخلي	طريق عمر ابن الخطاب	3,600	3,351,600	931
12	عرض	تجاري داخلي	طريق عمر ابن الخطاب	4,766	3,812,800	800
13	عرض	تجاري	طريق الملك عبدالله	2,048	3,481,600	1,700
14	عرض	تجاري	طريق الملك عبدالله	5,000	5,000,000	1,000

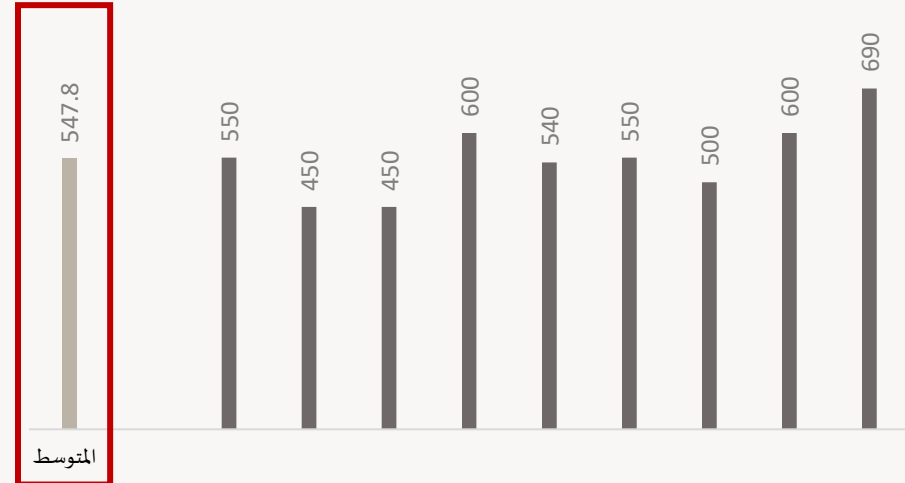
من خلال زيارة الموقع والمسح الميداني تم حصر مجموعة من العقارات المشابهة من حيث الموقع، التوجه و النشاطات، الفئة المستهدفة.



معدل سعر البيع للمتر المربع التجاري / ريال



معدل سعر البيع للمتر المربع السكني / ريال



التحليل

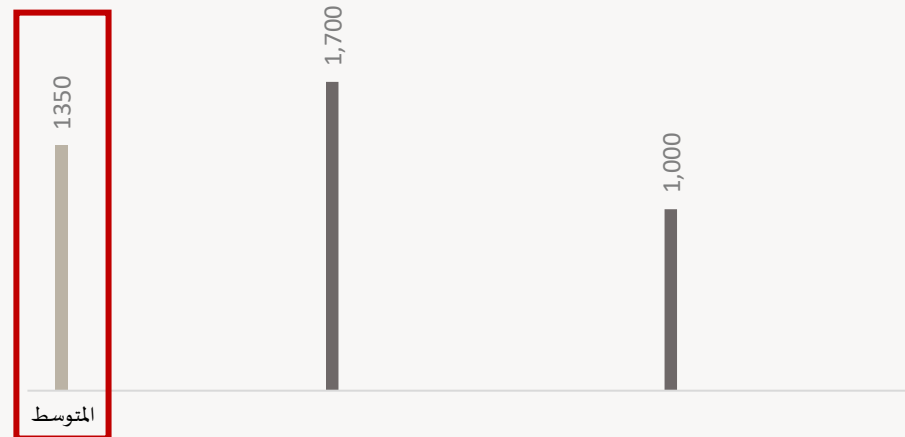
حسب المعطيات الناتجة من عينة الدراسة للعروض المطروحة للبيع في الأحياء المجاورة:

سعر المتر السكني بحد أدنى 450 ريال للمتر وبحد أعلى 690 ريال للمتر وبمتوسط 548 ريال للمتر.

سعر المتر السكني التجاري بحد أدنى 700 ريال للمتر وبحد أعلى 931 ريال للمتر وبمتوسط 810 ريال للمتر.

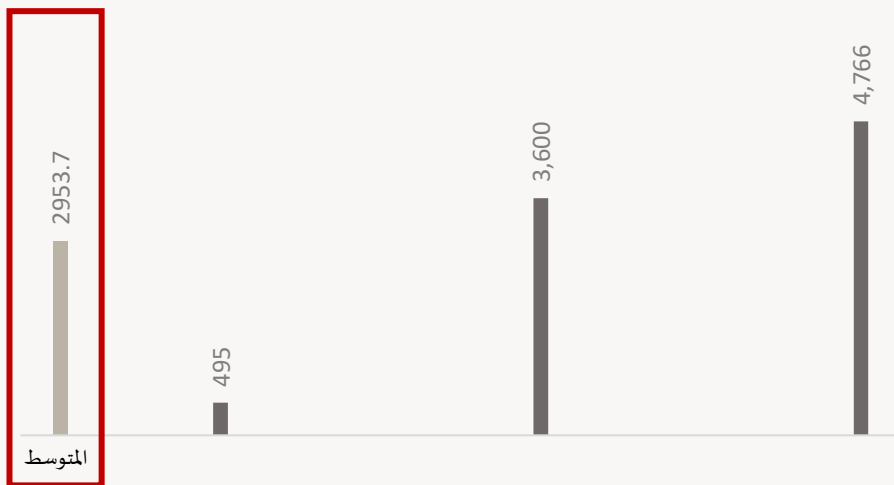
سعر المتر التجاري بحد أدنى 1,000 ريال للمتر وبحد أعلى 1,700 ريال للمتر وبمتوسط 1,350 ريال للمتر.

