

WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES

TAHA CORP.
REAL ESTATE CONSULTING SERVICES



صندوق جدوى ريت سعودي
عقارات متعددة

REAL ESTATE
VALUATION



رقم المرجع: WCRE 18-254
التاريخ: 2019/07/04
السادة الموقرين: صندوق جدوى ريت السعودي

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

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2019/06/30، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقارات موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.

المكعبات البيضاء العقارية
د. محمد طه - المدير التنفيذي

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



COPYRIGHT © WHITE CUBES REAL ESTATE. 2020

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

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



الفهرس

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

23	1.26	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
23	1.27	مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح
24	1.28	سرية المعلومات
24	1.29	المسائل البيئية
26	1.30	وصف العقار
26	1.31	صك الملكية
27	1.32	رخصة البناء والمباني
28	1.33	خصائص الارض
29	1.34	الموقع
30	1.35	مخططات
32	1.36	صور العقار
34	1.37	المستندات المستلمة
34	1.38	فرضيات خاصة للتقييم
35	1.39	تحليل نقاط القوة والضعف
35	1.40	نبذة عن القطاع
37	1.41	تحليل المخاطر
39	1.43	التقييم بأسلوب التكلفة
41	1.44	التقييم بطريقة رسمة الدخل
42	1.45	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
42	1.46	القيمة النهائية للعقار
44	1.47	وصف العقار
44	1.48	صك الملكية
45	1.49	رخصة البناء والمباني
46	1.50	عقود الايجار التشغيلية
47	1.51	خصائص الارض
48	1.52	الموقع

49	1.53	صور العقار
50	1.54	المستندات المستلمة
50	1.55	فرضيات خاصة للتقييم
51	1.56	تحليل نقاط القوة والضعف
51	1.57	نبذة عن القطاع
53	1.58	تحليل المخاطر
54	1.59	مدخلات عملية التقييم.
55	1.60	التقييم بأسلوب التكلفة
57	1.61	التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب العقود)
58	1.62	التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب السوق)
59	1.63	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
59	1.64	القيمة النهائية للعقار
61	1.65	وصف العقار
61	1.66	صك الملكية
62	1.67	رخصة البناء والمباني
63	1.68	عقود الايجار التشغيلية
64	1.69	خصائص الارض
65	1.70	الموقع
66	1.71	صور العقار
68	1.72	مخططات
69	1.73	المستندات المستلمة
69	1.74	فرضيات خاصة للتقييم
70	1.75	تحليل نقاط القوة والضعف
72	1.76	نبذة عن القطاع 70
72	1.77	تحليل المخاطر
73	1.78	مدخلات عملية التقييم.

74	التقييم بأسلوب التكلفة	1.79
77	التقييم بطريقة رسملة الدخل (سكني وتجاري حسب عقود الايجار)	1.80
79	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة	1.81
79	القيمة النهائية للعقار	1.82
81	وصف العقار	1.83
81	صك الملكية	1.84
82	رخصة البناء والمباني	1.85
84	عقود الايجار التشغيلية	1.86
85	خصائص الارض	1.87
86	الموقع	1.88
87	صور العقار	1.89
88	المستندات المستلمة	1.90
88	فرضيات خاصة للتقييم	1.91
89	تحليل نقاط القوة والضعف	1.92
89	نبذة عن القطاع	1.93
91	تحليل المخاطر	1.94
92	مدخلات عملية التقييم.	1.95
93	التقييم بأسلوب التكلفة	1.96
95	التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب عقود الايجار)	1.97
96	التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب السوق)	1.98
98	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة	1.99
98	القيمة النهائية للعقار	1.100
100	وصف العقار	1.101
100	صك الملكية	1.102
101	رخصة البناء والمباني	1.103
101	عقود الايجار التشغيلية	1.104

102	1.105 خصائص الارض
103	1.106 الموقع
104	1.107 صور العقار
105	1.108 المستندات المستلمة
105	1.109 فرضيات خاصة للتقييم
106	1.110 تحليل نقاط القوة والضعف
106	1.111 نبذة عن القطاع
108	1.112 تحليل المخاطر
109	1.113 مدخلات عملية التقييم.
110	1.114 التقييم بأسلوب التكلفة
112	1.115 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب عقود الايجار)
113	1.116 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب السوق)
114	1.117 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
114	1.118 القيمة النهائية للعقار
116	1.119 وصف العقار
116	1.120 صك الملكية
117	1.121 رخصة البناء والمباني
118	1.122 خصائص الارض
119	1.123 المخططات
123	1.124 الموقع
124	1.125 الموقع
125	1.126 صور العقار
126	1.127 المستندات المستلمة
126	1.128 فرضيات خاصة للتقييم
127	1.129 تحليل نقاط القوة والضعف
127	1.130 نبذة عن القطاع

129	1.131 تحليل المخاطر
130	1.132 مدخلات عملية التقييم.
131	1.133 التقييم بأسلوب التكلفة
133	1.134 التقييم بطريقة رسمة الدخل (حسب عقود الايجار)
133	1.135 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
134	1.136 القيمة النهائية للعقار
134	1.137 استعمالات التقرير
134	1.138 ملاحظات

المقدمة

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



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES

1.2 العميل

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

1.1 المقدمة

لقد تلقينا تعليمات من شركة صندوق جدوى ريت الحرمين بتاريخ 30 حزيران 2019 لتنفيذ خدمة التقييم لعقارات متعددة في مكة المكرمة كمايلي:

اسم العقار	الموقع
جامعة المعرفة	الدرعية
برج اليوم المكتبي	الدمام
مجمع الفناء السكني	خبر
مجمع مارفيللا السكني	الرياض
مستودعات السلي	الرياض
مدرسة روض الجنان	الرياض

اسم العميل	جدوى للاستثمار
مجال العمل	استثمار
موقع الشركة	الرياض
الشخص المعني	ساري كيلاني

1.4 حالة الاستشاري/ المقيّم

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

1.3 الأصل موضوع التقييم

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

1.5 مستشار مستقل

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

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



1.6 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

1.7 الرأي في القيمة

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

1.8 معايير التقييم

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

1.9 الغرض من التقييم

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

يغرض الاستحواذ	يغرض البيع	جمع أموال خاصة
جمع أموال عامة	صندوق الاستثمار العقاري (REIT) ✓	اتخاذ قرار داخلي
يغرض التأمين	يغرض التصفية	توزيع ارث
يغرض التمويل	نزاعات محكمة	يغرض الشراكة
يغرض نزاع الملكية الحكومية	يغرض الخسائر والأضرار	أخرى

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

1.10 تاريخ التقرير

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

04/07/2019

1.11 تاريخ التقييم

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

04/07/2019

1.12 تاريخ المعاينة

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

01/07/2019

1.13 تاريخ موافقة العميل

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

30/06/2019

1.14 نظام معاينة العقار موضوع التقييم

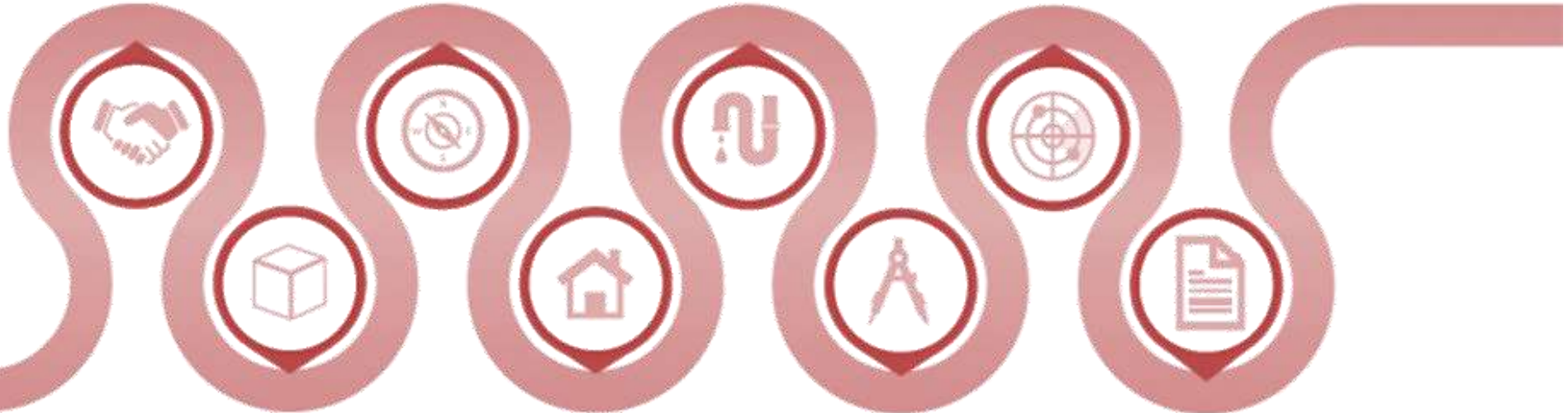
نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار اداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحات أراضي ومسطحات بناء ومساحات تأجيريه وخدمات ومرافق عامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم (حسب ما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

معلومات الملكية المستلمة

تحليل الموقع

الخدمات والمرافق

اجرائات لارضاء المتطلبات



فريق المكعبات البيضاء في الموقع

مسح البناء العام

التعليق على التصميم الهيكلي

ملخص ملاحظات التفتيش

1.15 المسح الميداني



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

1.16 عملة التقرير

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

1.17 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

1.18 الاشعارات القانونية

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

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

1.19 مصدر المعلومات

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

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



1.20 المعرفة والمهارات

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



1.21 المقيمين المعتمدين في الهيئة السعودية للمقيمين

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

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

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

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

1.22 امثال التقييم

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

1.23 اسس التقييم المعتمدة

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

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

1.24 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):

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

المبلغ المقدّر

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

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

تاريخ التقييم

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

مشتري راغب

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

بائع راغب

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

معاملة على أساس محايد

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

ترويج مناسب

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

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

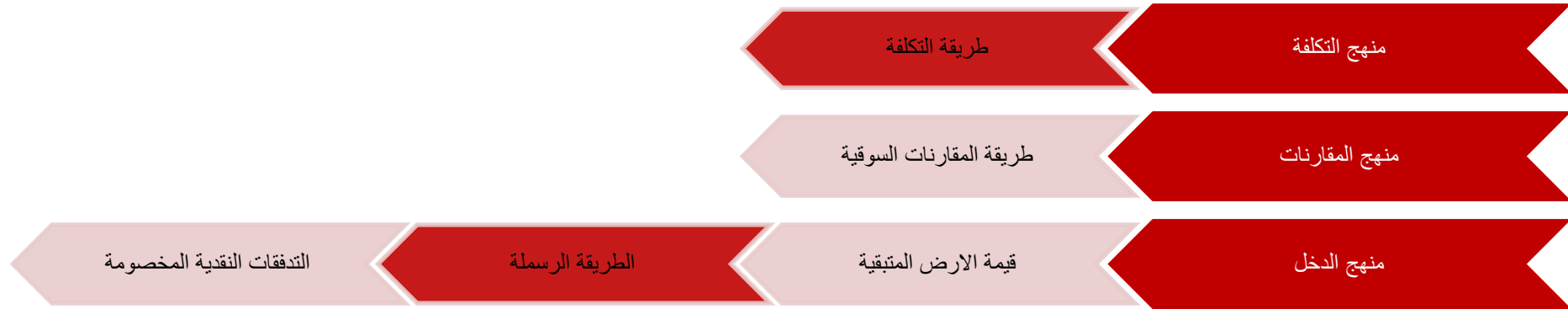
دون قسر أو اجبار
ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة ولكنه غير مجبر او ملزم على اتمامها.

العوامل التي تؤثر على قيمة السوق



1.25 منهج التقييم

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



طريقة التكلفة

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة الرسملة

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

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

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

التدفقات النقدية المخصومة

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

قيمة الأرض المتبقية

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

1.26 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

1.27 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

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

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

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

نعم		كلا
التاريخ	العميل	
16/12/2019	جدوى للاستثمار	
-----	-----	✓
-----	-----	✓

1.28 سرية المعلومات

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

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

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



معلومات العقار و التقييم

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

جامعة المعرفة



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES

1.30 وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن منشأة تعليمية شيدت بالكامل وتقع في الدرعية. المشروع مفتوح من اربعة جوانب وبالتالي ووفقا لقواعد وانظمة البلدية, يتم تصنيف العقار المعني على أنه للاستخدام التعليمي وتجاري. ومع ذلك ، فإن جميع مرافق البنية التحتية مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المناطق المحيطة وموصولة بالملكية موضوع تقييمنا.

