

WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES

TAHA CORP.
REAL ESTATE CONSULTING SERVICES

صندوق جدوى ريت سعودي
عقارات متعددة

REAL ESTATE
VALUATION





رقم المرجع: WCRE-19-457-1
التاريخ: 21/01/2020
السادة الموقرين: صندوق جدوى ريت السعودي

الموضوع: تقرير تقييم عقارات متعددة تقع في عدة مدن في المملكة العربية السعودية.

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته,

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 20/01/2020، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقارات موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.

المكعبات البيضاء العقارية
د. محمد طه - المدير التنفيذي

شهادة مقيّم مالي معتمد (CVA) من الجمعية العالمية للمستشارين، المقيمين والمحليين (IACVA) - الولايات المتحدة الأمريكية.
شهادة التقييم من ARA (الأكاديمية العربية العقارية).
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)
مدرب معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
مقيّم محلّف لدى المحاكم اللبنانية.



COPYRIGHT © WHITE CUBES REAL ESTATE. 2020

This report is the sole property of WHITE CUBES REAL ESTATE and must not be copied in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of WHITE CUBES REAL ESTATE. The information included in this report has been obtained and collected from external sources generally known to be reliable. However, no warranty given in respect to the accuracy of these information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

WHITE CUBES REAL ESTATE is the exclusive real estate advisory agent for TAHA CORP CONSULTING in the Kingdom of SAUDI ARABIA





الفهرس

12	المقدمة	1.1
12	العمل	1.2
12	الأصل موضوع التقييم	1.3
12	حالة الاستشاري/ المقيّم	1.4
12	مستشار مستقل	1.5
13	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	1.6
13	الرأي في القيمة	1.7
13	معايير التقييم	1.8
13	الغرض من التقييم	1.9
14	تاريخ التقرير	1.10
14	تاريخ التقييم	1.11
14	تاريخ المعاينة	1.12
14	تاريخ موافقة العمل	1.13
14	نظام معاينة العقار موضوع التقييم	1.14
15	المسح الميداني	1.15
15	عملة التقرير	1.16
15	التأمين	1.17
15	الاشعارات القانونية	1.18
16	مصدر المعلومات	1.19
17	المعرفة والمهارات	1.20
17	المقيمين المعتمدين في الهيئة السعودية للمقيمين	1.21
18	امثال التقييم	1.22
18	اسس التقييم المعتمدة	1.23
18	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):	1.24
21	منهج التقييم	1.25



23	1.26	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
23	1.27	مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح
24	1.28	سرية المعلومات
24	1.29	المسائل البيئية
26	1.30	وصف العقار
26	1.31	صك الملكية
27	1.32	رخصة البناء والمباني
28	1.33	خصائص الارض
29	1.34	الموقع
30	1.35	مخططات
32	1.36	صور العقار
34	1.37	المستندات المستلمة
34	1.38	فرضيات خاصة للتقييم
35	1.39	تحليل نقاط القوة والضعف
35	1.40	نبذة عن القطاع
37	1.41	تحليل المخاطر
38	1.42	مدخلات عملية التقييم.
39	1.43	التقييم بأسلوب التكلفة
41	1.44	التقييم بطريقة رسملة الدخل
42	1.45	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
42	1.46	القيمة النهائية للعقار
44	1.47	وصف العقار
44	1.48	صك الملكية
45	1.49	رخصة البناء والمباني
46	1.50	عقود الايجار التشغيلية
47	1.51	خصائص الارض



48	الموقع	1.52
49	صور العقار	1.53
50	المستندات المستلمة	1.54
50	فرضيات خاصة للتقييم	1.55
51	تحليل نقاط القوة والضعف	1.56
51	نبذة عن القطاع	1.57
53	تحليل المخاطر	1.58
54	مدخلات عملية التقييم.	1.59
55	التقييم بأسلوب التكلفة	1.60
57	التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	1.61
58	التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب السوق)	1.62
59	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة	1.63
59	القيمة النهائية للعقار	1.64
61	وصف العقار	1.65
61	صك الملكية	1.66
62	رخصة البناء والمباني	1.67
63	عقود الايجار التشغيلية	1.68
64	خصائص الارض	1.69
65	الموقع	1.70
66	صور العقار	1.71
68	مخططات	1.72
69	المستندات المستلمة	1.73
69	فرضيات خاصة للتقييم	1.74
70	تحليل نقاط القوة والضعف	1.75
70	نبذة عن القطاع	1.76
72	تحليل المخاطر	1.77



73	مدخلات عملية التقييم.	1.78
74	التقييم بأسلوب التكلفة	1.79
77	التقييم بطريقة رسملة الدخل (سكني وتجاري حسب عقود الايجار)	1.80
79	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة	1.81
79	القيمة النهائية للعقار	1.82
81	وصف العقار	1.83
81	صك الملكية	1.84
82	رخصة البناء والمباني	1.85
84	عقود الايجار التشغيلية	1.86
85	خصائص الارض	1.87
86	الموقع	1.88
87	صور العقار	1.89
88	المستندات المستلمة	1.90
88	فرضيات خاصة للتقييم	1.91
89	تحليل نقاط القوة والضعف	1.92
89	نبذة عن القطاع	1.93
91	تحليل المخاطر	1.94
92	مدخلات عملية التقييم.	1.95
93	التقييم بأسلوب التكلفة	1.96
95	التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب عقود الايجار)	1.97
96	التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب السوق)	1.98
98	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة	1.99
98	القيمة النهائية للعقار	1.100
100	وصف العقار	1.101
100	صك الملكية	1.102
101	رخصة البناء والمباني	1.103



101	1.104 عقود الايجار التشغيلية
102	1.105 خصائص الارض
103	1.106 الموقع
104	1.107 صور العقار
105	1.108 المستندات المستلمة
105	1.109 فرضيات خاصة للتقييم
106	1.110 تحليل نقاط القوة والضعف
106	1.111 نبذة عن القطاع
108	1.112 تحليل المخاطر
109	1.113 مدخلات عملية التقييم.
110	1.114 التقييم بأسلوب التكلفة
112	1.115 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب عقود الايجار)
113	1.116 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب السوق)
113	1.117 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
114	1.118 القيمة النهائية للعقار
116	1.119 وصف العقار
116	1.120 صك الملكية
117	1.121 رخصة البناء والمباني
118	1.122 خصائص الارض
119	1.123 المخططات
123	1.124 الموقع
124	1.125 الموقع
125	1.126 صور العقار
126	1.127 المستندات المستلمة
126	1.128 فرضيات خاصة للتقييم
127	1.129 تحليل نقاط القوة والضعف



127	1.130 نبذة عن القطاع
129	1.131 تحليل المخاطر
130	1.132 مدخلات عملية التقييم.
131	1.133 التقييم بأسلوب التكلفة
133	1.134 التقييم بطريقة رسمة الدخل (حسب عقود الايجار)
133	1.135 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
134	1.136 القيمة النهائية للعقار
136	1.137 وصف العقار
137	1.138 صك الملكية
138	1.139 رخصة البناء والمباني
139	1.140 خصائص الارض
140	1.141 الموقع
141	1.142 عقد الايجار وأسعار السوق
142	1.143 صور العقار
143	1.144 المستندات المستلمة
143	1.145 فرضيات خاصة للتقييم
144	1.146 تحليل نقاط القوة والضعف
144	1.147 نبذة عن القطاع
146	1.148 تحليل المخاطر
147	1.149 مدخلات عملية التقييم.
148	1.150 أسلوب المقارنات السوقية
149	1.151 التقييم بأسلوب التكلفة
151	1.152 التقييم بطريقة رسمة الدخل (فندقي - سكن حجاج)
151	1.153 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
152	1.154 القيمة النهائية للعقار
154	1.155 وصف العقار



155	صك الملكية	1.156
156	رخصة البناء والمباني	1.157
157	خصائص الارض	1.158
158	الموقع	1.159
159	عقد الايجار وأسعار السوق	1.160
160	صور العقار	1.161
160	المستندات المستلمة	1.162
161	فرضيات خاصة للتقييم	1.163
162	تحليل نقاط القوة والضعف	1.164
162	نبذة عن القطاع	1.165
164	تحليل المخاطر	1.166
165	مدخلات عملية التقييم.	1.167
166	أسلوب المقارنات السوقية	1.168
167	التقييم بأسلوب التكلفة	1.169
169	التقييم بطريقة رسمة الدخل	1.170
170	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة	1.171
170	القيمة النهائية للعقار	1.172
171	استعمالات التقرير	1.173
171	ملاحظات	1.174

المقدمة

يهدف هذا القسم الى التعمير عن الإفصاحات و إخلاء المسؤولية و البيانات العامة حول قيود إجراءات التقييم



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES



1.2 العميل

1.1 المقدمة

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة صندوق جدوى ريت الحرمين، وهي شركة تعمل بموجب القانون واللوائح السعودية.

لقد تلقينا تعليمات من شركة صندوق جدوى ريت الحرمين بتاريخ 20/01/2020 لتنفيذ خدمة التقييم لعقارات متعددة في مكة المكرمة كما يلي:

اسم العقار	الموقع
جامعة المعرفة	الدرعية
برج اليوم المكتبي	الدمام
مجمع الفنار	خبر
مجمع مارفيللا	الرياض
مستودعات السلي	الرياض
مدرسة روض الجنان	الرياض
المحكمة العمالية	الرياض
عابر الياسمين	الرياض

اسم العميل	جدوى للاستثمار
مجال العمل	استثمار
موقع الشركة	الرياض
الشخص المعني	احمد المغامس

1.4 حالة الاستشاري/ المقيّم

1.3 الأصل موضوع التقييم

نؤكد ان الاستشاري/ المقيّم ليس لديه اتصال او ارتباط مادي بالأصل موضوع التقييم او مع العميل ويمكنه تقديم تقييم موضوعي، وغير متحيز. نؤكد أن المقيم مختص للقيام بمهمة التقييم ولديه ما يكفي من المهارات والمعرفة السوقية المعنية لإجراء التقييم.

تم توجيهنا من قبل بتقييم الأصل كملكية حرة، خالية من أي أعباء أو مصالح طرف ثالث. كما لم نجر أي تحقيق بهذه الفرضيات، وقد افترضنا أن أي تحقيق من هذا القبيل لن يحدد أي اختلافات في الملكية.

1.5 مستشار مستقل

"يتم تعريف المقيّم الخارجي في معايير RICS والهيئة السعودية للمقيمين على النحو التالي: هو أن المقيم ومن يعمل معه ليس لديهم روابط مادية مع شركة العميل، أصول العميل او موضوع المهمة.

كما نؤكد أننا مستشارين مستقلين للمهمة المطلوب تنفيذها والتي هي موضوع هذا التقرير، ولا يجوز تفسير أي شيء وارد في هذه الاتفاقية على أنه يشكل أي وبين طاقم White Cubes علاقة مع العميل بخلاف علاقة العميل والمستشار المستقل لغرض هذا التقرير. كما نفيد بأنه لا يوجد أي علاقة حالية بين طاقم عمل عمل العميل. ونؤكد أيضًا أنه لا يوجد تضارب في المصالح لممتلكات العميل.



1.6 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

لا يشمل نطاق خدمتنا أي اختبار تقني للمباني او الهياكل الانشائية ولا يشمل ذلك ضمان أي جودة لهذه الانشاءات. ومع ذلك، وفي حالة وجود أي قصور مرئي وملاحظ في الهيكل الانشائي، سنقوم بتدوينها في تقريرنا و عكس التأثير في تقدير القيمة.

1.7 الرأي في القيمة

ستظهر جميع النتائج في هذا التقرير (القيم) على أساس معرفتنا الأفضل للسوق، والمستندات المستلمة من العميل (المفترض أن تكون صحيحة) ، ونتائج السوق ومدخلات معاينة الاصل. ومع ذلك، فإن القيم التقديرية للممتلكات / العقارات الموضوعية تعبر عن رأينا في القيم بناءً على النتائج المذكورة سابقاً.

1.8 معايير التقييم

تم إعداد التحاليل والآراء والاستنتاجات كما وهذا التقرير وفقا لمعايير التقييم الخاصة بالمؤسسة الملكية للمساكين القانونيين (RICS) (طبعة 2014) وقواعد السلوك للأعضاء. ذلك بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية الصادرة مؤخرا الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولي والتي تطبقها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

1.9 الغرض من التقييم

طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقارات / الاصول موضوع هذا التقرير وذلك من أجل صندوق الاستثمار العقاري (REIT).

بغرض الاستحواذ	بغرض البيع	جمع اموال خاصة
جمع اموال عامة	صندوق الاستثمار العقاري (REIT)	اتخاذ قرار داخلي
بغرض التأمين	بغرض التصفية	توزيع ارث

ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة التكلفة والإهلاك (DRC) & طريقة أسلوب الدخل طريقة لتقييم الأصول موضوع هذا التقرير



1.10 تاريخ التقرير

عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ومع ذلك ، وفي بعض الحالات ، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على طبيعة وحجم وموقع الاصل موضوع هذا التقرير.

21/01/2020

1.11 تاريخ التقييم

تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. تاريخ التقييم هو التاريخ الذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية. وعليه فان تاريخ التقييم هو

31/12/2019

1.12 تاريخ المعاينة

يعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لفحص العقار وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. ومع ذلك ، فإن القيمة النهائية للممتلكات / العقارات سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.

29/12/2019

1.13 تاريخ موافقة العميل

يعكس تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل / العقار وذلك تمهيدا لتقديم هذا التقرير.

20/01/2020

1.14 نظام معاينة العقار موضوع التقييم

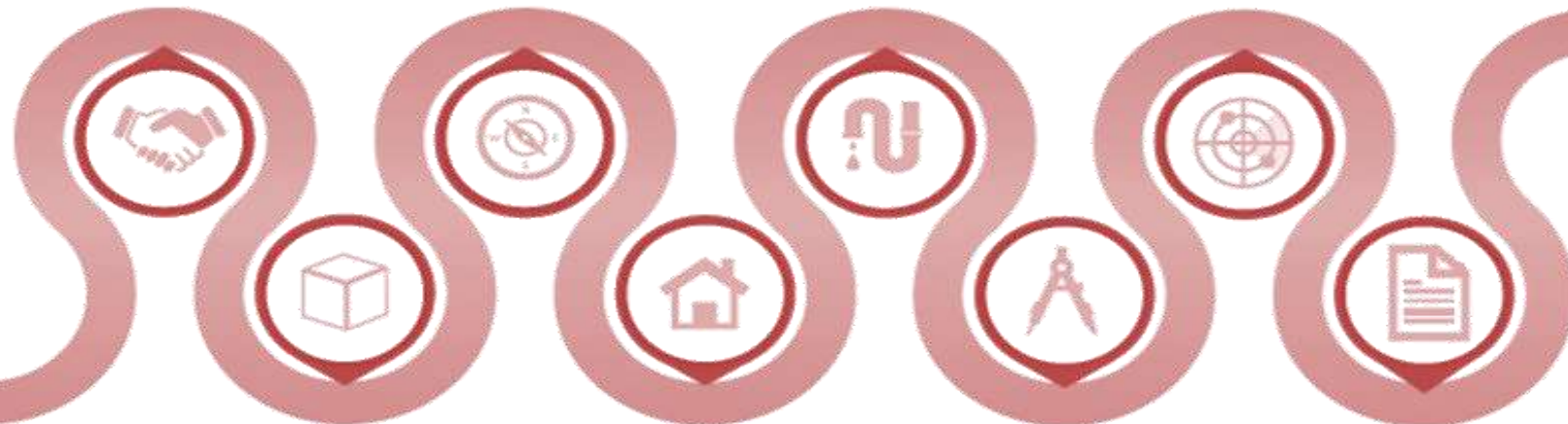
نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار ادائه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحات أراضي ومساحات بناء ومساحات تأجيريه وخدمات ومرافق عامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم (حسب ما تراه العين المجردة) بما يتضمنه من مواصفات وخلافه. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين المجردة فقط بدون أي فحص أي مكونات فنية او دقيقة وغيرها.

معلومات الملكية المستلمة

تحليل الموقع

الخدمات والمرافق

اجراءات لارضاء المتطلبات



فنية ، المكعبات البيضاء في الموقع

مسح البناء العام

التعليق ، علم ، التصميم الهيكلي

ملخص ملاحظات التفتيش



1.15 المسح الميداني

خلال عملية المسح الميداني والمعدة من قبل فريق العمل لدينا، قمنا بدراسة المنطقة المتاخمة للأصل موضوع التقييم وذلك لغرض جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل. المعلومات التي تم جمعها هي المعلومات الخاصة بأسعار الأصول لنفس نوع الأصل موضوع التقييم والعروض المتاحة وعمليات البيع الفعلية إن أمكن. تم الأخذ بعين الاعتبار نوع الأصل والغرض من التقييم عند جمع البيانات والمعلومات المطلوبة



1.16 عملة التقرير

يستخدم هذا التقرير عملة الريال العربي السعودي (ر.س)

1.17 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

1.18 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.

خالية من الاشكال	اشكال ملاحظ	لم يتم اعلامنا	
-----	-----	✓	نزاعات المحكمة
-----	-----	✓	وثائق غير مصرح بها
-----	-----	✓	الصراع مع لوائح البلدية والقانون
-----	-----	✓	قضايا الرهن والتمويل



1.19 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم





1.20 المعرفة والمهارات

نؤكد أن المقيمين لدينا هم مقيمين معتمدين لدى الجهات الدولية والمحلية ومؤهلين تأهيلاً مناسباً ولديهم المعرفة والمهارات المناسبة لإجراء هذا التقييم. وقد تمت عملية التقييم تحت إشراف وإدارة كلا من:



1.21 المقيمين المعتمدين في الهيئة السعودية للمقيمين

المقيمون المعتمدون الرئيسيون والمصرح بهم رسمياً من قبل WHITE CUBES للتوقيع على أي وثيقة تقييم صادرة من قبلنا هم على النحو التالي:

1- الدكتور / محمد نايف طه (المدير التنفيذي والمالك لمجموعة White Cubes International)
عضوية الهيئة السعودية للمقيمين رقم 1220000263

2- الأستاذ / عصام محمد الحسيني (المدير التنفيذي / شريك)
عضوية الهيئة السعودية للمقيمين رقم 1210000474

اسم المقيم	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116
الدكتور / محمد نايف طه	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
الأستاذ / عصام محمد الحسيني	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	--	--	--	--	--	--



1.22 امثال التقييم

وقد تم إعداد التقييم وفقًا لمعايير الهيئة الملكية للمساكين المعتمدين - (RICS) المعايير المهنية (إصدار يناير 2014) ومعايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولي (IVSC) (إصدار 2014). كما أن هذا التقييم يتم بالتوافق مع مفاهيم ومبادئ وتعريفات التقييم المقبولة عموماً كما هو موضح في معايير التقييم الدولية IVSC

1.23 اسس التقييم المعتمدة

طريقة التقييم المتبعة في هذا التقييم مبنية على أسس التقييم العالمية والمتبعة لدى كلا من الجهات الرسمية والدولية التالية:

- الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
- الجمعية البريطانية للمساكين المعتمدين
- الهيئة الدولية للمقيمين والمحليين المعتمدين
- المجلس الدولي لمبادئ واسس التقييم
- الاكاديمية العربية للتقييم العقاري
- المعهد الأمريكي للتقييم العقاري

1.24 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار
تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

المبلغ المقدّر

يشير الى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التأجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع او أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة.



ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقا او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملائمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق او تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر.

مشتري راغب

الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبرا عليه. وهذا المشتري ليس حريصا ولا مصمما على ان يشتري باي سعر، وهو يشتري وفقا لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعرا اعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

بائع راغب

من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصا ولا مجبرا على البيع باي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولا في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيا كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.

معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين اطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق او متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

ترويج مناسب

المقصود بعبارة " بعد ترويج مناسب " هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول ينكن الحصول عليه وفقا لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشتريين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.



يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو اجبار
ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان
كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر
بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.

دون قسر أو اجبار

ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة ولكنه غير مجبر او ملزم على اتمامها.

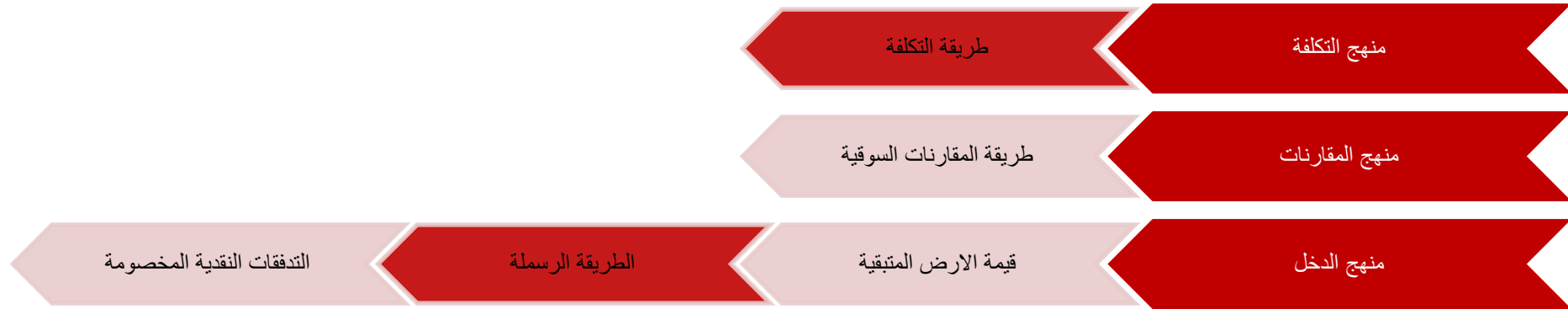
العوامل التي تؤثر على قيمة السوق





1.25 منهج التقييم

وفقًا للمعيار الدولي لتقييم القيمة (IVSC)، ووفقًا لمبادئ الهيئة السعودية للمقيمين TAQEEM، هناك 3 أنواع رئيسية من طرق التقييم على النحو التالي:



طريقة التكلفة

منهج التكلفة هو طريقة تقييم الأصول التي تفترض أن السعر الذي يجب على الشخص دفعه مقابل قطعة من الممتلكات لا يجب أن يتجاوز ما يتوجب على شخص دفعه لأصل مكافئ. في تسعير نهج التكلفة، يعادل سعر السوق للعقار تكلفة الأرض زائد تكلفة البناء، ناقصًا الاستهلاك. غالبًا ما تكون أكثر دقة للقيمة السوقية عندما يكون العقار جديدًا. وبشكل عام، فإن منهج التكلفة يعتبر ما ستكلفه الأرض، دون أي هياكل، ثم يضيف تكلفة بناء الهياكل، ثم يتم طرح الإهلاك. غالبًا ما يستخدم نهج التكلفة للمباني العامة، مثل المدارس والكليات، لأنه من الصعب العثور على عقارات مشابهة تم بيعها مؤخرًا في السوق المحلية، ولا تحقق المباني العامة دخلًا، لذلك لا يمكن استخدام نهج الدخل أيضًا. غالبًا ما تساهم الخاصية التي تتضمن تحسينات بالفعل في قدر معين من القيمة على الموقع، ولكن التحسينات يمكن أن تؤدي أيضًا إلى خفض قيمة الخاصية إذا كان المشترون المحتملون للموقع يرغبون في استخدام العقار لاستخدام آخر يستلزم إزالة بعض التحسينات على الموقع الحالي. يتم استخدام نهج التكلفة بشكل أفضل عندما تكون التحسينات جديدة وهناك معلومات تسعير كافية لتقييم مكونات العقار. قد يكون نهج التكلفة أقل رغبة إذا لم تكن هناك مبيعات أخيرة من الأراضي الشاغرة التي يمكن مقارنتها، حيث أن الطريقة الرئيسية لتقييم الأراضي الشاغرة هي استخدام مقارنات مقارنة المبيعات، أو عندما تكون تكاليف البناء غير متاحة بسهولة. تشمل طريقة نهج التكلفة ما يلي:

- تقدير ما ستكون قيمة الممتلكات الشاغرة.
- تقدير التكلفة الحالية لبناء الهياكل، ثم إضافة تلك القيمة إلى قيمة الأراضي الشاغرة.
- تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للممتلكات الخاضعة، ثم طرحها من الإجمالي للوصول إلى قيمة العقار.



طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني أو الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. أما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من أجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الأخرى

طريقة الرسملة

يقوم نهج الدخل بتقييم الخاصية حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلًا منتظمًا. يقوم المقيم بحساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي. تشمل مصروفات التشغيل السنوية الضرائب العقارية، والتأمين، والمرافق، والصيانة، والإصلاحات، ومصاريف الإعلان والإدارة. يتم تضمين المصروفات الإدارية حتى إذا كان المالك سيقوم بإدارتها، حيث يتكبد المالك تكلفة الفرصة البديلة عن طريق إدارتها بنفسه. تكلفة العناصر الرأسمالية غير مدرجة، لأنها ليست نفقات تشغيلية. وبالتالي، فإنه لا يشمل الرهن العقاري والفائدة، لأن هذا هو سداد الديون على بند رأس المال.

تقدير معدل الرسملة (يعرف أيضاً باسم معدل الحد الأقصى)، وهو معدل العائد الذي يحصل عليه مستثمرون آخرون في السوق المحلية.

التدفقات النقدية المخصومة

تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تقدير صافي التدفقات النقدية للممتلكات المدرة للدخل على مدى فترة زمنية محددة، ثم احتساب القيمة الحالية لتلك السلسلة من التدفقات النقدية عن طريق خصم تلك التدفقات النقدية الصافية باستخدام "معدل الخصم" المحدد. طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير جاذبية الممتلكات المدرة للدخل.



قيمة الأرض المتبقية

قيمة الأرض المتبقية هي طريقة تستخدم لتحديد القيمة والربحية المحتملة لقطعة من الممتلكات أقل أي النفقات المتعلقة بالأرض. قيمة الأرض المتبقية هي قيمة الأرض التي تبقى بعد أي وجميع الخصومات المرتبطة بتكلفة تطوير أو صيانة أو إعادة بيع الأرض. ويستند تطبيق طريقة التقييم المتبقية على مبدأ أن الثمن الذي يتعين دفعه مقابل خاصية مناسبة للتنمية يساوي الفرق بين (1) القيمة المكتملة لأعلى وأفضل شكل من أشكال التطوير المسموح به و (2) التكلفة الإجمالية لتنفيذ ذلك التطور. وبالتالي، يتم تقييم صافي القيمة الرأسمالية للتطوير المكتمل (بعد خصم أي تكاليف للبيع) على افتراض أنه قد تم تطويره لأعلى شكل من أشكال التطوير، ومن هذه القيمة يتم خصم تكلفة جميع أعمال البناء المطلوبة لتنفيذ التطوير (بما في ذلك جميع التكاليف الإضافية، على سبيل المثال تكاليف الشراء، رسوم الاستئجار، التمويل، إلخ)، بالإضافة إلى مخصص مناسب للربح في التطوير.

1.26 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

طريقة التكلفة	المقارنات السوقية	طريقة الدخل	التدفقات النقدية	قيمة الأرض المتبقية	
-----	-----	-----	-----	-----	الأرض المبنى كامل العقار
✓	-----	-----	-----	-----	
-----	-----	-----	✓	-----	

1.27 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

يتم تعريف المقيّم بحسب معايير RICS على أنه؛ "المقيم الذي ليس له أي علاقة مع الشركة العميلة أو مع موضوع التقييم، أو مع أي من يرتبط بهما".

نحن نؤكد بأننا مستقلون تماماً عن العميل وموضوع التقييم، ولا شيء يرد في هذا الاتفاق يجب أن يفسر على أنه يشكل أي علاقة مع العميل باستثناء العلاقة الرسمية الطبيعية للعمل، أو أنه بهدف إنشاء أي علاقة عمل على الإطلاق بين العميل وموظفي المكعبات البيضاء. ونؤكد أيضاً أنه ليس لدينا أي تضارب في المصالح مع ممتلكات العميل.

ونود أن نوجه انتباهكم إلى ما يلي:

التاريخ	العميل	نعم	كلا
12/2019	جدوى للاستثمار		
-----	-----		✓
-----	-----		✓

قد تم تقييم هذا الأصل مسبقاً من قبل المكعبات البيضاء
كانت المكعبات البيضاء مشاركة في عمليات بيع الأصل موضوع التقييم
قدمت المكعبات البيضاء خدمات استشارية سابقاً مرتبطة بالأصل موضوع التقييم

1.29 المسائل البيئية

1.28 سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين WHITE CUBES والعميل. وباستثناء ما تقتضيه أي محكمة أو سلطة، لا يجوز كشفه أو استعمال أو الإفصاح عن هذه الوثائق والمستندات أو استخدامها، في أي وقت.

أي معلومة سرية خاصة بالعميل وأي معلومات أخرى غير علنية تتعلق بعمل العميل أو الشؤون المالية أو غيرها من الشؤون التي نحصل عليها خلال تأدية خدماتنا تبقى سرية تماماً.

نحن لسنا على علم بمحتوى أي مراجعة بيئية أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح التربة الذي قد يكون قد تم على الممتلكات والتي قد تسترعي الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث. وفي إطار القيام بعملنا، تم الافتراض أنه لم يتم أي استخدام أو تواجد أي ملوثات بيئية أو أي عناصر أخرى من شأنها أن تؤدي نفس الغرض على الممتلكات موضوع هذا التقرير.