معدل البيع التجاري (SAR/Sqm)

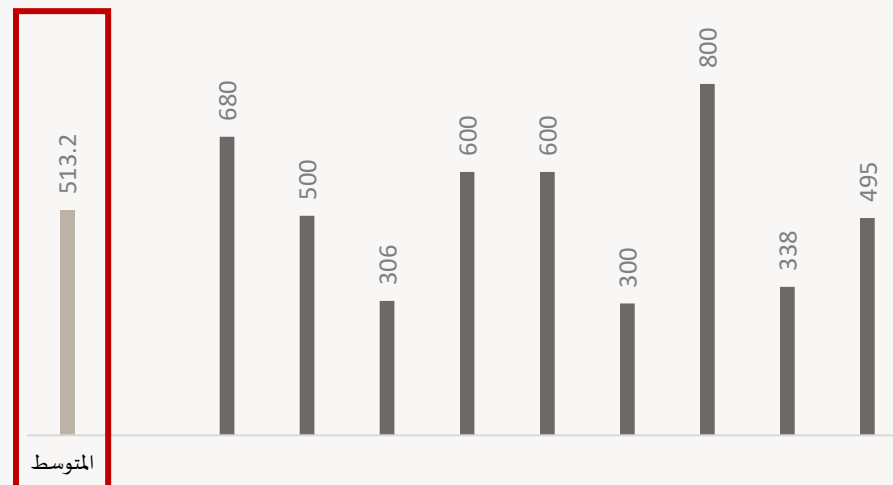




معدل مساحة الأراضي السكني التجاري



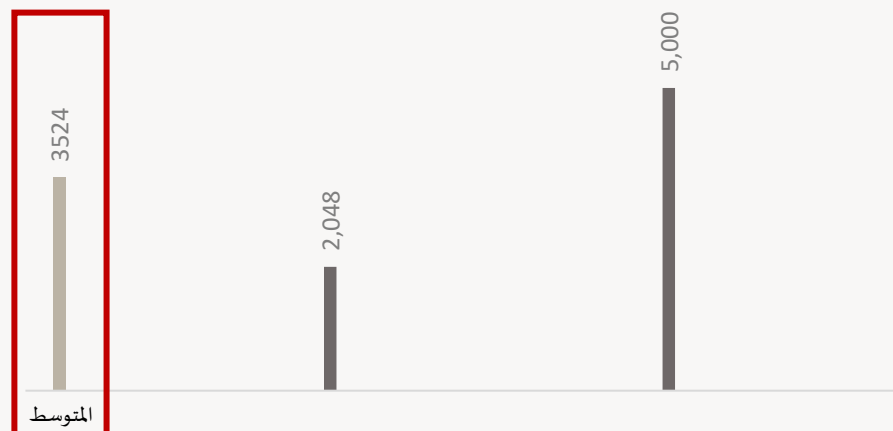
معدل مساحة الأراضي السكنية



التحليل

حسب المعطيات من عينة الدراسة للعروض المطروحة للبيع في الأحياء المجاورة:
مساحة السكني بحد أدنى 300 للمتر وبحد أعلى 800 للمتر وبمتوسط 513 للمتر.
مساحة السكني التجاري بحد أدنى 495 للمتر وبحد أعلى 4,766 للمتر وبمتوسط 2,953 للمتر.
سعر المتر التجاري بحد أدنى 2,048 للمتر وبحد أعلى 5,000 للمتر وبمتوسط 3,524 للمتر.

معدل المساحة التجاري (SAR/Sqm)





مراحل المشروع:

4

مرحلة المبيعات Sales Phase

الأعمال المنجزة

1 شعار وهوية المخطط

المتبقي

1 انهاء كافة مطبوعات الهوية

2 خطة التسويق وفريق المبيعات

3 وضع حجر الأساس وتنفيذ مركز المبيعات

4 اعتماد الاسعار النهائية

5 الحجز والمبيعات والافراغ

3

مرحلة التنفيذ Execution Phase

الأعمال المنجزة

1 طرح المشروع على المقاولين للمناقصة

المتبقي

1 البدء بأعمال التنفيذ

2 تنفيذ شبكات الطرق والكهرباء والصرف

3 تنفيذ شبكات المياه والانارة والهاتف

4 إستلامات كافة أعمال التنفيذ

5 الاعتماد النهائي من الأمانة

2

مرحلة التصميم Design Phase

الأعمال المنجزة

1 انهاء معاملة تعديل الصك

2 صدور القرار المساحي

3 الميزانية الشبكية والرفوعات المساحية

4 اعتماد تصاميم المخطط داخليا

5 اعتماد الدراسة الهيدرولوجية

6 اعتماد الفكرة التخطيطية من قبل الأمانة

7 الاعتماد الابتدائي للمخطط

1

مرحلة الدراسات Studies Phase

الأعمال المنجزة

1 دراسة نموذج الأعمال

2 الدراسة الاستثمارية للمشروع

3 دراسات تقييم الاراضي

4 اعتماد ميزانية الدراسات

المتبقي

1 اعتماد ميزانية المشروع



2,580,871.9 م²

مساحة الصك الأساسي

التعديل الأول للمساحة نزع جزء من الأرض	مساحة الأرض المنتزعة	2,877.2 م ²	التعويض (تم إستلام المبلغ)	6,189,251 ريال
	سبب النزع	توسعة طريق الملك عبدالله	سعر م ²	697.2 ريال