1.31 صك الملكية

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

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

1.32 رخصة البناء والمباني

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

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

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

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

1.33 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

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

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

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

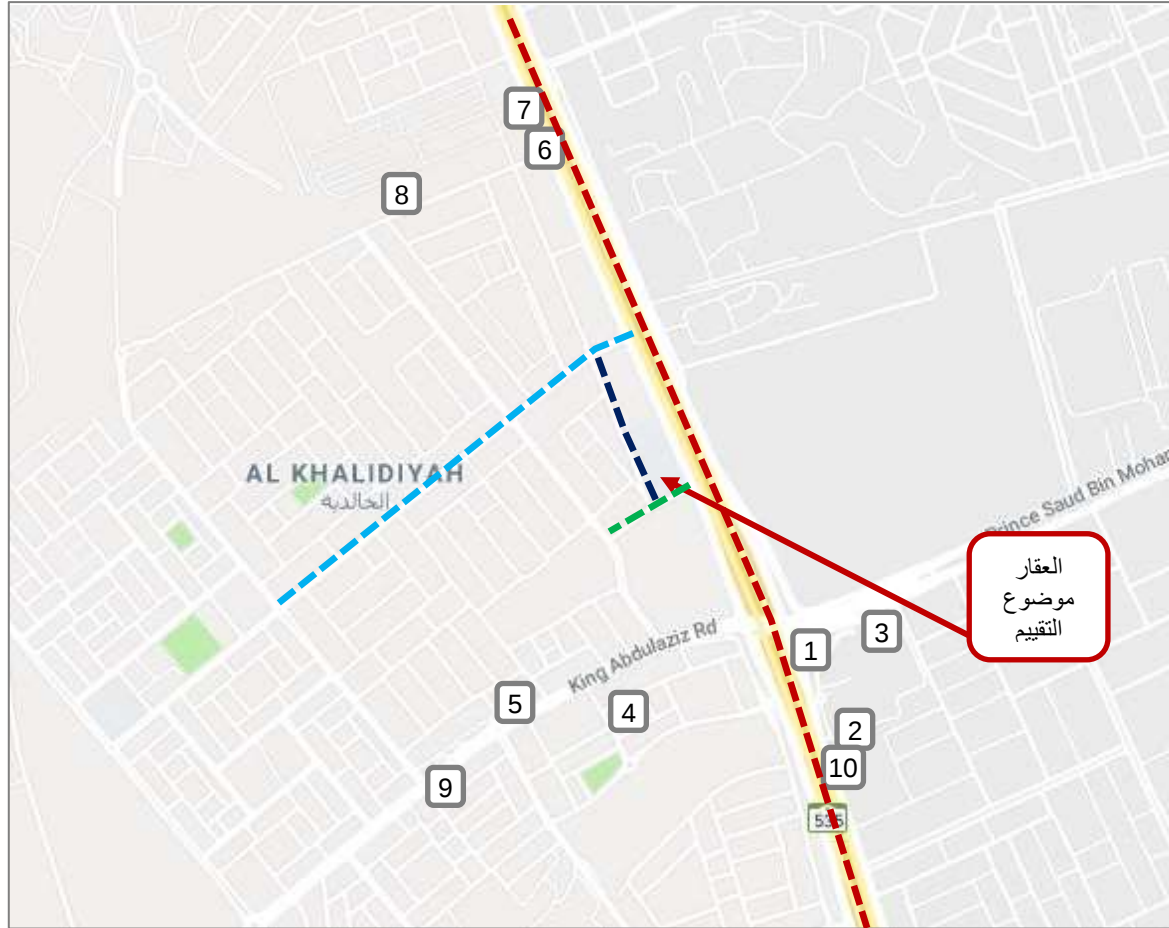
الملكيات الحالية المحيطة	
تجاري	----- ✓
صناعي	-----
سكني	----- ✓
زراعي	-----
شاعر	----- ✓

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



1.34 الموقع

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



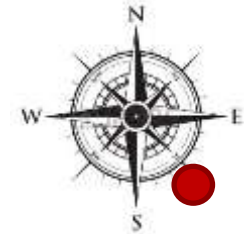
الوصول الى العقار موضوع التقييم

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

المعالم المحيطة

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

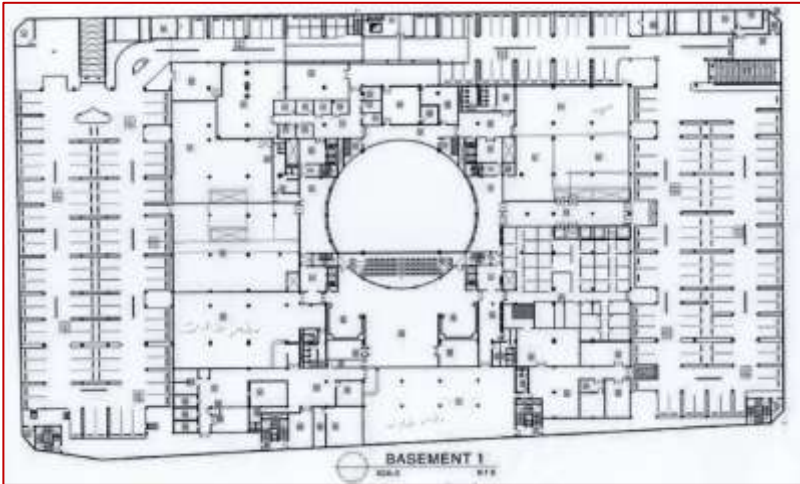
موقع العقار
بالنسبة الى وسط
المدينة



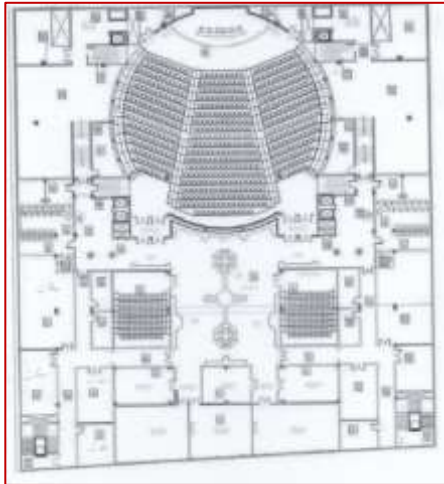
المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل



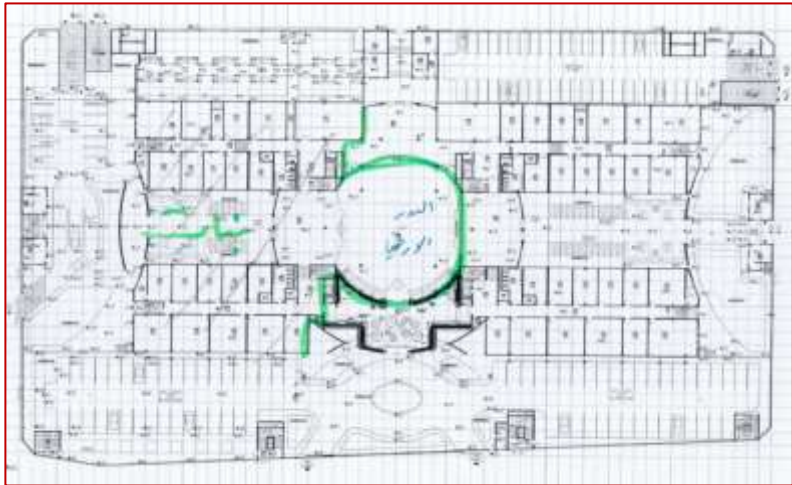
قبو 1



قبو 2



ارضي



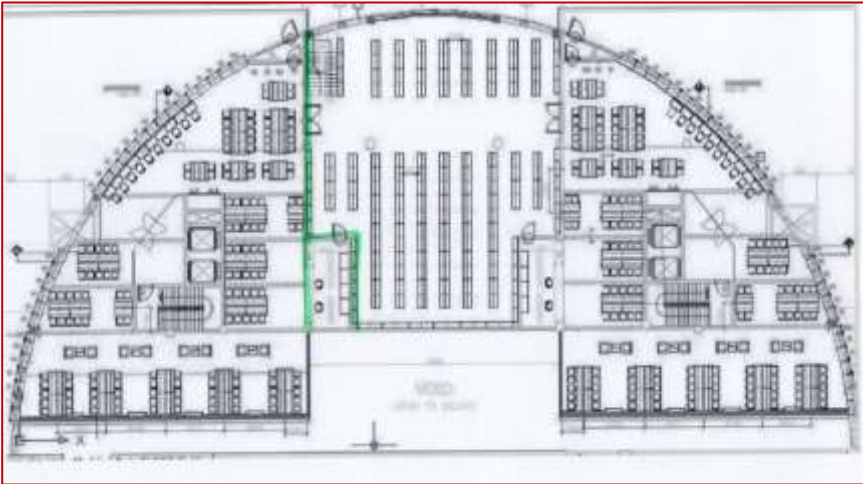
الدور الاول



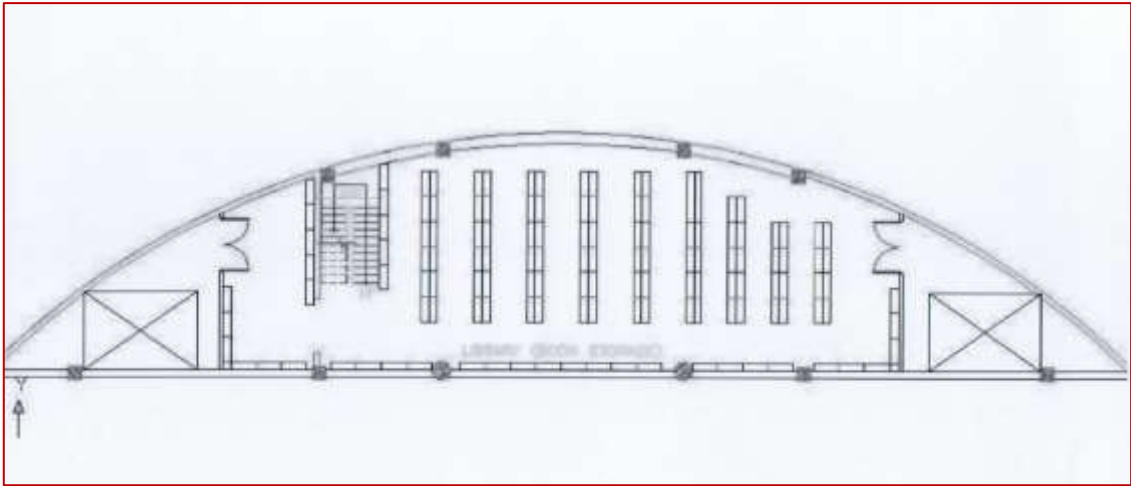
الدور الثاني



الدور الثالث



الدور الرابع







1.37 المستندات المستلمة

لقد زدونا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

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

1.38 فرضيات خاصة للتقييم

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

1.39 تحليل نقاط القوة والضعف

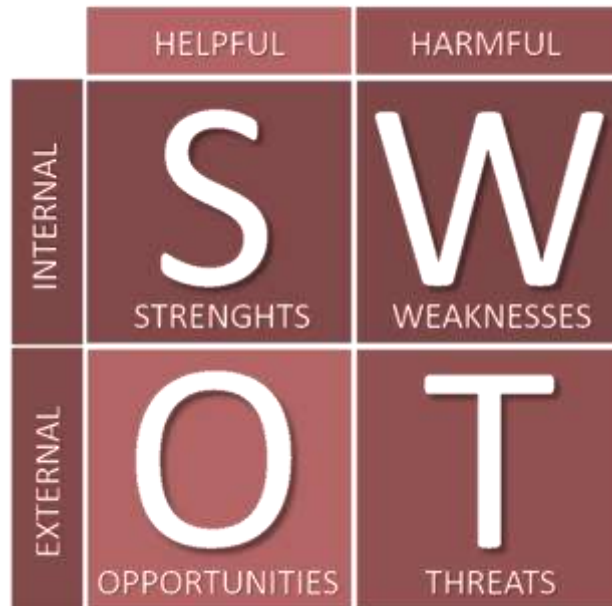
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من اربع جهات - لدى الجامعة اطلالة مباشرة على الشارع العام	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- العقار قريب من مجموعة كبيرة من الوحدات السكنية - طلب جيد على نوع العقار	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية

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

1.40 نبذة عن القطاع

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

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



اداء القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



1.41 تحليل المخاطر

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

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

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

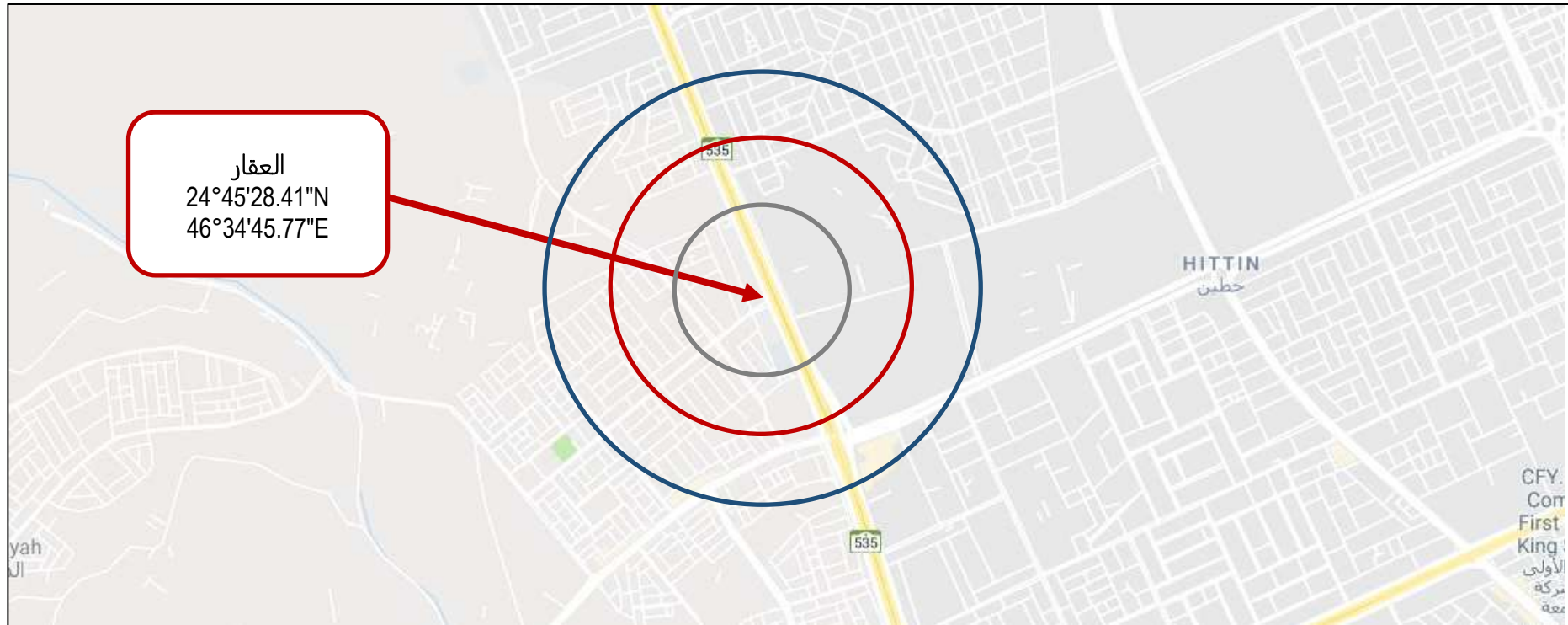
تحليل الارض	درجة الخطورة - 10 نقطة خطر حد ادنى
-------------	---------------------------------------

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

تحليل العقار	درجة الخطورة - 06 نقطة خطر متدني جدا
--------------	---

1.42 مدخلات عملية التقييم.

