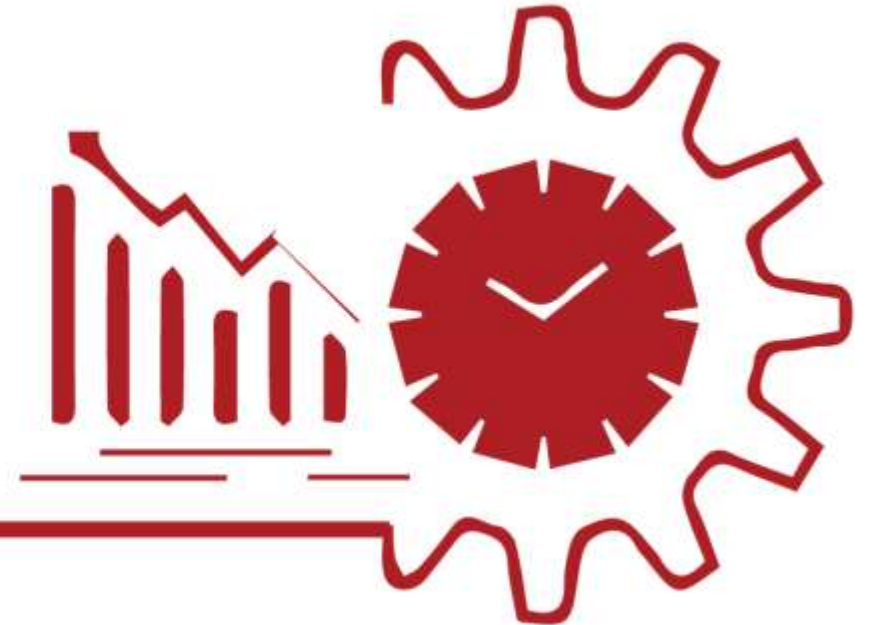




صندوق جدوى ريت السعودية

عقارات متعددة

Valuation Report



رقم المرجع: 2011434
التاريخ: 2022/03/01
السادة الموقرين: صندوق جدوى ريت السعودية

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

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/12/15، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقارات موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني



مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

الفهرس

11	1.1	الملخص التنفيذي
11	1.2	المقدمة:
13	1.3	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):
13	1.4	الاحداثيات الزمنية للتقرير
13	1.5	الغرض من التقييم
15	2.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
15	2.2	مرافق البنية التحتية
16	2.3	موقع العقار
17	2.4	طريق الوصول للعقار
18	2.5	معلومات صك الملكية
18	2.6	رخصة البناء والمباني
19	2.7	التامين
20	2.8	مخططات
22	2.9	صور العقار
24	3.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
24	3.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
25	3.3	تحليل نقاط القوة والضعف
25	3.4	نبذة عن القطاع
26	3.1	تحليل المخاطر
28	4.1	فرضيات خاصة للتقييم
28	4.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
29	4.1	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
29	4.2	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
32	4.3	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقود الايجار
34	4.4	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
34	4.5	القيمة النهائية للعقار
36	6.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
36	6.2	مرافق البنية التحتية

37	6.3	موقع العقار
38	6.4	طريق الوصول للعقار
39	6.5	معلومات صك الملكية
39	6.6	رخصة البناء والمباني
40	6.1	التأمين
41	6.2	صور العقار
43	7.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
43	7.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
44	7.3	تحليل نقاط القوة والضعف
44	7.4	نبذة عن القطاع
45	7.1	تحليل المخاطر
47	8.1	فرضيات خاصة للتقييم
47	8.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
48	8.3	التقييم بطريقة التكلفة والهلاك
50	8.4	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
52	8.1	التقييم بطريقة رسملة الدخل
54	8.1	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
54	8.2	القيمة النهائية للعقار
56	10.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
56	10.2	مرافق البنية التحتية
57	10.3	موقع العقار
58	10.4	طريق الوصول للعقار
59	10.5	معلومات صك الملكية
60	10.6	رخصة البناء والمباني
61	10.7	التأمين
62	10.8	مخططات
63	10.9	صور العقار
65	11.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
65	11.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020

66	11.3	تحليل نقاط القوة والضعف
66	11.4	نبذة عن القطاع
67	11.1	تحليل المخاطر
69	12.1	فرضيات خاصة للتقييم
69	12.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
71	12.1	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
72	12.2	التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية
74	12.3	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
78	12.4	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
80	12.5	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
83	12.6	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
83	12.7	القيمة النهائية للعقار
85	14.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
85	14.2	مرافق البنية التحتية
86	14.3	موقع العقار
87	14.4	طريق الوصول للعقار
88	14.5	معلومات صك الملكية
88	14.6	رخصة البناء والمباني
91	14.7	التامين
91	14.8	عقود الايجار التشغيلية
92	14.9	صور العقار
94	15.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
94	15.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
95	15.3	تحليل نقاط القوة والضعف
95	15.4	نبذة عن القطاع
96	15.1	تحليل المخاطر
98	16.1	فرضيات خاصة للتقييم
98	16.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
100	16.3	التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية

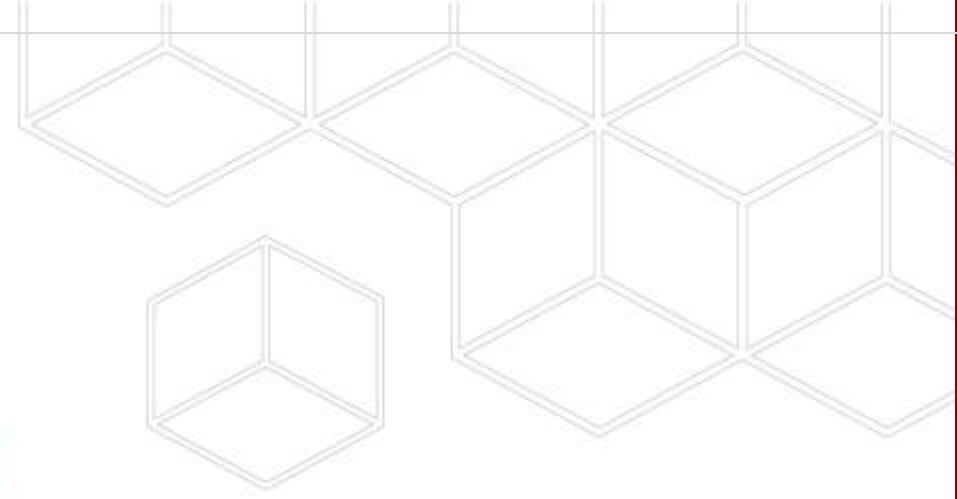
102	16.4	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
104	16.5	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
106	16.6	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق
108	16.7	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
109	16.8	القيمة النهائية للعقار
111	18.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
111	18.2	مرافق البنية التحتية
112	18.3	موقع العقار
113	18.4	طريق الوصول للعقار
114	18.5	معلومات صك الملكية
114	18.6	رخصة البناء والمباني
115	18.7	التامين
115	18.8	عقود الايجار التشغيلية
116	18.9	صور العقار
118	19.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
118	19.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
119	19.3	تحليل نقاط القوة والضعف
119	19.4	نبذة عن القطاع
120	19.1	تحليل المخاطر
122	20.1	فرضيات خاصة للتقييم
122	20.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
124	20.3	التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية
126	20.4	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
128	20.5	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
130	20.6	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق
132	20.7	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
133	20.8	القيمة النهائية للعقار
135	22.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة

135	22.2	مرافق البنية التحتية
136	22.3	موقع العقار
137	22.4	طريق الوصول للعقار
138	22.5	معلومات صك الملكية
138	22.6	رخصة البناء والمباني
139	22.7	التأمين
140	22.8	المخططات
144	22.9	عقد الايجار
145	22.10	صور العقار
147	23.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
147	23.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
148	23.3	تحليل نقاط القوة والضعف
148	23.4	نبذة عن القطاع
149	23.1	تحليل المخاطر
151	24.1	فرضيات خاصة للتقييم
151	24.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
152	24.1	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
154	24.2	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
155	24.3	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
155	24.4	القيمة النهائية للعقار
157	26.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
157	26.2	مرافق البنية التحتية
158	26.3	موقع العقار
159	26.4	طريق الوصول للعقار
160	26.5	معلومات صك الملكية
160	26.6	رخصة البناء والمباني
161	26.7	التأمين
162	26.8	عقد الايجار وأسعار السوق

163	26.9	صور العقار
165	27.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
165	27.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
166	27.3	تحليل نقاط القوة والضعف
166	27.4	نبذة عن القطاع
167	27.1	تحليل المخاطر
169	28.1	فرضيات خاصة للتقييم
169	28.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
170	28.3	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
171	28.4	التقييم بطريقة التكلفة والهلاك
173	28.5	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
174	28.6	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة
175	28.7	القيمة النهائية للعقار
177	30.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
177	30.2	مرافق البنية التحتية
178	30.3	موقع العقار
179	30.4	طريق الوصول للعقار
180	30.5	معلومات صك الملكية
180	30.6	رخصة البناء والمباني
181	30.7	التامين
181	30.8	عقد الايجار وأسعار السوق
183	30.9	صور العقار
185	31.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
185	31.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
186	31.3	تحليل نقاط القوة والضعف
186	31.4	نبذة عن القطاع
187	31.1	تحليل المخاطر
189	32.1	فرضيات خاصة للتقييم
189	32.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

190	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	32.3
191	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	32.4
193	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار	32.5
195	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق	32.6
196	قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة	32.7
196	القيمة النهائية للعقار	32.8
217	استعمالات التقرير	32.1
217	ملاحظات	32.2
220	حالة الاستشاري/ المقيم	33.1
220	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح	33.2
220	سرية المعلومات	33.3

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من العميل بتاريخ 2021/12/15 م لتنفيذ خدمة تقييم عقارات متعددة في عدة مدن.

1.2 المقدمة:

العميل:

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

2011434

رقم المرجع (التقرير):

صندوق الاستثمار العقاري (REIT)

الغرض من التقييم:

طريقة المقارنات، طريقة التكلفة وطريقة الرسملة

طريق التقييم المتبعة

اسم العقار	الموقع	رقم الصك	نوع الملكية	المالك	مساحة الأرض (م2)	مسطحات البناء (م2)	القيمة النهائية للعقار
جامعة المعرفة	الدرعية	911607003410	-	شركة جدوى المشاعر العقارية	18,177.22	38,328.79	235,430,000 ر. س
برج اليوم المكتبي	الدمام	330110015410	-	شركة مجالات التطوير للعقارات	4,800	39,242.04	215,300,000 ر. س
مجمع الفنار	الخبر	830210002249 930205021133	-	شركة مجالات التطوير للعقارات	54,951 7,511	6,967.91 31,915	268,300,000 ر. س
مجمع مارفلا	الرياض	398532001190	-	شركة مجالات التطوير للعقارات	73,198.17	158,738.99	645,000,000 ر. س
مستودعات السلي	الرياض	498532001191	-	شركة مجالات التطوير للعقارات	218,925	143,400	266,700,000 ر. س
مدرسة روض الجنان	الرياض	310125028609	-	شركة مجالات التطوير للعقارات	3,000	22,816.2	31,250,000 ر. س
المحكمة العمالية	الرياض	514001002376	-	شركة مجالات التطوير للعقارات	3,300	14,911.6	77,420,000 ر. س
عابر الياسمين	الرياض	498532000456	-	شركة مجالات التطوير للعقارات	3,640	8,597.45	39,640,000 ر. س
البوليفارد	الرياض	893523002908	-	شركة مجالات النمو العقارية	18,854.35	35,992	392,320,000 ر. س

تاريخ التقييم:

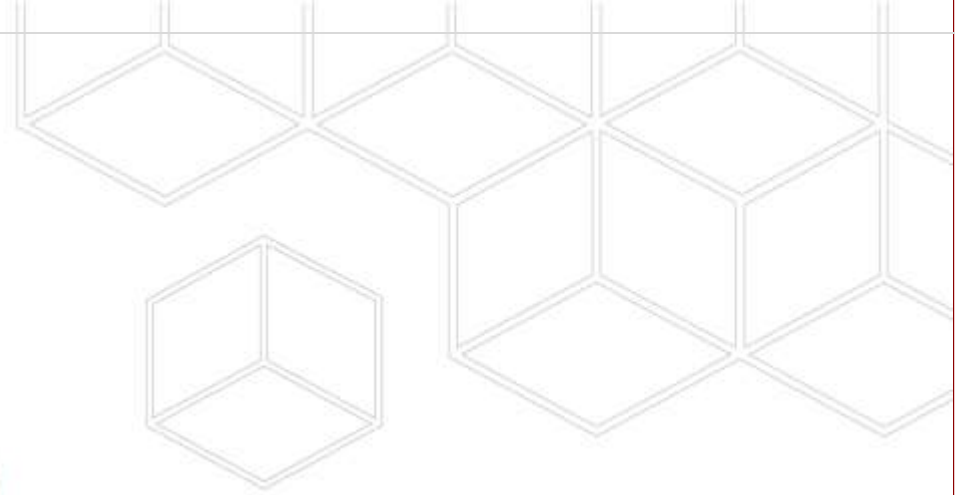
2021/12/31 م

تاريخ المعاينة

2021/12/20 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.3 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.

1.4 الاحداثيات الزمنية للتقرير

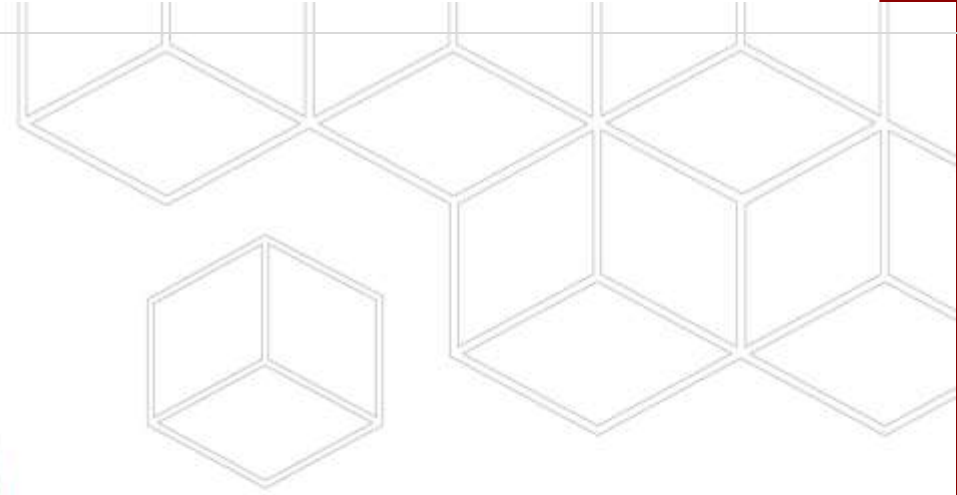
تاريخ موافقة العميل	تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.	2021/12/15 م
تاريخ المعاينة	هو التاريخ المحدد لمعاينة الأصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	2021/12/20 م
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	2021/12/31 م
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	2022/03/01 م

1.5 الغرض من التقييم

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

تفاصيل العقار

جامعة المعرفة



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

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

وصف الموقع

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

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

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

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

2.2 مرافق البنية التحتية

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

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وموصولة للعقار الموضوع للتقييم.

2.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

- 6- كوفي داي (0.8 كلم)
- 7- يوم جونز بالرياض (1 كلم)
- 8- مجمع الربيعية (0.9 كلم)
- 9- مصرف الراجحي (1 كلم)
- 10- مكتبة جرير (0.9 كلم)

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

2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

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

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

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

ملاحظات

2.6 رخصة البناء والمباني

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

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

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

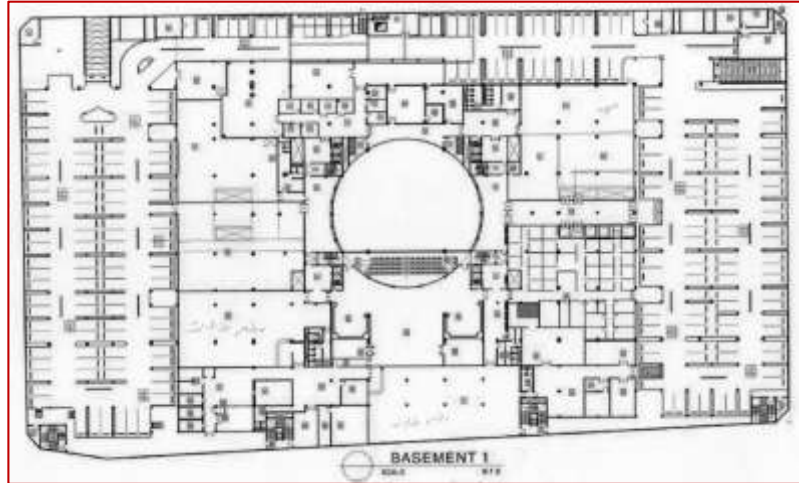
العقار موضوع التقييم			
إنشاء منشأة تعليمية 194/1436 1436/07/23 3 سنوات		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو 1	مواقف	1	4,000
قبو 2	مواقف	1	16,552.8
دور مرفق	تعليمي	1	1,133.14
ارضي	تعليمي	1	5,245.5
دور الاول	تعليمي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

2.7 التامين

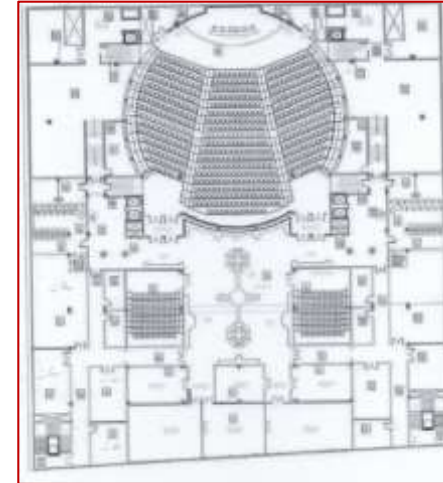
لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