لم نقم بإجراء أي تحقيق في الاستخدامات السابقة أو الحالية، سواء لنفس الأصل موضوع هذا التقرير أو لأي أصول مجاورة لتحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للأصل موضوع التقييم،

وبالتالي نفترض أنه لا يوجد أي من ذاك. ومع ذلك، إذا تقرر بعد ذلك أن التلوث موجود في هذه الاصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فإن هذا قد يقلل من القيمة النهائية الاصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.



معلومات العقار و التقييم

يوضح هذا القسم وصفاً كاملاً للأصل موضوع هذا التقرير و يحتوي على معلومات المستندات القانونية و الموقع و المكونات و الحالة و العديد من العناصر الأخرى

جامعة المعرفة



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES



1.30 وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن منشأة تعليمية شيدت بالكامل وتقع في الدرعية. المشروع مفتوح من اربعة جوانب وبالتالي ووفقا لقواعد وانظمة البلدية, يتم تصنيف العقار المعني على أنه للاستخدام التعليمي وتجاري. ومع ذلك ، فإن جميع مرافق البنية التحتية مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المناطق المحيطة وموصولة بالملكية موضوع تقييمنا. اعلنا العميل بان الجدار الجنوبي الخارجي للمواقف بالإضافة الى السقف قد تعرض الى اضرار هيكلية, وقد اعلنا أيضا ان المنشأة مؤمنة وسيتم العمل على صيانة الاضرار بالعاجل القريب لذلك لن نعكس الاضرار التي حدثت على قيمة العقار.

1.31 صك الملكية

لعقار موضوع التقييم مملوك بعدد صك واحد حيث قام العميل بتزويدنا بصورة من هذا بالمعلومات التالية

الارض	المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية حدود لمستند الحد الشمالي الحد الجنوبي الحد الشرقي الحد الغربي	الدرعية العاصمة الالكتروني 711606001758 1439/04/13 200,000,000 1439/04/13 كاتب عدل الدرعية 18,177.22 32 الى 40 ----- 4 شركة جدوى المشاعر العقارية حرة ----- طريق غير مسمى طريق غير مسمى طريق الملك خالد طريق غير مسمى	ملاحظات
استعمال الأرض عدد الشوارع المحيطة الشكل العام للأرض اطلالة على شارع رئيسي اطلالة على شارع فرعي حالة الأرض	تجاري وتعليمي 4 شبه منتظم طريق الملك خالد 3 طرق مبنية		
خدمات البنية التحتية	المياه الكهرباء الصرف الصحي الاتصالات	متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار	
المبنى	وضعية المبنى حالة الواجهات الخارجية للمبنى حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى الحالة العامة للمبنى مكونات المبنى	مبنى بالكامل جيدة جيدة جيدة جامعة	زودنا العميل بنسخة من سند الملكية الذي يفترض أنه صحيح وموثق. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم



1.32 رخصة البناء والمباني

قام العميل بتزويدنا برخصة بناء خاصة بالعقار موضوع التقييم صادرة من امانة مدينة الدرعية والتي تحتوي على تفاصيل سيرد ذكرها في الجزء من التقرير. العقار موضوع التقييم عبارة عن منشأة تعليمية.

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم			
نوع رخصة البناء	نوع العقار	رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
انتهااء صلاحية الرخصة			
انشاء منشأة تعليمية	194/1436	1436/07/23	3 سنوات
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو 1	مواقف	1	4,000
قبو 2	مواقف	1	16,552.8
دور مرفق	تعليمي	1	1,133.14
ارضي	تعليمي	1	5,245.5
دور الاول	تعليمي	1	11,397.35
مجموع مسطحات البناء			38,328.79

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مسطحات البناء
جديد	رخصة البناء	رخصة البناء
مبني بالكامل	رسومات المبنى	رسومات المبنى
قيد الانشاء	وثائق اخرى	وثائق اخرى
	معلومات شفوية	معلومات شفوية
	تقدير	تقدير



1.33 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

حالة الأرض الحالية	استخدام الأرض الحالي	مستوى الأرض الحالي	الملكيات الحالية المحيطة
شاعرة	تجاري ✓	مستوية ✓	تجاري ✓
مبنية ✓	صناعي	شبه مدرج	صناعي
قيد الانشاء	سكني	جبل	سكني ✓
منقبة	تعليمية ✓	وادي	زراعي
ارض طبيعية	متعدد الاستخدامات	مائل	شاعر ✓

موصولة بالعقار	موجودة بالجوار	
✓	✓	مياه
✓	✓	كهرباء
✓	✓	اتصالات
✓	✓	الصرف الصحي





1.34 الموقع

يقع العقار في حي العاصمة بمدينة الدرعية مع إطلالة مباشرة على طريق الملك خالد. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



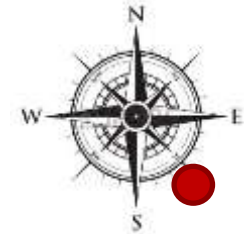
الوصول الى العقار موضوع التقييم

الجهة الشمالية:	طريق غير مسمى
الجهة الجنوبية:	طريق غير مسمى
الجهة الشرقية:	طريق الملك خالد
الجهة الغربية:	طريق غير مسمى

المعالم المحيطة

- 1- التاجر بلازا (0.65 كلم)
- 2- تشاك تشيز (0.8 كلم)
- 3- ساكو (0.75 كلم)
- 4- مسجد مودى عثمان العثمان (0.7 كلم)
- 5- أسواق العثيم (0.7 كلم)
- 6- كوفي داي (0.8 كلم)
- 7- يوم جونز بالرياض (1 كلم)
- 8- مجمع الربيعية (0.9 كلم)
- 9- مصرف الراجحي (1 كلم)
- 10- مكتبة جرير (0.9 كلم)

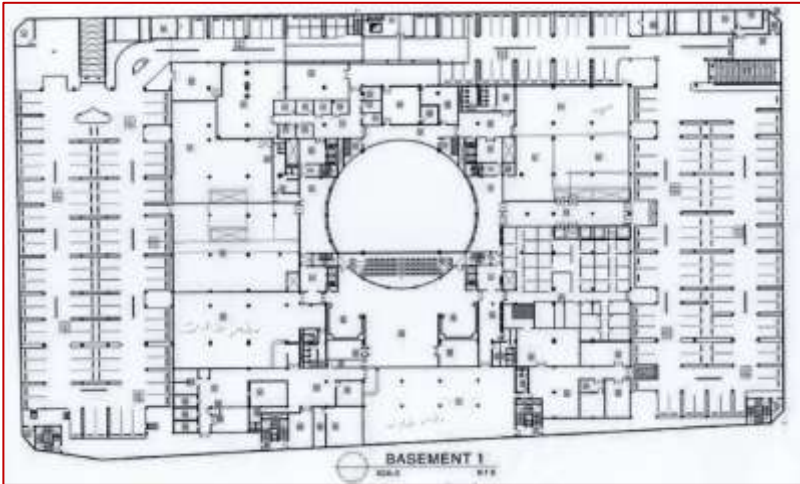
موقع العقار
بالنسبة الى وسط
المدينة



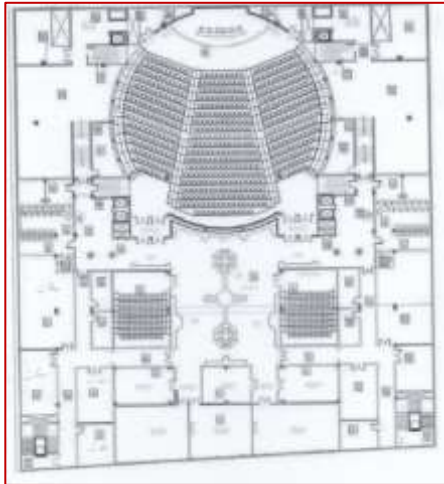
المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل



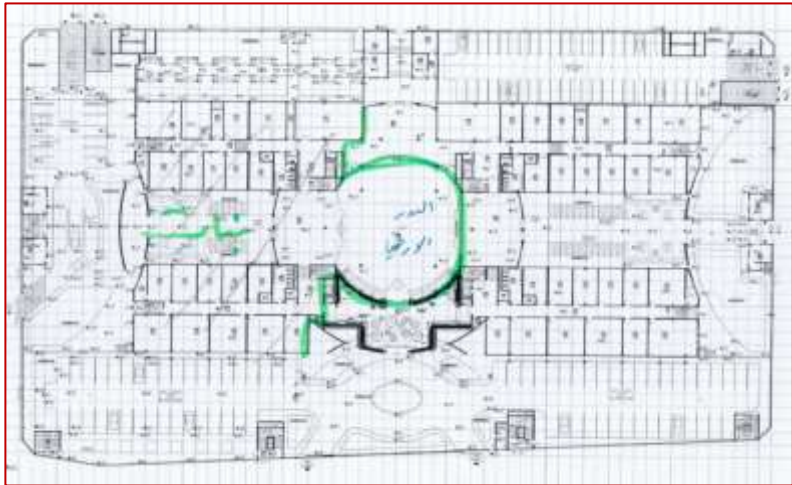
قبو 1



قبو 2



ارضي



الدور الاول

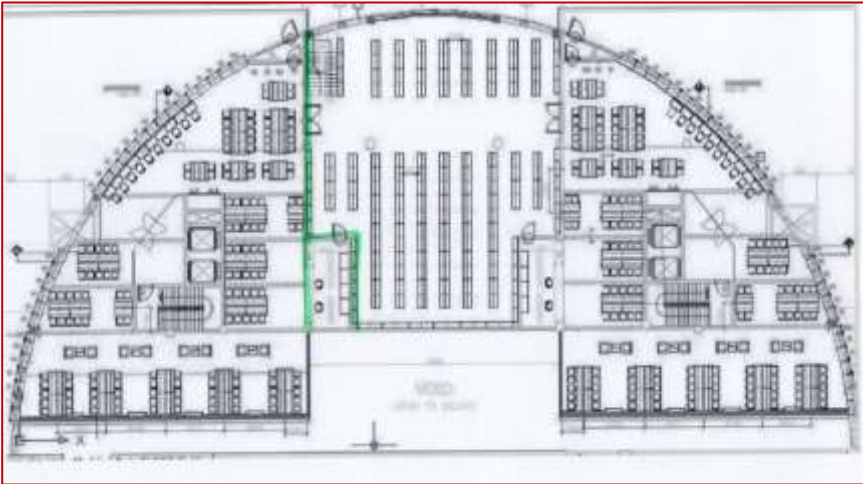




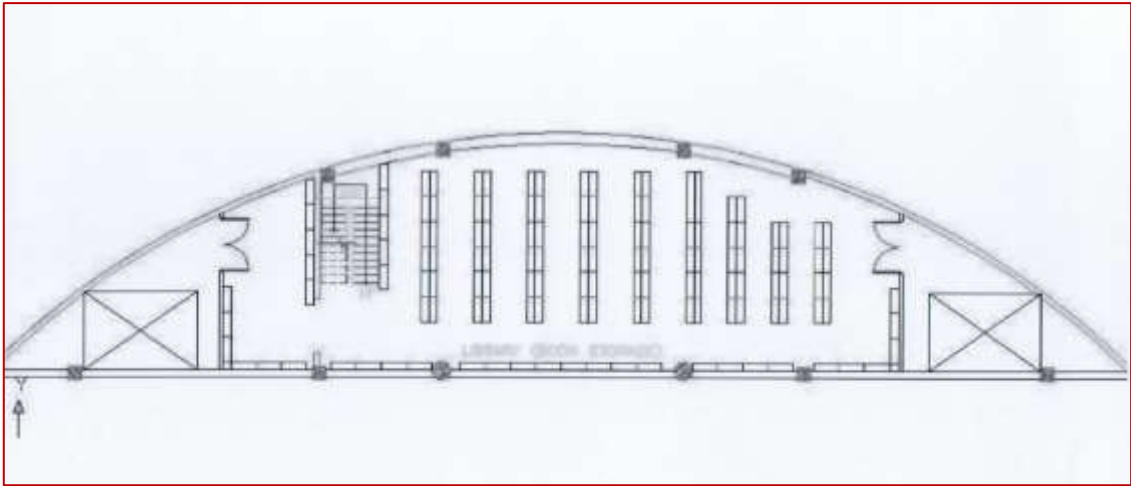
الدور الثاني



الدور الثالث



الدور الرابع









1.37 المستندات المستلمة

لقد زدونا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء	كروكي -----
عقد التأجير ✓	التخطيطات ✓	التصاميم -----
صور -----	عرض للعقار -----	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع -----	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	الدخل والإيرادات -----	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	عقد الإيجار ✓	أخرى -----

1.38 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل
- لم يتم اجراء أي معاينة هندسية للهيكل الانشائي الخاص بالعقار موضوع التقييم ان وجد
- لم يتم احتساب أي ضرائب او رسوم خاصة بالعقار موضوع التقييم او تسهيلات بنكية وقروض خاصة بالعقار في عملية التقييم.



1.39 تحليل نقاط القوة والضعف

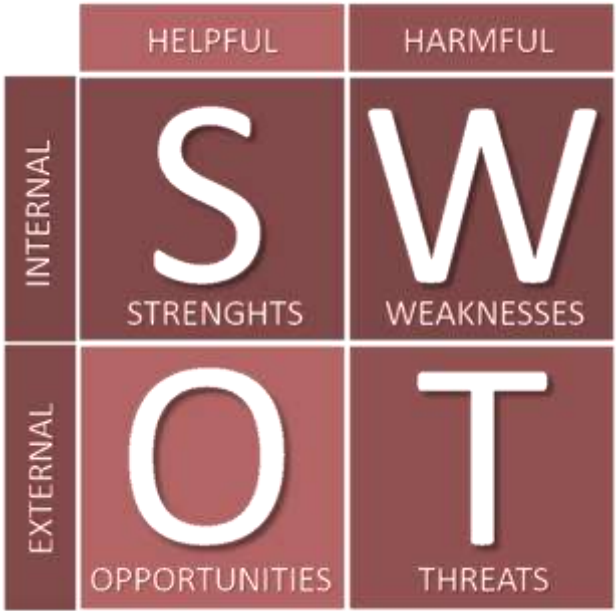
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من اربع جهات - لدى الجامعة اطلالة مباشرة على الشارع العام	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- العقار قريب من مجموعة كبيرة من الوحدات السكنية - طلب جيد على نوع العقار	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية

تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

1.40 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

- مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
- مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
- مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





اداء القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية





1.41 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	-----	-----	-----
معدلات التشغيل	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0

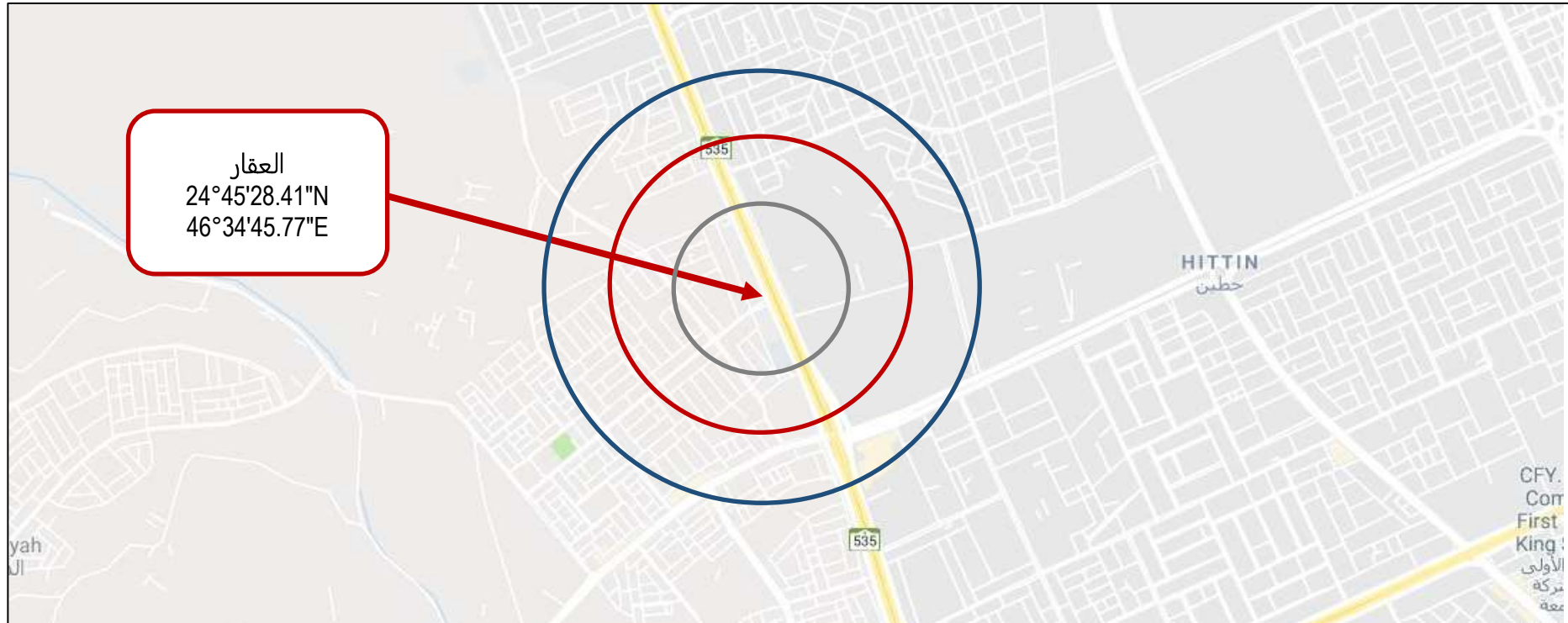
عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
الوصول الى العقار	-----	✓	-----	-----	-----
الموقع	-----	-----	✓	-----	-----
شكل الارض	-----	✓	-----	-----	-----
المرافق العامة - المنطقة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	6	0	0

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	-----	✓	-----	-----	-----
المهارات الادارية	-----	✓	-----	-----	-----
الحالة العامة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	6	0	0	0



1.42 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.



دائرة البحث تشير الى المناطق المحيطة بالعقار بشكل مباشر
 دائرة البحث تشير الى المناطق المجاورة للعقار موضوع التقييم
 تغطية منطقة أوسع من البحث في حال عدم توفر معلومات في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم





1.43 التقييم بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم. ومن ثم يتم إضافة ربحية المالك على قيمة المبنى بعد الاهلاك. اما في حالة كون المبنى مازال تحت الانشاء، فان ربحية المالك تضاف بشكل نسبي وذلك استنادا على نسب الانتهاء في المشروع.

- ان تقديرنا للتكاليف الحالية لإنشاء مبنى مماثل للعقار موضع التقييم تستند على مستويات ومعدلات أسعار التكاليف في السوق في الوقت الراهن. علما ان حالة ونوعية المبنى والأداء الوظيفي للعقار ومكوناته سيكون لها تأثير مباشر في تقدير قيمة التكاليف. في التالي بعض الملاحظات الخاصة بتقدير هذه التكاليف:
- عند تقدير تكاليف الهيكل الانشائي، اخذنا بعين الاعتبار ان التكلفة الأكبر هي الموجودة في الاساسات والاعمدة الانشائية والقواعد الخاصة بالمبنى. ولذا فانه عند تقدير التكلفة الانشائية للمبنى يتم احتساب معدل التكلفة للأدوار السفلية (Basement) بمعدل 1.5 عند مقارنتها بالأدوار العلوية
 - تكاليف اعمال الالكتروميكانيك تشمل اعمال البنية التحتية للمبنى والخاصة بالكهرباء والصرف الصحي وشبكة المياه وتمديدات شبكة الاتصالات. كما ان تقديرات هذه التكاليف اخذت بعين الاعتبار كميات ونوعيات اعمال الالكتروميكانيك الأخرى مثل أنظمة الحرائق والسلامة وأنظمة المراقبة والأنظمة الذكية في المبنى والمساعد ومولدات الكهرباء وغيرها من العناصر في حال وجودها.
 - في حالة تقدير تكاليف الفرش الداخلي للمبنى وملحقاتها، فان ذلك يكون بناء على نوعية هذه الأصول
 - ان تكاليف تحسين الموقع المقدرة تشمل الانارة الخارجية والديكورات الخارجية واي عناصر أخرى موجودة في المحيط الخارجي للمبنى والتي سنقوم بمعاينتها حال وجودها
 - بالنسبة الى التكاليف الغير مباشرة والخاصة بالمشروع، فان ذلك يشمل جميع تكاليف الخدمات مثل خدمات التقييم والدراسات والتصاميم واستخراج الرخص واي خدمات استشارية أخرى قد يطلب توفرها لتنفيذ المشروع.

الجدول التالي يوضح بعض متوسطات التكاليف الانشائية والمشابهة للمبنى موضوع التقييم والتي تم الحصول عليها وتقديرها بعد الاستعانة ببعض الخبراء الهندسيين وخبرائنا السابقة بهذا المجال.

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
18,177.22	SAR 2,150	SAR 39,081,023
مكونات المبنى		
الأدوار السفلية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
الأدوار العلوية	م ²	20,552.80
	م ²	17,775.99
اجمالي مسطحات البناء	38,328.79	



تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
17,775.99	SAR 900	SAR 15,998,391	100%	SAR 15,998,391	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
17,775.99	SAR 500	SAR 8,887,995	100%	SAR 8,887,995	اعمال الالكتروميكانيك
17,775.99	SAR 600	SAR 10,665,594	100%	SAR 10,665,594	اعمال التشطيبات
17,775.99	SAR 200	SAR 3,555,198	100%	SAR 3,555,198	الملحقات
17,775.99	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
18,177.22	SAR 300	SAR 5,453,166	100%	SAR 5,453,166	تحسينات الموقع
		SAR 44,560,344	100.00%	SAR 44,560,344	الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
20,552.80	SAR 1,350	SAR 27,746,280	100%	SAR 27,746,280	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
20,552.80	SAR 500	SAR 10,276,400	100%	SAR 10,276,400	اعمال الالكتروميكانيك
20,552.80	SAR 400	SAR 8,221,120	100%	SAR 8,221,120	اعمال التشطيبات
		SAR 46,243,800	100.00%	SAR 46,243,800	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة		اجمالي التكاليف الغير مباشرة	
SAR 90,804	0.10%	SAR 90,804,144		SAR 90,804	تكاليف أولية للمشروع
SAR 227,010	0.25%	SAR 90,804,144		SAR 227,010	تكاليف التصميم
SAR 2,270,104	2.50%	SAR 90,804,144		SAR 2,270,104	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 4,540,207	5.00%	SAR 90,804,144		SAR 4,540,207	تكاليف الإدارة
SAR 4,540,207	5.00%	SAR 90,804,144		SAR 4,540,207	تتريات
SAR 0	0.00%	SAR 90,804,144		SAR 0	أخرى
SAR 11,668,332.50	12.85%			SAR 11,668,332.50	اجمالي التكلفة
	38,328.79	اجمالي مسطحات البناء		SAR 90,804,144	التكاليف المباشرة
	SAR 2,674	ر.س / م ²		SAR 11,668,332.50	التكاليف الغير مباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 102,472,476.50	اجمالي تكاليف الانشاءات
قيمة التطوير					
6.67%		صافي نسبة الاهلاك		SAR 102,472,477	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 95,640,978		التكلفة بعد الاهلاك			
100.00%		نسبة الإنجاز		30	العمر الاقتصادي
20.0%		نسبة ربحية المالك		3.33%	الاهلاك السنوي
				2	العمر الفعلي
				6.67%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 19,128,196		ربحية المالك		0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 114,769,174		اجمالي قيمة التطوير		6.67%	صافي نسبة الاهلاك
قيمة الأرض					
قيمة الأرض	قيمة الأرض	قيمة الأرض	قيمة الأرض	قيمة الأرض	قيمة الأرض
SAR 153,850,000	SAR 153,850,197	SAR 39,081,023	SAR 114,769,174		



1.44 التقييم بطريقة رسملة الدخل

شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنيات الاهلية
20 سنة
تدفع من قبل الطرف الثاني

الجهة الثانية
مدة العقد
التكاليف

شركة مجالات التطوير للعقارات
30/10/2017
16,000,000 رس
3% كل 3 سنوات

الجهة الاولى
تاريخ العقد
الاجار السنوي
الزيادة

دخل المشروع					
الكمية			الإيرادات		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	رس / م2	اجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
منشأة تعليمية		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			SAR 16,000,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
					SAR 16,000,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
منشأة تعليمية	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
منشأة تعليمية	SAR 16,000,000	0.00%			SAR 16,000,000
-----	SAR 0	0.00%			SAR 0
-----	SAR 0	0.00%			SAR 0
					SAR 16,000,000
					SAR 16,000,000
					SAR 0
					SAR 16,000,000.00
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 16,000,000.00	7.00%	228,571,428.57 SAR	228,500,000.00 SAR		

يتم تأجير العقار المعني بالكامل إلى مستأجر واحد لمدة 20 عامًا بدءًا من عام 2017. ومن ناحية أخرى ، استخدمنا معدل الحد الأقصى البالغ 7.0% بناءً على النوع التعاقدي للعقار والوضع الاقتصادي والأداء العام للقطاع. العقار موضوع التقييم هي منشأة تعليمية ، والتي تعتبر عقار ذات نوع خاص. ومع ذلك ، في حالة مقارنة العائدات المتولدة عن العقار المماثلة داخل السوق مع الأخذ في الاعتبار قدرة هذه العقارات. نعتقد أن الإيرادات متوافقة مع أسعار السوق. يعتبر العقار موضوع التقييم عقار خاص (منشأة تعليمية) لذا لا يمكن تقييمها بحسب سعر السوق.



1.45 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل	228,500,000 رس	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	153,900,000 رس	العقار بالكامل

1.46 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان راينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسملة الدخل هو كالتالي:

قيمة العقار: 228,500,000 ر.س
مئتان وثمانية وعشرون مليوناً وخمسمائة ألفاً ريال سعودي

معلومات العقار و التقييم

يوضح هذا القسم وصفاً كاملاً للأصل موضوع هذا التقرير و يحتوي على معلومات المستندات القانونية و الموقع و المكونات و الحالة و العديد من العناصر الأخرى

برج اليوم المكتبي



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES



1.47 وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة برج مكتبي شيد بالكامل ويقع في حي الحسام في مدينة الدمام. المشروع مفتوح من جانبان وبالتالي ووفقا لقواعد وانظمة البلدية, يتم تصنيف العقار المعني على أنه للاستخدام التجاري المكتبي وان مساحة الارض الاجمالية للمشروع 4,800 م². ومع ذلك ، فإن جميع مرافق البنى التحتية مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المناطق المحيطة وموصولة بالملكية موضوع تقييمنا.

1.48 صك الملكية

العقار موضوع التقييم مملوك بعدد صك واحد حيث قام العميل بتزويدنا بصورة من هذا بالمعلومات التالية

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية حدود لمستند	الدمام الحسام الكثروني 430105020014 1439/05/18 75,000,000 ر.س 1439/05/18 كاتب عدل الدمام 4,800 40خ ----- 325/1 شركة مجالات التطوير للعقارات حرة -----	استعمال الأرض عدد الشوارع المحيطة الشكل العام للأرض اطلالة على شارع رئيسي اطلالة على شارع فرعي حالة الأرض	مكتبي 2 منتظم طريق الملك فهد طريق غير مسمى مبنية
الحد الشمالي الحد الجنوبي الحد الشرقي الحد الغربي	مواقف سيارات نافذ عرض 8 نافذ عرض 8 خدمات خ39	خدمات البنية التحتية المياه الكهرباء الصرف الصحي الاتصالات	متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار
ملاحظات	زودنا العميل بنسخة من سند الملكية الذي يفترض أنه صحيح وموثق. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم	المبنى وضعية المبنى حالة الواجهات الخارجية للمبنى حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى الحالة العامة للمبنى مكونات المبنى	مبنى بالكامل جيدة جيدة جيدة برج مكتبي



1.49 رخصة البناء والمباني

قام العميل بتزويدنا برخصة بناء خاصة بالعقار موضوع التقييم صادرة من امانة مدينة الدمام والتي تحتوي على تفاصيل سيرد ذكرها في الجزء من التقرير. العقار موضوع التقييم عبارة عن برج مكثبي.

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مساحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم			
نوع رخصة البناء	نوع العقار	رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
انتهاه صلاحية الرخصة	برج مكثبي	10582/432	1432/06/19
	3 سنوات		
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	مواقف	-----	4,800
قبو	مواقف	-----	4,800
قبو	مواقف	-----	4,800
ارضي	تجاري	1	1,689.11
ميزانين	مكثبي	-----	808.35
الدور الاول	مكثبي	4	1,396.9
الدور الثاني	مكثبي	4	1,396.9
الدور الثالث	مكثبي	4	1,364.71
الدور الرابع	مكثبي	4	1,364.71
الدور الخامس	مكثبي	4	1,364.71
الدور السادس	مكثبي	4	1,364.71
الدور السابع	مكثبي	4	1,364.71
الدور الثامن	مكثبي	4	1,364.71
الدور التاسع	مكثبي	4	1,364.71
الدور العاشر	مكثبي	4	1,364.71
الدور الحادي عشر	مكثبي	4	1,364.71
الدور الثاني عشر	مكثبي	4	1,364.71
الدور الثالث عشر	مكثبي	4	1,364.71
الدور الرابع عشر	مكثبي	4	1,364.71
الدور الخامس عشر	مكثبي	4	1,364.71
الدور السادس عشر	مكثبي	4	1,364.71
الدور السابع عشر	خدمات	-----	444.84
مجموع مساحات البناء			39,242.04



مصدر مسطحات البناء		العمر الفعلي للعقار		حالة العقار	
✓	رخصة البناء	✓	رخصة البناء	-----	جديد
-----	رسومات المبنى	-----	رسومات المبنى	✓	مبني بالكامل
-----	وثائق أخرى	-----	وثائق أخرى	-----	قيد الانشاء
-----	معلومات شفوية	-----	معلومات شفوية		
-----	تقدير	-----	تقدير		

1.50 عقود الايجار التشغيلية

زودنا العميل بالمعلومات التالية:

جريدة اليوم	الجهة الاولى
WorleyParsons Engineering Consultancies Co.	الجهة الثانية
06/12/2015	تاريخ العقد
01/07/2016	تاريخ سريان العقد
30/06/2019	تاريخ انتهاء العقد
9 سنوات	مدة العقد
23,833,200 رس	الايجار السنوي
71,499,600 رس	قيمة العقد

مدة العقد 3 سنوات ، مع التجديد التلقائي لمدة 3 سنوات ممتدة. اتفق الطرفان على تمديد العقد ، ما لم يبلغ أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته في عدم تجديد العقد قبل 12 شهرًا على الأقل من تاريخ الاستحقاق. أيضًا ، سيتم تطبيق زيادة بنسبة 6% على قيمة الإيجار السنوية عند كل تجديد.