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



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



1.43 التقييم بأسلوب التكلفة

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

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

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
18,177.22	SAR 2,050	SAR 37,263,301
مكونات المبنى		
الأدوار السفلية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
الأدوار العلوية	م ²	20,552.80
	م ²	17,775.99
	38,328.79	
		اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
17,775.99	SAR 900	SAR 15,998,391	100%	SAR 15,998,391	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
17,775.99	SAR 500	SAR 8,887,995	100%	SAR 8,887,995	اعمال الالكتروميكانيك
17,775.99	SAR 600	SAR 10,665,594	100%	SAR 10,665,594	اعمال التشطيبات
17,775.99	SAR 200	SAR 3,555,198	100%	SAR 3,555,198	الملحقات
17,775.99	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
18,177.22	SAR 300	SAR 5,453,166	100%	SAR 5,453,166	تحسينات الموقع
		SAR 44,560,344	100.00%	SAR 44,560,344	الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
20,552.80	SAR 1,350	SAR 27,746,280	100%	SAR 27,746,280	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
20,552.80	SAR 500	SAR 10,276,400	100%	SAR 10,276,400	اعمال الالكتروميكانيك
20,552.80	SAR 400	SAR 8,221,120	100%	SAR 8,221,120	اعمال التشطيبات
		SAR 46,243,800	100.00%	SAR 46,243,800	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة	
SAR 90,804	0.10%	SAR 90,804,144		SAR 90,804	تكاليف أولية للمشروع
SAR 227,010	0.25%	SAR 90,804,144		SAR 227,010	تكاليف التصميم
SAR 2,270,104	2.50%	SAR 90,804,144		SAR 2,270,104	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 4,540,207	5.00%	SAR 90,804,144		SAR 4,540,207	تكاليف الإدارة
SAR 4,540,207	5.00%	SAR 90,804,144		SAR 4,540,207	بثريات
SAR 0	0.00%	SAR 90,804,144		SAR 0	أخرى
SAR 11,668,332.50	12.85%			SAR 11,668,332.50	اجمالي التكلفة
	38,328.79	اجمالي مسطحات البناء		SAR 90,804,144	التكاليف المباشرة
	SAR 2,674	ر.س / م ²		SAR 11,668,332.50	التكاليف الغير مباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 102,472,476.50	اجمالي تكاليف الانشاءات
قيمة التطوير					
6.67%		صافي نسبة الاهلاك		SAR 102,472,477	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 95,640,978		التكلفة بعد الاهلاك			
100.00%		نسبة الإنجاز		30	العمر الاقتصادي
20.0%		نسبة ربحية المالك		3.33%	الاهلاك السنوي
				2	العمر الفعلي
				6.67%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 19,128,196		ربحية المالك		0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 114,769,174		اجمالي قيمة التطوير		6.67%	صافي نسبة الاهلاك
القيمة التقريبية	القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير		
SAR 152,000,000	SAR 152,032,475	SAR 37,263,301	SAR 114,769,174		

1.44 التقييم بطريقة رسملة الدخل

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

الجهة الثانية
مدة العقد
التكاليف

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

الجهة الاولى
تاريخ العقد
الاجار السنوي
الزيادة

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

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



1.45 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل	228,500,000 رس	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	152,000,000 رس	العقار بالكامل

1.46 القيمة النهائية للعقار

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

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

معلومات العقار و التقييم

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

برج اليوم المكتبي



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES

1.47 وصف العقار

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

1.48 صك الملكية

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

مكتبي 2 منتظم طريق الملك فهد طريق غير مسمى مبنية	الأرض استعمال الأرض عدد الشوارع المحيطة الشكل العام للأرض اطلالة على شارع رئيسي اطلالة على شارع فرعي حالة الأرض	الدمام الحسام الكثروني 430105020014 1439/05/18 75,000,000 ر.س 1439/05/18 كاتب عدل الدمام 4,800 40خ ----- 325/1 شركة مجالات التطوير للعقارات حرة -----	المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية حدود لمستند
متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار	خدمات البنية التحتية المياه الكهرباء الصرف الصحي الاتصالات	مواقف سيارات نافذ عرض 8 نافذ عرض 8 خدمات 39خ	الحد الشمالي الحد الجنوبي الحد الشرقي الحد الغربي
مبنى بالكامل جيدة جيدة جيدة برج مكتبي	المبنى وضعية المبنى حالة الواجهات الخارجية للمبنى حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى الحالة العامة للمبنى مكونات المبنى	زودنا العميل بنسخة من سند الملكية الذي يفترض أنه صحيح وموثق. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم	ملاحظات

1.49 رخصة البناء والمباني

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

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

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

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

1.50 عقود الايجار التشغيلية

زودنا العميل بالمعلومات التالية:

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

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

1.51 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

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

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

موصولة بالعقار



موجودة بالجوار



مياه
كهرباء
اتصالات
الصرف الصحي



1.52 الموقع

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



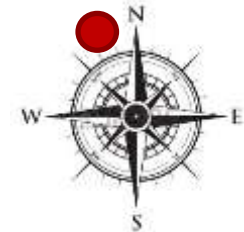
الوصول الى العقار موضوع التقييم

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

المعالم المحيطة

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

موقع العقار
بالنسبة الى وسط
المدينة



المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل

1.53 صور العقار



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

1.54 المستندات المستلمة

لقد زدونا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

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

1.55 فرضيات خاصة للتقييم

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

1.56 تحليل نقاط القوة والضعف

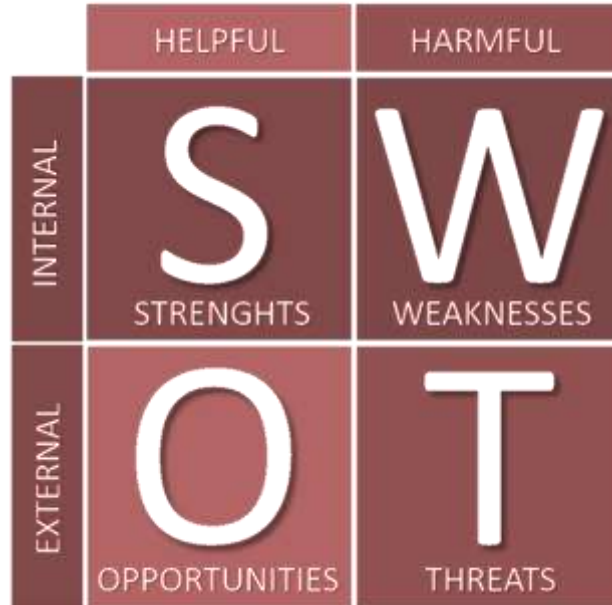
نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهل الوصول الى العقار - لدى الجامعة اطلالة مباشرة على الشارع العام	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية

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

1.57 نبذة عن القطاع

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

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



اداء القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية

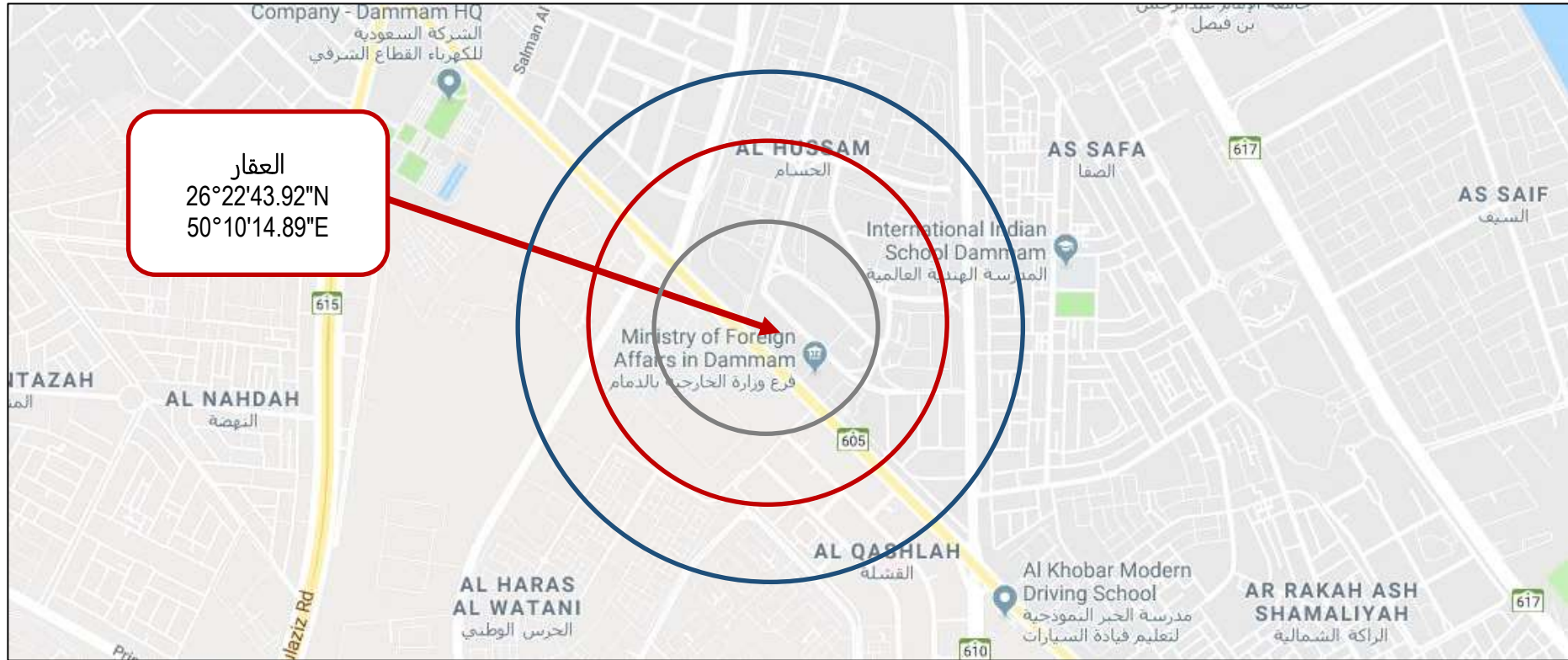


1.58 تحليل المخاطر

تحليل القطاع	خطر مرتفع جدا(5) 25-30	خطر مرتفع(4) 19-24	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر حد ادنى(2) 8-12	خطر منخفض جدا(1) 1-6	عامل الخطر
درجة الخطورة - 17 نقطة خطر متوسط	-----	-----	✓	-----	-----	الاقتصاد العام
	-----	-----	✓	-----	-----	اداء القطاع الحالي
	-----	-----	-----	✓	-----	اداء القطاع المستقبلي
	-----	-----	✓	-----	-----	معدلات التشغيل
	-----	-----	✓	-----	-----	معدل العرض
	-----	-----	✓	-----	-----	معدل الطلب
	0	0	15	2	0	مجموع المخاطر
تحليل الارض	خطر مرتفع جدا(5) 25-30	خطر مرتفع(4) 19-24	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر حد ادنى(2) 8-12	خطر منخفض جدا(1) 1-6	عامل الخطر
درجة الخطورة - 8 نقطة خطر حد ادنى	-----	-----	-----	✓	-----	الوصول الى العقار
	-----	-----	-----	✓	-----	الموقع
	-----	-----	-----	✓	-----	شكل الارض
	-----	-----	-----	✓	-----	المرافق العامة - المنطقة
	0	0	0	8	0	مجموع المخاطر
تحليل العقار	خطر مرتفع جدا(5) 25-30	خطر مرتفع(4) 19-24	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر حد ادنى(2) 8-12	خطر منخفض جدا(1) 1-6	عامل الخطر
درجة الخطورة - 06 نقطة خطر متدني جدا	-----	-----	-----	✓	-----	المرافق ووسائل الراحة
	-----	-----	-----	✓	-----	المهارات الادارية
	-----	-----	-----	✓	-----	الحالة العامة
	0	0	0	6	0	مجموع المخاطر

1.59 مدخلات عملية التقييم.

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



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

1.60 التقييم بأسلوب التكلفة

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

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
4,800.00	SAR 7,500	SAR 36,000,000
مكونات المبنى		
الأدوار السفلية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
الأدوار العلوية	م ²	14,400.00
	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	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
24,842.04	SAR 800	SAR 19,873,632	100%	SAR 19,873,632	اعمال الالكتروميكانيك
24,842.04	SAR 1,500	SAR 37,263,060	100%	SAR 37,263,060	اعمال التشطيبات
24,842.04	SAR 200	SAR 4,968,408	100%	SAR 4,968,408	الملحقات
24,842.04	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
4,800.00	SAR 300	SAR 1,440,000	100%	SAR 1,440,000	تحسينات الموقع
		SAR 100,808,160	100.00%	SAR 100,808,160	الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
14,400.00	SAR 2,250	SAR 32,400,000	100%	SAR 32,400,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
14,400.00	SAR 750	SAR 10,800,000	100%	SAR 10,800,000	اعمال الالكتروميكانيك
14,400.00	SAR 500	SAR 7,200,000	100%	SAR 7,200,000	اعمال التشطيبات
		SAR 50,400,000	100.00%	SAR 50,400,000	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة		اجمالي التكاليف الغير مباشرة	
SAR 302,416	0.20%	SAR 151,208,160		SAR 302,416	تكاليف أولية للمشروع
SAR 1,512,082	1.00%	SAR 151,208,160		SAR 1,512,082	تكاليف التصاميم
SAR 3,780,204	2.50%	SAR 151,208,160		SAR 3,780,204	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 7,560,408	5.00%	SAR 151,208,160		SAR 7,560,408	تكاليف الإدارة
SAR 7,560,408	5.00%	SAR 151,208,160		SAR 7,560,408	بثريات
SAR 0	0.00%	SAR 151,208,160		SAR 0	أخرى
SAR 20,715,517.92	13.70%			SAR 20,715,517.92	اجمالي التكلفة
	39,242.04	اجمالي مسطحات البناء		SAR 151,208,160	التكاليف المباشرة
	SAR 4,381	ر.س / م ²		SAR 20,715,517.92	التكاليف الغير مباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 171,923,677.92	اجمالي تكاليف الانشاءات
قيمة التطوير					
12.00%		صافي نسبة الاهلاك		SAR 171,923,678	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 151,292,837		التكلفة بعد الاهلاك			
	50				العمر الاقتصادي
100.00%	2.00%	نسبة الإنجاز			الاهلاك السنوي
30.0%		نسبة ربحية المالك			
	6				العمر الفعلي
	12.00%				اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 45,387,851	0.00%	ربحية المالك			نسب التحسين والاضفاء
SAR 196,680,688	12.00%	اجمالي قيمة التطوير			صافي نسبة الاهلاك
قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية		
SAR 196,680,688	SAR 36,000,000	SAR 232,680,688	SAR 232,700,000		

الجهة الاولى
تاريخ العقد
الاجار السنوى

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

1.62 التقييم بطريقة رسمة الدخل (حسب السوق)

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	رس / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مكاتب	17,455	0	SAR 1,170	SAR 0	SAR 20,422,350
معارض	1,797	0	SAR 2,450	SAR 0	SAR 4,402,650
	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات		
			SAR 24,825,000		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال	اجمالي التكاليف
مكاتب	2.00%	3.00%	5.00%	5.00%	15.00%
معارض	2.00%	3.00%	5.00%	5.00%	15.00%
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف		صافي الدخل التشغيلي	
مكاتب	SAR 20,422,350	15.00%		SAR 17,358,998	
معارض	SAR 4,402,650	15.00%		SAR 3,742,253	
	SAR 0	0.00%		SAR 0	
			الإجمالي		
			SAR 21,101,250		
			SAR 24,825,000		
			-SAR 3,723,750		
			SAR 21,101,250.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار		القيمة التقريبية للعقار	
SAR 21,101,250.00	7.50%	281,350,000.00 SAR		281,400,000.00 SAR	

أما بالنسبة لعام 2017 إلى 2018 ، فقد شهد القطاع العقاري أداءً منخفضًا ومعاملات خلال العامين مما أثر على الشركات التجارية والعقارية وقطاعات المكاتب. في عام 2019 ، من المتوقع أن يبدأ هذان القطاعان عملية الانتعاش التي كان لها تأثير مباشر على القطاعات بحلول منتصف عام 2020. حتى الآن ، حسب المسح السوقي الذي أجراه فريقنا ، يتراوح متوسط إيجارات العقارات المماثلة من 1,100 ريال / متر مربع إلى 1,250 ريال / متر مربع للمكاتب و2000 إلى 3000 ريال سعودي / متر مربع للمعارض. قد تختلف قيمة هذه الخصائص بسبب العديد من المكونات مثل الخدمات المتاحة في المبنى، جودة التشطيب الداخلي ، وحجم المكاتب، الخ. بالنسبة لبرج اليوم ، فإنه يتمتع بإطلالة مباشرة على طريق الملك فهد ، بينما يوجد 3 أماكن لوقوف السيارات الداخلية في الطوابق السفلية الثلاثة بالإضافة إلى موقف السيارات الخارجي. ومع ذلك ، تستند جميع القيم المستخدمة في تحليل الحساب إلى الخصائص المذكورة للمشروع.