2.8 مخططات

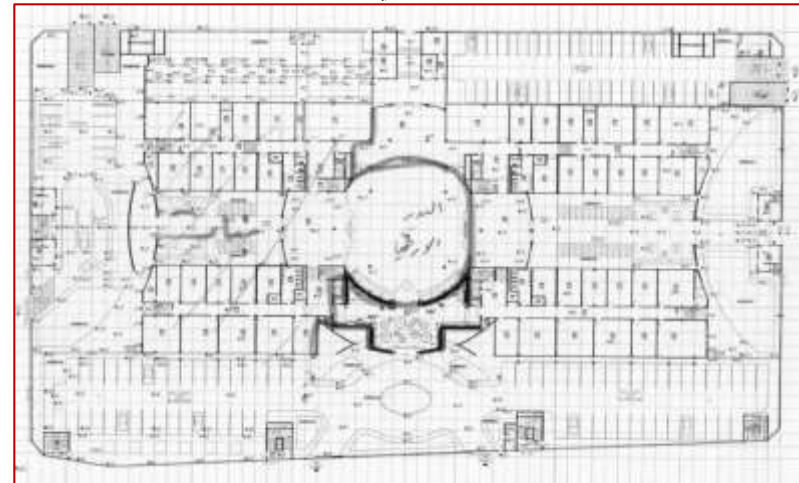
قبو 1



قبو 2



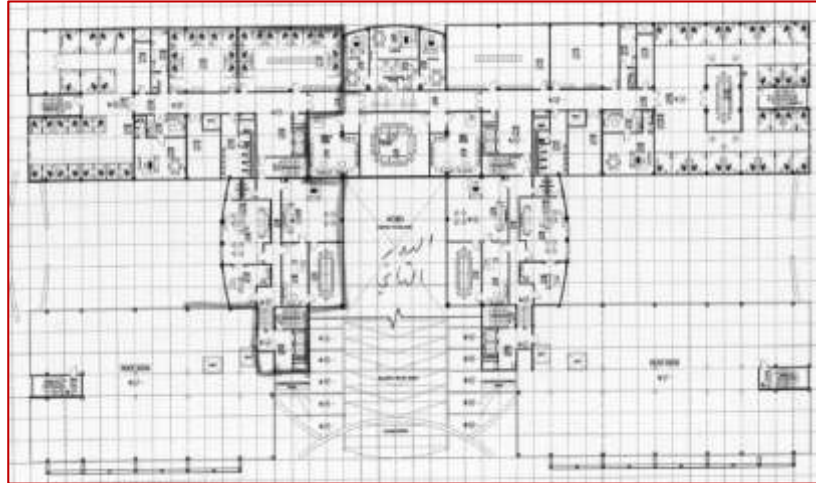
ارضي



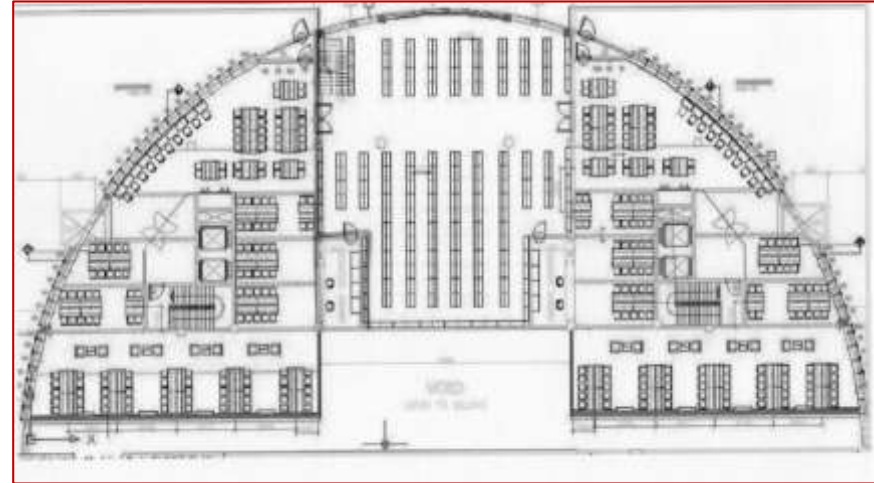
الدور الاول



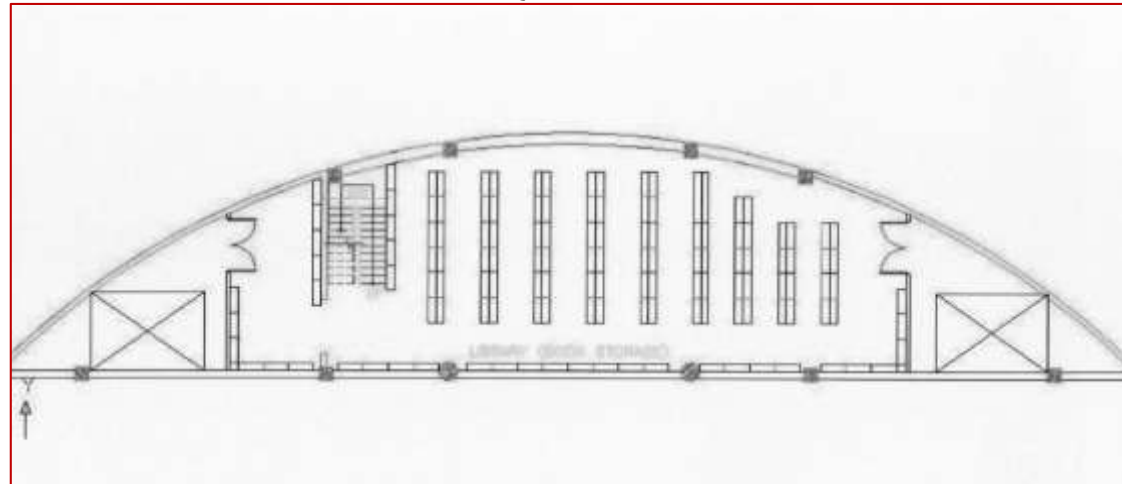
الدور الثاني



الدور الثالث



الدور الرابع



2.9 صور العقار



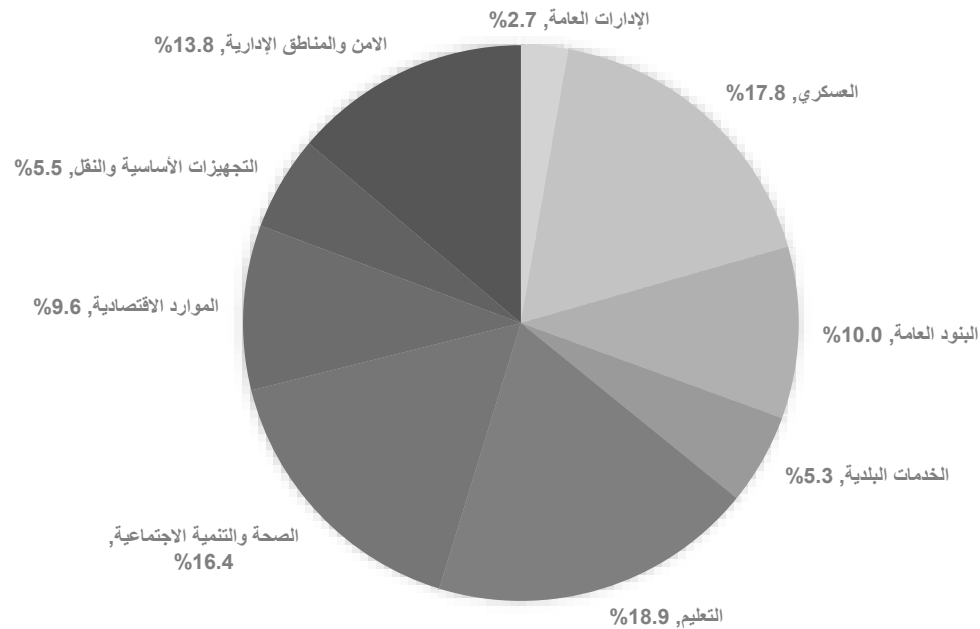
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020	2021
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار	790 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	-4.1%	2.84%
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.44%	3.23 (E)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.25%	0.7% (E)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	770 مليار	654 مليار (E)
التفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,020 مليار	1,100 (E)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	8.22%	6.6% (E)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,810,000	35,565,592 (E)

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
182 مليار ريال سعودي
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي
56 مليار ريال سعودي
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

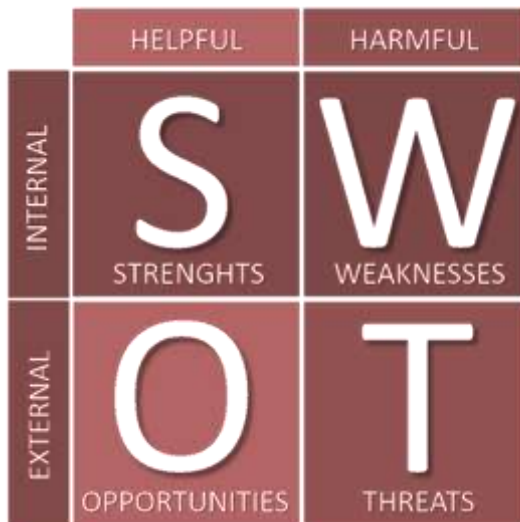
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من أربع جهات - لدى الجامعة اطلالة مباشرة على الطريق العام	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- العقار قريب من مجموعة كبيرة من الوحدات السكنية - طلب جيد على نوع العقار	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية.

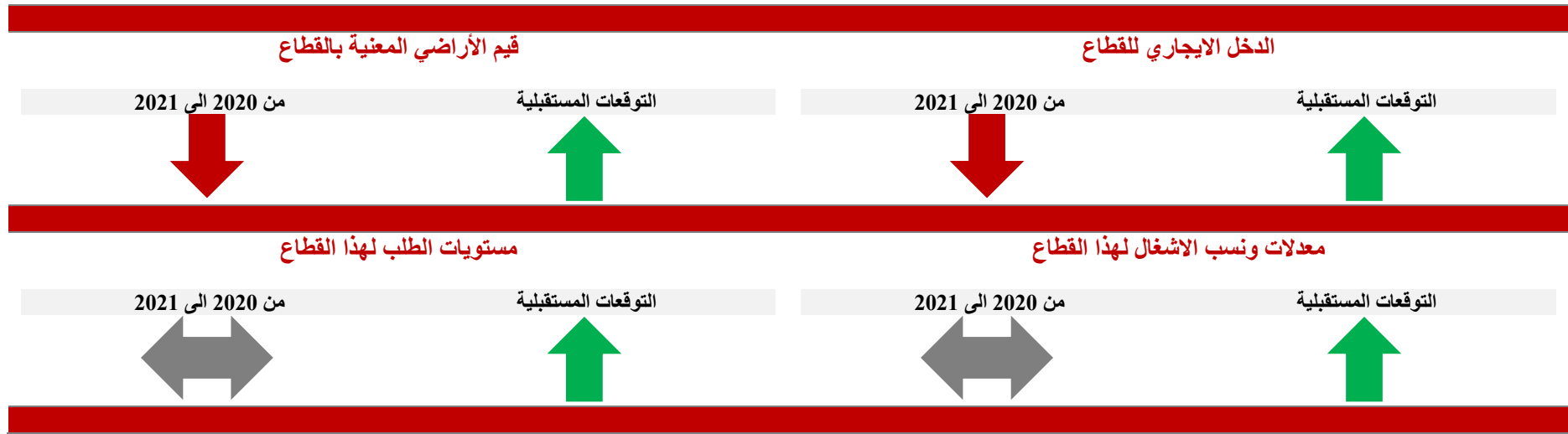
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

3.4 نبذة عن القطاع

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

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





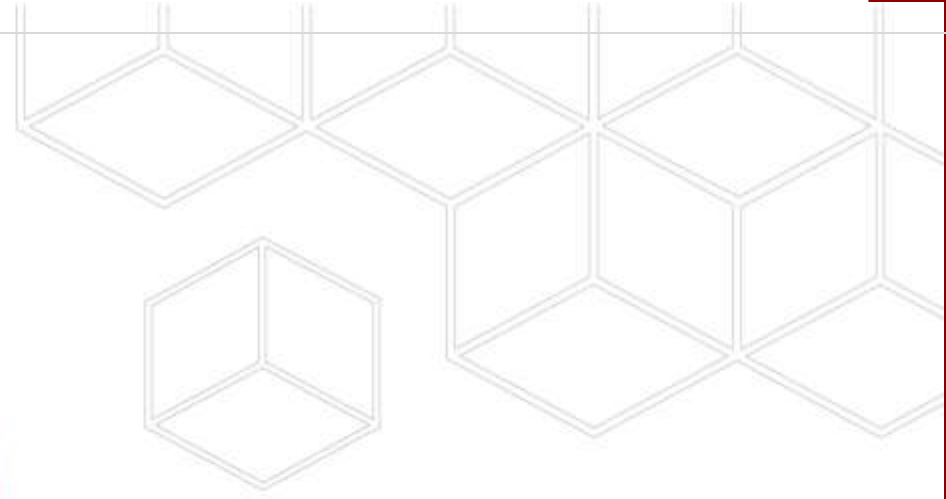
3.1 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 26 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد أدنى (2) 11-20	متوسط الخطورة (3) 21-30	خطر مرتفع (4) 31-40	خطر مرتفع جدا (5) 41-50
الاقتصاد العام			✓		
اداء القطاع الحالي			✓		
اداء القطاع المستقبلي		✓			
معدلات الاشغال			✓		
معدل العرض			✓		
معدل الطلب		✓			
الوصول الى العقار		✓			
الموقع		✓			
شكل الارض		✓			
المرافق ووسائل الراحة			✓		
مجموع المخاطر	0	8	18	0	0

تقييم العقار



4.1 فرضيات خاصة للتقييم

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

4.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
 - يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
 - يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
 - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

4.1 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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

مقارنات	استخدام	ر.س/م ²
مقارنة #1	تجاري	6,000
مقارنة #2	تجاري	5,000
متوسط		5,500

لكي تتمكن من تقدير متر المربع للأراضي ذات الاستخدام التعليمي سنخفض 30% من متوسط التجاري في المنطقة (5,500 ر.س/م²) لنحصل على 3,850 ر.س/م² للتعليمي.

4.2 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

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

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

الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
مساحة الأرض	SAR 3,850	SAR 69,982,297
18,177.22		
مكونات المبنى	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
الأدوار السفلية	م ²	20,552.80
الأدوار العلوية	م ²	17,775.99
اجمالي مسطحات البناء		38,328.79

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

قيمة التطوير			
13.33%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 102,472,477	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 88,809,480	التكلفة بعد الاهلاك		
		30	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	3.33%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		4	العمر الفعلي
		13.33%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 17,761,896	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 106,571,376	اجمالي قيمة التطوير	13.33%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 106,571,376 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 106,571,376	SAR 69,982,297	SAR 176,553,673	SAR 176,600,000

4.3 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقود الايجار

اطلعنا العميل على بنود عقد الايجار كالتالي:

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		8.00%
المتوسط		7.50%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	الحالة	التأثير
سهولة الوصول للعقار	جيدة	0.00%
الحالة العامة للعقار	جيدة	-0.25%
الموقع العام للعقار	جيد	0.00%
نوعية وجودة التشطيبات	جيدة	0.00%
فريق إدارة المشروع	جيد	-0.25%
الخدمات والمرافق العامة	جيدة	0.00%
الإجمالي		-0.50%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		-0.50%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		7.50%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.00%

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

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

دخل المشروع					
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات	الكمية
منشأة تعليمية	0	العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد	SAR 0	اجمالي الإيرادات	SAR 16,480,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات					SAR 16,480,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
منشأة تعليمية	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
منشأة تعليمية	SAR 16,480,000	0.00%	SAR 16,480,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
اجمالي الإيرادات للمشروع			SAR 16,480,000		
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة			SAR 0		
صافي الدخل التشغيلي			SAR 16,480,000.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 16,480,000.00	7.00%	235,428,571.43 SAR	235,430,000.00 SAR		

يتم تأجير العقار المعني بالكامل إلى مستأجر واحد لمدة 20 عامًا بدءًا من عام 2017. ومن ناحية أخرى، استخدمنا معدل الحد الأقصى البالغ 7.0% بناءً على النوع التعاقد للعقار والوضع الاقتصادي والأداء العام للقطاع. العقار موضوع التقييم هي منشأة تعليمية، والتي تعتبر عقار ذات نوع خاص. ومع ذلك، في حالة مقارنة العائدات المتولدة عن العقار المماثلة داخل السوق مع الأخذ في الاعتبار قدرة هذه العقارات. نعتقد أن الإيرادات متوافقة مع أسعار السوق. يعتبر العقار موضوع التقييم عقار خاص (منشأة تعليمية) لذا لا يمكن تقييمها بحسب سعر السوق. ان نسبة التاجير للعقارات المشابهة بالكامل (عقار خاص) هي حوالي ال 9% من قيمة العقار حسب طريقة التكلفة. اما نسبة التاجير قد تتغير وفقا لمسؤوليات المالك بالاتفاق مع المستاجر على تأمين الفرش، الملحقات...

4.4 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
التكلفة والاهلاك	176,600,000 ر.س	العقار بالكامل
أسلوب الدخل	235,430,000 ر.س	العقار بالكامل

4.5 القيمة النهائية للعقار

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

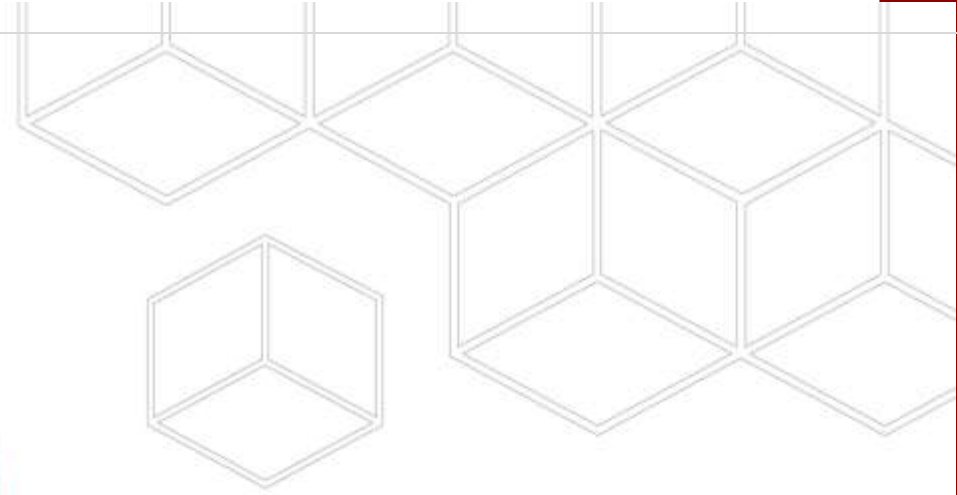
قيمة العقار:

235,430,000 ر.س

مئتان وخمس وثلاثون مليوناً وأربعمائة وثلاثون ألف ريال سعودي

تفاصيل العقار

برج اليوم المكتبي



6.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

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

وصف الموقع

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

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

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

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

6.2 مرافق البنية التحتية

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

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

6.3 موقع العقار

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

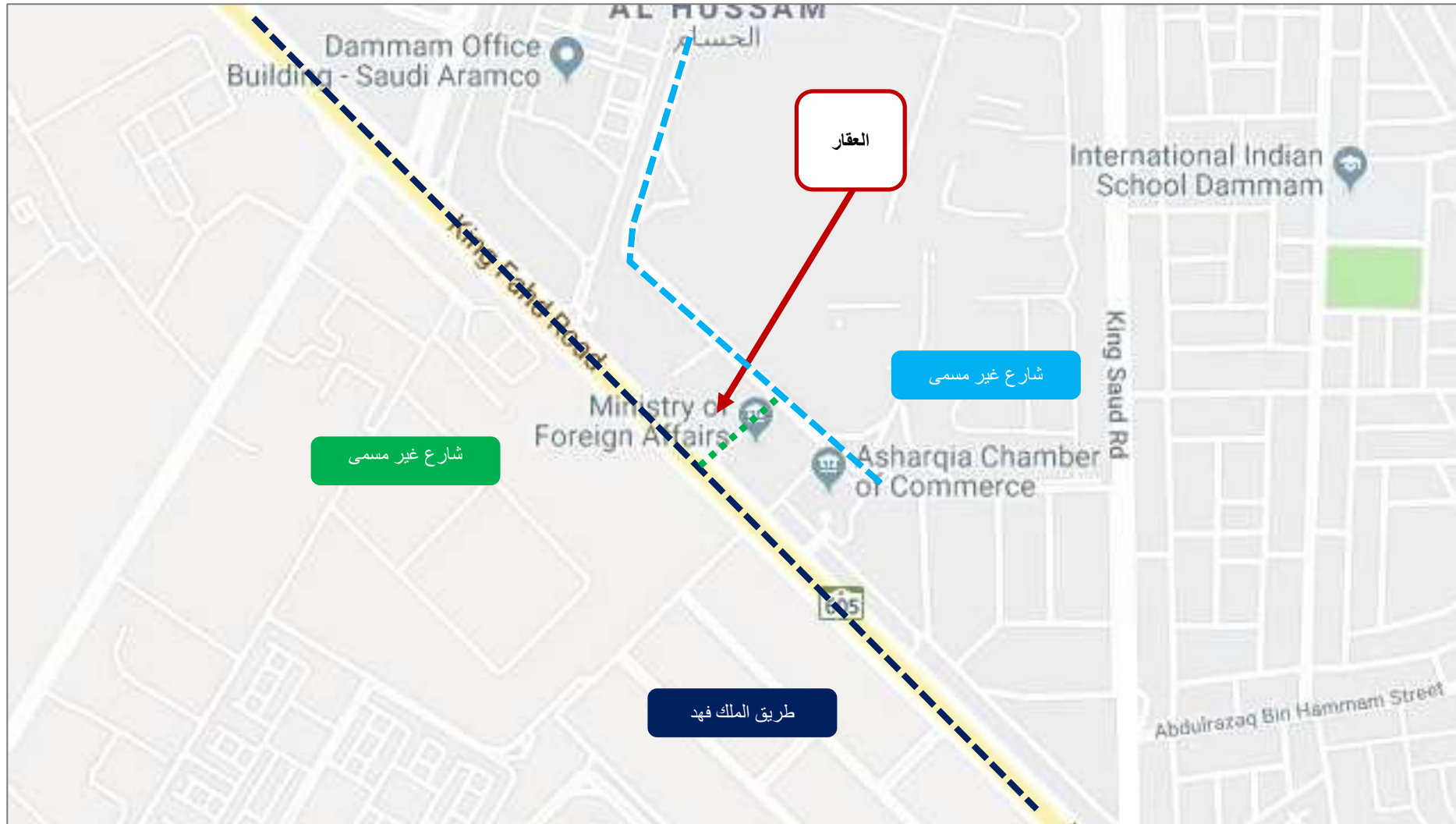


المعالم المحيطة

- 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 المعبيد الدمام (3.8 كلم)
- 6- المدرسة الهندية الدولية بالدمام (1.6 كم)

6.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



6.5 معلومات صك الملكية

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

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

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

ملاحظات

6.6 رخصة البناء والمباني

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

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

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

العقار موضوع التقييم			
نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء 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
ميزاين	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

6.1 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

6.2 صور العقار



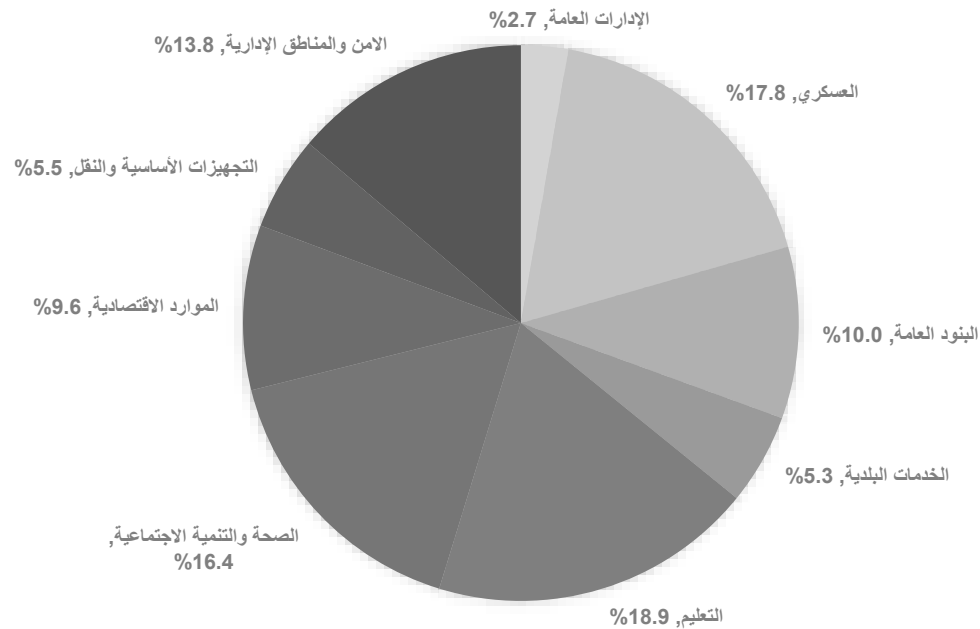
مؤشرات السوق



7.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020	2021
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار	790 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	-4.1%	2.84%
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.44%	3.23 (E)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.25%	0.7% (E)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	770 مليار	654 مليار (E)
التفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,020 مليار	1,100 (E)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	8.22%	6.6% (E)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,810,000	35,565,592 (E)

7.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
182 مليار ريال سعودي
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي
56 مليار ريال سعودي
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