1.51 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

حالة الأرض الحالية	استخدام الأرض الحالي	مستوى الأرض الحالي	الملكيّات الحالية المحيطة
شاعرة	تجاري ✓	مستوية ✓	تجاري ✓
مبنية ✓	صناعي	شبه مدرج	صناعي
قيد الانشاء	سكني	جبل	متعدد الاستخدام ✓
منقبة	تعليمية	وادي	زراعي
أرض طبيعية	متعدد الاستخدامات	مائل	شاعر ✓

موصولة بالعقار	موجودة بالجوار	
✓	✓	مياه
✓	✓	كهرباء
✓	✓	اتصالات
✓	✓	الصرف الصحي





1.52 الموقع

يقع العقار في حي الحسام بمدينة الدمام مع إطلالة مباشرة على طريق صدقي. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



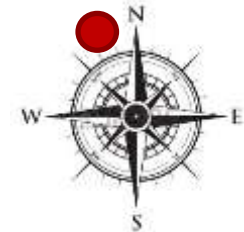
الوصول الى العقار موضوع التقييم

الجهة الشمالية:	طريق غير مسمى
الجهة الجنوبية:	طريق غير مسمى
الجهة الشرقية:	طريق الملك فهد

المعالم المحيطة

- 1- مبنى مكتب الدمام - أرامكو السعودية (0.7 كلم)
- 2- وزارة الخارجية (0.25 كلم)
- 3- غرفة التجارة الشرقية (1.1 كلم)
- 4- مدرسة الخبر الحديثة لتعليم قيادة السيارات (2.2 كلم)
- 5- فندق كارلتون المعبد الدمام (3.8 كلم)
- 6- المدرسة الهندية الدولية بالدمام (1.6 كم)

موقع العقار
بالنسبة الى وسط
المدينة



المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل



1.53 صور العقار



لم نتمكن من معاينة العقار من الداخل ، وقد افترضنا حالة العقار الداخلية جيدة.



1.54 المستندات المستلمة

لقد زدونا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي -----
عقد التأجير ✓	التخطيطات -----	التصاميم -----
صور -----	عرض للعقار -----	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع -----	بيانات العميل -----	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	الدخل والإيرادات -----	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	أخرى -----	أخرى -----

1.55 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل
- لم يتم اجراء أي معاينة هندسية للهيكل الانشائي الخاص بالعقار موضوع التقييم ان وجد
- لم يتم احتساب أي ضرائب او رسوم خاصة بالعقار موضوع التقييم او تسهيلات بنكية وقروض خاصة بالعقار في عملية التقييم.



1.56 تحليل نقاط القوة والضعف

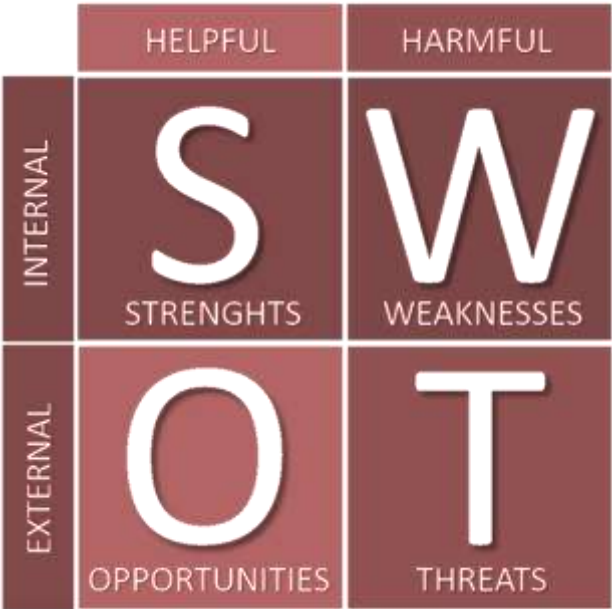
نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهل الوصول الى العقار - لدى الجامعة اطلالة مباشرة على الشارع العام	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية

تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

1.57 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

- مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
- مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
- مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





اداء القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019

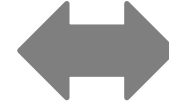


التوقعات المستقبلية

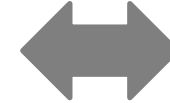


استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019

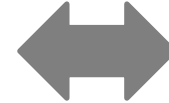


التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2018 الى 2019

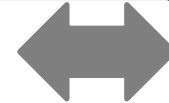


التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية





1.58 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	-----	-----	-----
معدلات الاشغال	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0

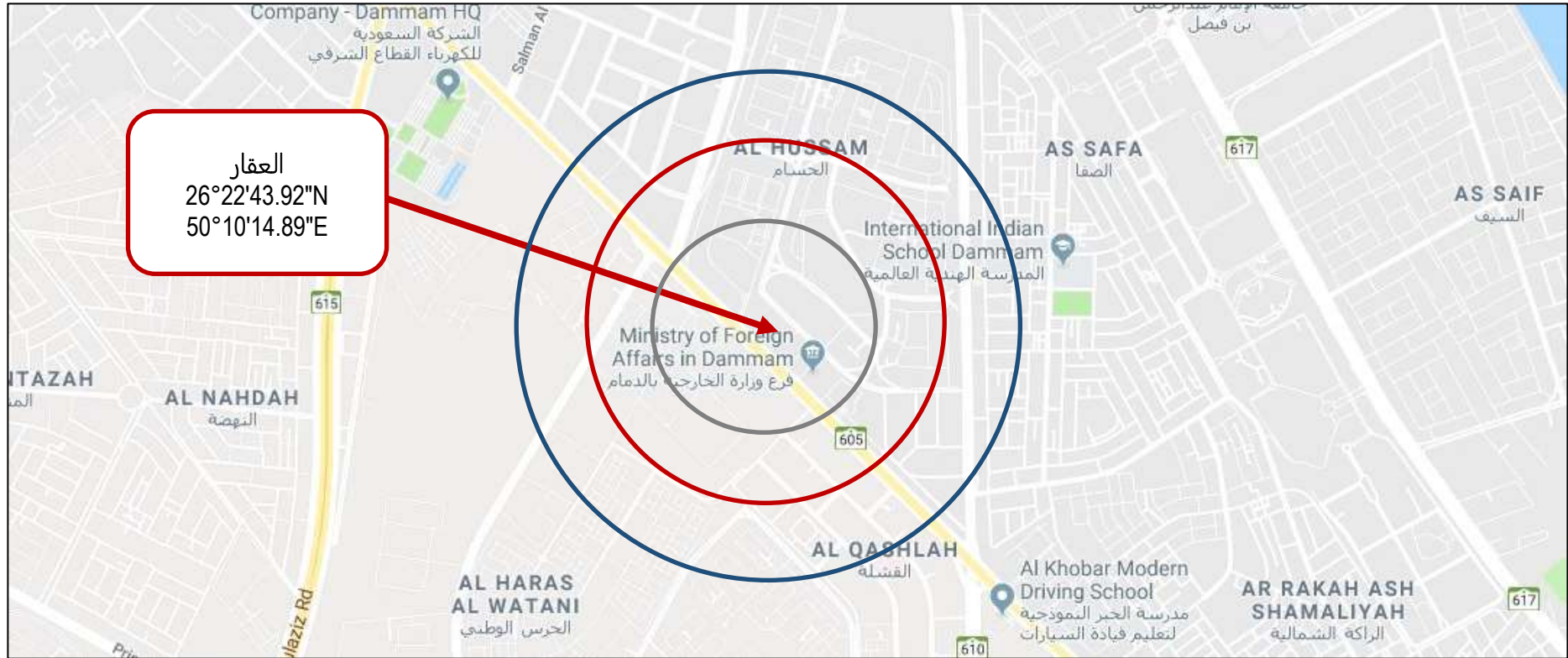
عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
الوصول الى العقار	-----	✓	-----	-----	-----
الموقع	-----	✓	-----	-----	-----
شكل الارض	-----	✓	-----	-----	-----
المرافق العامة - المنطقة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	8	0	0	0

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	-----	✓	-----	-----	-----
المهارات الادارية	-----	✓	-----	-----	-----
الحالة العامة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	6	0	0	0



1.59 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.



- دائرة البحث تشير الى المناطق المحيطة بالعقار بشكل مباشر
- دائرة البحث تشير الى المناطق المجاورة للعقار موضوع التقييم
- تغطية منطقة أوسع من البحث في حال عدم توفر معلومات في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم



1.60 التقييم بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم. ومن ثم يتم إضافة ربحية المالك على قيمة المبنى بعد الاهلاك. اما في حالة كون المبنى مازال تحت الانشاء، فان ربحية المالك تضاف بشكل نسبي وذلك استنادا على نسب الانتهاء في المشروع.

- ان تقديرنا للتكاليف الحالية لإنشاء مبنى مماثل للعقار موضع التقييم تستند على مستويات ومعدلات أسعار التكاليف في السوق في الوقت الراهن. علما ان حالة ونوعية المبنى والأداء الوظيفي للعقار ومكوناته سيكون لها تأثير مباشر في تقدير قيمة التكاليف. في التالي بعض الملاحظات الخاصة بتقدير هذه التكاليف:
- عند تقدير تكاليف الهيكل الانشائي، اخذنا بعين الاعتبار ان التكلفة الأكبر هي الموجودة في الاساسات والاعمدة الانشائية والقواعد الخاصة بالمبنى. ولذا فانه عند تقدير التكلفة الانشائية للمبنى يتم احتساب معدل التكلفة للأدوار السفلية (Basement) بمعدل 1.5 عند مقارنتها بالأدوار العلوية
 - تكاليف اعمال الالكتروميكانيك تشمل اعمال البنية التحتية للمبنى والخاصة بالكهرباء والصرف الصحي وشبكة المياه وتمديدات شبكة الاتصالات. كما ان تقديرات هذه التكاليف اخذت بعين الاعتبار كميات ونوعيات اعمال الالكتروميكانيك الأخرى مثل أنظمة الحرائق والسلامة وأنظمة المراقبة والأنظمة الذكية في المبنى والمساعد ومولدات الكهرباء وغيرها من العناصر في حال وجودها.
 - في حالة تقدير تكاليف الفرش الداخلي للمبنى وملحقاتها، فان ذلك يكون بناء على نوعية هذه الأصول
 - ان تكاليف تحسين الموقع المقدرة تشمل الانارة الخارجية والديكورات الخارجية واي عناصر أخرى موجودة في المحيط الخارجي للمبنى والتي سنقوم بمعاينتها حال وجودها
 - بالنسبة الى التكاليف الغير مباشرة والخاصة بالمشروع، فان ذلك يشمل جميع تكاليف الخدمات مثل خدمات التقييم والدراسات والتصاميم واستخراج الرخص واي خدمات استشارية أخرى قد يطلب توفرها لتنفيذ المشروع.
- الجدول التالي يوضح بعض متوسطات التكاليف الانشائية والمشابهة للمبنى موضوع التقييم والتي تم الحصول عليها وتقديرها بعد الاستعانة ببعض الخبراء الهندسيين وخبرائنا السابقة بهذا المجال.

الأرض		
مساحة الأرض	رس / م ²	اجمالي القيمة
4,800.00	SAR 7,700	SAR 36,960,000
مكونات المبنى		
الأدوار السفلية الأدوار العلوية اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	14,400.00
	م ²	24,842.04
	39,242.04	



تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
24,842.04	SAR 1,500	SAR 37,263,060	100%	SAR 37,263,060	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
24,842.04	SAR 800	SAR 19,873,632	100%	SAR 19,873,632	اعمال الالكتروميكانيك
24,842.04	SAR 1,500	SAR 37,263,060	100%	SAR 37,263,060	اعمال التشطيبات
24,842.04	SAR 200	SAR 4,968,408	100%	SAR 4,968,408	الملحقات
24,842.04	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
4,800.00	SAR 300	SAR 1,440,000	100%	SAR 1,440,000	تحسينات الموقع
		SAR 100,808,160	100.00%	SAR 100,808,160	الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
14,400.00	SAR 2,250	SAR 32,400,000	100%	SAR 32,400,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
14,400.00	SAR 750	SAR 10,800,000	100%	SAR 10,800,000	اعمال الالكتروميكانيك
14,400.00	SAR 500	SAR 7,200,000	100%	SAR 7,200,000	اعمال التشطيبات
		SAR 50,400,000	100.00%	SAR 50,400,000	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة		اجمالي التكاليف الغير مباشرة	
SAR 302,416	0.20%	SAR 151,208,160		SAR 302,416	تكاليف أولية للمشروع
SAR 1,512,082	1.00%	SAR 151,208,160		SAR 1,512,082	تكاليف التصميم
SAR 3,780,204	2.50%	SAR 151,208,160		SAR 3,780,204	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 7,560,408	5.00%	SAR 151,208,160		SAR 7,560,408	تكاليف الإدارة
SAR 7,560,408	5.00%	SAR 151,208,160		SAR 7,560,408	بتريات
SAR 0	0.00%	SAR 151,208,160		SAR 0	أخرى
SAR 20,715,517.92	13.70%			SAR 20,715,517.92	اجمالي التكلفة
	39,242.04	اجمالي مسطحات البناء		SAR 151,208,160	التكاليف المباشرة
	SAR 4,381	ر.س / م ²		SAR 20,715,517.92	التكاليف الغير مباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 171,923,677.92	اجمالي تكاليف الانشاءات
قيمة التطوير					
12.00%		صافي نسبة الاهلاك		SAR 171,923,678	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 151,292,837		التكلفة بعد الاهلاك			
	50				العمر الاقتصادي
	2.00%				الاهلاك السنوي
100.00%		نسبة الإنجاز			
30.0%		نسبة ربحية المالك			
	6				العمر الفعلي
	12.00%				اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 45,387,851		ربحية المالك			نسب التحسين والاضفاء
SAR 196,680,688		اجمالي قيمة التطوير		12.00%	صافي نسبة الاهلاك
قيمة الأرض					
قيمة الأرض	قيمة التطوير	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية		
SAR 36,960,000	SAR 196,680,688	SAR 233,640,688	SAR 233,640,000		



1.61 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب العقود)

شركة وورلي بارسونز للاستشارات الهندسية
9 سنوات
تدفع من قبل الطرف الثاني

الجهة الثانية
مدة العقد
التكاليف

دار اليوم للصحافة والطباعة والنشر
2015/12/06
23,833,200 رس

الجهة الاولى
تاريخ العقد
الاجار السنوي

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	رس / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مكاتب		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			SAR 23,833,200
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 23,833,200		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مكاتب	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مكاتب	SAR 23,833,200	0.00%	SAR 23,833,200		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي			SAR 23,833,200		
			SAR 23,833,200		
			SAR 0		
			SAR 23,833,200.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 23,833,200.00	7.50%	317,776,000.00 SAR	318,000,000.00 SAR		

يتم تأجير العقار بالكامل إلى مستأجر واحد مضمون لمدة 9 سنوات ابتداء من عام 2015. ومن ناحية أخرى ، استخدمنا معدل 7.5 ٪ على أساس نوع تعاقدية الممتلكات والوضع الاقتصادي والأداء العام للقطاع. سيدفع المستأجر جميع المصاريف التشغيلية والإدارية المتعلقة بالعقار.



1.62 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب السوق)

دخل المشروع					
الكمية				الإيرادات	
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مكاتب	17,455	0	SAR 1,200	SAR 0	SAR 20,946,000
معارض	1,797	0	SAR 2,550	SAR 0	SAR 4,582,350
	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات SAR 25,528,350					
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال	اجمالي التكاليف
مكاتب	2.00%	3.00%	5.00%	5.00%	15.00%
معارض	2.00%	3.00%	5.00%	5.00%	15.00%
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مكاتب	SAR 20,946,000	15.00%	SAR 17,804,100		
معارض	SAR 4,582,350	15.00%	SAR 3,894,998		
	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي SAR 21,699,098					
اجمالي الإيرادات للمشروع SAR 25,528,350					
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة -SAR 3,829,253					
صافي الدخل التشغيلي SAR 21,699,097.50					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 21,699,097.50	7.50%	289,321,300.00 SAR	289,300,000.00 SAR		

أما بالنسبة لعام 2017 إلى 2018 ، فقد شهد القطاع العقاري أداءً منخفضًا ومعاملات خلال العامين مما أثر على الشركات التجارية والعقارية وقطاعات المكاتب. في عام 2019 ، من المتوقع أن بدء هذان القطاعان عملية الانتعاش التي كان لها تأثير مباشر على القطاعات بحلول منتصف عام 2020. حتى الآن ، حسب المسح السوقي الذي أجراه فريقنا ، يتراوح متوسط إيجارات العقارات المماثلة من 1,200 ريال / متر مربع إلى 1,350 ريال / متر مربع للمكاتب و2000 إلى 3000 ريال سعودي / متر مربع للمعارض. قد تختلف قيمة هذه الخصائص بسبب العديد من المكونات مثل الخدمات المتاحة في المبنى، جودة التشطيب الداخلي ، وحجم المكاتب، الخ. بالنسبة لبرج اليوم ، فإنه يتمتع بإطلالة مباشرة على طريق الملك فهد ، بينما يوجد 3 أماكن لوقوف السيارات الداخلية في الطوابق السفلية الثلاثة بالإضافة إلى موقف السيارات الخارجي. ومع ذلك ، تستند جميع القيم المستخدمة في تحليل الحساب إلى الخصائص المذكورة للمشروع.



1.63 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	318,000,000 رس	العقار بالكامل
طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)	289,300,000 رس	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	233,640,000 رس	العقار بالكامل

إن تقييم العقار باستخدام طريقة رسملة الدخل بناءً على عقد التأجير يظهر قيمة أعلى قليلاً مقارنة بقيمة العقار بناءً على أسعار السوق. يمكن تبرير ذلك ويمكن أن يكون مقبولاً نظراً لأن العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد.

1.64 القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسملة الدخل هو كالتالي:

قيمة العقار: 318,000,000 رس
ثلاثمائة وثمانية عشر مليوناً ريال سعودي

معلومات العقار و التقييم

يوضح هذا القسم وصفاً كاملاً للأصل موضوع هذا التقرير و يحتوي على معلومات المستندات القانونية و الموقع و المكونات و الحالة و العديد من العناصر الأخرى

مجمع الفنار



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES



1.67 رخصة البناء والمباني

قام العميل بتزويدنا برخصة بناء خاصة بالعقار موضوع التقييم صادرة من امانة مدينة خبر والتي تحتوي على تفاصيل سيرد ذكرها في الجزء من التقرير. العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سكني تجاري.

رخصة البناء الاولى (سكني)

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم			
نوع رخصة البناء	نوع العقار	رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
انتهاه صلاحية الرخصة	تعديل مبنى سكني	10550/416	1435/06/16
			1438/06/15
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	موافق	-----	4,890
ارضي	-----	-----	121
ارضي	سكني	30	4,890
الدور الاول	سكني	30	4,890
الدور الثاني	سكني	30	4,890
الدور الثالث	سكني	30	4,890
الدور الرابع	سكني	30	4,890
الدور الخامس	سكني	12	2,454

رخصة البناء الثانية (تجاري)

العقار موضوع التقييم			
نوع رخصة البناء	نوع العقار	رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
انتهاه صلاحية الرخصة	اضافة مبنى تجاري	10500/416/5	1426/01/19
			1429/01/19
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	-----	-----	135
ارضي	معارض	50	3,855.65



رخصة البناء الثالثة (تجاري)

العقار موضوع التقييم	
تعديل مبنى تجاري 10500/416/7 1426/01/19 1429/01/19	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضى	-----	-----	135
ارضى	معارض	41	2,842.26

حالة العقار		العمر الفعلى للعقار		مصدر مسطحات البناء	
جديد	-----	رخصة البناء	✓	رخصة البناء	✓
مبنى بالكامل	✓	رسومات المبنى	-----	رسومات المبنى	-----
قيد الانشاء	-----	وثائق اخرى	-----	وثائق اخرى	-----
		معلومات شفوية	-----	معلومات شفوية	-----
		تقدير	-----	تقدير	-----

العقار موضوع التقييم هو مجمع سكني تجاري شيد بالكامل (التجاري والسكني). تم بناء الجزء التجاري من المشروع قبل حوالي 11 سنوات ، بينما تم بناء الجزء السكني منذ 3 اعوام تقريبًا.

1.68 عقود الايجار التشغيلية

زودنا العميل بالمعلومات التالية:

القسم السكني		القسم التجاري	
الجهة الاولى	شركة مجالات التطوير للعقارات	الجهة الاولى	شركة مجالات التطوير للعقارات
الجهة الثانية	شركة عبدالقادر المهيدب واولاده	الجهة الثانية	شركة عبدالقادر المهيدب واولاده
تاريخ العقد	2017/10/31	تاريخ العقد	2017/10/31
مدة العقد	9 سنوات	مدة العقد	5 سنوات
الايجار السنوي	7,550,000 رس	الايجار السنوي	12,675,000 رس



1.69 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

حالة الأرض الحالية	استخدام الأرض الحالي	مستوى الأرض الحالي	الملكيّات الحالية المحيطة
شاعرة	تجاري ✓	مستوية ✓	تجاري ✓
مبنية ✓	صناعي	شبه مدرج	صناعي
قيد الانشاء	سكني ✓	جبل	سكني ✓
منقبة	تعليمية	وادي	زراعي
أرض طبيعية	متعدد الاستخدامات	مائل	شاعر ✓

موصولة بالعقار	موجودة بالجوّار	
✓	✓	مياه
✓	✓	كهرباء
✓	✓	اتصالات
✓	✓	الصرف الصحي
كل خدمات البنى التحتية موجودة في جوار العقار موضوع التقييم متصلة به.		





1.70 الموقع

يقع العقار في حي الروابي بمدينة خبر مع إطلالة مباشرة على طريق الملك فيصل. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



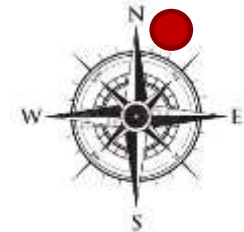
الوصول الى العقار موضوع التقييم

الجهة الشمالية:	طريق غير مسمى
الجهة الجنوبية:	طريق غير مسمى
الجهة الشرقية:	طريق الملك فيصل
الجهة الغربية:	طريق غير مسمى

المعالم المحيطة

- 1- القرية الأوربية (2.8 كلم)
- 2- الخبر مول (2.3 كلم)
- 3- اكستر (0.7 كلم)
- 4- ارامكس (0.85 كلم)
- 5- مجمع الدوسري (1.35 كلم)
- 6- مجموعة رزايات (1 كلم)
- 7- مركز عبد العزيز الترفيهي (2.13 كلم)
- 8- ديلويت (0.34 كلم)
- 9- فندق سها تاور (1.81 كلم)
- 10- هوليداي إن (1.35 كيلومتر)

موقع العقار
بالنسبة الى وسط
المدينة



المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل



1.71 صور العقار

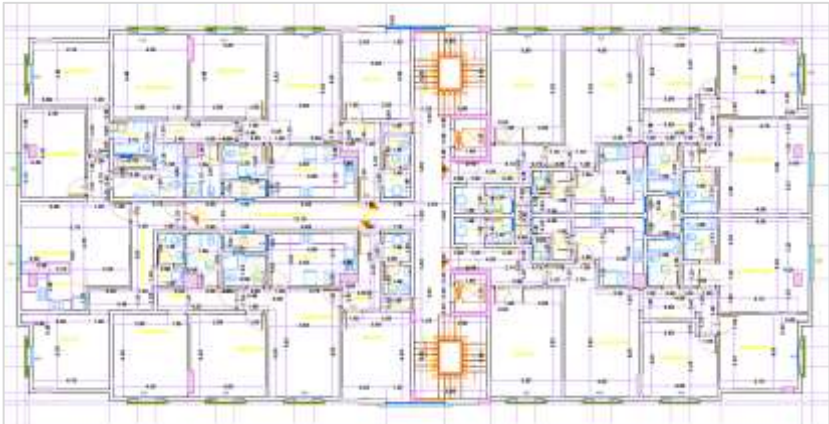




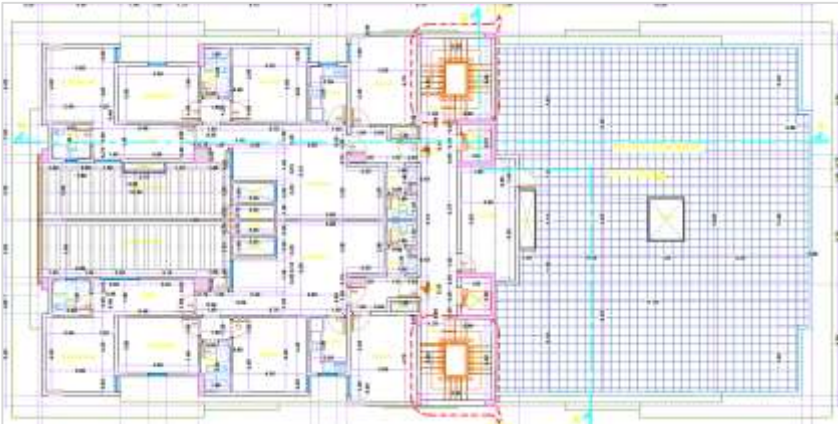


مخططات 1.72

مخطط رقم 1



مخطط رقم 2



مخطط رقم 3





1.73 المستندات المستلمة

لقد زدونا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي -----
عقد التأجير -----	التخطيطات ✓	التصاميم -----
صور -----	عرض للعقار -----	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع -----	بيانات العميل -----	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	الدخل والادارات -----	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	اخرى -----	اخرى -----

1.74 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل
- لم يتم اجراء أي معاينة هندسية للهيكل الانشائي الخاص بالعقار موضوع التقييم ان وجد
- لم يتم احتساب أي ضرائب او رسوم خاصة بالعقار موضوع التقييم او تسهيلات بنكية وقروض خاصة بالعقار في عملية التقييم.