التعديل الثاني للمساحة تعديل كسرات الصك لغرض التطوير	مساحة الأرض المخفضة	52,973.76 م ²	التعويض	تنازل بدون تعويض
	سبب النزع	للربط مع النظام الجغرافي وتسوية التداخلات	سعر م ²	تنازل بدون تعويض

61,850.96 م²

مجموع المساحات المنزوعة والمتنازل عنها من
الصك الرئيسي

2,519,020.94 م²

مساحة الصك الحالي

التعديل الثالث للمساحة *	مساحة الأرض المنتزعة	123,877.05 م ² **	التعويض	8,461,523.85 ريال ***
	سبب النزع	نزع مسار أبراج الكهرباء والضغط العالي	سعر م ²	68.3 ريال

* لإزالة عمليه التفاوض على السعر وتحديد حدود النزع جارية مع شركة الكهرباء.

** لم يتم خصم المساحة من الصك بعد ، وسيتم خصمها من ضمن النسب التخطيطية للمخطط.

*** لم يتم استلام قيمة التعويض وسيتم الاعتراض على تقييم الأرض نظرا لإنخفاض قيمة التقييم خاصة وأن التقييم الحالي للأرض 97 ريال للمتر.



تعديل الصك القديم

- (1) الصك القديم **غير مطابق** مع المعالم على الطبيعة.
- (2) الصك القديم **لا يعطي** نفس المساحة المدونة في الصك.
- (3) الصك القديم **غير مرتبط** مع المخططات والقطع المجاورة.
- (4) الصك القديم **غير مقبول** لدى الأمانة لبدء الأعمال الهندسية والتصميم والتخطيط.
- (5) بعض الملكيات متداخلة بالموقع ووصف الصك لا يعطي المساحة الحقيقية المدونة به.

الرفوعات المساحية

- (1) شكل الأرض بكسراتها زاد من صعوبة الرفوعات المساحية
- (2) طبيعة الأرض وطبوغرافيتها أثر على الزمن المخصص للرفع
- (3) اعتماد الخيار الأنسب لأعمال الرفع المساحي شكل تحدياً للمضي قدماً بالمشروع
- (4) ضمن الجوار وجد العديد من التداخلات حيث يتطلب رفع كل معالم الموقع مثل، أشجار الأثل، البتر، وتحديد الحدود والاركان من خلال هذه المحددات على اختلافها.

التسجيل في وزارة العدل

نظام التسجيل في وزارة العدل لا يقبل إلا بعدد كسرات محدود لحدود الصك حيث تعذر استصدار الصك الجديد بسبب عدم قدرة النظام على قراءة بيانات الصك نظراً لكثرة التفاصيل.

الصك الجديد

- (1) لإصدار الصك الجديد تطلب معاملة خاصة وإجراءات عديدة من أهمها: تسوية النزاعات الحاصلة على حدود الصك
- (2) مراجعة العديد من الجهات والدوائر الرسمية والمفاوضات والمتابعة الحثيثة والمستمرة لأخذ الموافقات النهائية



الصك القديم

- (1) تم تحديد خطة عمل ومسار خاص بتحديث الصك القديم واجراءاته ومتطلباته
- (2) تم تنفيذ الخطة ومتابعة الاستشاري بكافة الاجراءات لحين انتهاء المعاملة
- (3) جرى وضع 3 تصورات لحل مشكلة عدم تطابق وصف الصك مع مساحته مع بيان أثر ونتائج اختيار كل بديل وتم اعتماد أحد التصورات الذي أدى بالنهاية لموافقة الأمانة ووزارة العدل

الرفوعات المساحية

- (1) تم عمل وانجاز كافة الرفوعات المساحية المطلوبة للموقع
- (2) قام الاستشاري رايدان بأخذ الموافقة من مالك المخطط (الشركة) بتعديل الصك،
- (3) وتم مراجعة أمانة منطقة القصيم واعتماد لوحة الرفع المساحي
- (4) وإنجاز ربط الأرض بنظام الإحداثيات المعتمد لدى الأمانة واستصدار خطاب من أمانة منطقة القصيم إلى كتابة العدل ببريدة بالموافقة على تعديل الصك.

