

صندوق جدوى ريت السعودية
عقارات متعددة



Valuation Report



رقم المرجع: 2010871
التاريخ: 31/01/2021
السادة الموقرين: صندوق جدوى ريت السعودية

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

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 20/12/2020، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقارات موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني



مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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

TAHA CORP.
REAL ESTATE CONSULTING SERVICES

الفهرس

13	1.1	الملخص التنفيذي
13	1.2	المقدمة:
15	1.3	مرجعية التقييم
15	1.4	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):
16	1.5	الاحداثيات الزمنية للتقرير
16	1.6	الرأي في القيمة
16	1.7	الغرض من التقييم
16	1.8	أسلوب معاينة العقار
17	1.9	المسح الميداني
19	2.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
19	2.2	مرافق البنية التحتية
20	2.3	موقع العقار
21	2.4	طريق الوصول للعقار
22	2.5	معلومات صك الملكية
22	2.6	رخصة البناء والمباني
23	2.7	التامين
24	2.8	مخططات
26	2.9	صور العقار
29	3.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
29	3.2	تخصيص الموازنة لسنة 2019
30	3.3	تحليل نقاط القوة والضعف
30	3.4	نبذة عن القطاع
32	3.5	تحليل المخاطر
34	4.1	المستندات المستلمة
34	4.2	فرضيات خاصة للتقييم
34	4.3	الاشعارات القانونية
35	4.4	مصدر المعلومات
35	4.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

35	4.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
36	4.7	مدخلات عملية التقييم.
36	4.1	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
37	4.2	التقييم بطريقة التكلفة والهلاك
39	4.3	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقود الايجار
41	4.4	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
41	4.5	القيمة النهائية للعقار
43	6.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
43	6.2	مرافق البنية التحتية
44	6.3	موقع العقار
45	6.4	طريق الوصول للعقار
46	6.5	معلومات صك الملكية
46	6.6	رخصة البناء والمباني
47	6.1	التأمين
48	6.2	صور العقار
50	7.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
50	7.2	تخصيص الموازنة لسنة 2019
51	7.3	تحليل نقاط القوة والضعف
51	7.4	نبذة عن القطاع
53	7.5	تحليل المخاطر
55	8.1	المستندات المستلمة
55	8.2	فرضيات خاصة للتقييم
55	8.3	الاشعارات القانونية
56	8.4	مصدر المعلومات
56	8.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
56	8.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
57	8.7	مدخلات عملية التقييم.
57	8.8	التقييم بطريقة التكلفة والهلاك
60	8.9	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

62	8.1	التقييم بطريقة رسملة الدخل
64	8.1	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
64	8.2	القيمة النهائية للعقار
66	10.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
66	10.2	مرافق البنية التحتية
67	10.3	موقع العقار
68	10.4	طريق الوصول للعقار
69	10.5	معلومات صك الملكية
70	10.6	رخصة البناء والمباني
71	10.7	التامين
72	10.8	مخططات
73	10.9	صور العقار
76	11.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
76	11.2	تخصيص الموازنة لسنة 2019
77	11.3	تحليل نقاط القوة والضعف
77	11.4	نبذة عن القطاع
79	11.5	تحليل المخاطر
81	12.1	المستندات المستلمة
81	12.2	فرضيات خاصة للتقييم
81	12.3	الاشعارات القانونية
82	12.4	مصدر المعلومات
82	12.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
82	12.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
83	12.7	مدخلات عملية التقييم.
84	12.1	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
85	12.2	التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية
87	12.3	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
91	12.4	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
93	12.5	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق

96	12.6	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
96	12.7	القيمة النهائية للعقار
98	14.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
98	14.2	مرافق البنية التحتية
99	14.3	موقع العقار
100	14.4	طريق الوصول للعقار
101	14.5	معلومات صك الملكية
101	14.6	رخصة البناء والمباني
104	14.7	التأمين
104	14.8	عقود الايجار التشغيلية
105	14.9	صور العقار
107	15.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
107	15.2	تخصيص الموازنة لسنة 2019
108	15.3	تحليل نقاط القوة والضعف
108	15.4	نبذة عن القطاع
110	15.5	تحليل المخاطر
112	16.1	المستندات المستلمة
112	16.2	فرضيات خاصة للتقييم
112	16.3	الاشعارات القانونية
113	16.4	مصدر المعلومات
113	16.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
113	16.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
114	16.7	مدخلات عملية التقييم.
115	16.8	التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية
117	16.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
119	16.10	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
121	16.11	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق
123	16.12	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

123	16.13 القيمة النهائية للعقار
125	18.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة
125	18.2 مرافق البنية التحتية
126	18.3 موقع العقار
127	18.4 طريق الوصول للعقار
128	18.5 معلومات صك الملكية
128	18.6 رخصة البناء والمباني
129	18.7 التأمين
129	18.8 عقود الايجار التشغيلية
130	18.9 صور العقار
132	19.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
132	19.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019
133	19.3 تحليل نقاط القوة والضعف
133	19.4 نبذة عن القطاع
135	19.5 تحليل المخاطر
137	20.1 المستندات المستلمة
137	20.2 فرضيات خاصة للتقييم
137	20.3 الاسعارات القانونية
138	20.4 مصدر المعلومات
138	20.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
138	20.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
139	20.7 مدخلات عملية التقييم.
140	20.8 التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية
142	20.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
144	20.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
146	20.11 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق
148	20.12 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
149	20.13 القيمة النهائية للعقار
151	22.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

151	22.2	مرافق البنية التحتية
152	22.3	موقع العقار
153	22.4	طريق الوصول للعقار
154	22.5	معلومات صك الملكية
154	22.6	رخصة البناء والمباني
155	22.7	التامين
156	22.8	المخططات
160	22.9	عقد الايجار
161	22.10	صور العقار
163	23.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
163	23.2	تخصيص الموازنة لسنة 2019
164	23.3	تحليل نقاط القوة والضعف
164	23.4	نبذة عن القطاع
166	23.5	تحليل المخاطر
168	24.1	المستندات المستلمة
168	24.2	فرضيات خاصة للتقييم
168	24.3	الاشعارات القانونية
169	24.4	مصدر المعلومات
169	24.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
169	24.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
170	24.7	مدخلات عملية التقييم.
170	24.1	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
172	24.2	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
174	24.3	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
174	24.4	القيمة النهائية للعقار
176	26.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
176	26.2	مرافق البنية التحتية
177	26.3	موقع العقار
178	26.4	طريق الوصول للعقار

179	معلومات صك الملكية	26.5
179	رخصة البناء والمباني	26.6
180	التامين	26.7
181	عقد الايجار وأسعار السوق	26.8
182	صور العقار	26.9
184	مؤشرات الاقتصاد السعودي	27.1
184	تخصيص الموازنة لسنة 2019	27.2
185	تحليل نقاط القوة والضعف	27.3
185	نبذة عن القطاع	27.4
187	تحليل المخاطر	27.5
189	المستندات المستلمة	28.1
189	فرضيات خاصة للتقييم	28.2
189	الاشعارات القانونية	28.3
190	مصدر المعلومات	28.4
190	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	28.5
190	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	28.6
191	مدخلات عملية التقييم.	28.7
191	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	28.1
193	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	28.2
195	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار	28.3
196	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة	28.4
197	القيمة النهائية للعقار	28.5
199	وصف العقار والمنطقة المحيطة	30.1
199	مرافق البنية التحتية	30.2
200	موقع العقار	30.3
201	طريق الوصول للعقار	30.4
202	معلومات صك الملكية	30.5
202	رخصة البناء والمباني	30.6
203	التامين	30.7

203	30.8	عقد الايجار وأسعار السوق
205	30.9	صور العقار
207	31.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
207	31.2	تخصيص الموازنة لسنة 2019
208	31.3	تحليل نقاط القوة والضعف
208	31.4	نبذة عن القطاع
210	31.5	تحليل المخاطر
212	32.1	المستندات المستلمة
212	32.2	فرضيات خاصة للتقييم
212	32.3	الاشعارات القانونية
213	32.4	مصدر المعلومات
213	32.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
213	32.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
214	32.7	مدخلات عملية التقييم.
214	32.1	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
216	32.2	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
218	32.3	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
220	32.4	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق
221	32.5	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
221	32.6	القيمة النهائية للعقار
222	32.1	استعمالات التقرير
222	32.2	ملاحظات
224	33.1	حالة الاستشاري/ المقيم
224	33.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
224	33.3	المسائل البيئية
224	33.4	سرية المعلومات

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من العميل بتاريخ 2020/12/20 م لتنفيذ خدمة تقييم عقارات متعددة في عدة مدن.

1.2 المقدمة:

العميل:

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة صندوق جدوى ريت السعودية

2010871

رقم المرجع (التقرير):

صندوق الاستثمار العقاري (REIT)

الغرض من التقييم:

طريقة المقارنات، طريقة التكلفة وطريقة الرسملة

طريق التقييم المتبعة

اسم العقار	الموقع	رقم الصك	نوع الملكية	المالك	مساحة الأرض (م2)	مسطحات البناء (م2)	القيمة النهائية للعقار
جامعة المعرفة	الدرعية	911607003410	-	شركة جدوى المشاعر العقارية	18,177.22	38,328.79	235,430,000 ر. س
برج اليوم المكثبي	الدمام	330110015410	-	شركة مجالات التطوير للعقارات	4,800	39,242.04	318,000,000 ر. س
مجمع الفنار	خبر	830210002249 930205021133	-	شركة مجالات التطوير للعقارات	54,951 7,511	6,967.91 31,915	268,300,000 ر. س
مجمع مارفلا	الرياض	398532001190	-	شركة مجالات التطوير للعقارات	73,198.17	158,738.99	645,000,000 ر. س
مستودعات السلي	الرياض	498532001191	-	شركة مجالات التطوير للعقارات	218,925	143,400	266,700,000 ر. س
مدرسة روض الجنان	الرياض	310125028609	-	شركة مجالات التطوير للعقارات	3,000	22,816.2	31,250,000 ر. س
المحكمة العمالية	الرياض	514001002376	-	شركة مجالات التطوير للعقارات	3,300	14,911.6	77,420,000 ر. س
عابر الياسمين	الرياض	498532000456	-	شركة مجالات التطوير للعقارات	3,640	8,597.45	39,640,000 ر. س

2020/12/31 م

تاريخ التقييم:

2020/12/25 م

تاريخ المعاينة

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.3 مرجعية التقييم

تم اعداد هذا التقرير بناء على التعليمات الصادرة لنا من شركة صندوق جدوى ريت السعودية (العميل) لتقدير القيمة السوقية للعقار / العقارات موضوع هذا التقرير للغرض المذكور فقط ولا يجوز استخدام هذا التقرير لأغراض أخرى. وقد تم إعداد التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولي (IVSC) الصادرة عام 2017 عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في المملكة العربية السعودية.

1.4 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 أو أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة.

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملاءمة 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.

بائع راغب

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

ترويج مناسب

المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل أو 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.

دون قسر أو إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً 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

مشتري راغب

الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولأن بدفع المشتري المقترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين أطراف 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.

يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار

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 ينسجم 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.

1.5 الاحداثيات الزمنية للتقرير

تاريخ موافقة العميل	تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.	2020/12/20 م
تاريخ المعاينة	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	2020/12/25 م
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	2020/12/31 م
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	2021/01/31 م

1.6 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.

1.7 الغرض من التقييم

طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق الاستثمار العقاري (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات، طريقة التكلفة وطريقة الرسملة.

1.8 أسلوب معاينة العقار

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. وبناءً 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.



1.9 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

تفاصيل العقار

جامعة المعرفة



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن منشأة تعليمية شيدت بالكامل وتقع في مدينة 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. أعلمنا العميل بان الجدار الجنوبي الخارجي للمواقف بالإضافة الى السقف قد تعرض الى اضرار هيكلية، وقد أعلمنا أيضا ان المنشأة مؤمنة وسيتم العمل على صيانة الاضرار بالعاجل القريب لذلك لن نعكس الاضرار التي حدثت على قيمة العقار.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن منشأة تعليمية في حي العاصمة في مدينة الدرعية.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الشرق: طريق الملك خالد
يحد العقار من جهة الغرب: شارع غير مسمى

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك خالد

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلبها على الاستخدامات السكنية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجاري، تعليمي	نوع البناء (ان وجد)	منشأة تعليمية
عدد الشوارع المحيطة	4	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك خالد	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شوارع غير مسمى	الحالة العامة للمبنى	جيدة
حالة الأرض	مبنية		

2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار	
✓	✓	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار
✓	✓	وموصولة للعقار الموضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
		الماء
		الكهرباء
		الاتصالات
		الصرف الصحي

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي العاصمة بمدينة الدرعية. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



المعالم المحيطة

- 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)

- 1- التاجر بلازا (0.65 كلم)
- 2- تشاك تشيز (0.8 كلم)
- 3- ساكو (0.75 كلم)
- 4- مسجد مودي عثمان العثمان (0.7 كلم)
- 5- أسواق العثيم (0.7 كلم)

2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم لكنه زودنا بالمعلومات التالية:

المدينة	الرياض	مساحة الارض	18,117.22
الحي	العاصمة	رقم العقار	32 الى 40
نوع الصك	-	رقم البلك	-
رقم الصك	911607003410	رقم المخطط	4
تاريخ الصك	09/03/1441	المالك	شركة جدوى المشاعر العقارية
قيمة الصك	-	نوع الملكية	-
تاريخ اخر معاملة	-	القيود على العقار	-
صادرة عن	-		
الحد الشمالي	-	الحد الشرقي	-
الحد الجنوبي	-	الحد الغربي	-

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. 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.

ملاحظات

2.6 رخصة البناء والمباني

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 جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

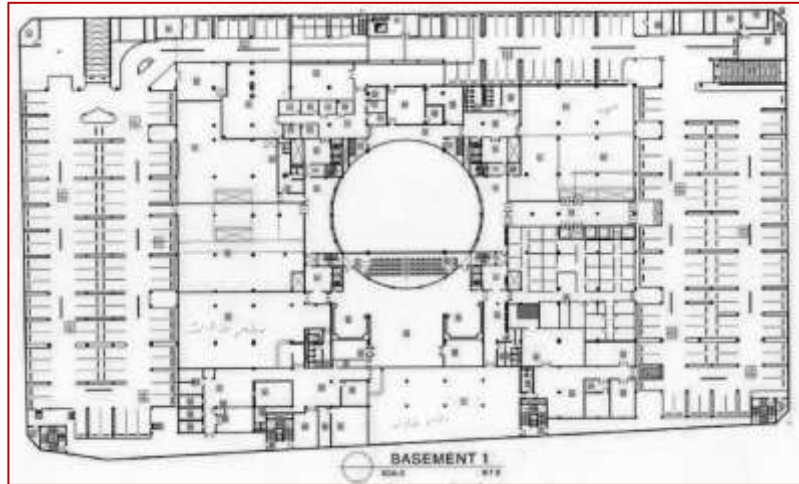
العقار موضوع التقييم			
إنشاء منشأة تعليمية 194/1436 1436/07/23 3 سنوات		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو 1	مواقف	1	4,000
قبو 2	مواقف	1	16,552.8
دور مرفق	تعليمي	1	1,133.14
ارضي	تعليمي	1	5,245.5
دور الاول	تعليمي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

2.7 التامين

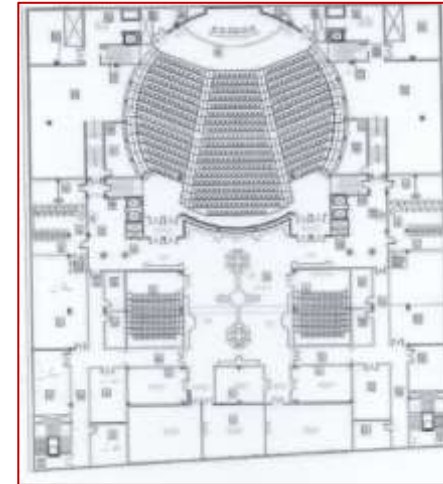
لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

2.8 مخططات

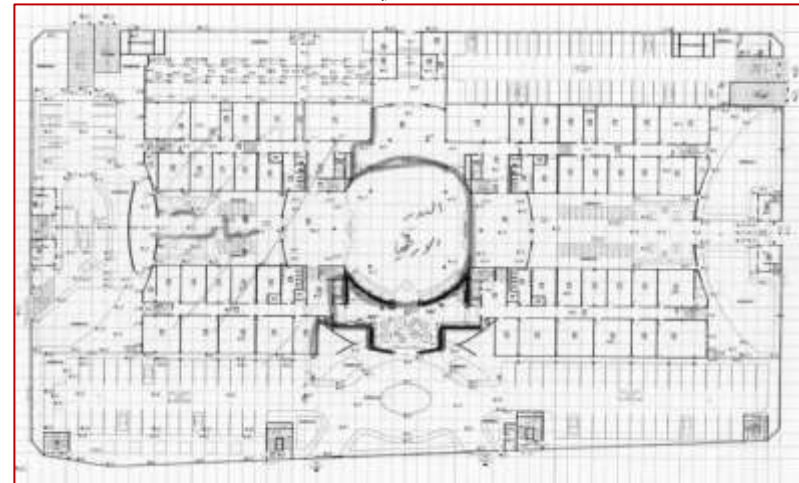
قبو 1



قبو 2



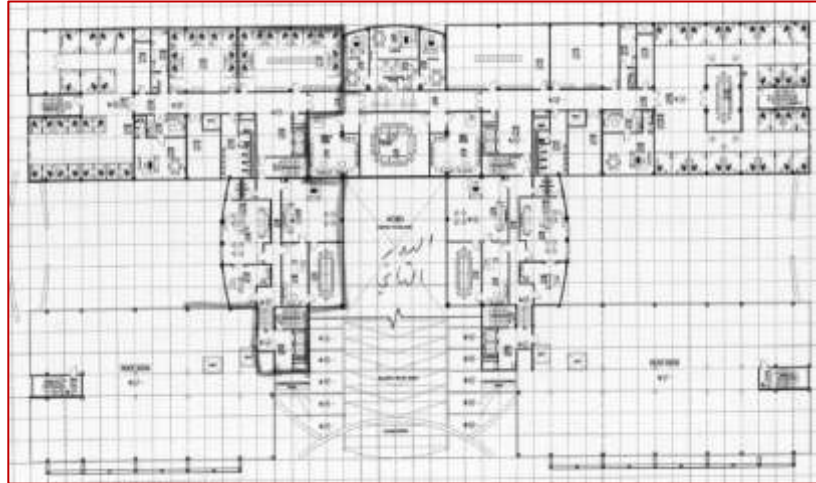
ارضي



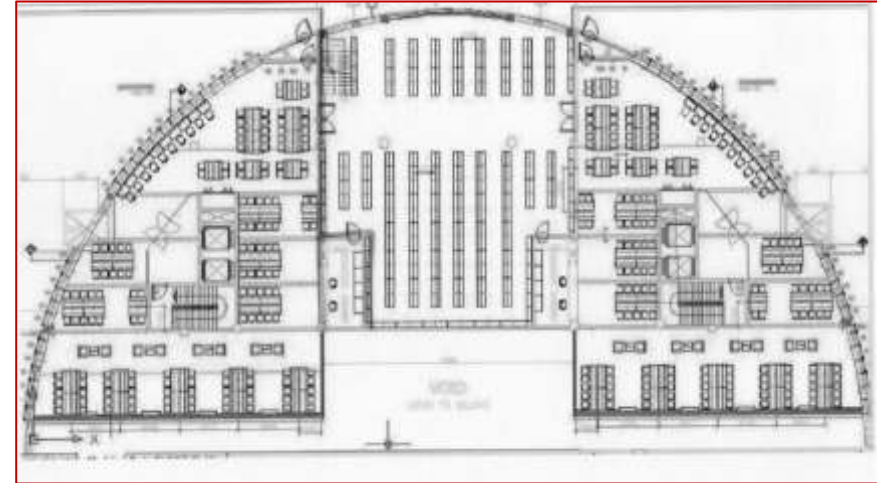
الدور الاول



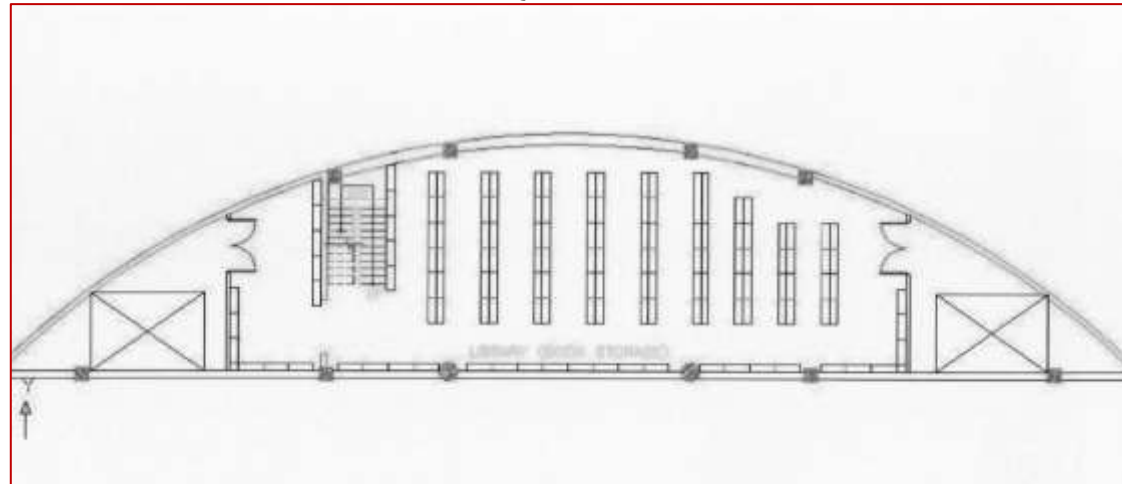
الدور الثاني



الدور الثالث



الدور الرابع



2.9 صور العقار





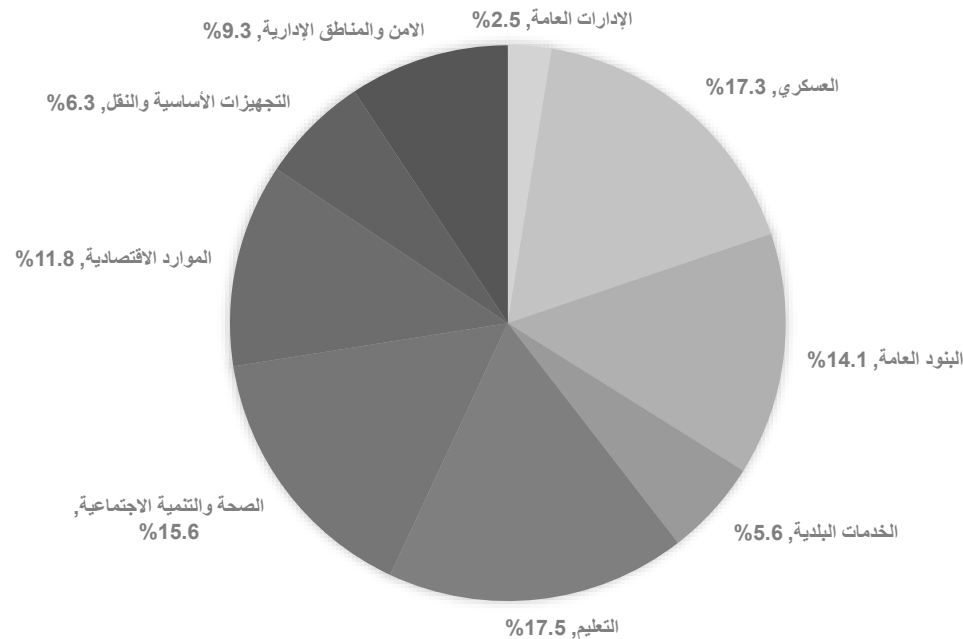
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	642.8 مليار (متوقع)	657.58 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5% (متوقع)	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22- %	1.5- % (متوقع)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.5% (متوقع)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار (متوقع)
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,050 مليار (متوقع)	1,020 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.2% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
191 مليار ريال سعودي
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي
70 مليار ريال سعودي
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

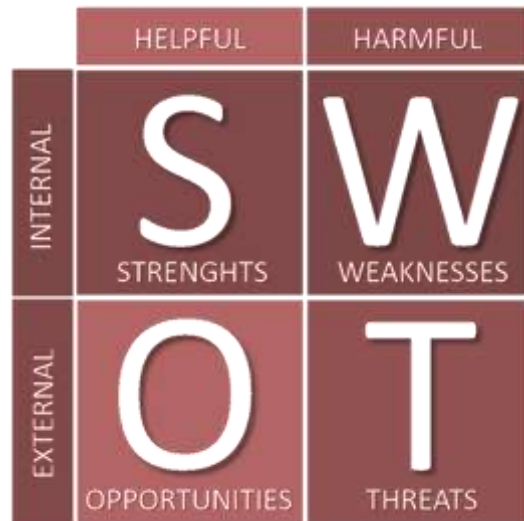
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من أربع جهات - لدى الجامعة اطلالة مباشرة على الطريق العام	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- العقار قريب من مجموعة كبيرة من الوحدات السكنية - طلب جيد على نوع العقار	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية.