1.75 تحليل نقاط القوة والضعف

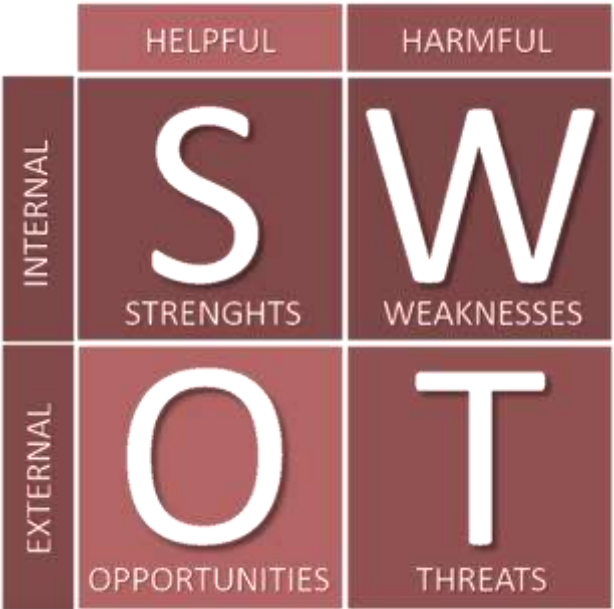
نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهل الوصول الى العقار - قريب من وسط المدينة - لدى الجامعة اطلالة مباشرة على الشارع العام	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية

تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

1.76 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

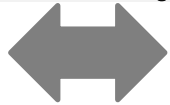
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





اداء القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019

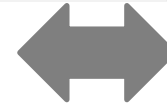


التوقعات المستقبلية

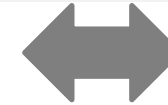


استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019

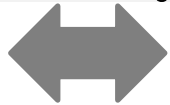


التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019

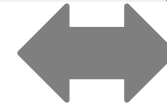


التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية





1.77 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	-----	-----	-----
معدلات التشغيل	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0

تحليل القطاع	درجة الخطورة - 17 نقطة خطر متوسط
--------------	-------------------------------------

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
الوصول الى العقار	-----	✓	-----	-----	-----
الموقع	-----	✓	-----	-----	-----
شكل الارض	-----	✓	-----	-----	-----
المرافق العامة - المنطقة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	8	0	0	0

تحليل الارض	درجة الخطورة - 8 نقطة خطر حد ادنى
-------------	--------------------------------------

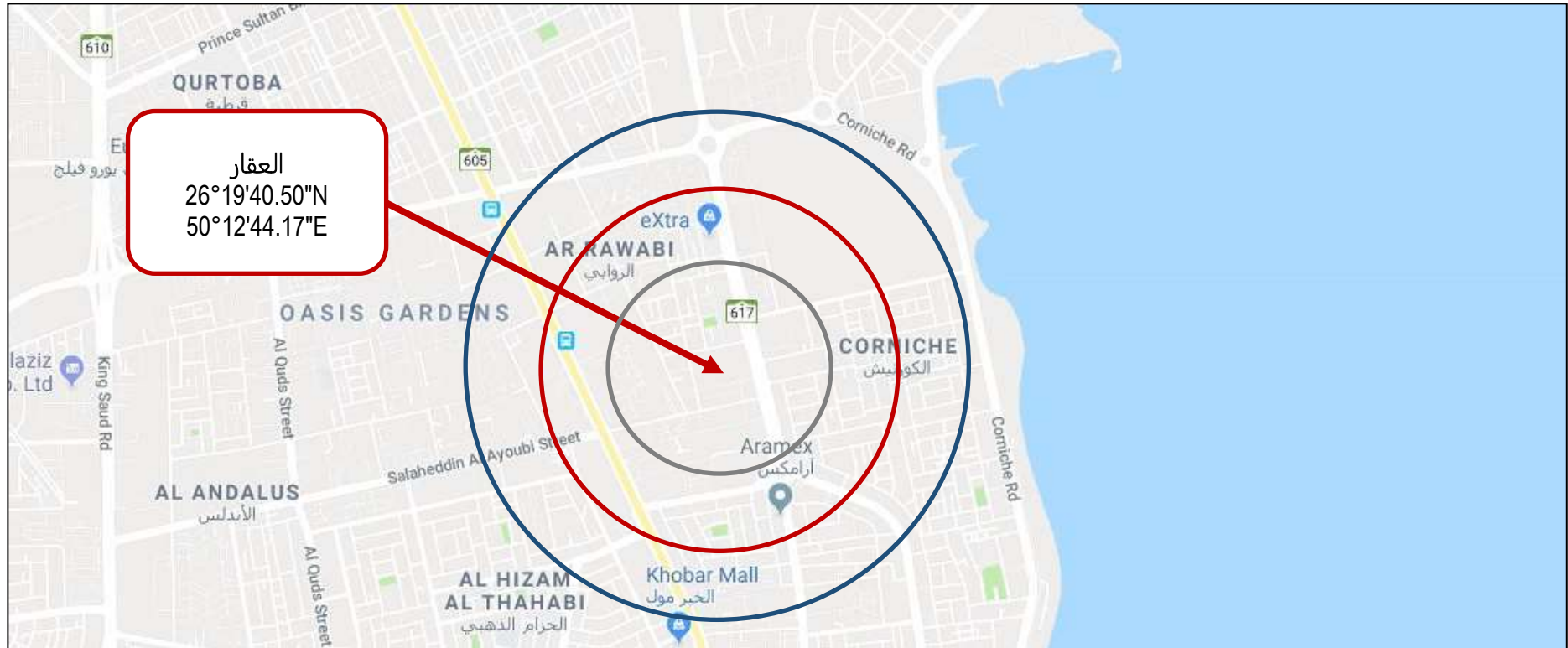
عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	-----	✓	-----	-----	-----
المهارات الادارية	-----	✓	-----	-----	-----
الحالة العامة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	3	0	0

تحليل العقار	درجة الخطورة - 07 نقطة خطر حد ادنى
--------------	---------------------------------------



1.78 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.



دائرة البحث تشير الى المناطق المحيطة بالعقار بشكل مباشر
 دائرة البحث تشير الى المناطق المجاورة للعقار موضوع التقييم
 تغطية منطقة أوسع من البحث في حال عدم توفر معلومات في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم





1.79 التقييم بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم. ومن ثم يتم إضافة ربحية المالك على قيمة المبنى بعد الاهلاك. اما في حالة كون المبنى مازال تحت الانشاء، فان ربحية المالك تضاف بشكل نسبي وذلك استنادا على نسب الانتهاء في المشروع.

- ان تقديرنا للتكاليف الحالية لإنشاء مبنى مماثل للعقار موضع التقييم تستند على مستويات ومعدلات أسعار التكاليف في السوق في الوقت الراهن. علما ان حالة ونوعية المبنى والأداء الوظيفي للعقار ومكوناته سيكون لها تأثير مباشر في تقدير قيمة التكاليف. في التالي بعض الملاحظات الخاصة بتقدير هذه التكاليف:
- عند تقدير تكاليف الهيكل الانشائي، اخذنا بعين الاعتبار ان التكلفة الأكبر هي الموجودة في الاساسات والاعمدة الانشائية والقواعد الخاصة بالمبنى. ولذا فانه عند تقدير التكلفة الانشائية للمبنى يتم احتساب معدل التكلفة للأدوار السفلية (Basement) بمعدل 1.5 عند مقارنتها بالأدوار العلوية
 - تكاليف اعمال الالكتروميكانيك تشمل اعمال البنية التحتية للمبنى والخاصة بالكهرباء والصرف الصحي وشبكة المياه وتمديدات شبكة الاتصالات. كما ان تقديرات هذه التكاليف اخذت بعين الاعتبار كميات ونوعيات اعمال الالكتروميكانيك الأخرى مثل أنظمة الحرائق والسلامة وأنظمة المراقبة والأنظمة الذكية في المبنى والمساعد ومولدات الكهرباء وغيرها من العناصر في حال وجودها.
 - في حالة تقدير تكاليف الفرش الداخلي للمبنى وملحقاتها، فان ذلك يكون بناء على نوعية هذه الأصول
 - ان تكاليف تحسين الموقع المقدرة تشمل الانارة الخارجية والديكورات الخارجية واي عناصر أخرى موجودة في المحيط الخارجي للمبنى والتي سنقوم بمعاينتها حال وجودها
 - بالنسبة الى التكاليف الغير مباشرة والخاصة بالمشروع، فان ذلك يشمل جميع تكاليف الخدمات مثل خدمات التقييم والدراسات والتصاميم واستخراج الرخص واي خدمات استشارية أخرى قد يطلب توفرها لتنفيذ المشروع.
- الجدول التالي يوضح بعض متوسطات التكاليف الانشائية والمشباهة للمبنى موضوع التقييم والتي تم الحصول عليها وتقديرها بعد الاستعانة ببعض الخبراء الهندسيين وخبرائنا السابقة بهذا المجال.

القسم السكني

الأرض		
مساحة الأرض	رس / م ²	اجمالي القيمة
7,511.00	SAR 2,150	SAR 16,148,650
مكونات المبنى		
الأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	31,915.00
اجمالي مسطحات البناء	31,915.00	



تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
31,915.00	SAR 800	SAR 25,532,000	100%	SAR 25,532,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
31,915.00	SAR 400	SAR 12,766,000	100%	SAR 12,766,000	اعمال الالكتروميكانيك
31,915.00	SAR 800	SAR 25,532,000	100%	SAR 25,532,000	اعمال التشطيبات
31,915.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
31,915.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
7,511.00	SAR 300	SAR 2,253,300	100%	SAR 2,253,300	تحسينات الموقع
		SAR 66,083,300	100.00%	SAR 66,083,300	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 132,167	0.20%	SAR 66,083,300			تكاليف أولية للمشروع
SAR 660,833	1.00%	SAR 66,083,300			تكاليف التصميم
SAR 1,652,083	2.50%	SAR 66,083,300			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 3,304,165	5.00%	SAR 66,083,300			تكاليف الإدارة
SAR 3,304,165	5.00%	SAR 66,083,300			بثريات
SAR 0	0.00%	SAR 66,083,300			أخرى
SAR 9,053,412.10	13.70%				اجمالي التكلفة
31,915.00		اجمالي مسطحات البناء		SAR 66,083,300	التكاليف المباشرة
SAR 2,354		ر.س / م ²		SAR 9,053,412.10	التكاليف الغير مباشرة
100.0%		نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 75,136,712.10	اجمالي تكاليف الانشاءات
قيمة التطوير					
7.50%		صافي نسبة الاهلاك		SAR 75,136,712	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 69,501,459		التكلفة بعد الاهلاك			
100.00%		نسبة الإنجاز		40	العمر الاقتصادي
20.0%		نسبة ربحية المالك		2.50%	الاهلاك السنوي
				3	العمر الفعلي
				7.50%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 13,900,292		ربحية المالك		0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 83,401,750		اجمالي قيمة التطوير		7.50%	صافي نسبة الاهلاك
القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير		
SAR 99,600,000	SAR 99,550,400	SAR 16,148,650	SAR 83,401,750		



القسم التجاري

الأرض			
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة	
54,951.00	SAR 2,650	SAR 145,620,150	
مكتات المبنى			
الأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء	
اجمالي مسطحات البناء	م ²	6,967.91	
	6,967.91		
تكاليف التطوير			
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية			
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز
6,967.91	SAR 800	SAR 5,574,328	100%
6,967.91	SAR 500	SAR 3,483,955	100%
6,967.91	SAR 800	SAR 5,574,328	100%
6,967.91	SAR 0	SAR 0	100%
6,967.91	SAR 0	SAR 0	100%
54,951.00	SAR 80	SAR 4,396,080	100%
		SAR 19,028,691	100.00%
التكاليف الغير مباشرة			
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة
	SAR 19,028,691	0.20%	SAR 38,057
تكاليف التصميم	SAR 19,028,691	1.00%	SAR 190,287
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 19,028,691	2.50%	SAR 475,717
تكاليف الإدارة	SAR 19,028,691	5.00%	SAR 951,435
بنريات	SAR 19,028,691	5.00%	SAR 951,435
أخرى	SAR 19,028,691	0.00%	SAR 0
اجمالي التكلفة		13.70%	SAR 2,606,930.67
التكاليف المباشرة	SAR 19,028,691	6,967.91	اجمالي مسطحات البناء
التكاليف الغير مباشرة	SAR 2,606,930.67	ر.س / م ²	SAR 3,105
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 21,635,621.67	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى
قيمة التطوير			
اجمالي تكاليف التطوير	SAR 21,635,622	صافي نسبة الاهلاك	32.50%
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 14,604,045
العمر الاقتصادي	40	نسبة الإنجاز	100.00%
الاهلاك السنوي	2.50%	نسبة ربحية المالك	20.0%
العمر الفعلي	13	ربحية المالك	SAR 2,920,809
اجمالي نسبة الاهلاك	32.50%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 17,524,854
نسب التحسين والاضفاء	0.00%		
صافي نسبة الاهلاك	32.50%		
قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 17,524,854	SAR 145,620,150	SAR 163,145,004	SAR 163,100,000



1.80 التقييم بطريقة رسملة الدخل (سكني وتجاري حسب عقود الايجار)

الجزء السكني

دخل المشروع				
الكمية			الإيرادات	
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	رس / م2	ايجار الوحدة
مبنى سكني		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات SAR 7,550,000
اجمالي الإيرادات SAR 7,550,000				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
مبنى سكني	وفقًا للاتفاقية الموقعة ، سيتم دفع 50.000 ريال سعودي من قبل المالك لصالح المشغل سنويًا كتفقات OPEX			
اجمالي التكاليف SAR 50,000				
صافي الدخل التشغيلي				
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	
مبنى سكني	SAR 7,550,000	SAR 50,000	صافي الدخل التشغيلي SAR 7,500,000	
الإجمالي SAR 7,500,000				
SAR 7,550,000				
-SAR 50,000				
SAR 7,500,000.00				
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	
SAR 7,500,000.00	7.50%	100,000,000.00 SAR	100,000,000.00 SAR	

الجزء التجاري

دخل المشروع				
الإيرادات		الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	رس / م2	ايجار الوحدة
مبنى تجاري		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات SAR 12,675,000
				اجمالي الإيرادات SAR 12,675,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
مبنى تجاري	وفقاً للاتفاقية الموقعة ، سيتم دفع 50.000 ريال سعودي من قبل المالك لصالح المشغل سنوياً كتفقات OPEX			
				اجمالي التكاليف SAR 50,000
صافي الدخل التشغيلي				
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	
مبنى تجاري	SAR 12,675,000	SAR 50,000	صافي الدخل التشغيلي SAR 12,625,000	
			الإجمالي SAR 12,625,000	
			SAR 12,675,000	
			-SAR 50,000	
			SAR 12,625,000.00	
			اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي	
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	
SAR 12,625,000.00	7.50%	168,333,333.33 SAR	168,300,000.00 SAR	



بالنسبة للعام 2017 إلى 2018 ، شهد قطاع العقارات أداءً ومعاملات متدنية خلال العامين مما أثر على القطاعات التجارية والمكاتب. في عام 2019 ، من المتوقع أن يبدأ هذان القطاعان عملية الانتعاش التي كان لها تأثير مباشر على القطاعات بحلول منتصف عام 2020. ومع ذلك ، ووفقًا لاستطلاع السوق الذي أجره فريقنا للمركبات المماثلة الموجودة في مدن مختلفة ، يتراوح متوسط إيجارات العقارات المماثلة من 750 إلى 850 ريال سعودي / للوحدات السكنية 450 إلى 500 ريال سعودي / للمتر المربع في وحدات تجارية. قد تختلف قيمة هذه الخصائص بسبب العديد من خصائص المشروع الهامة مثل المرافق والمرافق المتاحة داخل المجمع مثل المراكز الطبية ومحطات الحافلات ، ونوعية التشطيب الداخلي ، وتوافر خدمات إضافية ، عرض مباشر على طريق الملك فيصل ، مع وجود 4 جوانب مفتوحة لها فتحات وقوف خارجية على الجانب الشرقي من المبنى ؛ يحتوي المشروع على تشطيب داخلي جيد. ومع ذلك ، تستند جميع القيم المستخدمة في تحليل الحسابي إلى الخصائص المذكورة للمشروع. فيما يلي أسعار الإيجار لكل نوع مركب:

فئة أ

نوع التطوير	متوسط المساحة للوحدة (م ²)	متوسط الإيجار السنوي (رس)
ستوديو	45	72,000
شقة ذات سرير واحد	75	103,000
شقة ذات سريران	100	128,000
شقة ذات ثلاث أسرة	155	185,000
فلا ذات سريران	160	195,000
فلا ذات ثلاث أسرة	250	221,000
فلا ذات أربع أسرة	350	273,000

الايجار السنوي (رس/ م²)

■ ادنى ■ متوسط ■ اعلى

فئة ب

نوع التطوير	متوسط المساحة للوحدة (م ²)	متوسط الإيجار السنوي (رس)
ستوديو	40	46,000
شقة ذات سرير واحد	65	67,000
شقة ذات سريران	100	87,500
شقة ذات ثلاث أسرة	150	123,000
فلا ذات سريران	160	139,000
فلا ذات ثلاث أسرة	200	175,000
فلا ذات أربع أسرة	300	225,000

الايجار السنوي (رس/ م²)

■ ادنى ■ متوسط ■ اعلى



1.81 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

العقار موضوع التقييم	القيمة (ر.س)	طريقة التقييم
العقار بالكامل	268,300,000 ر.س	طريقة رسملة الدخل (عقود)
العقار بالكامل	262,700,00 ر.س	التكلفة والاهلاك

1.82 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رايانا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسملة الدخل حسب عقود الإيجار هو كالتالي:

قيمة العقار: 268,300,000 ر.س
مئتان وثمانية وستون مليوناً ثلاثمائة ألفاً ريال سعودي

معلومات العقار و التقييم

يوضح هذا القسم وصفاً كاملاً للأصل موضوع هذا التقرير و يحتوي على معلومات المستندات القانونية و الموقع و المكونات و الحالة و العديد من العناصر الأخرى

مجمع مارفيلا



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES



1.83 وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة مجمع سكني (مجمع مارفيللا) شيد بالكامل ويقع في حي الملك فيصل في مدينة الرياض. المشروع مفتوح من اربع جوانب. للمشروع مساحة ارض اجمالية 73,198.17 م2. ومع ذلك ، فإن جميع مرافق البنى التحتية مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المناطق المحيطة وموصولة بالملكية موضوع تقييمنا.

1.84 صك الملكية

العقار موضوع التقييم مملوك بعدد صك واحد حيث قام العميل بتزويدنا بصورة من هذا بالمعلومات التالية

العقار موضوع التقييم مملوك بعدد صك واحد حيث قام العميل بتزويدنا بصورة من هذا بالمعلومات التالية			
المدينة	الرياض	الارض	مجمع سكني
الحي	الملك فيصل	استعمال الأرض	4
نوع الصك	الالكتروني	عدد الشوارع المحيطة	منتظم
رقم الصك	310123032848	الشكل العام للأرض	طريق الملك عبدالله
تاريخ الصك	1439/04/14	اطلالة على شارع رئيسي	طريق غير مسمى
قيمة الصك	406,000,000 رس	اطلالة على شارع فرعي	مبنية
تاريخ اخر معاملة	1439/04/14	حالة الأرض	
صادرة عن	كاتب عدل الرياض		
مساحة الارض	73,198.17		
رقم العقار	1		
رقم البلك	-----		
رقم المخطط	-----		
المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات		
نوع الملكية	حرة		
حدود لمستند	-----		
الحد الشمالي	طريق الملك عبدالله		
الحد الجنوبي	طريق غير مسمى		
الحد الشرقي	طريق غير مسمى		
الحد الغربي	طريق غير مسمى		
ملاحظات	زودنا العميل بنسخة من سند الملكية الذي يفترض أنه صحيح و موثق. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم		

ملاحظات

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية الذي يفترض أنه صحيح وموثق. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم



1.85 رخصة البناء والمباني

قام العميل بتزويدنا برخصة بناء خاصة بالعقار موضوع التقييم صادرة من امانة مدينة الرياض والتي تحتوي على تفاصيل سيرد ذكرها في الجزء من التقرير. العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سكني.

رخصة البناء الاولى

العقار موضوع التقييم			
تعديل مبنى سكني 1848/1435 1435/02/06 1438/02/06	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة		
المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
9,830	----	مواقف	قبو
8,330	40	سكني	ارضي
8,206	40	سكني	الدور الاول
8,256	40	سكني	الدور الثاني
8,296	40	سكني	الدور الثالث
8,296	40	سكني	الدور الرابع
4.148	20	سكني	دور ملحق

رخصة البناء الثانية

العقار موضوع التقييم			
نقل ملكية مبنى سكني 1854/1435 1435/02/06 1438/02/06	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة		
المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
12,000	0	مواقف	قبو
9,770.3	80	سكني	ارضي
9,512.5	0	سكني	الدور الاول
9,657.1	80	سكني	الدور الثاني
9,512.5	0	سكني	الدور الثالث
9,617.6	60	سكني	الدور الرابع
4,808.8	0	سكني	دور ملحق

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مساحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.



رخصة البناء الثالثة

العقار موضوع التقييم			
نقل ملكية مبنى سكني تجاري 1867/1435 1435/02/06 1438/02/06		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	موافق	0	5,553.8
ميزانين	تجاري	0	1,841.7
ارضي	تجاري	21	4,487
الدور الاول	سكني	28	4,443.18
الدور الثاني	سكني	28	4,483.78
الدور الثالث	سكني	28	4,530.68
الدور الرابع	سكني	28	4,461.38
الدور الخامس	سكني	28	4,483.78
دور ملحق	سكني	14	2,241.89

رخصة البناء الرابعة

العقار موضوع التقييم			
نقل ملكية مبنى تجاري 1859/1435 1435/02/06 1438/02/06		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	تجاري	1	586
الدور الاول	تجاري	1	596
دور ملحق	تجاري	1	298



رخصة البناء الخامسة

العقار موضوع التقييم	
نقل ملكية مسجد 1864/1435 1435/02/06 1438/02/06	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	مسجد	1	491

حالة العقار		العمر الفعلي للعقار		مصدر مسطحات البناء	
جديد	✓	رخصة البناء	✓	رخصة البناء	✓
مبنى بالكامل		رسومات المبنى		رسومات المبنى	
قيد الانشاء		وثائق اخرى		وثائق اخرى	
		معلومات شفوية		معلومات شفوية	
		تقدير		تقدير	

1.86 عقود الايجار التشغيلية

زودنا العميل بالمعلومات التالية:

الجهة الاولى الجهة الثانية تاريخ العقد مدة العقد الايجار السنوي النفقات	شركة مجالات التطوير للعقارات شركة عبدالقادر المهيدب واولاده 2017/10/31 5 سنوات 50,050,000 رس تدفع من قبل الجهة الثانية
--	---



1.87 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

حالة الأرض الحالية	
شاعرة	-----
مبنية	✓
قيد الانشاء	-----
منقبة	-----
ارض طبيعية	-----

استخدام الأرض الحالي	
تجاري	✓
صناعي	-----
سكني	✓
تعليمية	-----
متعدد الاستخدامات	-----

مستوى الأرض الحالي	
مستوية	✓
شبه مدرج	-----
جبل	-----
وادي	-----
مائل	-----

الملكيات الحالية المحيطة	
تجاري	✓
صناعي	-----
سكني	✓
زراعي	-----
شاعر	-----

	موجودة بالجوار	موصولة بالعقار
مياه	✓	✓
كهرباء	✓	✓
اتصالات	✓	✓
الصرف الصحي	✓	✓

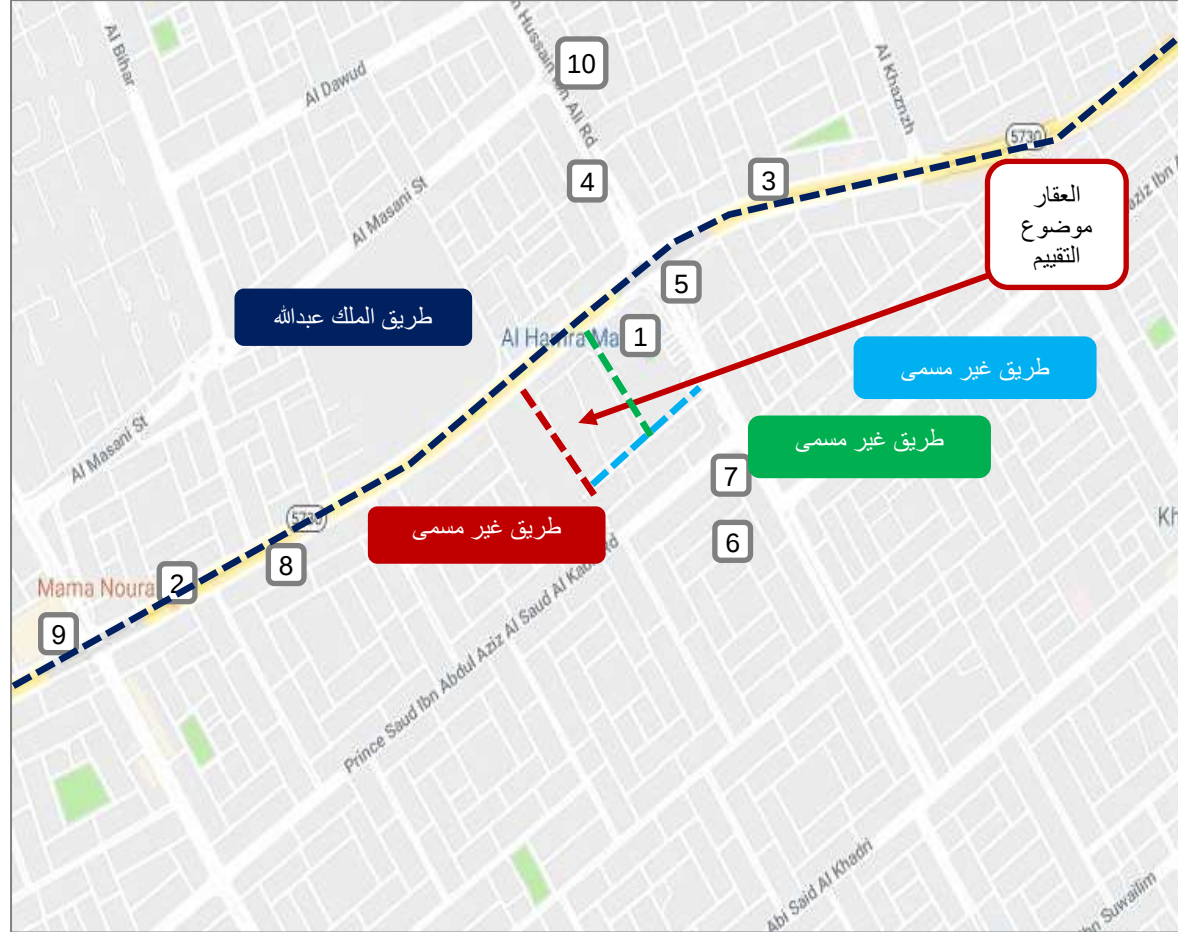
كل خدمات البنى التحتية موجودة في جوار العقار موضوع التقييم متصلة به.





1.88 الموقع

يقع العقار في حي الروابي بمدينة الرياض مع إطلالة مباشرة على طريق الملك عبدالله. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



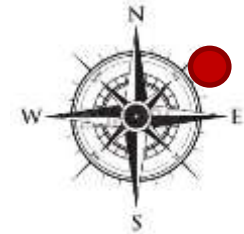
الوصول الى العقار موضوع التقييم

الجهة الشمالية:	طريق عبدالله
الجهة الجنوبية:	طريق غير مسمى
الجهة الشرقية:	طريق غير مسمى
الجهة الغربية:	طريق غير مسمى

المعالم المحيطة

- 1- الحمرا مول (0.2 كلم)
- 2- ماما نورة (1.5 كلم)
- 3- كعت الاسطورة (0.9 كلم)
- 4- حلانا غير (0.6 كلم)
- 5- ماكdonالدز (0.3 كلم)
- 6- التوكيلات (0.45 كلم)
- 7- فيتنس تايم (0.4 كلم)
- 8- أسواق العثيم (1.1 كلم)
- 9- الطازج (1.7 كلم)
- 10- رانوش (1 كلم)

موقع العقار
بالنسبة الى وسط
المدينة



المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل





1.90 المستندات المستلمة

لقد زدونا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي -----
عقد التاجير ✓	التخطيطات ✓	التصاميم -----
صور -----	عرض للعقار -----	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع -----	بيانات العميل -----	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	الدخل والادارات -----	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	اخرى -----	اخرى -----

1.91 فرضيات خاصة للتعقيم

- تم تعقيم العقار موضوع التعقيم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التعقيم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل
- لم يتم اجراء أي معاينة هندسية للهيكل الانشائي الخاص بالعقار موضوع التعقيم ان وجد
- لم يتم احتساب أي ضرائب او رسوم خاصة بالعقار موضوع التعقيم او تسهيلات بنكية وقروض خاصة بالعقار في عملية التعقيم.



1.92 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهل الوصول الى العقار - العقار مفتوح من اربع جهات	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية - محاط بوحدات سكنية كثيرة مما يزيد من حدية المنافسة

تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

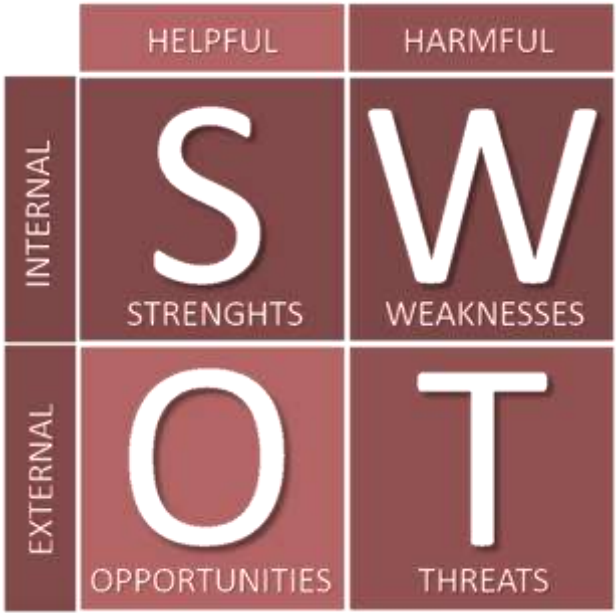
1.93 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

- ↓

↑

↔
- مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
 - مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
 - مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





اداء القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب التشغيل لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية





1.94 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	-----	-----	-----
معدلات التشغيل	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0

تحليل القطاع	درجة الخطورة - 17 نقطة خطر متوسط
--------------	-------------------------------------

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
الوصول الى العقار	-----	✓	-----	-----	-----
الموقع	-----	✓	-----	-----	-----
شكل الارض	-----	✓	-----	-----	-----
المرافق العامة - المنطقة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	8	0	0	0

تحليل الارض	درجة الخطورة - 8 نقطة خطر حد ادنى
-------------	--------------------------------------

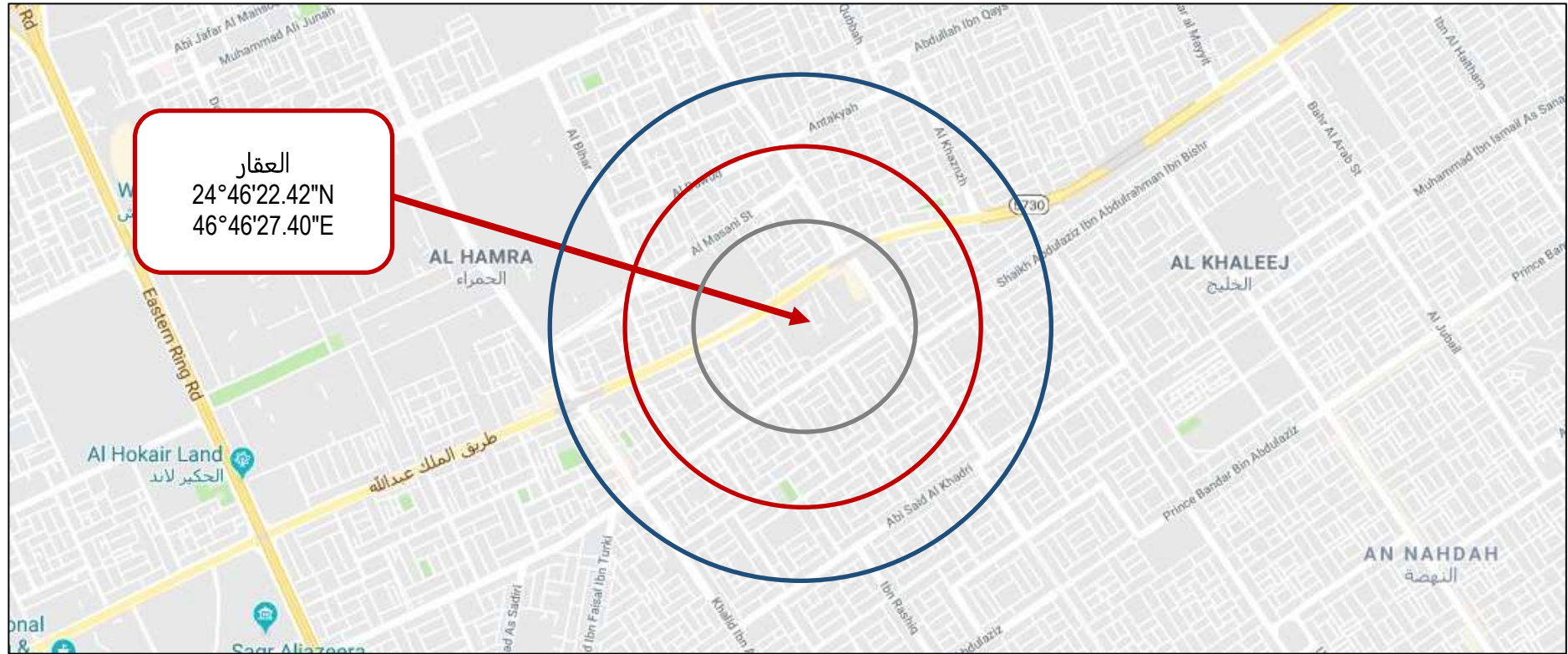
عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	-----	✓	-----	-----	-----
المهارات الادارية	-----	✓	-----	-----	-----
الحالة العامة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	3	0	0

تحليل العقار	درجة الخطورة - 07 نقطة خطر حد ادنى
--------------	---------------------------------------



1.95 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.