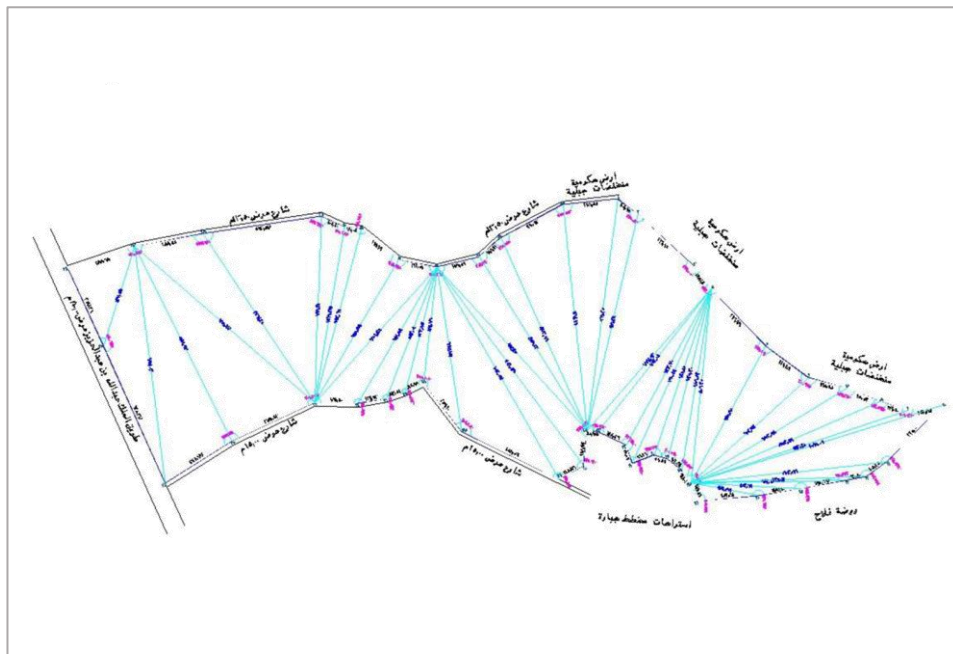
التسجيل في وزارة العدل

- تم حل مشكلة نظام التسجيل في وزارة العدل الذي لا يقبل الا بعدد كسرات محدود لحدود الصك ولا يستطيع قراءة بيانات الصك نظرا لكثرة التفاصيل، وذلك من خلال :
- (1) إعادة دراسة الصك
 - (2) وتقليل عدد كسرات الأضلاع والزوايا لمحاولة إصدار الصك الجديد بعد التعديل،

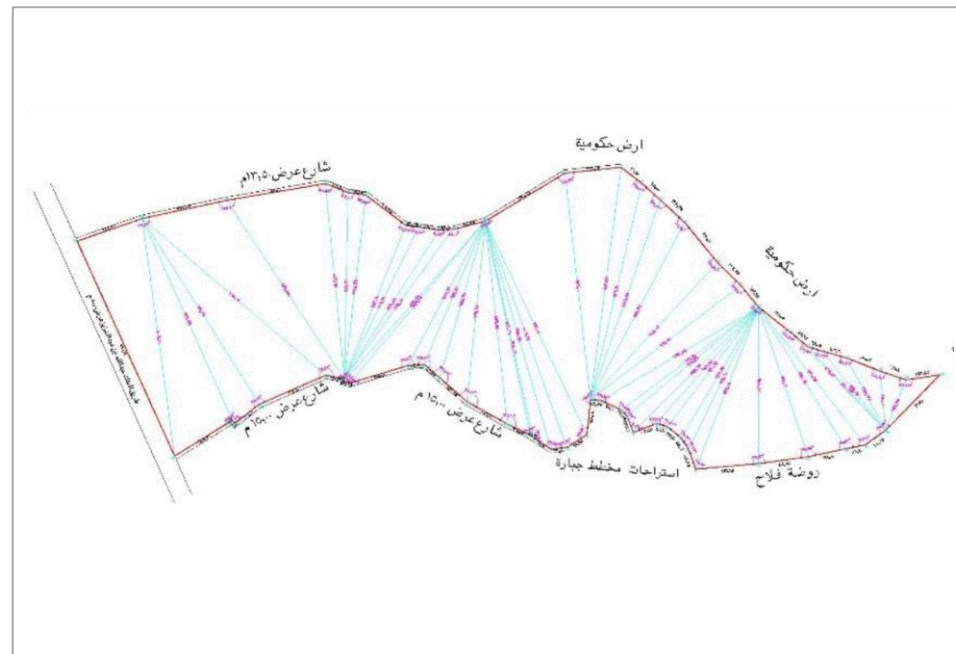
الصك الجديد

- (1) انتهاء المعاملة واستلام الصك المحدث حيث استغرقت المعاملة قرابة سنة
- (2) تم التقديم على سريان الصك واستصداره
- (3) اعتماد واستصدار القرار المساحي
- (4) استصدار لوحة الرفع المساحي والربط والتفصيلي من الامانة

نظرا لوجود كسور في أضلاع المخطط تقدر ب 88 كسرة ولعدم إمكانية التسجيل في وزارة العدل الذي لا يقبل الا بعدد كسرات محدود لحدود الصك ولا يستطيع قراءة بيانات الصك نظر الكثرة التفاصيل ونتج عن ذلك حصر عدد الكسور إلى 46 كسر من دون التعدي والتجاوز على المجاورين.



الرفع المساحي بعد التعديل 46 كسرة



الرفع المساحي قبل التعديل 88 كسرة

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

رقم الصك: ١١٧/٤٤٤ هـ
رقم الصك: ٤٦٥٣١٠٠١٢٤

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن الجزء المتبقى من قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي البطين بمدينة بريدة - المسماة روضة الحاج والتي جرى تعديل استعماؤها من زراعي إلى جزء سكني وبجر متعدد الاستخدامات بناء على خطاب مدير مكتب وزارة المياه والزراعة ببريدة رقم 3346 في 13/08/1439 هـ ويحدوها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: أرض حكومية عبارة عن منخفضات جبلية وشارع مختلف العروض يبدأ من 13.50 م إلى 25.94 بطول: () يبدأ الحد من الشرق نحو الغرب بطول 228.55 م ويحده أرض حكومية وهي عبارة عن منخفضات جبلية ثم ينعطف نحو الجنوب الغربي قليلاً بزاوية 158.58 درجة ويطول 290.93 م ثم ينعطف نحو الجنوب الغربي قليلاً بزاوية 165.95 درجة بطول 118.11 م ثم ينعطف نحو الغرب قليلاً بزاوية 208.24 درجة بطول 179.59 م ثم ينعطف نحو الشمال الغربي قليلاً بزاوية 204.36 درجة بطول 162.08 م ثم ينعطف نحو الشمال الغربي بزاوية 208.45 درجة بطول 199.71 م ثم ينعطف نحو الغرب بزاوية 149.70 درجة بطول 70.04 م ثم ينعطف نحو الشمال الغربي بزاوية 195.16 درجة بطول 105.20 م ثم ينعطف نحو الغرب بزاوية 147.67 درجة بطول 493.57 م ثم يستمر بنفس الاتجاه بزاوية 177.73 درجة بطول 288.44 م ثم ينعطف نحو الجنوب الغربي قليلاً بزاوية 171.86 درجة بطول 288.72 م. ويحد هذه الأطوال شارع مختلف العروض يبدأ من 13.50 م إلى 25.94 م نهاية الحد الشمالي.