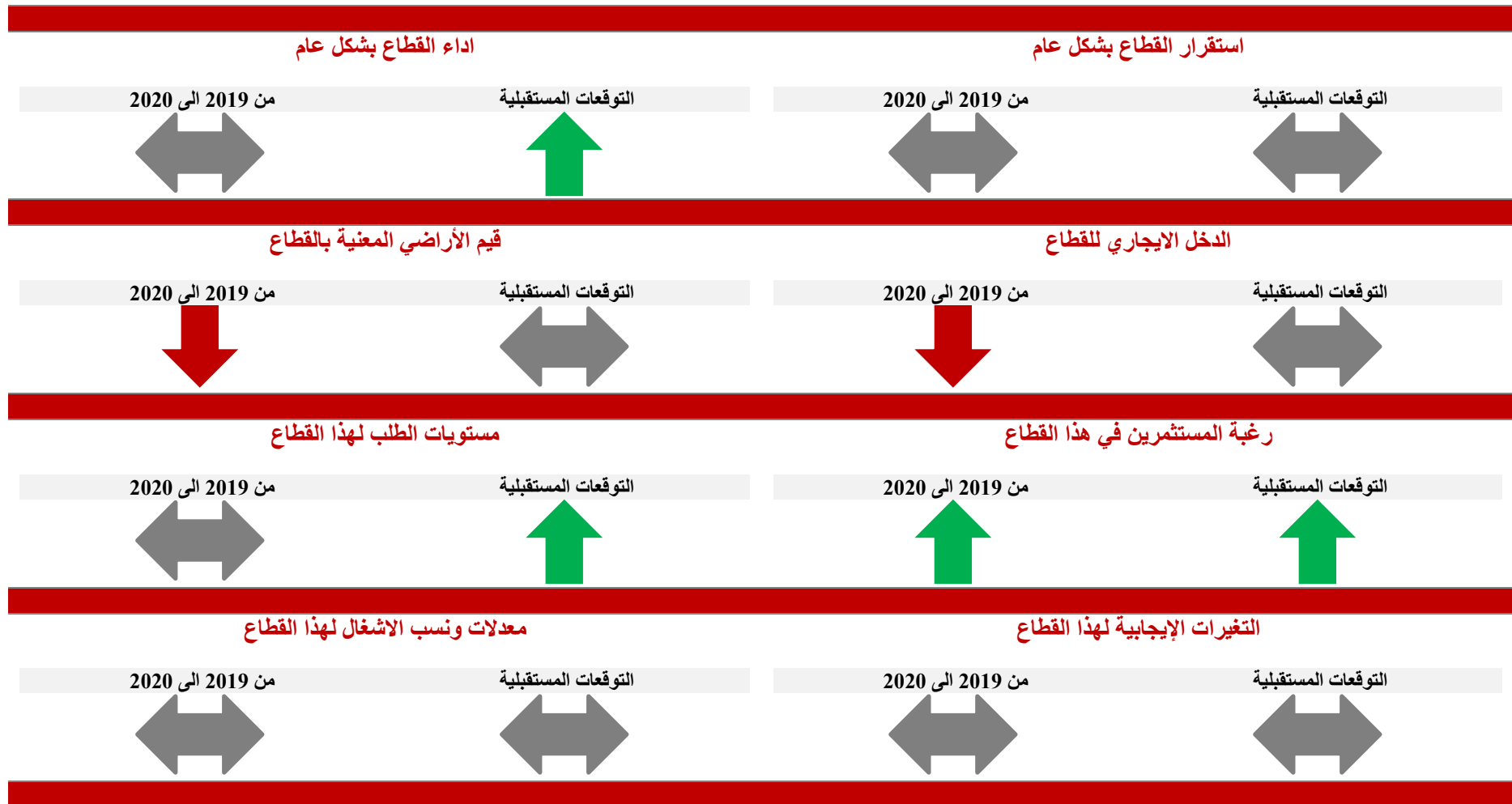
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة 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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 6 نقاط
خطر منخفض جدا

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تقييم العقار



4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا 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 والايادات -----	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	عقد الاجار ✓	اخرى -----

4.2 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

4.3 الاشعارات القانونية

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

4.4 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

4.5 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 وعكس التأثير في تقدير القيمة.

4.6 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

قيمة الارض المتبقية	التدفقات النقدية	طريقة الدخل	المقارنات السوقية	طريقة التكلفة
-----	-----	-----	✓	✓
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	✓	-----	-----

الارض
المبنى
كامل العقار

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما 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 اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب 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.
 - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

4.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً 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.

4.1 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهة للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. في التالي، قمنا بمسح ميداني في المنطقة بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقاريين محليين، وقد وجدنا ان الأراضي ذات الاستخدام التعليمي يقع متوسط سعر المتر اقل من التجاري بنسبة 30%:

مقارنات	استخدام	ر.س/م ²
مقارنة #1	تجاري	3,000
مقارنة #2	تجاري	3,200
متوسط		3,100

لكي نتمكن من تقدير متر المربع للأراضي ذات الاستخدام التعليمي سنخفض 30% من متوسط التجاري في المنطقة (3,100 ر.س/م²) لنحصل على 2,200 ر.س/م² للتعليمي.

4.2 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى تم تقدير تكلفة إعادة إنشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 900	1000	800	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	550	450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 600	650	550	اعمال التشطيبات
SAR 200	220	180	الملحقات
SAR 300	350	SAR 250	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك واعمال التشطيبات وتحسينات الموقع وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
18,177.22	SAR 2,200	SAR 39,989,884
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
17,775.99	SAR 500	SAR 8,887,995	100%	SAR 8,887,995
17,775.99	SAR 600	SAR 10,665,594	100%	SAR 10,665,594
17,775.99	SAR 200	SAR 3,555,198	100%	SAR 3,555,198
17,775.99	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
18,177.22	SAR 300	SAR 5,453,166	100%	SAR 5,453,166
		SAR 44,560,344	100.00%	SAR 44,560,344

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 غير المباشرة					
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف غير المباشرة		
تكاليف التصميم	SAR 90,804,144	0.10%	SAR 90,804		
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 90,804,144	0.25%	SAR 227,010		
تكاليف الإدارة	SAR 90,804,144	2.50%	SAR 2,270,104		
بثريات	SAR 90,804,144	5.00%	SAR 4,540,207		
أخرى	SAR 90,804,144	5.00%	SAR 4,540,207		
	SAR 90,804,144	0.00%	SAR 0		
		12.85%	SAR 11,668,332.50		
التكاليف المباشرة	SAR 90,804,144	38,328.79	اجمالي مسطحات البناء		
التكاليف غير المباشرة	SAR 11,668,332.50	ر.س / م ²	SAR 2,674		
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 102,472,476.50	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,674 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
اجمالي تكاليف التطوير	SAR 102,472,477	صافي نسبة الاهلاك	10.00%
العمر الاقتصادي	30	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 92,225,229
الاهلاك السنوي	3.33%	نسبة الإنجاز	100.00%
العمر الفعلي	3	نسبة ربحية المالك	20.0%
اجمالي نسبة الاهلاك	10.00%	ربحية المالك	SAR 18,445,046
نسب التحسين والاضفاء	0.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 110,670,275
صافي نسبة الاهلاك	10.00%		

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 110,670,275 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 110,670,275	SAR 39,989,884	SAR 150,660,159	SAR 150,700,000

4.3 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقود الايجار

اطلعنا العميل على بنود عقد الايجار كالتالي:

الجهة الاولى	شركة مجالات التطوير للعقارات	الجهة الثانية	شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنيات الاهلية
تاريخ العقد	30/10/2017	مدة العقد	20 سنة
الاجار السنوي	16,000,000 رس	التكاليف	تدفع من قبل الطرف الثاني
الزيادة	3% كل 3 سنوات		

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	8.00%
المتوسط	7.50%

البند	الحالة	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	جيدة	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	جيدة	-0.25%	العمر الفعلي للعقار 3 سنوات
الموقع العام للعقار	جيد	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	جيدة	0.00%	جودة جيدة في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	جيد	-0.25%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل ممتاز
الخدمات والمرافق العامة	جيدة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي		-0.50%	

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار

اجمالي المستويات على معدل الرسملة	-0.50%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	7.50%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	7.00%

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الكمية			الإيرادات		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
منشأة تعليمية		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			SAR 16,480,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات SAR 16,480,000		
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 16,480,000	0.00%	SAR 16,480,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي SAR 16,480,000		
			SAR 16,480,000		
			SAR 0		
			SAR 16,480,000.00		
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 16,480,000.00	7.00%	235,428,571.43 SAR	235,430,000.00 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. ان نسبة التاجير للعقارات المشابهة بالكامل(عقار خاص) هي حوالي الـ 9% من قيمة العقار حسب طريقة التكلفة. اما نسبة التاجير قد تتغير وفقا لمسؤوليات المالك بالاتفاق مع المستاجر على تأمين الفرش، الملحقات...

4.4 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
التكلفة والاهلاك	150,700,000 ر.س	العقار بالكامل
أسلوب الدخل	235,430,000 ر.س	العقار بالكامل

4.5 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار:

235,430,000 ر.س

مئتان وخمس وثلاثون مليوناً وأربعمائة وثلاثون ألف ريال سعودي

تفاصيل العقار

برج اليوم المكتبي



6.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة برج مكتبي شيد بالكامل ويقع في حي الحسام في مدينة الدمام. بناء على صور صك الملكية ورخصة البناء المرسله من قبل العميل، فللمشروع اجمالي مساحة ارض 4,800 م² واجمالي مسطحات بناء 39,242.04 م². وفقا للمسح المياني الذي قام به فريق العمل، فان العقار مفتوح من جانبان مع اطلالة مباشرة على طريق الملك فهد. يجاور العقار عدة اراضي خالية ومشاريع تجارية حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المنطقة وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن برج مكتبي في حي الحسام في مدينة الدمام.
يحد العقار من جهة الشمال: مواقف سيارات
يحد العقار من جهة الجنوب: نافذ عرض 8
يحد العقار من جهة الشرق: نافذ عرض 8
يحد العقار من جهة الغرب: خدمات خ39

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك فهد

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلبها على الاستخدامات التجارية وبعض الأراضي الخالية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	برج مكتبي
عدد الشوارع المحيطة	2	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك فهد	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع غير مسمى	الحالة العامة للمبنى	جيدة
حالة الأرض	مبنية		

6.2 مرافق البنية التحتية

المرافق	متوفر ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار
الماء	✓	✓
الكهرباء	✓	✓
الاتصالات	✓	✓
الصرف الصحي	✓	✓

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم.

6.3 موقع العقار

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



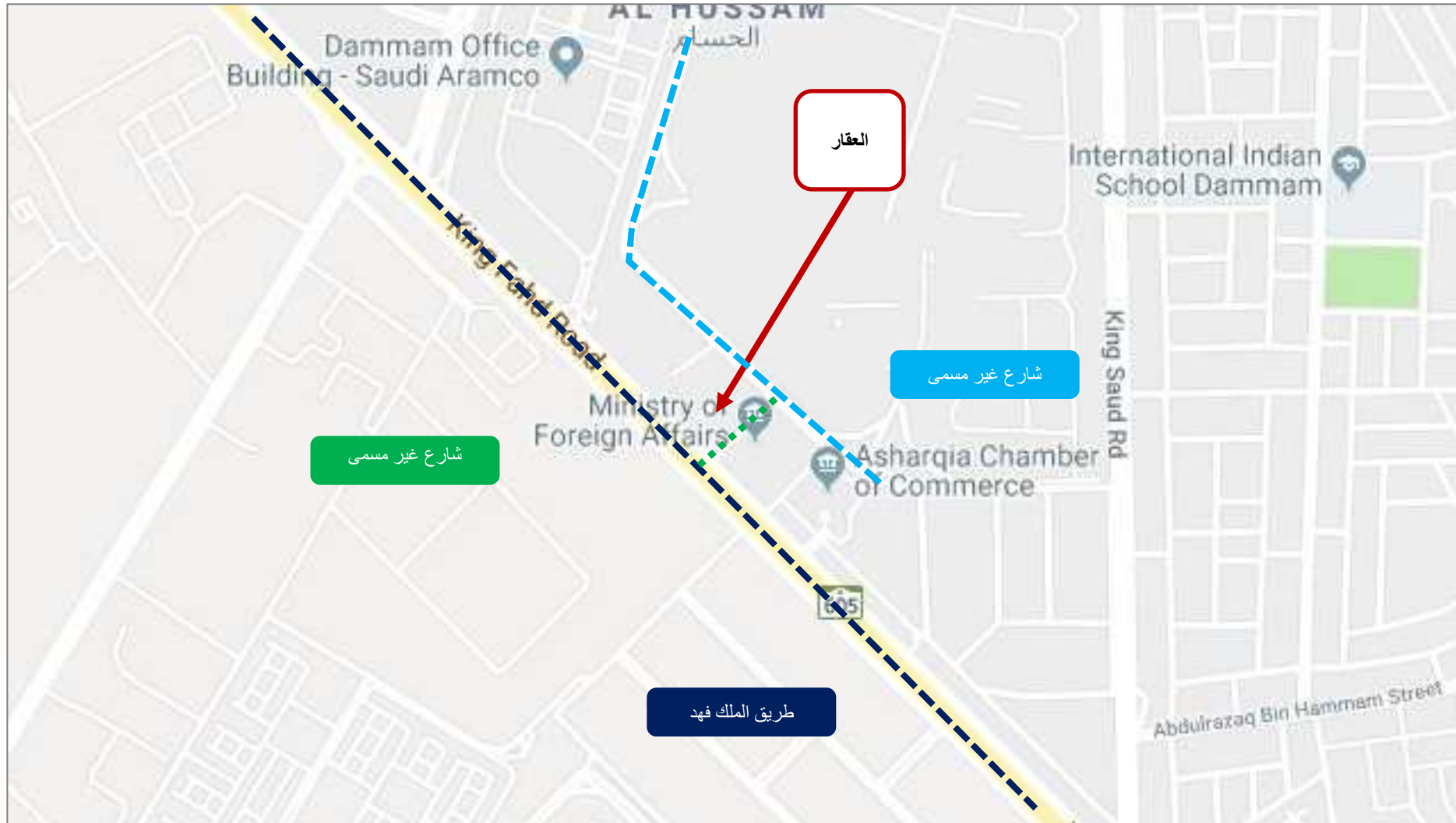
المعالم المحيطة

- 4- مدرسة الخبر الحديثة لتعليم قيادة السيارات (2.2 كلم)
- 5- فندق كارلتون المعبيد الدمام (3.8 كلم)
- 6- المدرسة الهندية الدولية بالدمام (1.6 كم)

- 1- مبنى مكتب الدمام - أرامكو السعودية (0.7 كلم)
- 2- وزارة الخارجية (0.25 كلم)
- 3- غرفة التجارة الشرقية (1.1 كلم)

6.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



6.5 معلومات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم لكنه زودنا بالمعلومات التالية:

المدينة	الدمام	مساحة الارض	4,800
الحي	-	رقم العقار	-
نوع الصك	-	رقم البلك	-
رقم الصك	330110015410	رقم المخطط	-
تاريخ الصك	10/03/1441	المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات
قيمة الصك	-	نوع الملكية	-
تاريخ اخر معاملة	-	القيود على العقار	-
صادرة عن	-		
الحد الشمالي	-	الحد الشرقي	-
الحد الجنوبي	-	الحد الغربي	-

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. 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.

ملاحظات

6.6 رخصة البناء والمباني

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 جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

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

6.1 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

6.2 صور العقار



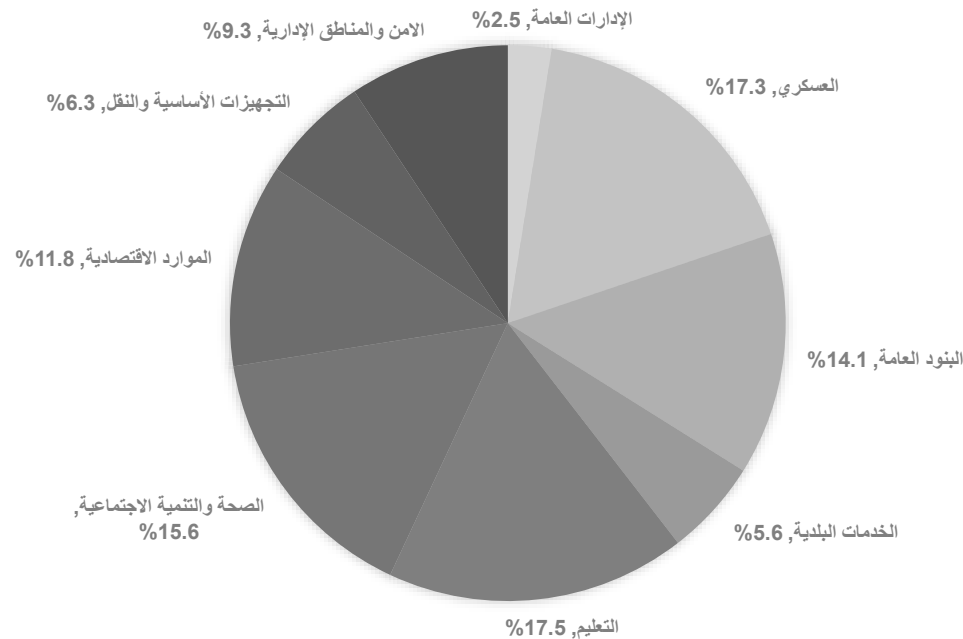
مؤشرات السوق



7.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	642.8 مليار (متوقع)	657.58 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5% (متوقع)	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22- %	1.5- % (متوقع)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.5% (متوقع)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار (متوقع)
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,050 مليار (متوقع)	1,020 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.2% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

7.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
191 مليار ريال سعودي
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي
70 مليار ريال سعودي
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

7.3 تحليل نقاط القوة والضعف

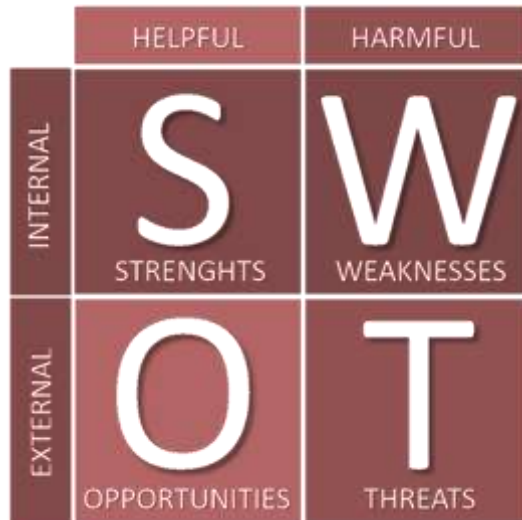
نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهل الوصول الى العقار لدى العقار اطلالة مباشرة على الطريق العام (طريق الملك فهد)	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار لجاذبية موقعه	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية

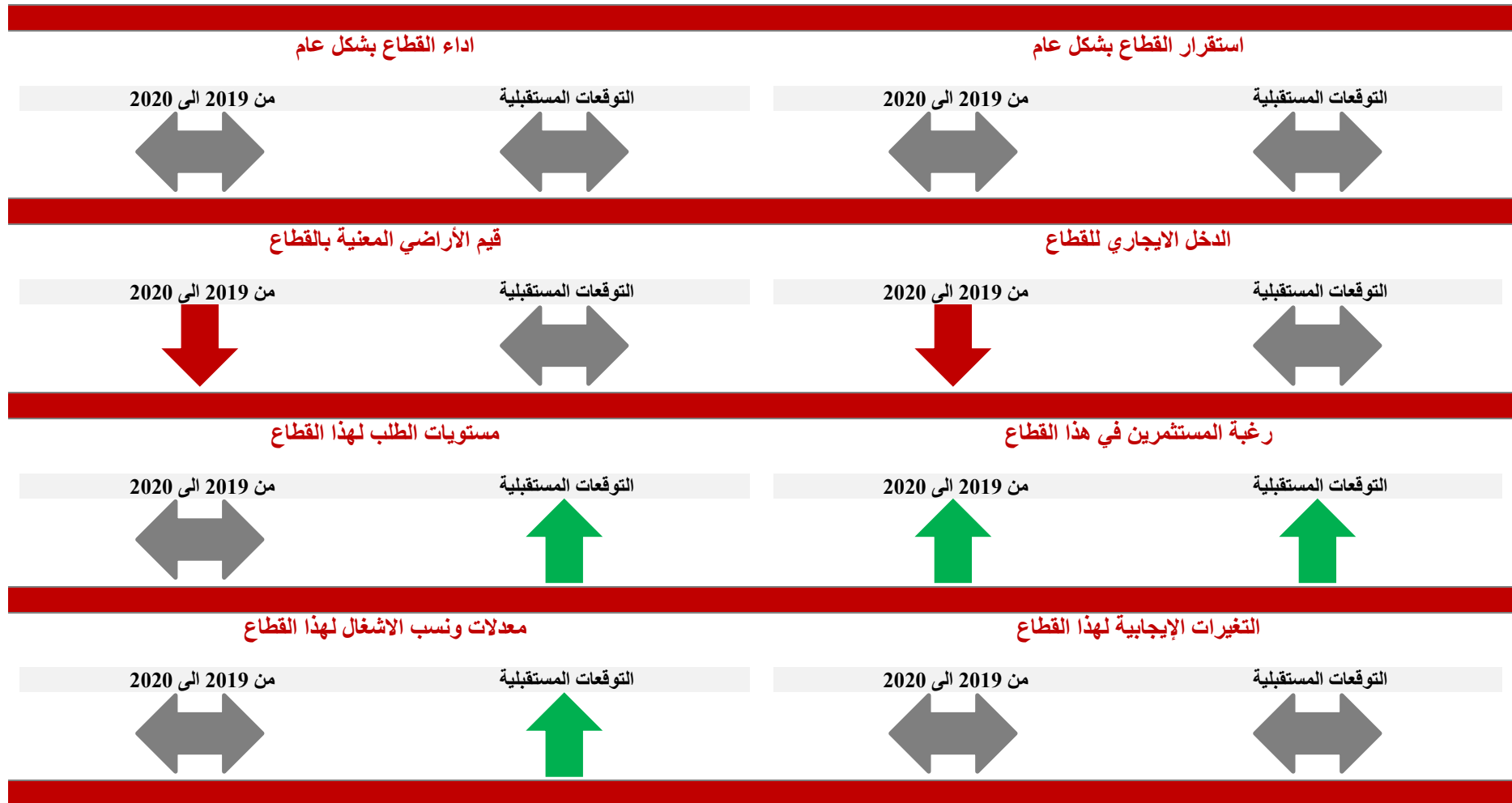
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

7.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة 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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

7.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 8 نقاط
خطر بحد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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 العقار

درجة الخطورة - 6 نقاط
خطر حد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تقييم العقار



8.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا 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 -----

8.2 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

8.3 الاشعارات القانونية

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

8.4 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

8.5 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 وعكس التأثير في تقدير القيمة.