7.3 تحليل نقاط القوة والضعف

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

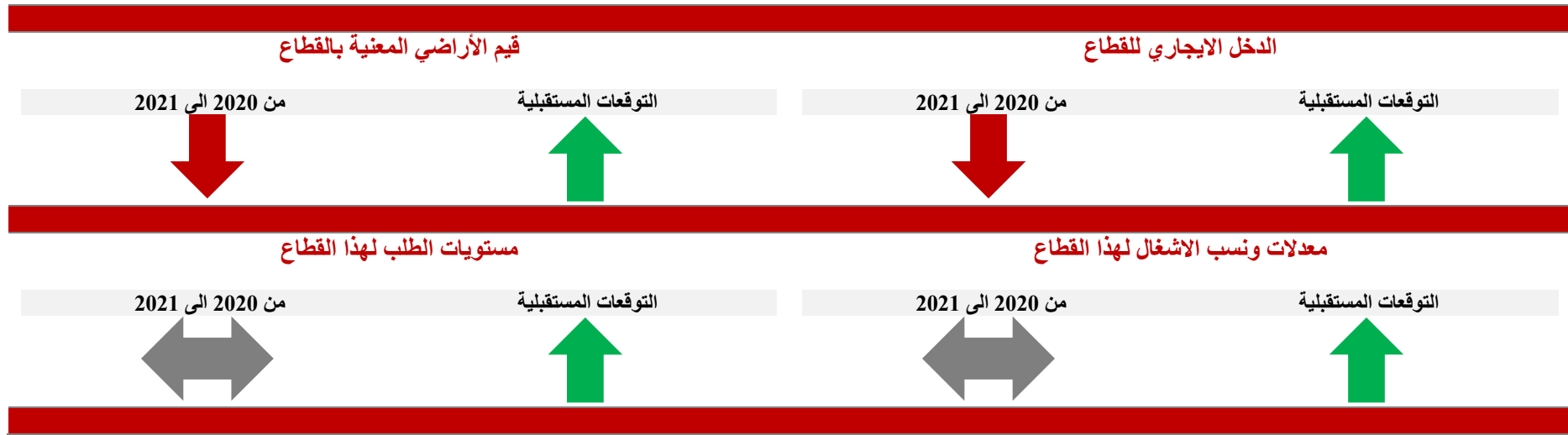
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

7.4 نبذة عن القطاع

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

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





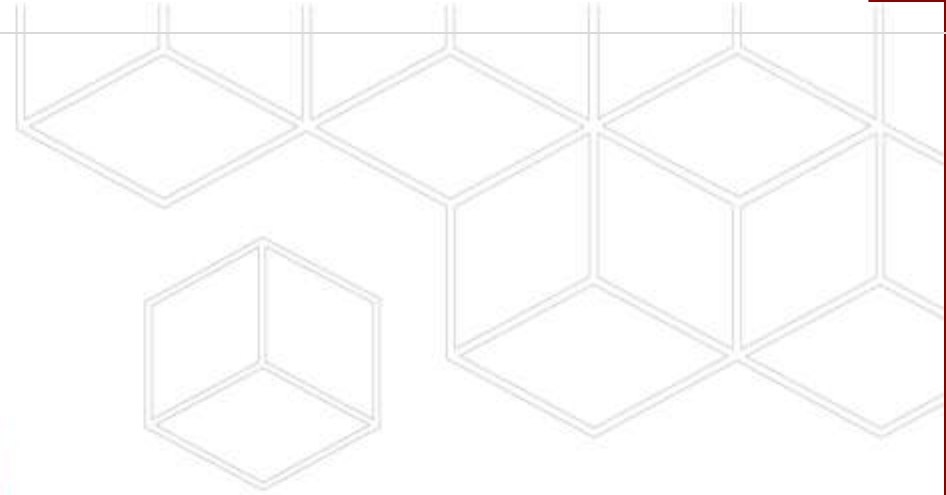
7.1 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 24 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد أدنى (2) 11-20	متوسط الخطورة (3) 21-30	خطر مرتفع (4) 31-40	خطر مرتفع جدا (5) 41-50
الاقتصاد العام			✓		
اداء القطاع الحالي			✓		
اداء القطاع المستقبلي		✓			
معدلات الاشغال			✓		
معدل العرض			✓		
معدل الطلب		✓			
الوصول الى العقار		✓			
الموقع		✓			
شكل الارض		✓			
المرافق ووسائل الراحة		✓			
مجموع المخاطر	0	12	12	0	0

تقييم العقار



8.1 فرضيات خاصة للتقييم

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

8.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعا

8.3 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى، لم نتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة لأرض العقار موضوع التقييم، لكننا قمنا بمسح ميداني للمنطقة بالإضافة الى مقابلات مع عدة خبراء عقاريين محليين وقد وجدنا ان سعر المتر المربع للأراضي 6,500 و 7,500 ر.س/م². سنعتمد المتوسط 7,000 ر.س/م² في تقييمنا للأرض.

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,500	1600	1400	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 800	900	700	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,500	1600	1400	اعمال التشطيبات
SAR 200	220	180	الملحقات
SAR 300	350	250	تحسينات الموقع
30%	32%	28%	ربحية المالك

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
4,800.00	SAR 7,000	SAR 33,600,000
مكونات المبنى		
الأدوار السفلية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
الأدوار العلوية	م ²	14,400.00
	م ²	24,842.04
	39,242.04	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
24,842.04	SAR 1,500	SAR 37,263,060	100%	SAR 37,263,060	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
24,842.04	SAR 800	SAR 19,873,632	100%	SAR 19,873,632	اعمال الالكتروميكانيك
24,842.04	SAR 1,500	SAR 37,263,060	100%	SAR 37,263,060	اعمال التشطيبات
24,842.04	SAR 200	SAR 4,968,408	100%	SAR 4,968,408	الملحقات
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 غير المباشرة					
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف غير المباشرة	
SAR 302,416	0.20%	SAR 151,208,160			تكاليف أولية للمشروع
SAR 1,512,082	1.00%	SAR 151,208,160			تكاليف التصميم
SAR 3,780,204	2.50%	SAR 151,208,160			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 7,560,408	5.00%	SAR 151,208,160			تكاليف الإدارة
SAR 7,560,408	5.00%	SAR 151,208,160			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 151,208,160			أخرى
SAR 20,715,517.92	13.70%				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 غير المباشرة
100.0%		نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 171,923,677.92	اجمالي تكاليف الانشاءات

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

قيمة التطوير					
16.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 171,923,678			اجمالي تكاليف التطوير
SAR 144,415,889	التكلفة بعد الاهلاك				
50					العمر الاقتصادي
2.00%	نسبة الإنجاز				الاهلاك السنوي
100.00%					
30.0%	نسبة ربحية المالك				
8					العمر الفعلي
16.00%					اجمالي نسبة الاهلاك
0.00%	ربحية المالك				نسب التحسين والاضفاء
16.00%	اجمالي قيمة التطوير				صافي نسبة الاهلاك
SAR 43,324,767					
SAR 187,740,656					

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 187,740,656 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 187,740,656	SAR 33,600,000	SAR 221,340,656	SAR 221,300,000

8.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب عقد الايجار

زودنا العميل بالمعلومات التالية:

جريدة اليوم	الجهة الاولى
WorleyParsons Engineering Consultancies Co.	الجهة الثانية
01/08/2021	تاريخ العقد
01/08/2021	تاريخ سريان العقد
01/08/2027	تاريخ انتهاء العقد
6 سنوات	مدة العقد
16,146,993 رس	الايجار السنوي
96,881,958 رس	قيمة العقد

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

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

• • •
51

8.1 التقييم بطريقة رسملة الدخل

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم وإذ لم نتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة من ناحية حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار، الخ. وجدنا أن متوسطات أسعار تأجير الوحدات المكتبية تتراوح من 1,000 إلى 1,200 ر.س / م². أما بالنسبة إلى الوحدات التجارية فإن أسعار التأجير تتراوح من 2,100 إلى 2,500 ر.س للمتر المربع.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

مصاريف الإدارة	4% إلى 6%
مصاريف التشغيل والصيانة	4% إلى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	2% إلى 3%
مصاريف نثرية أخرى	1% إلى 2%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

البند	الحالة	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	جيدة	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	جيدة	0.00%	العمر الفعلي للعقار 7 سنوات
الموقع العام للعقار	جيد	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	جيدة	0.00%	جودة جيدة في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	جيد	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	جيدة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي			

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

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

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

نسب الاشغال في المشروع

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

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	إيجار الوحدة	إجمالي الإيرادات
مكاتب	17,455	0	SAR 1,150	SAR 0	SAR 20,073,250
معارض	1,797	0	SAR 2,300	SAR 0	SAR 4,133,100
			اجمالي الإيرادات SAR 24,206,350		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال	إجمالي التكاليف
مكاتب	2.00%	3.00%	5.00%	10.00%	20.00%
معارض	2.00%	3.00%	5.00%	10.00%	20.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	إجمالي الإيرادات	إجمالي التكاليف		صافي الدخل التشغيلي	
مكاتب	SAR 20,073,250	20.00%		SAR 16,058,600	
معارض	SAR 4,133,100	20.00%		SAR 3,306,480	
		الإجمالي		SAR 19,365,080	
				SAR 24,206,350	
				-SAR 4,841,270	
				SAR 19,365,080.00	
اجمالي الإيرادات للمشروع					
إجمالي تكاليف التشغيل والصيانة					
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار		القيمة التقريبية للعقار	
SAR 19,365,080.00	7.50%	258,201,066.67 SAR		258,200,000.00 SAR	

8.1 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س.)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	215,300,000 ر. س	العقار بالكامل
طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)	258,200,000 ر. س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	221,300,000 ر. س	العقار بالكامل

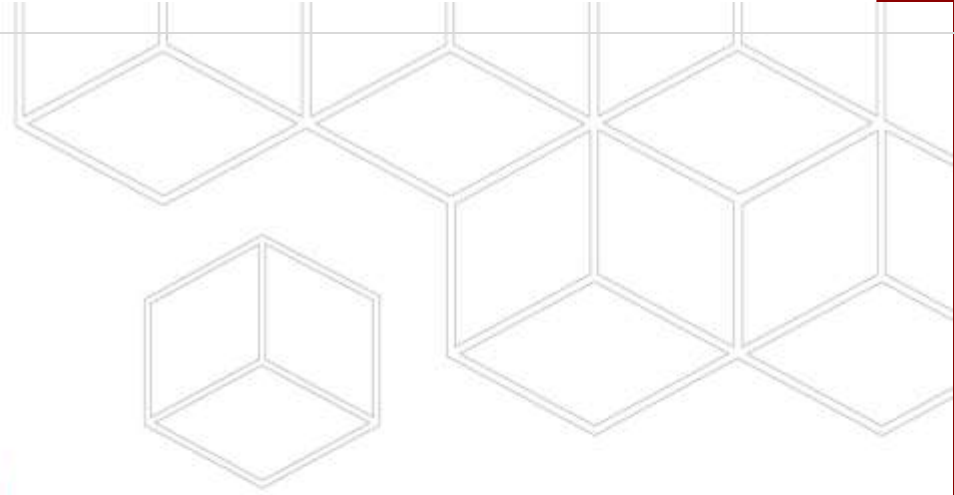
8.2 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **215,300,000 ر.س**
مئتان وخمسة عشر مليوناً وثلاثمائة ألف ريال سعودي

تفاصيل العقار

مجمع الفنار



10.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

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

وصف الموقع

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

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

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

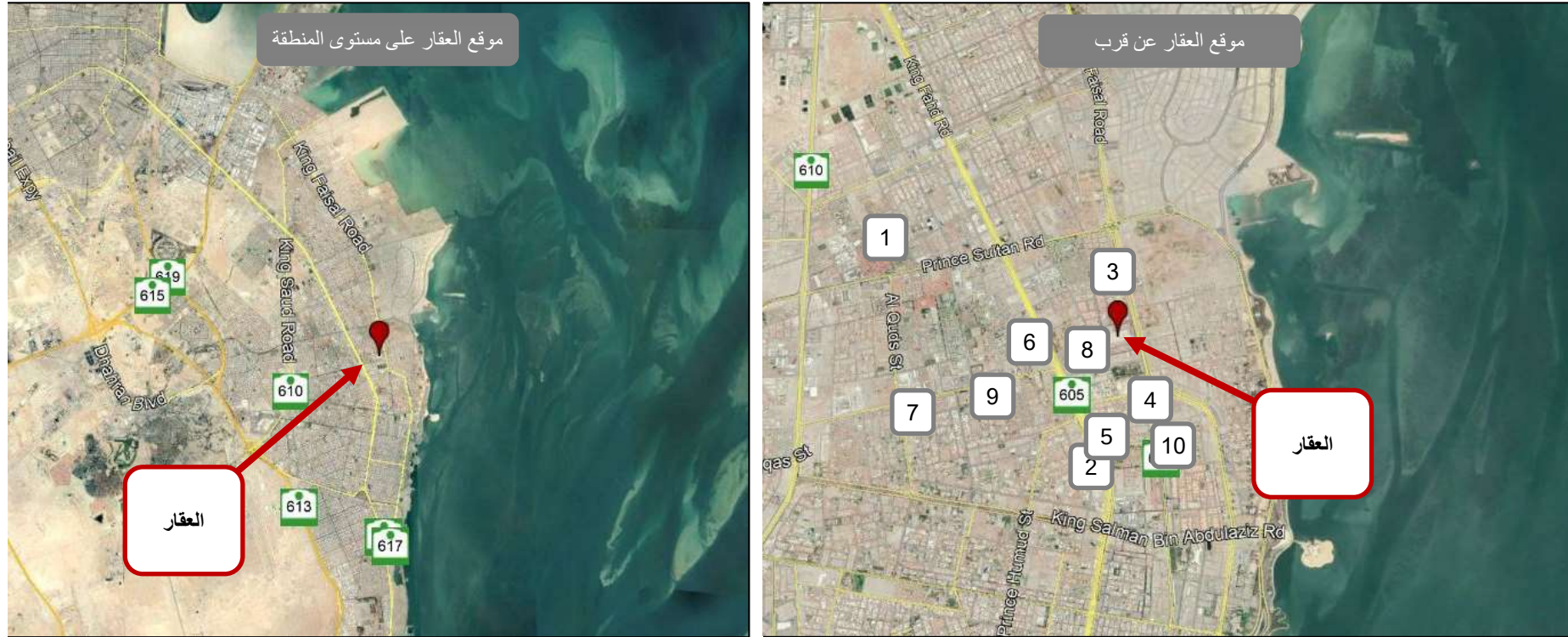
الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجاري سكني	نوع البناء (ان وجد)	مجمع سكني تجاري
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الانتشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك فيصل	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع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

10.2 مرافق البنية التحتية

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

10.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

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

10.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



10.5 معلومات صك الملكية

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

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

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

ملاحظات

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

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

ملاحظات

10.6 رخصة البناء والمباني

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

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

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

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

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	مواقف	----	4,890
ارضي	----	----	121
ارضي	سكني	30	4,890
الدور الاول	سكني	30	4,890
الدور الثاني	سكني	30	4,890
الدور الثالث	سكني	30	4,890
الدور الرابع	سكني	30	4,890
الدور الخامس	سكني	12	2,454

رخصة البناء الثانية (تجاري)

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

رخصة البناء الثالثة (تجاري)

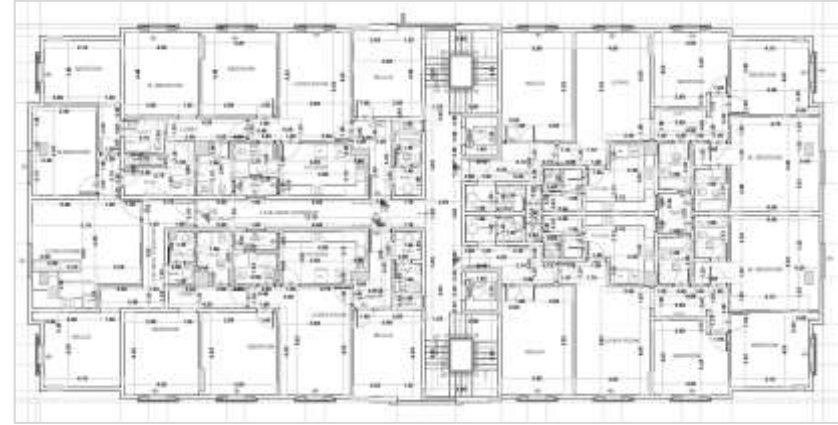
العقار موضوع التقييم			
تعديل مبنى تجاري 10500/416/7 1426/01/19 1429/01/19		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	-----	-----	135
ارضي	معارض	41	2,842.26

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

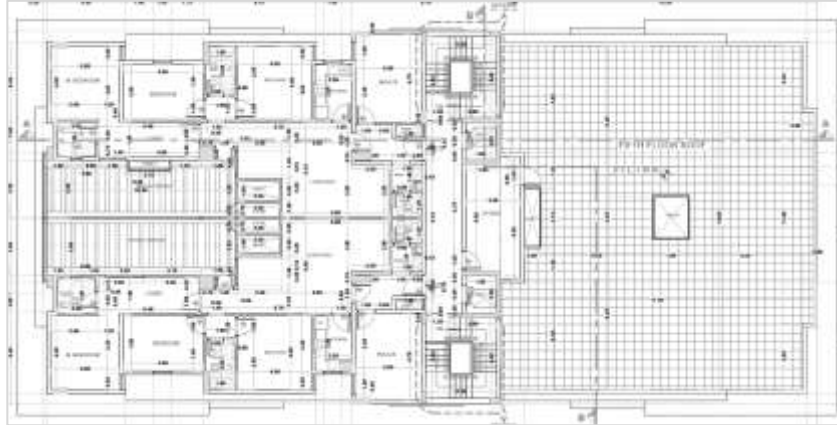
10.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

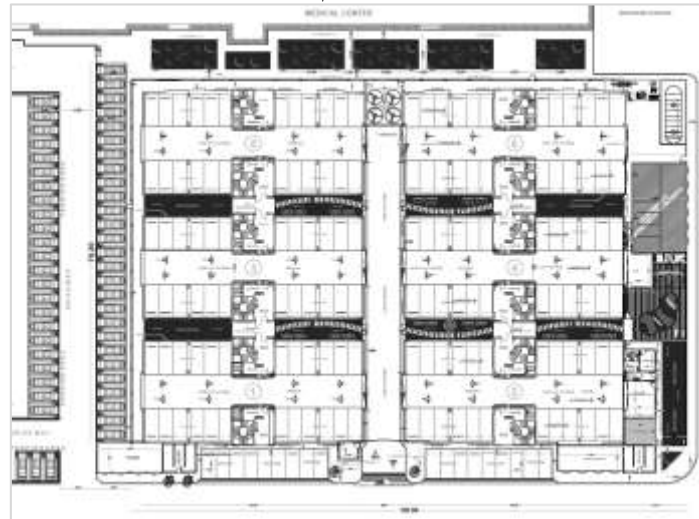
مخطط رقم 1



مخطط رقم 2



مخطط رقم 3



10.9 صور العقار



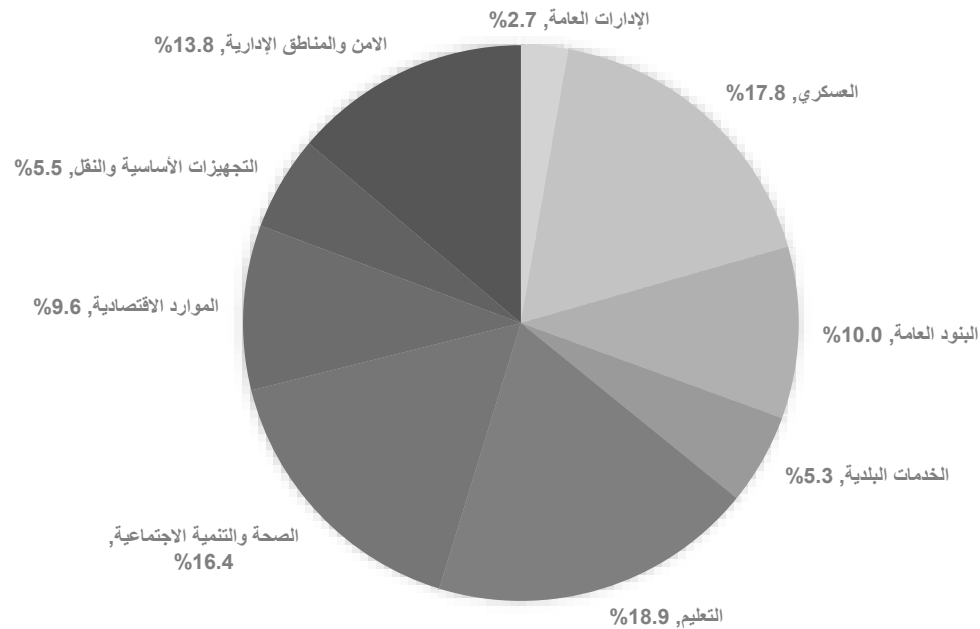
مؤشرات السوق



11.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020	2021
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار	790 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	-4.1%	2.84%
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.44%	3.23 (E)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.25%	0.7% (E)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	770 مليار	654 مليار (E)
التفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,020 مليار	1,100 (E)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	8.22%	6.6% (E)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,810,000	35,565,592 (E)

11.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
182 مليار ريال سعودي
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي
56 مليار ريال سعودي
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

11.3 تحليل نقاط القوة والضعف

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

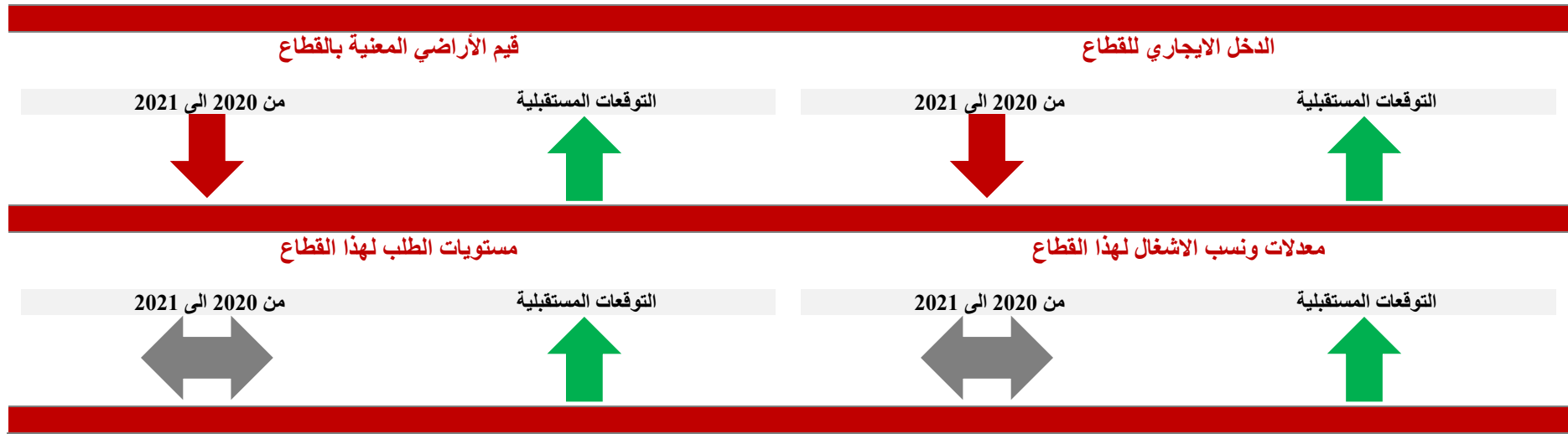
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