جنوباً: روضة فلاح وإستراحات مخطط جبارة وشارع عرض 15.00 م بطول: () يبدأ الحد من الشرق نحو الجنوب الغربي بطول 325.00 م ثم ينعطف نحو الغرب قليلاً بزاوية 169.99 درجة بطول 105.25 م ثم ينعطف نحو الغرب قليلاً بزاوية 154.75 درجة بطول 92.80 م ثم يستمر بنفس الاتجاه بزاوية 180.33 درجة بطول 183.37 م ثم يستمر بنفس الاتجاه بزاوية 178.47 درجة بطول 177.20 م ثم يستمر بنفس الاتجاه بزاوية 175.99 درجة بطول 251.81 م ويحد هذه المنعطفات روضة فلاح ثم ينعطف نحو الشمال بزاوية 104.49 درجة بطول 78.49 م ثم ينعطف نحو الشمال الغربي بزاوية 195.24 درجة بطول 67.01 م ثم

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويوجب التحقق من بيانها عن سريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
مستند مطبوع مطابقة ١٤٤١هـ (من المخرج مخصص للاستخدام المائلي والعملي فقط)
تاريخ رقم (١٤٠٠ - ٢٠٠٠)

صفحة رقم 3 من 3

[illegible]

خيار التطوير المخطط السكني التجاري نظراً لطبيعة استخدام الأرض ليحقق دخلاً مرتفعاً من خلال تحسين قيمة العقارات فيه ولوجود إقبال متزايد من السكان والمستثمرين للتملك فيه نظراً لوجود الخدمات المستهدفة تحقيقها في المخطط.

مخطط سكني
تجاري



رؤية المشروع



المزج بين الحياة العصرية وأصالة الماضي
بإيجاد التوازن المناسب بين الجوانب
الاقتصادية والاجتماعية والبيئية
بتحقيق معايير جديدة للتميز، لخلق
مجتمعات نابضة بالحياة.



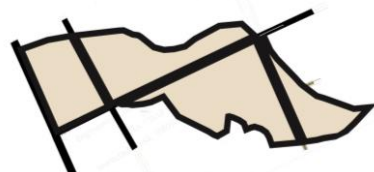


شكل الأرض



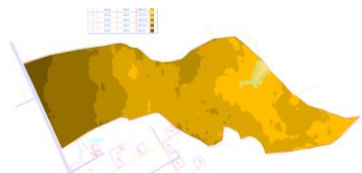
- (1) شكل الأرض المحيطي عشوائي ومتعرج وغير منتظم ويتسبب بإيجاد مساحات غير هندسية
- (2) حدود الأرض الخارجية لا تؤمن تصميم شوارع محيطية نظامية وانسابية
- (3) شكل الأرض يتطلب استراتيجيات وادوات للتعامل

محددات المخطط



- (1) طريق رئيسي أفقي بعرض 60 متر يقسمه الى نصفين
- (2) طريق رئيسي عمودي بعرض 60 يقسمه الى نصفين
- (3) طريق غربي بعرض وأبراج كهرباء
- (4) هذه المحددات مع شكل الأرض لا تساعد لعمل مخططات مجاورات سكنية نظامية الحل والحركة

حجم المخطط

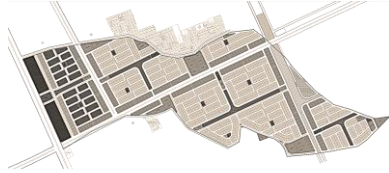


- (1) حجم المخطط بلغ قرابة 2.5 مليون م2 مما أوجد تحدي في التعامل مع هذه المساحة وتأمين خدماتها
- (2) حجم المخطط يؤثر على طريقة اختيار مراكز خدمة الاحياء وطريقة الحركة بين المراكز والقطع السكنية
- (3) طيوغر افية الأرض تضم ميول بفارق يقارب 20 متر

متطلبات المالك



- (1) متطلبات المالك بعمل تصاميم تضم مجاورات سكنية ومراكز أحياء بشكل منتظم ويؤمن الحركة
- (2) حجم المخطط نسبيا يعتبر كبير والتعامل معه بشكل اجمالي في ظل وجود محددات وقواطع يؤدي الى خلل في الحركة والوصول
- (3) مراكز جذب وممرات مشاة لاهياء المشروع