8.6 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

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

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما 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 اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب 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.
 - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

8.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً 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.

8.8 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى، لم نتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة لأرض العقار موضوع التقييم، لكننا قمنا بمسح ميداني للمنطقة بالإضافة الى مقابلات مع عدة خبراء عقاريين محليين وقد وجدنا ان سعر المتر المربع للأراضي 6,500 و 7,500 ر.س/م2. سنستخدم المتوسط 7,000 ر.س/م2 في تقييمنا للأرض. كخطوة ثانية تم تقدير تكلفة إعادة انشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وب نفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 1,500	1600	1400	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 800	900	700	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,500	1600	1400	اعمال التشطيبات
SAR 200	220	180	الملحقات
SAR 300	350	250	تحسينات الموقع
30%	32%	28%	ربحية المالك

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك واعمال التشطيبات وتحسينات الموقع وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض				
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة		
4,800.00	SAR 7,000	SAR 33,600,000		
مكونات المبنى				
الأدوار السفلية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء		
	م ²	14,400.00		
الأدوار العلوية	م ²	24,842.04		
اجمالي مسطحات البناء	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
24,842.04	SAR 800	SAR 19,873,632	100%	SAR 19,873,632
24,842.04	SAR 1,500	SAR 37,263,060	100%	SAR 37,263,060
24,842.04	SAR 200	SAR 4,968,408	100%	SAR 4,968,408
24,842.04	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
4,800.00	SAR 300	SAR 1,440,000	100%	SAR 1,440,000
		SAR 100,808,160	100.00%	SAR 100,808,160
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
14,400.00	SAR 750	SAR 10,800,000	100%	SAR 10,800,000
14,400.00	SAR 500	SAR 7,200,000	100%	SAR 7,200,000
		SAR 50,400,000	100.00%	SAR 50,400,000
التكاليف غير المباشرة				
تكاليف أولية للمشروع	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف غير المباشرة
تكاليف التصميم	0.20%	SAR 151,208,160	0.20%	SAR 302,416
تكاليف التصاميم	1.00%	SAR 151,208,160	1.00%	SAR 1,512,082
تكاليف الاستشاري الهندسي	2.50%	SAR 151,208,160	2.50%	SAR 3,780,204
تكاليف الإدارة	5.00%	SAR 151,208,160	5.00%	SAR 7,560,408
بتريات	5.00%	SAR 151,208,160	5.00%	SAR 7,560,408
أخرى	0.00%	SAR 151,208,160	0.00%	SAR 0
اجمالي التكلفة	13.70%		13.70%	SAR 20,715,517.92
التكاليف المباشرة		SAR 151,208,160	39,242.04	اجمالي مسطحات البناء
التكاليف غير المباشرة		SAR 20,715,517.92	ر.س / م ²	SAR 4,381
اجمالي تكاليف الانشاءات		SAR 171,923,677.92	نسبة الانجاز للمبنى	100.0%

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 4,381 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
اجمالي تكاليف التطوير	SAR 171,923,678	صافي نسبة الاهلاك	14.00%
العمر الاقتصادي	50	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 147,854,363
الاهلاك السنوي	2.00%	نسبة الإنجاز	100.00%
العمر الفعلي	7	نسبة ربحية المالك	30.0%
اجمالي نسبة الاهلاك	14.00%	ربحية المالك	SAR 44,356,309
نسب التحسين والاضفاء	0.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 192,210,672
صافي نسبة الاهلاك	14.00%		

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 196,680,688 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 192,210,672	SAR 33,600,000	SAR 225,810,672	SAR 225,800,000

8.9 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

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 شهراً على الأقل من تاريخ الاستحقاق. أيضاً، سيتم تطبيق زيادة بنسبة 6% على قيمة الإيجار السنوية عند كل تجديد. كل المصاريف التشغيلية سيتم دفعها من قبل المستأجر.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخراً من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعاً وهبوطاً بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضاً بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استناداً على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى. ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 6.25% والذي سيطبق لاحقاً على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	8.00%
المتوسط	7.50%
تأثير مواصفات العقار على العقار	
البند	الحالة
سهولة الوصول للعقار	جيدة
الحالة العامة للعقار	جيدة
الموقع العام للعقار	جيد
نوعية وجودة التشطيبات	جيدة
فريق إدارة المشروع	جيد
الخدمات والمرافق العامة	جيدة
الإجمالي	0.00%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار.	
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	0.00%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	7.50%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	7.50%

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الكمية			الإيرادات		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مكاتب		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			SAR 25,263,192
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
SAR 25,263,192			اجمالي الإيرادات		
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 25,263,192	0.00%	SAR 25,263,192		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
SAR 25,263,192			الإجمالي		
SAR 25,263,192					
SAR 0					
SAR 25,263,192.00					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 25,263,192.00	7.50%	336,842,560.00 SAR	337,000,000.00 SAR		

8.1 التقييم بطريقة رسملة الدخل

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم وإذ لم نتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة من ناحية حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار، الخ. وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات المكتبية تتراوح من 1,000 الى 1,200 ر.س / م². اما بالنسبة الى الوحدات التجارية فان أسعار التأجير تتراوح من 2,100 الى 2,300 ر.س للمتر المربع.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	4% الى 6%
مصاريف التشغيل والصيانة	4% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	2% الى 3%
مصاريف نثرية اخرى	1% الى 2%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	8.00%
المتوسط	7.50%

تأثير مواصفات العقار على العقار			
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	جيدة	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	جيدة	0.00%	العمر الفعلي للعقار 7 سنوات
الموقع العام للعقار	جيد	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	جيدة	0.00%	جودة جيدة في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	جيد	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	جيدة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي			
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار			
اجمالي المستويات على معدل الرسملة			
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق			
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار			
7.50%			

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

نسب الاشغال في المشروع

بناء على نسب الاشغال في المشاريع ذات الاستخدام المشابه، نقدر نسبة الاشغال للعقار ب 90%.

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مكاتب	17,455	0	SAR 1,100	SAR 0	SAR 19,200,500
معارض	1,797	0	SAR 2,200	SAR 0	SAR 3,953,400
اجمالي الإيرادات					SAR 23,153,900
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال	اجمالي التكاليف
مكاتب	2.00%	3.00%	5.00%	10.00%	20.00%
معارض	2.00%	3.00%	5.00%	10.00%	20.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مكاتب	SAR 19,200,500	20.00%	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 3,953,400	20.00%			
الاجمالي					SAR 18,523,120
اجمالي الإيرادات للمشروع					
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة					
صافي الدخل التشغيلي					
SAR 18,523,120.00					
القيمة التقريبية للعقار					
247,000,000.00 SAR					
قيمة العقار					
246,974,933.33 SAR					
معدل الرسملة					
7.50%					
صافي الدخل التشغيلي					
SAR 18,523,120.00					

8.1 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	337,000,000 ر. س	العقار بالكامل
طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)	247,000,000 ر. س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	225,800,000 ر. س	العقار بالكامل

8.2 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **337,000,000 ر.س**
ثلاثمائة وسبعة وثلاثون مليوناً ريال سعودي

تفاصيل العقار

مجمع الفنار



10.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سكني تجاري (مجمع الفنار) شيد بالكامل ويقع في حي الروابي في مدينة خبر. بناء على صور صك الملكية ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فللمشروع إجمالي مساحة أرض 62,462 م² وإجمالي مسطحات بناء 31,915 م². وفقا للمسح المياني الذي قام به فريق العمل، فإن العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك فيصل. يجاور العقار عدة أراضي خالية ومشاريع تجارية وسكنية حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المنطقة وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سكني تجاري في حي الروابي في مدينة خبر.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الجنوب: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الشرق: طريق الملك فهد
يحد العقار من جهة الغرب: شارع قيس بن الحسين

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك فيصل

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في اغلبها على الاستخدامات التجارية، سكنية بالإضافة الى بعض الأراضي الخالية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجاري سكني	نوع البناء (ان وجد)	مجمع سكني تجاري
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك فيصل	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع غير مسمى	الحالة العامة للمبنى	جيدة
حالة الأرض	مبنية		

10.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

10.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

- 6- مجموعة رزايات (1 كلم)
- 7- مركز عبد العزيز الترفيهي (2.13 كلم)
- 8- دي لويت (0.34 كلم)
- 9- فندق سها تاور (1.81 كلم)
- 10- هوليدي إن (1.35 كيلومتر)

- 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)

10.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



10.5 معلومات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة من صكي الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم لكنه اعلننا بالمعلومات التالية:

54,951	مساحة الارض	خير	المدينة
-	رقم العقار	-	الحي
-	رقم البلك	-	نوع الصك
-	رقم المخطط	830210002249	رقم الصك
شركة مجالات التطوير للعقارات	المالك	21/04/1441	تاريخ الصك
-	نوع الملكية	-	قيمة الصك
-	القيود على العقار	-	تاريخ اخر معاملة
-		-	صادرة عن
-	الحد الشرقي	-	الحد الشمالي
-	الحد الغربي	-	الحد الجنوبي

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. 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.

ملاحظات

7,511	مساحة الارض	خير	المدينة
-	رقم العقار	-	الحي
-	رقم البلك	-	نوع الصك
-	رقم المخطط	930205021133	رقم الصك
شركة مجالات التطوير للعقارات	المالك	21/04/1441	تاريخ الصك
-	نوع الملكية	-	قيمة الصك
-	القيود على العقار	-	تاريخ اخر معاملة
-		-	صادرة عن
-	الحد الشرقي	-	الحد الشمالي
-	الحد الغربي	-	الحد الجنوبي

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. 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.

ملاحظات

10.6 رخصة البناء والمباني

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 جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية: (سكني)

العقار موضوع التقييم	نوع رخصة البناء
تعديل مبنى سكني	نوع العقار
10550/416	رقم رخصة البناء
1435/06/16	تاريخ رخصة البناء
1438/06/15	انتهاء صلاحية الرخصة

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	مواقف	----	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			
إضافة مبنى تجاري 10500/416/5 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)
ارضي	-----	-----	135
ارضي	معارض	50	3,855.65

رخصة البناء الثالثة (تجاري)

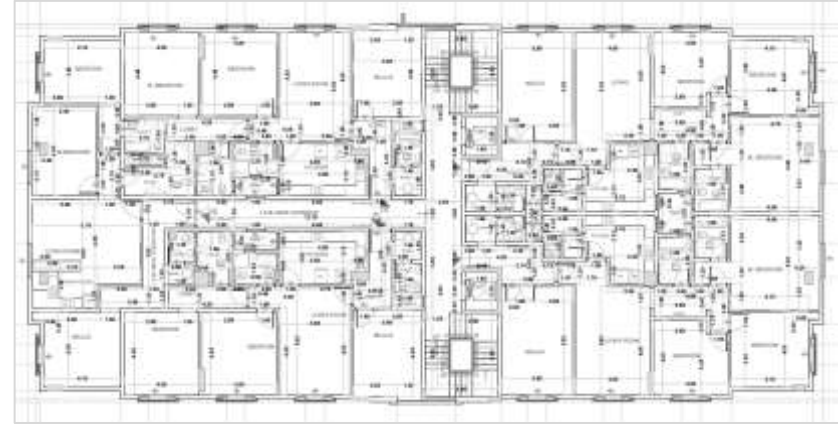
العقار موضوع التقييم			
تعديل مبنى تجاري 10500/416/7 1426/01/19 1429/01/19		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	-----	-----	135
ارضي	معارض	41	2,842.26

العقار موضوع التقييم هو مجمع سكني تجاري شيد بالكامل (التجاري والسكني). تم بناء الجزء التجاري من المشروع قبل حوالي 12 سنوات، بينما تم بناء الجزء السكني منذ 4 أعوام تقريباً.

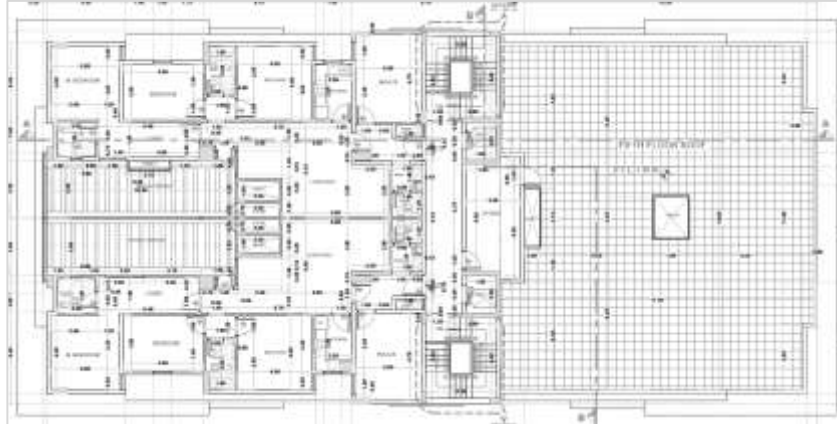
10.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

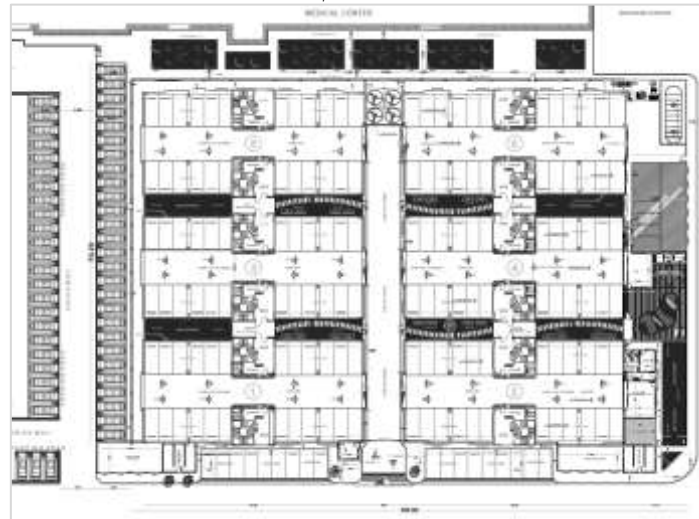
مخطط رقم 1



مخطط رقم 2



مخطط رقم 3



10.9 صور العقار





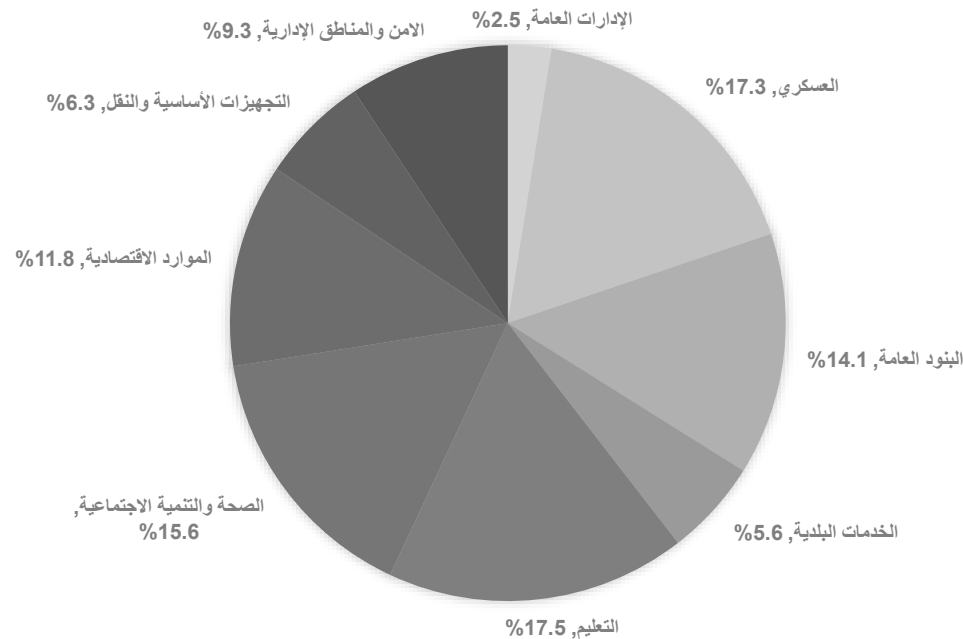
مؤشرات السوق



11.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	642.8 مليار (متوقع)	657.58 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5% (متوقع)	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22% -	1.5% - (متوقع)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.5% (متوقع)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار (متوقع)
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,050 مليار (متوقع)	1,020 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.2% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

11.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
191 مليار ريال سعودي
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي
70 مليار ريال سعودي
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

11.3 تحليل نقاط القوة والضعف

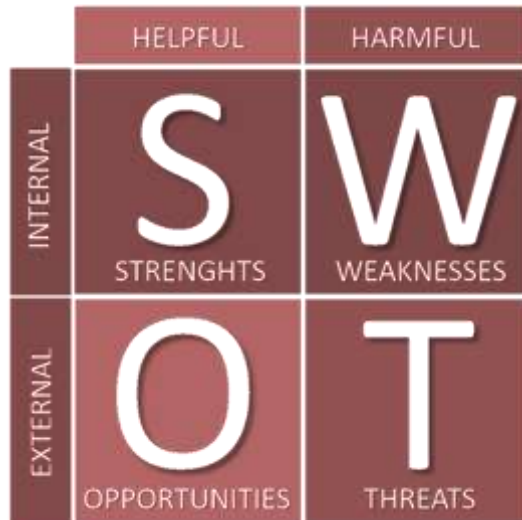
نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهل الوصول الى العقار ومفتوح من 3 جهات - لدى العقار اطلالة مباشرة على الطريق العام (طريق الملك فيصل)	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار لجاذبية موقعه	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية

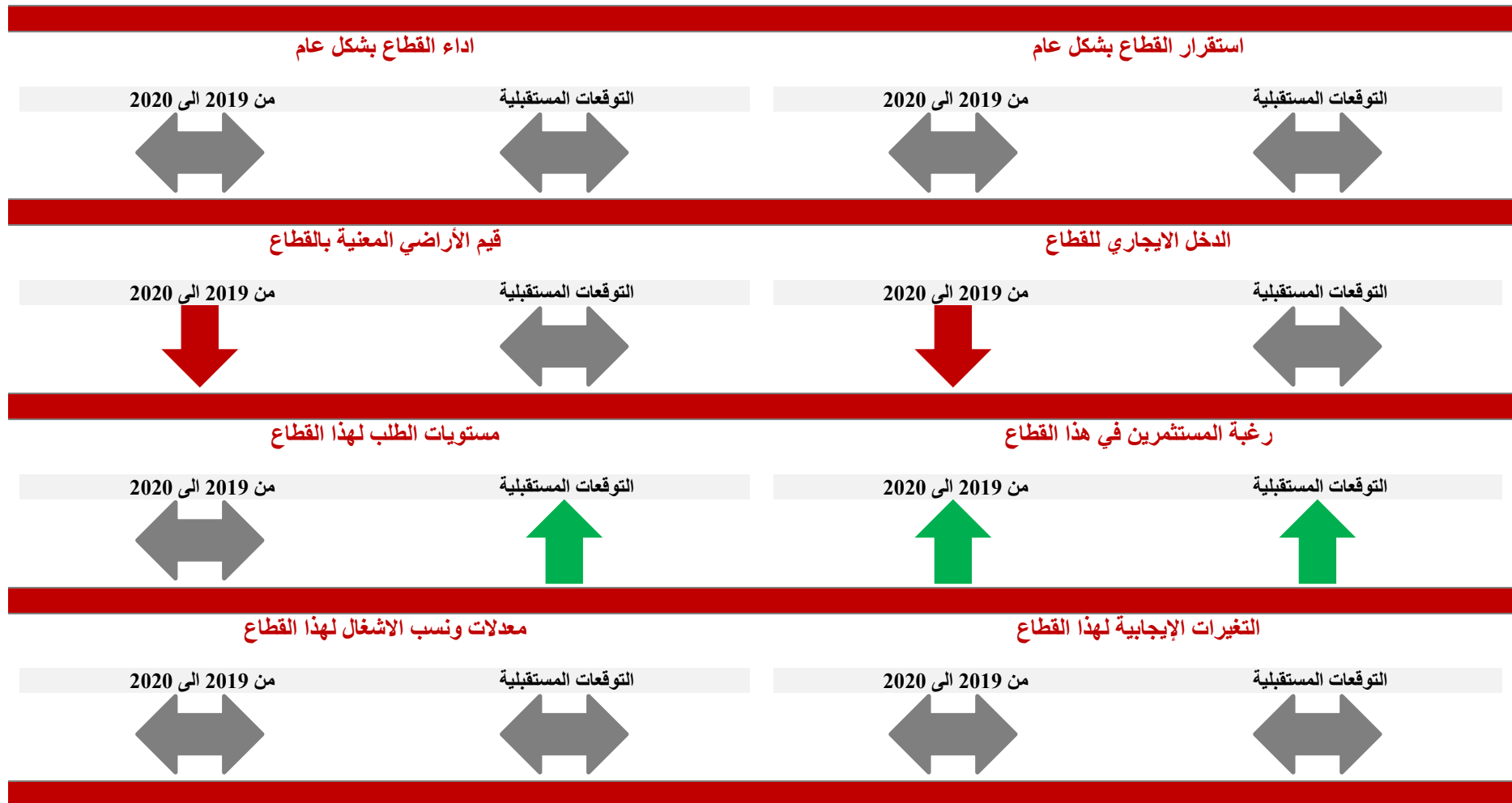
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

11.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة 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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

11.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 8 نقاط
خطر بحد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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 العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تقييم العقار



12.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا 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 والايادات -----	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	اخرى -----	اخرى -----

12.2 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

12.3 الاشعارات القانونية

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

12.4 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

12.5 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 وعكس التأثير في تقدير القيمة.

12.6 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

قيمة الارض المتبقية	التدفقات النقدية	طريقة الدخل	المقارنات السوقية	طريقة التكلفة
✓	-----	-----	✓	✓
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	✓	-----	-----

الارض
المبنى
كامل العقار

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما 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 اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب 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.
 - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

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.

12.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً 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.

12.1 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهة 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 بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة التجارية تتراوح بين 5,000 الى 6,000 ريال سعودي للمتر المربع، حيث بلغ المتوسط 5,500 ر.س / م². اما السكنية فيتراوح متوسط الأسعار بين 2,300 و 2,700 ريال سعودي للمتر المربع. عند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

سكني:



خصائص المقارنات			
العينة الأولى	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معروض	معروض	-----	نوع العرض
الروابي	الروابي	الروابي	الحبي
SAR 2,200,000	SAR 2,700,000	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	مصدر المعلومة
837.00	940.00	7,511.00	المساحة
SAR 2,628	SAR 2,872	-----	ر.س / م ²
1	2	2	عدد الشوارع
تسويات			
العينة الأولى	العينة الأولى		
-10.00%	-10.00%	7,511.00	المساحة
0.00%	0.00%	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	0.00%	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	0.00%	20	عرض الشارع
5.00%	0.00%	2	عدد الشوارع
0.00%	0.00%	منتظم	شكل الأرض
0.00%	0.00%	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	0.00%	لا	قابلية التفاوض
-5.00%	-10.00%	-----	اجمالي نسب التعديلات
-SAR 131.4	-SAR 287.2		اجمالي قيمة التعديلات
SAR 2,497.0	SAR 2,585.1		السعر بعد التعديلات
		SAR 2,541	ر.س / م ²
		SAR 2,550	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
7,511	7,511	7,511	7,511	7,511	مساحة الأرض
SAR 2,805.0	SAR 2,677.5	SAR 2,550.0	SAR 2,422.5	SAR 2,295.0	ر.س / م ²
SAR 21,068,355	SAR 20,110,703	SAR 19,153,050	SAR 18,195,398	SAR 17,237,745	قيمة العقار
		قيمة العقار			SAR 19,153,050

12.2 التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية

بطريقة القيمة المتبقية سنقوم بداية بتقدير اجمالي تكاليف تطوير العقار، ومن ثم احتساب الإيرادات المتوقعة من التخرج من المشروع حسب الأسعار الحالية للسوق للعقارات المشابهة. عند معرفة اجمالي التكاليف واجمالي الإيرادات المتوقعة سنقوم بتقدير قيمة العقار حسب المعادلة التالية:

اجمالي الإيرادات = اجمالي تكاليف التطوير + قيمة الأرض + ربحية المطور.