1.63 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	318,000,000 رس	العقار بالكامل
طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)	281,400,000 رس	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	232,700,000 رس	العقار بالكامل

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

1.64 القيمة النهائية للعقار

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

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

معلومات العقار و التقييم

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

مجمع الفنار السكني



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES

1.65 وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سكني تجاري (مجمع الفنار) شيد بالكامل ويقع في حي الروابي في مدينة خبر. المشروع مفتوح من ثلاث جوانب. للمشروع مساحة ارض اجمالية 62,462 م². ومع ذلك ، فإن جميع مرافق البنى التحتية مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المناطق المحيطة وموصولة بالملكية موضوع تقييمنا.

1.66 صك الملكية

العقار موضوع التقييم مملوك بعدد صكين حيث قام العميل بتزويدنا بصورة من هذه الصكوك بالمعلومات التالية

العقار موضوع التقييم مملوك بعدد صكين حيث قام العميل بتزويدنا بصورة من هذه الصكوك بالمعلومات التالية			
المدينة الحي	خبر الروابي	خبر الروابي	
نوع الصك	الالكتروني	الالكتروني	
رقم الصك	630205014977	630205014976	
تاريخ الصك	13/04/1439	13/04/1439	
قيمة الصك	-----	-----	
تاريخ اخر معاملة	13/04/1439	13/04/1439	
صادرة عن	كاتب عدل خبر	كاتب عدل خبر	
مساحة الارض	54,951	7,511	
رقم العقار	1/1	2/1	
رقم البلك	-----	-----	
رقم المخطط	318/2	318/2	
المالك	شركة مجالات التطوير للعقارات	شركة مجالات التطوير للعقارات	
نوع الملكية	حرة	حرة	
حدود لمستند	-----	-----	
الحد الشمالي	طريق	طريق	
الحد الجنوبي	ملكية خاصة	ملكية خاصة	
الحد الشرقي	طريق الملك فهد	طريق الملك فهد	
الحد الغربي	طريق قيس بن الحسين	طريق قيس بن الحسين	
ملاحظات	زودنا العميل بنسخة من سند الملكية الذي يفترض أنه صحيح وموثق. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم		
الارض		المبنى	
استعمال الأرض	عدد الشوارع المحيطة	وضعية المبنى	حالة الواجهات الخارجية للمبنى
الشكل العام للأرض	اطلالة على شارع رئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	الحالة العامة للمبنى
اطلالة على شارع فرعي	حالة الأرض	مكونات المبنى	
مجمع سكني تجاري	3	مبنى بالكامل	جيدة
منتظم	طريق الملك فيصل	جيدة	جيدة
طريق قيس بن الحسين	مبنية	وحدات سكنية وتجارية	

1.67 رخصة البناء والمباني

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

رخصة البناء الاولى (سكني)

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

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

رخصة البناء الثانية (تجاري)

العقار موضوع التقييم			
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)
ارضى	-----	-----	135
ارضى	معارض	41	2,842.26

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

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

1.68 عقود الايجار التشغيلية

زودنا العميل بالمعلومات التالية:

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

1.69 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

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

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

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

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

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



1.70 الموقع

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



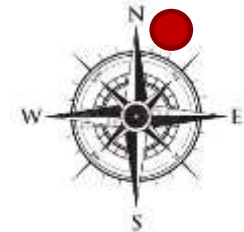
الوصول الى العقار موضوع التقييم

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

المعالم المحيطة

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

موقع العقار
بالنسبة الى وسط
المدينة



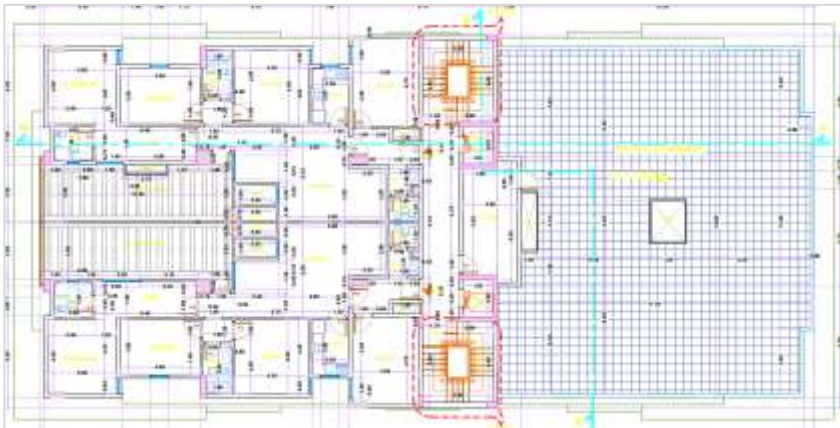
المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل

1.71 صور العقار

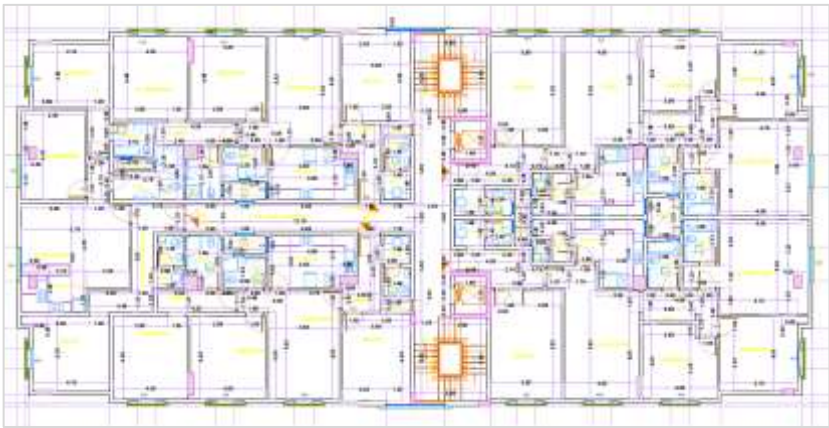




مخطط رقم 2



مخطط رقم 1



مخطط رقم 3



1.73 المستندات المستلمة

لقد زدونا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

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

1.74 فرضيات خاصة للتقييم

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

1.75 تحليل نقاط القوة والضعف

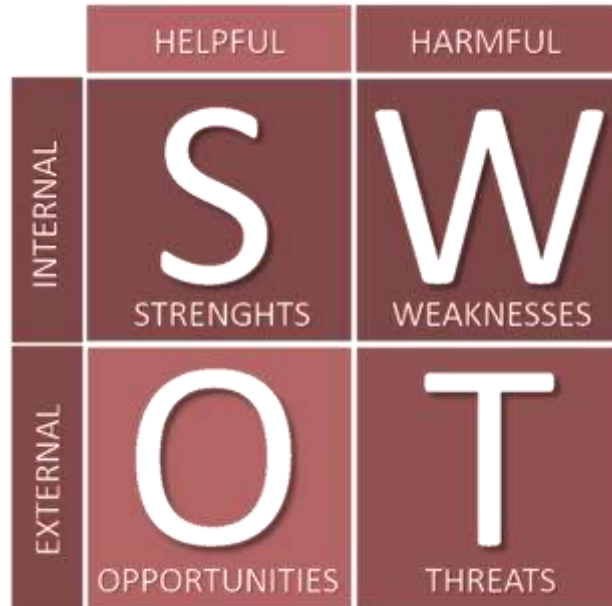
نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهل الوصول الى العقار - قريب من وسط المدينة - لدى الجامعة اطلالة مباشرة على الشارع العام	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية

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

1.76 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري 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



اداء القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



1.77 تحليل المخاطر

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

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

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

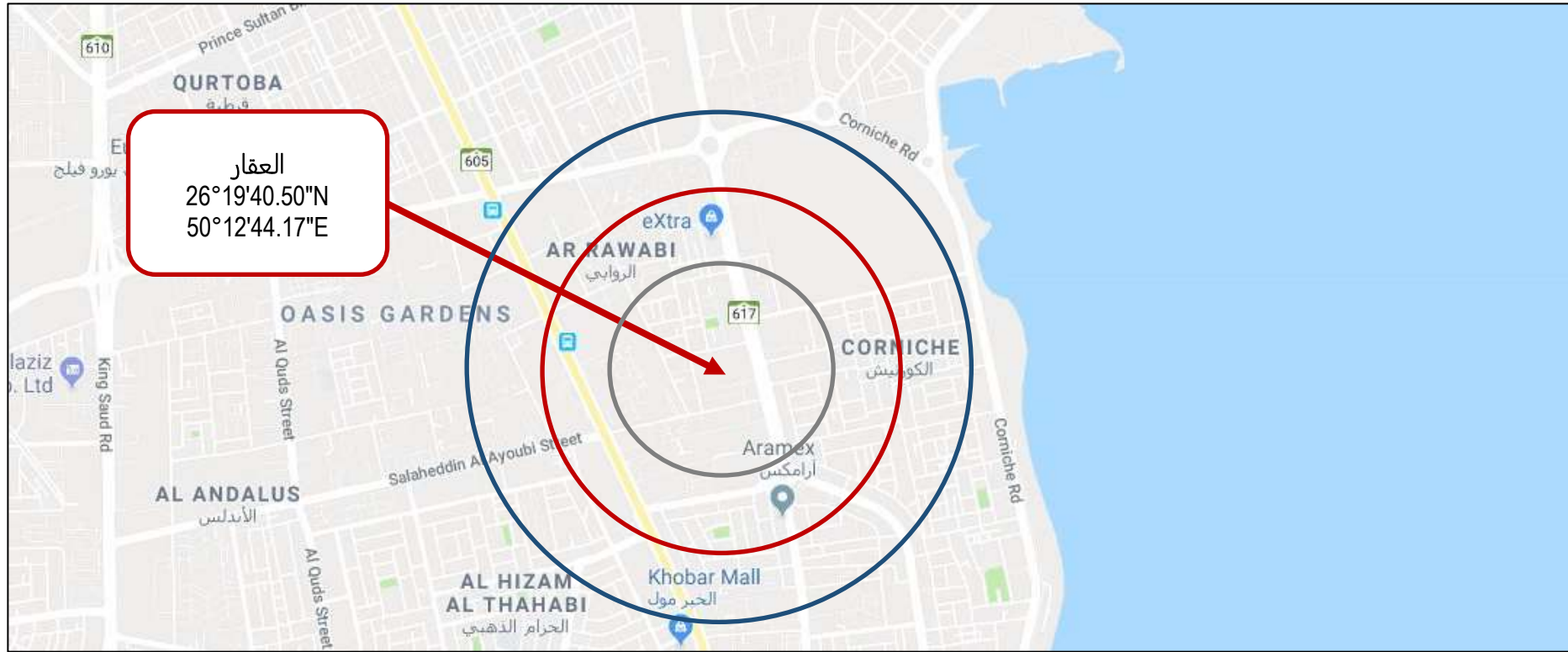
تحليل الارض	درجة الخطورة - 8 نقطة خطر حد ادنى
-------------	--------------------------------------

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

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

1.78 مدخلات عملية التقييم.