11.4 نبذة عن القطاع

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

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





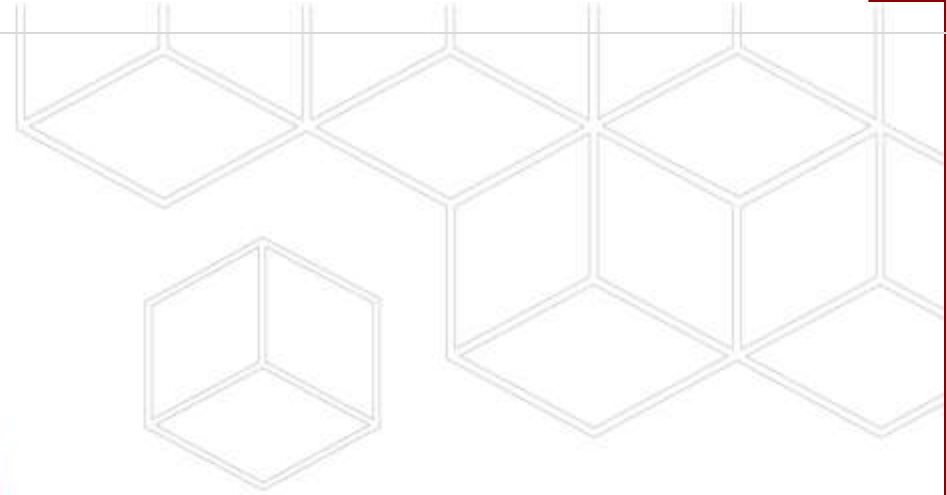
11.1 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 24 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد أدنى (2) 11-20	متوسط الخطورة (3) 21-30	خطر مرتفع (4) 31-40	خطر مرتفع جدا (5) 41-50
الاقتصاد العام			✓		
اداء القطاع الحالي			✓		
اداء القطاع المستقبلي		✓			
معدلات الاشغال			✓		
معدل العرض			✓		
معدل الطلب		✓			
الوصول الى العقار		✓			
الموقع		✓			
شكل الارض		✓			
المرافق ووسائل الراحة		✓			
مجموع المخاطر	0	12	12	0	0

تقييم العقار



12.1 فرضيات خاصة للتقييم

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

12.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

قيمة الارض المتبقية

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

12.1 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهة للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والنوعية، والمضمون، وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة التجارية تتراوح بين 5,800 الى 6,200 ريال سعودي للمتر المربع، حيث بلغ المتوسط 6,000 ر.س / م². اما السكنية فيتراوح متوسط الأسعار بين 3,000 و4,000 ريال سعودي للمتر المربع. عند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

سكني:



خصائص المقارنات			
العينة الأولى	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معروض	معروض	الروابي	نوع العرض
الروابي	الروابي	-----	الحبي
SAR 2,779,200	SAR 17,412,500	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	مصدر المعلومة
772.00	4,975.00	7,511.00	المساحة
SAR 3,600	SAR 3,500	-----	ر.س / م ²
2	1	2	عدد الشوارع

تسويات			
العينة الأولى	العينة الأولى	العينة الأولى	
-10.00%	0.00%	0.00%	المساحة
772.00	4,975.00	7,511.00	جاذبية الموقع
0.00%	0.00%	متوسط	الوصول للموقع
متوسط	0.00%	متوسط	عرض الشارع
0.00%	0.00%	20	عدد الشوارع
20	0.00%	2	شكل الأرض
0.00%	5.00%	منتظم	القرب من الشارع الرئيسي
2	0.00%	نعم	قابلية التفاوض
0.00%	0.00%	لا	عوامل أخرى
0.00%	0.00%	-----	
0.00%	0.00%	-----	

-10.00%	5.00%	اجمالي نسب التعديلات
-SAR 360.0	SAR 175.0	اجمالي قيمة التعديلات
SAR 3,240.0	SAR 3,675.0	السعر بعد التعديلات

SAR 3,458
SAR 3,450
ر.س / م²
قيمة تقريبية

تحليل حساسية					مساحة الأرض ر.س / م ² قيمة العقار	قيمة العقار SAR 25,912,950
10%	5%	0%	-5%	-10%		
7,511	7,511	7,511	7,511	7,511		
SAR 3,795.0	SAR 3,622.5	SAR 3,450.0	SAR 3,277.5	SAR 3,105.0		
SAR 28,504,245	SAR 27,208,598	SAR 25,912,950	SAR 24,617,303	SAR 23,321,655		
قيمة العقار						

12.2 التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية

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

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

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

نوعية المشروع المفترض تطويره

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

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

الإيرادات المتوقعة للمشروع

حسب المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لدينا بالإضافة الى المقابلات التي اجريناها مع عدة خبراء عقاريين محليين وجدنا ان متوسط أسعار الأراضي المطورة التجارية في المنطقة يقع بين 5,800 و6,200 ر.س/م². سنعتمد على المتوسط السعر 6,000 ر.س/م².



مكونات المشروع			
مساحة الأراضي المطورة	مساحة المرافق	نسبة التطوير	اجمالي مساحة الأرض
35,718.15	19,232.85	65.00%	54,951.00
			65.00%
العقار موضوع التقييم			نسبة التطوير

مكونات الأراضي المطورة				
الأراضي - النوع الثالث	الأراضي - النوع الثاني	الأراضي - النوع الأول	اجمالي المساحات المطورة	الاستعمال
-----	تجاري	سكني	-----	النسبة
0.00%	30.00%	70%	100%	المساحة (م2)
0.00	10,715.45	25,002.71	35,718.15	
تكاليف التطوير				
الإجمالي		ر.س / م2	المساحة	تكاليف مباشرة
0.00 SAR		0 SAR	54,951.00	تكاليف الهدم
1,099,020.00 SAR		20 SAR	54,951.00	تكاليف التسوية
0.00 SAR		0 SAR	54,951.00	تكاليف القطع الصخري
5,495,100.00 SAR		100 SAR	54,951.00	تكاليف البنية التحتية
5,495,100 SAR				
الإجمالي		Total Soft Cost	Rate	تكاليف غير مباشرة
274,755 SAR		5,495,100 SAR	5.00%	التصاريح والرخص والموافقات
54,951 SAR		5,495,100 SAR	1.00%	التصاميم والمخططات
274,755 SAR		5,495,100 SAR	5.00%	الإشراف
274,755 SAR		5,495,100 SAR	5.00%	نثرات
879,216 SAR				
الإيرادات				
اجمالي الإيرادات	ر.س / م2	المساحة - م2	النسبة	نوع الأرض
86,259,332 SAR	3,450 SAR	25,002.71	70.00%	سكني
64,292,670 SAR	6,000 SAR	10,715.45	30.00%	تجاري
0 SAR	0 SAR	0.00	0.00%	-----
150,552,002 SAR				اجمالي الإيرادات
تقييم الأرض				
150,552,002 SAR				اجمالي الإيرادات
5,495,100 SAR				التكاليف المباشرة
879,216 SAR				التكاليف غير المباشرة
144,177,686 SAR				صافي
28,835,537 SAR				20% خصم ربحية المالك
115,342,149 SAR				القيمة المتبقية
115,340,000 SAR				القيمة التقريبية
54,951				مساحة الأرض
SAR 2,099.0				ر.س / م2

12.3 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

القسم سكني:

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

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

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
7,511.00	SAR 3,450	SAR 25,912,950

مكونات المبنى		
الأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	31,915.00
اجمالي مسطحات البناء	31,915.00	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية	المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية	31,915.00	SAR 800	SAR 25,532,000	100%	SAR 25,532,000
اعمال الالكتروميكانيك	31,915.00	SAR 400	SAR 12,766,000	100%	SAR 12,766,000
اعمال التشطيبات	31,915.00	SAR 800	SAR 25,532,000	100%	SAR 25,532,000
الملحقات	31,915.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
الفرش	31,915.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
تحسينات الموقع	7,511.00	SAR 300	SAR 2,253,300	100%	SAR 2,253,300
الإجمالي			SAR 66,083,300	100.00%	SAR 66,083,300

التكاليف غير المباشرة			
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 132,167	0.20%	SAR 66,083,300	تكاليف أولية للمشروع
SAR 660,833	1.00%	SAR 66,083,300	تكاليف التصميم
SAR 1,652,083	2.50%	SAR 66,083,300	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 3,304,165	5.00%	SAR 66,083,300	تكاليف الإدارة
SAR 3,304,165	5.00%	SAR 66,083,300	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 66,083,300	أخرى
SAR 9,053,412.10	13.70%		اجمالي التكلفة
	31,915.00	اجمالي مسطحات البناء	SAR 66,083,300
	SAR 2,354	ر.س / م2	SAR 9,053,412.10
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 75,136,712.10
			التكاليف المباشرة
			التكاليف غير المباشرة
			اجمالي تكاليف الانشاءات

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

قيمة التطوير			
16.67%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 75,136,712	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 62,613,927	التكلفة بعد الاهلاك		
		30	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	3.33%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		5	العمر الفعلي
		16.67%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 12,522,785	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 75,136,712	اجمالي قيمة التطوير	16.67%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 75,136,712 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 75,136,712	SAR 25,912,950	SAR 101,049,662	SAR 101,000,000

القسم التجاري:

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

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

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
54,951.00	SAR 2,099	SAR 115,340,000

مكونات المبنى		
الأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	6,967.91
اجمالي مسطحات البناء	6,967.91	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية	المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية	6,967.91	SAR 800	SAR 5,574,328	100%	SAR 5,574,328
اعمال الالكتروميكانيك	6,967.91	SAR 500	SAR 3,483,955	100%	SAR 3,483,955
اعمال التشطيبات	6,967.91	SAR 800	SAR 5,574,328	100%	SAR 5,574,328
الملحقات	6,967.91	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
الفرش	6,967.91	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
تحسينات الموقع	54,951.00	SAR 80	SAR 4,396,080	100%	SAR 4,396,080
الإجمالي			SAR 19,028,691	100.00%	SAR 19,028,691

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

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

قيمة التطوير			
50.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 21,635,622	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 10,817,811	التكلفة بعد الاهلاك		
		30	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	3.33%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		15	العمر الفعلي
		50.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 2,163,562	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 12,981,373	اجمالي قيمة التطوير	50.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 12,981,373 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة الأرض	قيمة التطوير	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 115,340,000	SAR 12,981,373	SAR 128,321,373	SAR 128,300,000

12.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

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

دخل المشروع				
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات
مبنى سكني		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
				SAR 7,550,000
				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
				SAR 50,000
صافي الدخل التشغيلي				
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	
مبنى سكني	SAR 7,550,000	SAR 50,000		
	SAR 0	0.00%		
				SAR 7,500,000
				SAR 7,550,000
				-SAR 50,000
				SAR 7,500,000.00
صافي الدخل التشغيلي				
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	
SAR 7,500,000.00	7.50%	100,000,000.00 SAR	100,000,000.00 SAR	
				100,000,000.00 SAR
دخل المشروع				
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات
مركز تجاري		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
				SAR 12,675,000
				SAR 12,675,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
مركز تجاري	وفقاً للاتفاقية الموقعة، سيتم دفع 50,000 ريال سعودي من قبل المالك لصالح المشغل سنوياً كنفقات OPEX			اجمالي التكاليف
				SAR 50,000
				SAR 50,000
صافي الدخل التشغيلي				
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	
مركز تجاري	SAR 12,675,000	SAR 50,000		
	SAR 0	0.00%		
				SAR 12,625,000
				SAR 12,675,000
				-SAR 50,000
				SAR 12,625,000.00
صافي الدخل التشغيلي				
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	
SAR 12,625,000.00	7.50%	168,333,333.33 SAR	168,300,000.00 SAR	
				168,300,000.00 SAR

12.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات السكنية تتراوح من 300 الى 350 ر.س / م². اما بالنسبة الى الوحدات التجارية فان أسعار التأجير تتراوح من 550 الى 650 ر.س للمتر المربع. في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق كذلك نسب الاشغال في العقارات المشابهة:

الوحدات السكنية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
2م / ر.س 340	العقار الثاني
2م / ر.س 320	المتوسط
2م / ر.س 330	



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار. وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى سكني	24,342	0	SAR 330	SAR 0	اجمالي الإيرادات SAR 8,032,860
SAR 8,032,860 اجمالي الإيرادات					
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مبنى سكني	3.00%	3.00%	5.00%	10.00%	21.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف		صافي الدخل التشغيلي	
مبنى سكني	SAR 8,032,860	21.00%		SAR 6,345,959	
SAR 6,345,959 الإجمالي					
SAR 8,032,860					
-SAR 1,686,901					
SAR 6,345,959.40					
اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار		القيمة التقريبية للعقار	
SAR 6,345,959.40	7.50%	84,612,792.00 SAR		84,600,000.00 SAR	

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
تجاري	24,277	0	SAR 600	SAR 0	اجمالي الإيرادات SAR 14,566,200
SAR 14,566,200 اجمالي الإيرادات					
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
تجاري	3.00%	3.00%	5.00%	10.00%	21.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف		صافي الدخل التشغيلي	
تجاري	SAR 14,566,200	21.00%		SAR 11,507,298	
SAR 11,507,298 الإجمالي					
SAR 14,566,200					
-SAR 3,058,902					
SAR 11,507,298.00					
اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار		القيمة التقريبية للعقار	
SAR 11,507,298.00	7.50%	153,430,640.00 SAR		153,400,000.00 SAR	

12.6 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	268,300,000 ر. س	العقار بالكامل
طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)	238,000,000 ر. س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	229,300,000 ر. س	العقار بالكامل

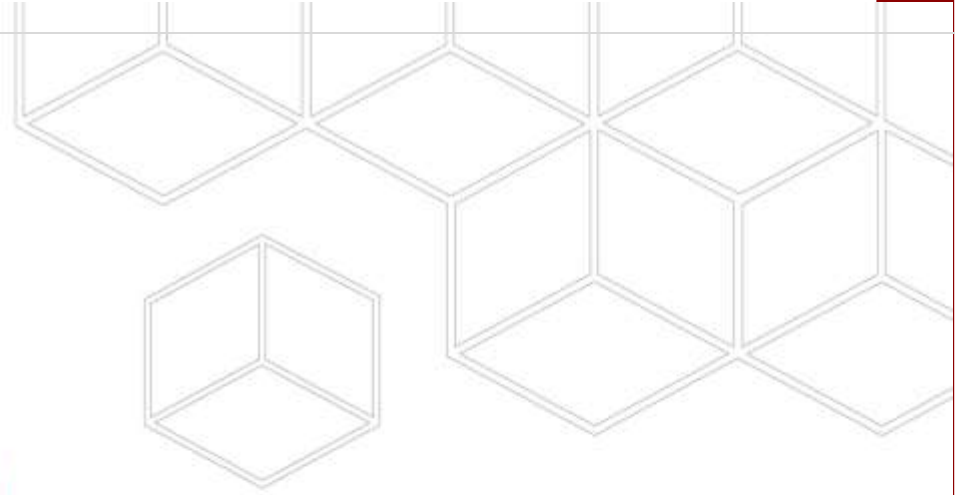
12.7 القيمة النهائية للعقار

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

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

تفاصيل العقار

مجمع مارفلا



14.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

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

وصف الموقع

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

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

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

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

14.2 مرافق البنية التحتية

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

14.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

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

14.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



14.5 معلومات صك الملكية

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

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

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

ملاحظات

14.6 رخصة البناء والمباني

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

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

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

رخصة البناء الأولى

العقار موضوع التقييم			
تعديل مبنى سكني 1848/1435 1435/02/06 1438/02/06		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
9,830	----	موافق	قبو
8,330	40	سكني	ارضي
8,206	40	سكني	الدور الاول
8,256	40	سكني	الدور الثاني
8,296	40	سكني	الدور الثالث
8,296	40	سكني	الدور الرابع
4,148	20	سكني	دور ملحق

رخصة البناء الثانية

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

رخصة البناء الثالثة

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

رخصة البناء الرابعة

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

رخصة البناء الخامسة

العقار موضوع التقييم			
نقل ملكية مسجد 1864/1435 1435/02/06 1438/02/06	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة		
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	مسجد	1	491

14.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

14.8 عقود الايجار التشغيلية

زودنا العميل بالمعلومات التالية:

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

14.9 صور العقار



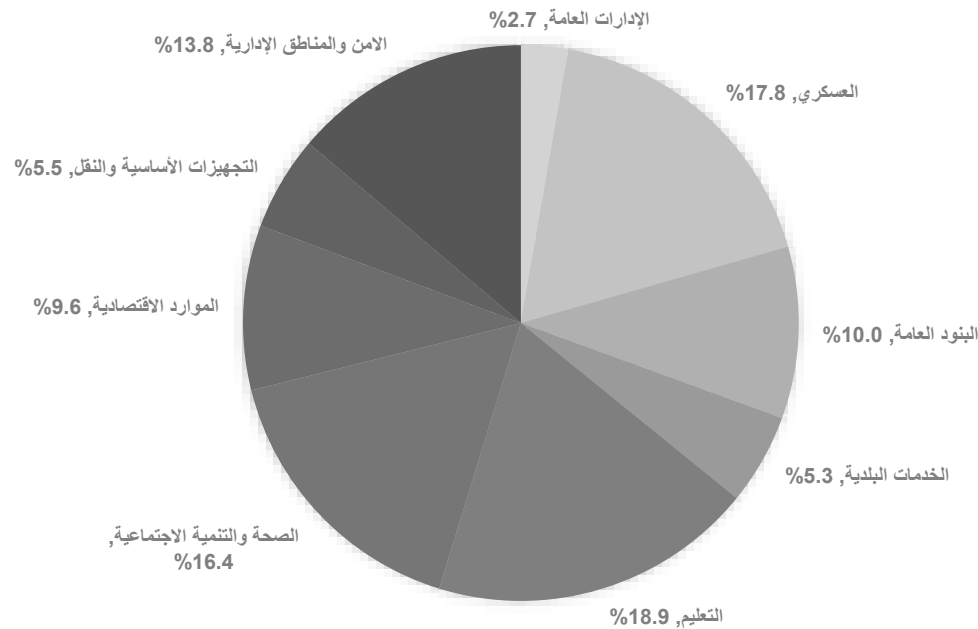
مؤشرات السوق



15.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020	2021
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار	790 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	-4.1%	2.84%
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.44%	3.23 (E)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.25%	0.7% (E)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	770 مليار	654 مليار (E)
التفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,020 مليار	1,100 (E)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	8.22%	6.6% (E)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,810,000	35,565,592 (E)

15.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
182 مليار ريال سعودي
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
167 مليار ريال سعودي

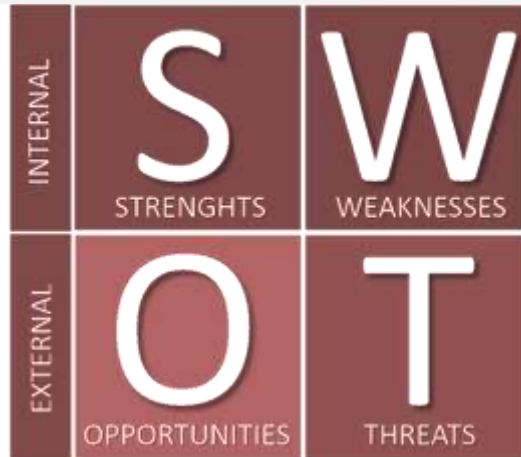
الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي
56 مليار ريال سعودي
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

15.3 تحليل نقاط القوة والضعف

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



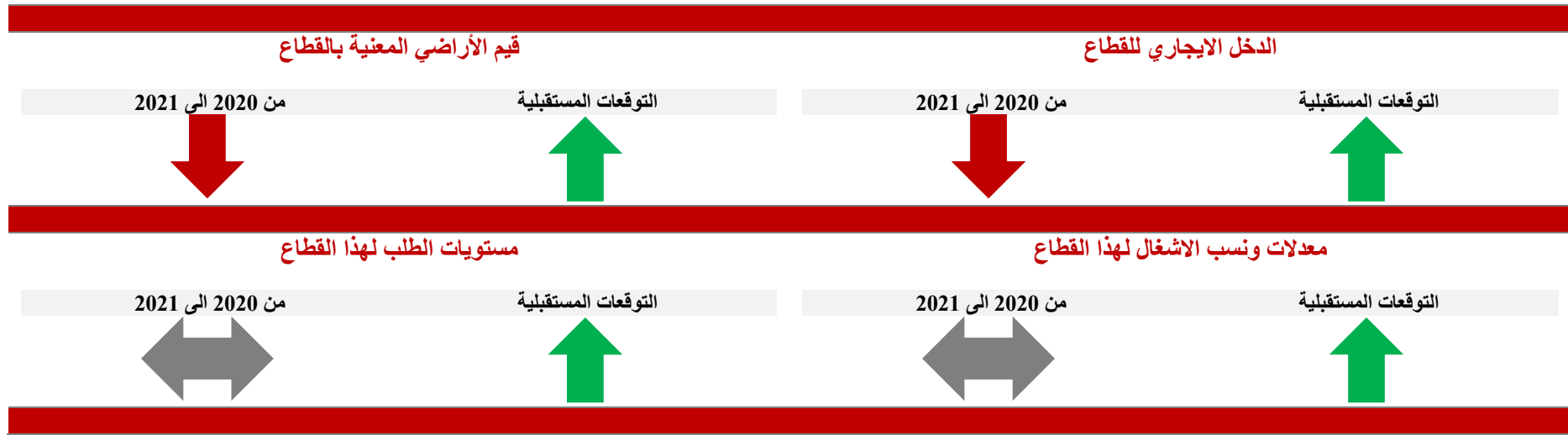
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