ان اجمالي الإيرادات المتوقعة ستكون بناء على تقدير قيمة بيع الوحدات بعض تطبيق أسلوب المقارنات على عقارات مشابهة لمعرفة الأسعار البيعية وتقدير قيمة الإيرادات المتوقعة. اما بالنسبة الى التكاليف فهي مبنية على متوسطات تكاليف التطوير للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لتطوير العقار موضوع التقييم. اما بخصوص ربحية المطور فستقدر بنسبة من اجمالي الإيرادات تعادل 15% الى 20% حسب ما هو متوقع بناء على مقارنات لعدد من مشاريع التطوير المشابهة.

نوعية المشروع المفترض تطويره

ان العقار موضوع التقييم هو عبارة عن ارض، ولمعرفة تكاليف التطوير فقد تم افتراض ما يلي:

- سيتم تحويل العقار من أرض خام الى أراضي مطورة تحتوي على جميع خدمات البنية التحتية إضافة الى السفلتة والارصفة والانارة.
- نسبة التطوير المتوقعة في المشروع هي 65% اما نسبة 35% هي مساحة الشوارع والمرافق العامة.
- بناء على اطوال الأرض والشوارع المحيطة بها تم افتراض نسبة الأراضي التجارية هي 30% والسكنية هي 70%.

الإيرادات المتوقعة للمشروع

في التالي جدول يوضح متوسطات أسعار بيع القطع السكنية والتجارية المطورة حسب المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لدينا. وبناء على متوسطات هذه الأسعار سنقوم بتوقع إيرادات المشروع.

سعر المتر (ر.س / م ²)	المقارن 1	المقارن 2	المتوسط
أراضي سكنية	5,800 ر.س / م ²	-	حسب طريقة المقارنات السوقية فقرة رقم 12.1
أراضي تجارية	5,800 ر.س / م ²	-	5,800 ر.س / م ²



● ● ●
86

12.3 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

القسم سكني:

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة إنشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 800	900	700	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	450	350	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 800	900	700	اعمال التشطيبات
SAR 300	320	280	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك واعمال التشطيبات وتحسينات الموقع وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف إنشاء المشروع

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
7,511.00	SAR 2,550	SAR 19,153,050
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 غير المباشرة			
اجمالي التكاليف غير المباشرة	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	نثرات
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
	SAR 2,354	ر.س / م ²	SAR 9,053,412.10
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 75,136,712.10
			التكاليف المباشرة
			التكاليف غير المباشرة
			اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,354 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
13.33%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 75,136,712	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 65,118,484	التكلفة بعد الاهلاك		
		30	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	3.33%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		4	العمر الفعلي
		13.33%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 13,023,697	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 78,142,181	اجمالي قيمة التطوير	13.33%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 78,142,181 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 78,142,181	SAR 19,153,050	SAR 97,295,231	SAR 97,300,000

القسم التجاري:

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة انشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 800	900	800	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	550	450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 800	900	700	اعمال التشطيبات
SAR 80	100	60	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك واعمال التشطيبات وتحسينات الموقع وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
54,951.00	SAR 1,740	SAR 95,630,000
مكونات المبنى		
الأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	6,967.91
اجمالي مسطحات البناء	6,967.91	

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
6,967.91	SAR 800	SAR 5,574,328	100%	SAR 5,574,328
6,967.91	SAR 500	SAR 3,483,955	100%	SAR 3,483,955
6,967.91	SAR 800	SAR 5,574,328	100%	SAR 5,574,328
6,967.91	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
6,967.91	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
54,951.00	SAR 80	SAR 4,396,080	100%	SAR 4,396,080
		SAR 19,028,691	100.00%	SAR 19,028,691

التكاليف غير المباشرة			
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	تكاليف أولية للمشروع
SAR 38,057	0.20%	SAR 19,028,691	تكاليف التصاميم
SAR 190,287	1.00%	SAR 19,028,691	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 475,717	2.50%	SAR 19,028,691	تكاليف الإدارة
SAR 951,435	5.00%	SAR 19,028,691	تكاليف الإثراء
SAR 951,435	5.00%	SAR 19,028,691	تكاليف أخرى
SAR 0	0.00%	SAR 19,028,691	اجمالي التكلفة
SAR 2,606,930.67	13.70%		التكاليف المباشرة
	6,967.91	اجمالي مساحات البناء	SAR 19,028,691
	SAR 3,105	ر.س / م ²	SAR 2,606,930.67
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 21,635,621.67
			التكاليف غير المباشرة
			اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,105 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
46.67%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 21,635,622	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 11,538,998	التكلفة بعد الاهلاك		
		30	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	3.33%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		14	العمر الفعلي
		46.67%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 2,307,800	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 13,846,798	اجمالي قيمة التطوير	46.67%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 16,875,785 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 13,846,798	SAR 95,630,000	SAR 109,476,798	SAR 109,500,000

12.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

حسب ما أعلنا به العميل بان العقار الجزء السكني مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد بإيجار سنوي 7,550,000 ر.س حيث ان المالك يتوجب عليه دفع 50,000 ريال سعودي سنويا كمصاريف تشغيلية. اما القسم التجاري فهو مؤجر أيضا لمستأجر واحد بإيجار سنوي 12,675,000 ر.س حيث ان المالك يتوجب عليه دفع 50,000 ريال سعودي سنويا كمصاريف تشغيلية.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى. ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

		الحد الأدنى لمعدل الرسملة	الحد الأعلى لمعدل الرسملة	المتوسط
		7.00%	8.00%	7.50%
تأثير مواصفات العقار على العقار				
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات	
سهولة الوصول للعقار	سهل الوصول	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية	
الحالة العامة للعقار	جديد	0.00%	العمر الفعلي للعقار 14 سنوات	
الموقع العام للعقار	جيد	0.00%	المنطقة مخدمة بشكل جيد	
نوعية وجودة التشطيبات	جيدة	0.00%	جودة جيدة في التشطيبات	
فريق إدارة المشروع	جيد	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد	
الخدمات والمرافق العامة	جيدة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط	
الإجمالي		0.00%		
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار				
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		0.00%		
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		7.50%		
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.50%		

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع				
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات
مبنى سكني		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات SAR 7,550,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
مبنى سكني	وفقاً للاتفاقية الموقعة، سيتم دفع 50,000 ريال سعودي من قبل المالك لصالح المشغل سنوياً كنفقات 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 0	SAR 50,000 0.00%	SAR 7,500,000 SAR 0	
صافي الدخل التشغيلي للمشروع				
اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي				
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	
دخل المشروع				
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات
مركز تجاري		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات SAR 12,675,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
مركز تجاري	وفقاً للاتفاقية الموقعة، سيتم دفع 50,000 ريال سعودي من قبل المالك لصالح المشغل سنوياً كنفقات OPEX			اجمالي التكاليف SAR 50,000
صافي الدخل التشغيلي				
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	
مركز تجاري	SAR 12,675,000 SAR 0	SAR 50,000 0.00%	SAR 12,625,000 SAR 0	
صافي الدخل التشغيلي للمشروع				
اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي				
SAR 12,625,000.00				
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	

12.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات السكنية تتراوح من 300 الى 350 ر.س / م². اما بالنسبة الى الوحدات التجارية فان أسعار التأجير تتراوح من 500 الى 600 ر.س للمتر المربع. في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق كذلك نسب الاشغال في العقارات المشابهة:

الوحدات السكنية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
290 ر.س / م ²	العقار الثاني
310 ر.س / م ²	العقار الثالث
350 ر.س / م ²	المتوسط
320 ر.س / م ²	



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نثرية اخرى	2% الى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		8.00%
المتوسط		7.50%

البند	الحالة	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	سهل الوصول	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	جديد	0.00%	العمر الفعلي للعقار 3 سنوات
الموقع العام للعقار	جيد	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	جيدة	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	جيد	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل ممتاز
الخدمات والمرافق العامة	جيدة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي		0.00%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار			
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		0.00%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		7.50%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.50%	

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى سكني	24,342	0	SAR 320	SAR 0	اجمالي الإيرادات SAR 7,789,440
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مبنى سكني	3.00%	3.00%	5.00%	10.00%	اجمالي التكاليف 21.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى سكني	SAR 7,789,440	21.00%	SAR 6,153,658		
			SAR 7,789,440		
			-SAR 1,635,782		
			SAR 6,153,657.60		
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 6,153,657.60	7.50%	82,048,768.00 SAR	82,000,000.00 SAR		
دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
تجاري	24,277	0	SAR 560	SAR 0	اجمالي الإيرادات SAR 13,595,120
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
تجاري	3.00%	3.00%	5.00%	10.00%	اجمالي التكاليف 21.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
تجاري	SAR 13,595,120	21.00%	SAR 10,740,145		
			SAR 13,595,120		
			-SAR 2,854,975		
			SAR 10,740,144.80		
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 10,740,144.80	7.50%	143,201,930.67 SAR	143,200,000.00 SAR		

12.6 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	268,300,000 ر. س	العقار بالكامل
طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)	225,200,000 ر. س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	206,800,000 ر. س	العقار بالكامل

12.7 القيمة النهائية للعقار

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

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

تفاصيل العقار

مجمع مارفلا



14.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سكني (مجمع مارفلا) شيد بالكامل ويقع في حي الملك فيصل في مدينة الرياض. بناء على صور صك الملكية ورخصة البناء المرسل من قبل العميل، فللمشروع اجمالي مساحة ارض 73,198.17 م² واجمالي مسطحات بناء 158,738.99 م². وفقا للمسح المباني الذي قام به فريق العمل، فان العقار مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك عبد الله. يجاور العقار عدة أراضي خالية ومشاريع تجارية وسكنية حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المنطقة وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سكني في حي الملك فيصل في مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: طريق الملك عبد الله
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الشرق: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الغرب: شارع غير مسمى

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك عبد الله

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في اغلبها على الاستخدامات التجارية، سكنية بالإضافة الى بعض الأراضي الخالية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	سكني	نوع البناء (ان وجد)	مجمع سكني
عدد الشوارع المحيطة	4	حالة المبنى الانتشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك عبد الله	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع غير مسمى	الحالة العامة للمبنى	جيدة
حالة الأرض	مبنية		

14.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

14.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

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

14.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



14.5 معلومات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة من صكي الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم لكنه زودنا بالمعلومات التالية:

73,198.17	مساحة الارض	الرياض	المدينة
-	رقم العقار	-	الحي
-	رقم البلك	-	نوع الصك
-	رقم المخطط	398532001190	رقم الصك
شركة مجالات التطوير للعقارات	المالك	15/05/1442	تاريخ الصك
-	نوع الملكية	-	قيمة الصك
-	القيود على العقار	-	تاريخ اخر معاملة
-		-	صادرة عن
-	الحد الشرقي	-	الحد الشمالي
-	الحد الغربي	-	الحد الجنوبي

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. 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.

ملاحظات

14.6 رخصة البناء والمباني

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 جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

قام العميل بتزويدنا برخص البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

رخصة البناء الأولى

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	----	موافق	قبو
8,330	40	سكني	ارضي
8,206	40	سكني	الدور الأول
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	موافق	قبو
9,770.3	80	سكني	ارضي
9,512.5	0	سكني	الدور الأول
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

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

14.7 التأمين

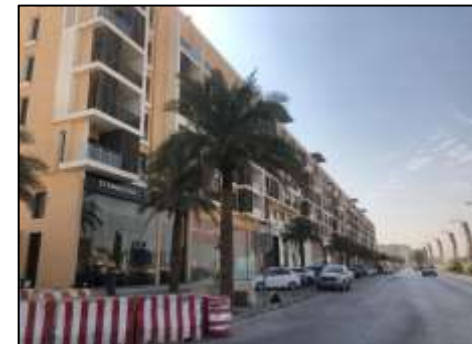
لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

14.8 عقود الايجار التشغيلية

زودنا العميل بالمعلومات التالية:

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

14.9 صور العقار



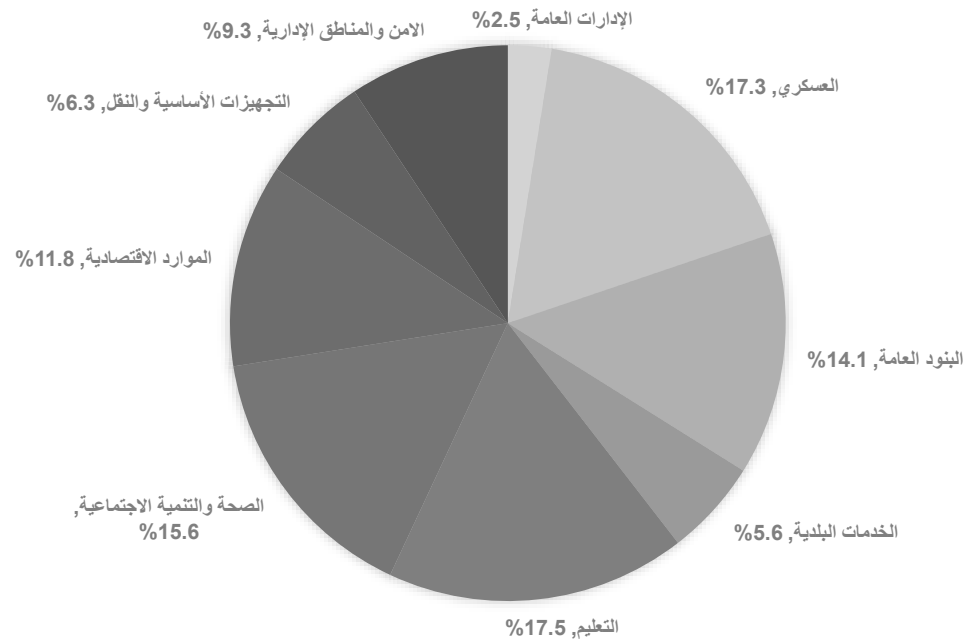
مؤشرات السوق



15.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	642.8 مليار (متوقع)	657.58 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5% (متوقع)	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22% -	1.5% - (متوقع)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.5% (متوقع)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار (متوقع)
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,050 مليار (متوقع)	1,020 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.2% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

15.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
191 مليار ريال سعودي
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي
70 مليار ريال سعودي
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

15.3 تحليل نقاط القوة والضعف

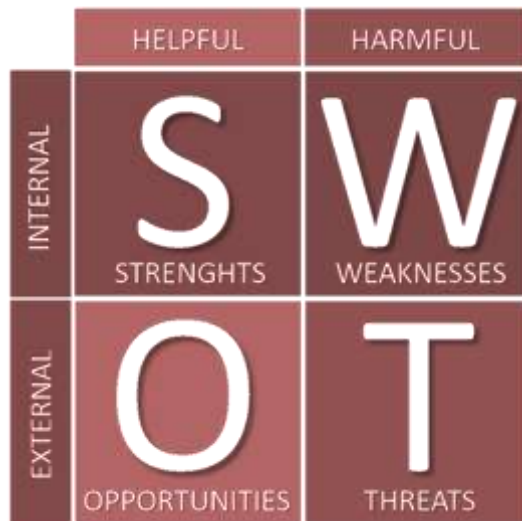
نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهل الوصول الى العقار - العقار مفتوح من أربع جهات	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- فريق إدارة ذات كفاءة عالية	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية

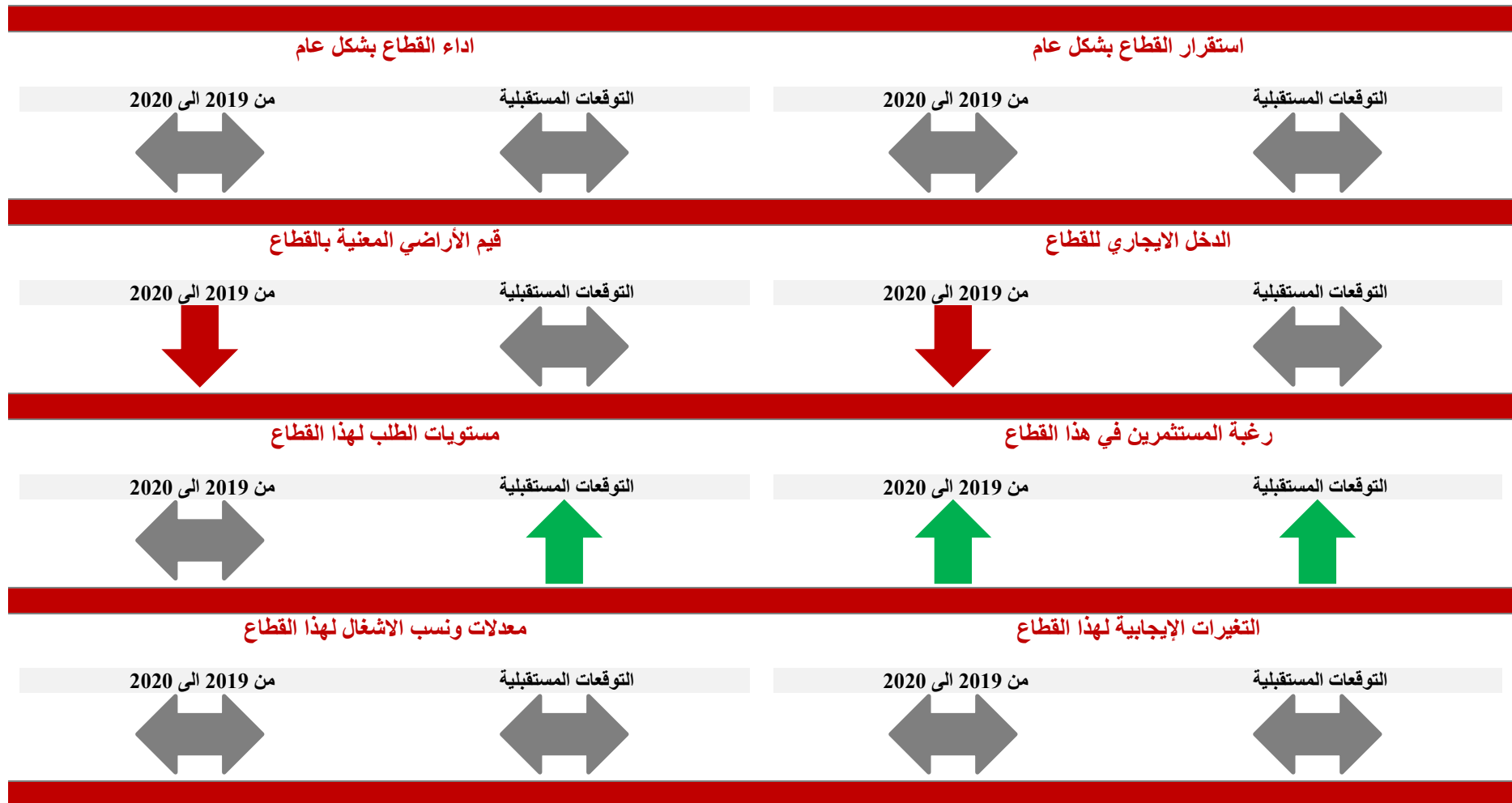
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

15.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة 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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

15.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 8 نقاط
خطر بحد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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 العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تقييم العقار



16.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

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

16.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العمل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العمل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العمل صحيحة وصورة طبق الأصل

16.3 الاشعارات القانونية

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

16.4 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

16.5 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 وعكس التأثير في تقدير القيمة.

16.6 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 الارض المتبقية	
----- ✓ -----	✓ ----- -----	----- ----- ✓ -----	----- ----- -----	✓ ----- -----	الارض المبنى كامل العقار

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما 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 اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب 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.
 - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

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.

16.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً 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.

16.8 التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية

بطريقة القيمة المتبقية سنقوم بداية بتقدير اجمالي تكاليف تطوير العقار، ومن ثم احتساب الإيرادات المتوقعة من التخارج من المشروع حسب الأسعار الحالية للسوق للعقارات المشابهة. عند معرفة اجمالي التكاليف واجمالي الإيرادات المتوقعة سنقوم بتقدير قيمة العقار حسب المعادلة التالية:

اجمالي الإيرادات = اجمالي تكاليف التطوير + قيمة الأرض + ربحية المطور.

ان اجمالي الإيرادات المتوقعة ستكون بناء على تقدير قيمة بيع الوحدات بعض تطبيق أسلوب المقارنات على عقارات مشابهة لمعرفة الأسعار البيعية وتقدير قيمة الإيرادات المتوقعة. اما بالنسبة الى التكاليف فهي مبنية على متوسطات تكاليف التطوير للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم ونفس المستوى. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لتطوير العقار موضوع التقييم. اما بخصوص ربحية المطور فستقدر بنسبة من اجمالي الإيرادات تعادل 15% الى 20% حسب ما هو متوقع بناء على مقارنات لعدد من مشاريع التطوير المشابهة.

نوعية المشروع المفترض تطويره

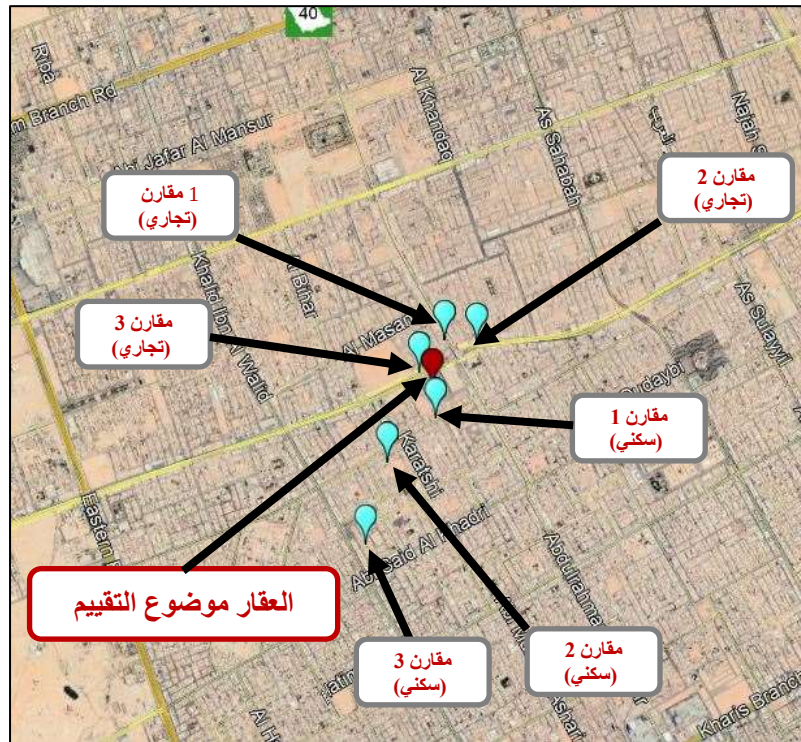
ان العقار موضوع التقييم هو عبارة عن ارض، ولمعرفة تكاليف التطوير فقد تم افتراض ما يلي:

- سيتم احتساب مساحة الأراضي التجارية من خلال احتساب طول الأرض على طريق الملك عبد الله (470م² حسب ارض الواقع) مع 60م عرض وتطبيق متوسط سعر المتر
- سيتم تحويل باقي مساحة الأرض السكنية (44,998.17م²) من أرض خام الى أراضي مطورة تحتوي على جميع خدمات البنية التحتية إضافة الى السفلة والارصفة والانارة.
- نسبة التطوير المتوقعة في المشروع هي 70% اما نسبة 30% هي مساحة الشوارع والمرافق العامة.

الإيرادات المتوقعة للمشروع

في التالي جدول يوضح متوسطات أسعار بيع القطع السكنية والتجارية المطورة حسب المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لدينا. وبناء على متوسطات هذه الأسعار سنقوم بتوقع إيرادات المشروع.