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



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



1.79 التقييم بأسلوب التكلفة

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

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

القسم السكني

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
7,511.00	SAR 2,050	SAR 15,397,550
مكونات المبنى		
الأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	
	31,915.00	31,915.00
اجمالي مسطحات البناء		

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
31,915.00	SAR 800	SAR 25,532,000	100%	SAR 25,532,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
31,915.00	SAR 400	SAR 12,766,000	100%	SAR 12,766,000	اعمال الالكتروميكانيك
31,915.00	SAR 800	SAR 25,532,000	100%	SAR 25,532,000	اعمال التشطيبات
31,915.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
31,915.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
7,511.00	SAR 300	SAR 2,253,300	100%	SAR 2,253,300	تحسينات الموقع
		SAR 66,083,300	100.00%	SAR 66,083,300	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 132,167	0.20%	SAR 66,083,300			تكاليف أولية للمشروع
SAR 660,833	1.00%	SAR 66,083,300			تكاليف التصميم
SAR 1,652,083	2.50%	SAR 66,083,300			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 3,304,165	5.00%	SAR 66,083,300			تكاليف الإدارة
SAR 3,304,165	5.00%	SAR 66,083,300			بثريات
SAR 0	0.00%	SAR 66,083,300			أخرى
SAR 9,053,412.10	13.70%				اجمالي التكلفة
31,915.00		اجمالي مسطحات البناء		SAR 66,083,300	التكاليف المباشرة
SAR 2,354		ر.س / م ²		SAR 9,053,412.10	التكاليف الغير مباشرة
100.0%		نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 75,136,712.10	اجمالي تكاليف الانشاءات
قيمة التطوير					
7.50%		صافي نسبة الاهلاك		SAR 75,136,712	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 69,501,459		التكلفة بعد الاهلاك			
100.00%		نسبة الإنجاز		40	العمر الاقتصادي
20.0%		نسبة ربحية المالك		2.50%	الاهلاك السنوي
				3	العمر الفعلي
				7.50%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 13,900,292		ربحية المالك		0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 83,401,750		اجمالي قيمة التطوير		7.50%	صافي نسبة الاهلاك
القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير		
SAR 98,800,000	SAR 98,799,300	SAR 15,397,550	SAR 83,401,750		



القسم التجاري

الأرض				
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة		
54,951.00	SAR 2,550	SAR 140,125,050		
مكونات المبنى				
الأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء		
	م ²	6,967.91		
اجمالي مسطحات البناء				
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 الغير مباشرة				
		اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة
		SAR 19,028,691	0.20%	SAR 38,057
		SAR 19,028,691	1.00%	SAR 190,287
		SAR 19,028,691	2.50%	SAR 475,717
		SAR 19,028,691	5.00%	SAR 951,435
		SAR 19,028,691	5.00%	SAR 951,435
		SAR 19,028,691	0.00%	SAR 0
		SAR 19,028,691	13.70%	SAR 2,606,930.67
		اجمالي مسطحات البناء	6,967.91	اجمالي التكلفة
		ر.س / م ²	SAR 3,105	التكاليف المباشرة
		نسبة الإنجاز للمبنى	100.0%	التكاليف الغير مباشرة
				اجمالي تكاليف الانشاءات
قيمة التطوير				
اجمالي تكاليف التطوير		SAR 21,635,622	صافي نسبة الاهلاك	
			التكلفة بعد الاهلاك	
العمر الاقتصادي		40	نسبة الإنجاز	
الاهلاك السنوي		2.50%	نسبة ربحية المالك	
العمر الفعلي		13		
اجمالي نسبة الاهلاك		32.50%	ربحية المالك	
نسب التحسين والاضفاء		0.00%	اجمالي قيمة التطوير	
صافي نسبة الاهلاك		32.50%		
قيمة الأرض				
قيمة التطوير	SAR 17,524,854	قيمة الأرض	SAR 140,125,050	القيمة التقريبية
			SAR 157,649,904	SAR 157,600,000



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

الجزء السكني

دخل المشروع				
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	الإيرادات
مبنى سكني		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات SAR 7,550,000
				اجمالي الإيرادات SAR 7,550,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
مبنى سكني	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 50,000	صافي الدخل التشغيلي SAR 7,500,000	
			الإجمالي SAR 7,500,000	
				اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي
				SAR 7,550,000
				-SAR 50,000
				SAR 7,500,000.00
صافي الدخل التشغيلي				
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار
SAR 7,500,000.00	7.50%	100,000,000.00 SAR	100,000,000.00 SAR	100,000,000.00 SAR

الجزء التجاري

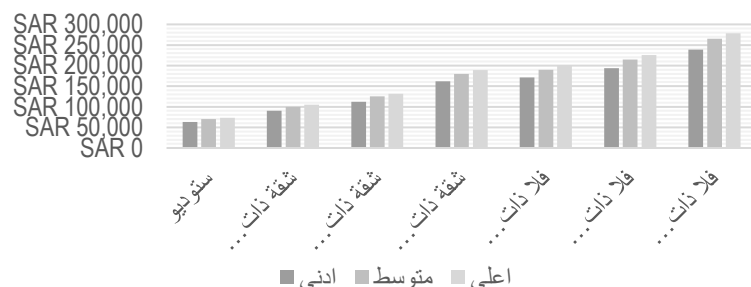
دخل المشروع				
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	الإيرادات
مبنى تجاري		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات SAR 12,675,000
				اجمالي الإيرادات SAR 12,675,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
مبنى تجاري	وفقاً للاتفاقية الموقعة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

بالنسبة للعام 2017 إلى 2018 ، شهد قطاع العقارات أداءً ومعاملات متدنية خلال العامين مما أثر على القطاعات التجارية والمكاتب. في عام 2019 ، من المتوقع أن يبدأ هذان القطاعان عملية الانتعاش التي كان لها تأثير مباشر على القطاعات بحلول منتصف عام 2020. ومع ذلك ، ووفقًا لاستطلاع السوق الذي أجره فريقنا للمركبات المماثلة الموجودة في مدن مختلفة ، يتراوح متوسط إيجارات العقارات المماثلة من 700 إلى 800 ريال سعودي / للوحدات السكنية و400 إلى 450 ريال سعودي / للمتر المربع في وحدات تجارية. قد تختلف قيمة هذه الخصائص بسبب العديد من خصائص المشروع الهامة مثل المرافق والمرافق المتاحة داخل المجمع مثل المراكز الطبية ومحطات الحافلات ، ونوعية التشطيب الداخلي ، وتوافر خدمات إضافية ، عرض مباشر على طريق الملك فيصل ، مع وجود 4 جوانب مفتوحة لها فتحات وقوف خارجية على الجانب الشرقي من المبنى ؛ يحتوي المشروع على تشطيب داخلي جيد. ومع ذلك ، تستند جميع القيم المستخدمة في تحليل الحسابي إلى الخصائص المذكورة للمشروع. فيما يلي أسعار الإيجار لكل نوع مركب:

فئة أ

نوع التطوير	متوسط المساحة للوحدة (م ²)	متوسط الإيجار السنوي (رس)
ستوديو	45	70,000
شقة ذات سرير واحد	75	100,000
شقة ذات سريران	100	125,000
شقة ذات ثلاث أسرة	155	180,000
فلا ذات سريران	160	190,000
فلا ذات ثلاث أسرة	250	215,000
فلا ذات أربع أسرة	350	265,000

الإيجار السنوي (رس/ م²)

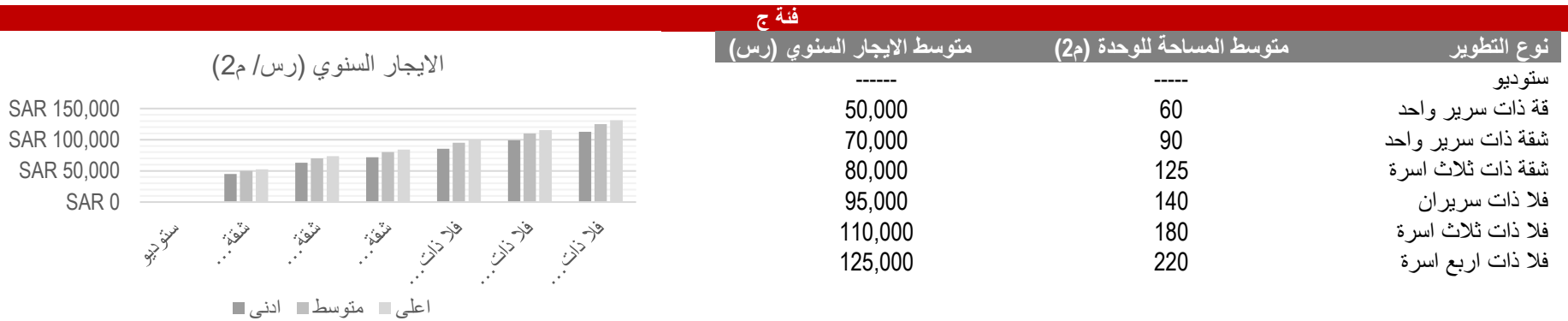


فئة ب

نوع التطوير	متوسط المساحة للوحدة (م ²)	متوسط الإيجار السنوي (رس)
ستوديو	40	45,000
شقة ذات سرير واحد	65	65,000
شقة ذات سريران	100	85,000
شقة ذات ثلاث أسرة	150	120,000
فلا ذات سريران	160	135,000
فلا ذات ثلاث أسرة	200	170,000
فلا ذات أربع أسرة	300	220,000

الإيجار السنوي (رس/ م²)





1.81 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

العقار موضوع التقييم	القيمة (ر.س)	طريقة التقييم
العقار بالكامل	268,300,000 ر.س	طريقة رسملة الدخل (عقود)
العقار بالكامل	256,400,00 ر.س	التكلفة والاهلاك

1.82 القيمة النهائية للعقار

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

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

معلومات العقار و التقييم

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

مجمع مارفيلا السكني



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES

1.83 وصف العقار

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

1.84 صك الملكية

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

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية حدود لمستند الحد الشمالي الحد الجنوبي الحد الشرقي الحد الغربي	الرياض الملك فيصل الالكتروني 310123032848 1439/04/14 406,000,000 ر.س 1439/04/14 كاتب عدل الرياض 73,198.17 1 ----- ----- شركة مجالات التطوير للعقارات حرة ----- طريق الملك عبدالله طريق غير مسمى طريق غير مسمى طريق غير مسمى	استعمال الأرض عدد الشوارع المحيطة الشكل العام للأرض اطلالة على شارع رئيسي اطلالة على شارع فرعي حالة الأرض	مجمع سكني 4 منتظم طريق الملك عبدالله طريق غير مسمى مبنية
خدمات البنية التحتية المياه الكهرباء الصرف الصحي الاتصالات	متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار	خدمات البنية التحتية المياه الكهرباء الصرف الصحي الاتصالات	
المبنى وضعية المبنى حالة الواجهات الخارجية للمبنى حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى الحالة العامة للمبنى مكونات المبنى	مبنى بالكامل جيدة جيدة جيدة وحدات سكنية وتجارية	المبنى وضعية المبنى حالة الواجهات الخارجية للمبنى حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى الحالة العامة للمبنى مكونات المبنى	

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

ملاحظات

1.85 رخصة البناء والمباني

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

رخصة البناء الاولى

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

رخصة البناء الثانية

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

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.



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	مواقف	0	5,553.8
ميزانين	تجاري	0	1,841.7
ارضي	تجاري	21	4,487
الدور الاول	سكني	28	4,443.18
الدور الثاني	سكني	28	4,483.78
الدور الثالث	سكني	28	4,530.68
الدور الرابع	سكني	28	4,461.38
الدور الخامس	سكني	28	4,483.78
دور ملحق	سكني	14	2,241.89

رخصة البناء الرابعة

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



رخصة البناء الخامسة

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

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

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

1.86 عقود الايجار التشغيلية

زودنا العميل بالمعلومات التالية:

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

1.87 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

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

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

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

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

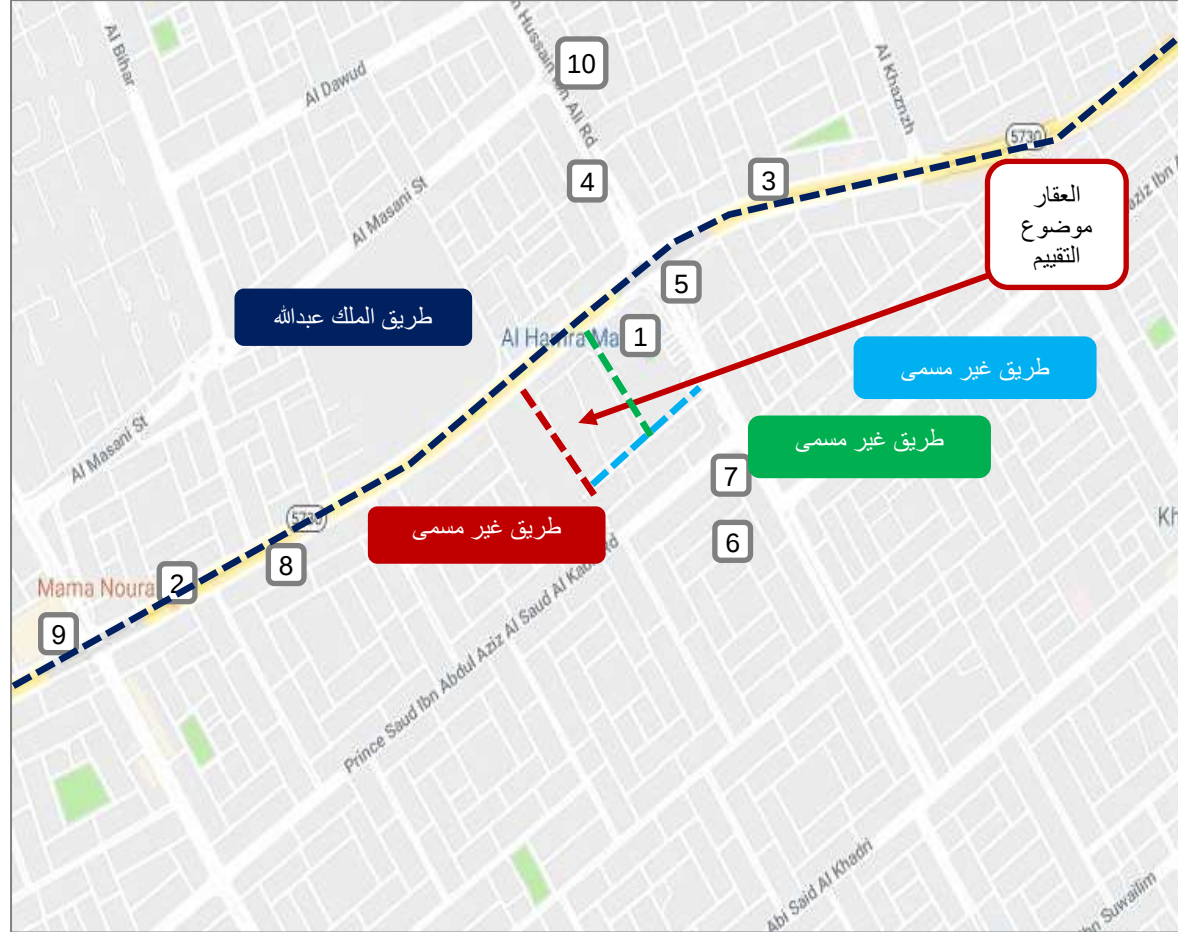
	موجودة بالجوار	موصولة بالعقار
مياه	✓	✓
كهرباء	✓	✓
اتصالات	✓	✓
الصرف الصحي	✓	✓