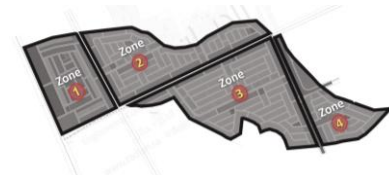
- (1) تم عمل أكثر من 25 تحديث للمشروع وعدد لا يقل عن 10 مراجعات تصميمية من خلال ادارة فريق اتحاد الراجحي العقارية
- (2) تم تعيين مكتب متخصص لترقية مستوى المشروع واجراء مراجعة لتطويره

إدارة مراجعة التصميم



تم التغلب على مشكلة شكل الأرض ومحددات المخطط بواسطة استخدام و تطبيق فكرة مراكز الأحياء الخدمية وتزليها حسب الاشكال المتاحة في المخطط الحالي مع دراسة خاصة لمعرفة الفرص التخطيطية الناتجة عن ذلك و تحويلها الى مجاورات سكنية ذات مراكز مرتبطة مع مراكز الجذب كالممشى

محددات المخطط



- حجم المخطط وتشكيله غير المنتظم تم معالجته بمرحلتين هما:
- (1) تقسيم المخطط الى زونات و مناطق يسهل التعامل معها مع احترام المحددات
- (2) دراسة الفرص الناتجة عن أشكال هذه المناطق ثم ملائمة و تكييف شكل المجاورة ووضعها بها

حجم المخطط



- (1) تم اعتماد المخطط داخليا بعد قيادة عمليات المراجعة ووضع التصور التخطيطي للفكرة و التحقق من تنفيذها
- (2) وضع المتطلبات بحيث تكون متوافقة مع الأسس التخطيطية العالمية وتلي احتياجات ورغبات السكان والتأكد من تنفيذها حين اغلاق الاعتماد.

متطلبات المالك

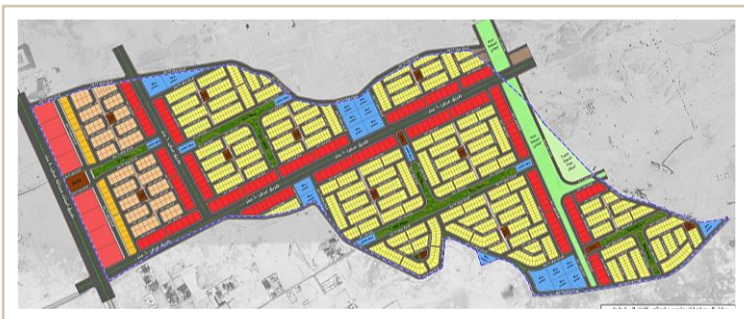
أعمال التصميم



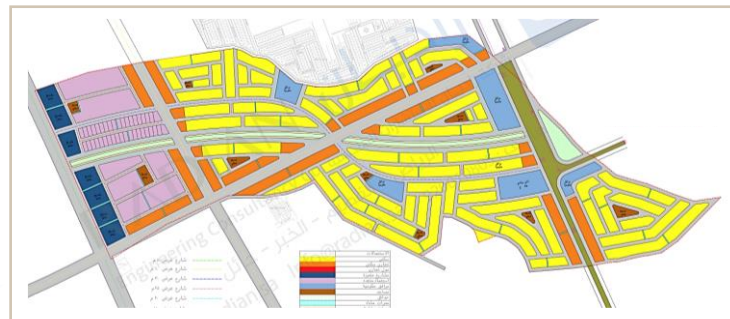
6



1



5



2



4



3



الإستخدامات
 <p>مخطط سكني تجاري</p>

المؤشرات الرئيسية	المساحة م ²	%
مساحة المالك للأرض	1,183,360	47.0
مساحه التخطيط	1,231,154	48.9
خط الكهرباء	68,827	2.7
الشعيب (تجمع المياه)	35,680	1.4
مساحة الأرض	2,519,020.94	100%

برنامج التطوير

الاستعمال	المساحة م ²	النسبة	عدد القطع
سكني	798,539	31.70%	1,966
سكني تجاري	266,882	10.59%	180
مشاريع متميزه	86,943	3.45%	8
سكني عمارات	30,997	1.23%	25
نسبه المالك	1,183,360	46.98%	2,179
نسبه المرافق (استثمارات بلدية، المساجد، المرافق الحكومية)	165,710	6.58%	40
ممرات ومواقف وحدائق وبحيرة و مسارات مركزية والشعيب ومسار الكهرباء	276,356	10.97%	4 حدائق مركزية
الشوارع	893,595	35.47%	-
المساحة التخطيطية	1,335,661.06	53.02%	-
مساحة الأرض	2,519,020.95	100%	-

بمساحة أرض 2,519,021 م² يتكون المخطط من 2,179 قطعة أرض بمساحات بيعيه 1,183,360 م² بين (سكني - سكني عمائر - تجاري سكني - مشاريع مميزة) بتخطيط الأرض إلى 6 مجاورات سكنية وفي قلب كل مجاورة حديقة مركزية.