- دائرة البحث تشير الى المناطق المحيطة بالعقار بشكل مباشر
- دائرة البحث تشير الى المناطق المجاورة للعقار موضوع التقييم
- تغطية منطقة أوسع من البحث في حال عدم توفر معلومات في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم



1.96 التقييم بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم. ومن ثم يتم إضافة ربحية المالك على قيمة المبنى بعد الاهلاك. اما في حالة كون المبنى مازال تحت الانشاء، فان ربحية المالك تضاف بشكل نسبي وذلك استنادا على نسب الانتهاء في المشروع.

- ان تقديرنا للتكاليف الحالية لإنشاء مبنى مماثل للعقار موضع التقييم تستند على مستويات ومعدلات أسعار التكاليف في السوق في الوقت الراهن. علما ان حالة ونوعية المبنى والأداء الوظيفي للعقار ومكوناته سيكون لها تأثير مباشر في تقدير قيمة التكاليف. في التالي بعض الملاحظات الخاصة بتقدير هذه التكاليف:
- عند تقدير تكاليف الهيكل الانشائي، اخذنا بعين الاعتبار ان التكلفة الأكبر هي الموجودة في الاساسات والاعمدة الانشائية والقواعد الخاصة بالمبنى. ولذا فانه عند تقدير التكلفة الانشائية للمبنى يتم احتساب معدل التكلفة للأدوار السفلية (Basement) بمعدل 1.5 عند مقارنتها بالأدوار العلوية
 - تكاليف اعمال الالكتروميكانيك تشمل اعمال البنية التحتية للمبنى والخاصة بالكهرباء والصرف الصحي وشبكة المياه وتمديدات شبكة الاتصالات. كما ان تقديرات هذه التكاليف اخذت بعين الاعتبار كميات ونوعيات اعمال الالكتروميكانيك الأخرى مثل أنظمة الحرائق والسلامة وأنظمة المراقبة والأنظمة الذكية في المبنى والمساعد ومولدات الكهرباء وغيرها من العناصر في حال وجودها.
 - في حالة تقدير تكاليف الفرش الداخلي للمبنى وملحقاتها، فان ذلك يكون بناء على نوعية هذه الأصول
 - ان تكاليف تحسين الموقع المقدرة تشمل الانارة الخارجية والديكورات الخارجية واي عناصر أخرى موجودة في المحيط الخارجي للمبنى والتي سنقوم بمعاينتها حال وجودها
 - بالنسبة الى التكاليف الغير مباشرة والخاصة بالمشروع، فان ذلك يشمل جميع تكاليف الخدمات مثل خدمات التقييم والدراسات والتصاميم واستخراج الرخص واي خدمات استشارية أخرى قد يطلب توفرها لتنفيذ المشروع.
- الجدول التالي يوضح بعض متوسطات التكاليف الانشائية والمشباهة للمبنى موضوع التقييم والتي تم الحصول عليها وتقديرها بعد الاستعانة ببعض الخبراء الهندسيين وخبرائنا السابقة بهذا المجال.

الأرض		
مساحة الأرض	ر/س / م ²	اجمالي القيمة
73,198.17	SAR 3,650	SAR 267,173,321
مكونات المبنى		
الادوار السفلية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	27,383.80
الادوار العلوية	م ²	131,355.19
اجمالي مسطحات البناء	158,738.99	



تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
131,355.19	SAR 850	SAR 111,651,912	100%	SAR 111,651,912	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
131,355.19	SAR 400	SAR 52,542,076	100%	SAR 52,542,076	اعمال الالكتروميكانيك
131,355.19	SAR 500	SAR 65,677,595	100%	SAR 65,677,595	اعمال التشطيبات
131,355.19	SAR 100	SAR 13,135,519	100%	SAR 13,135,519	الملحقات
131,355.19	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
73,198.17	SAR 190	SAR 13,907,652	100%	SAR 13,907,652	تحسينات الموقع
		SAR 256,914,754	100.00%	SAR 256,914,754	الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
27,383.80	SAR 1,400	SAR 38,337,320	100%	SAR 38,337,320	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
27,383.80	SAR 500	SAR 13,691,900	100%	SAR 13,691,900	اعمال الالكتروميكانيك
27,383.80	SAR 400	SAR 10,953,520	100%	SAR 10,953,520	اعمال التشطيبات
		SAR 62,982,740	100.00%	SAR 62,982,740	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 319,897	0.10%	SAR 319,897,494			تكاليف أولية للمشروع
SAR 319,897	0.10%	SAR 319,897,494			تكاليف التصميم
SAR 1,599,487	0.50%	SAR 319,897,494			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 7,997,437	2.50%	SAR 319,897,494			تكاليف الإدارة
SAR 7,997,437	2.50%	SAR 319,897,494			تقنيات
SAR 0	0.00%	SAR 319,897,494			أخرى
SAR 18,234,157.15	5.70%				اجمالي التكلفة
	158,738.99	اجمالي مسطحات البناء		SAR 319,897,494	التكاليف المباشرة
	SAR 2,130	ر.س / م ²		SAR 18,234,157.15	التكاليف الغير مباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 338,131,650.95	اجمالي تكاليف الانشاءات
قيمة التطوير					
7.50%		صافي نسبة الاهلاك		SAR 338,131,651	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 312,771,777		التكلفة بعد الاهلاك			
				40	العمر الاقتصادي
100.00%		نسبة الإنجاز		2.50%	الاهلاك السنوي
20.0%		نسبة ربحية المالك			
				3	العمر الفعلي
				7.50%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 62,554,355		ربحية المالك		0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 375,326,133		اجمالي قيمة التطوير		7.50%	صافي نسبة الاهلاك
القيمة التقريبية		القيمة		قيمة الأرض	
SAR 642,500,000		SAR 642,499,453		SAR 267,173,321	
				قيمة التطوير	
				SAR 375,326,133	



1.97 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب عقود الايجار)

شركة عبدالقادر المهيدب واولاده
5 سنوات
تدفع من قبل الجهة الثانية

الجهة الثانية
مدة العقد
التكاليف

شركة مجالات التطوير للعقارات
31/10/2017
50,050,200 رس

الجهة الاولى
تاريخ العقد
الايجار السنوي

دخل المشروع				
الكمية		الإيرادات		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	رس / م2	ايجار الوحدة
مجمع سكني		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات SAR 50,050,000
SAR 50,050,000 اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
مجمع سكني	وفقًا للاتفاقية الموقعة ، سيتم دفع 50.000 ريال سعودي من قبل المالك لصالح المشغل سنويًا كنفقات OPEX			اجمالي التكاليف SAR 50,000
صافي الدخل التشغيلي				
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	
مجمع سكني	SAR 50,050,000	SAR 50,000	SAR 50,000,000	
	SAR 0	0.00%	SAR 0	
	SAR 0	0.00%	SAR 0	
SAR 50,000,000 الإجمالي				
SAR 50,050,000				اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 50,000				اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 50,000,000.00				صافي الدخل التشغيلي
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	
SAR 50,000,000.00	7.75%	645,161,290.32 SAR	645,000,000.00 SAR	

يتم تأجير العقار بالكامل إلى مستأجر واحد مضمون لمدة 5 سنوات ابتداءً من عام 2017. ومن ناحية أخرى ، استخدمنا معدل الحد الأقصى بنسبة 8.0 % على أساس النوع التعاقدي للعقار والوضع الاقتصادي والأداء العام للقطاع. وفقاً لتوقيعه على الاتفاقية ، سيتم دفع 50,000 ريال سعودي من قبل المالك لصالح المشغل سنوياً. سيدفع المستأجر جميع المصاريف التشغيلية والإدارية المتعلقة بالعقار.



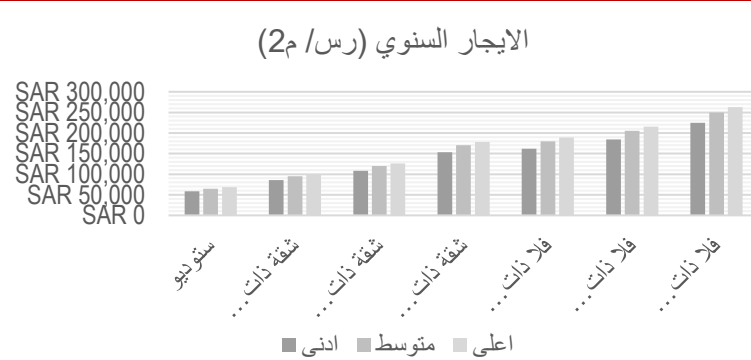
1.98 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب السوق)

دخل المشروع					
الكمية			الإيرادات		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى سكني	104,597	0	SAR 730	SAR 0	SAR 76,355,810
مبنى تجاري	7,418	0	SAR 420	SAR 0	SAR 3,115,560
			اجمالي الإيرادات SAR 79,471,370		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال	اجمالي التكاليف
مبنى سكني	7.50%	5.00%	10.00%	10.00%	32.50%
مبنى تجاري	7.50%	5.00%	10.00%	10.00%	32.50%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف		صافي الدخل التشغيلي	
مبنى سكني	SAR 76,355,810	32.50%		SAR 51,540,172	
مبنى تجاري	SAR 3,115,560	32.50%		SAR 2,103,003	
	SAR 0	0.00%		SAR 0	
			الإجمالي SAR 53,643,175		
			SAR 79,471,370		
			-SAR 25,828,195		
			SAR 53,643,174.75		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار		القيمة التقريبية للعقار	
SAR 53,643,174.75	8.25%	650,220,300.00 SAR		650,000,000.00 SAR	

بالنسبة للعام 2017 إلى 2018 ، شهد قطاع العقارات أداءً ومعاملات متدنية خلال العامين مما أثر على القطاعات التجارية والمكاتب. في عام 2019 ، من المتوقع أن يبدأ هذان القطاعان عملية الانتعاش التي كان لها تأثير مباشر على القطاعات بحلول منتصف عام 2020. ومع ذلك ، ووفقاً لاستطلاع السوق الذي أجره فريقنا للمركبات المماثلة الموجودة في مدن مختلفة ، يتراوح متوسط إيجارات العقارات المماثلة للممتلكات ذات الموضوع من 700 إلى 750 ريال سعودي / للوحدات السكنية و 400 إلى 450 ريال سعودي / للمتر المربع في وحدات تجارية. قد تختلف قيمة هذه الخصائص بسبب العديد من خصائص المشروع الهامة مثل المرافق والمرافق المتاحة داخل المجمع مثل المراكز الطبية ومحطات الحافلات ، ونوعية التشطيب الداخلي ، وتوافر خدمات إضافية ، عرض مباشر على طريق الملك فيصل ، مع وجود 4 جوانب مفتوحة لها فتحات وقوف خارجية على الجانب الشرقي من المبنى ؛ يحتوي المشروع على تشطيب داخلي جيد. ومع ذلك ، تستند جميع القيم المستخدمة في تحليل الحسابي إلى الخصائص المذكورة للمشروع. فيما يلي أسعار الإيجار لكل نوع مركب:

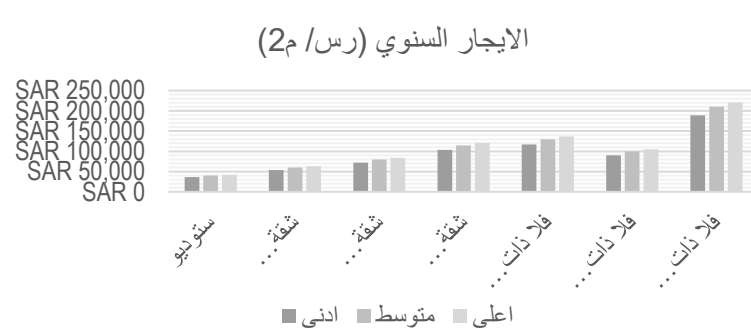


فئة أ



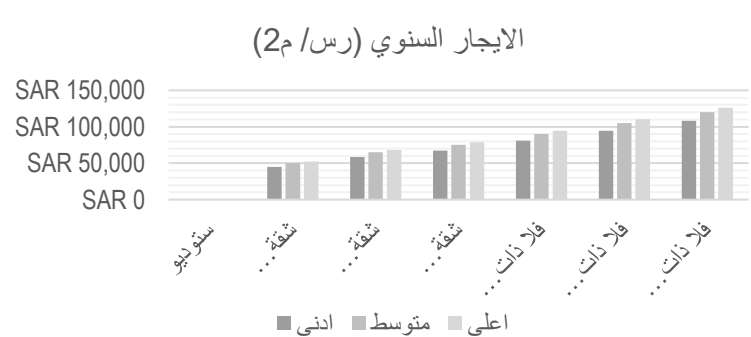
نوع التطوير	متوسط المساحة للوحدة (م2)	متوسط الايجار السنوي (رس)
ستوديو	45	65,000
شقة ذات سرير واحد	75	95,000
شقة ذات سريران	100	120,000
شقة ذات ثلاث اسرة	155	170,000
فلا ذات سريران	160	180,000
فلا ذات ثلاث اسرة	250	205,000
فلا ذات اربع اسرة	350	250,000

فئة ب



نوع التطوير	متوسط المساحة للوحدة (م2)	متوسط الايجار السنوي (رس)
ستوديو	40	40,000
شقة ذات سرير واحد	65	60,000
شقة ذات سريران	100	80,000
شقة ذات ثلاث اسرة	150	115,000
فلا ذات سريران	160	130,000
فلا ذات ثلاث اسرة	200	100,000
فلا ذات اربع اسرة	300	210,000

فئة ج



نوع التطوير	متوسط المساحة للوحدة (م2)	متوسط الايجار السنوي (رس)
ستوديو	-----	-----
قة ذات سرير واحد	60	50,000
شقة ذات سرير واحد	90	65,000
شقة ذات ثلاث اسرة	125	75,000
فلا ذات سريران	140	90,000
فلا ذات ثلاث اسرة	180	105,000
فلا ذات اربع اسرة	220	120,000



1.99 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (عقود)	645,000,000 رس	العقار بالكامل
طريقة رسملة الدخل - (السوق)	650,000,000 رس	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	642,500,000 رس	العقار بالكامل

1.100 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان راينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسملة الدخل حسب عقود الايجار هو كالتالي:

قيمة العقار: 645,000,000 ر.س
ستمائة خمسة اربعون مليوناً ريال سعودي

معلومات العقار و التقييم

يوضح هذا القسم وصفاً كاملاً للأصل موضوع هذا التقرير و يحتوي على معلومات المستندات القانونية و الموقع و المكونات و الحالة و العديد من العناصر الأخرى

مستودعات السلي



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES



1.101 وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة مستودع صناعي (مستودع سلي) شيد بالكامل ويقع في حي المشاعل في مدينة الرياض. المشروع مفتوح من اربع جوانب وله مساحة ارض اجمالية 218,925 م2. ومع ذلك ، فإن جميع مرافق البنى التحتية مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المناطق المحيطة وموصولة بالملكية موضوع تقييمنا.

1.102 صك الملكية

العقار موضوع التقييم مملوك بعدد صك واحد حيث قام العميل بتزويدنا بصورة من هذا بالمعلومات التالية

العقار موضوع التقييم مملوك بعدد صك واحد حيث قام العميل بتزويدنا بصورة من هذا بالمعلومات التالية			
المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية حدود لمستند الحد الشمالي الحد الجنوبي الحد الشرقي الحد الغربي	الرياض المشاعل الالكتروني 210106054050 1439/04/13 221,680,000 ر.س 1439/04/13 كاتب عدل الرياض 218,925 14 ----- 1391 شركة مجالات التطوير للعقارات حرة ----- طريق الصفى طريق غير مسمى طريق غير مسمى طريق غير مسمى	الارض استعمال الأرض عدد الشوارع المحيطة الشكل العام للأرض اطلالة على شارع رئيسي اطلالة على شارع فرعي حالة الأرض	مستودع صناعي 4 منتظم لا اطلالة على شارع رئيسي طريق الصفى مبينة
		خدمات البنية التحتية	
		المياه الكهرباء الصرف الصحي الاتصالات	متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار
		المبنى	
		وضعية المبنى حالة الواجهات الخارجية للمبنى حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى الحالة العامة للمبنى مكونات المبنى	مبنى بالكامل جيدة جيدة جيدة مستودع
زودنا العميل بنسخة من سند الملكية الذي يفترض أنه صحيح وموثق. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم			
ملاحظات			

ملاحظات

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية الذي يفترض أنه صحيح وموثق. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم



1.103 رخصة البناء والمباني

قام العميل بتزويدنا برخصة بناء خاصة بالعقار موضوع التقييم صادرة من امانة مدينة الرياض والتي تحتوي على تفاصيل سيرد ذكرها في الجزء من التقرير. العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سكني.

رخصة البناء الاولى

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

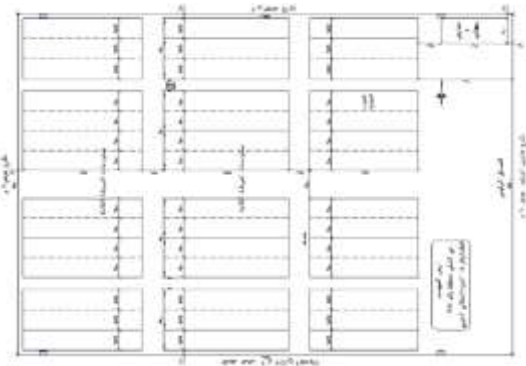
العقار موضوع التقييم			
تجديد	نوع رخصة البناء		
مبنى مكاتب ومستودعات	نوع العقار		
6534/1426	رقم رخصة البناء		
1436/06/04	تاريخ رخصة البناء		
1439/06/04	انتهاء صلاحية الرخصة		

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	متودعات	32	140,000
ارضي تجاري	تجاري	1	2,045
الدور الاول	مكاتب	1	1,355

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مسطحات البناء
جديد	رخصة البناء	رخصة البناء
مبني بالكامل	رسومات المبنى	رسومات المبنى
قيد الانشاء	وثائق اخرى	وثائق اخرى
	معلومات شفوية	معلومات شفوية
	تقدير	تقدير

1.104 عقود اليجار التشغيلية

وفقًا لما أعلمنا به العميل ، يبلغ إجمالي إيراد العقار المضمون سنويًا 20,000,000 ريال سعودي ، كإيراد ثلاثي صافي.





1.105 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

حالة الأرض الحالية	استخدام الأرض الحالي	مستوى الأرض الحالي	الملكيّات الحالية المحيطة
شاعرة	تجاري	مستوية	تجاري
مبنية	صناعي	شبه مدرج	صناعي
قيد الانشاء	سكني	جبل	سكني
منقبة	تعليمية	وادي	زراعي
ارض طبيعية	متعدد الاستخدامات	مائل	شاعر

كل خدمات البنى التحتية موجودة في جوار العقار موضوع التقييم متصلة به.

موصولة بالعقار



موجودة بالجوار



مياه
كهرباء
اتصالات
الصرف الصحي





1.106 الموقع

يقع العقار في حي الروابي بمدينة الرياض مع إطلالة مباشرة على طريق الصفي. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



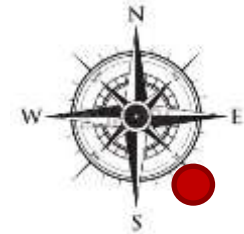
الوصول الى العقار موضوع التقييم

الجهة الشمالية:	طريق الصفي
الجهة الجنوبية:	طريق غير مسمى
الجهة الشرقية:	طريق غير مسمى
الجهة الغربية:	طريق غير مسمى

المعالم المحيطة

- 1- شركة التوزيع والتسويق (1 كلم)
- 2- مصنع ممب غروب 2 (1.8 كلم)
- 3- تامر لوجيستكس - مستودع كرافت (3 كلم)
- 4- المنجم (2.1 كلم)
- 5- محطة الوسام (1.5 كلم)
- 6- صراف الي الاهلي (1.1 كلم)
- 7- شركة مصنع اللوحات (1.5 كلم)
- 8- مصنع دار النسر للألمنيوم (0.85 كلم)
- 9- شركة الشهيلى للصناعات الهندسية (2 كلم)
- 10- مصنع الخليج الغذائي (1.7 كلم)

موقع العقار
بالنسبة الى وسط
المدينة



المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل





1.108 المستندات المستلمة

لقد زدونا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي -----
عقد التاجير ✓	التخطيطات ✓	التصاميم -----
صور -----	عرض للعقار -----	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع -----	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	الدخل والإيرادات -----	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	أخرى -----	أخرى -----

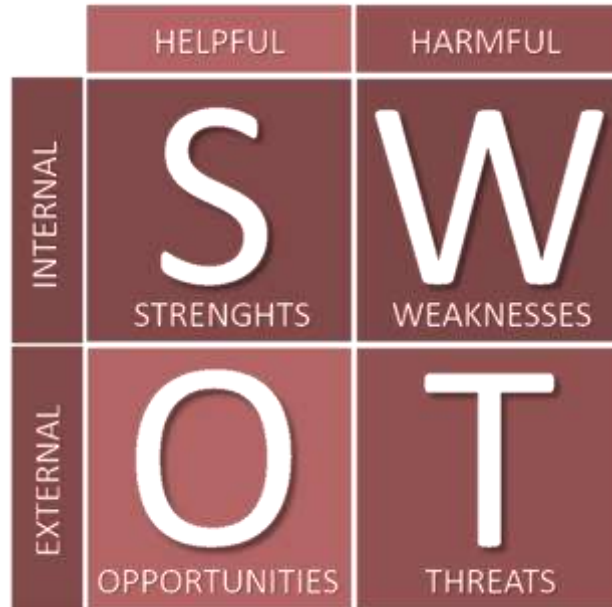
1.109 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل
- لم يتم اجراء أي معاينة هندسية للهيكل الانشائي الخاص بالعقار موضوع التقييم ان وجد
- لم يتم احتساب أي ضرائب او رسوم خاصة بالعقار موضوع التقييم او تسهيلات بنكية وقروض خاصة بالعقار في عملية التقييم.



1.110 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهل الوصول الى العقار - العقار مفتوح من اربع جهات	- حركة مرور كثيفة في المنطقة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية - محاط بمستودعات كثيرة مما يزيد من حدة المنافسة



تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وإنما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

1.111 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
 مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
 مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





اداء القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب التشغيل لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية





1.112 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	-----	-----	-----
معدلات الاشغال	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0

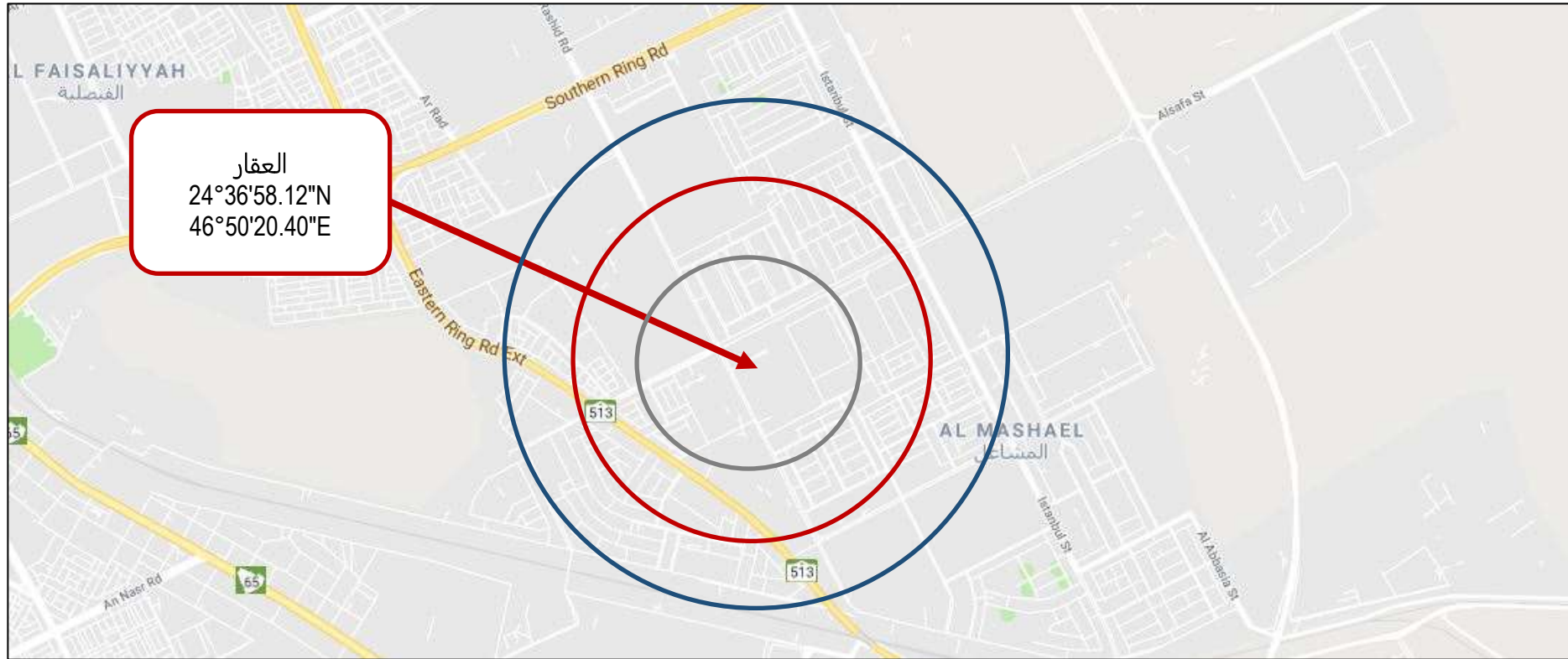
عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
الوصول الى العقار	-----	-----	✓	-----	-----
الموقع	-----	-----	✓	-----	-----
شكل الارض	-----	-----	✓	-----	-----
المرافق العامة - المنطقة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	0	12	0	0

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	-----	✓	-----	-----	-----
المهارات الادارية	-----	✓	-----	-----	-----
الحالة العامة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	3	0	0



1.113 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.



دائرة البحث تشير الى المناطق المحيطة بالعقار بشكل مباشر
 دائرة البحث تشير الى المناطق المجاورة للعقار موضوع التقييم
 تغطية منطقة أوسع من البحث في حال عدم توفر معلومات في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم





1.114 التقييم بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم. ومن ثم يتم إضافة ربحية المالك على قيمة المبنى بعد الاهلاك. اما في حالة كون المبنى مازال تحت الانشاء، فان ربحية المالك تضاف بشكل نسبي وذلك استنادا على نسب الانتهاء في المشروع.