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



1.88 الموقع

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



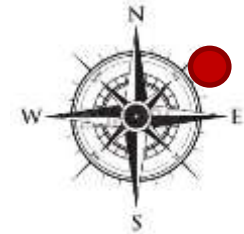
الوصول الى العقار موضوع التقييم

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

المعالم المحيطة

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

موقع العقار
بالنسبة الى وسط
المدينة



المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل



1.90 المستندات المستلمة

لقد زدونا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

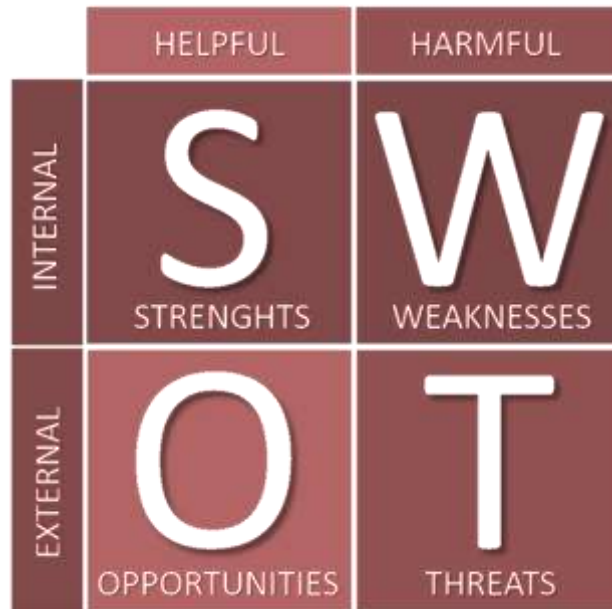
صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي -----
عقد التاجير ✓	التخطيطات ✓	التصاميم -----
صور -----	عرض للعقار -----	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع -----	بيانات العميل -----	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	الدخل والادارات -----	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	اخرى -----	اخرى -----

1.91 فرضيات خاصة للتعقيم

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

1.92 تحليل نقاط القوة والضعف

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



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

1.93 نبذة عن القطاع

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

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



اداء القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب التشغيل لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



1.94 تحليل المخاطر

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

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

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

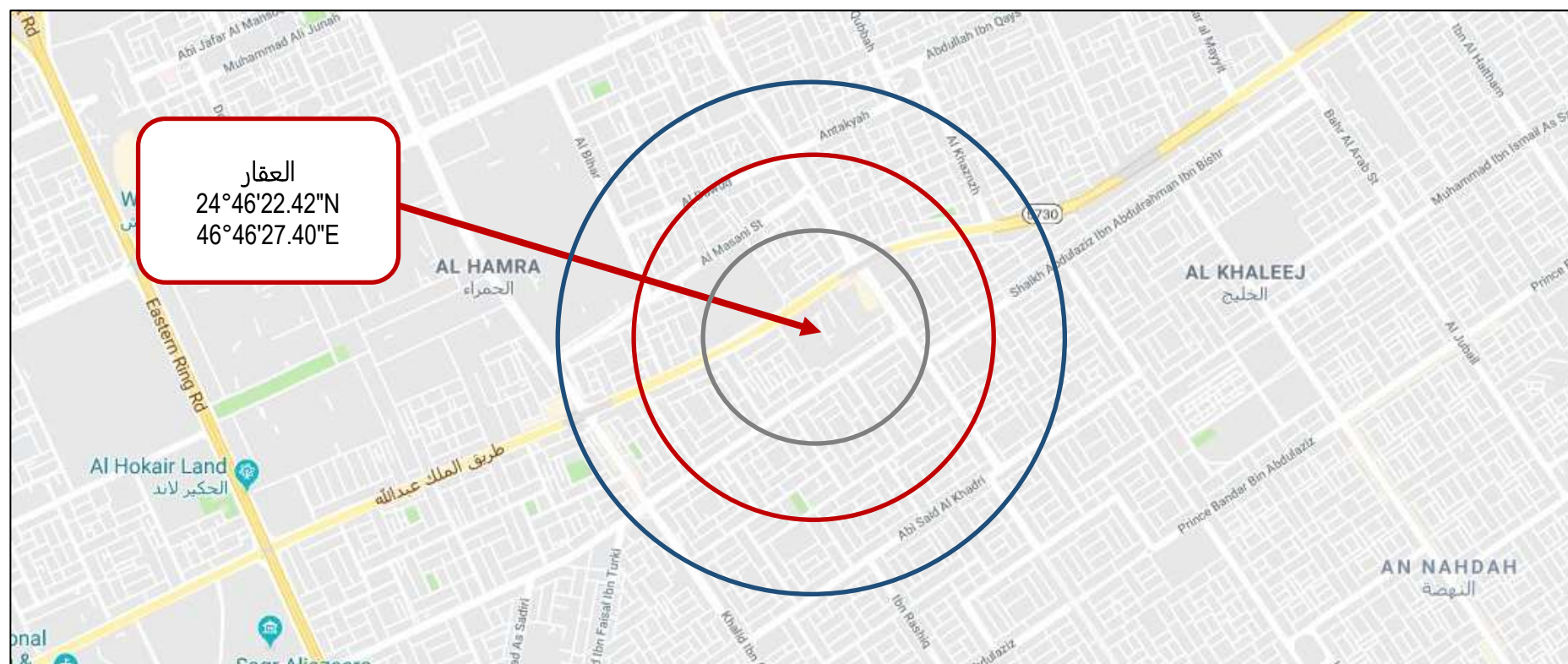
تحليل الارض	درجة الخطورة - 8 نقطة خطر حد ادنى
-------------	--------------------------------------

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

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

1.95 مدخلات عملية التقييم.

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



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

1.96 التقييم بأسلوب التكلفة

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

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
73,198.17	SAR 3,550	SAR 259,853,504
مكونات المبنى		
الاجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
27,383.80	م ²	
131,355.19	م ²	
	158,738.99	
		الاجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
المساحة	رس / م ²	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
27,383.80	SAR 500	SAR 13,691,900	100%	SAR 13,691,900
27,383.80	SAR 400	SAR 10,953,520	100%	SAR 10,953,520
		SAR 62,982,740	100.00%	SAR 62,982,740
التكاليف الغير مباشرة				
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة		
SAR 319,897	0.10%	SAR 319,897,494	تكاليف أولية للمشروع	
SAR 319,897	0.10%	SAR 319,897,494	تكاليف التصميم	
SAR 1,599,487	0.50%	SAR 319,897,494	تكاليف الاستشاري الهندسي	
SAR 7,997,437	2.50%	SAR 319,897,494	تكاليف الإدارة	
SAR 7,997,437	2.50%	SAR 319,897,494	بثريات	
SAR 0	0.00%	SAR 319,897,494	أخرى	
SAR 18,234,157.15	5.70%		اجمالي التكلفة	
	158,738.99	اجمالي مسطحات البناء	SAR 319,897,494	التكاليف المباشرة
	SAR 2,130	رس / م ²	SAR 18,234,157.15	التكاليف الغير مباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 338,131,650.95	اجمالي تكاليف الانشاءات
قيمة التطوير				
7.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 338,131,651	اجمالي تكاليف التطوير	
SAR 312,771,777	التكلفة بعد الاهلاك			
40			العمر الاقتصادي	
2.50%	نسبة الإنجاز		الاهلاك السنوي	
100.00%				
20.0%	نسبة ربحية المالك			
3			العمر الفعلي	
7.50%	ربحية المالك		اجمالي نسبة الاهلاك	
0.00%	اجمالي قيمة التطوير		نسب التحسين والاضفاء	
7.50%			صافي نسبة الاهلاك	
SAR 62,554,355				
SAR 375,326,133				
قيمة الأرض	قيمة التطوير	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية	
SAR 259,853,504	SAR 375,326,133	SAR 635,179,636	SAR 635,200,000	

1.97 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب عقود الايجار)

شركة عبدالقادر المهيدب واولاده
5 سنوات
تدفع من قبل الجهة الثانية

الجهة الثانية
مدة العقد
التكاليف

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

الجهة الاولى
تاريخ العقد
الايجار السنوي

دخل المشروع				
الكمية		الإيرادات		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	رس / م2	ايجار الوحدة
مجمع سكني		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات
				SAR 50,050,000
اجمالي الإيرادات SAR 50,050,000				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
مجمع 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	
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	
الإجمالي SAR 50,000,000				
			SAR 50,050,000	
			-SAR 50,000	
			SAR 50,000,000.00	
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	
SAR 50,000,000.00	7.75%	645,161,290.32 SAR	645,000,000.00 SAR	

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

1.98 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب السوق)

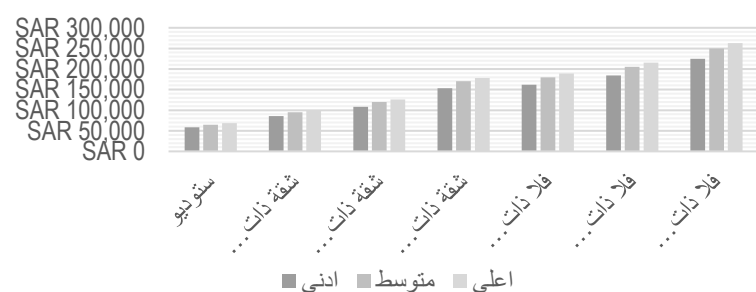
دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى سكني	104,597	0	SAR 700	SAR 0	SAR 73,217,900
مبنى تجاري	7,418	0	SAR 400	SAR 0	SAR 2,967,200
			اجمالي الإيرادات SAR 76,185,100		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشتغال	اجمالي التكاليف
مبنى سكني	7.50%	5.00%	10.00%	10.00%	32.50%
مبنى تجاري	7.50%	5.00%	10.00%	10.00%	32.50%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى سكني	SAR 73,217,900	32.50%	SAR 49,422,083		
مبنى تجاري	SAR 2,967,200	32.50%	SAR 2,002,860		
	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي SAR 51,424,943		
			SAR 76,185,100		
			-SAR 24,760,158		
			SAR 51,424,942.50		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 51,424,942.50	8.25%	623,332,636.36 SAR	620,000,000.00 SAR		

بالنسبة للعام 2017 إلى 2018 ، شهد قطاع العقارات أداءً ومعاملات متدنية خلال العامين مما أثر على القطاعات التجارية والمكاتب. في عام 2019 ، من المتوقع أن يبدأ هذان القطاعان عملية الانتعاش التي كان لها تأثير مباشر على القطاعات بحلول منتصف عام 2020. ومع ذلك ، ووفقاً لاستطلاع السوق الذي أجراه فريقنا للمركبات المماثلة الموجودة في مدن مختلفة ، يتراوح متوسط إيجارات العقارات المماثلة للممتلكات ذات الموضوع من 650 إلى 750 ريال سعودي / للوحدات السكنية و 350 إلى 400 ريال سعودي / للمتر المربع في وحدات تجارية. قد تختلف قيمة هذه الخصائص بسبب العديد من خصائص المشروع الهامة مثل المرافق والمرافق المتاحة داخل المجمع مثل المراكز الطبية ومحطات الحافلات ، ونوعية التشطيب الداخلي ، وتوافر خدمات إضافية ، عرض مباشر على طريق الملك فيصل ، مع وجود 4 جوانب مفتوحة لها فتحات وقوف خارجية على الجانب الشرقي من المبنى ؛ يحتوي المشروع على تشطيب داخلي جيد. ومع ذلك ، تستند جميع القيم المستخدمة في تحليل الحسابي إلى الخصائص المذكورة للمشروع. فيما يلي أسعار الإيجار لكل نوع مركب:

فئة أ

نوع التطوير	متوسط المساحة للوحدة (م ²)	متوسط الإيجار السنوي (رس)
ستوديو	45	65,000
شقة ذات سرير واحد	75	95,000
شقة ذات سريران	100	120,000
شقة ذات ثلاث اسرة	155	170,000
فلا ذات سريران	160	180,000
فلا ذات ثلاث اسرة	250	205,000
فلا ذات اربع اسرة	350	250,000

الايجار السنوي (رس/ م²)



■ ادنى ■ متوسط ■ اعلى

فئة ب

نوع التطوير	متوسط المساحة للوحدة (م ²)	متوسط الإيجار السنوي (رس)
ستوديو	40	40,000
شقة ذات سرير واحد	65	60,000
شقة ذات سريران	100	80,000
شقة ذات ثلاث اسرة	150	115,000
فلا ذات سريران	160	130,000
فلا ذات ثلاث اسرة	200	100,000
فلا ذات اربع اسرة	300	210,000

الايجار السنوي (رس/ م²)



■ ادنى ■ متوسط ■ اعلى

فئة ج

نوع التطوير	متوسط المساحة للوحدة (م ²)	متوسط الإيجار السنوي (رس)
ستوديو	-----	-----
قة ذات سرير واحد	60	50,000
شقة ذات سرير واحد	90	65,000
شقة ذات ثلاث اسرة	125	75,000
فلا ذات سريران	140	90,000
فلا ذات ثلاث اسرة	180	105,000
فلا ذات اربع اسرة	220	120,000

الايجار السنوي (رس/ م²)



■ ادنى ■ متوسط ■ اعلى



1.99 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (عقود)	645,000,000 رس	العقار بالكامل
طريقة رسملة الدخل - (السوق)	620,000,000 رس	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	635,200,000 رس	العقار بالكامل

1.100 القيمة النهائية للعقار

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

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

معلومات العقار و التقييم

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

مستودعات السلي



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES

1.101 وصف العقار

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

1.102 صك الملكية

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

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

1.103 رخصة البناء والمباني

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

رخصة البناء الاولى

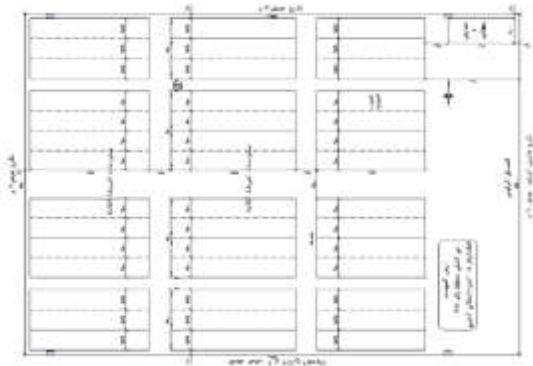
يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية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

العقار موضوع التقييم			
نوع رخصة البناء	نوع العقار	رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء
تجديد	مبنى مكاتب ومستودعات	6534/1426	1436/06/04
		1439/06/04	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
أرضي	متودعات	32	140,000
أرضي تجاري	تجاري	1	2,045
الدور الاول	مكاتب	1	1,355