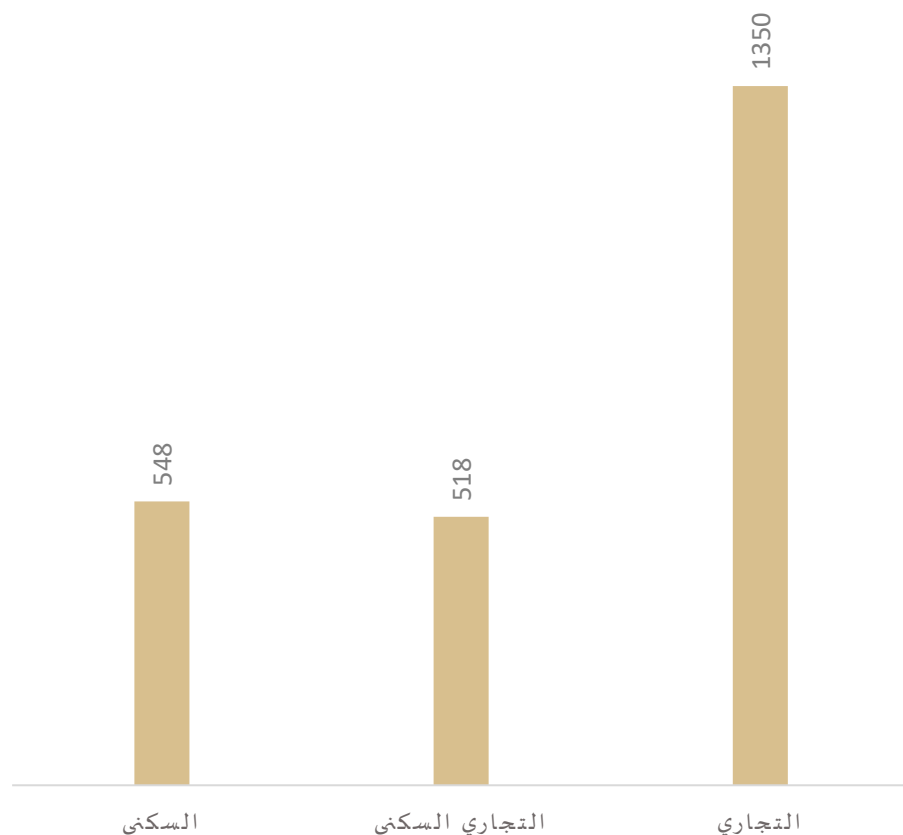


البرنامج الزمني				
الرقم	النشاط الرئيسي	تاريخ البدء	تاريخ النهاية	المدة (بالأشهر)
1	أعمال التصميم	2023-06-13	2024-09-15	15
2	أعمال التنفيذ	2024-10-01	-	
3	طرح المشروع للمناقصة واختيار المقاول	2024-07-01	2024-09-30	3
4	تنفيذ البنية التحتية مع المقاول وبداية المشروع	2024-10-01	2026-03-31	18
5	إستلامات كافة أعمال التنفيذ	2026-04-01	2026-06-30	3
6	الاعتماد النهائي من الأمانة وتسليم المشروع	2026-07-01	2026-09-30	3
7	أعمال التسويق والحجوزات	2025-07-01	2027-12-31	30
8	مركز المبيعات	2026-01-01	2027-12-31	24



معدل البيع

متوسط سعر المتر المربع في الأراضي المحيطة / ريال



عدد القطع

2,179 قطعة

معدل البيع

521 للمتر



خطة البيع

24 شهر

2027

فترة البيع

2025

سنة 2

سنة 1

30%

70%

افتراضات البيع

حسب المعطيات من عينة الدراسة في الأحياء المجاورة مع الأخذ في الاعتبار حجم المعروض الحالي والمستقبلي، في التالي قيمة المتر لكل نشاط على حدى:

السكني	السكني عمائر	التجاري السكني	التجاري
450	600	650	750



الجدول الزمني للمشروع



افتراضات التكاليف الرئيسية

<p>تكاليف إدارة الصندوق 1.5% / سنوي</p> <p>18,590,375 ريال</p>	<p>تكلفة البنية التحتية 75 ريال / م²</p> <p>188,926,571 ريال</p>	<p>تكلفة الأرض 89 ريال / م²</p> <p>224,192,864 ريال</p>
--	---	--

تحليل بنود تكلفة البنية التحتية

القيمة	%	البند	القيمة	%	البند
34,006,782 ريال	18	أعمال الموقع العام	3,778,531 ريال	2	أعمال التصميم والإشراف الهندسي
11,335,594 ريال	6	أعمال الرصف	18,892,657 ريال	10	أعمال الطرق
41,563,845 ريال	22	أعمال شبكات المياه والصرف الصحي	9,446,328 ريال	5	أعمال الإنارة
32,117,517 ريال	17	أعمال شبكة الكهرباء والهاتف	32,117,517 ريال	17	أعمال شبكة تصريف مياه الأمطار
944,636 ريال	0.5	الإعتماد النهائي	4,723,164 ريال	2.5	أعمال المساحي والفرز والتبشير
188,926,571 ريال					تكلفة البنية التحتية الإجمالية



تحليل العوائد

المشروع بالكامل

22.5%

ريال 16,842,881

%49.3

%30.7

%60.6

Project IRR

NPV (SAR, mn)

ROI

Equity IRR

ROI

معدل الخصم
% 12



معدل الفائدة
% 8



التمويل 100,000,000 ريال
LTV = %24.2



الأفتراضات
المالية

الملخص المالي

الوصف	بالريال
إجمالي الإيرادات	ريال 616,620,600
تكلفة الارض	ريال 224,192,864
تكلفة البنية التحتية	ريال 188,926,571
اجمالي تكلفة التطوير	ريال 413,119,436
ربحية المشروع	ريال 203,501,164

نقاط التعادل

المساحة البيعية الصافية	2م/ 1,183,360	متوسط سعر البيع المستهدف /2م	521 ريال
نقطة تعادل بيع المساحة	2م/ 792,820	نقطة تعادل للمتر البيعي /2م	349 ريال