15.4 نبذة عن القطاع

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

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





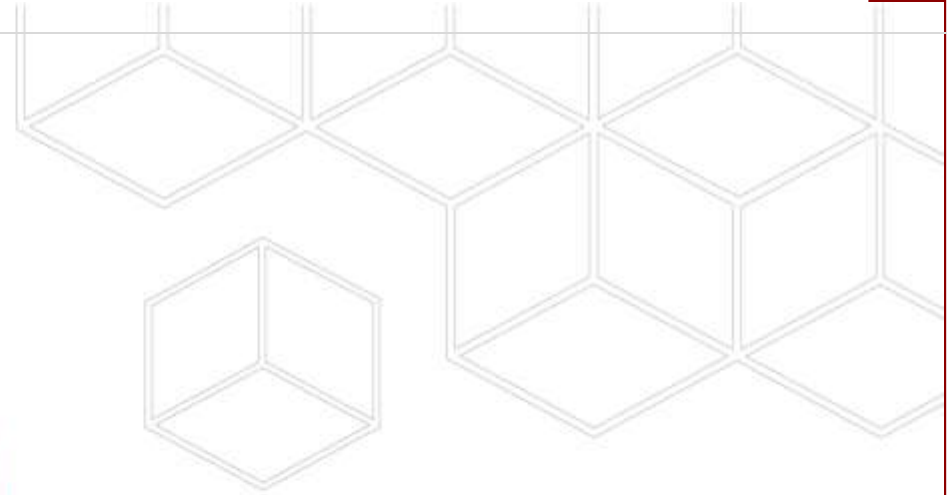
15.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد أدنى (2) 11-20	متوسط الخطورة (3) 21-30	خطر مرتفع (4) 31-40	خطر مرتفع جدا (5) 41-50
الاقتصاد العام			✓		
اداء القطاع الحالي			✓		
اداء القطاع المستقبلي		✓	✓		
معدلات الاشغال			✓		
معدل العرض					
معدل الطلب		✓			
الوصول الى العقار		✓			
الموقع		✓			
شكل الارض		✓			
المرافق ووسائل الراحة		✓			
مجموع المخاطر	0	12	12	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 24 نقطة
خطر متوسط

تقييم العقار



16.1 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

16.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
 - يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
 - يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
 - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

قيمة الارض المتبقية

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

16.3 التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية

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

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

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

نوعية المشروع المفترض تطويره

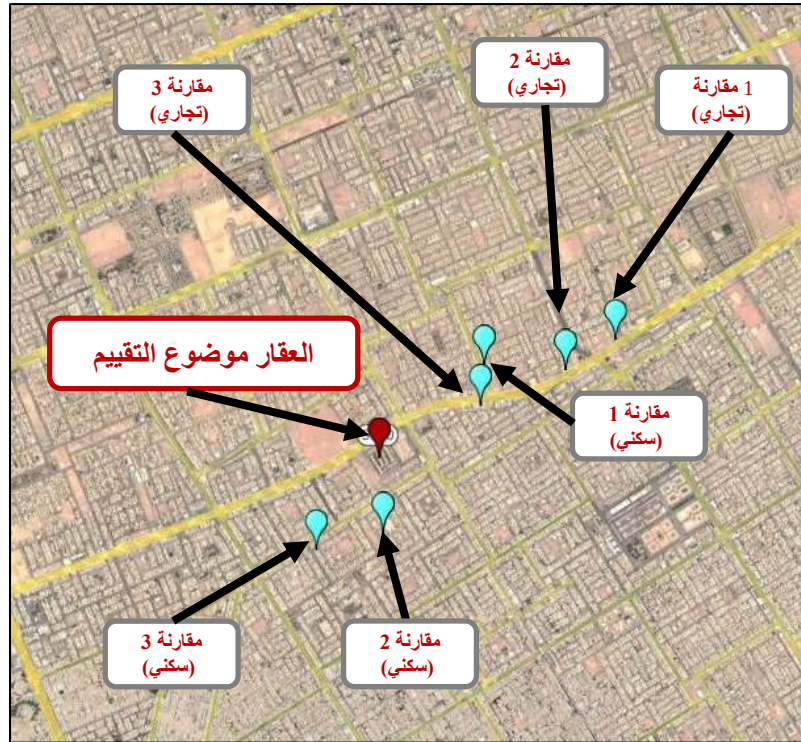
ان العقار موضوع التقييم هو عبارة عن أرض، ولمعرفة تكاليف التطوير فقد تم افتراض ما يلي:

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

الإيرادات المتوقعة للمشروع

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

سعر المتر (ر.س / م ²)	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3	المتوسط
أراضي سكنية	3,000 ر.س / م ²	2,900 ر.س / م ²	2,900 ر.س / م ²	2,950 ر.س / م ²
أراضي تجارية	6,500 ر.س / م ²	6,000 ر.س / م ²	6,000 ر.س / م ²	6,250 ر.س / م ²



مكونات المشروع				
العقار موضوع التقييم	نسبة التطوير	مساحة الأراضي المطورة	مساحة المرافق	اجمالي مساحة الأرض
نسبة التطوير	70.00%	31,498.72	13,499.45	44,998.17
	70.00%			

مكونات الأراضي المطورة				
الاستعمال	اجمالي المساحات المطورة	الأراضي - النوع الأول	الأراضي - النوع الثاني	الأراضي - النوع الثالث
النسبة	100%	سكني	0.00%	0.00%
المساحة (م2)	31,498.72	100%	0.00	0.00

تكاليف التطوير				
تكاليف مباشرة	المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	
تكاليف الهدم	44,998.17	0 SAR	0.00 SAR	
تكاليف التسوية	44,998.17	20 SAR	899,963.40 SAR	
تكاليف القطع الصخري	44,998.17	0 SAR	0.00 SAR	
تكاليف البنية التحتية	44,998.17	80 SAR	3,599,853.60 SAR	
			3,599,854 SAR	
تكاليف غير مباشرة	Rate	Total Soft Cost	الإجمالي	
التصاريح والرخص والموافقات	1.00%	3,599,854 SAR	35,999 SAR	
التصاميم والمخططات	1.00%	3,599,854 SAR	35,999 SAR	
الاشراف	2.50%	3,599,854 SAR	89,996 SAR	
نثرات	2.50%	3,599,854 SAR	89,996 SAR	
			251,990 SAR	

الإيرادات				
نوع الأرض	النسبة	المساحة - م2	ر.س / م2	اجمالي الإيرادات
سكني	100.00%	31,498.72	2,950 SAR	92,921,221 SAR
-----	0.00%	0.00	0 SAR	0 SAR
-----	0.00%	0.00	0 SAR	0 SAR
اجمالي الإيرادات				92,921,221 SAR

تقييم الأرض				
اجمالي الإيرادات	92,921,221 SAR			
التكاليف المباشرة	3,599,854 SAR			
التكاليف غير المباشرة	251,990 SAR			
صافي	89,069,378 SAR			
خصم ربحية المالك	20%			
القيمة المتبقية	71,255,502 SAR			
القيمة التقريبية	71,260,000 SAR			
مساحة الأرض	44,998			
ر.س / م2	SAR 1,583.6			

استخدام	مساحة الأرض	ر.س / م ²	القيمة الاجمالية
سكني	44,998	1,527.6	71,260,000 ر.س
تجاري	28,200	6,250	176,250,000 ر.س
اجمالي	73,198.17		247,510,000 ر.س

16.4 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

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

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

الأرض	
مساحة الأرض	73,198.17
اجمالي القيمة	SAR 247,510,000

مكونات المبنى	
الوحدة	
2م	27,383.80
2م	131,355.19
158,738.99	
اجمالي مسطحات البناء	

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
131,355.19	SAR 850	SAR 111,651,912	100%	SAR 111,651,912
131,355.19	SAR 400	SAR 52,542,076	100%	SAR 52,542,076
131,355.19	SAR 500	SAR 65,677,595	100%	SAR 65,677,595
131,355.19	SAR 100	SAR 13,135,519	100%	SAR 13,135,519
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	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
27,383.80	SAR 1,400	SAR 38,337,320	100%	SAR 38,337,320	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
27,383.80	SAR 500	SAR 13,691,900	100%	SAR 13,691,900	اعمال الالكتروميكانيك
27,383.80	SAR 400	SAR 10,953,520	100%	SAR 10,953,520	اعمال التشطيبات
		SAR 62,982,740	100.00%	SAR 62,982,740	الإجمالي
التكاليف غير المباشرة					
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	الاجمالي التكاليف غير المباشرة	الاجمالي التكاليف غير المباشرة	
SAR 319,897	0.10%	SAR 319,897,494	SAR 319,897	SAR 319,897	تكاليف أولية للمشروع
SAR 319,897	0.10%	SAR 319,897,494	SAR 319,897	SAR 319,897	تكاليف التصاميم
SAR 1,599,487	0.50%	SAR 319,897,494	SAR 1,599,487	SAR 1,599,487	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 7,997,437	2.50%	SAR 319,897,494	SAR 7,997,437	SAR 7,997,437	تكاليف الإدارة
SAR 7,997,437	2.50%	SAR 319,897,494	SAR 7,997,437	SAR 7,997,437	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 319,897,494	SAR 0	SAR 0	أخرى
SAR 18,234,157.15	5.70%		SAR 18,234,157.15	SAR 18,234,157.15	اجمالي التكلفة
158,738.99		اجمالي مسطحات البناء	158,738.99	SAR 319,897,494	التكاليف المباشرة
SAR 2,130		ر.س / م ²	SAR 2,130	SAR 18,234,157.15	التكاليف غير المباشرة
100.0%		نسبة الإنجاز للمبنى	100.0%	SAR 338,131,650.95	اجمالي تكاليف الانشاءات

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

قيمة التطوير			
12.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 338,131,651	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 295,865,195	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.50%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك	5	العمر الفعلي
SAR 59,173,039	ربحية المالك	12.50%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 355,038,233	اجمالي قيمة التطوير	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
		12.50%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 355,038,233 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 355,038,233	SAR 247,510,000	SAR 602,548,233	SAR 602,500,000

16.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

لقد اطلعنا العميل على بنود عقد الايجار كالتالي:

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

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

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

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

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

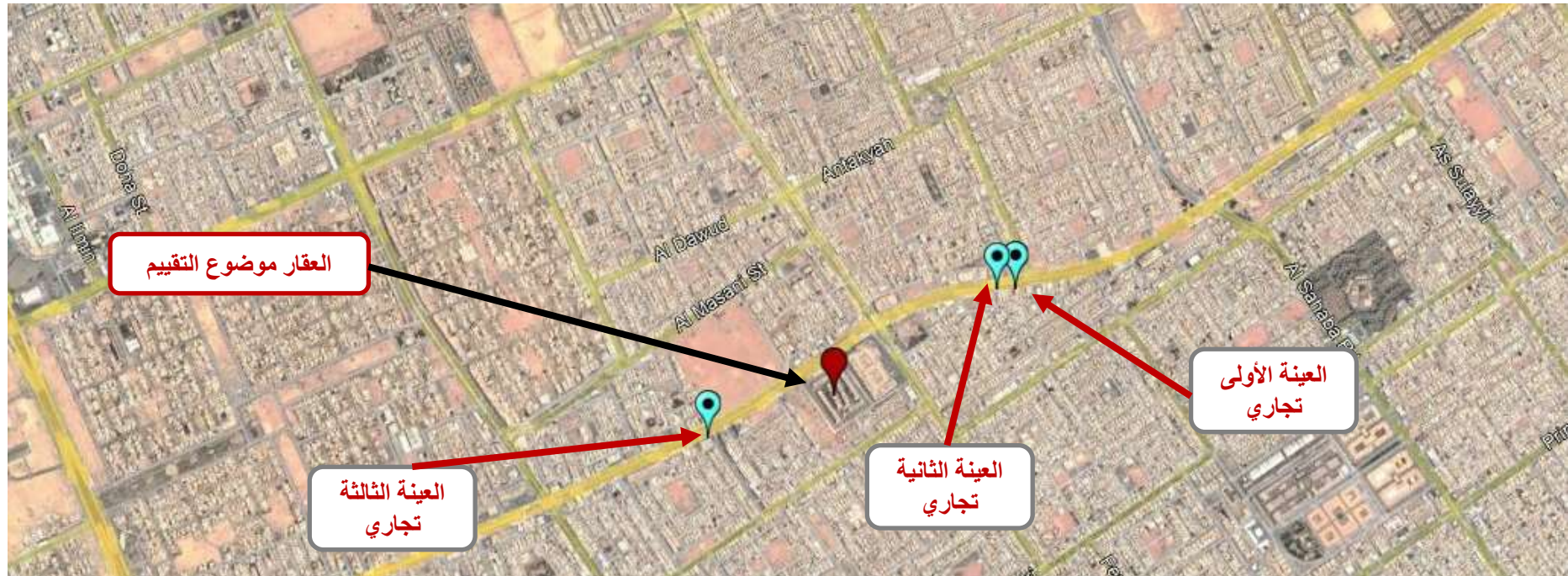
دخل المشروع				
الإيرادات		الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة
مجمع سكني		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات
				SAR 50,050,000
				اجمالي الإيرادات SAR 50,050,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
مجمع سكني	وفقًا للاتفاقية الموقعة، سيتم دفع 50,000 ريال سعودي من قبل المالك لصالح المشغل سنويًا كنفقات OPEX			اجمالي التكاليف
				SAR 50,000
صافي الدخل التشغيلي				
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	
مجمع سكني	SAR 50,050,000	SAR 50,000	SAR 50,000,000	
	SAR 0	0.00%	SAR 0	
	SAR 0	0.00%	SAR 0	
			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	

16.6 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات السكنية تتراوح من 600 الى 700 ر.س / م². اما بالنسبة الى المعارض التجارية من 350 الى 450 ر.س للمتر المربع. في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق في العقارات المشابهة:

وحدات المعارض التجارية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
550 ر.س / م ²	العقار الثاني
500 ر.س / م ²	العقار الثالث
600 ر.س / م ²	المتوسط
550 ر.س / م ²	



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	7.50%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	8.50%
المتوسط	8.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار	
البند	الحالة
سهولة الوصول للعقار	سهل الوصول
الحالة العامة للعقار	جديد
الموقع العام للعقار	جيد
نوعية وجودة التشطيبات	جيدة
فريق إدارة المشروع	جيد
الخدمات والمرافق العامة	جيدة
الإجمالي	0.25%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار	
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	0.25%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	8.00%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	8.25%

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	درس / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى سكني	104,597	0	SAR 650	SAR 0	SAR 67,988,050
مبنى تجاري	7,418	0	SAR 550	SAR 0	SAR 4,079,900
			اجمالي الإيرادات SAR 72,067,950		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغار	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 67,988,050	32.50%	صافي الدخل التشغيلي SAR 45,891,934		
مبنى تجاري	SAR 4,079,900	32.50%	SAR 2,753,933		
	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي SAR 48,645,866		
			SAR 72,067,950		
			-SAR 23,422,084		
			SAR 48,645,866.25		
اجمالي الإيرادات للمشروع					
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة					
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	
SAR 48,645,866.25	8.25%	589,646,863.64 SAR	589,646,863.64 SAR	589,650,000.00 SAR	

16.7 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	645,000,000 ر.س	العقار بالكامل
طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)	589,650,000 ر.س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	602,500,000 ر.س	العقار بالكامل

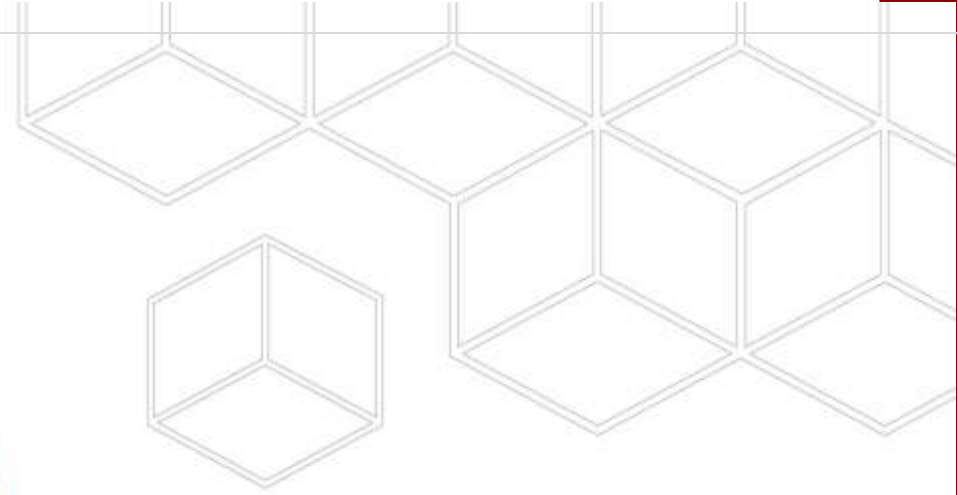
16.8 القيمة النهائية للعقار

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

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

تفاصيل العقار

مستودعات السلي



18.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

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

وصف الموقع

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

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

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

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

18.2 مرافق البنية التحتية

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

18.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

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

- 1- شركة التوزيع والتسويق (1 كلم)
- 2- مصنع ممب غروب 2 (1.8 كلم)
- 3- تامر لوجيستكس - مستودع كرافت (3 كلم)
- 4- المنجم (2.1 كلم)
- 5- محطة الوسام (1.5 كلم)

18.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



18.5 معلومات صك الملكية

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

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

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

ملاحظات

18.6 رخصة البناء والمباني

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

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

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

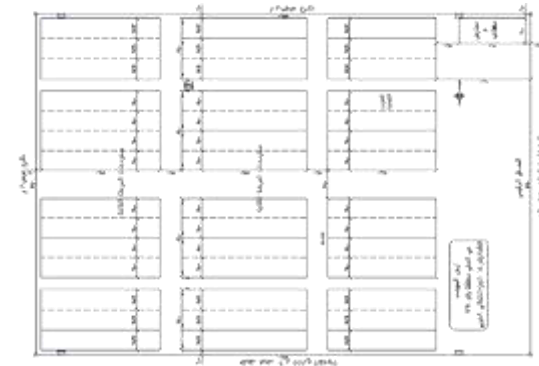
العقار موضوع التقييم			
تجديد مبنى مكاتب ومستودعات 6534/1426 1436/06/04 1439/06/04	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة		
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	مستودعات	32	140,000
ارضي تجاري	تجاري	1	2,045
الدور الاول	مكاتب	1	1,355
اجمالي			143,400

18.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

18.8 عقود الايجار التشغيلية

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



18.9 صور العقار



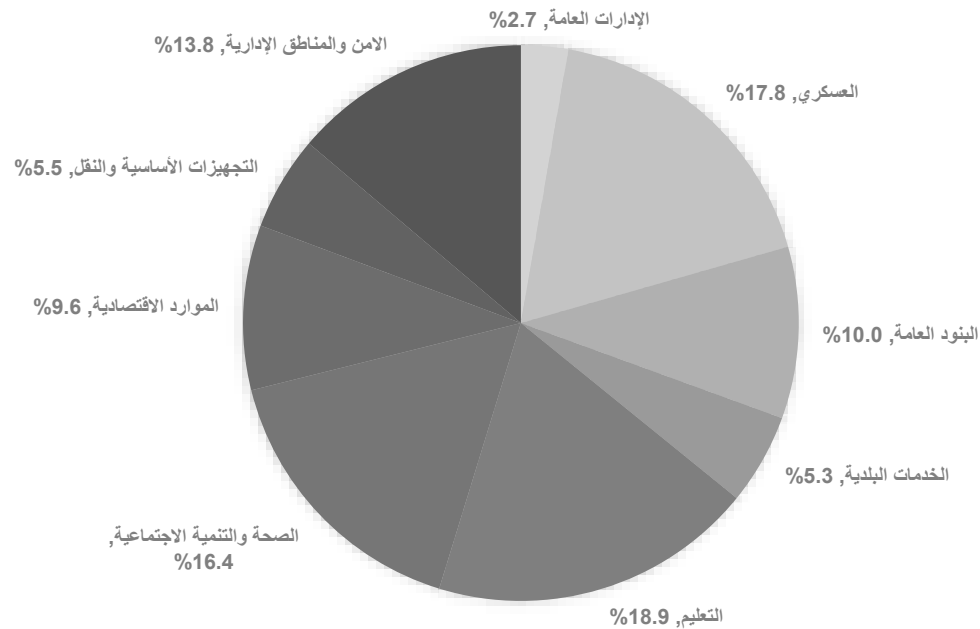
مؤشرات السوق



19.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020	2021
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار	790 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	-4.1%	2.84%
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.44%	3.23 (E)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.25%	0.7% (E)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	770 مليار	654 مليار (E)
التفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,020 مليار	1,100 (E)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	8.22%	6.6% (E)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,810,000	35,565,592 (E)

19.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

19.3 تحليل نقاط القوة والضعف

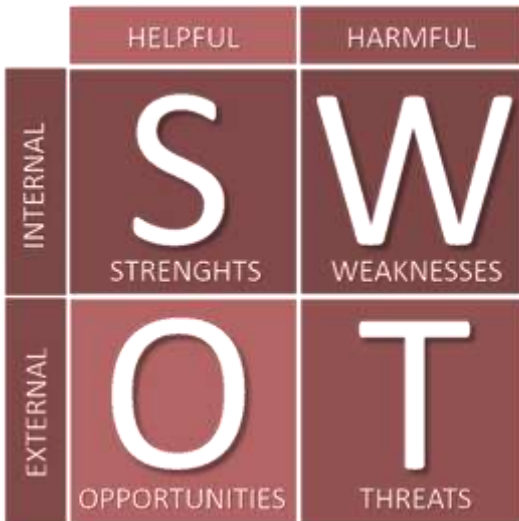
نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهل الوصول الى العقار - العقار مفتوح من أربع جهات	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التهديدات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار	- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية - محاط بمستودعات كثيرة مما يزيد من حدة المنافسة