- ان تقديرنا للتكاليف الحالية لإنشاء مبنى مماثل للعقار موضع التقييم تستند على مستويات ومعدلات أسعار التكاليف في السوق في الوقت الراهن. علما ان حالة ونوعية المبنى والأداء الوظيفي للعقار ومكوناته سيكون لها تأثير مباشر في تقدير قيمة التكاليف. في التالي بعض الملاحظات الخاصة بتقدير هذه التكاليف:
- عند تقدير تكاليف الهيكل الانشائي، اخذنا بعين الاعتبار ان التكلفة الأكبر هي الموجودة في الاساسات والاعمدة الانشائية والقواعد الخاصة بالمبنى. ولذا فانه عند تقدير التكلفة الانشائية للمبنى يتم احتساب معدل التكلفة للأدوار السفلية (Basement) بمعدل 1.5 عند مقارنتها بالأدوار العلوية
 - تكاليف اعمال الالكتروميكانيك تشمل اعمال البنية التحتية للمبنى والخاصة بالكهرباء والصرف الصحي وشبكة المياه وتمديدات شبكة الاتصالات. كما ان تقديرات هذه التكاليف اخذت بعين الاعتبار كميات ونوعيات اعمال الالكتروميكانيك الأخرى مثل أنظمة الحرائق والسلامة وأنظمة المراقبة والأنظمة الذكية في المبنى والمساعد ومولدات الكهرباء وغيرها من العناصر في حال وجودها.
 - في حالة تقدير تكاليف الفرش الداخلي للمبنى وملحقاتها، فان ذلك يكون بناء على نوعية هذه الأصول
 - ان تكاليف تحسين الموقع المقدرة تشمل الانارة الخارجية والديكورات الخارجية واي عناصر أخرى موجودة في المحيط الخارجي للمبنى والتي سنقوم بمعاينتها حال وجودها
 - بالنسبة الى التكاليف الغير مباشرة والخاصة بالمشروع، فان ذلك يشمل جميع تكاليف الخدمات مثل خدمات التقييم والدراسات والتصاميم واستخراج الرخص واي خدمات استشارية أخرى قد يطلب توفرها لتنفيذ المشروع.
- الجدول التالي يوضح بعض متوسطات التكاليف الانشائية والمشباهة للمبنى موضوع التقييم والتي تم الحصول عليها وتقديرها بعد الاستعانة ببعض الخبراء الهندسيين وخبرائنا السابقة بهذا المجال.

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
218,925.00	SAR 450	SAR 98,516,250
مكونات المبنى		
الأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	143,400.00
اجمالي مسطحات البناء	143,400.00	



تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	رس / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
143,400.00	SAR 500	SAR 71,700,000	100%	SAR 71,700,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
143,400.00	SAR 200	SAR 28,680,000	100%	SAR 28,680,000	اعمال الالكتروميكانيك
143,400.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	اعمال التشطيبات
143,400.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
143,400.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
218,925.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	تحسينات الموقع
		SAR 100,380,000	100.00%	SAR 100,380,000	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة			
SAR 100,380	0.10%	SAR 100,380,000			تكاليف أولية للمشروع
SAR 100,380	0.10%	SAR 100,380,000			تكاليف التصميم
SAR 1,003,800	1.00%	SAR 100,380,000			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,509,500	2.50%	SAR 100,380,000			تكاليف الإدارة
SAR 3,714,060.00	3.70%				اجمالي التكلفة
143,400.00		اجمالي مسطحات البناء		SAR 100,380,000	التكاليف المباشرة
SAR 726		رس / م ²		SAR 3,714,060.00	التكاليف الغير مباشرة
100.0%		نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 104,094,060.00	اجمالي تكاليف الانشاءات
قيمة التطوير					
15.00%		صافي نسبة الاهلاك		SAR 104,094,060	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 88,479,951		التكلفة بعد الاهلاك			
				20	العمر الاقتصادي
100.00%		نسبة الإنجاز		5.00%	الاهلاك السنوي
15.0%		نسبة ربحية المالك			
				3	العمر الفعلي
				15.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 13,271,993		ربحية المالك		0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 101,751,944		اجمالي قيمة التطوير		15.00%	صافي نسبة الاهلاك
القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير		
SAR 200,300,000	SAR 200,268,194	SAR 98,516,250	SAR 101,751,944		

تعكس مساحة الأرض المذكورة في سند الملكية مساحة الأرض قبل التطوير. لذلك ، افترضنا الأرض في حالة خام في الحساب أعلاه.



1.115 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب عقود الايجار)

دخل المشروع				
الكمية		الإيرادات		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	إيجار الوحدة
مستودعات		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات
				SAR 20,050,000
				SAR 20,050,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
مستودعات	وفقًا للاتفاقية الموقعة ، سيتم دفع 50,000 ريال سعودي من قبل المالك لصالح المشغل سنويًا كنفقات OPEX			اجمالي التكاليف
				SAR 50,000
صافي الدخل التشغيلي				
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	
مستودعات	SAR 20,050,000	SAR 50,000	صافي الدخل التشغيلي	
	SAR 0	0.00%		
	SAR 0	0.00%		
			الإجمالي	
			SAR 20,000,000	
			SAR 20,050,000	
			-SAR 50,000	
			SAR 20,000,000.00	
صافي الدخل التشغيلي				
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار
SAR 20,000,000.00	7.25%	275,862,068.97 SAR		276,000,000 SAR

سيُدفع المستأجر جميع المصاريف التشغيلية والإدارية المتعلقة بالعقار موضوع التقييم.



1.116 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب السوق)

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	رس / م2	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مستودعات	143,400	0	SAR 175	SAR 0	SAR 25,095,000
			اجمالي الإيرادات SAR 25,095,000		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اخرى	اجمالي التكاليف
مستودعات	3.50%	3.50%	3.50%	0.00%	10.50%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مستودعات	SAR 25,095,000	10.50%	SAR 22,460,025		
			الإجمالي SAR 22,460,025		
			SAR 25,095,000		
			-SAR 2,634,975		
			SAR 22,460,025.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي	
SAR 22,460,025.00	8.00%	280,750,312.50 SAR	280,750,000.00 SAR		

عادةً في المشروع الصناعي يكون إجمالي مسطحات البناء مساوياً للمساحة التجارية. لذلك ، إذا طبقنا سعر السوق البالغ 175 ريال سعودي / متر مربع على المساحة التجارية البالغ 143,400 متر مربع ، فإن إجمالي الإيرادات المتوقعة تقارب 25,095,000 ريال سعودي. النفقات المتوقعة هي حوالي 10.5 ٪ بما في ذلك الشغور بشكل متحفظ ، مما يؤدي إلى دخل تشغيلي صاف قدره 22,460,025 ريال سعودي بإجمالي قيمة العقار 280,800,000 ريال سعودي إذا استخدمنا معدل الحد الأقصى البالغ 8٪. وفقاً لاستطلاع السوق الذي أجراه فريقنا لمشاريع مماثلة ، يتراوح متوسط الإيجارات للمشاريع المماثلة من 150 إلى 200 ريال سعودي / متر مربع. قد تختلف القيمة بسبب العديد من خصائص المشروع المهمة مثل عدد الجوانب المفتوحة وحجم مساحة الأرض والموقع وقربها من الطريق الرئيسي.

1.117 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (عقود)	276,000,000 رس	العقار بالكامل
طريقة رسملة الدخل - (السوق)	280,750,000 رس	العقار بالكامل
التكلفة والهلاك	200,300,000 رس	العقار بالكامل



1.118 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان راينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسملة الدخل حسب عقود الايجار هو كالتالي:

قيمة العقار: 276,000,000 ر.س
مئتان وستة وسبعون مليوناً ريال سعودي

معلومات العقار و التقييم

يوضح هذا القسم وصفاً كاملاً للأصل موضوع هذا التقرير و يحتوي على معلومات المستندات القانونية و الموقع و المكونات و الحالة و العديد من العناصر الأخرى

مدرسة روض الجنان



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES



1.119 وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن مدرسة البنات تقع في حي النخيل بمدينة الرياض. تبلغ مساحة الأرض الإجمالية 3,000.00 متر مربع ، وتبلغ مسطحات البناء الإجمالية 9,9123.5 متر مربع. العقار هو منشأة تعليمية تم بناؤها منذ 7 سنوات. الغرض من التقييم هو لأغراض الاقتناء.

1.120 صك الملكية

العقار موضوع التقييم مملوك بعدد صك واحد حيث قام العميل بتزويدنا بصورة من هذا بالمعلومات التالية

منشأة تعليمية 2 منتظم شارع الامير عبدالعزيز ابن ثنيات طريق صيفا صيدا مبينة	الارض استعمال الأرض عدد الشوارع المحيطة الشكل العام للأرض اطلالة على شارع رئيسي اطلالة على شارع فرعي حالة الأرض	المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية	الرياض النخيل الكثروني 810104044355 18/05/1440 25,625,000 رس 1440/10/11 كاتب عدل الرياض 3,000 من 139 الى 142 15 ب/2113 شركة مجالات التطوير للعقارات حرة	الحد الشمالي الحد الجنوبي الحد الشرقي الحد الغربي
متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار	خدمات البنية التحتية المياه الكهرباء الصرف الصحي الاتصالات	الحد الشرقي الحد الغربي	حدود العقار طريق صيفا صيدا شارع الامير عبدالعزيز ابن ثنيات ملكية خاصة ملكية خاصة	ملاحظات
مبنى بالكامل جيدة جيدة جيدة مدرسة	المبنى وضعية المبنى حالة الواجهات الخارجية للمبنى حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى الحالة العامة للمبنى مكونات المبنى		زودنا العميل بنسخة من سند الملكية الذي يفترض أنه صحيح وموثق. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم	



1.121 رخصة البناء والمباني

قام العميل بتزويدنا برخصة بناء خاصة بالعقار موضوع التقييم صادرة من امانة مدينة الرياض والتي تحتوي على تفاصيل سيرد ذكرها في الجزء من التقرير. العقار موضوع التقييم عبارة عن منشأة تعليمية.

رخصة البناء الاولى

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم			
نوع رخصة البناء	نوع العقار	رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
انتهاء صلاحية الرخصة	اصدار	منشأة تعليمية	2611/1430
			1430/03/05
			1433/03/05

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	موافق	0	5,570
ارضي	تعليمي	1	3,548.2
ارضي	ترفيهي	1	1,546
دور اول	تعليمي	1	5,073
دور ثاني	تعليمي	1	4,374.5
دور مرفق	خدمات	0	2,704.5
صور	خدمات	0	470
المساحة الاجمالية			22,816.2

حالة العقار		العمر الفعلي للعقار		مصدر مسطحات البناء	
جديد	-----	رخصة البناء	✓	رخصة البناء	✓
مبني بالكامل	✓	رسومات المبني	-----	رسومات المبني	-----
قيد الانشاء	-----	وثائق اخرى	-----	وثائق اخرى	-----
		معلومات شفوية	-----	معلومات شفوية	-----
		تقدير	-----	تقدير	-----



وفقًا لطلب العميل ، لا يجب تقييم جميع المكونات في تصريح البناء. يوضح الجدول التالي المكونات التي طلب منا العميل تقييمها والتي ترتبط بالعقار موضوع التقييم (مدرسة البنات):

الدور	المساحة (م2)	المعدل	انساب	الاستخدام
القبو	2,785	92%	-3.5	مواقف
الدور الارضي	1,774.1	57%	0.45	تعليمي
الدور الاول	2,039.5	65%	4.27	تعليمي
الدور الثاني	2,187.25	65%	7.79	تعليمي
مرفق	1,126.5	50%	11.31	خدمات

1.122 خصائص الارض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

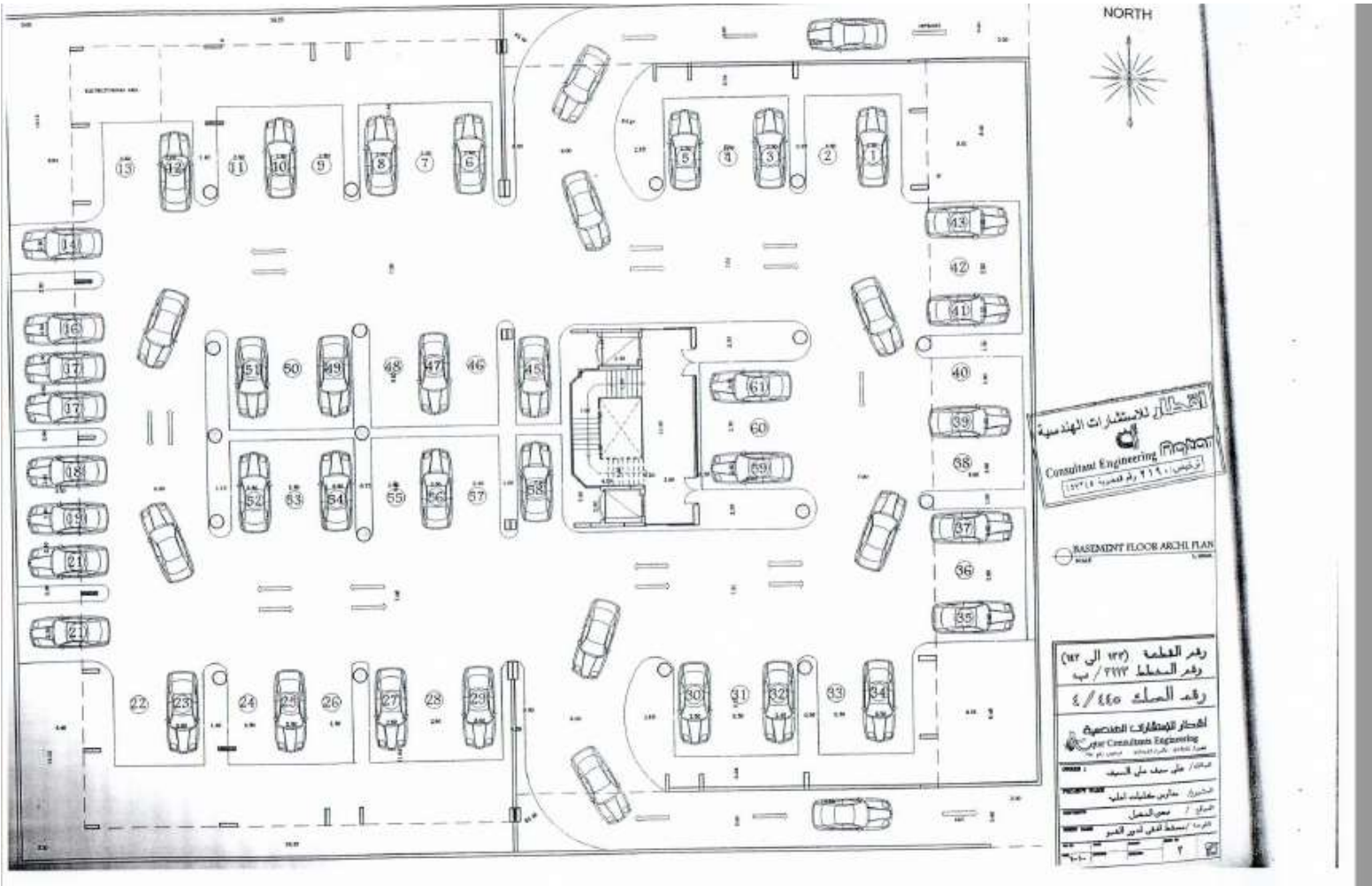
حالة الارض الحالية	استخدام الارض الحالي	مستوى الارض الحالي	الملكيات الحالية المحيطة
شاعرة	تجاري	مستوية ✓	تجاري ✓
مبنية ✓	صناعي	شبه مدرج	صناعي
قيد الانشاء	سكني	جبل	سكني ✓
منقبة	تعليمية ✓	وادي	زراعي
ارض طبيعية	متعدد الاستخدامات	مائل	شاعر

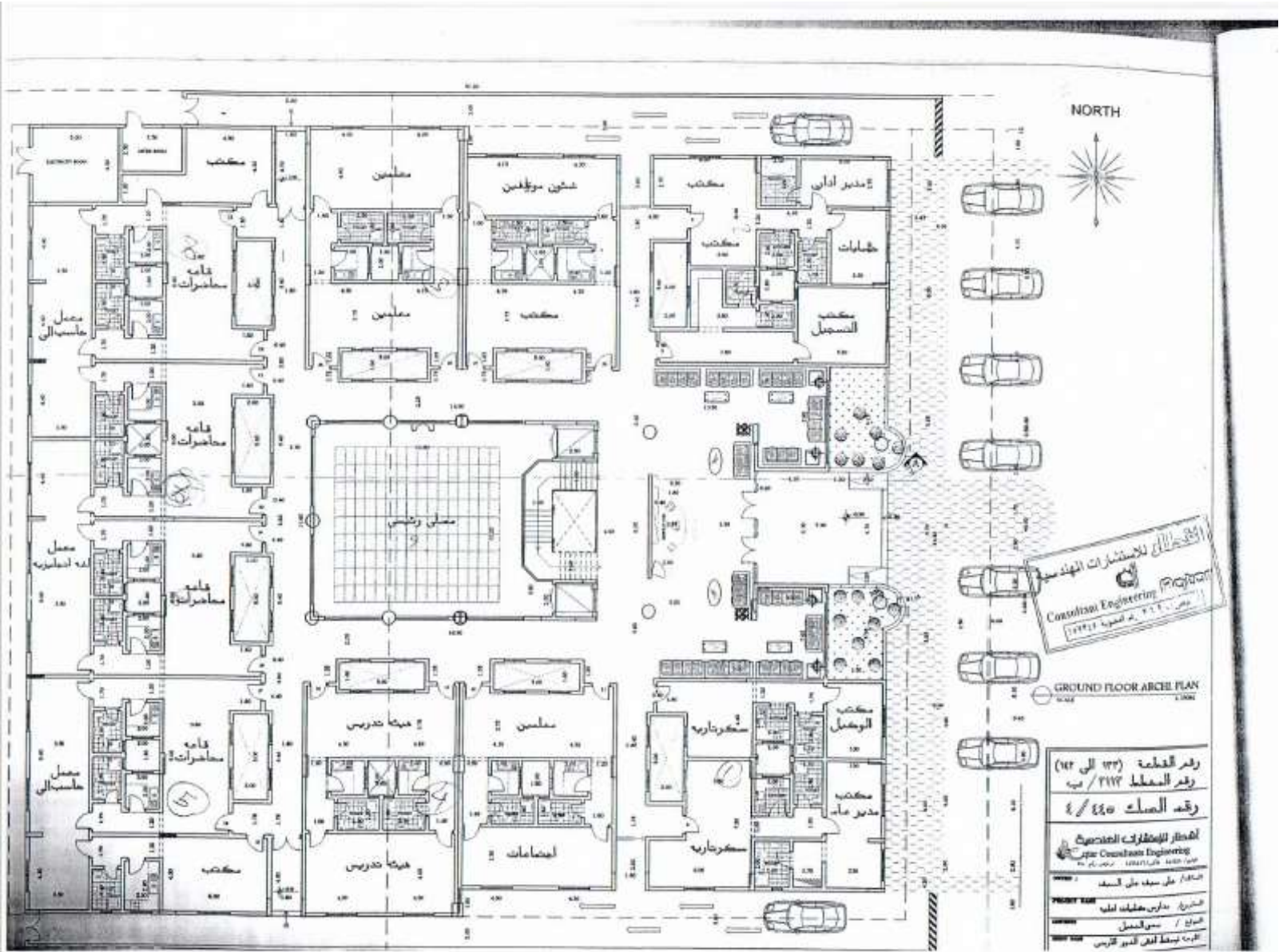
موجودة بالجوار	موصولة بالعقار	
✓	✓	مياه
✓	✓	كهرباء
✓	✓	اتصالات
✓	✓	الصرف الصحي
		كل خدمات البنى التحتية موجودة في جوار العقار موضوع التقييم متصلة به.



المخططات 1.123

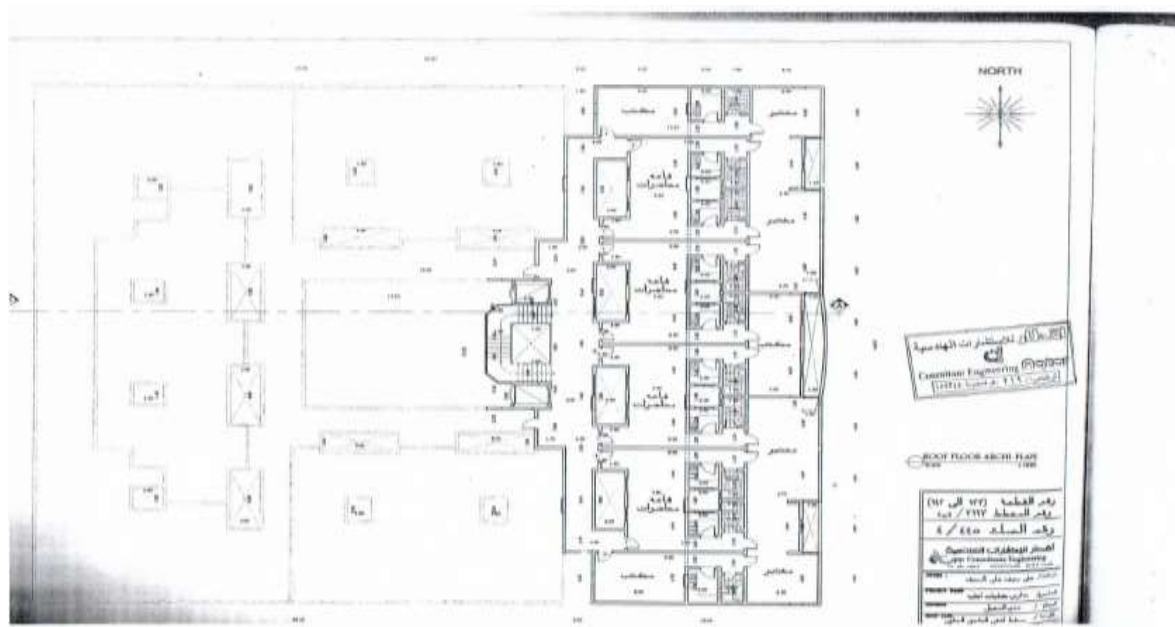
فيما يلي تخطيطات الطوابق المختلفة التي تم تقديمها بواسطة العميل:











1.124 الموقع

زودنا العميل بعقد إيجار يتعلق بحق التأجير للممتلكات موضوع البحث. العقد عبارة عن اتفاق بين الطرف الأول (خالد صالح الهذال) والطرف الثاني (مدارس روض الجنان). يتضمن العقد قيام الطرف الثاني بتأجير العقار المعني لمدة 10 سنوات ، بدءًا من 2018/05/17. يوضح الجدول التالي مدفوعات الإيجار السنوية المتعلقة بعقد التأجير للعقار الموضوعي:

الدفعات السنوية (رس)	السنة
2,500,000	1
2,500,000	2-2019
2,500,000	3
2,500,000	4
2,500,000	5
2,625,000	6
2,625,000	7
2,625,000	8
2,625,000	9
2,625,000	10
25,625,000	TOTAL

يقع العقار فى حى النخيل بمدينة الرياض مع إطلالة مباشرة على طريق الامير عبدالعزيز ابن نئين. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هى كما يلى:

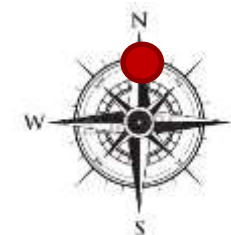


الجهة الشمالية:	الدائري الشمالي
الجهة الجنوبية:	طريق الامير عبدالعزيز ابن ثنين
الجهة الشرقية:	طريق سالم ابن مافل
الجهة الغربية:	طريق الملك خالد

المعالم المحيطة

- 1- السنة الاولى المشتركة (1.57 كلم)
- 2- مسكن الطلاب (1.89 كلم)
- 3- بولفار الرياض (2.01 كلم)
- 4- جامعة الملك سعود (2.58 كلم)
- 5- الهيئة العامة للإعلام المرئي والمسموع (2.98 كلم)

موقع العقار
بالنسبة الى وسط
المدينة



المصدر: مكعبات بيضاء وخراطط جوجل



1.126 صور العقار





1.127 المستندات المستلمة

لقد زدونا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي -----
عقد التاجير ✓	التخطيطات ✓	التصاميم -----
صور -----	عرض للعقار -----	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع -----	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	الدخل والادارات -----	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	اخرى -----	اخرى -----

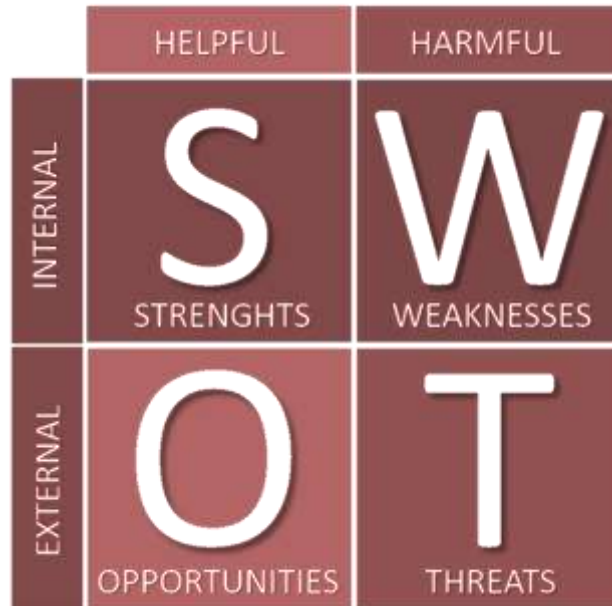
1.128 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل
- لم يتم اجراء أي معاينة هندسية للهيكل الانشائي الخاص بالعقار موضوع التقييم ان وجد
- لم يتم احتساب أي ضرائب او رسوم خاصة بالعقار موضوع التقييم او تسهيلات بنكية وقروض خاصة بالعقار في عملية التقييم.



1.129 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهل الوصول الى العقار	- العقار مفتوح من جهتين فقط
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار - العقار محاط بالمباني السكنية	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية



تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

1.130 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتببط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

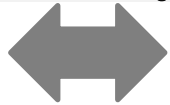
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





اداء القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019

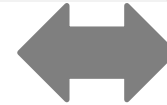


التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019

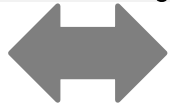


التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019

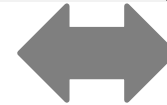


التوقعات المستقبلية

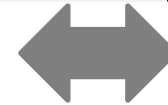


رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية





1.131 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	-----	-----	-----
معدلات الاشغال	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0

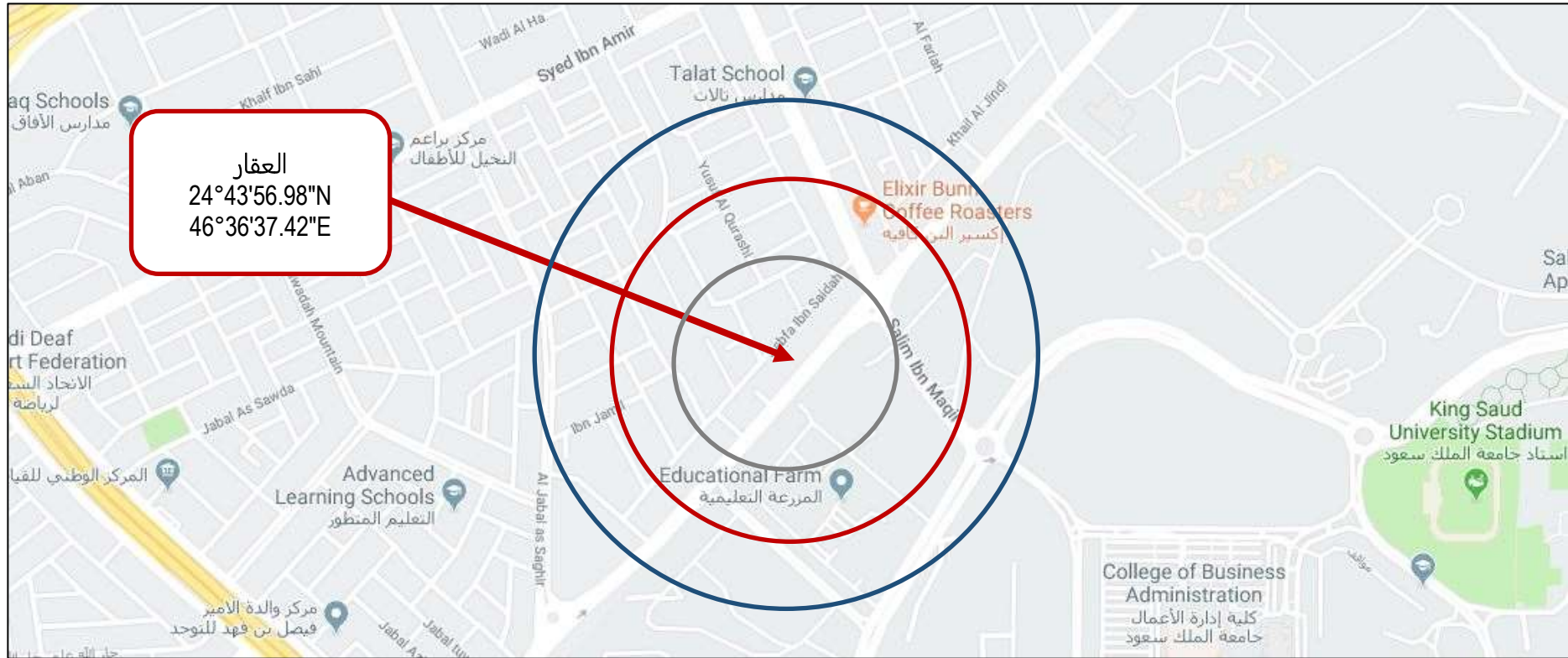
عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
الوصول الى العقار	-----	✓	-----	-----	-----
الموقع	-----	✓	-----	-----	-----
شكل الارض	-----	✓	-----	-----	-----
المرافق العامة - المنطقة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	08	0	0	0

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	-----	-----	✓	-----	-----
المهارات الادارية	-----	✓	-----	-----	-----
الحالة العامة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	3	0	0



1.132 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.