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

1.104 عقود الإيجار التشغيلية

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



1.105 خصائص الأرض

العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

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

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

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

الملكيّات الحالية المحيطة	
تجاري	✓
صناعي	✓
سكني	-----
زراعي	-----
شاغر	✓

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

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



1.106 الموقع

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



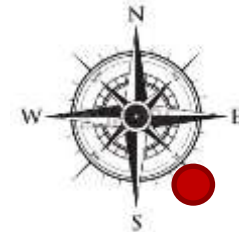
الوصول الى العقار موضوع التقييم

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

المعالم المحيطة

- 1- شركة التوزيع والتسويق (1 كلم)
- 2- مصنع ممب غروب 2 (1.8 كلم)
- 3- تامر لوجيستكس - مستودع كرافت (3 كلم)
- 4- المنجم (1.2 كلم)
- 5- محطة الوسام (1.5 كلم)
- 6- صراف الي الاهلي (1.1 كلم)
- 7- شركة مصنع اللوحات (1.5 كلم)
- 8- مصنع دار النسر للالمنيوم (0.85 كلم)
- 9- شركة الشهيلى للصناعات الهندسية (2 كلم)
- 10- مصنع الخليج الغذائي (1.7 كلم)

موقع العقار
بالنسبة الى وسط
المدينة



المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل



1.108 المستندات المستلمة

لقد زدونا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

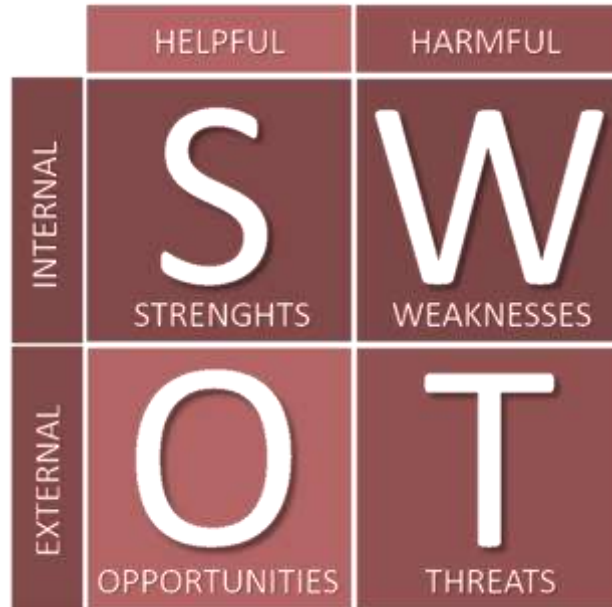
صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي -----
عقد التاجير ✓	التخطيطات ✓	التصاميم -----
صور -----	عرض للعقار -----	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع -----	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	الدخل والادارات -----	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	اخرى -----	اخرى -----

1.109 فرضيات خاصة للتقييم

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

1.110 تحليل نقاط القوة والضعف

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



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

1.111 نبذة عن القطاع

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

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



اداء القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب التشغيل لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



1.112 تحليل المخاطر

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

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

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

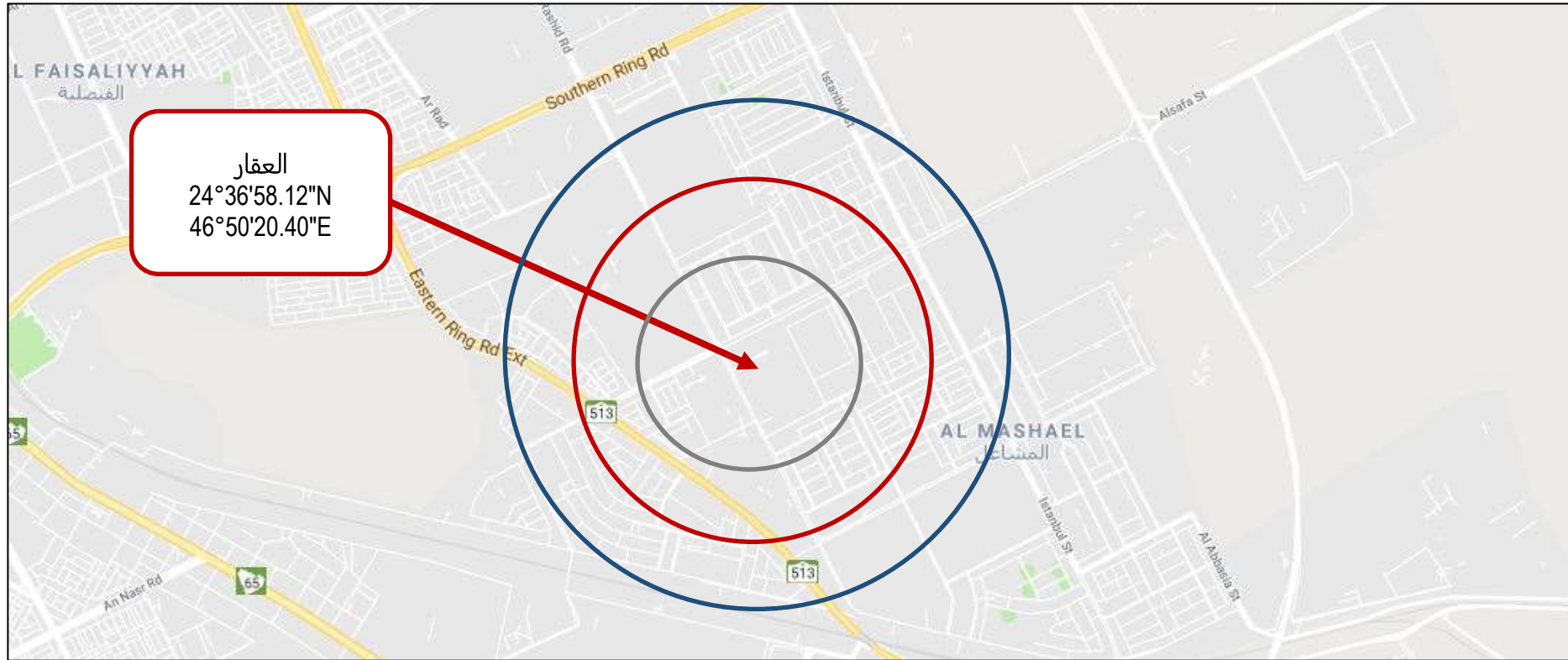
تحليل الارض	درجة الخطورة - 12 نقطة خطر حد ادنى
-------------	---------------------------------------

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

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

1.113 مدخلات عملية التقييم.

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



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



1.114 التقييم بأسلوب التكلفة

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

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
218,925.00	SAR 430	SAR 94,137,750
مكونات المبنى		
الأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	143,400.00
اجمالي مسطحات البناء	143,400.00	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	رس / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
143,400.00	SAR 500	SAR 71,700,000	100%	SAR 71,700,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
143,400.00	SAR 200	SAR 28,680,000	100%	SAR 28,680,000	اعمال الالكتروميكانيك
143,400.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	اعمال التشطيبات
143,400.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
143,400.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
218,925.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	تحسينات الموقع
		SAR 100,380,000	100.00%	SAR 100,380,000	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة			
SAR 100,380	0.10%	SAR 100,380,000			تكاليف أولية للمشروع
SAR 100,380	0.10%	SAR 100,380,000			تكاليف التصميم
SAR 1,003,800	1.00%	SAR 100,380,000			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,509,500	2.50%	SAR 100,380,000			تكاليف الإدارة
SAR 3,714,060.00	3.70%				اجمالي التكلفة
143,400.00		اجمالي مسطحات البناء		SAR 100,380,000	التكاليف المباشرة
SAR 726		رس / م ²		SAR 3,714,060.00	التكاليف الغير مباشرة
100.0%		نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 104,094,060.00	اجمالي تكاليف الانشاءات
قيمة التطوير					
15.00%		صافي نسبة الاهلاك		SAR 104,094,060	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 88,479,951		التكلفة بعد الاهلاك			
20					العمر الاقتصادي
5.00%		نسبة الإنجاز			الاهلاك السنوي
15.0%		نسبة ربحية المالك			
3					العمر الفعلي
15.00%		ربحية المالك			اجمالي نسبة الاهلاك
0.00%		اجمالي قيمة التطوير			نسب التحسين والاضفاء
15.00%					صافي نسبة الاهلاك
SAR 13,271,993		القيمة التقريبية			
SAR 101,751,944		اجمالي القيمة			
SAR 195,900,000		SAR 195,889,694		SAR 94,137,750	قيمة الأرض
				SAR 101,751,944	قيمة التطوير

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



1.115 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب عقود الايجار)

دخل المشروع				
الإيرادات		الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة
مستودعات		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات SAR 20,050,000
اجمالي الإيرادات		SAR 20,050,000		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
مستودعات	وفقًا للاتفاقية الموقعة ، سيتم دفع 50,000 ريال سعودي من قبل المالك لصالح المشغل سنويًا كنفقات OPEX			اجمالي التكاليف SAR 50,000
صافي الدخل التشغيلي				
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	
مستودعات	SAR 20,050,000	SAR 50,000	SAR 20,000,000	
	SAR 0	0.00%	SAR 0	
	SAR 0	0.00%	SAR 0	
الإجمالي		SAR 20,000,000		
		SAR 20,050,000		
		-SAR 50,000		
		SAR 20,000,000.00		
صافي الدخل التشغيلي				
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار
SAR 20,000,000.00	7.25%	275,862,068.97 SAR		276,000,000 SAR

سيدفع المستأجر جميع المصاريف التشغيلية والإدارية المتعلقة بالعقار موضوع التقييم.



1.116 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب السوق)

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مستودعات	143,400	0	SAR 170	SAR 0	SAR 24,378,000
اجمالي الإيرادات SAR 24,378,000					
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مستودعات	3.50%	3.50%	3.50%	0.00%	10.50%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مستودعات	SAR 24,378,000	10.50%	SAR 21,818,310		
			الإجمالي SAR 21,818,310		
			SAR 24,378,000		
			-SAR 2,559,690		
			SAR 21,818,310.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 21,818,310.00	8.00%	272,728,875.00 SAR	272,700,000.00 SAR		

عادةً في المشروع الصناعي يكون إجمالي مسطحات البناء مساوياً للمساحة التاجيرية. لذلك ، إذا طبقنا سعر السوق البالغ 170 ريال سعودي / متر مربع على المساحة التاجيرية البالغ 143,400 متر مربع ، فإن إجمالي الإيرادات المتوقعة تقارب 24,378,000 ريال سعودي. النفقات المتوقعة هي حوالي 10.5 % بما في ذلك الشغور بشكل متحفظ ، مما يؤدي إلى دخل تشغيلي صاف قدره 221,818,310 ريال سعودي بإجمالي قيمة العقار 272,700,000 ريال سعودي إذا استخدمنا معدل الحد الأقصى البالغ 8%.

وفقاً لاستطلاع السوق الذي أجراه فريقنا لمشاريع مماثلة ، يتراوح متوسط الإيجارات للمشاريع المماثلة من 150 إلى 200 ريال سعودي / متر مربع. قد تختلف القيمة بسبب العديد من خصائص المشروع المهمة مثل عدد الجوانب المفتوحة وحجم مساحة الأرض والموقع وقربها من الطريق الرئيسي.



1.117 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (عقود)	276,000,000 رس	العقار بالكامل
طريقة رسملة الدخل - (السوق)	272,700,000 رس	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	195,900,000 رس	العقار بالكامل

1.118 القيمة النهائية للعقار

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

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

معلومات العقار و التقييم

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

مدرسة روض الجنان



WHITE CUBES
VALUATION & ADVISORY SERVICES

1.119 وصف العقار

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

1.120 صك الملكية

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

منشأة تعليمية 2 منتظم شارع الامير عبدالعزيز ابن ثنيات طريق صيفا صيدا مبينة	الارض استعمال الأرض عدد الشوارع المحيطة الشكل العام للأرض اطلالة على شارع رئيسي اطلالة على شارع فرعي حالة الأرض	المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية	الرياض النخيل الكثروني 610106054668 1439/05/18 20,000,000 رس 1439/05/18 كاتب عدل الرياض 3,000 من 139 الى 142 15 ب/2113 خالد صالح سليمان الهذال حرة
متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار متوفر في المنطقة ومتصل بالعقار	خدمات البنية التحتية المياه الكهرباء الصرف الصحي الاتصالات	الحد الشمالي الحد الجنوبي الحد الشرقي الحد الغربي	حدود العقار طريق صيفا صيدا شارع الامير عبدالعزيز ابن ثنيات ملكية خاصة ملكية خاصة
مبنى بالكامل جيدة جيدة جيدة مدرسة	المبنى وضعية المبنى حالة الواجهات الخارجية للمبنى حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى الحالة العامة للمبنى مكونات المبنى	ملاحظات	زودنا العميل بنسخة من سند الملكية الذي يفترض أنه صحيح وموثق. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم