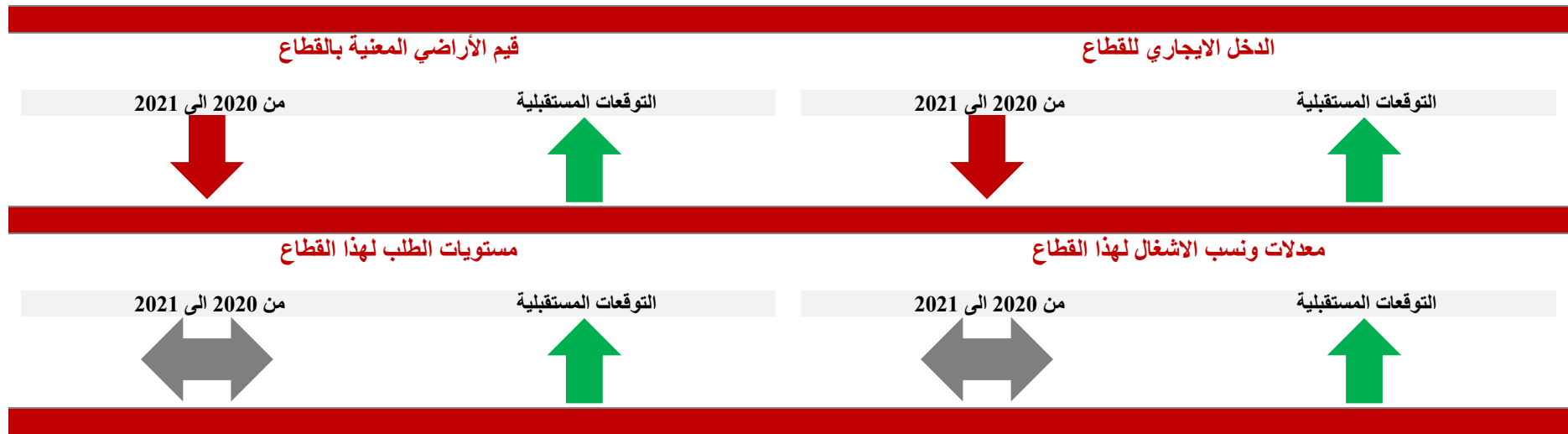
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

19.4 نبذة عن القطاع

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

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





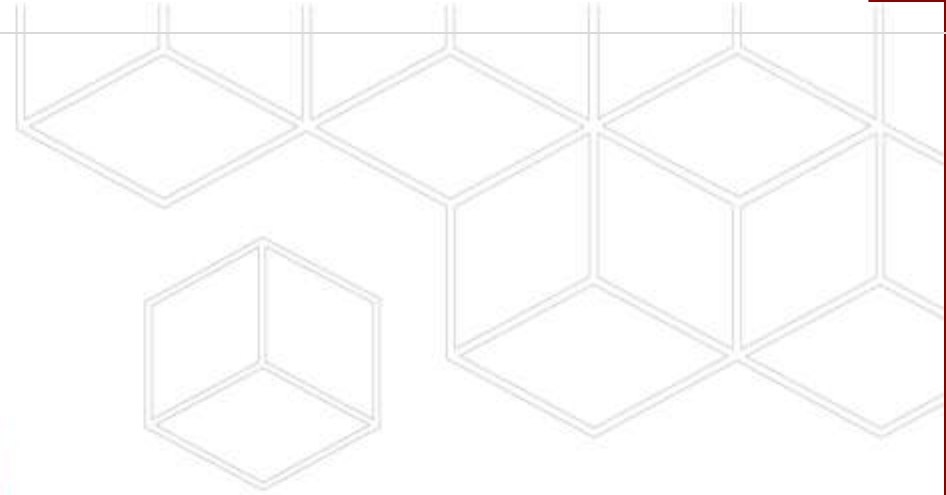
19.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد أدنى (2) 11-20	متوسط الخطورة (3) 21-30	خطر مرتفع (4) 31-40	خطر مرتفع جدا (5) 41-50
الاقتصاد العام			✓		
اداء القطاع الحالي		✓	✓		
اداء القطاع المستقبلي			✓		
معدلات الاشغال			✓		
معدل العرض					
معدل الطلب		✓			
الوصول الى العقار		✓			
الموقع		✓			
شكل الارض		✓			
المرافق ووسائل الراحة			✓		
مجموع المخاطر	0	10	15	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 25 نقطة
خطر متوسط

تقييم العقار



20.1 فرضيات خاصة للتقييم

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

20.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

قيمة الارض المتبقية

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

20.3 التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية

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

$$\text{اجمالي الإيرادات} = \text{اجمالي تكاليف التطوير} + \text{قيمة الأرض} + \text{ربحية المطور.}$$

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

نوعية المشروع المفترض تطويره

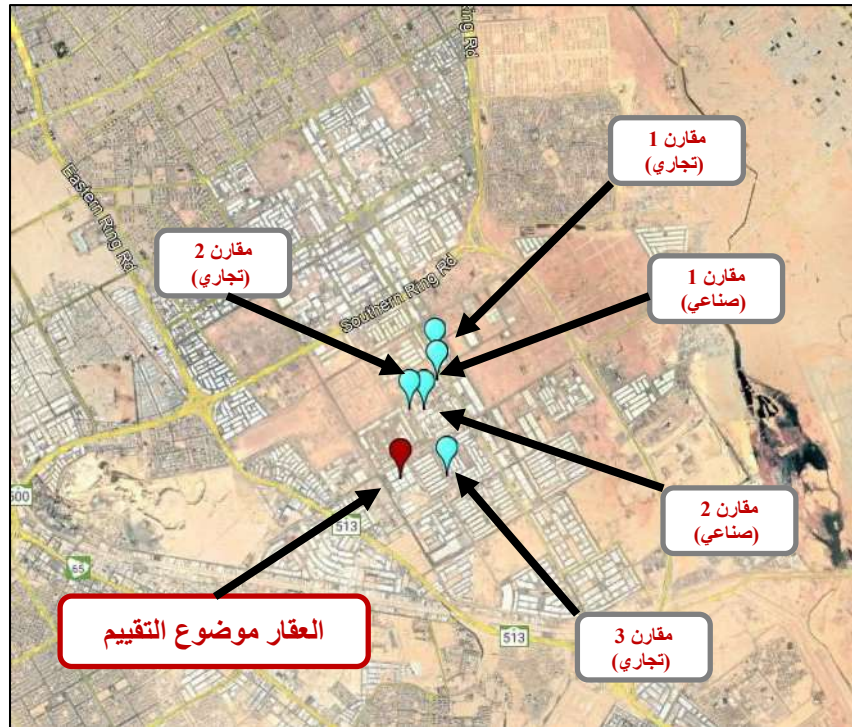
ان العقار موضوع التقييم هو عبارة عن أرض، ولمعرفة تكاليف التطوير فقد تم افتراض ما يلي:

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

الإيرادات المتوقعة للمشروع

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

سعر المتر (ر.س / م ²)	المقارن 1	المقارن 2	المقارن 3	المتوسط
أراضي صناعية	1,450 ر.س / م ²	1,400 ر.س / م ²	-	1,400 ر.س / م ²
أراضي تجارية	1,850 ر.س / م ²	1,800 ر.س / م ²	1,700 ر.س / م ²	1,800 ر.س / م ²



• • •
125

20.4 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

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

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
218,925.00	SAR 592	SAR 129,650,000

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	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية	143,400.00	SAR 500	SAR 71,700,000	100%	SAR 71,700,000
اعمال الالكتروميكانيك	143,400.00	SAR 200	SAR 28,680,000	100%	SAR 28,680,000
اعمال التشطيبات	143,400.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
تحسينات الموقع	218,925.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
الإجمالي			SAR 100,380,000	100.00%	SAR 100,380,000

التكاليف غير المباشرة					
تكاليف أولية للمشروع	الاجمالي	النسبة	الاجمالي	نسبة الإنجاز	الاجمالي
تكاليف التصميم	SAR 100,380,000	0.10%	SAR 100,380		
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 100,380,000	0.10%	SAR 100,380		
تكاليف الإدارة	SAR 100,380,000	1.00%	SAR 1,003,800		
اجمالي التكلفة	SAR 100,380,000	2.50%	SAR 2,509,500		
التكاليف المباشرة	SAR 100,380,000	3.70%	SAR 3,714,060.00		
التكاليف غير المباشرة	SAR 3,714,060.00		143,400.00	اجمالي مسطحات البناء	
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 104,094,060.00		SAR 726	ر.س / م ²	
			100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	

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

قيمة التطوير			
25.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 104,094,060	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 78,070,545	التكلفة بعد الاهلاك		
20			العمر الاقتصادي
5.00%	نسبة الإنجاز		الاهلاك السنوي
100.00%			
15.0%	نسبة ربحية المالك		
		5	العمر الفعلي
		25.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 11,710,582	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 89,781,127	اجمالي قيمة التطوير	25.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 89,791,127 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 89,781,127	SAR 129,650,000	SAR 219,431,127	SAR 219,400,000

20.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

		الحد الأدنى لمعدل الرسملة
		الحد الأعلى لمعدل الرسملة
		المتوسط
		7.00%
		8.00%
		7.50%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 4 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	-
فريق الإدارة	0.00%	إدارة جيدة
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي		0.00%

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

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

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

دخل المشروع				
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات
مستودعات		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات
				SAR 20,050,000
				SAR 20,050,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
مستودعات	وفقاً للاتفاقية الموقعة، سيتم دفع 50,000 ريال سعودي من قبل المالك لصالح المشغل سنوياً كنفقات OPEX			اجمالي التكاليف
				SAR 50,000
صافي الدخل التشغيلي				
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	
مستودعات	SAR 20,050,000	SAR 50,000		
	SAR 0	0.00%		
	SAR 0	0.00%		
				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	القيمة التقريبية للعقار	
SAR 20,000,000.00	7.50%	266,666,666.67 SAR	266,700,000.00 SAR	

اجمالي الإيرادات للمشروع
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

20.6 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق

تحليل الإيجارات السوقية

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

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



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

مصاريف الإدارة 1% الى 5%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

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

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مستودعات	143,400	0	SAR 140	SAR 0	SAR 20,076,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال	اجمالي التكاليف
مستودعات	2.50%	0.00%	0.00%	10.00%	12.50%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مستودعات	SAR 20,076,000	12.50%	SAR 17,566,500		
				الإجمالي	
				SAR 20,076,000	
				-SAR 2,509,500	
				SAR 17,566,500.00	
اجمالي الإيرادات للمشروع					
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة					
صافي الدخل التشغيلي					
SAR 17,566,500.00					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 17,566,500.00	7.50%	234,220,000.00 SAR	234,200,000.00 SAR		

20.7 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	266,700,000 ر.س	العقار بالكامل
طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)	234,200,000 ر.س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	219,400,000 ر.س	العقار بالكامل

20.8 القيمة النهائية للعقار

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

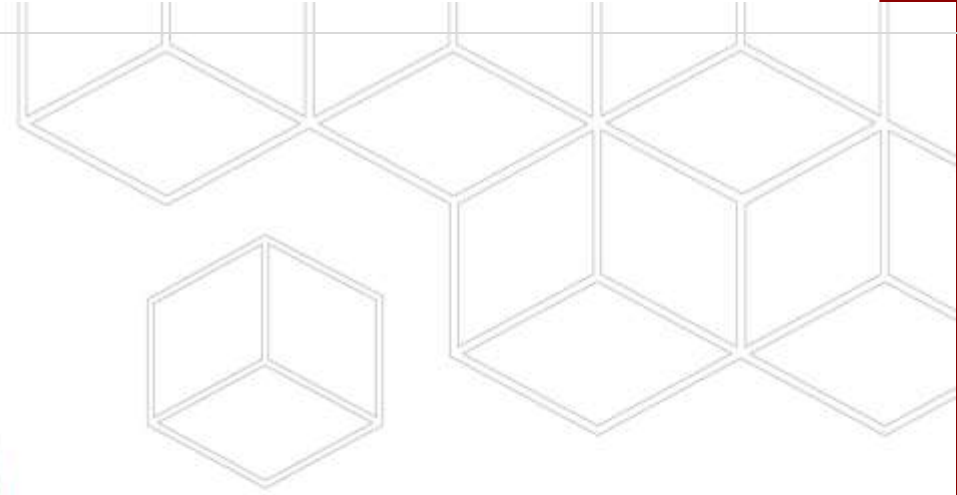
قيمة العقار:

266,700,000 ر.س

مئتان وستة وستون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي

تفاصيل العقار

مدرسة روض الجنان



22.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

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

وصف الموقع

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

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

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

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

22.2 مرافق البنية التحتية

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

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

22.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

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

22.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



22.5 معلومات صك الملكية

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

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

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

ملاحظات

22.6 رخصة البناء والمباني

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

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

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

العقار موضوع التقييم			
اصدار منشأة تعليمية 2611/1430 1430/03/05 1433/03/05	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة		
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	مواقف	0	5,570
ارضي	تعليمي	1	3,548.2
ارضي	ترفيهي	1	1,546
دور اول	تعليمي	1	5,073
دور ثاني	تعليمي	1	4,374.5
دور مرفق	خدمات	0	2,704.5
صور	خدمات	0	470

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

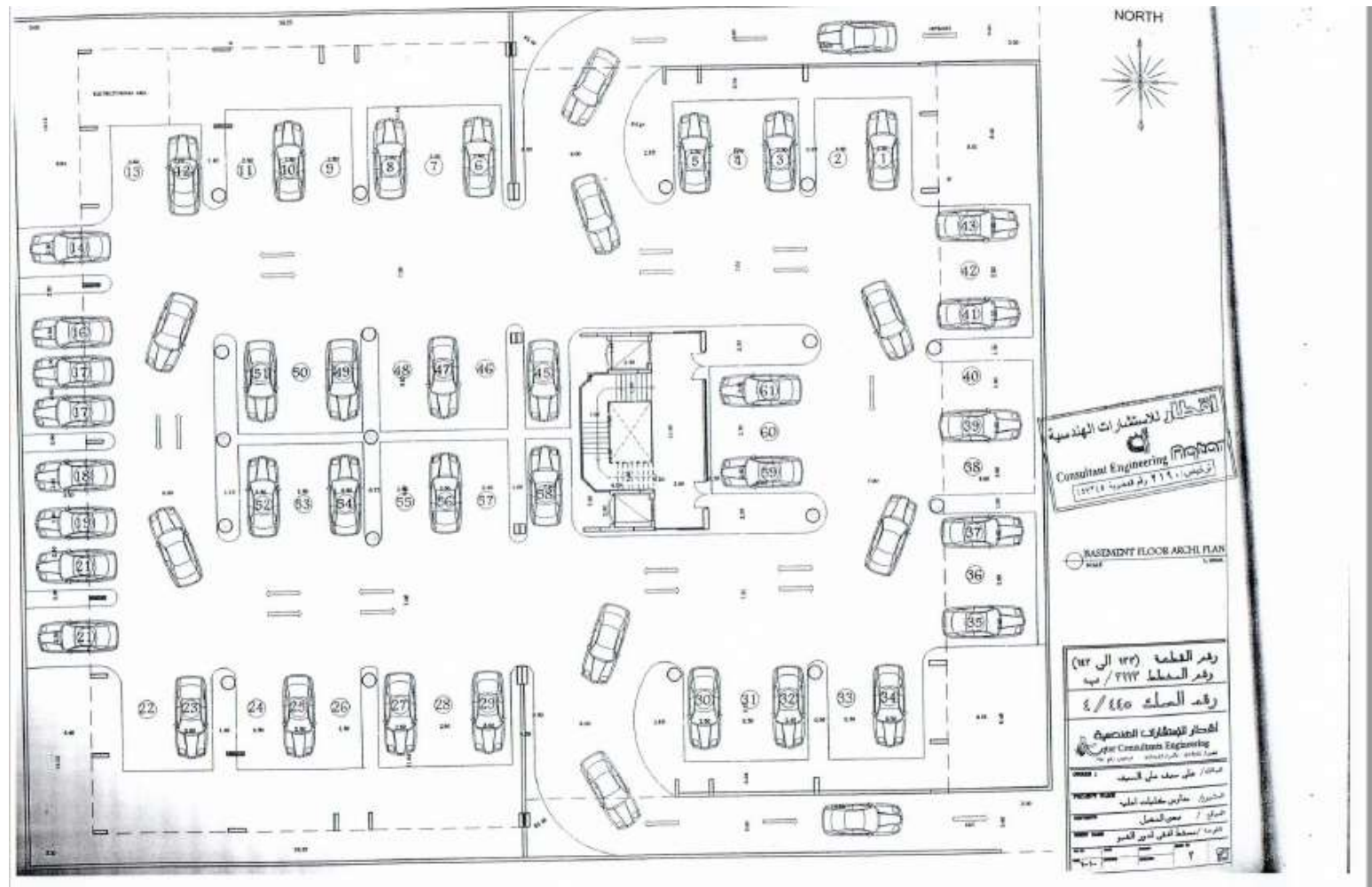
الدور	المساحة (م ²)	المعدل	انساب	الاستخدام
القبو	2,785	92%	-3.5	مواقف
الدور الارضي	1,774.1	57%	0.45	تعليمي
الدور الاول	2,039.5	65%	4.27	تعليمي
الدور الثاني	2,187.25	65%	7.79	تعليمي
مرفق	1,126.5	50%	11.31	خدمات

22.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

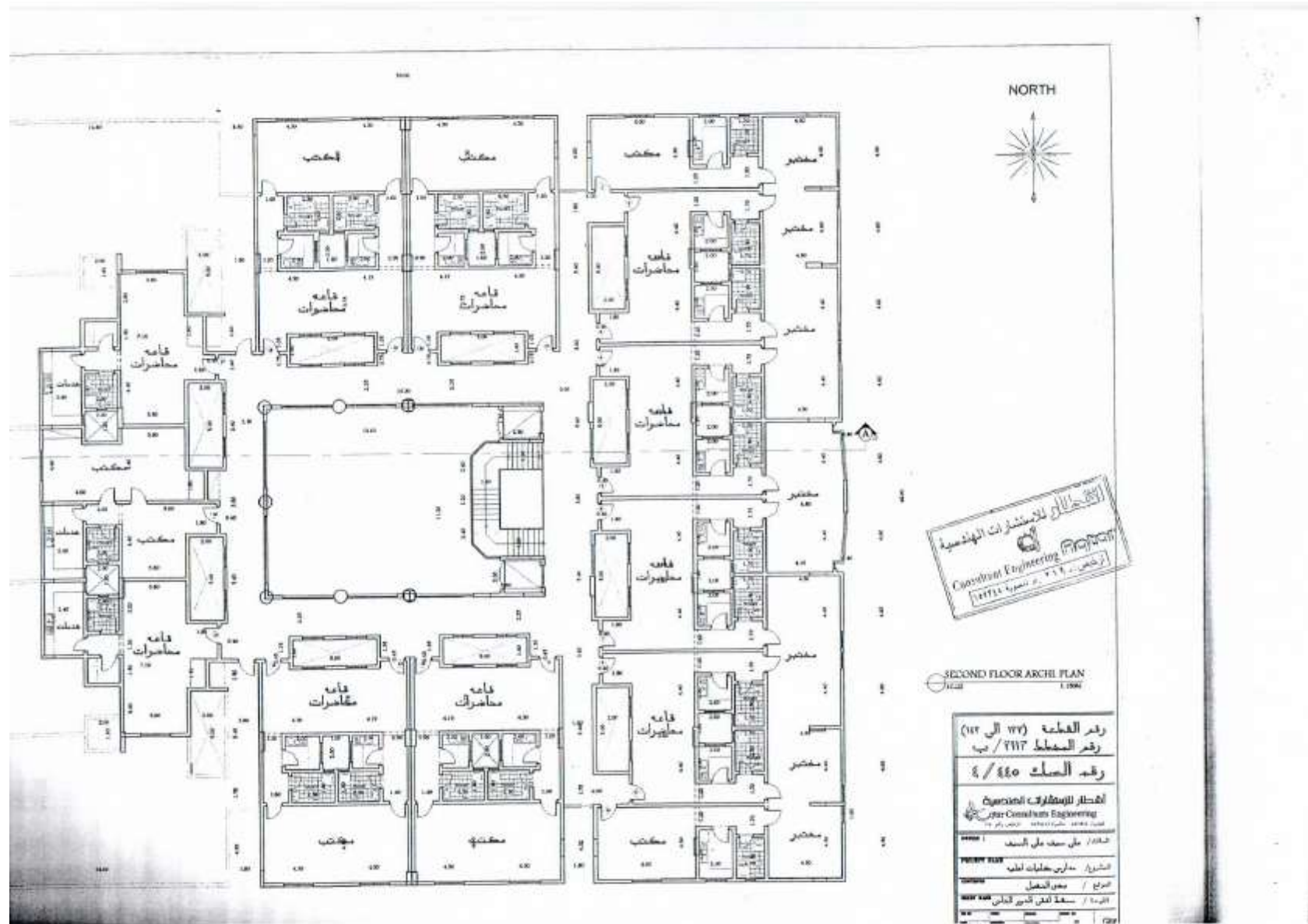
22.8 المخططات

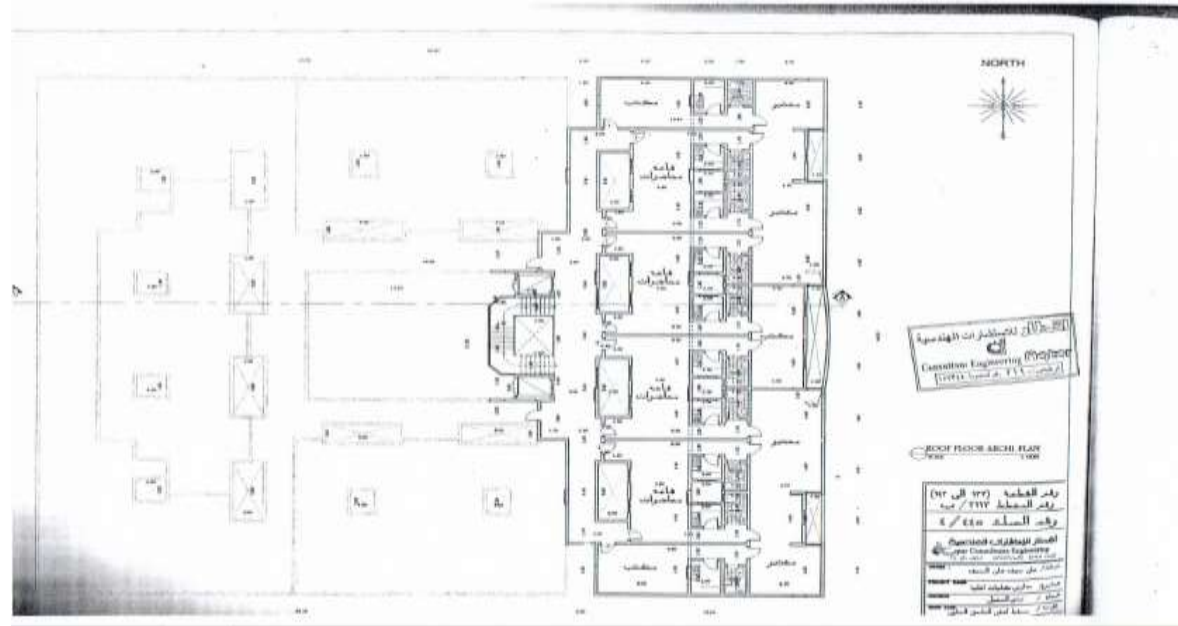
فيما يلي تخطيطات الطوابق المختلفة التي تم تقديمها بواسطة العميل:











22.9 عقد الإيجار

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

الدفعات السنوية (رس)	السنة
2,500,000	1
2,500,000	2
2,500,000	3
2,500,000	4-2021
2,500,000	5
2,625,000	6
2,625,000	7
2,625,000	8
2,625,000	9
2,625,000	10
25,625,000	TOTAL

22.10 صور العقار



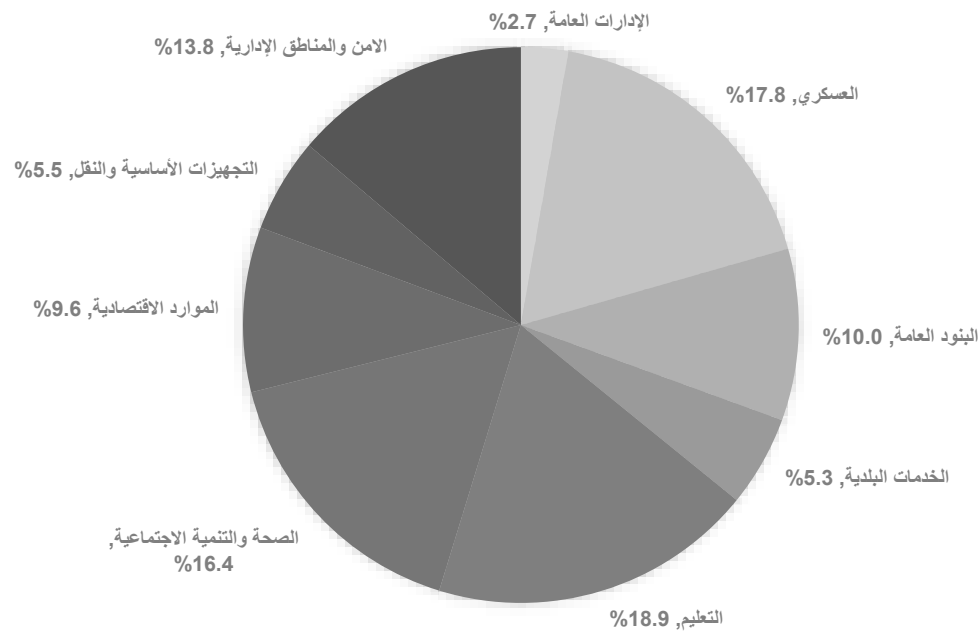
مؤشرات السوق



23.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020	2021
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار	790 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	-4.1%	2.84%
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.44%	3.23 (E)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.25%	0.7% (E)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	770 مليار	654 مليار (E)
التفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,020 مليار	1,100 (E)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	8.22%	6.6% (E)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,810,000	35,565,592 (E)

23.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
182 مليار ريال سعودي
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي
56 مليار ريال سعودي
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

23.3 تحليل نقاط القوة والضعف

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

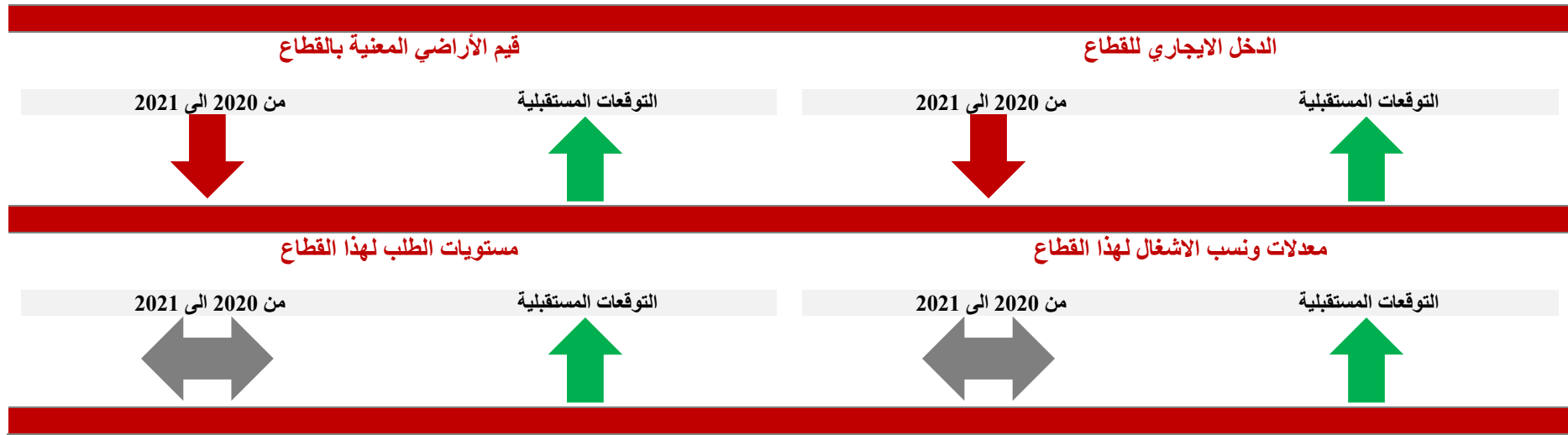
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

23.4 نبذة عن القطاع

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

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





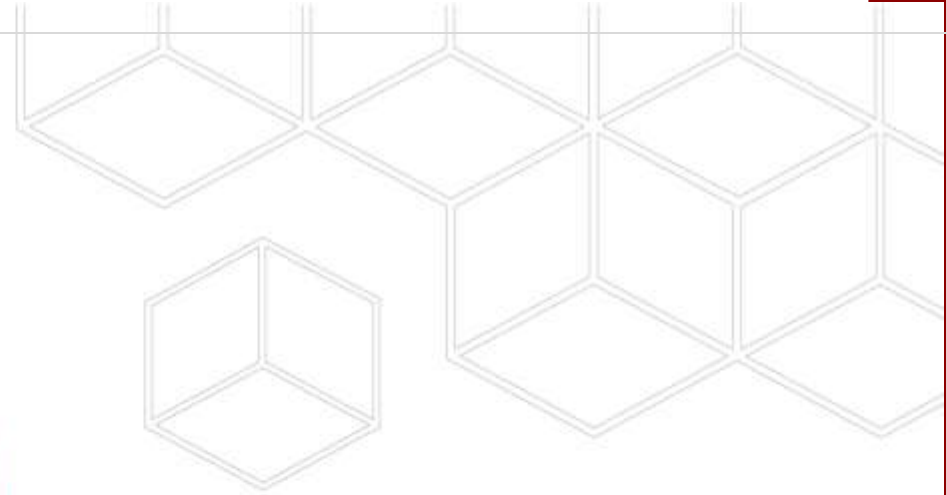
23.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد أدنى (2) 11-20	متوسط الخطورة (3) 21-30	خطر مرتفع (4) 31-40	خطر مرتفع جدا (5) 41-50
الاقتصاد العام			✓		
اداء القطاع الحالي			✓		
اداء القطاع المستقبلي		✓	✓		
معدلات الاشغال			✓		
معدل العرض			✓		
معدل الطلب		✓			
الوصول الى العقار		✓			
الموقع		✓			
شكل الارض		✓			
المرافق ووسائل الراحة			✓		
مجموع المخاطر	0	10	15	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 25 نقطة
خطر متوسط

تقييم العقار



24.1 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

24.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
 - يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
 - يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
 - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

24.1 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى، لم نتمكن من الحصول على عينات مشابهة للأرض العقار موضوع التقييم بما يخص مساحة الأرض، طبيعتها واستخدامها، لكننا قمنا بمسح ميداني في المنطقة بالإضافة إلى مقابلات مع خبراء عقاريين محليين، وقد وجدنا أن سعر متر المربع للأراضي ذات الاستخدام التعليمي يقع بين 2,200 و 2,700 ر.س/م² سنعتمد على المتوسط 2,450 ر.س/م² في تقييمنا.

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

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

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

الأرض	مساحة الأرض	اجمالي القيمة
ر.س / م ² SAR 2,450	3,000.00	SAR 7,350,000

مكونات المبنى	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
الأدوار السفلية	م ²	2,785.00
الأدوار العلوية	م ²	20,031.20
اجمالي مسطحات البناء	22,816.20	

تكاليف التطوير	المساحة	ر.س / م ²	الاجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية	20,031.20	SAR 900	SAR 18,028,080	100%	SAR 18,028,080
اعمال الالكتروميكانيك	20,031.20	SAR 500	SAR 10,015,600	100%	SAR 10,015,600
اعمال التشطيبات	20,031.20	SAR 600	SAR 12,018,720	100%	SAR 12,018,720
تحسينات الموقع	3,000.00	SAR 100	SAR 300,000	100%	SAR 300,000
الإجمالي			SAR 40,362,400	100.00%	SAR 40,362,400

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
2,785.00	SAR 1,350	SAR 3,759,750	100%	SAR 3,759,750
2,785.00	SAR 500	SAR 1,392,500	100%	SAR 1,392,500
2,785.00	SAR 300	SAR 835,500	100%	SAR 835,500
		SAR 5,987,750	100.00%	SAR 5,987,750
التكاليف غير المباشرة				
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف غير المباشرة	
تكاليف التصميم	SAR 46,350,150	2.50%	SAR 1,158,754	
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 46,350,150	1.00%	SAR 463,502	
تكاليف الإدارة	SAR 46,350,150	1.00%	SAR 463,502	
تكاليف أخرى	SAR 46,350,150	2.50%	SAR 1,158,754	
اجمالي التكلفة	SAR 46,350,150	2.50%	SAR 1,158,754	
التكاليف المباشرة	SAR 46,350,150	0.00%	SAR 0	
التكاليف غير المباشرة	SAR 4,403,264.25	9.50%	SAR 4,403,264.25	
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 50,753,414.25	22,816.20	اجمالي مسطحات البناء	
		SAR 2,224	ر.س / م ²	
		100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	

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

قيمة التطوير			
اجمالي تكاليف التطوير	SAR 50,753,414	صافي نسبة الاهلاك	25.00%
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 38,065,061
العمر الاقتصادي	40	نسبة الإنجاز	100.00%
الاهلاك السنوي	2.50%	نسبة ربحية المالك	20.0%
العمر الفعلي	10	ربحية المالك	SAR 7,613,012
اجمالي نسبة الاهلاك	25.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 45,678,073
نسب التحسين والاضفاء	0.00%		
صافي نسبة الاهلاك	25.00%		

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

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 45,678,073	SAR 7,350,000	SAR 53,028,073	SAR 53,000,000

24.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

البند	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 8 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدمة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة جيدة في التشطيبات
فريق إدارة العقار	0.00%	-
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي	0.00%	

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

0.00%	اجمالي المستويات على معدل الرسملة
8.00%	معدل الرسملة حسب متوسطات السوق
8.00%	معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار

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

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

دخل المشروع				
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات
منشأة تعليمية		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات SAR 2,500,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
منشأة تعليمية		تكاليف التشغيل سيتم دفعها من قبل المستأجر		اجمالي التكاليف SAR 0
صافي الدخل التشغيلي				
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	
منشأة تعليمية	SAR 2,500,000	SAR 0	SAR 2,500,000	
اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي				
			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	

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

24.3 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	31,250,000 ر.س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	53,000,000 ر.س	العقار بالكامل

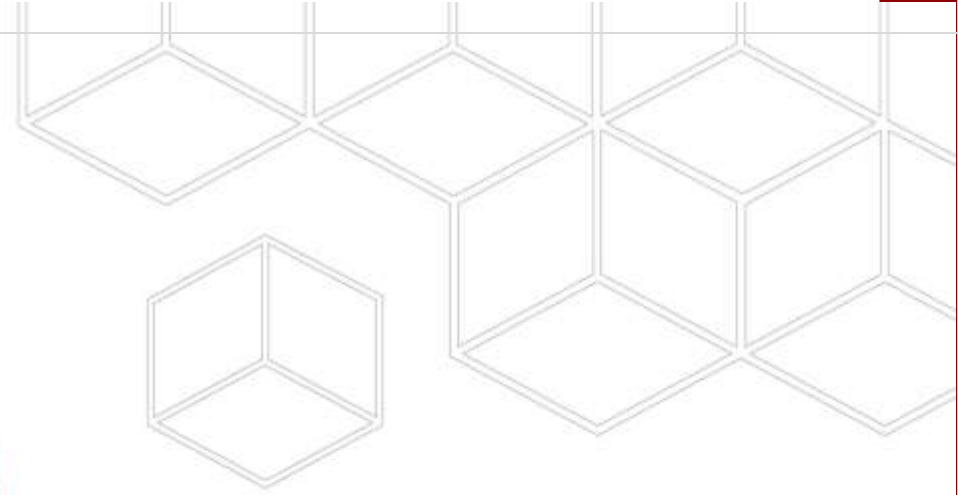
24.4 القيمة النهائية للعقار

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

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

تفاصيل العقار

المحكمة العمالية



26.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

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

وصف الموقع

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

يحد العقار من جهة الشمال: قطعة # 1145, 1136

يحد العقار من جهة الجنوب: قطعة # 1142, 1133

يحد العقار من جهة الشرق: شارع عرض 15 متر

يحد العقار من جهة الغرب: طريق العليا

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

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

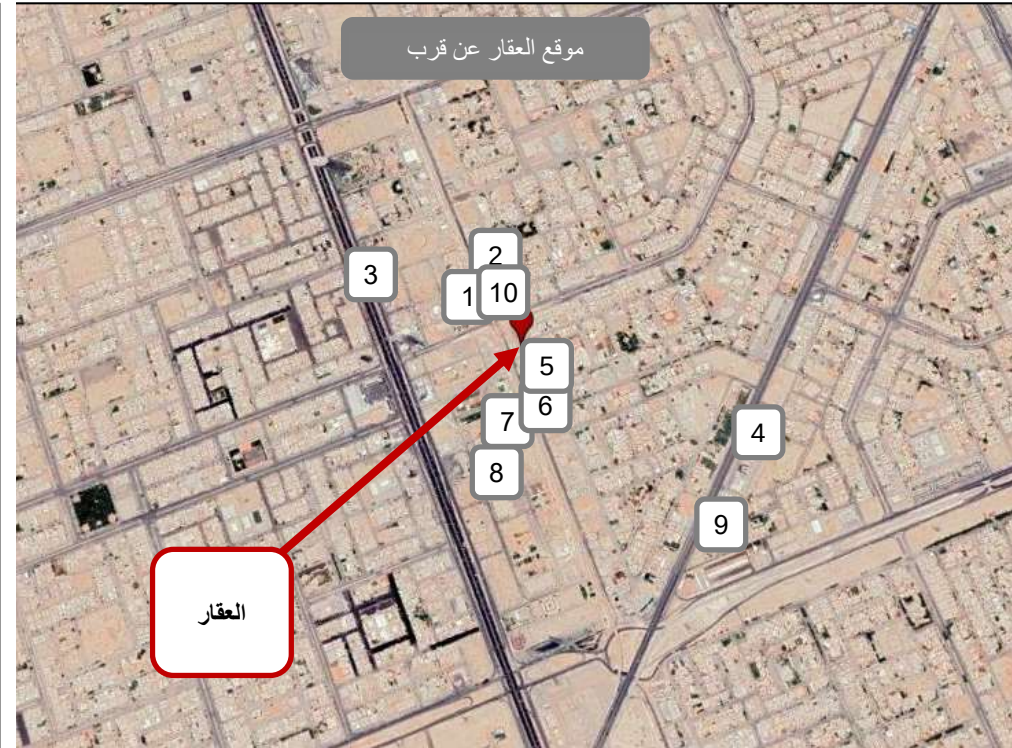
الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجاري	نوع البناء (ان وجد)	محكمة
عدد الشوارع المحيطة	2	حالة المبنى الانتشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	طريق العليا	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع غير مسمى	الحالة العامة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

26.2 مرافق البنية التحتية

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

26.3 موقع العقار

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



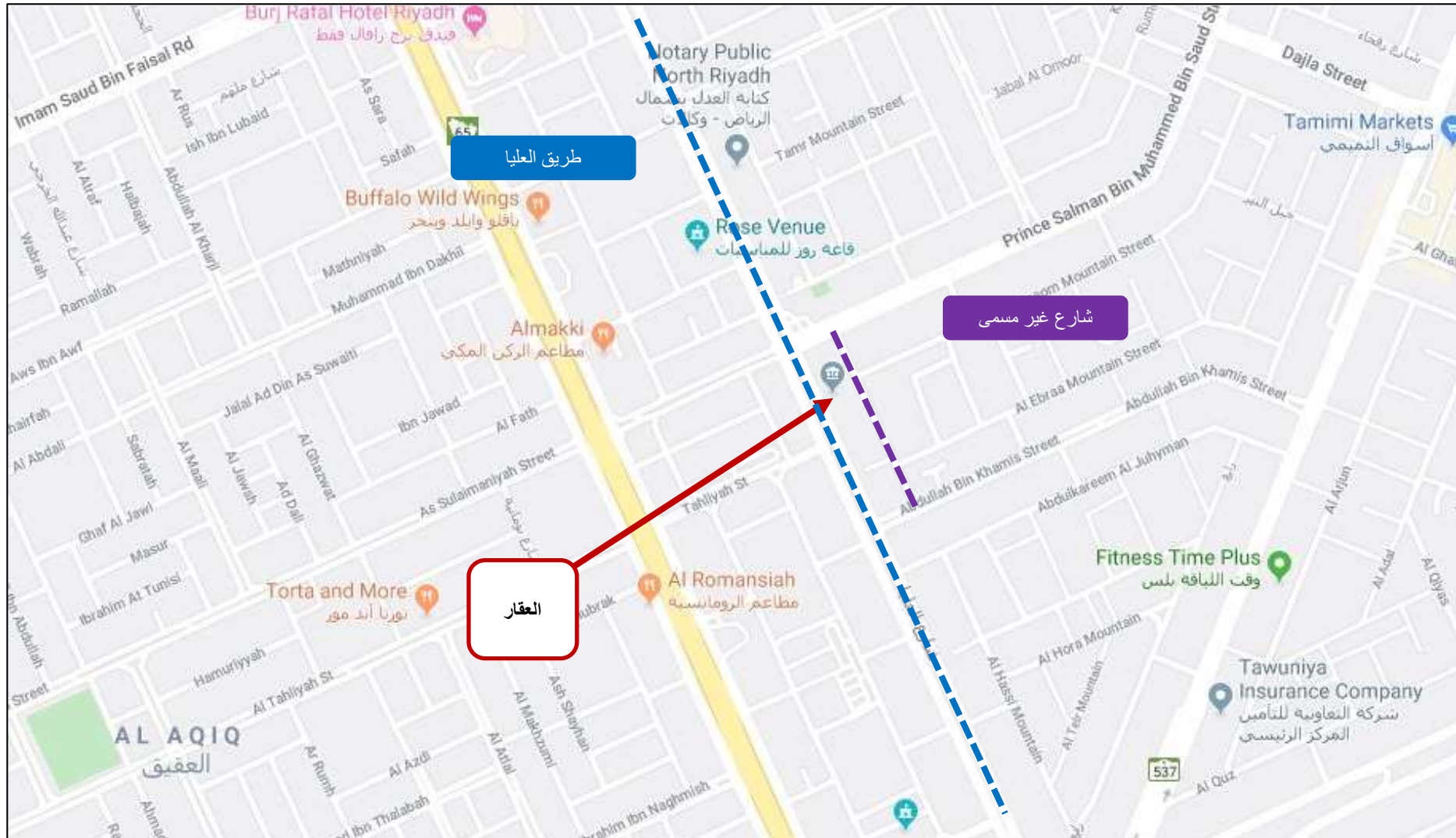
المعالم المحيطة

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

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

26.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



26.5 معلومات صك الملكية

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

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

ملاحظات

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

26.6 رخصة البناء والمباني

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

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

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

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

26.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

26.8 عقد الايجار وأسعار السوق

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

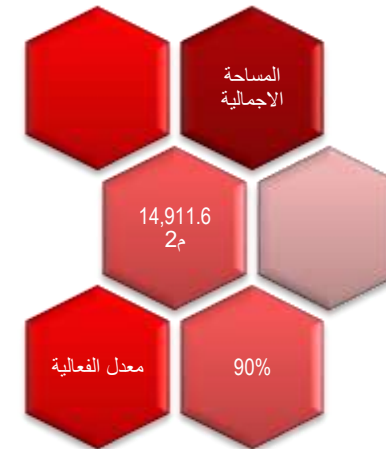
ملاحظة	2021	بيع التجزئة
تم تجديد العقد لمدة ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ 2021/01/01	6,000,000	الاجمالي
	6,000,000	

الوحدات المكتبية

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

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

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



26.9 صور العقار



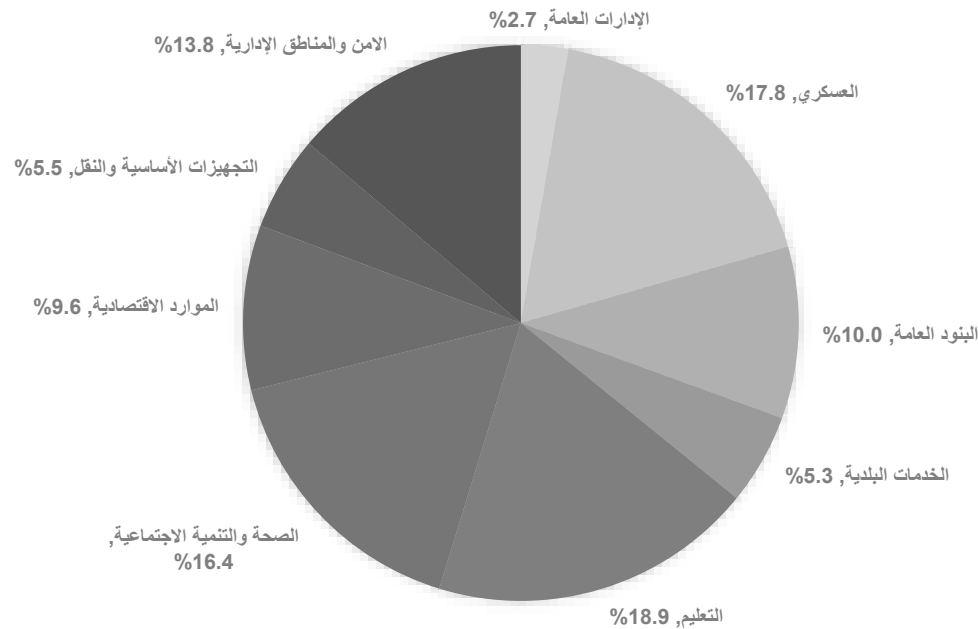
مؤشرات السوق



27.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020	2021
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار	790 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	-4.1%	2.84%
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.44%	3.23 (E)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.25%	0.7% (E)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	770 مليار	654 مليار (E)
التفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,020 مليار	1,100 (E)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	8.22%	6.6% (E)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,810,000	35,565,592 (E)