- دائرة البحث تشير الى المناطق المحيطة بالعقار بشكل مباشر
- دائرة البحث تشير الى المناطق المجاورة للعقار موضوع التقييم
- تغطية منطقة أوسع من البحث في حال عدم توفر معلومات في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم



1.133 التقييم بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم. ومن ثم يتم إضافة ربحية المالك على قيمة المبنى بعد الاهلاك. اما في حالة كون المبنى مازال تحت الانشاء، فان ربحية المالك تضاف بشكل نسبي وذلك استنادا على نسب الانتهاء في المشروع.

- ان تقديرنا للتكاليف الحالية لإنشاء مبنى مماثل للعقار موضع التقييم تستند على مستويات ومعدلات أسعار التكاليف في السوق في الوقت الراهن. علما ان حالة ونوعية المبنى والأداء الوظيفي للعقار ومكوناته سيكون لها تأثير مباشر في تقدير قيمة التكاليف. في التالي بعض الملاحظات الخاصة بتقدير هذه التكاليف:
- عند تقدير تكاليف الهيكل الانشائي، اخذنا بعين الاعتبار ان التكلفة الأكبر هي الموجودة في الاساسات والاعمدة الانشائية والقواعد الخاصة بالمبنى. ولذا فانه عند تقدير التكلفة الانشائية للمبنى يتم احتساب معدل التكلفة للأدوار السفلية (Basement) بمعدل 1.5 عند مقارنتها بالأدوار العلوية
 - تكاليف اعمال الالكتروميكانيك تشمل اعمال البنية التحتية للمبنى والخاصة بالكهرباء والصرف الصحي وشبكة المياه وتمديدات شبكة الاتصالات. كما ان تقديرات هذه التكاليف اخذت بعين الاعتبار كميات ونوعيات اعمال الالكتروميكانيك الأخرى مثل أنظمة الحرائق والسلامة وأنظمة المراقبة والأنظمة الذكية في المبنى والمساعد ومولدات الكهرباء وغيرها من العناصر في حال وجودها.
 - في حالة تقدير تكاليف الفرش الداخلي للمبنى وملحقاتها، فان ذلك يكون بناء على نوعية هذه الأصول
 - ان تكاليف تحسين الموقع المقدرة تشمل الانارة الخارجية والديكورات الخارجية واي عناصر أخرى موجودة في المحيط الخارجي للمبنى والتي سنقوم بمعاينتها حال وجودها
 - بالنسبة الى التكاليف الغير مباشرة والخاصة بالمشروع، فان ذلك يشمل جميع تكاليف الخدمات مثل خدمات التقييم والدراسات والتصاميم واستخراج الرخص واي خدمات استشارية أخرى قد يطلب توفرها لتنفيذ المشروع.
- الجدول التالي يوضح بعض متوسطات التكاليف الانشائية والمشباهة للمبنى موضوع التقييم والتي تم الحصول عليها وتقديرها بعد الاستعانة ببعض الخبراء الهندسيين وخبرائنا السابقة بهذا المجال.

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
3,000.00	SAR 2,300	SAR 6,900,000
مكونات المبنى		
الاجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
2,785.00	م ²	
7,127.35	م ²	
	9,912.35	
الأدوار السفلية		
الأدوار العلوية		
اجمالي مسطحات البناء		



تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
7,127.35	SAR 900	SAR 6,414,615	100%	SAR 6,414,615	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
7,127.35	SAR 500	SAR 3,563,675	100%	SAR 3,563,675	اعمال الالكتروميكانيك
7,127.35	SAR 600	SAR 4,276,410	100%	SAR 4,276,410	اعمال التشطيبات
7,127.35	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
7,127.35	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
3,000.00	SAR 100	SAR 300,000	100%	SAR 300,000	تحسينات الموقع
		SAR 14,554,700	100.00%	SAR 14,554,700	الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
2,785.00	SAR 1,350	SAR 3,759,750	100%	SAR 3,759,750	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
2,785.00	SAR 500	SAR 1,392,500	100%	SAR 1,392,500	اعمال الالكتروميكانيك
2,785.00	SAR 300	SAR 835,500	100%	SAR 835,500	اعمال التشطيبات
		SAR 5,987,750	100.00%	SAR 5,987,750	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 513,561	2.50%	SAR 20,542,450			تكاليف أولية للمشروع
SAR 205,425	1.00%	SAR 20,542,450			تكاليف التصميم
SAR 205,425	1.00%	SAR 20,542,450			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 513,561	2.50%	SAR 20,542,450			تكاليف الإدارة
SAR 513,561	2.50%	SAR 20,542,450			بتريات
SAR 0	0.00%	SAR 20,542,450			أخرى
SAR 1,951,532.75	9.50%				اجمالي التكلفة
	9,912.35	اجمالي مسطحات البناء		SAR 20,542,450	التكاليف المباشرة
	SAR 2,269	ر.س / م ²		SAR 1,951,532.75	التكاليف الغير مباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 22,493,982.75	اجمالي تكاليف الانشاءات
قيمة التطوير					
20.00%		صافي نسبة الاهلاك		SAR 22,493,983	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 17,995,186		التكلفة بعد الاهلاك			
				40	العمر الاقتصادي
100.00%		نسبة الإنجاز		2.50%	الاهلاك السنوي
20.0%		نسبة ربحية المالك			
				8	العمر الفعلي
				20.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 3,599,037		ربحية المالك		0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 21,594,223		اجمالي قيمة التطوير		20.00%	صافي نسبة الاهلاك
قيمة الأرض					
قيمة الأرض	قيمة التطوير	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية		
SAR 6,900,000	SAR 21,594,223	SAR 28,494,223	SAR 28,500,000		

TAQEEM LISCENCE NUMBER: 1210000474

سيدفع المستأجر جميع المصاريف التشغيلية والإدارية المتعلقة بالعقار موضوع التقييم.
العقار عبارة عن منشأة تعليمية ويعتبر من العقارات الخاصة، إذ لا يمكن تقييمها حسب أسعار السوق.

طريقة التقييم	القيمة (ر.س.)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (عقود)	31,250,000 ر.س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	28,500,000 ر.س	العقار بالكامل



1.136 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان راينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسملة الدخل حسب عقود الايجار هو كالتالي:

قيمة العقار: 31,250,000 ر.س
واحد وثلاثون مليوناً ومئتان وخمسون الفا ريال سعودي

معلومات العقار و التقييم

يوضح هذا القسم وصفاً كاملاً للأصل موضوع هذا التقرير و يحتوي على معلومات المستندات القانونية و الموقع و المكونات و الحالة و العديد من العناصر الأخرى

المحكمة العمالية



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES



1.137 وصف العقار

العقار موضوع التقرير هو مشروع مكتبي تشغله المحكمة العمالية ويقع في حي الصحافة بمدينة الرياض. وفقًا لنسخة من سند الملكية ورخصة البناء المقدمة من العميل ، تبلغ مساحة المشروع الإجمالية 3,300 متر مربع ، وتبلغ مساحة البناء الإجمالية 14,911.6 متر مربع وتتكون من دورين ، الدور الأرضي ، الميزانين ، 7 أدوار علوية وسور. وفقًا للمسح الميداني الذي قام به فريقنا لغرض التقييم ، يحتوي المشروع على شكل أرض منتظم ومفتوح من الشرق والغرب مع إطلالة مباشرة على شارع العليا من الجانب الغربي. يحيط بالعقار وحدات سكنية وتجارية حيث جميع مرافق البنية التحتية مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات السلكية واللاسلكية متوفرة في المناطق المحيطة ومتصلة بالموضوع الموضوع.



الأرض

استعمال الأرض	تجاري
عدد الشوارع المحيطة	3
الشكل العام للأرض	منتظم
اطلالة على شارع رئيسي	طريق انس بن مالك
اطلالة على شارع فرعي	طريق 92 وطريق 139
حالة الأرض	مبنية

خدمات البنية التحتية

المياه	متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار
الكهرباء	متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار
الصرف الصحي	متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار
الاتصالات	متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار

المبنى

وضعية المبنى	مبنى بالكامل
حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
الحالة العامة للمبنى	جيدة
مكونات المبنى	مكتب



1.138 صك الملكية

العقار موضوع التقييم مملوك بصك واحد حيث قام العميل بتزويدنا بصورة من هذا بالمعلومات التالية

المدينة
الحي
نوع الصك
رقم الصك
تاريخ الصك
قيمة الصك
تاريخ اخر معاملة
صادرة عن
مساحة الارض
رقم العقار
رقم البلك
رقم المخطط
المالك
نوع الملكية
حدود لمستند

الحد الشمالي
الحد الجنوبي
الحد الشرقي
الحد الغربي

الرياض
الصحافة
الكثروني
910184001373
1441/03/13
5,895,000 رس
1441/10/11
كاتب عدل الرياض
3,300
1144 ,1143 ,1335 ,1134
89
2413
شركة مجالات التطوير للعقارات
حرة

قطعة # 1145 , 1136
قطعة # 1142 , 1133
طريق عرض 15 متر
شارع العليا

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية الذي يفترض أنه صحيح وموثق. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد
لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم

ملاحظات



1.139 رخصة البناء والمباني

قام العميل بتزويدنا برخصة بناء خاصة بالعقار موضوع التقييم صادرة من امانة مدينة الرياض والتي تحتوي على تفاصيل سيرد ذكرها في الجزء من التقرير. العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى مكتبي شيد بالكامل.

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مساحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم			
نوع رخصة البناء	نوع العقار	رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
انتهااء صلاحية الرخصة			
تعديل مخططات مبنى مكتبي	11989/1435	1435/07/02	1438/07/02
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	خدمات	1	607.3
قبو ثاني	استقبال وتجاري	12	3,300
قبو اول	استقبال	1	3,300
ارضي	مسجد	1	380.2
دور اول	مطعم	1	996.5
دور ثاني	خدمات	1	1,058.45
دور ثالث	خدمات	1	1,058.45
دور سادس	سكني	14	1,064.4
دور سابع	سكني	1	1,029.4
دور رابع	درج ومساعد	1	1,058.45
دور خامس	خزانات	1	1,058.45
سور	غرفة كهرباء	1	158
مجموع مسطحات البناء			14,911.6

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مسطحات البناء
جديد	رخصة البناء	رخصة البناء
مبني بالكامل	رسومات المبنى	رسومات المبنى
قيد الانشاء	وثائق اخرى	وثائق اخرى
	معلومات شفوية	معلومات شفوية
	تقدير	تقدير



1.140 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

حالة الأرض الحالية	استخدام الأرض الحالي	مستوى الأرض الحالي	الملكيّات الحالية المحيطة
شاعرة	تجاري	مستوية	تجاري
مبنية	صناعي	شبه مدرج	صناعي
قيد الانشاء	سكني	جبل	سكني
منقبة	فندقي	وادي	زراعي
ارض طبيعية	متعدد الاستخدامات	مائل	متعدد الاستخدامات

كل خدمات البنى التحتية موجودة في جوار العقار موضوع التقييم متصلة به.

موصولة بالعقار



موجودة بالجوار



مياه
كهرباء
اتصالات
الصرف الصحي





1.141 الموقع

يقع العقار في حي الصحافة بمدينة الرياض مع إطلالة مباشرة على طريق صدقي. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



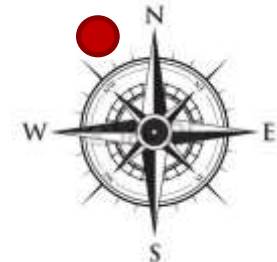
الوصول الى العقار موضوع التقييم

الجهة الشرقية: طريق غير مسمى
الجهة الغربية: طريق العليا

المعالم المحيطة

- 1- Rose Venue (0.4 Kilometres)
- 2- Public Notary Riyadh (0.45 Kilometres)
- 3- Wild Wings (0.5 Kilometres)
- 4- Fitness Time Plus (0.8 Kilometres)
- 5- Al Rajhi Bank (0.15 Kilometres)
- 6- Ministry of Justice (0.2 Kilometres)
- 7- Al Bandar Resort (0.2 Kilometres)
- 8- Doctor's Compound (0.3 Kilometres)
- 9- Tawuniya Insurance (0.9 Kilometres)
- 10- Public Transport Authority (1 Kilometres)

Location of the subject property according to the City Center



المصدر: مدعيات بيضاء وخرائط جوجل



1.142 عقد الايجار وأسعار السوق

يستخدم العقار موضوع التقييم (حسب العميل) بشكل رئيسي كمحكمة عمالية. بالإضافة إلى ذلك ، أبلغنا العميل بتفاصيل عقد الإيجار لوحدات المكتبية:

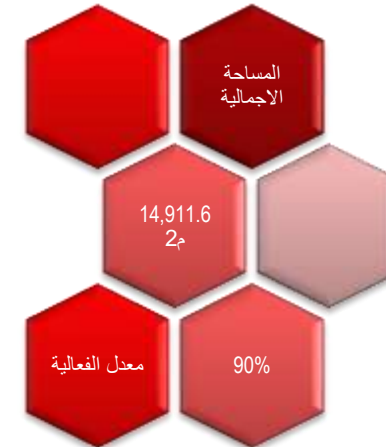
ملاحظة	2020	بيع التجزئة
تم توقيع العقد المؤجر حتى 6/2021 قابلة للتجديد لمدة 3 سنوات	6,000,000	الاجمالي
	6,000,000	

الوحدات المكتبية

ستضم وحدات المكاتب جميع المناطق القابلة للتأجير في المبنى ، وبما أننا لم نوفر صافي المساحة التأجيرية لهذه الادوار ، فإننا نقدر معدل الفعالية بنسبة 90 % على النحو التالي:

إجمالي المساحة المبنية: 14,911.6 متر مربع
 إجمالي المساحة المبنية (من دون القبو) 8,311.6
 معدل الفعالية: 90 %
 تقدر المساحة التأجيرية ب 7,480.44 متر مربع

وفقًا للعميل ، سيتم استئجار الوحدات المكتبية بمبلغ 6,000,000 ريال سعودي ، والتي إذا قمنا بتطبيق المساحة التأجيرية المقدرة، فإن الإيجار السنوي للمتر المربع سيكون 800 ريال سعودي / متر مربع. مقارنة بالسوق واستنادا إلى أبحاث السوق التي أجراها فريقنا ، فإن متوسط أسعار الإيجار لهذه الوحدات سيكون في المتوسط من 800 إلى 900 ريال سعودي / متر مربع. بناءً على ذلك ، سوف نستخدم أرقام الإيجار المقدمة إلينا من قبل العميل في تقييم العقار.







1.144 المستندات المستلمة

لقد زدونا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي -----
عقد التاجير ✓	التخطيطات -----	التصاميم -----
صور -----	عرض للعقار -----	خريطة الموقع -----
رابط الموقع -----	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	الدخل والأيرادات -----	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	الدخل والأيرادات -----	أخرى -----

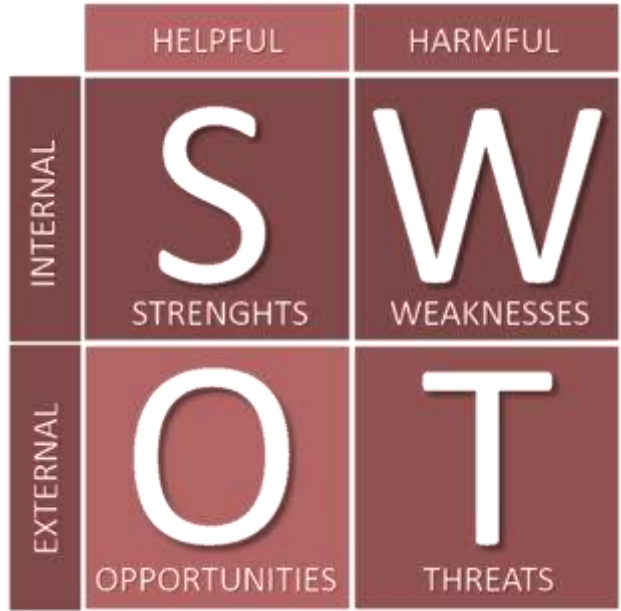
1.145 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل
- لم يتم اجراء أي معاينة هندسية للهيكل الانشائي الخاص بالعقار موضوع التقييم ان وجد
- لم يتم احتساب أي ضرائب او رسوم خاصة بالعقار موضوع التقييم او تسهيلات بنكية وقروض خاصة بالعقار في عملية التقييم.



1.146 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من جهتين - لدى العقار اطلالة مباشرة على الشارع العام - العقار مستأجر من قبل سلطة عامة	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- المبنى محاط بالكثير من المرافق	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية



تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

1.147 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

- مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
- مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
- مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





اداء القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب التشغيل لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية





1.148 تحليل المخاطر

تحليل القطاع	خطر مرتفع جدا(5) 25-30	خطر مرتفع(4) 19-24	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر حد ادنى(2) 8-12	خطر منخفض جدا(1) 1-6	عامل الخطر
درجة الخطورة - 17 نقطة خطر متوسط			✓			الاقتصاد العام
			✓			اداء القطاع الحالي
				✓		اداء القطاع المستقبلي
			✓			معدلات الاشغال
			✓			معدل العرض
			✓			معدل الطلب
	0	0	15	2	0	مجموع المخاطر

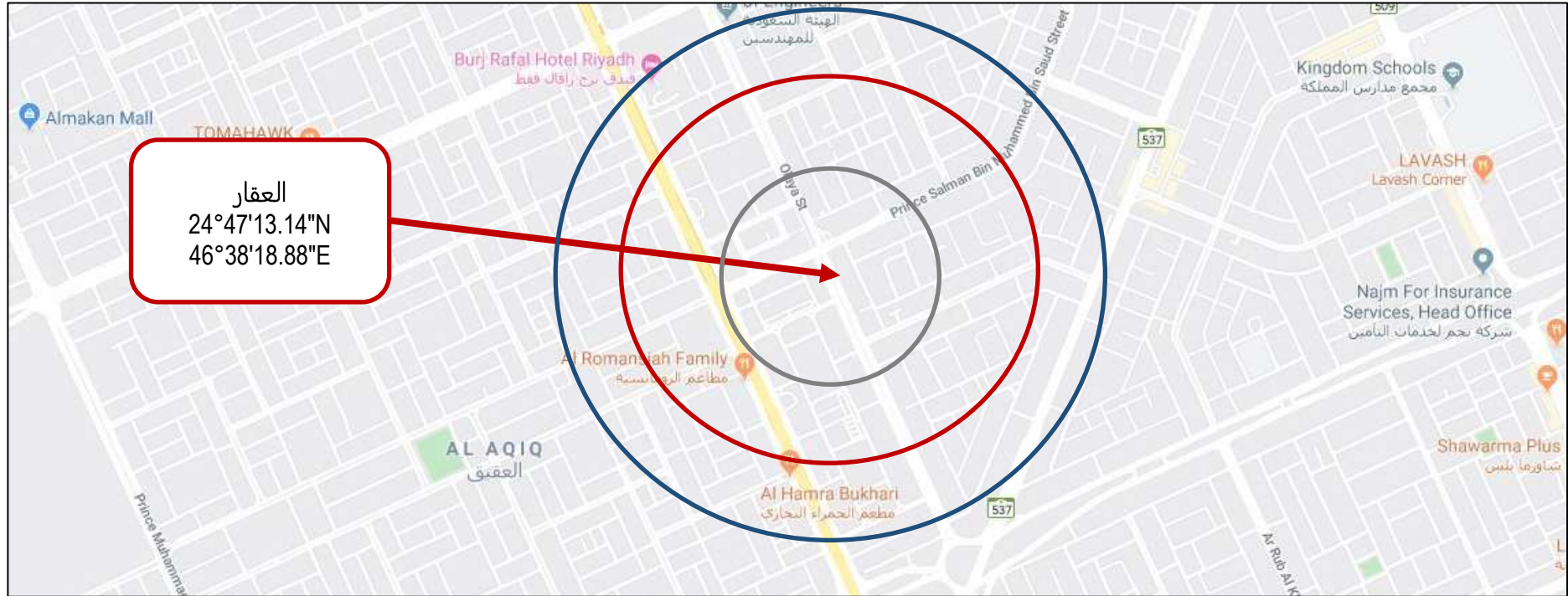
تحليل الارض	خطر مرتفع جدا(5) 25-30	خطر مرتفع(4) 19-24	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر حد ادنى(2) 8-12	خطر منخفض جدا(1) 1-6	عامل الخطر
درجة الخطورة - 8 نقطة خطر حد ادنى				✓		الوصول الى العقار
				✓		الموقع
				✓		شكل الارض
				✓		المرافق العامة - المنطقة
	0	0	0	8	0	مجموع المخاطر

تحليل العقار	خطر مرتفع جدا(5) 25-30	خطر مرتفع(4) 19-24	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر حد ادنى(2) 8-12	خطر منخفض جدا(1) 1-6	عامل الخطر
درجة الخطورة - 08 نقطة خطر حد ادنى				✓		المرافق ووسائل الراحة
			✓			المهارات الادارية
			✓			الحالة العامة
	0	0	6	2	0	مجموع المخاطر



1.149 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.



دائرة البحث تشير الى المناطق المحيطة بالعقار بشكل مباشر
 دائرة البحث تشير الى المناطق المجاورة للعقار موضوع التقييم
 تغطية منطقة أوسع من البحث في حال عدم توفر معلومات في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم



1.150 أسلوب المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة

خصائص المقارنات			
العينة الأولى	العينة الثانية	العقار موضوع التقييم	
معروض الصاحفة SAR 51,840,000	معروض الصاحفة SAR 48,000,000	----- الصاحفة -----	نوع العرض الحي
مسح ميداني 3,840.00	مسح ميداني 4,000.00	الصك 3,300.00	قيمة البيع مصدر المعلومة
SAR 13,500	SAR 12,000	-----	المساحة
3	3	2	ر.س / م2 عدد الشوارع

Adjustment Analysis					
العينة الأولى	العينة الثانية				
3,840.00	4,000.00	3,300.00	المساحة		
متوسط	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع		
جيد	متوسط	متوسط	الوصول للموقع		
40	40	40	عرض الشارع		
3	3	2	عدد الشوارع		
منتظم	منتظم	منتظم	شكل الأرض		
نعم	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي		
نعم	لا	-----	قابلية التفاوض		
-----	-----	-----	عوامل أخرى		
-15.00%	-5.00%		اجمالي نسب التعديلات		
-SAR 2,025.0	-SAR 600.0		اجمالي قيمة التعديلات		
SAR 11,475.0	SAR 11,400.0		السعر بعد التعديلات		

SAR 11,438	ر.س / م2
SAR 11,500	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار	
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض	
3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	ر.س / م2	
SAR 12,650.0	SAR 12,075.0	SAR 11,500.0	SAR 10,925.0	SAR 10,350.0	قيمة العقار	SAR 37,950,000
SAR 41,745,000	SAR 39,847,500	SAR 37,950,000	SAR 36,052,500	SAR 34,155,000		
		قيمة العقار				



1.151 التقييم بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم. ومن ثم يتم إضافة ربحية المالك على قيمة المبنى بعد الاهلاك. اما في حالة كون المبنى مازال تحت الانشاء، فان ربحية المالك تضاف بشكل نسبي وذلك استنادا على نسب الانتهاء في المشروع.

- ان تقديرنا للتكاليف الحالية لإنشاء مبنى مماثل للعقار موضع التقييم تستند على مستويات ومعدلات أسعار التكاليف في السوق في الوقت الراهن. علما ان حالة ونوعية المبنى والأداء الوظيفي للعقار ومكوناته سيكون لها تأثير مباشر في تقدير قيمة التكاليف. في التالي بعض الملاحظات الخاصة بتقدير هذه التكاليف:
- عند تقدير تكاليف الهيكل الانشائي، اخذنا بعين الاعتبار ان التكلفة الأكبر هي الموجودة في الاساسات والاعمدة الانشائية والقواعد الخاصة بالمبنى. ولذا فانه عند تقدير التكلفة الانشائية للمبنى يتم احتساب معدل التكلفة للأدوار السفلية (Basement) بمعدل 1.5 عند مقارنتها بالأدوار العلوية
 - تكاليف اعمال الالكتروميكانيك تشمل اعمال البنية التحتية للمبنى والخاصة بالكهرباء والصرف الصحي وشبكة المياه وتمديدات شبكة الاتصالات. كما ان تقديرات هذه التكاليف اخذت بعين الاعتبار كميات ونوعيات اعمال الالكتروميكانيك الأخرى مثل أنظمة الحرائق والسلامة وأنظمة المراقبة والأنظمة الذكية في المبنى والمصاعد ومولدات الكهرباء وغيرها من العناصر في حال وجودها.
 - في حالة تقدير تكاليف الفرش الداخلي للمبنى وملحقاتها، فان ذلك يكون بناء على نوعية هذه الأصول
 - ان تكاليف تحسين الموقع المقدرة تشمل الانارة الخارجية والديكورات الخارجية واي عناصر أخرى موجودة في المحيط الخارجي للمبنى والتي سنقوم بمعاينتها حال وجودها
 - بالنسبة الى التكاليف الغير مباشرة والخاصة بالمشروع، فان ذلك يشمل جميع تكاليف الخدمات مثل خدمات التقييم والدراسات والتصاميم واستخراج الرخص واي خدمات استشارية أخرى قد يطلب توفرها لتنفيذ المشروع.
- الجدول التالي يوضح بعض متوسطات التكاليف الانشائية والمشابهة للمبنى موضوع التقييم والتي تم الحصول عليها وتقديرها بعد الاستعانة ببعض الخبراء الهندسيين وخبرائنا السابقة بهذا المجال.

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
3,300.00	SAR 11,500	SAR 37,950,000
مكونات المبنى		
الأدوار السفلية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	6,600.00
الأدوار العلوية	م ²	8,311.60
اجمالي مسطحات البناء	14,911.60	



تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
8,311.60	SAR 1,000	SAR 8,311,600	100%	SAR 8,311,600	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
8,311.60	SAR 350	SAR 2,909,060	100%	SAR 2,909,060	اعمال الالكتروميكانيك
8,311.60	SAR 700	SAR 5,818,120	100%	SAR 5,818,120	اعمال التشطيبات
8,311.60	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
8,311.60	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
3,300.00	SAR 120	SAR 396,000	100%	SAR 396,000	تحسينات الموقع
SAR 17,434,780					الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
6,600.00	SAR 1,500	SAR 9,900,000	100%	SAR 9,900,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
6,600.00	SAR 300	SAR 1,980,000	100%	SAR 1,980,000	اعمال الالكتروميكانيك
6,600.00	SAR 450	SAR 2,970,000	100%	SAR 2,970,000	اعمال التشطيبات
SAR 14,850,000					الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة	
SAR 32,285	0.10%	SAR 32,284,780		SAR 32,285	تكاليف أولية للمشروع
SAR 161,424	0.50%	SAR 32,284,780		SAR 161,424	تكاليف التصميم
SAR 322,848	1.00%	SAR 32,284,780		SAR 322,848	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 1,614,239	5.00%	SAR 32,284,780		SAR 1,614,239	تكاليف الإدارة
SAR 1,614,239	5.00%	SAR 32,284,780		SAR 1,614,239	تقنيات
SAR 0	0.00%	SAR 32,284,780		SAR 0	أخرى
SAR 3,745,034.48					اجمالي التكلفة
14,911.60					اجمالي مسطحات البناء
SAR 2,416					ر.س / م ²
100.0%					نسبة الإنجاز للمبنى
SAR 36,029,814.48					التكاليف الغير مباشرة
SAR 36,029,814					اجمالي تكاليف التطوير
قيمة التطوير					
8.57%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 36,029,814			
SAR 32,941,545	التكلفة بعد الاهلاك				
100.00%	نسبة الإنجاز	35			العمر الاقتصادي
20.0%	نسبة ربحية المالك	2.86%			الاهلاك السنوي
		3			العمر الفعلي
		8.57%			اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 6,588,309	ربحية المالك	0.00%			نسب التحسين والاضفاء
SAR 39,529,854	اجمالي قيمة التطوير	8.57%			صافي نسبة الاهلاك
قيمة الأرض					
قيمة الأرض	قيمة الأرض	قيمة الأرض	قيمة الأرض	قيمة الأرض	قيمة الأرض
SAR 77,480,000	SAR 77,479,854	SAR 37,950,000	SAR 39,529,854		



1.152 التقييم بطريقة رسملة الدخل

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		نوع الوحدة
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	رس / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	
SAR 6,000,000		العقار مؤجر بالكامل الى مستاجر واحد			
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	
SAR 6,000,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف			الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
0.00%	أخرى	الصيانة	0.00%	0.00%	
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 6,000,000	0.00%	SAR 6,000,000			
SAR 0	0.00%	SAR 0			
SAR 0	0.00%	SAR 0			
SAR 6,000,000	الإجمالي				
SAR 6,000,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
SAR 0					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 6,000,000.00					صافي الدخل التشغيلي
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	قيمة العقار	معدل الرسملة	نوع الوحدة		
77,420,000.00 SAR	77,419,354.84 SAR	7.75%			

1.153 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل	رس 77,420,000	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	رس 77,480,000	العقار بالكامل



1.154 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان راينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسمة الدخل هو كاتالي:

قيمة العقار: 77,420,000 ر.س
سبعة وسبعون مليوناً وأربعمائة وعشرون الفا ريال سعودي

معلومات العقار و التقييم

يوضح هذا القسم وصفاً كاملاً للأصل موضوع هذا التقرير و يحتوي على معلومات المستندات القانونية و الموقع و المكونات و الحالة و العديد من العناصر الأخرى

عابر الياسمين



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES



1.155 وصف العقار

العقار موضوع التقرير هو مشروع فنجقي و مشروع تجزئة (عابر البسمين) يقع في حي البسمين بمدينة الرياض. وفقًا لنسخة من سند الملكية ورخصة البناء المقدمة من العميل ، تبلغ مساحة المشروع الإجمالية 3,640 متر مربع ، وتبلغ مساحة البناء الإجمالية 8,597.45 متر مربع يتكون من قبو ، الدور الأرضي ، الميزانين ، دور اول، ملحق وسور. وفقًا للمسح الميداني الذي قام به فريقنا لغرض التقييم ، يحتوي المشروع على شكل أرض منتظم ومفتوح من الشمال، الجنوب والغرب مع إطلالة مباشرة على شارع انس ابن مالك من الجانب الشمالية. يحيط بالعقار وحدات سكنية وتجارية حيث جميع مرافق البنية التحتية مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات السلكية واللاسلكية متوفرة في المناطق المحيطة ومتصلة بالموضوع الموضوع.