1.121 رخصة البناء والمباني

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

رخصة البناء الاولى

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

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

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

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

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

الدور	المساحة (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

1.122 خصائص الارض

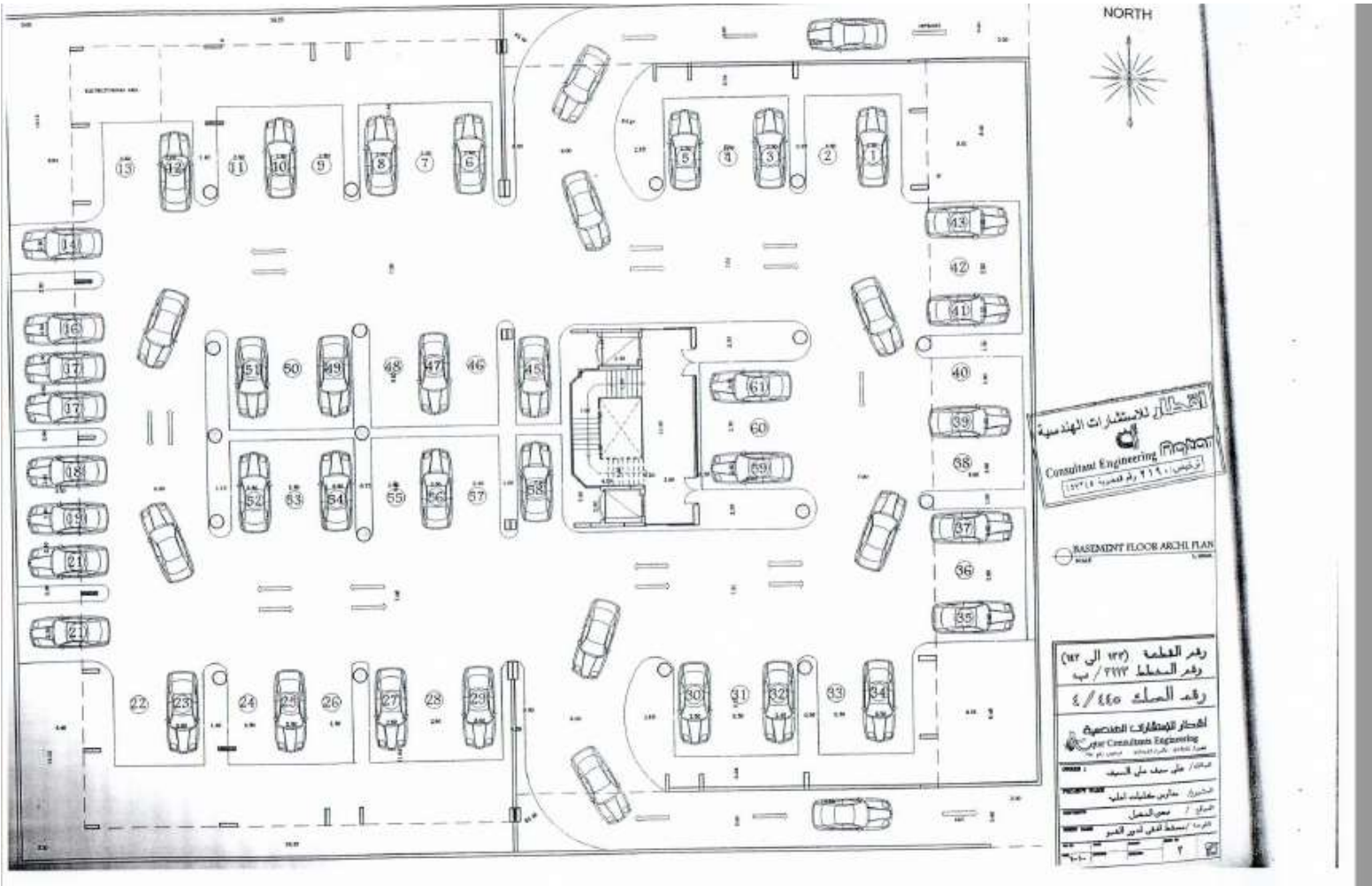
العقار موضوع التقييم (الأرض فقط) لديه المعايير التالية

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

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

المخططات 1.123

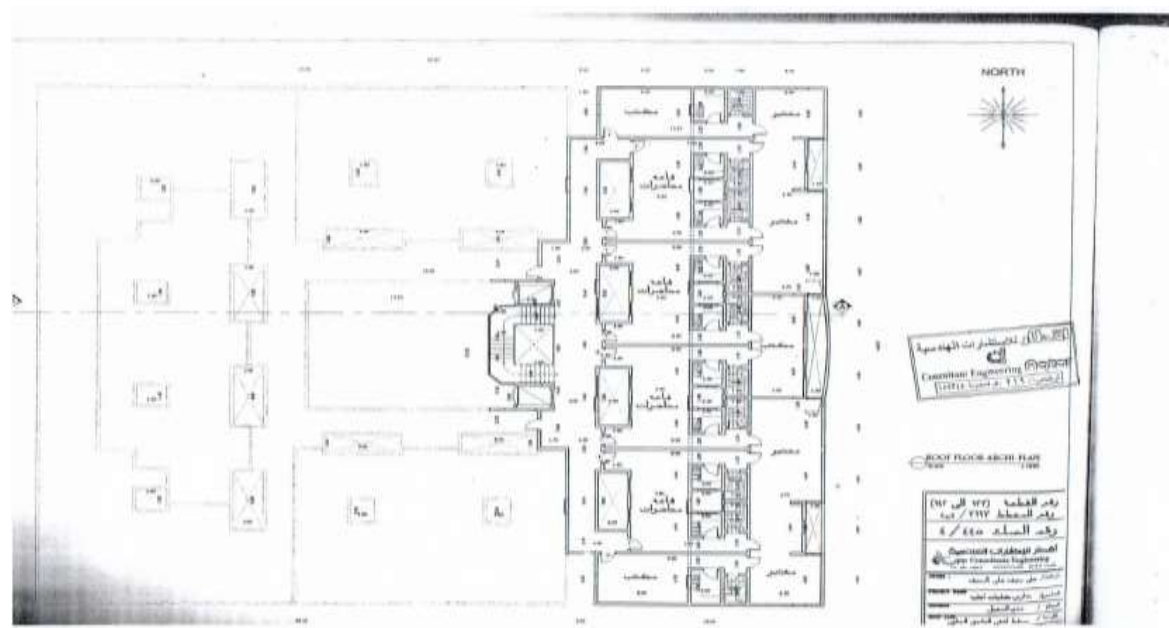
فيما يلي تخطيطات الطوابق المختلفة التي تم تقديمها بواسطة العميل:











1.124 الموقع

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

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

1.125 الموقع

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



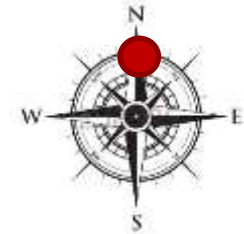
الوصول الى العقار موضوع التقييم

الجهة الشمالية:	الدائري الشمالي
الجهة الجنوبية:	طريق الأمير عبدالعزيز ابن ثنين
الجهة الشرقية:	طريق سالم ابن مائل
الجهة الغربية:	طريق الملك خالد

المعالم المحيطة

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

موقع العقار
بالنسبة الى وسط
المدينة



المصدر: مكعبات بيضاء وخرائط جوجل



1.127 المستندات المستلمة

لقد زدونا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

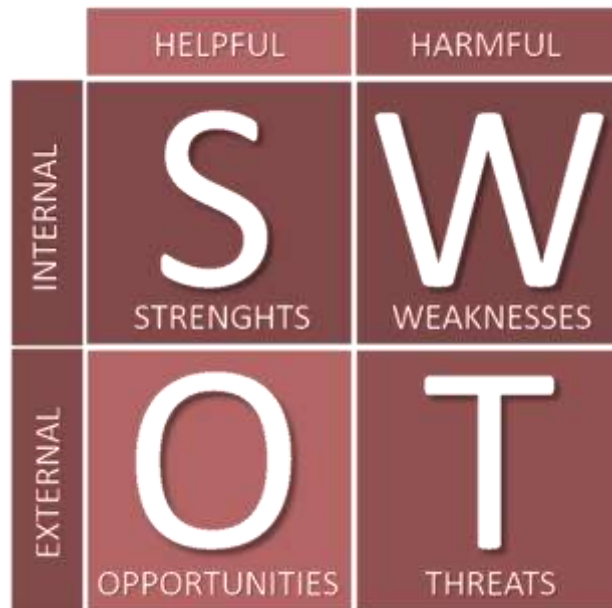
صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي -----
عقد التاجير ✓	التخطيطات ✓	التصاميم -----
صور -----	عرض للعقار -----	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع -----	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	الدخل والادارات -----	التكلفة التشغيلية -----
التوقعات -----	اخرى -----	اخرى -----

1.128 فرضيات خاصة للتقييم

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

1.129 تحليل نقاط القوة والضعف

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



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

1.130 نبذة عن القطاع

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

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



اداء القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2018 الى 2019



التوقعات المستقبلية



1.131 تحليل المخاطر

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

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 8 نقطة
خطر حد ادنى

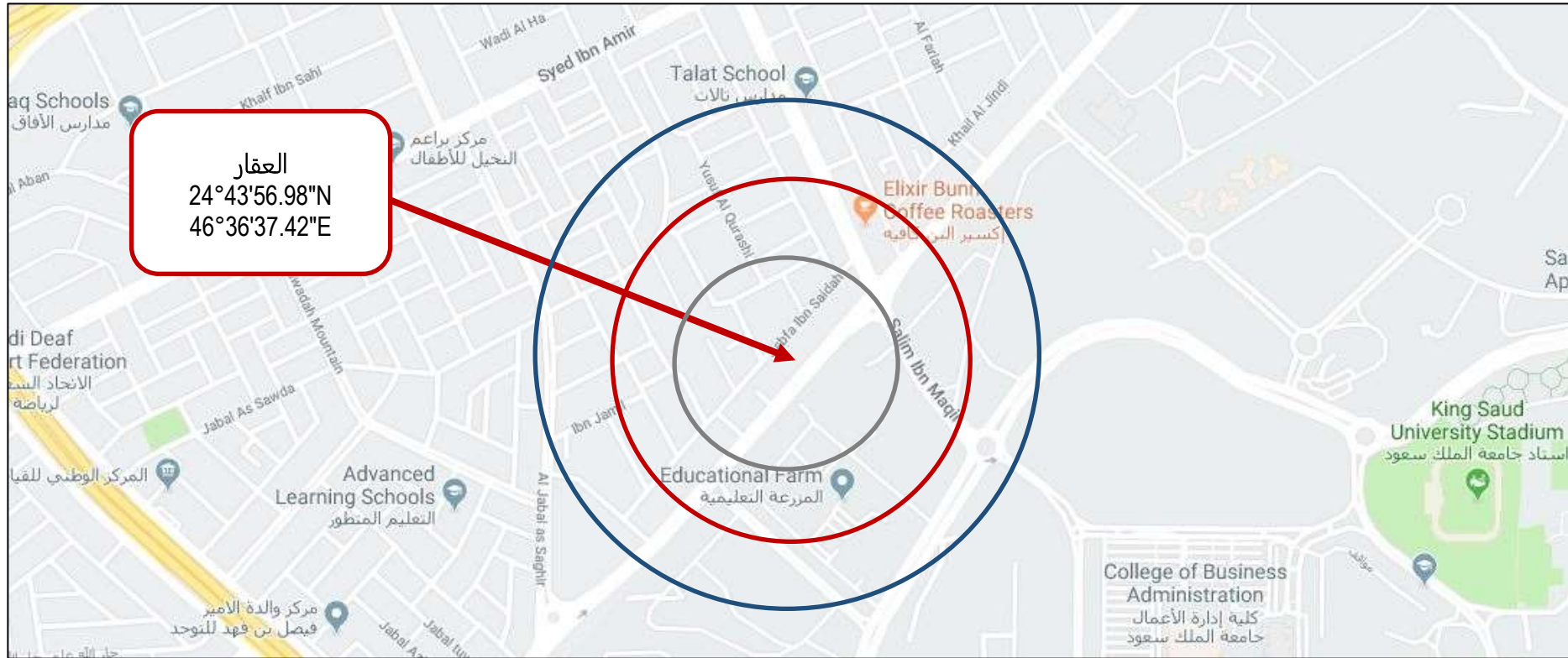
عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-6	خطر حد ادنى(2) 8-12	متوسط الخطورة(3) 13-18	خطر مرتفع(4) 19-24	خطر مرتفع جدا(5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	-----	-----	✓	-----	-----
المهارات الادارية	-----	✓	-----	-----	-----
الحالة العامة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	3	0	0

تحليل العقار

درجة الخطورة - 07 نقطة
خطر حد ادنى

1.132 مدخلات عملية التقييم.

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



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

1.133 التقييم بأسلوب التكلفة

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

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
3,000.00	SAR 2,250	SAR 6,750,000
مكونات المبنى		
الأدوار السفلية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	2,785.00
الأدوار العلوية	م ²	7,127.35
اجمالي مسطحات البناء	9,912.35	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	رس / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
7,127.35	SAR 900	SAR 6,414,615	100%	SAR 6,414,615	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
7,127.35	SAR 500	SAR 3,563,675	100%	SAR 3,563,675	اعمال الالكتروميكانيك
7,127.35	SAR 600	SAR 4,276,410	100%	SAR 4,276,410	اعمال التشطيبات
7,127.35	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
7,127.35	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
3,000.00	SAR 100	SAR 300,000	100%	SAR 300,000	تحسينات الموقع
		SAR 14,554,700	100.00%	SAR 14,554,700	الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	رس / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
2,785.00	SAR 1,350	SAR 3,759,750	100%	SAR 3,759,750	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
2,785.00	SAR 500	SAR 1,392,500	100%	SAR 1,392,500	اعمال الالكتروميكانيك
2,785.00	SAR 300	SAR 835,500	100%	SAR 835,500	اعمال التشطيبات
		SAR 5,987,750	100.00%	SAR 5,987,750	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 513,561	2.50%	SAR 20,542,450			تكاليف أولية للمشروع
SAR 205,425	1.00%	SAR 20,542,450			تكاليف التصاميم
SAR 205,425	1.00%	SAR 20,542,450			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 513,561	2.50%	SAR 20,542,450			تكاليف الإدارة
SAR 513,561	2.50%	SAR 20,542,450			بثريات
SAR 0	0.00%	SAR 20,542,450			أخرى
SAR 1,951,532.75	9.50%				اجمالي التكلفة
	9,912.35	اجمالي مسطحات البناء		SAR 20,542,450	التكاليف المباشرة
	SAR 2,269	رس / م ²		SAR 1,951,532.75	التكاليف الغير مباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 22,493,982.75	اجمالي تكاليف الانشاءات
قيمة التطوير					
17.50%		صافي نسبة الاهلاك		SAR 22,493,983	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 18,557,536		التكلفة بعد الاهلاك			
	40				العمر الاقتصادي
100.00%	2.50%	نسبة الإنجاز			الاهلاك السنوي
20.0%		نسبة ربحية المالك			
	7				العمر الفعلي
	17.50%				اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 3,711,507	0.00%	ربحية المالك			نسب التحسين والاضفاء
SAR 22,269,043	17.50%	اجمالي قيمة التطوير			صافي نسبة الاهلاك
قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية		
SAR 22,269,043	SAR 6,750,000	SAR 29,019,043	SAR 29,000,000		



1.134 التقييم بطريقة رسملة الدخل (حسب عقود الايجار)

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
				SAR 2,500,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
منشأة تعليمية				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	
	SAR 0	0.00%	SAR 0	
	SAR 0	0.00%	SAR 0	
			الإجمالي SAR 2,500,000	
			SAR 2,500,000	
			SAR 0	
			SAR 2,500,000.00	
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	

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

1.135 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (عقود)	31,250,000 ر.س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	29,000,000 ر.س	العقار بالكامل

1.136 القيمة النهائية للعقار

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

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

1.137 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 لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

1.138 ملاحظات

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

الدكتور / محمد نايف طه



عضوية تقييم رقم
1220000263

عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم
1210000474