سعر المتر (ر.س. / م ²)	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3	المتوسط
أراضي سكنية	3,000 ر.س. / م ²	2,800 ر.س. / م ²	2,500 ر.س. / م ²	2,750 ر.س. / م ²
أراضي تجارية	7,000 ر.س. / م ²	6,000 ر.س. / م ²	6,500 ر.س. / م ²	6,500 ر.س. / م ²



مكونات المشروع				
العقار موضوع التقييم	نسبة التطوير	نسبة التطوير	مساحة الأراضي المطورة	مساحة المرافق
نسبة التطوير	70.00%	70.00%	31,498.72	13,499.45
44,998.17				
اجمالي مساحة الأرض				
مكونات الأراضي المطورة				
الاستعمال	اجمالي المساحات المطورة	الأراضي - النوع الأول	الأراضي - النوع الثاني	الأراضي - النوع الثالث
النسبة	-----	سكني	-----	-----
المساحة (م2)	100%	100%	0.00%	0.00%
	31,498.72	31,498.72	0.00	0.00
تكاليف التطوير				
تكاليف مباشرة	المساحة	ر.س / م2		الإجمالي
تكاليف الهدم	44,998.17	0 SAR		0.00 SAR
تكاليف التسوية	44,998.17	20 SAR		899,963.40 SAR
تكاليف القطع الصخري	44,998.17	0 SAR		0.00 SAR
تكاليف البنية التحتية	44,998.17	80 SAR		3,599,853.60 SAR
				3,599,854 SAR
تكاليف غير مباشرة				
التصاريح والرخص والموافقات	Rate	Total Soft Cost		الإجمالي
التصاميم والمخططات	1.00%	3,599,854 SAR		35,999 SAR
الإشراف	1.00%	3,599,854 SAR		35,999 SAR
نثرات	2.50%	3,599,854 SAR		89,996 SAR
	2.50%	3,599,854 SAR		89,996 SAR
				251,990 SAR
الإيرادات				
نوع الأرض	النسبة	المساحة - م2	ر.س / م2	اجمالي الإيرادات
سكني	100.00%	31,498.72	2,750 SAR	86,621,477 SAR
-----	0.00%	0.00	0 SAR	0 SAR
-----	0.00%	0.00	0 SAR	0 SAR
اجمالي الإيرادات				86,621,477 SAR
تقييم الأرض				
اجمالي الإيرادات				86,621,477 SAR
التكاليف المباشرة				3,599,854 SAR
التكاليف الغير مباشرة				251,990 SAR
صافي				82,769,634 SAR
خصم ربحية المالك	20%			16,553,927 SAR
القيمة المتبقية				66,215,707 SAR
القيمة التقريبية				66,220,000 SAR
مساحة الأرض				44,998
ر.س / م2				SAR 1,471.6

استخدام	مساحة الارض	ر.س / م ²	القيمة الاجمالية
سكني	44,998	1,471.6	66,220,000 ر.س
تجاري	28,200	6,500	183,300,000 ر.س
اجمالي	73,198.17		249,520,000 ر.س

16.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة انشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 850	900	800	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	450	350	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 500	550	450	اعمال التشطيبات
SAR 100	120	80	الملحقات
SAR 190	200	180	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك واعمال التشطيبات وتحسينات الموقع وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض	مساحة الأرض
اجمالي القيمة	73,198.17
SAR 249,520,000	
مكونات المبنى	
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة
27,383.80	م ²
131,355.19	م ²
	158,738.99
	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
131,355.19	SAR 850	SAR 111,651,912	100%	SAR 111,651,912
131,355.19	SAR 400	SAR 52,542,076	100%	SAR 52,542,076
131,355.19	SAR 500	SAR 65,677,595	100%	SAR 65,677,595
131,355.19	SAR 100	SAR 13,135,519	100%	SAR 13,135,519
131,355.19	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
73,198.17	SAR 190	SAR 13,907,652	100%	SAR 13,907,652
		SAR 256,914,754	100.00%	SAR 256,914,754

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	رس / 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 غير المباشرة					
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف غير المباشرة	
SAR 319,897	0.10%	SAR 319,897,494	0.10%	SAR 319,897	تكاليف أولية للمشروع
SAR 319,897	0.10%	SAR 319,897,494	0.10%	SAR 319,897	تكاليف التصميم
SAR 1,599,487	0.50%	SAR 319,897,494	0.50%	SAR 1,599,487	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 7,997,437	2.50%	SAR 319,897,494	2.50%	SAR 7,997,437	تكاليف الإدارة
SAR 7,997,437	2.50%	SAR 319,897,494	2.50%	SAR 7,997,437	تكاليف أخرى
SAR 0	0.00%	SAR 319,897,494	0.00%	SAR 0	أخرى
SAR 18,234,157.15	5.70%			SAR 18,234,157.15	اجمالي التكلفة
158,738.99		اجمالي مسطحات البناء		SAR 319,897,494	التكاليف المباشرة
SAR 2,130		رس / م ²		SAR 18,234,157.15	التكاليف غير المباشرة
100.0%		نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 338,131,650.95	اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,130 رس. للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
10.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 338,131,651	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 304,318,486	التكلفة بعد الاهلاك		
		40	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.50%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		4	العمر الفعلي
		10.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 60,863,697	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 365,182,183	اجمالي قيمة التطوير	10.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 365,182,183 رس. والتي سيتم اضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 365,182,183	SAR 249,520,000	SAR 614,702,183	SAR 614,700,000

16.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

لقد اطلعنا العميل على بنود عقد الايجار كالتالي:

الجهة الاولى	شركة مجالات التطوير للعقارات	الجهة الثانية	شركة عبد القادر المهيدب واولاده
تاريخ العقد	31/10/2017	مدة العقد	5 سنوات
الايجار السنوي	50,050,200 رس	التكاليف	تدفع من القبل الجهة الثانية

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7.5% الى 8.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى. ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.75% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	8.00%
المتوسط	7.50%

البند	الحالة	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	سهل الوصول	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	جديد	0.00%	العمر الفعلي للعقار 4 سنوات
الموقع العام للعقار	جيد	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	جيدة	0.00%	جودة جيدة في التشطيبات
المستأجر	مستأجر قوي	-0.25%	-
الخدمات والمرافق العامة	جيدة	0.25%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي		0.25%	

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار

اجمالي المستويات على معدل الرسملة	0.25%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	7.50%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	7.75%

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع				
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات
مجمع سكني		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات
				SAR 50,050,000
				SAR 50,050,000
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	
			SAR 50,050,000	
			-SAR 50,000	
			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	

16.11 التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب أسعار السوق

لم يتمكن من الحصول على عينات في السوق لوحدة سكنية وتجارية مشابهة للوحدات موضوع التقييم من ناحية المساحة، الجودة، والخدمات المتوفرة. لذلك قمنا بمسح ميداني للمنطقة بالإضافة الى مقابلات مع عدة خبراء عقاريين محليين وتوصلنا الى متوسط سعر متر يقع بين 650 و 700 ر.س/ م للسكني وبين 350 و 450 ر.س/ م للتجاري.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 20% الى 25% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	6% الى 8%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نثرية اخرى	2% الى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 20% الى 25% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسمة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسمة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7.5% الى 8.5. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسمة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسمة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسمة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسمة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		7.50%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		8.50%
المتوسط		8.00%

تأثير مواصفات العقار على العقار			
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	سهل الوصول	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	جديد	0.00%	العمر الفعلي للعقار 3 سنوات
الموقع العام للعقار	جيد	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	جيدة	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	جيد	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	جيدة	0.25%	مستوى وتوفير الخدمات متوسط
الإجمالي		0.25%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار.			
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		0.25%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8.00%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		8.25%	

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار. وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	رس / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى سكني	104,597	0	SAR 675	SAR 0	SAR 70,602,975
مبنى تجاري	7,418	0	SAR 400	SAR 0	SAR 2,967,200
			اجمالي الإيرادات SAR 73,570,175		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال	اجمالي التكاليف
مبنى سكني	7.50%	5.00%	10.00%	15.00%	37.50%
مبنى تجاري	7.50%	5.00%	10.00%	15.00%	37.50%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى سكني	SAR 70,602,975	37.50%	صافي الدخل التشغيلي SAR 44,126,859		
مبنى تجاري	SAR 2,967,200	37.50%	SAR 1,854,500		
			الإجمالي SAR 45,981,359		
			SAR 73,570,175		
			-SAR 27,588,816		
			SAR 45,981,359.38		
اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 45,981,359.38	8.25%	557,349,810.61 SAR	557,350,000.00 SAR		

16.12 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	645,000,000 ر. س	العقار بالكامل
طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)	557,350,000 ر. س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	614,700,000 ر. س	العقار بالكامل

16.13 القيمة النهائية للعقار

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

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

تفاصيل العقار

مستودعات السلي



18.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن مستودعات صناعية (مستودعات سلي) شيدت بالكامل وتقع في حي المشاعل في مدينة الرياض. بناء على صور صك الملكية ورخصة البناء المرسل من قبل العميل، فللمشروع اجمالي مساحة ارض 218,925 م² واجمالي مساحات بناء 143,400 م². وفقا للمسح المياني الذي قام به فريق العمل، فان العقار مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على شارع الصفي. يجاور العقار عدة اراضي خالية ومشاريع تجارية وصناعية حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المنطقة وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مستودعات في حي المشاعل في مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع الصفي
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الشرق: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الغرب: شارع غير مسمى

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق الدائري الشرقي

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلبها على الاستخدامات التجارية، صناعية بالإضافة الى بعض الاراضي الخالية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	صناعية	نوع البناء (ان وجد)	مستودعات
عدد الشوارع المحيطة	4	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	لا اطلالة مباشرة على شارع رئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع الصفي	الحالة العامة للمبنى	جيدة
حالة الأرض	مبنية		

18.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

18.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

- 6- صراف الي الاهلي (1.1 كلم)
- 7- شركة مصنع اللوحات (1.5 كلم)
- 8- مصنع دار النسر للألمنيوم (0.85 كلم)
- 9- شركة الشهيلي للصناعات الهندسية (2 كلم)
- 10- مصنع الخليج الغذائي (1.7 كلم)

- 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)

18.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



18.5 معلومات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة من صكي الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم لكنه زودنا بالمعلومات التالية:

المدينة	الرياض	مساحة الارض	218,925
الحي	-	رقم العقار	-
نوع الصك	-	رقم البلك	-
رقم الصك	498532001191	رقم المخطط	-
تاريخ الصك	15/05/1442	المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات
قيمة الصك	-	نوع الملكية	-
تاريخ اخر معاملة	-	القيود على العقار	-
صادرة عن	-		
الحد الشمالي	-	الحد الشرقي	-
الحد الجنوبي	-	الحد الغربي	-

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. 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.

ملاحظات

18.6 رخصة البناء والمباني

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 جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

قام العميل بتزويدنا برخص البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

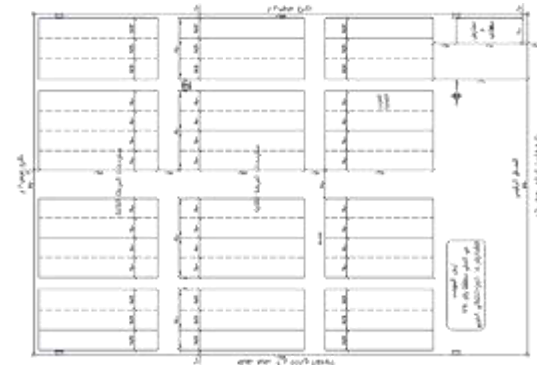
العقار موضوع التقييم			
تجديد مبنى مكاتب ومستودعات 6534/1426 1436/06/04 1439/06/04	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة		
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	مستودعات	32	140,000
ارضي تجاري	تجاري	1	2,045
الدور الاول	مكاتب	1	1,355
اجمالي			143,400

18.7 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

18.8 عقود الايجار التشغيلية

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



18.9 صور العقار



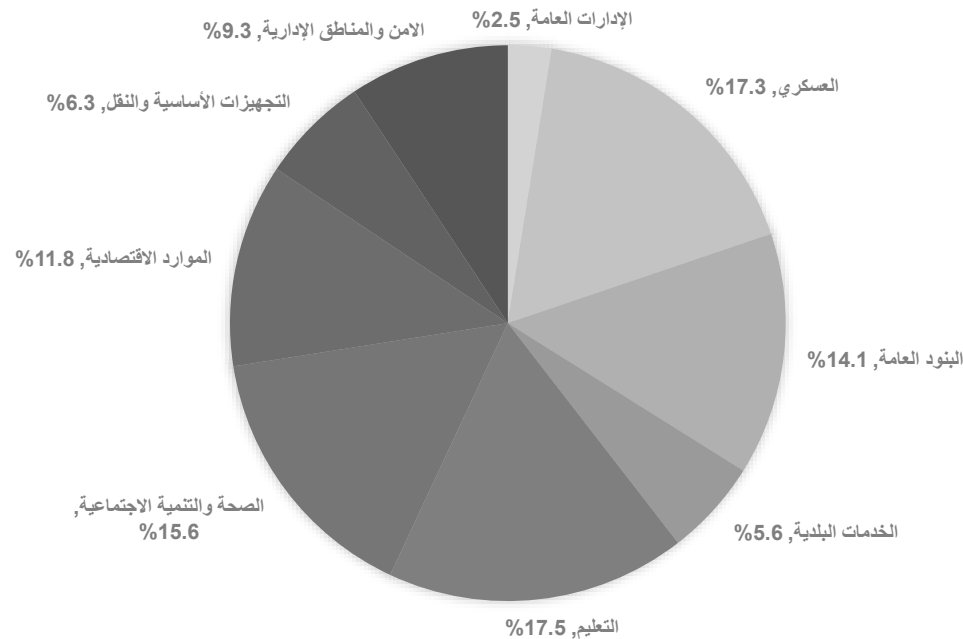
مؤشرات السوق



19.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	642.8 مليار (متوقع)	657.58 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5% (متوقع)	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22- %	1.5- % (متوقع)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.5% (متوقع)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار (متوقع)
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,050 مليار (متوقع)	1,020 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.2% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

19.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
191 مليار ريال سعودي
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي
70 مليار ريال سعودي
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

19.3 تحليل نقاط القوة والضعف

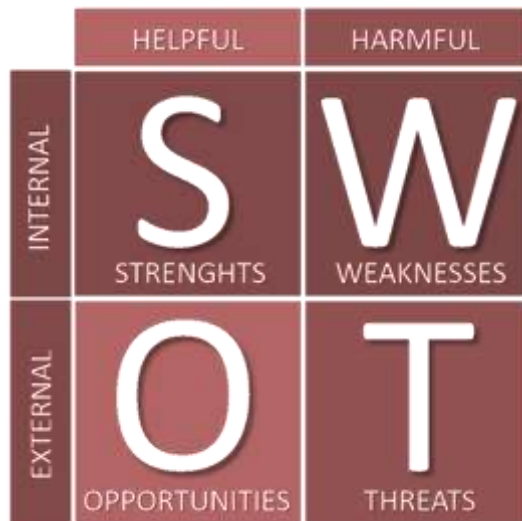
نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهل الوصول الى العقار - العقار مفتوح من أربع جهات	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية - محاط بمستودعات كثيرة مما يزيد من حدة المنافسة

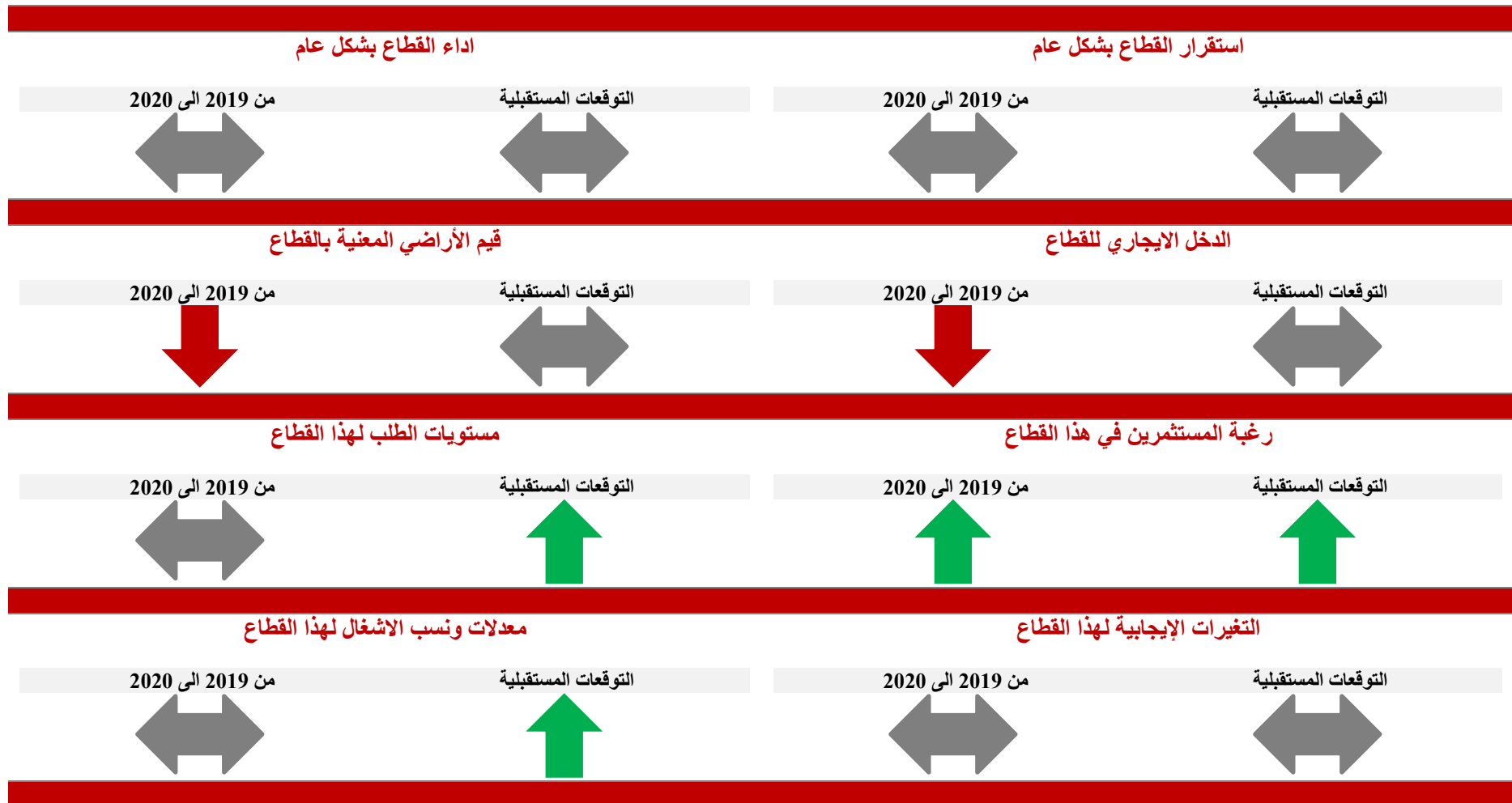
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

19.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة 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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

19.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 12 نقاط
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تقييم العقار



20.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا 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 -----

20.2 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

20.3 الاشعارات القانونية

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

20.4 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

20.5 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 وعكس التأثير في تقدير القيمة.

20.6 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

قيمة الارض المتبقية	التدفقات النقدية	طريقة الدخل	المقارنات السوقية	طريقة التكلفة
✓	-----	-----	✓	✓
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	✓	-----	-----

الارض
المبنى
كامل العقار

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما 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 اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب 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.
 - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

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.

20.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً 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.

20.8 التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية

بطريقة القيمة المتبقية سنقوم بداية بتقدير اجمالي تكاليف تطوير العقار، ومن ثم احتساب الإيرادات المتوقعة من التخارج من المشروع حسب الأسعار الحالية للسوق للعقارات المشابهة. عند معرفة اجمالي التكاليف واجمالي الإيرادات المتوقعة سنقوم بتقدير قيمة العقار حسب المعادلة التالية:

اجمالي الإيرادات = اجمالي تكاليف التطوير + قيمة الأرض + ربحية المطور.

ان اجمالي الإيرادات المتوقعة ستكون بناء على تقدير قيمة بيع الوحدات بعض تطبيق أسلوب المقارنات على عقارات مشابهة لمعرفة الأسعار البيعية وتقدير قيمة الإيرادات المتوقعة. اما بالنسبة الى التكاليف فهي مبنية على متوسطات تكاليف التطوير للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لتطوير العقار موضوع التقييم. اما بخصوص ربحية المطور فستقدر بنسبة من اجمالي الإيرادات تعادل 15% الى 20% حسب ما هو متوقع بناء على مقارنات لعدد من مشاريع التطوير المشابهة.

نوعية المشروع المفترض تطويره

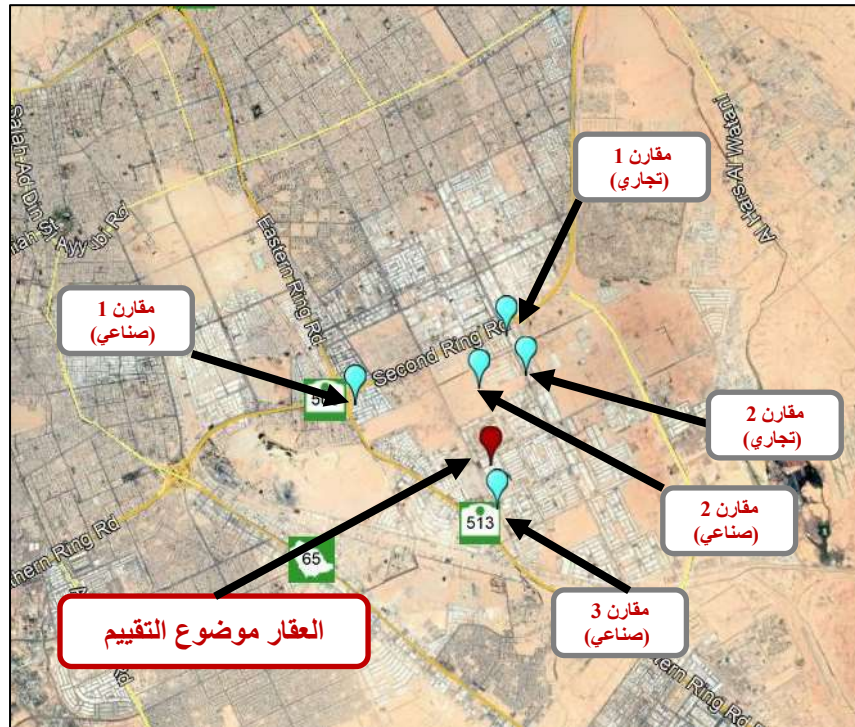
ان العقار موضوع التقييم هو عبارة عن ارض، ولمعرفة تكاليف التطوير فقد تم افتراض ما يلي:

- سيتم تحويل العقار من ارض خام الى اراضي مطورة تحتوي على جميع خدمات البنية التحتية إضافة الى السفلة والارصفة والانارة.
- نسبة التطوير المتوقعة في المشروع هي 65% اما نسبة 35% هي مساحة الشوارع والمرافق العامة.
- بناء على اطوال الأرض والشوارع المحيطة بها تم افتراض نسبة الأراضي التجارية هي 20% والصناعية هي 80%.

الإيرادات المتوقعة للمشروع

في التالي جدول يوضح متوسطات أسعار بيع القطع السكنية والتجارية المطورة حسب المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لدينا. وبناء على متوسطات هذه الأسعار سنقوم بتوقع إيرادات المشروع.