الأرض

تجاري	استعمال الأرض
3	عدد الشوارع المحيطة
منتظم	الشكل العام للأرض
طريق انس بن مالك	اطلالة على شارع رئيسي
طريق 92 وطريق 139	اطلالة على شارع فرعي
مبنية	حالة الأرض

خدمات البنية التحتية

متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار	المياه
متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار	الكهرباء
متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار	الصرف الصحي
متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار	الاتصالات

المبنى

مبنى بالكامل	وضعية المبنى
جيدة	حالة الواجهات الخارجية للمبنى
جيدة	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى
جيدة	الحالة العامة للمبنى
جيدة	مكونات المبنى



1.156 صك الملكية

العقار موضوع التقييم مملوك بصك واحد حيث قام العميل بتزويدنا بصورة من هذا بالمعلومات التالية

المدينة
الحي
نوع الصك
رقم الصك
تاريخ الصك
قيمة الصك
تاريخ اخر معاملة
صادرة عن
مساحة الارض
رقم العقار
رقم البلك
رقم المخطط
المالك
نوع الملكية
حدود لمستند

الحد الشمالي
الحد الجنوبي
الحد الشرقي
الحد الغربي

الرياض
الياسمين
الكثروني
310184001372
1441/03/13
34,900,000 رس
1441/03/13
كاتب عدل الرياض
3,640
1157 ,1156 ,1155 ,1154
1285
1637/ك
شركة مجالات التطوير للعقارات
ملكية حرة

طريق انس ابن مالك (60 متر)
طريق # 92 (14 متر)
ملكية خاصة
طريق # 139 (20 متر)

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية الذي يفترض أنه صحيح وموثق. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد
لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم

ملاحظات

1.157 رخصة البناء والمباني

قام العميل بتزويدنا برخصة بناء خاصة بالعقار موضوع التقييم صادرة من امانة مدينة الرياض والتي تحتوي على تفاصيل سيرد ذكرها في الجزء من التقرير. العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى متعدد الاستخدامات شيد بالكامل.

العقار موضوع التقييم			
تعديل مخططات		نوع رخصة البناء	
فندق ومعارض		نوع العقار	
10925/1435		رقم رخصة البناء	
1435/06/17		تاريخ رخصة البناء	
1438/06/17		انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	استقبال	0	2,348.96
ميزانين	معارض	0	788.74
ارضي	استقبال	0	432.4
ترضي تجاري	معارض	7	1,729.6
دور اول	غرف فندقة	34	2,198.5
مرفق	غرف فندقة	11	1,099.25
سور	سور	1	156.25
مجموع مسطحات البناء			8,597.45

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

مصدر مسطحات البناء		العمر الفعلي للعقار		حالة العقار	
✓	رخصة البناء	✓	رخصة البناء	-----	جديد
-----	رسومات المبنى	-----	رسومات المبنى	✓	مبني بالكامل
-----	وثائق اخرى	-----	وثائق اخرى	-----	غير الانشاء
-----	معلومات شفوية	-----	معلومات شفوية		
-----	تقدير	-----	تقدير		



1.158 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

حالة الأرض الحالية	استخدام الأرض الحالي	مستوى الأرض الحالي	الملكيّات الحالية المحيطة
شاعرة	تجاري	مستوية	تجاري
مبنية	صناعي	شبه مدرج	صناعي
قيد الانشاء	سكني	جبل	سكني
منقبة	فندقي	وادي	زراعي
ارض طبيعية	متعدد الاستخدامات	مائل	متعدد الاستخدامات

كل خدمات البنى التحتية موجودة في جوار العقار موضوع التقييم متصلة به.

موصولة بالعقار



موجودة بالجوار



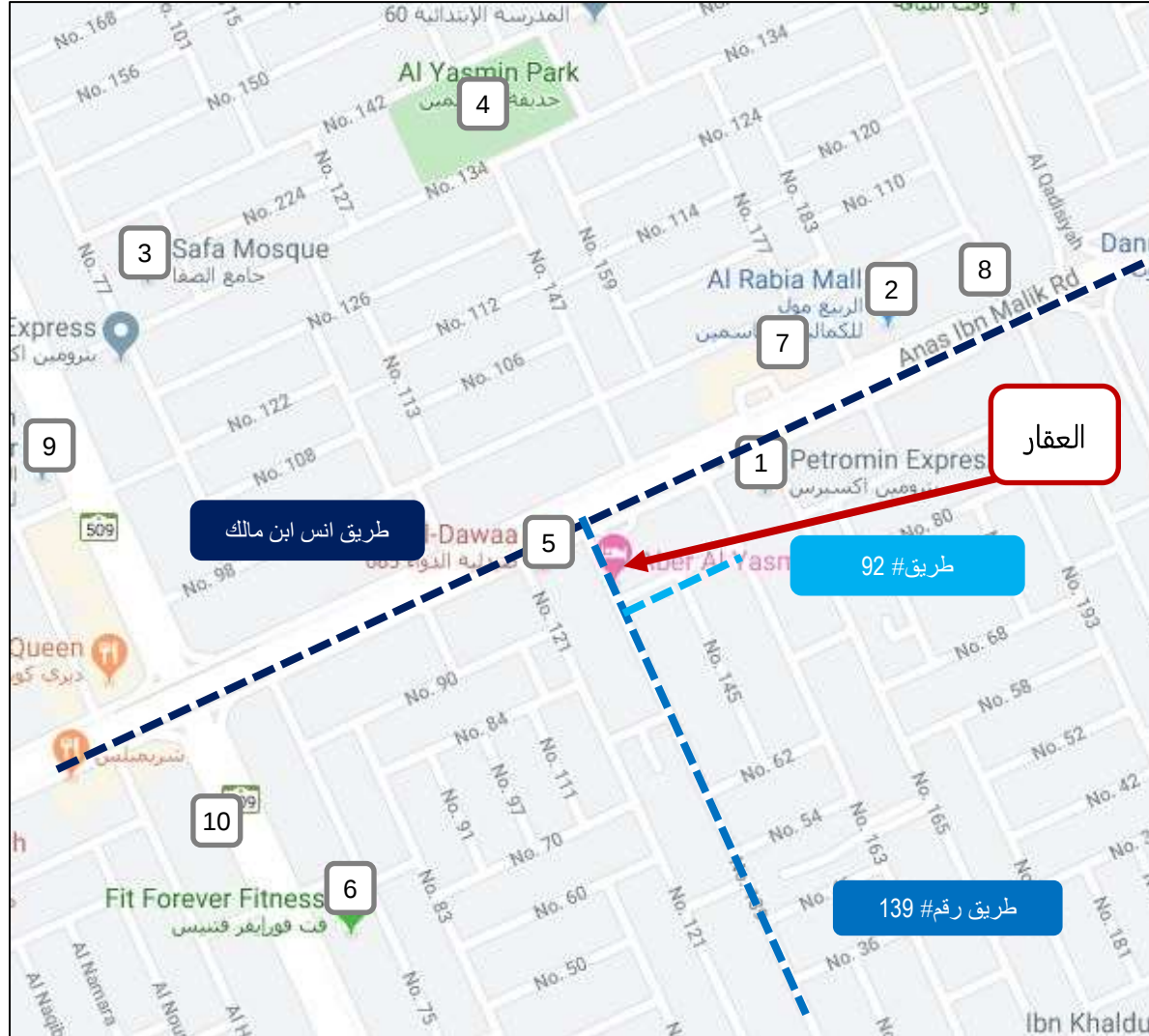
مياه
كهرباء
اتصالات
الصرف الصحي





1.159 الموقع

يقع العقار في حي الياسمين بمدينة الرياض مع إطلالة مباشرة على طريق انس ابن مالك. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



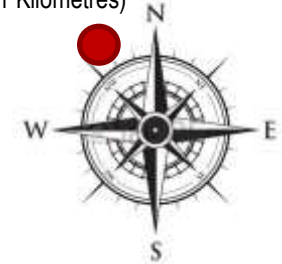
الوصول الى العقار موضوع التقييم

الجهة الشمالية:	طريق انس ابن مالك
الجهة الجنوبية:	طريق # 92
الجهة الغربية:	طريق # 139

المعالم المحيطة

- 1- Rose Venue (0.4 Kilometres)
- 2- Public Notary Riyadh (0.45 Kilometres)
- 3- Wild Wings (0.5 Kilometres)
- 4- Fitness Time Plus (0.8 Kilometres)
- 5- Al Rajhi Bank (0.15 Kilometres)
- 6- Ministry of Justice (0.2 Kilometres)
- 7- Al Bandar Resort (0.2 Kilometres)
- 8- Doctor's Compound (0.3 Kilometres)
- 9- Tawuniya Insurance (0.9 Kilometres)
- 10- Public Transport Authority (1 Kilometres)

Location of the subject property according to the City Center



المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل



1.160 عقد الايجار وأسعار السوق

يستخدم العقار موضوع التقييم (حسب العميل) بشكل رئيسي كفندق وتجزئة. بالإضافة إلى ذلك ، أبلغنا العميل بتفاصيل عقد الإيجار:

ملاحظات	2034	2029	2023	2020	
سيتم توقيع العقد المؤجر حتى عام 2025 على أساس التجديد	1,452,000	1,452,000	1,320,000	1,200,000	تجزئة
تم التعاقد مع العقد حتى عام 2034	2,662,000	2,662,000	2,420,000	2,200,000	فندق
	4,114,000	4,114,000	3,740,000	3,400,000	اجمالي

وحدات التجزئة

ستضم وحدات التجزئة جميع المساحات القابلة للتأجير في الدور الأرضي والميزانين ، وبما أننا لم نوفر صافي المساحة التأجيرية لهذه الادوار ، فإننا نقدر معدل الفعالية بنسبة 90 ٪ على النحو التالي:

الدور الأرضي	2,162 م
الميزانين	788.74 م
اجمالي التجزئة	2,950.74
معدل الفعالية:	90 ٪
تقدر المساحة التأجيرية ب	2,655.67 متر مربع

وفقاً للعميل ، سيتم استئجار وحدات التجزئة بمبلغ 1,200,000 ريال سعودي ، والتي إذا قمنا بتطبيق المساحة التأجيرية المقدرة، فإن الإيجار السنوي للمتر المربع سيكون 452 ريال سعودي / متر مربع. مقارنة بالسوق واستنادا إلى أبحاث السوق التي أجراها فريقنا ، فإن متوسط أسعار الإيجار لهذه الوحدات سيكون في المتوسط من 440 إلى 550 ريال سعودي / متر مربع. بناءً على ذلك ، سوف نستخدم أرقام الإيجار المقدمة إلينا من قبل العميل في تقييم العقار.

الوحدات الفندقية

وفقاً للعميل ، سيتم تأجير الملاحق الأولى والعليا لمتشغل ضيافة بدون مسؤولية على العميل فيما يتعلق بالأثاث والديكور. لذلك ، ومن أجل مقارنة مبلغ التأجير بأسعار السوق ، سنفترض أن مساحات التأجير هذه مستأجرة كمساحات مكتبية. ستضم وحدات المكاتب جميع المناطق القابلة للتأجير في الدور الأول والمرفقات العليا ، وبما أننا لم يتم اعلامنا بصافي المساحات التأجيرية لهذه الادوار ، فإننا نقدر معدل الفعالية بنسبة 85 ٪ على النحو التالي:

الدور الاول	2,198.5 م
الميزانين	1,099.25 م
اجمالي التجزئة	3,297.75
معدل الفعالية:	85 ٪
تقدر المساحة التأجيرية ب	2,803.1 متر مربع



وفقاً للعميل ، سيتم استئجار وحدات الفندقية مقابل 2,200,000 ريال سعودي سنوياً ، والتي إذا قمنا بتطبيق المساحات التأجيرية المقدرة ، فإن الإيجار السنوي للمتر المربع سيكون 785 ريال سعودي / متر مربع. مقارنة بالسوق واستناداً إلى أبحاث السوق التي أجراها فريقنا ، فإن متوسط أسعار الإيجار لهذه الوحدات (بما في ذلك الميزانين) سيكون في المتوسط من 770 إلى 820 ريال سعودي / متر مربع. بناءً على ذلك ، سوف نستخدم أرقام الإيجار المقدمة إلينا من قبل العميل في تقييم العقار.

1.161 صور العقار





1.162 المستندات المستلمة

لقد زدونا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي -----
عقد التاجير ✓	التخطيطات -----	التصاميم -----
صور -----	عرض للعقار -----	خريطة الموقع -----
رابط الموقع -----	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	الدخل والإيرادات -----	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	الدخل والإيرادات -----	أخرى -----

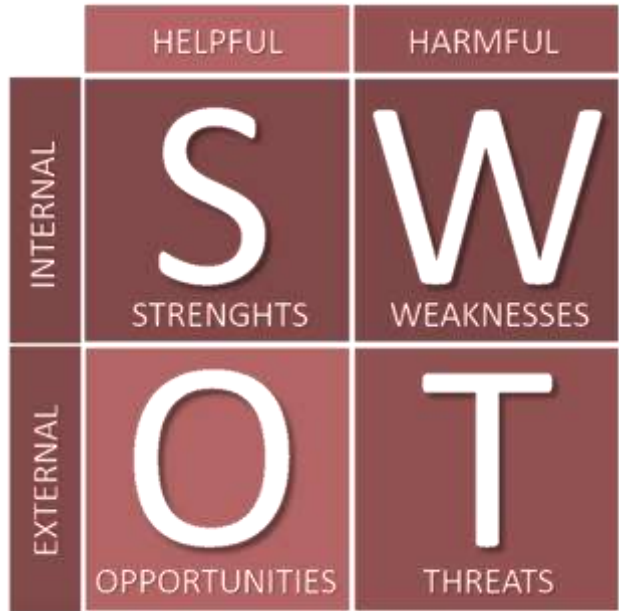
1.163 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل
- لم يتم اجراء أي معاينة هندسية للهيكل الانشائي الخاص بالعقار موضوع التقييم ان وجد
- لم يتم احتساب أي ضرائب او رسوم خاصة بالعقار موضوع التقييم او تسهيلات بنكية وقروض خاصة بالعقار في عملية التقييم.



1.164 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من 3 جهات - لدى العقار اطلالة مباشرة على الشارع العام -	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية



تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وإنما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

1.165 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

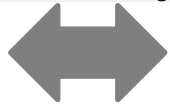
- مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
- مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
- مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





اداء القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019

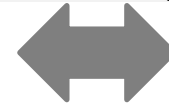


التوقعات المستقبلية

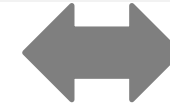


استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية

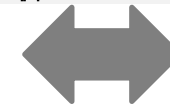


الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019

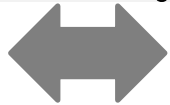


التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019

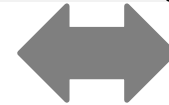


التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية





1.166 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
الاقتصاد العام			✓		
اداء القطاع الحالي			✓		
اداء القطاع المستقبلي		✓			
معدلات الاشغال			✓		
معدل العرض			✓		
معدل الطلب			✓		
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0

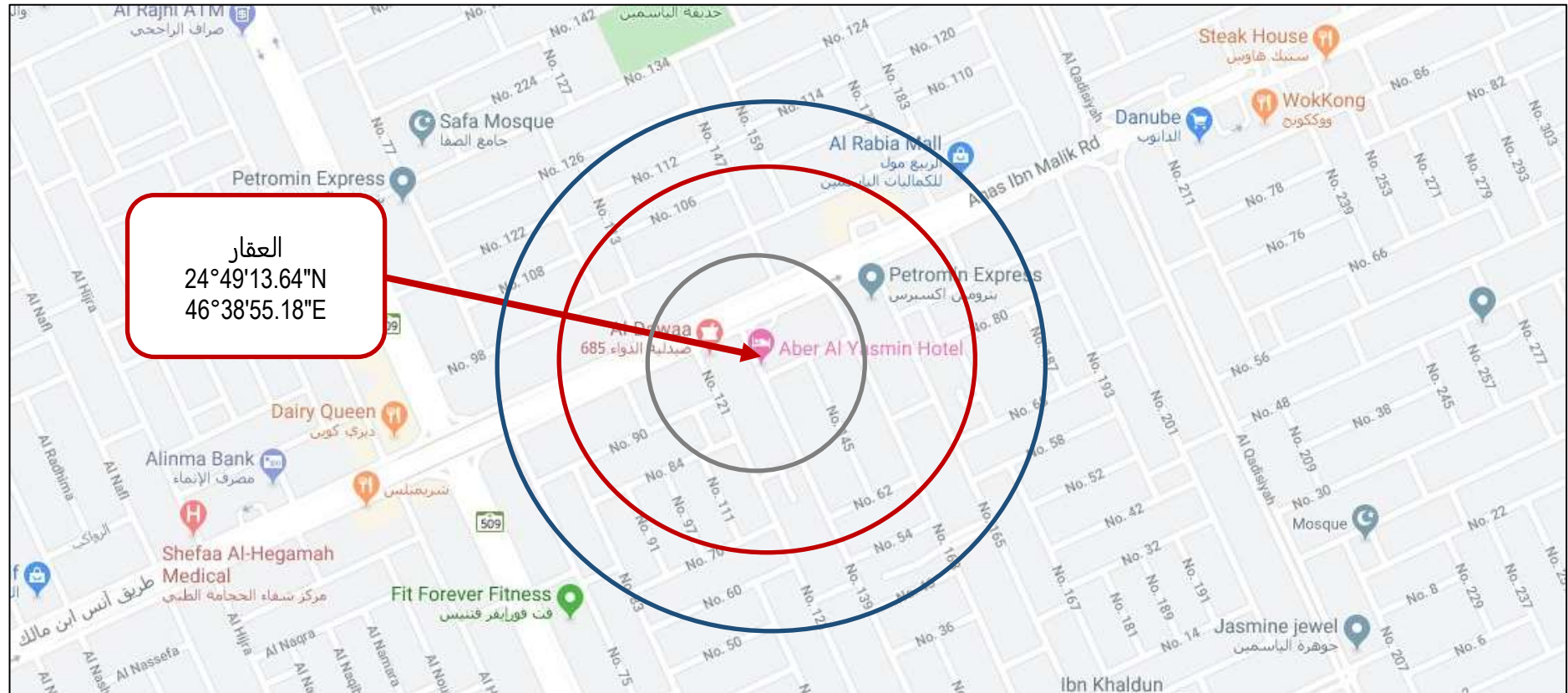
عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
الوصول الى العقار		✓			
الموقع			✓		
شكل الارض		✓			
المرافق العامة - المنطقة			✓		
مجموع المخاطر	0	4	6	0	0

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة			✓		
المهارات الادارية			✓		
الحالة العامة			✓		
مجموع المخاطر	0	0	9	0	0



1.167 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمرسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.



دائرة البحث تشير الى المناطق المحيطة بالعقار بشكل مباشر
 دائرة البحث تشير الى المنطقة المجاورة للعقار موضوع التقييم
 تغطية منطقة أوسع من البحث في حال عدم توفر معلومات في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم





1.168 أسلوب المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة

خصائص المقارنات			
العينة الأولى	العينة الثانية	العقار موضوع التقييم	
معروض الياسمين SAR 50,050,000	معروض الياسمين SAR 10,500,000	-----	نوع العرض
مسح ميداني 7,700.00	مسح ميداني 1,750.00	-----	الحج
SAR 6,500	SAR 6,000	-----	قيمة البيع
4	3	-----	مصدر المعلومة
		-----	المساحة
		-----	ر.س / م2
		-----	عدد الشوارع

Adjustment Analysis					
العينة الأولى	العينة الثانية				
5.00%	0.00%	3,640.00	1,750.00	0.00%	المساحة
0.00%	متوسط	متوسط	متوسط	0.00%	جاذبية الموقع
-5.00%	متوسط	جيد	متوسط	0.00%	الوصول للموقع
0.00%	60	60	60	0.00%	عرض الشارع
-5.00%	3	4	3	0.00%	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	منتظم	منتظم	0.00%	شكل الأرض
0.00%	نعم	نعم	نعم	0.00%	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	نعم	لا	-----	-5.00%	قابلية التفاوض
0.00%	-----	-----	-----	0.00%	عوامل أخرى
-5.00%	-5.00%				اجمالي نسب التعديلات
-SAR 300.0	-SAR 325.0				اجمالي قيمة التعديلات
SAR 5,700.0	SAR 6,175.0				السعر بعد التعديلات
		SAR 5,938			ر.س / م2
		SAR 6,000			قيمة تقريبية

تحليل حساسية					مساحة الأرض ر.س / م2 قيمة العقار	قيمة العقار SAR 21,840,000
10%	5%	0%	-5%	-10%		
3,640	3,640	3,640	3,640	3,640		
SAR 6,600.0	SAR 6,300.0	SAR 6,000.0	SAR 5,700.0	SAR 5,400.0		
SAR 24,024,000	SAR 22,932,000	SAR 21,840,000	SAR 20,748,000	SAR 19,656,000		
		قيمة العقار				



1.169 التقييم بأسلوب التكلفة

طريقة التكلفة تعتمد أسلوب تقييم العقار على أساس انه أصليين منفصلين. حيث يتم تقييم الأرض باستخدام أسلوب المقارنات ويقيم المبنى بطريقة اهلاك التكلفة البديلة. حيث انه بعد تقدير تكلفة المبنى على أساس الوقت الراهن، يتم الاخذ بعين الاعتبار العمر الفعلي والعمر الاقتصادي للعقار وذلك لتطبيق معدل الاهلاك المناسب ليعكس الحالة العمرية والحالة العامة للمبنى في زمن التقييم. ومن ثم يتم إضافة ربحية المالك على قيمة المبنى بعد الاهلاك. اما في حالة كون المبنى مازال تحت الانشاء، فان ربحية المالك تضاف بشكل نسبي وذلك استنادا على نسب الانتهاء في المشروع.

- ان تقديرنا للتكاليف الحالية لإنشاء مبنى مماثل للعقار موضع التقييم تستند على مستويات ومعدلات أسعار التكاليف في السوق في الوقت الراهن. علما ان حالة ونوعية المبنى والأداء الوظيفي للعقار ومكوناته سيكون لها تأثير مباشر في تقدير قيمة التكاليف. في التالي بعض الملاحظات الخاصة بتقدير هذه التكاليف:
- عند تقدير تكاليف الهيكل الانشائي، اخذنا بعين الاعتبار ان التكلفة الأكبر هي الموجودة في الاساسات والاعمدة الانشائية والقواعد الخاصة بالمبنى. ولذا فانه عند تقدير التكلفة الانشائية للمبنى يتم احتساب معدل التكلفة للأدوار السفلية (Basement) بمعدل 1.5 عند مقارنتها بالأدوار العلوية
 - تكاليف اعمال الالكتروميكانيك تشمل اعمال البنية التحتية للمبنى والخاصة بالكهرباء والصرف الصحي وشبكة المياه وتمديدات شبكة الاتصالات. كما ان تقديرات هذه التكاليف اخذت بعين الاعتبار كميات ونوعيات اعمال الالكتروميكانيك الأخرى مثل أنظمة الحرائق والسلامة وأنظمة المراقبة والأنظمة الذكية في المبنى والمصاعد ومولدات الكهرباء وغيرها من العناصر في حال وجودها.
 - في حالة تقدير تكاليف الفرش الداخلي للمبنى وملحقاتها، فان ذلك يكون بناء على نوعية هذه الأصول
 - ان تكاليف تحسين الموقع المقدرة تشمل الانارة الخارجية والديكورات الخارجية واي عناصر أخرى موجودة في المحيط الخارجي للمبنى والتي سنقوم بمعاينتها حال وجودها
 - بالنسبة الى التكاليف الغير مباشرة والخاصة بالمشروع، فان ذلك يشمل جميع تكاليف الخدمات مثل خدمات التقييم والدراسات والتصاميم واستخراج الرخص واي خدمات استشارية أخرى قد يطلب توفرها لتنفيذ المشروع.
- الجدول التالي يوضح بعض متوسطات التكاليف الانشائية والمشابهة للمبنى موضوع التقييم والتي تم الحصول عليها وتقديرها بعد الاستعانة ببعض الخبراء الهندسيين وخبرتنا السابقة بهذا المجال.

الأرض		
مساحة الأرض	رس / م ²	اجمالي القيمة
3,640.00	SAR 6,000	SAR 21,840,000
مكونات المبنى		
الأدوار السفلية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	2,348.96
الأدوار العلوية	م ²	6,248.49
اجمالي مسطحات البناء	8,597.45	



تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	رس / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
6,248.49	SAR 900	SAR 5,623,641	100%	SAR 5,623,641	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
6,248.49	SAR 300	SAR 1,874,547	100%	SAR 1,874,547	اعمال الالكتروميكانيك
6,248.49	SAR 650	SAR 4,061,519	100%	SAR 4,061,519	اعمال التشطيبات
6,248.49	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
6,248.49	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
3,640.00	SAR 120	SAR 436,800	100%	SAR 436,800	تحسينات الموقع
		SAR 11,996,507	100.00%	SAR 11,996,507	الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	رس / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
2,348.96	SAR 1,350	SAR 3,171,096	100%	SAR 3,171,096	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
2,348.96	SAR 250	SAR 587,240	100%	SAR 587,240	اعمال الالكتروميكانيك
2,348.96	SAR 400	SAR 939,584	100%	SAR 939,584	اعمال التشطيبات
		SAR 4,697,920	100.00%	SAR 4,697,920	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 16,694	0.10%	SAR 16,694,427			تكاليف أولية للمشروع
SAR 83,472	0.50%	SAR 16,694,427			تكاليف التصميم
SAR 166,944	1.00%	SAR 16,694,427			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 834,721	5.00%	SAR 16,694,427			تكاليف الإدارة
SAR 834,721	5.00%	SAR 16,694,427			تثريات
SAR 0	0.00%	SAR 16,694,427			أخرى
SAR 1,936,553.47	11.60%				اجمالي التكلفة
	8,597.45	اجمالي مسطحات البناء		SAR 16,694,427	التكاليف المباشرة
	SAR 2,167	رس / م ²		SAR 1,936,553.47	التكاليف الغير مباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 18,630,979.97	اجمالي تكاليف الانشاءات
قيمة التطوير					
8.57%		صافي نسبة الاهلاك		SAR 18,630,980	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 17,034,039		التكلفة بعد الاهلاك			
				35	العمر الاقتصادي
100.00%		نسبة الإنجاز		2.86%	الاهلاك السنوي
20.0%		نسبة ربحية المالك			
				3	العمر الفعلي
				8.57%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 3,406,808		ربحية المالك		0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 20,440,847		اجمالي قيمة التطوير		8.57%	صافي نسبة الاهلاك
قيمة الأرض					
قيمة الأرض	قيمة التطوير	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية		
SAR 21,840,000	SAR 20,440,847	SAR 42,280,847	SAR 42,280,000		



1.170 التقييم بطريقة رسملة الدخل

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
تجزئة					SAR 1,200,000
فندق					SAR 2,200,000
					SAR 0
		اجمالي الإيرادات SAR 3,400,000			
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
تجزئة	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%
فندق	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
تجزئة	SAR 1,200,000	2.50%	SAR 1,170,000		
فندق	SAR 2,200,000	2.50%	SAR 2,145,000		
	SAR 0	0.00%	SAR 0		
		الإجمالي SAR 3,315,000			
		SAR 3,400,000			
		-SAR 85,000			
		SAR 3,315,000.00			
		اجمالي الإيرادات للمشروع			
		اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة			
		صافي الدخل التشغيلي			
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 3,315,000.00	7.50%	44,200,000.00 SAR	44,200,000.00 SAR	44,200,000.00 SAR	

يتم تأجير العقار موضوع التقييم لمستأجرين متعددين. استندت الأسعار المستخدمة لكل أنواع الوحدات إلى عقد التأجير المقدم للممتلكات الخاضعة. بالنسبة لسعر تكلفة التشغيل ، الذي يدفعه المستأجر ، لم يتم احتساب أي مصاريف باستثناء الرسوم الإدارية.



1.171 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل	44,200,000 ر.س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	42,280,000 ر.س	العقار بالكامل

1.172 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان راينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وباستعمال طريقة رسملة الدخل هو كالتالي:

قيمة العقار: 44,200,000 ر.س
اربعة واربعون مليوناً ومئتي الف ريال سعودي



1.173 استعمالات التقرير

ان هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل او المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لاي طرف اخر. وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

1.174 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر رأي في القيمة زمن التقييم وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا حيث تم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم. تم اصدار هذا التقرير دون أدني مسؤولية.

الدكتور / محمد نايف طه

عضوية تقييم رقم
1220000263



عصام محمد الحسيني

عضوية تقييم رقم
1210000474