قيمة الأرض
2م / 89
ريال 224,192,864



تكلفة التطوير
من دون تكلفة الأرض / 75 للمتر
ريال 188,926,571





تحليل الحساسية تمويل ذاتي

IRR/ Project	Development Cost per SQM						
	22.5%	55	65	75	85	95	105
	350	6.8%	3.4%	0.1%	-2.9%	-5.7%	-8.4%
	450	21.0%	17.3%	13.8%	10.5%	7.5%	4.6%
Sale Price per SQM	521	30.1%	26.2%	22.5%	19.1%	15.9%	12.9%
	550	33.6%	29.6%	25.9%	22.5%	19.2%	16.1%
	600	39.4%	35.4%	31.6%	28.0%	24.6%	21.5%
	650	45.0%	40.9%	36.9%	33.3%	29.8%	26.6%

ROI/ Project	Development Cost per SQM						
	49.3%	55	65	75	85	95	105
	350	14.2%	6.8%	0.3%	-5.5%	-10.6%	-15.2%
	450	46.8%	37.3%	28.9%	21.5%	14.9%	9.0%
Sale Price per SQM	521	70.0%	59.0%	49.3%	40.7%	33.0%	26.2%
	550	79.4%	67.8%	57.5%	48.5%	40.4%	33.2%
	600	95.7%	83.0%	71.9%	62.0%	53.2%	45.3%
	650	112.0%	98.3%	86.2%	75.5%	66.0%	57.4%



تحليل الحساسية تمويل بنكي

IRR/ Project	Development Cost per SQM						
	30.7%	55	65	75	85	95	105
Sale Price per SQM	350	7.9%	2.6%	-2.5%	-7.5%	-12.5%	-17.4%
	450	28.2%	23.2%	18.3%	13.5%	9.0%	4.5%
	521	40.6%	35.5%	30.7%	26.0%	21.5%	17.2%
	550	45.3%	40.2%	35.4%	30.7%	26.2%	21.9%
	600	53.0%	47.9%	43.0%	38.4%	33.9%	29.6%
	650	60.3%	55.2%	50.3%	45.6%	41.1%	36.8%

ROI/ Project	Development Cost per SQM						
	60.6%	55	65	75	85	95	105
Sale Price per SQM	350	14.3%	4.5%	-4.1%	-11.7%	-18.5%	-24.5%
	450	57.3%	44.8%	33.7%	23.9%	15.2%	7.4%
	521	87.9%	73.4%	60.6%	49.3%	39.2%	30.1%
	550	100.4%	85.0%	71.5%	59.6%	48.9%	39.4%
	600	121.9%	105.1%	90.4%	77.4%	65.8%	55.3%
	650	143.4%	125.3%	109.3%	95.2%	82.6%	71.3%



تحليل المخاطر

1. المخاطر المالية :

- تمثل قيمة التمويل الى المشروع نسبة 24.2% وفي ظل ارتفاع معدلات الفائدة على التمويل للمشروع وكذلك ارتفاع الفائدة للمشتري سواء الأفراد أو الشركات في المشروع قد ينتج عنه مخاطر السداد للقرض لتأخر المبيعات.
- حجم المعروض من المخطط ما يعدل 2,179 قطعه سيوفر حجم معروض بالمنطقة بالإضافة الى المعروض الحالي للمشاريع الحالية.

2. المخاطر التسويقية :

- إرتفاع المخاطر التسويقية للمشروع والسبب الرئيسي لعدم وجود سابقة أعمال في المنطقة لبيع الأراضي السكنية المجرأه لمنطقة القصيم.
- المعروض بالمنطقة للمخططات المجاورة مما يؤثر على سهولة البيع وتنافسية السعر.

3. المخاطر القانونية:

- التغيرات في اللوائح والتشريعات والتأخير في الحصول على التصاريح قبل بداية المرحلة التنفيذ وما بعد مرحلة التنفيذ والتي يتم خلالها فرز الصكوك.

4. المخاطر التطويرية :

- مخاطر تأخر الاعتماد النهائية للمشروع ومراحل اطلاق الخدمات للمخطط التنظيمي.
- تم تصميم المخطط ليخدم مختلف الفئات المستهدفة بمنطقة القصيم وبمختلف استهداف نظام البناء للشرائح المستهدفة للسكني والتجاري وبأنظمة بناء مختلفة.

5. المخاطر البيئية:

- تأثير البيئة سلباً بالضجيج وتطاير الغبار والأتربة خلال مراحل التنفيذ.

6. مخاطر التنفيذ :

- تتمثل مخاطر التنفيذ مع المقاول في المتطلبات والمواصفات للمشروع ومستوى المنتج النهائي المقدم وتجاوز التكاليف وتأخر إنجاز المشروع، وتم ترشيح مقاولين وإختيار مقاول ذو تصنيف مرتفع وخبرة بمشاريع مماثلة بغرض تخفيض المخاطر.



التوصية

- الموافقة على المشروع وتفويض الرئيس التنفيذي بإكمال اللازم وتعميد المقاول للمشروع واختيار آلية التمويل.
- الموافقة على خيار طرح المشروع في صندوق عقاري وتفويض رئيس المجلس أو من ينوبه بإكمال الإجراءات شريطة أن تكون صافي الأرباح الناتجة أعلى من التطوير المباشر.
- الموافقة على تمويل بناء المسجد الرئيسي حتى البحث عن متبرع للمسجد وتفويض الرئيس التنفيذي بإكمال اللازم.



مخطط النوايف