سعر المتر (ر.س / م ²)	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3	المتوسط
أراضي صناعية	1,100 ر.س / م ²	1,300 ر.س / م ²	1,200 ر.س / م ²	1,200 ر.س / م ²
أراضي تجارية	1,800 ر.س / م ²	1,600 ر.س / م ²	-	1,700 ر.س / م ²



مكونات المشروع				
العقار موضوع التقييم نسبة التطوير	اجمالي مساحة الأرض	نسبة التطوير	مساحة الأراضي المطورة	مساحة المرافق
	218,925.00	65.00%	142,301.25	76,623.75
	65.00%			
مكونات الأراضي المطورة				
الاستعمال النسبة المساحة (م2)	اجمالي المساحات المطورة	الأراضي - النوع الأول تجاري	الأراضي - النوع الثاني مستودعات	الأراضي - النوع الثالث
	100%	20%	80.00%	0.00%
	142,301.25	28,460.25	113,841.00	0.00
تكاليف التطوير				
تكاليف مباشرة	المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	
تكاليف الهدم	218,925.00	0 SAR	0.00 SAR	
تكاليف التسوية	218,925.00	20 SAR	4,378,500.00 SAR	
تكاليف القطع الصخري	218,925.00	0 SAR	0.00 SAR	
تكاليف البنية التحتية	218,925.00	100 SAR	21,892,500.00 SAR	
			21,892,500 SAR	
تكاليف غير مباشرة	Rate	Total Soft Cost	الإجمالي	
التصاريح والرخص والموافقات	5.00%	21,892,500 SAR	1,094,625 SAR	
التصاميم والمخططات	1.00%	21,892,500 SAR	218,925 SAR	
الاشتراف	5.00%	21,892,500 SAR	1,094,625 SAR	
نثرات	5.00%	21,892,500 SAR	1,094,625 SAR	
			3,502,800 SAR	
الإيرادات				
نوع الأرض	النسبة	المساحة - م2	ر.س / م2	اجمالي الإيرادات
تجاري	20.00%	28,460.25	1,700 SAR	48,382,425 SAR
مستودعات	80.00%	113,841.00	1,200 SAR	136,609,200 SAR
	0.00%	0.00	0 SAR	0 SAR
				184,991,625 SAR
تقييم الأرض				
اجمالي الإيرادات				184,991,625 SAR
التكاليف المباشرة				21,892,500 SAR
التكاليف غير المباشرة				3,502,800 SAR
صافي				159,596,325 SAR
30% خصم ربحية المالك				47,878,898 SAR
القيمة المتبقية				111,717,428 SAR
القيمة التقريبية				111,720,000 SAR
مساحة الأرض ر.س / م2				218,925 SAR 510.3

20.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة إنشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 500	550	450	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 200	220	180	اعمال الالكتروميكانيك
15%	12%	18%	ربحية المالك

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك واعمال التشطيبات وتحسينات الموقع وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف إنشاء المشروع

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
218,925.00	SAR 510	SAR 111,720,000
مكونات المبنى		
الأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
اجمالي مسطحات البناء	م ²	143,400.00
	143,400.00	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الاجمالي	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 غير المباشرة					
تكاليف أولية للمشروع	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	اجمالي التكاليف غير المباشرة		
تكاليف التصميم	0.10%	SAR 100,380,000	SAR 100,380		
تكاليف الاستشاري الهندسي	0.10%	SAR 100,380,000	SAR 100,380		
تكاليف الإدارة	1.00%	SAR 100,380,000	SAR 1,003,800		
اجمالي التكلفة	2.50%	SAR 100,380,000	SAR 2,509,500		
التكاليف المباشرة	3.70%		SAR 3,714,060.00		
التكاليف غير المباشرة		143,400.00	اجمالي مسطحات البناء		
اجمالي تكاليف الانشاءات		SAR 726	ر.س / م ²		
		100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 726 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
20.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 104,094,060	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 83,275,248	التكلفة بعد الاهلاك		
		20	العمر الاقتصادي
		5.00%	الاهلاك السنوي
100.00%	نسبة الإنجاز		
15.0%	نسبة ربحية المالك		
		4	العمر الفعلي
		20.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 12,491,287	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 95,766,535	اجمالي قيمة التطوير	20.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 95,766,535 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 95,766,535	SAR 111,720,000	SAR 207,486,535	SAR 207,500,000

20.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

لقد أعلنا العميل ان العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد بايجار سنوي 20,050,000 ر.س وان 50,000 ر.س سيتم دفعها لصالح المالك سنويا كنفقات.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى. ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.75% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

		الحد الأدنى لمعدل الرسملة
		الحد الأعلى لمعدل الرسملة
		المتوسط
		7.00%
		8.00%
		7.50%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 4 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	-
فريق الإدارة	0.00%	إدارة جيدة
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي		0.00%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		0.00%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		7.50%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.50%

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع				
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات
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	وفقاً للاتفاقية الموقعة، سيتم دفع 50,000 ريال سعودي من قبل المالك لصالح المشغل سنوياً 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	SAR 20,000,000	
	SAR 0	0.00%	SAR 0	
	SAR 0	0.00%	SAR 0	
			SAR 20,000,000	الإجمالي
			SAR 20,050,000	
			-SAR 50,000	
			SAR 20,000,000.00	
صافي الدخل التشغيلي				
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	
SAR 20,000,000.00	7.50%	266,666,666.67 SAR	266,700,000.00 SAR	

اجمالي الإيرادات للمشروع
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

20.11 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات المستودعات تتراوح من 100 الى 150 ر.س / م2. في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق كذلك نسب الاشغال في العقارات المشابهة:

وحدات مستودعات	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
120 ر.س / م2	العقار الثاني
140 ر.س / م2	العقار الثالث
120 ر.س / م2	المتوسط
125 ر.س / م2	



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 1% الى 5% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة 1% الى 5%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 1% الى 5% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

		الحد الأدنى لمعدل الرسملة
		الحد الأعلى لمعدل الرسملة
		المتوسط
		7.00%
		8.00%
		7.50%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 4 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	-
فريق الإدارة	0.00%	إدارة جيدة
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
		الإجمالي
		0.00%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
		0.00%
		7.50%
		7.50%
		معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 6.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مستودعات	143,400	0	SAR 125	SAR 0	SAR 17,925,000
					SAR 17,925,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغار	اجمالي التكاليف
مستودعات	2.50%	0.00%	0.00%	10.00%	12.50%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مستودعات	SAR 17,925,000	12.50%	SAR 15,684,375		
					SAR 15,684,375
					SAR 17,925,000
					-SAR 2,240,625
					SAR 15,684,375.00
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 15,684,375.00	7.50%	209,125,000.00 SAR	209,125,000.00 SAR		

20.12 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	266,700,000 ر.س	العقار بالكامل
طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)	209,100,000 ر.س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	207,500,000 ر.س	العقار بالكامل

20.13 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسمة الدخل حسب عقد الايجار هو كالتالي:

قيمة العقار:

266,700,000 ر.س

مئتان وستة وستون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي

تفاصيل العقار

مدرسة روض الجنان



22.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن مدرسة (روض الجنان) شيدت بالكامل وتقع في حي النخيل في مدينة الرياض. بناء على صور صك الملكية ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فللمشروع اجمالي مساحة ارض 3,000 م² واجمالي مسطحات بناء 9,912.35 م². وفقا للمسح المياني الذي قام به فريق العمل، فان العقار مفتوح من جهتين مع اطلالة مباشرة على طريق الامير عبد العزيز ابن ثنيات. يجاور العقار عدة أراضي خالية ومشاريع تجارية وسكنية حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المنطقة وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مدرسة في حي النخيل فيصل في مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع صيفا صيدا
يحد العقار من جهة الجنوب: طريق الامير عبد العزيز ابن ثنيات
يحد العقار من جهة الشرق: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الغرب: ملكية خاصة

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الامير عبد العزيز ابن ثنيات

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلبها على الاستخدامات التجارية، سكنية بالإضافة الى بعض الأراضي الخالية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تعليمية	نوع البناء (ان وجد)	مدرسة
عدد الشوارع المحيطة	2	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الامير عبد العزيز ابن ثنيات	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع صيفا صيدا	الحالة العامة للمبنى	جيدة
حالة الأرض	مبنية		

22.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار للموضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

22.3 موقع العقار

يقع العقار في حي النخيل بمدينة الرياض مع إطلالة مباشرة على طريق الامير عبد العزيز ابن ثنيات. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



المعالم المحيطة

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1- السنة الاولى المشتركة (1.57 كلم) | 6- مسجد (0.45 كلم) |
| 2- مسكن الطلاب (1.89 كلم) | 7- التعليم المتطور (1 كلم) |
| 3- بولفار الرياض (2.01 كلم) | 8- وحدة الدفاع المدني (1.3 كلم) |
| 4- جامعة الملك سعود (2.58 كلم) | 9- حديقة النخيل (1 كلم) |
| 5- الهيئة العامة للإعلام المرئي والمسموع (2.98 كلم) | 10- مدارس ثلاث (0.6 كلم) |

22.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



22.5 معلومات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة من صكي الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم لكنه زودنا بالمعلومات التالية:

المدينة	الرياض	مساحة الارض	3,000
الحي	-	رقم العقار	-
نوع الصك	-	رقم البلك	-
رقم الصك	310125028609	رقم المخطط	-
تاريخ الصك	08/03/1441	المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات
قيمة الصك	-	نوع الملكية	-
تاريخ اخر معاملة	-	القيود على العقار	-
صادرة عن	-		
الحد الشمالي	-	الحد الشرقي	-
الحد الجنوبي	-	الحد الغربي	-

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. 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.

ملاحظات

22.6 رخصة البناء والمباني

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 جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

قام العميل بتزويدنا برخص البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم			
اصدار منشأة تعليمية 2611/1430 1430/03/05 1433/03/05	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة		
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	مواقف	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

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):

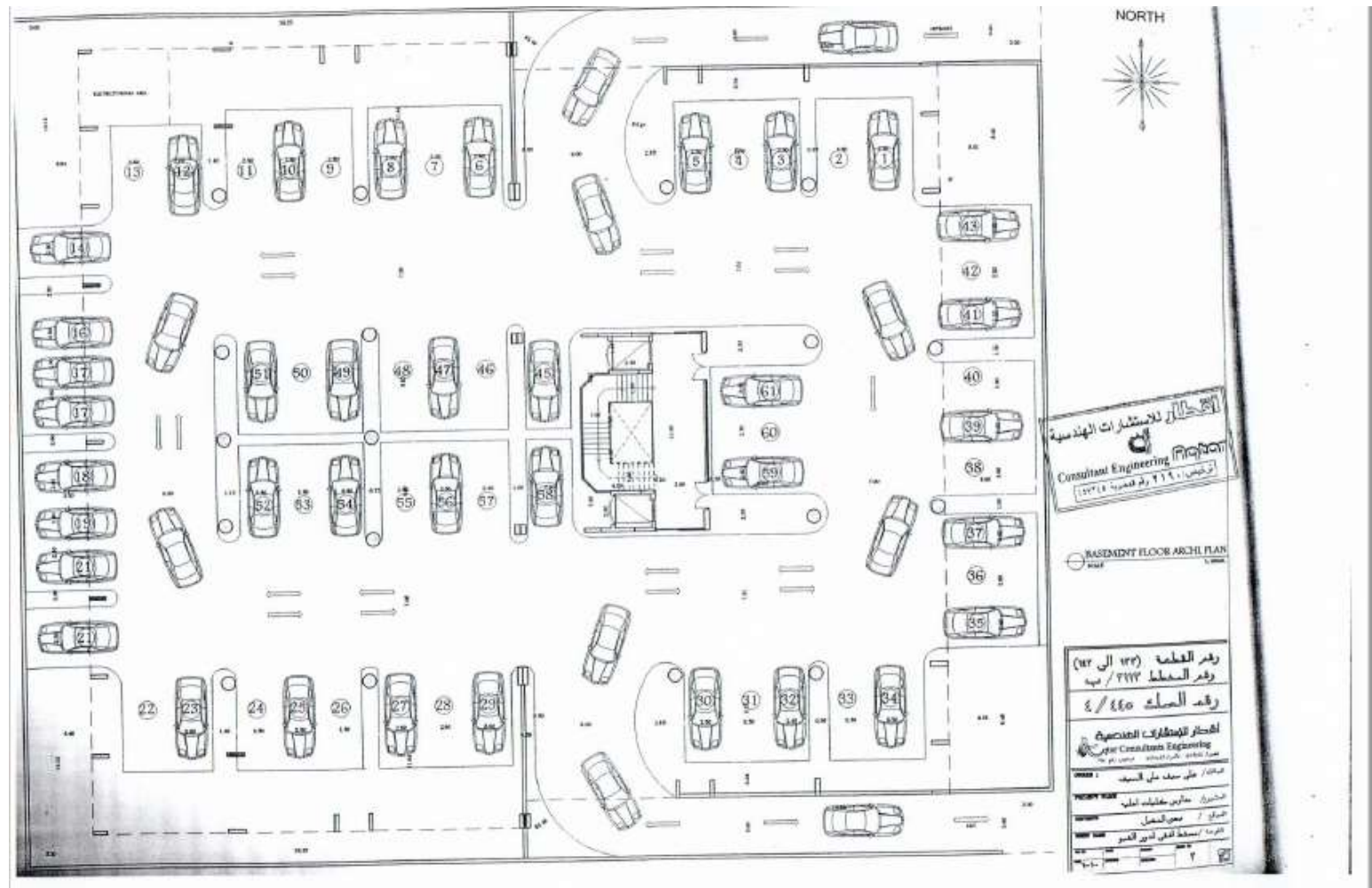
الدور	المساحة (م ²)	المعدل	انساب	الاستخدام
القبو	2,785	92%	-3.5	مواقف
الدور الارضي	1,774.1	57%	0.45	تعليمي
الدور الاول	2,039.5	65%	4.27	تعليمي
الدور الثاني	2,187.25	65%	7.79	تعليمي
مرفق	1,126.5	50%	11.31	خدمات

22.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

22.8 المخططات

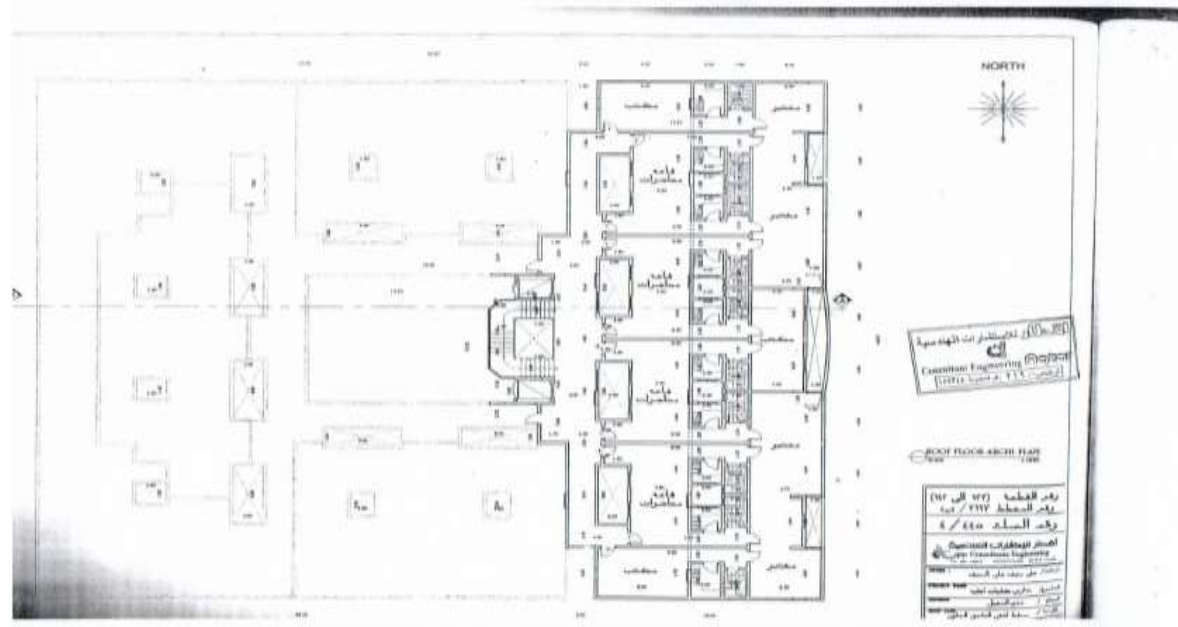
فيما يلي تخطيطات الطوابق المختلفة التي تم تقديمها بواسطة العميل:











22.9 عقد الإيجار

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
2,500,000	3- 2020
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

22.10 صور العقار



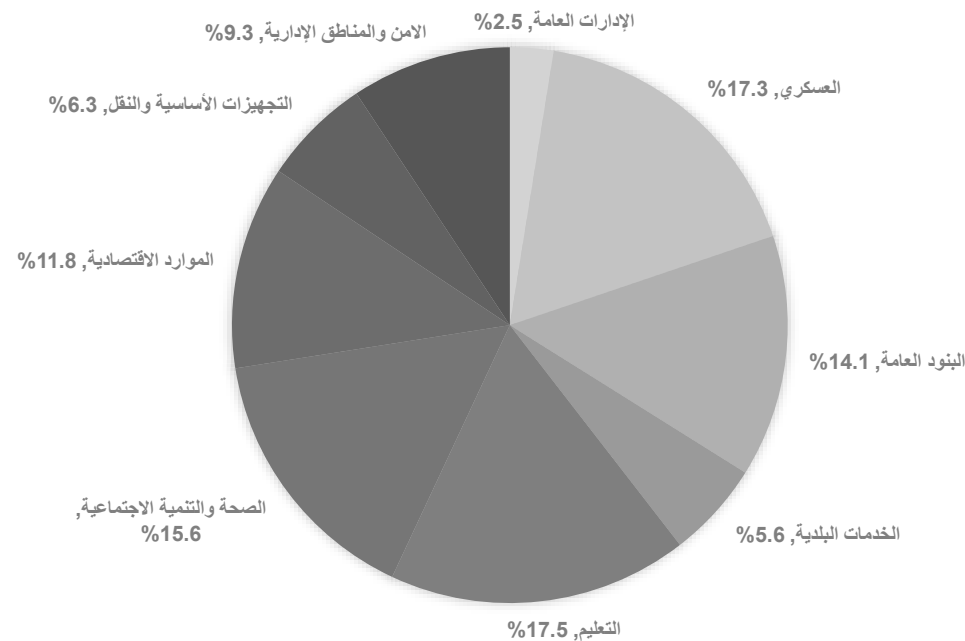
مؤشرات السوق



23.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	642.8 مليار (متوقع)	657.58 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5% (متوقع)	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22- %	1.5- % (متوقع)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.5% (متوقع)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار (متوقع)
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,050 مليار (متوقع)	1,020 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.2% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

23.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
191 مليار ريال سعودي
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي
70 مليار ريال سعودي
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

23.3 تحليل نقاط القوة والضعف

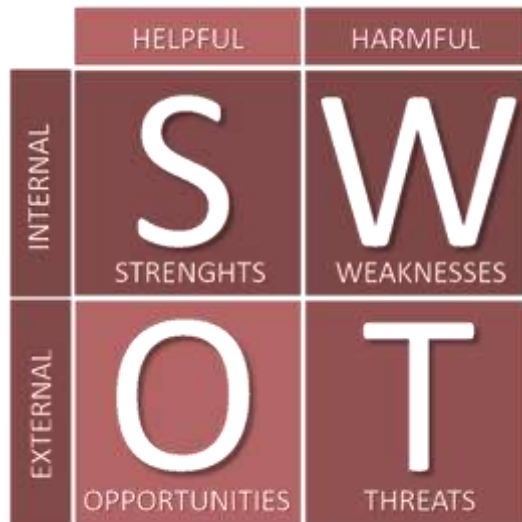
نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهل الوصول الى العقار	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار لأنه محاط بوحدات سكنية	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية

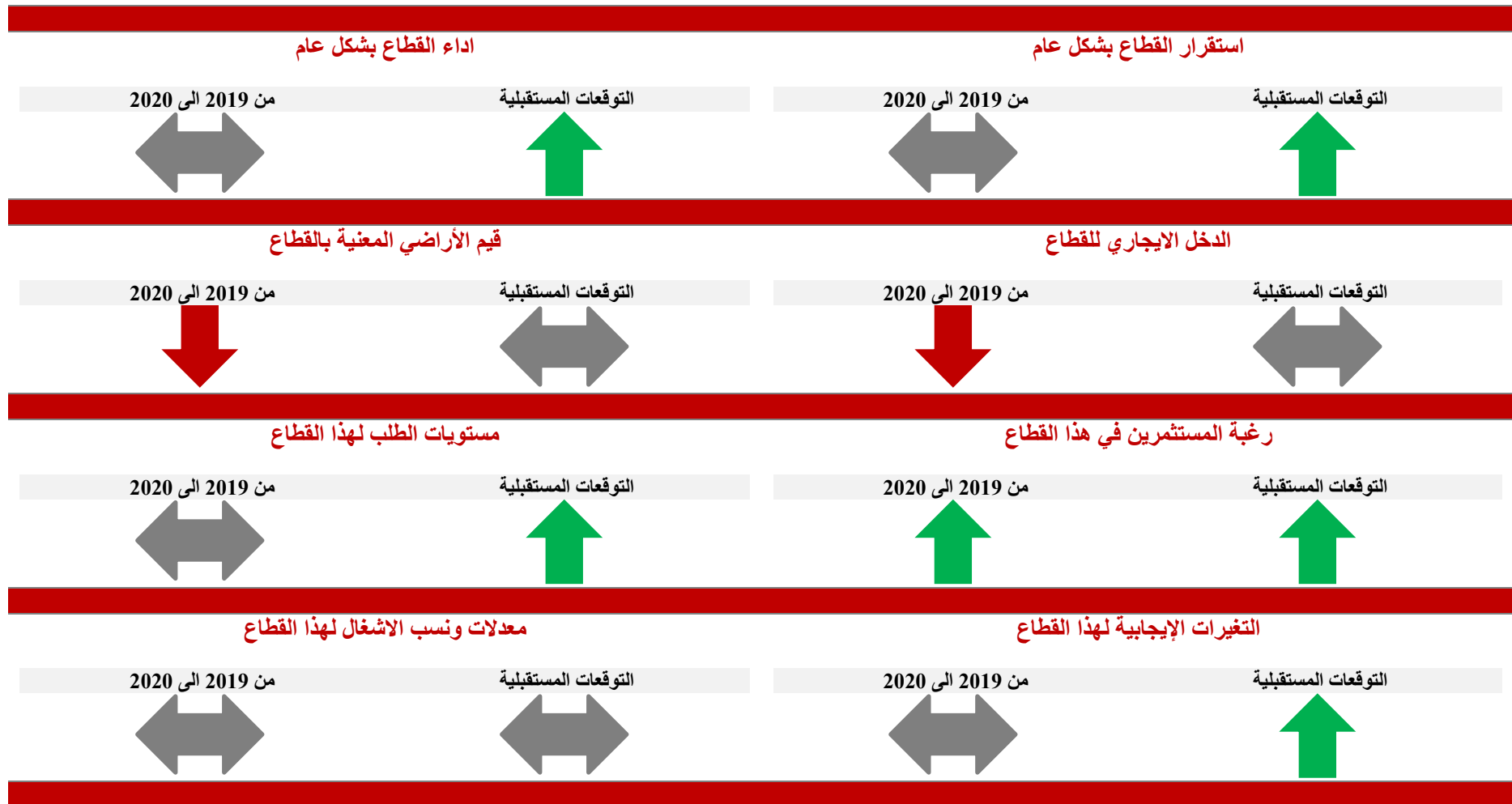
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

23.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة 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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

23.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 8 نقاط
خطر بحد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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 العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تقييم العقار



24.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

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

24.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العمل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العمل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العمل صحيحة وصورة طبق الأصل

24.3 الاشعارات القانونية

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

24.4 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

24.5 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 وعكس التأثير في تقدير القيمة.

24.6 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

قيمة الارض المتبقية	التدفقات النقدية	طريقة الدخل	المقارنات السوقية	طريقة التكلفة
-----	-----	-----	✓	✓
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	✓	-----	-----

الارض
المبنى
كامل العقار

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما 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 اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب 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.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

24.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً 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.

24.1 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى، لم نتمكن من الحصول على عينات مشابهة للأرض العقار موضوع التقييم بما يخص مساحة الأرض، طبيعتها واستخدامها، لكننا قمنا بمسح ميداني في المنطقة بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقاريين محليين، وقد وجدنا ان سعر متر المربع للأراضي ذات الاستخدام التعليمي يقع بين 2,000 و 2,500 ر.س/م² سنعتمد على المتوسط 2,300 ر.س/م² في تقييمنا.

كخطوة ثانية، تم تقدير تكلفة إعادة انشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وب نفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 900	1000	800	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	550	450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 600	650	550	اعمال التشطيبات
SAR 100	120	80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك واعمال التشطيبات وتحسينات الموقع وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض				
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة		
3,000.00	SAR 2,300	SAR 6,900,000		
مكائن المبنى				
الأدوار السفلية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء		
الأدوار العلوية	م ²	2,785.00		
اجمالي مسطحات البناء	م ²	20,031.20		
	22,816.20			
تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
20,031.20	SAR 900	SAR 18,028,080	100%	SAR 18,028,080
20,031.20	SAR 500	SAR 10,015,600	100%	SAR 10,015,600
20,031.20	SAR 600	SAR 12,018,720	100%	SAR 12,018,720
20,031.20	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
20,031.20	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
3,000.00	SAR 100	SAR 300,000	100%	SAR 300,000
		SAR 40,362,400	100.00%	SAR 40,362,400
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
2,785.00	SAR 500	SAR 1,392,500	100%	SAR 1,392,500
2,785.00	SAR 300	SAR 835,500	100%	SAR 835,500
		SAR 5,987,750	100.00%	SAR 5,987,750
التكاليف غير المباشرة				
تكاليف أولية للمشروع	نسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف غير المباشرة
تكاليف التصميم	2.50%	SAR 46,350,150	2.50%	SAR 1,158,754
تكاليف الاستشاري الهندسي	1.00%	SAR 46,350,150	1.00%	SAR 463,502
تكاليف الإدارة	1.00%	SAR 46,350,150	1.00%	SAR 463,502
تكاليف الإشراف	2.50%	SAR 46,350,150	2.50%	SAR 1,158,754
تكاليف أخرى	2.50%	SAR 46,350,150	2.50%	SAR 1,158,754
اجمالي التكلفة	0.00%	SAR 46,350,150	0.00%	SAR 0
	9.50%		9.50%	SAR 4,403,264.25
التكاليف المباشرة		اجمالي مسطحات البناء		22,816.20
التكاليف غير المباشرة		ر.س / م ²		SAR 2,224
اجمالي تكاليف الانشاءات		نسبة الانجاز للمبنى		100.0%
				SAR 50,753,414.25

يعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,224 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
20.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 50,753,414	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 40,602,731	التكلفة بعد الاهلاك		
40			العمر الاقتصادي
2.50%	نسبة الإنجاز		الاهلاك السنوي
100.00%			
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		8	العمر الفعلي
		20.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 8,120,546	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 48,723,278	اجمالي قيمة التطوير	20.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 48,723,278 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 48,723,278	SAR 6,900,000	SAR 55,623,278	SAR 55,600,000

24.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

لقد أعلمنا العميل ان العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد بقيمة 2,500,000 ر.س سنوية حيث ان كل مصاريف التشغيل يقوم بدفعها المستأجر.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7.5% الى 8.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

7.50%	الحد الأدنى لمعدل الرسملة
8.50%	الحد الأعلى لمعدل الرسملة
8.00%	المتوسط

تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 8 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة جيدة في التشطيبات
فريق إدارة العقار	0.00%	-
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي		
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	0.00%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	8.00%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		
8.00%		

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع				
الإيرادات		الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	إيجار الوحدة
منشأة تعليمية		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات SAR 2,500,000
اجمالي الإيرادات SAR 2,500,000				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
منشأة تعليمية		تكاليف التشغيل سيتم دفعها من القبل المستأجر		اجمالي التكاليف SAR 0
صافي الدخل التشغيلي				
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	
منشأة تعليمية	SAR 2,500,000	SAR 0	SAR 2,500,000	
الإجمالي			SAR 2,500,000	
			SAR 0	
			SAR 2,500,000.00	
اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي				
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	
SAR 2,500,000.00	8.00%	31,250,000.00 SAR	31,250,000.00 SAR	

العقار عبارة عن منشأة تعليمية ويعتبر من العقارات الخاصة، اذ لا يمكن تقييمها حسب اسعار السوق.

24.3 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	31,250,000 ر. س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	55,600,000 ر. س	العقار بالكامل

24.4 القيمة النهائية للعقار

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

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

تفاصيل العقار

المحكمة العمالية



26.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقرير هو مشروع مكتبي تشغله المحكمة العمالية ويقع في حي الصحافة بمدينة الرياض. وفقاً 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. وفقاً للمسح الميداني الذي قام به فريقنا لغرض التقييم، يحتوي المشروع على شكل أرض منتظم ومفتوح من الشرق والغرب مع إطلالة مباشرة على طريق 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.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن محكمة عمالية في حي الصحافة في مدينة الرياض.

يحد العقار من جهة الشمال: قطعة # 1145, 1136

يحد العقار من جهة الجنوب: قطعة # 1142, 1133

يحد العقار من جهة الشرق: شارع عرض 15 متر

يحد العقار من جهة الغرب: طريق العليا

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق العليا

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في اغلبها على الاستخدامات التجارية وسكنية

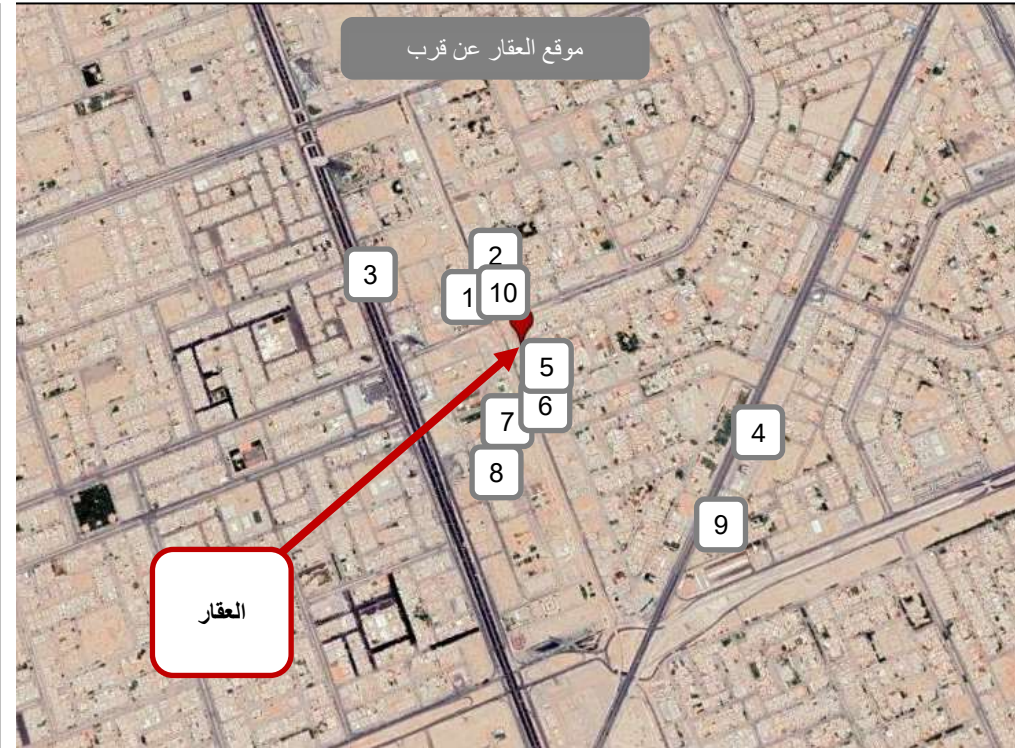
الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجاري	نوع البناء (ان وجد)	محكمة
عدد الشوارع المحيطة	2	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	طريق العليا	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع غير مسمى	الحالة العامة للمبنى	جيدة
حالة الأرض	مبنية		

26.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

26.3 موقع العقار

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



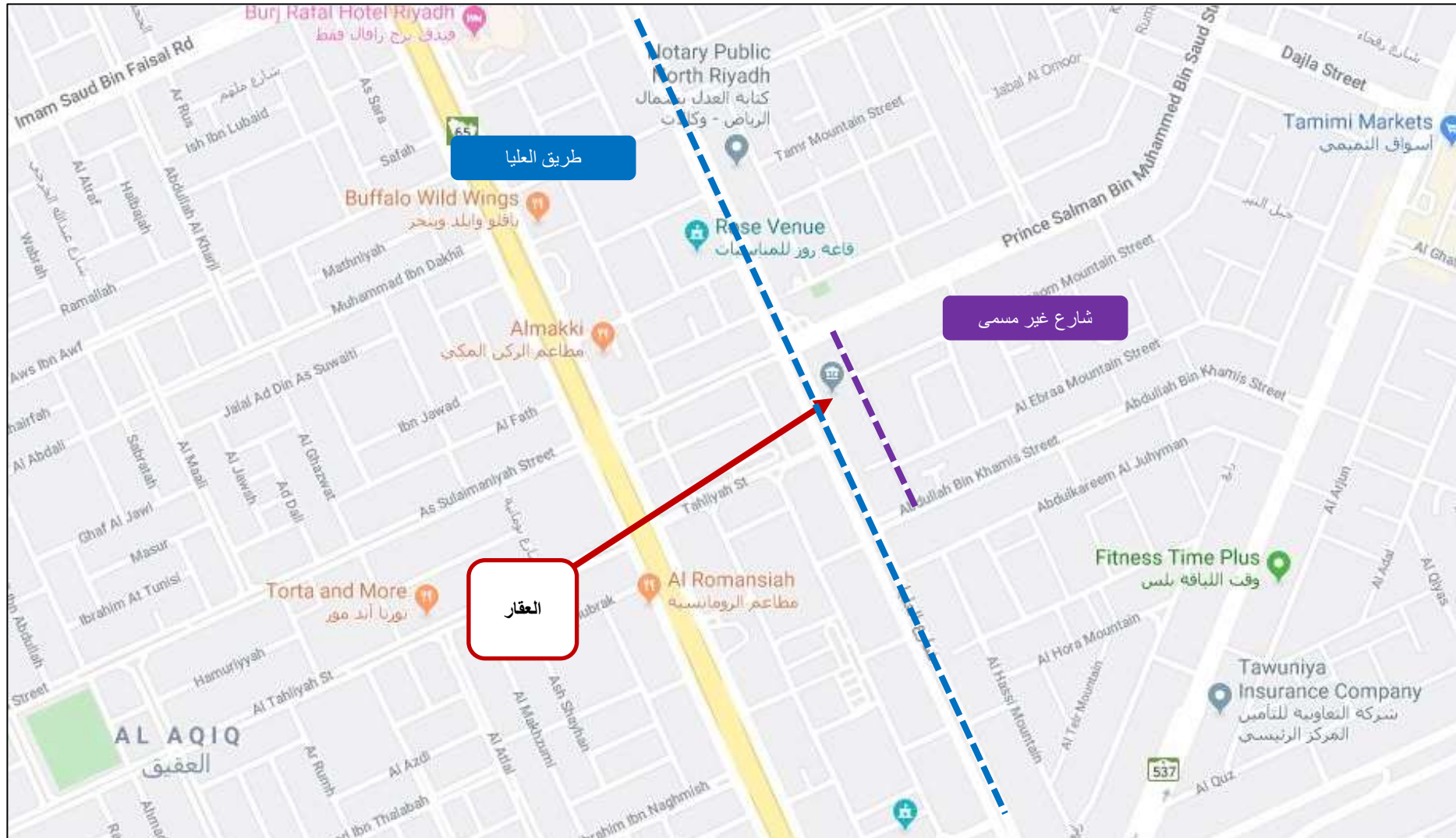
المعالم المحيطة

- 6- وزارة العدل (0.2 كلم)
- 7- البندر ريزورت (0.2 كلم)
- 8- كومبوند الدكتور (0.3 كلم)
- 9- تامين التعاونية (0.9 كلم)
- 10- هيئة النقل العام (1 كلم)

- 1- روز فينيو (0.4 كلم)
- 2- كتابة عدل الرياض (0.45 كلم)
- 3- وايلد وينغز (0.5 كلم)
- 4- وقت اللياقة بلس (0.8 كلم)
- 5- بنك الراجحي (0.15 كلم)

26.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



26.5 معلومات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة من صكي الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم لكنه زودنا بالمعلومات التالية:

المدينة	الرياض	مساحة الارض	3,300
الحي	-	رقم العقار	-
نوع الصك	-	رقم البلك	-
رقم الصك	514001002376	رقم المخطط	-
تاريخ الصك	27/05/1441	المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات
قيمة الصك	-	نوع الملكية	-
تاريخ اخر معاملة	-	القيود على العقار	-
صادرة عن	-		
الحد الشمالي	-	الحد الشرقي	-
الحد الجنوبي	-	الحد الغربي	-

ملاحظات

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. 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.

26.6 رخصة البناء والمباني

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 جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

قام العميل بتزويدنا برخص البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

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

26.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

26.8 عقد الايجار وأسعار السوق

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

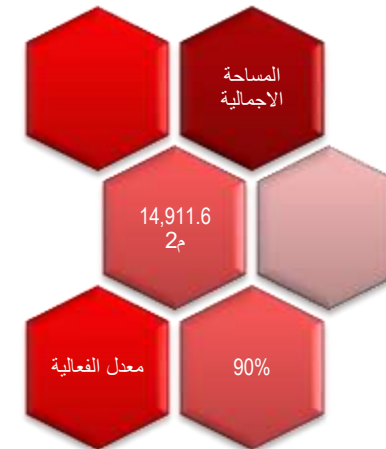
ملاحظة	2020	بيع التجزئة
تم توقيع العقد المؤجر حتى 6/2021 قابلة للتجديد لمدة 3 سنوات	6,000,000	الاجمالي
	6,000,000	

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.



26.9 صور العقار



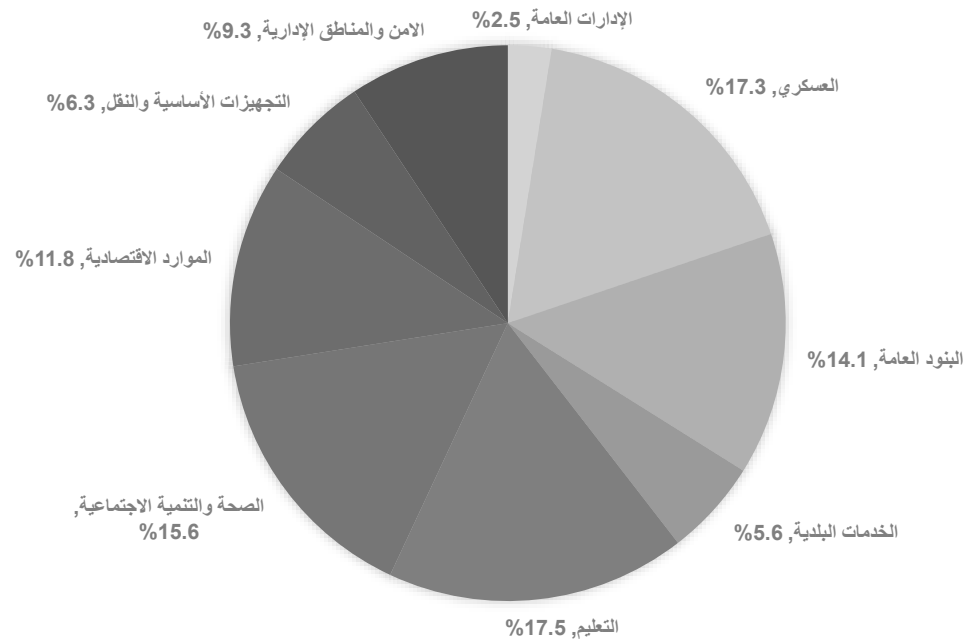
مؤشرات السوق



27.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	642.8 مليار (متوقع)	657.58 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5% (متوقع)	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22% -	1.5% - (متوقع)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.5% (متوقع)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار (متوقع)
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,050 مليار (متوقع)	1,020 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.2% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

27.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
191 مليار ريال سعودي
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي
70 مليار ريال سعودي
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

27.3 تحليل نقاط القوة والضعف

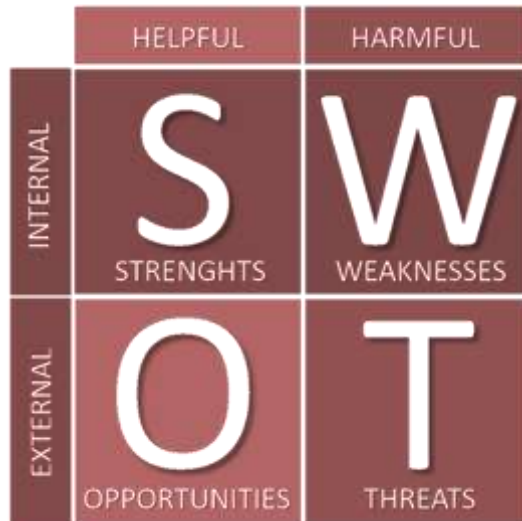
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مستأجر من قبل سلطة عامة - لدى العقار اطلالة مباشرة على الشارع العام	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- العقار محاط بالكثير من المرافق	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية

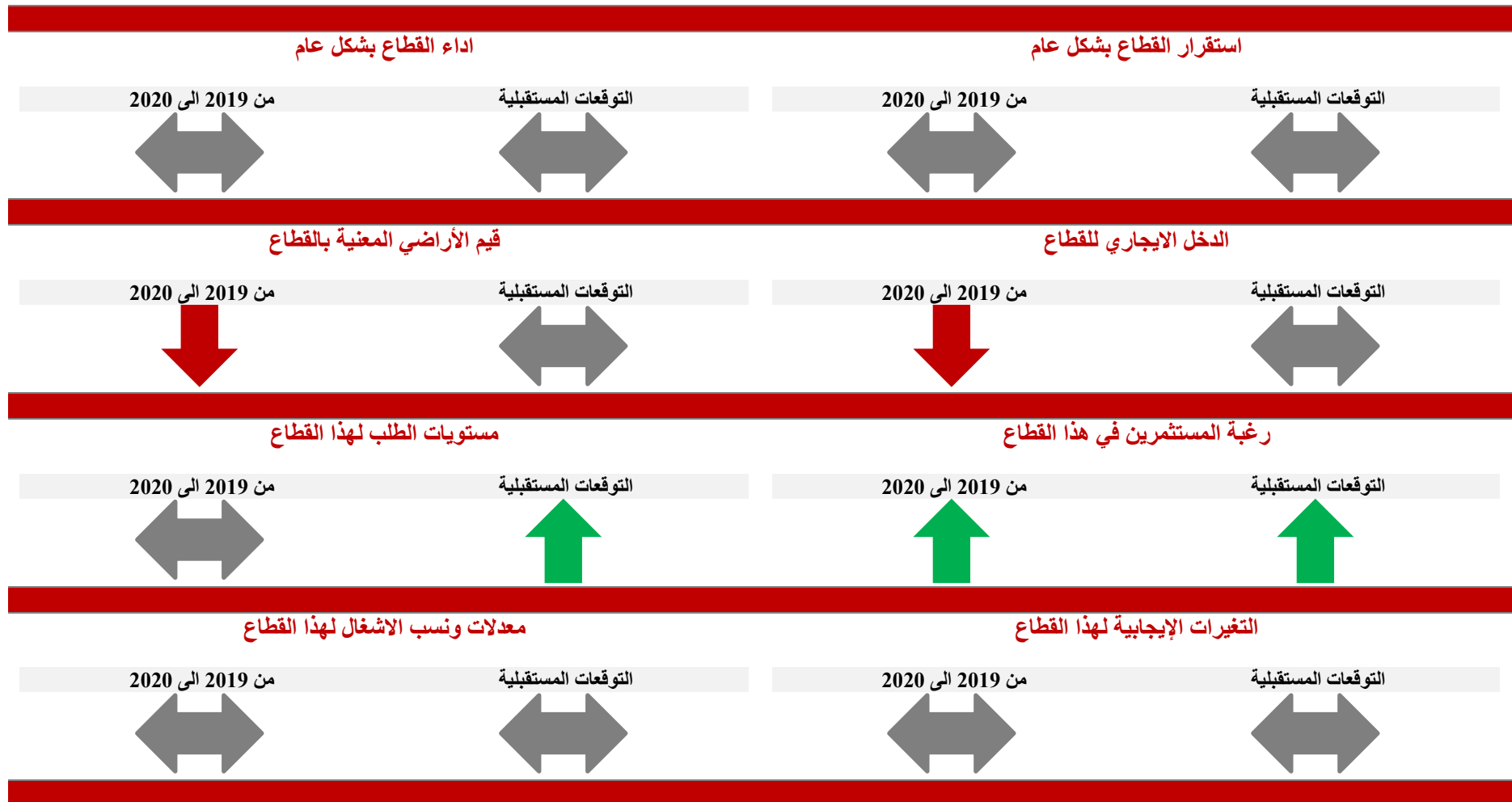
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

27.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة 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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

27.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 8 نقاط
خطر بحد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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 العقار

درجة الخطورة - 8 نقاط
خطر حد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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	2	6	0	0

تقييم العقار



28.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

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

28.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العمل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العمل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العمل صحيحة وصورة طبق الأصل

28.3 الاشعارات القانونية

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

28.4 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

28.5 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 وعكس التأثير في تقدير القيمة.

28.6 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

قيمة الارض المتبقية	التدفقات النقدية	طريقة الدخل	المقارنات السوقية	طريقة التكلفة
-----	-----	-----	✓	✓
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	✓	-----	-----

الارض
المبنى
كامل العقار

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما 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 اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب 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.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

28.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً 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.

28.1 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهة 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



بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 10,500 إلى 11,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 11,000 ر.س / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

خصائص المقارنات			
العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	العينة الثانية	
نوع العرض	معرض	معرض	
الحي	الصاحفة	الصاحفة	
قيمة البيع	SAR 9,300,000	SAR 48,000,000	
مصدر المعلومة	مسح ميداني	مسح ميداني	
المساحة	825.00	4,000.00	
ر.س / م ²	SAR 11,273	SAR 12,000	
عدد الشوارع	2	2	

Adjustment Analysis			
العينة الأولى	العينة الثانية		
المساحة	825.00	4,000.00	0.00%
جاذبية الموقع	متوسط	متوسط	0.00%
الوصول للموقع	متوسط	متوسط	0.00%
عرض الشارع	40	40	0.00%
عدد الشوارع	2	2	0.00%
شكل الأرض	منتظم	منتظم	0.00%
القرب من الشارع الرئيسي	نعم	نعم	0.00%
قابلية التفاوض	لا	نعم	-5.00%
عوامل أخرى	-----	-----	0.00%
اجمالي نسب التعديلات	-5.00%	-5.00%	
اجمالي قيمة التعديلات	-SAR 563.6	-SAR 600.0	
السعر بعد التعديلات	SAR 10,709.1	SAR 11,400.0	
ر.س / م ²	SAR 11,055	SAR 11,050	
قيمة تقريبية	SAR 11,050		

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
3,300	3,300	3,300	3,300	3,300	مساحة الأرض
SAR 12,155.0	SAR 11,602.5	SAR 11,050.0	SAR 10,497.5	SAR 9,945.0	ر.س / م ²
SAR 40,111,500	SAR 38,288,250	SAR 36,465,000	SAR 34,641,750	SAR 32,818,500	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 36,465,000

28.2 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة إنشاء المبنى (تكلفة الإحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,000	1100	900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 350	400	300	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 700	750	650	اعمال التشطيبات
SAR 120	140	100	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك واعمال التشطيبات وتحسينات الموقع وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف إنشاء المشروع

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
3,300.00	SAR 11,050	SAR 36,465,000
مكونات المبنى		
الأدوار السفلية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
الأدوار العلوية	م ²	6,600.00
اجمالي مسطحات البناء	م ²	8,311.60
	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	100.00%	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	100.00%	SAR 14,850,000	الإجمالي

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,416 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 38,294,546 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

...

194

28.3 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

لقد أعلنا العميل ان العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد بقيمة 6,000,000 ر.س سنوية حيث ان كل مصاريف التشغيل يقوم بدفعها المستأجر.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7.5% الى 8.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		7.50%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		8.50%
المتوسط		8.00%
البند	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-0.25%	العمر الفعلي للعقار 4 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة جيدة في التشطيبات
فريق إدارة العقار	0.00%	-
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي		-0.25%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		-0.25%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8.00%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.75%

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.75% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع							
نوع الوحدة		المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	ايجار الوحدة	الكمية	الإيرادات
مبنى متعدد الاستعمالات		0	0	SAR 0	SAR 0	اجمالي الإيرادات	SAR 6,000,000
-----		0	0	SAR 0	SAR 0		SAR 0
-----		0	0	SAR 0	SAR 0		SAR 0
						اجمالي الإيرادات	SAR 6,000,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة							
نوع الوحدة		الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف	
مبنى متعدد الاستعمالات		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			
مبنى متعدد الاستعمالات		SAR 6,000,000	0.00%	SAR 6,000,000			
-----		SAR 0	0.00%	SAR 0			
-----		SAR 0	0.00%	SAR 0			
			الإجمالي	SAR 6,000,000			
				SAR 6,000,000			
				SAR 0			
				SAR 6,000,000.00			
صافي الدخل التشغيلي							
صافي الدخل التشغيلي		معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار			
SAR 6,000,000.00		7.75%	77,419,354.84 SAR	77,420,000.00 SAR			

العقار عبارة عن منشأة حكومية ويعتبر من العقارات الخاصة، اذ لا يمكن تقييمها حسب اسعار السوق.

28.4 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	77,420,000 ر.س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	74,760,000 ر.س	العقار بالكامل

28.5 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسمة الدخل حسب عقد الايجار هو كالتالي:

قيمة العقار:

77,420,000 ر.س

سبعة وسبعون مليوناً وأربعمائة وعشرون ألفاً ريال سعودي

تفاصيل العقار

عابر الياسمين



30.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقرير هو مشروع تجتري (عابر الياسمين) يقع في حي الياسمين بمدينة الرياض. وفقاً 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. وفقاً 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 ان جميع مرافق البنية التحتية مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات السلكية واللاسلكية متوفرة في المناطق المحيطة ومتصلة بالموضوع الموضوع.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري في حي الياسمين في مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: طريق انس ابن مالك
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع # 92
يحد العقار من جهة الشرق: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الغرب: شارع # 139

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالي وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق انس ابن مالك

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في اغلبها على الاستخدامات التجارية وسكنية بالإضافة الى بعض الأراضي الخالية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجاري	نوع البناء (ان وجد)	مبنى تجاري
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الانتشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	طريق انس ابن مالك	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع # 92 و 139	الحالة العامة للمبنى	جيدة
حالة الأرض	مبنية		

30.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار للموضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

30.3 موقع العقار

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



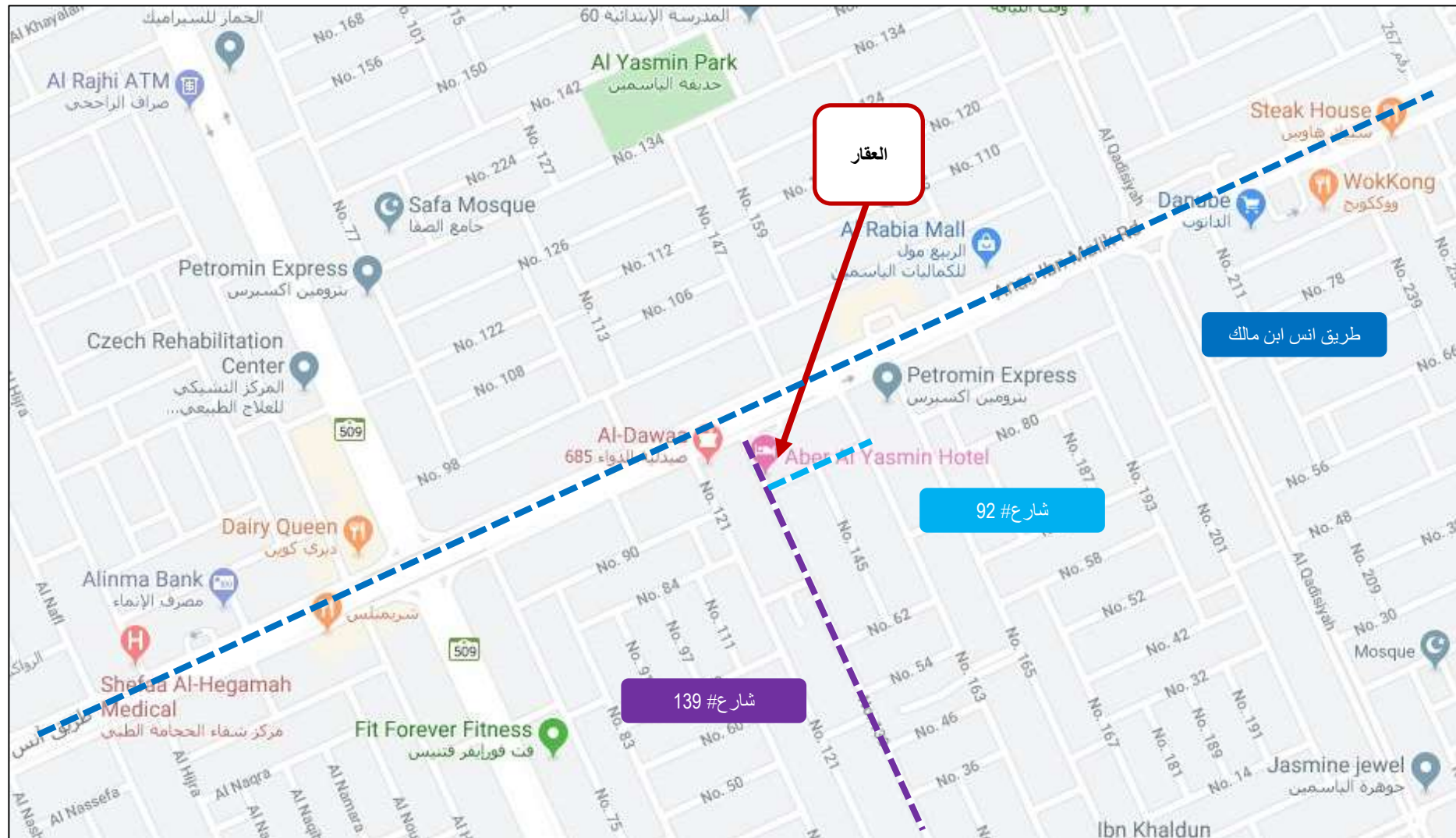
المعالم المحيطة

- 6- بترومين اكسبرس (1.1 كلم)
- 7- الرايبا مول (1.5 كلم)
- 8- مسجد الصفا (0.85 كلم)
- 9- مدارس لبن خلدون (2 كلم)
- 10- وقت اللياقة (1.7 كلم)

- 1- صيدلية الدواء (1 كلم)
- 2- مسجد علي بن سالم العايد (1.8 كلم)
- 3- المركز التشيكي للعلاج الطبيعي (3 كلم)
- 4- مصرف الانماء (2.1 كلم)
- 5- المدرسة الابتدائية (1.5 كلم)

30.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



30.5 معلومات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة من صكي الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم لكنه زودنا بالمعلومات التالية:

المدينة	الرياض	مساحة الارض	3,640
الحي	-	رقم العقار	-
نوع الصك	-	رقم البلك	-
رقم الصك	498532000456	رقم المخطط	-
تاريخ الصك	05/01/1442	المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات
قيمة الصك	-	نوع الملكية	-
تاريخ اخر معاملة	-	القيود على العقار	-
صادرة عن	-		
الحد الشمالي	-	الحد الشرقي	-
الحد الجنوبي	-	الحد الغربي	-

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. 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.

ملاحظات

30.6 رخصة البناء والمباني

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 جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

قام العميل بتزويدنا برخص البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم			
تعديل مخططات فندق ومعارض 10925/1435 1435/06/17 1438/06/17	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء 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 فندقية	34	2,198.5
مرفق	غرف فندقية	11	1,099.25
سور	سور	1	156.25
مجموع مسطحات البناء			8,597.45

30.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

30.8 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

ستتضم 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 ²
الميزانين	788.74 م ²
اجمالي التجزئة	2,950.74
معدل الفعالية:	90 %
تقدر المساحة التأجيرية بـ	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 واستناداً 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 لمشغل 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. ستتضمن 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 ²
الميزانين	1,099.25 م ²
اجمالي التجزئة	3,297.75
معدل الفعالية:	85 %
تقدر المساحة التأجيرية بـ	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.

30.9 صور العقار



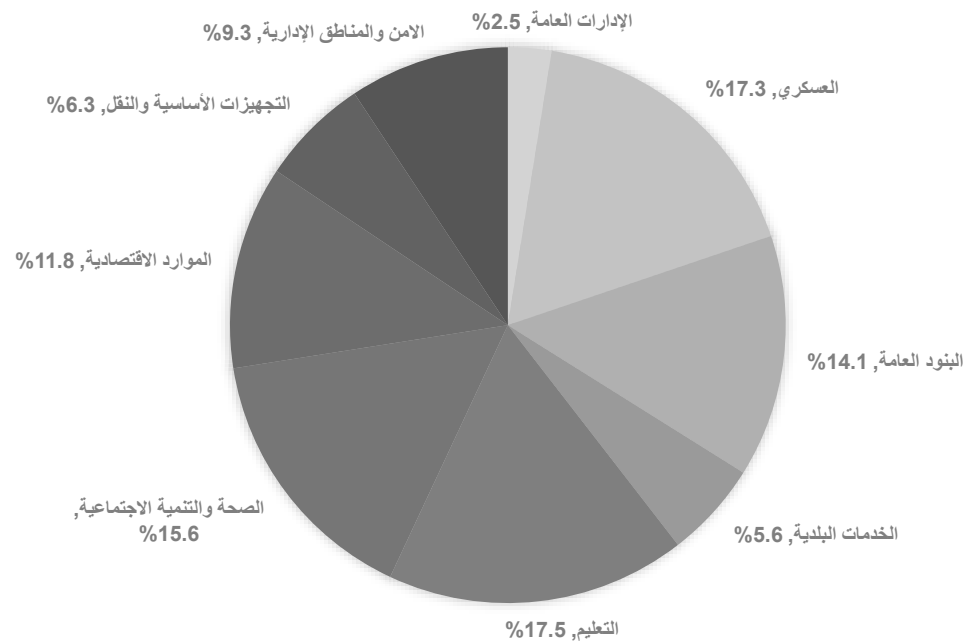
مؤشرات السوق



31.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	642.8 مليار (متوقع)	657.58 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5% (متوقع)	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22% -	1.5% - (متوقع)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.5% (متوقع)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار (متوقع)
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,050 مليار (متوقع)	1,020 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.2% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

31.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
191 مليار ريال سعودي
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي
70 مليار ريال سعودي
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

31.3 تحليل نقاط القوة والضعف

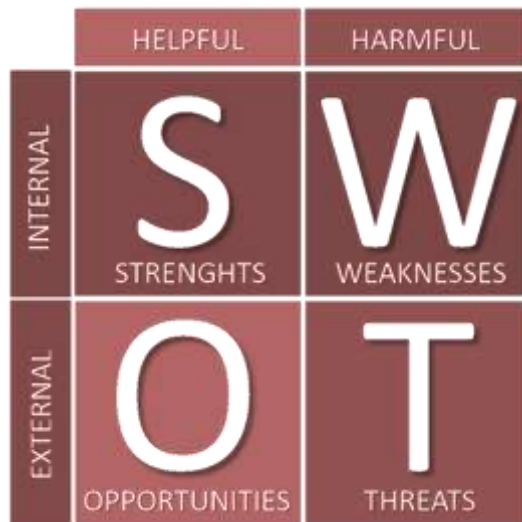
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من 3 جهات - لدى العقار اطلالة مباشرة على الطريق العام (طريق انس ابن مالك)	- بعيد عن وسط المدينة.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية

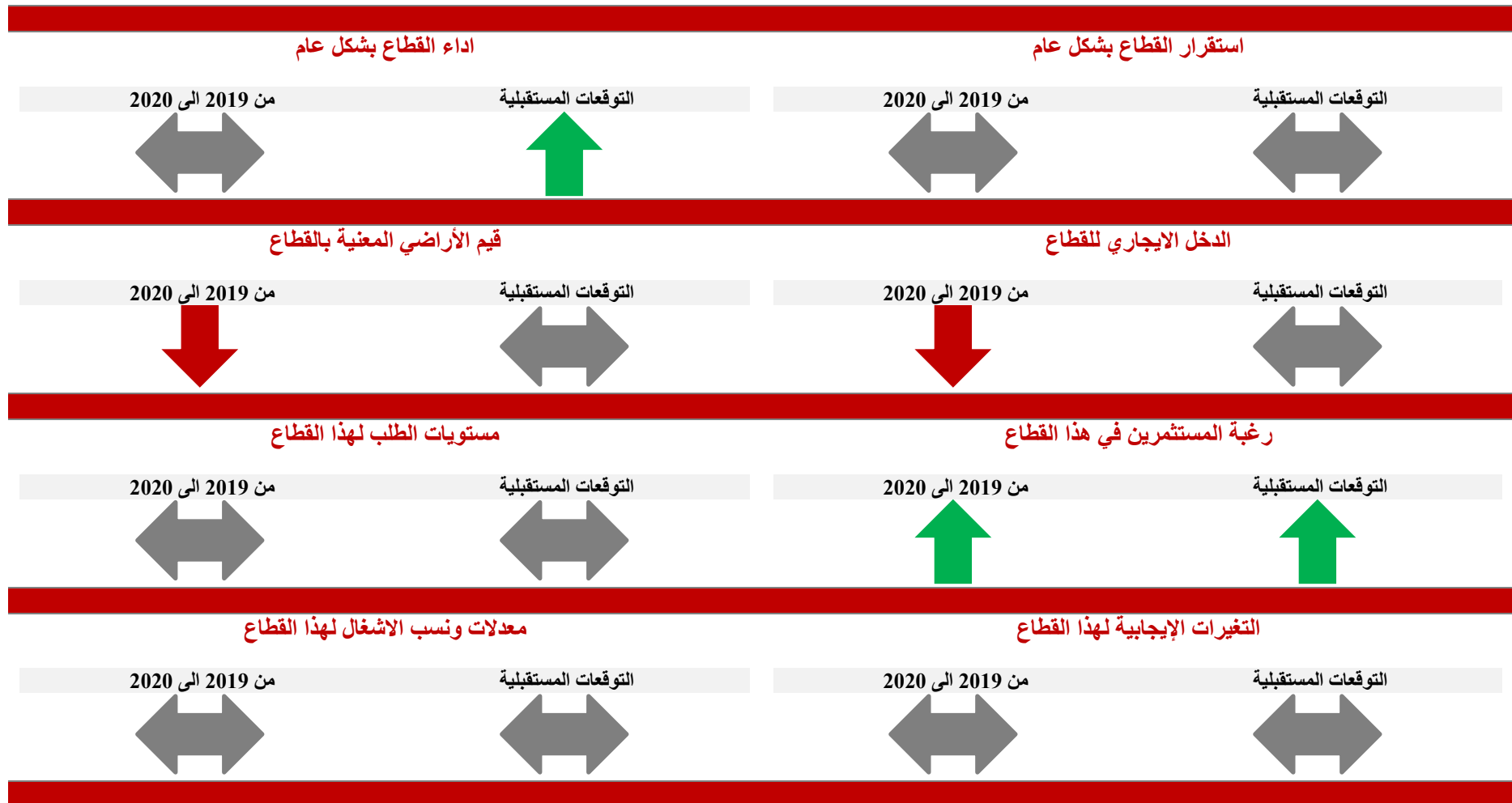
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

31.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة 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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

31.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر حد اجنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 9 نقاط
خطر حد ادنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (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

تقييم العقار



32.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

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

32.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العمل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العمل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العمل صحيحة وصورة طبق الأصل

32.3 الاشعارات القانونية

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

32.4 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

32.5 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 وعكس التأثير في تقدير القيمة.

32.6 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

قيمة الارض المتبقية	التدفقات النقدية	طريقة الدخل	المقارنات السوقية	طريقة التكلفة
-----	-----	-----	✓	✓
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	✓	-----	-----

الارض
المبنى
كامل العقار

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما 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 اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب 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.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

32.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً 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.

32.1 التقييم بطريقة 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 المقاربات			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	نوع العرض
معرض	معرض	اللياسمين	الحى
الياسمين	الياسمين	-----	قيمة البيع
SAR 8,000,000	SAR 25,000,000	-----	مصدر المعلومة
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	المساحة
1,280.00	3,660.00	3,640.00	ر.س / م
SAR 6,250	SAR 6,831	-----	عدد الشوارع
1	4	3	

Adjustment Analysis					
العينة الثانية		العينة الأولى			
-5.00%	1,280.00	0.00%	3,660.00	3,640.00	المساحة
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	60	0.00%	60	60	عرض الشارع
5.00%	1	-5.00%	4	3	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
-10.00%	نعم	-10.00%	نعم	-----	قابلية التفاوض
0.00%	-----	0.00%	-----	-----	عوامل أخرى
-10.00%		-15.00%			اجمالي نسب التعديلات
-SAR 625.0		-SAR 1,024.6			اجمالي قيمة التعديلات
SAR 5,625.0		SAR 5,806.0			السعر بعد التعديلات
			SAR 5,716		ر.س / م
			SAR 5,700		قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار	
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض	
3,640	3,640	3,640	3,640	3,640	ر.س / م	
SAR 6,270.0	SAR 5,985.0	SAR 5,700.0	SAR 5,415.0	SAR 5,130.0	قيمة العقار	
SAR 22,822,800	SAR 21,785,400	SAR 20,748,000	SAR 19,710,600	SAR 18,673,200		SAR 20,748,000
		قيمة العقار				

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 5,500 الى 6,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 5,750 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

32.2 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة إنشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

متوسط التكلفة	من (ر.س / م ²)	الى (ر.س / م ²)	
SAR 900	800	1000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 300	250	350	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 650	600%	700%	اعمال التشطيبات
SAR 120	SAR 100	SAR 140	تحسينات الموقع
20%	18%	22%	ربحية المالك

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك واعمال التشطيبات وتحسينات الموقع وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف إنشاء المشروع

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
3,640.00	SAR 5,700	SAR 20,748,000
مكونات المبنى		
الأدوار السفلية	الوحدة	اجمالي مساحات البناء
الأدوار العلوية	م ²	2,348.96
اجمالي مساحات البناء	م ²	6,248.49
	8,597.45	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الاجمالي	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	ر.س / م ²	الاجمالي	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 غير المباشرة			
اجمالي التكاليف غير المباشرة	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 التصاميم
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	تكاليف الإثراء
SAR 0	0.00%	SAR 16,694,427	تكاليف أخرى
SAR 1,936,553.47	11.60%		اجمالي التكلفة
	8,597.45	اجمالي مساحات البناء	SAR 16,694,427
	SAR 2,167	ر.س / م ²	SAR 1,936,553.47
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 18,630,979.97
			التكاليف المباشرة
			التكاليف غير المباشرة
			اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,167 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
11.43%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 18,630,980	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 16,501,725	التكلفة بعد الاهلاك		
		35	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.86%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		4	العمر الفعلي
		11.43%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 3,300,345	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 19,802,070	اجمالي قيمة التطوير	11.43%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 19,802,070 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 19,802,070	SAR 20,748,000	SAR 40,550,070	SAR 40,550,000

32.3 التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب عقد الايجار

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

ملاحظات	2034	2029	2023	2020	فندق
سيتم توقيع العقد المؤجر حتى عام 2025 على أساس التجديد تم التعاقد مع العقد حتى عام 2034	2,662,000	2,662,000	2,420,000	2,200,000	

اما بالنسبة للتجزئة فقد زدنا العميل بعقد الايجار حيث ان وحدات التجزئة مؤجرة لمدة 10 سنين بمبلغ 849,150 ر.س للخمس سنوات الأولى و934,065 ر.س للخمس سنوات الأخيرة.

تحليل معدل الرسمة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسمة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسمة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسمة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسمة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسمة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى. ان معدل الرسمة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

الحد الأدنى لمعدل الرسمة	7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسمة	8.00%
المتوسط	7.50%

البند	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 4 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدمة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جيدة
فريق الإدارة	0.00%	إدارة جيدة
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي	0.00%	

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسمة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسمة مما يخفض من قيمة العقار

اجمالي المستويات على معدل الرسمة	0.00%
معدل الرسمة حسب متوسطات السوق	7.50%
معدل الرسمة التقديري لتقييم العقار	7.50%

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات	الكمية
تجزئة				اجمالي الإيرادات	
فندق				SAR 849,150	
				SAR 2,200,000	
				SAR 0	
				SAR 3,049,150	اجمالي الإيرادات
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 849,150	2.50%	SAR 827,921		
فندق	SAR 2,200,000	2.50%	SAR 2,145,000		
	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			SAR 2,972,921	الإجمالي	
			SAR 3,049,150		
			-SAR 76,229		
			SAR 2,972,921.25		
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 2,972,921.25	7.50%	39,638,950.00 SAR	39,640,000.00 SAR		

32.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار الوحدات المكتبية تتراوح من 500 الى 600 ر.س / م². اما بالنسبة الى وحدات التجارية فان أسعار التأجير تتراوح من 700 الى 800 ر.س للمتر. في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق كذلك نسب الاشغال في العقارات المشابهة:

العقار المشابه	وحدات تجارية	وحدات مكتبية
العقار الأول	متوسط قيمة تأجير المتر	متوسط قيمة تأجير المتر
العقار الثاني	750 ر.س / م ²	600 ر.س / م ²
العقار الثالث	700 ر.س / م ²	500 ر.س / م ²
المتوسط	750 ر.س / م ²	600 ر.س / م ²



نود الإشارة الى ان العميل قام بتأجير العقار بالكامل كوحدة واحدة والذي بدوره قام بتحويل العقار الى مبنى تجاري فندقي. وبناء على ذلك سنقوم بتقدير سعر المتر التأجيري للمبنى حسب أسعار السوق باعتبار أسعار تأجير المكاتب والمعارض المشابهة في المنطقة. حسب ما ورد سابقا، ان متوسط سعر تأجير متر الوحدات التجارية هو 750 ر.س/م²، ومتوسط سعر تأجير متر الوحدات المكتبية 550 ر.س/م². إذا، اجمالي إيرادات العقار بناء على أسعار السوق حسب المساحات التأجيرية المعلنة من قبل العميل هي 1,505,250 ر.س للتجاري و2,294,600 ر.س للمكتبي. وإذا افترضنا 20% مصاريف تشغيل ونسبة شواغر فان صافي الدخل التشغيلي يعادل 3,039,880 ر.س. وبالتالي عند احتساب معدل رسملة قدره 7.5% نحصل على قيمة عقار قدرها **40,532,000 ر.س**. بما ان القيمة بين السوق والعقد هي قريبة جدا سنعمد على القيمة بناءً على عقد الايجار.

32.5 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	39,640,000 ر. س	العقار بالكامل
طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)	40,532,000 ر. س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	40,550,000 ر. س	العقار بالكامل

32.6 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار:

39,640,000 ر.س

تسعة وثلاثون مليوناً وستمائة وأربعون الفا ريال سعودي

32.1 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.

32.2 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 أدنى مسؤولية.

عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم
1210000474

ملاحظات عامة



33.1 حالة الاستشاري / المقيم

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

33.2 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

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
2020/06	صندوق جدوى ريت السعودية		
-----	-----		✓
-----	-----		✓

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

33.3 المسائل البيئية

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 تسرع 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 نقوم 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 ذلك. ومع ذلك، إذا تقرر بعد ذلك أن التلوث موجود في هذه الأصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فإن هذا قد يقلل من القيمة النهائية الأصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.

33.4 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.