27.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
182 مليار ريال سعودي
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
167 مليار ريال سعودي

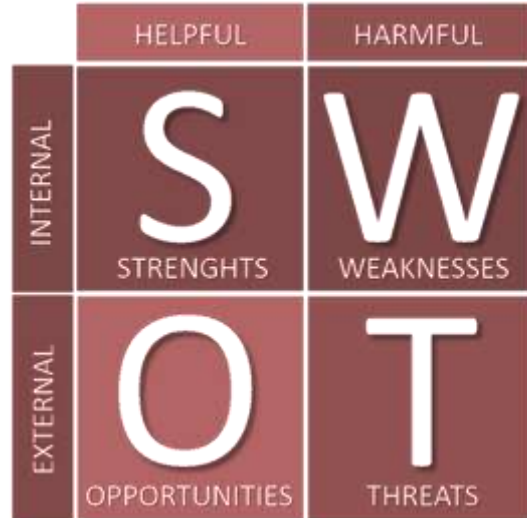
الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي
56 مليار ريال سعودي
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

27.3 تحليل نقاط القوة والضعف

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



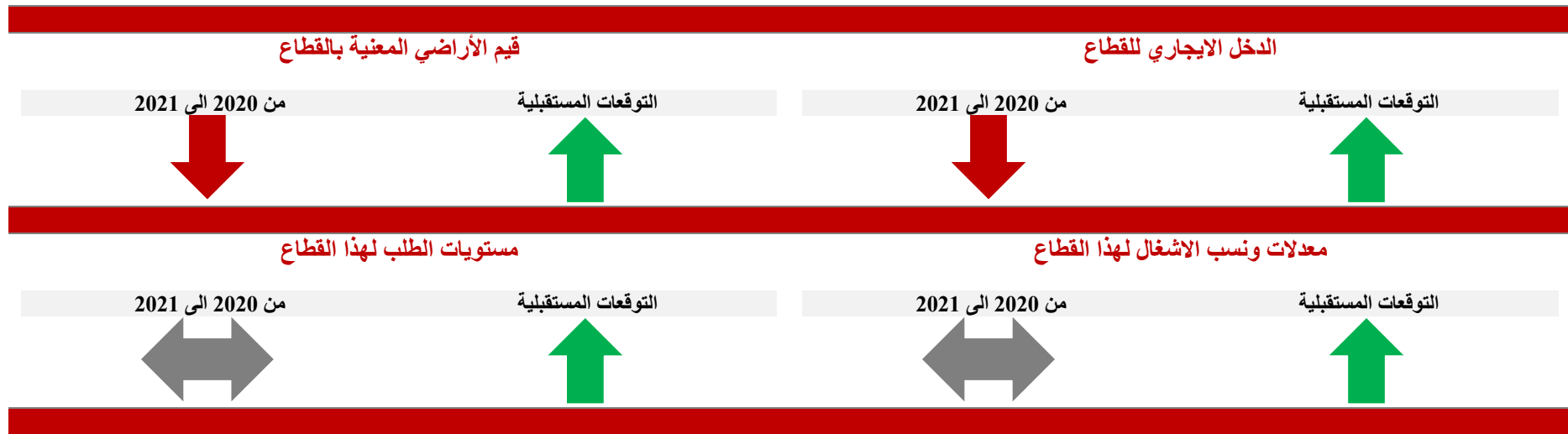
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

27.4 نبذة عن القطاع

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

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





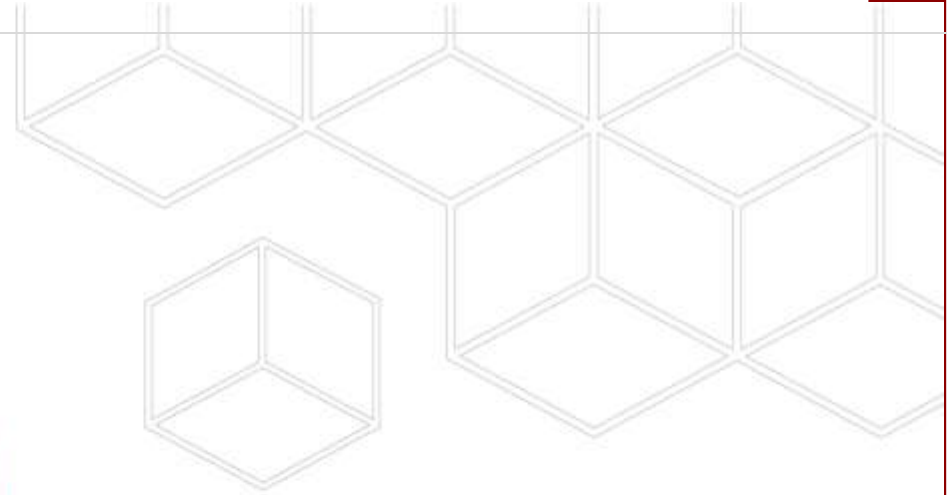
27.1 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 24 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد أدنى (2) 11-20	متوسط الخطورة (3) 21-30	خطر مرتفع (4) 31-40	خطر مرتفع جدا (5) 41-50
الاقتصاد العام			✓		
اداء القطاع الحالي			✓		
اداء القطاع المستقبلي		✓			
معدلات الاشغال			✓		
معدل العرض			✓		
معدل الطلب		✓			
الوصول الى العقار		✓			
الموقع		✓			
شكل الارض		✓			
المرافق ووسائل الراحة		✓			
مجموع المخاطر	0	12	12	0	0

تقييم العقار



28.1 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

28.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

28.3 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات	العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	العينة الثانية
نوع العرض	-----	معروض	معروض
الحى	الصحافة	الصحافة	الصحافة
قيمة البيع	-----	SAR 20,000,000	SAR 44,000,000
مصدر المعلومة	الصك	مسح ميداني	مسح ميداني
المساحة	3,300.00	1,750.00	4,000.00
ر.س / م	-----	SAR 11,429	SAR 11,000
عدد الشوارع	2	3	2

Adjustment Analysis				
المساحة	العينة الأولى	العينة الثانية	العينة الأولى	العينة الثانية
جاذبية الموقع	3,300.00	1,750.00	0.00%	4,000.00
الوصول للموقع	متوسط	متوسط	0.00%	متوسط
عرض الشارع	متوسط	متوسط	0.00%	متوسط
عدد الشوارع	40	40	0.00%	40
شكل الأرض	2	3	-5.00%	2
القرب من الشارع الرئيسي	منتظم	منتظم	0.00%	منتظم
قابلية التفاوض	نعم	نعم	0.00%	نعم
عوامل أخرى	لا	لا	0.00%	لا
إجمالي نسب التعديلات	-----	-----	0.00%	-----
إجمالي قيمة التعديلات	-SAR 571.4	-SAR 571.4	-5.00%	-SAR 571.4
السعر بعد التعديلات	SAR 10,857.1	SAR 10,857.1	SAR 0.0	SAR 11,000.0

ر.س / م 2
قيمة تقريبية SAR 10,929
SAR 11,000

تحليل حساسية	قيمة العقار
10%	3,300
5%	3,300
0%	3,300
-5%	3,300
-10%	3,300
مساحة الأرض	SAR 12,100.0
ر.س / م	SAR 39,930,000
قيمة العقار	SAR 11,550.0
	SAR 38,115,000
	SAR 11,000.0
	SAR 36,300,000
	SAR 10,450.0
	SAR 34,485,000
	SAR 9,900.0
	SAR 32,670,000

قيمة العقار
SAR 36,300,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 10,000 الى 12,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 11,000 ر.س / م. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

28.4 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

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

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
3,300.00	SAR 11,000	SAR 36,300,000
مكونات المبنى		
الأدوار السفلية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
الأدوار العلوية	م ²	6,600.00
اجمالي مسطحات البناء	م ²	8,311.60
	14,911.60	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
8,311.60	SAR 1,000	SAR 8,311,600	100%	SAR 8,311,600	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
8,311.60	SAR 350	SAR 2,909,060	100%	SAR 2,909,060	اعمال الالكتروميكانيك
8,311.60	SAR 700	SAR 5,818,120	100%	SAR 5,818,120	اعمال التشطيبات
8,311.60	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
3,300.00	SAR 120	SAR 396,000	100%	SAR 396,000	تحسينات الموقع
		SAR 17,434,780	100.00%	SAR 17,434,780	الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
6,600.00	SAR 1,500	SAR 9,900,000	100%	SAR 9,900,000
6,600.00	SAR 300	SAR 1,980,000	100%	SAR 1,980,000
6,600.00	SAR 450	SAR 2,970,000	100%	SAR 2,970,000
		SAR 14,850,000	100.00%	SAR 14,850,000
التكاليف غير المباشرة				
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف غير المباشرة	
تكاليف التصميم	SAR 32,284,780	0.10%	SAR 32,285	
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 32,284,780	0.50%	SAR 161,424	
تكاليف الإدارة	SAR 32,284,780	1.00%	SAR 322,848	
نثرات	SAR 32,284,780	5.00%	SAR 1,614,239	
أخرى	SAR 32,284,780	5.00%	SAR 1,614,239	
اجمالي التكلفة	SAR 32,284,780	0.00%	SAR 0	
التكاليف المباشرة	SAR 32,284,780	11.60%	SAR 3,745,034.48	
التكاليف غير المباشرة	SAR 3,745,034.48	14,911.60	اجمالي مسطحات البناء	
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 36,029,814.48	ر.س / م ² 2,416	نسبة الإنجاز للمبنى	
		100.0%		

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

قيمة التطوير				
اجمالي تكاليف التطوير	SAR 36,029,814	صافي نسبة الاهلاك	14.29%	
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 30,882,698	
العمر الاقتصادي	35	نسبة الإنجاز	100.00%	
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة ربحية المالك	20.0%	
العمر الفعلي	5	ربحية المالك	SAR 6,176,540	
اجمالي نسبة الاهلاك	14.29%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 37,059,238	
نسب التحسين والاضفاء	0.00%			
صافي نسبة الاهلاك	14.29%			

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

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 37,059,238	SAR 36,300,000	SAR 73,359,238	SAR 73,360,000

28.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

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

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

دخل المشروع					
الكمية		الإيرادات			
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى متعدد الاستعمالات		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			SAR 6,000,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
SAR 6,000,000		اجمالي الإيرادات			
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مبنى متعدد الاستعمالات	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى متعدد الاستعمالات	SAR 6,000,000	0.00%	SAR 6,000,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
SAR 6,000,000		الإجمالي			
SAR 6,000,000				اجمالي الإيرادات للمشروع	
SAR 0				اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة	
SAR 6,000,000.00				صافي الدخل التشغيلي	
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 6,000,000.00	7.75%	77,419,354.84 SAR	77,420,000.00 SAR		

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

28.6 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	77,420,000 ر.س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	73,360,000 ر.س	العقار بالكامل

28.7 القيمة النهائية للعقار

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

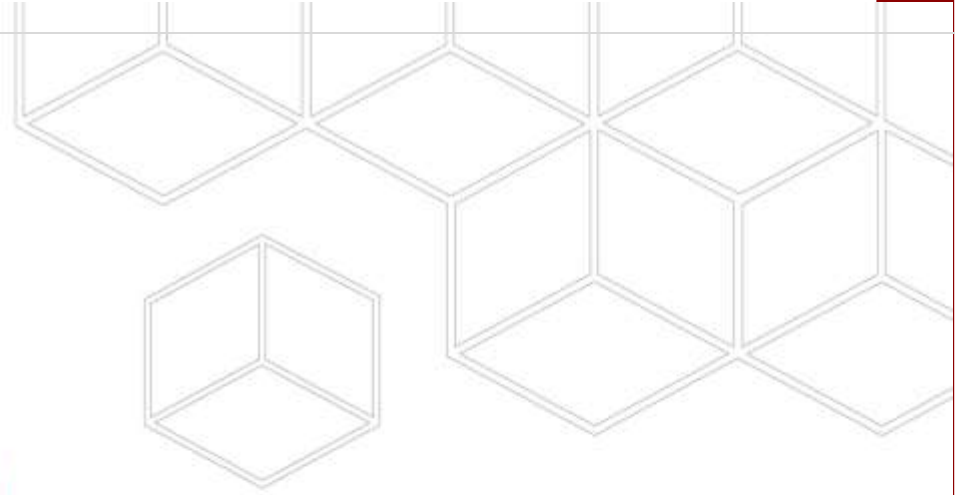
قيمة العقار:

77,420,000 ر.س

سبعة وسبعون مليوناً وأربعمائة وعشرون ألفاً ريال سعودي

تفاصيل العقار

عابر الياسمين



30.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

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

وصف الموقع

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

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

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

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

30.2 مرافق البنية التحتية

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

30.3 موقع العقار

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

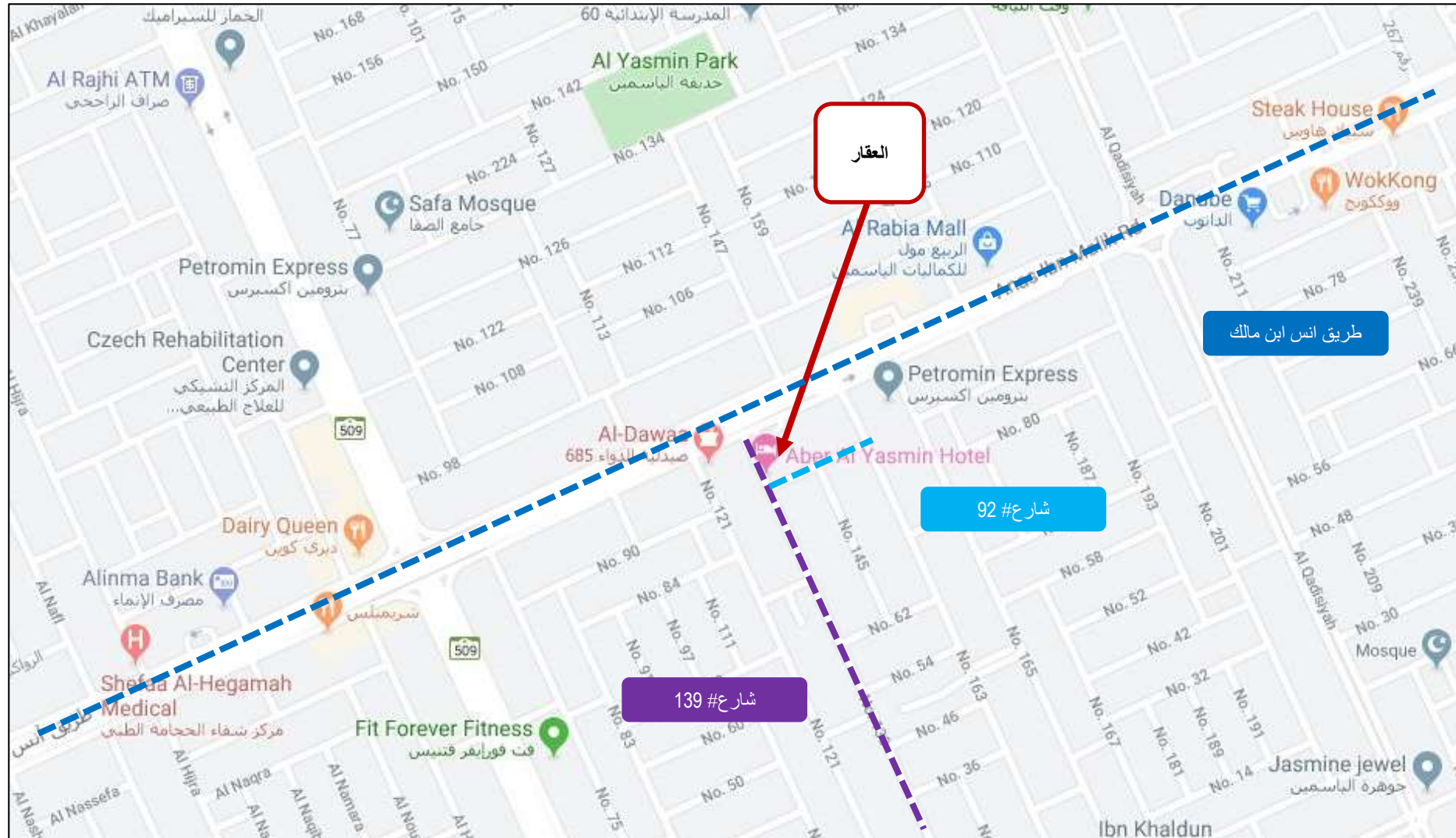


المعالم المحيطة

- | | |
|--|-----------------------------|
| 1- صيدلية الدواء (1 كلم) | 6- بترومين اكسبرس (1.1 كلم) |
| 2- مسجد علي بن سالم العايد (1.8 كلم) | 7- الرايبا مول (1.5 كلم) |
| 3- المركز التشيكي للعلاج الطبيعي (3 كلم) | 8- مسجد الصفا (0.85 كلم) |
| 4- مصرف الانماء (2.1 كلم) | 9- مدارس لبن خلدون (2 كلم) |
| 5- المدرسة الابتدائية (1.5 كلم) | 10- وقت اللياقة (1.7 كلم) |

30.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



30.5 معلومات صك الملكية

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

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

لم يزودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

ملاحظات

30.6 رخصة البناء والمباني

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

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

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

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

30.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

30.8 عقد الايجار وأسعار السوق

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

2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	تجزئة فندق
934,065	934,065	934,065	934,065	934,065	849,150	849,150	849,150	849,150	849,150	849,150
-	-	-	-	-	-	2,662,000	2,662,000	2,420,000	2,200,000	-
						4,511,150	4,511,150	3,269,150	3,049,150	-

وحدات التجزئة

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

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

وفقاً للعميل، سيتم استئجار وحدات التجزئة بمبلغ 849,150 ريال سعودي، والتي إذا قمنا بتطبيق المساحة التأجيرية المقدرة، فإن الإيجار السنوي للمتر المربع سيكون 425 ريال سعودي / متر مربع.

الوحدات الفندقية

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

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

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

30.9 صور العقار



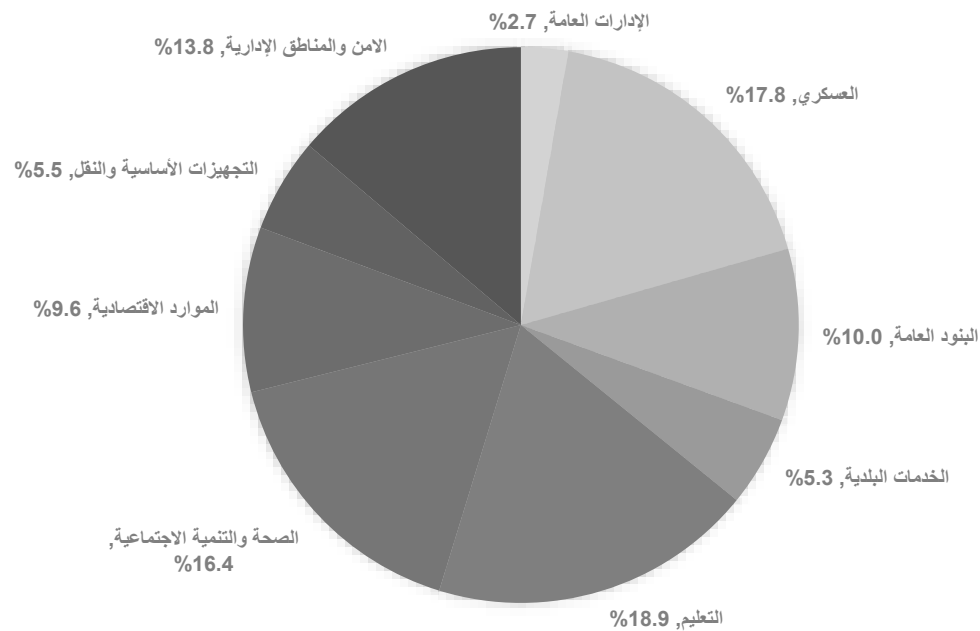
مؤشرات السوق



31.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020	2021
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار	790 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	-4.1%	2.84%
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.44%	3.23 (E)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.25%	0.7% (E)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	770 مليار	654 مليار (E)
التفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,020 مليار	1,100 (E)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	8.22%	6.6% (E)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,810,000	35,565,592 (E)

31.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
182 مليار ريال سعودي
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
167 مليار ريال سعودي

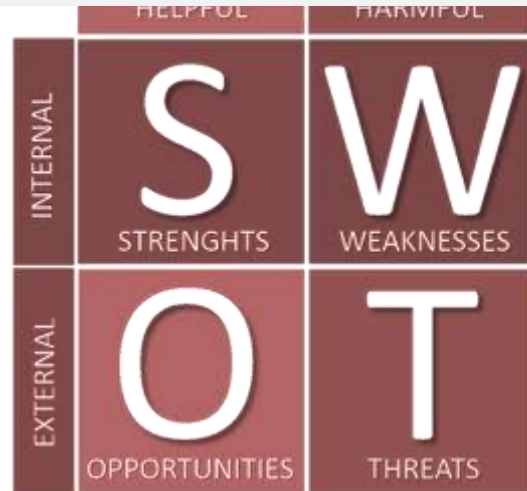
الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي
56 مليار ريال سعودي
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

31.3 تحليل نقاط القوة والضعف

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



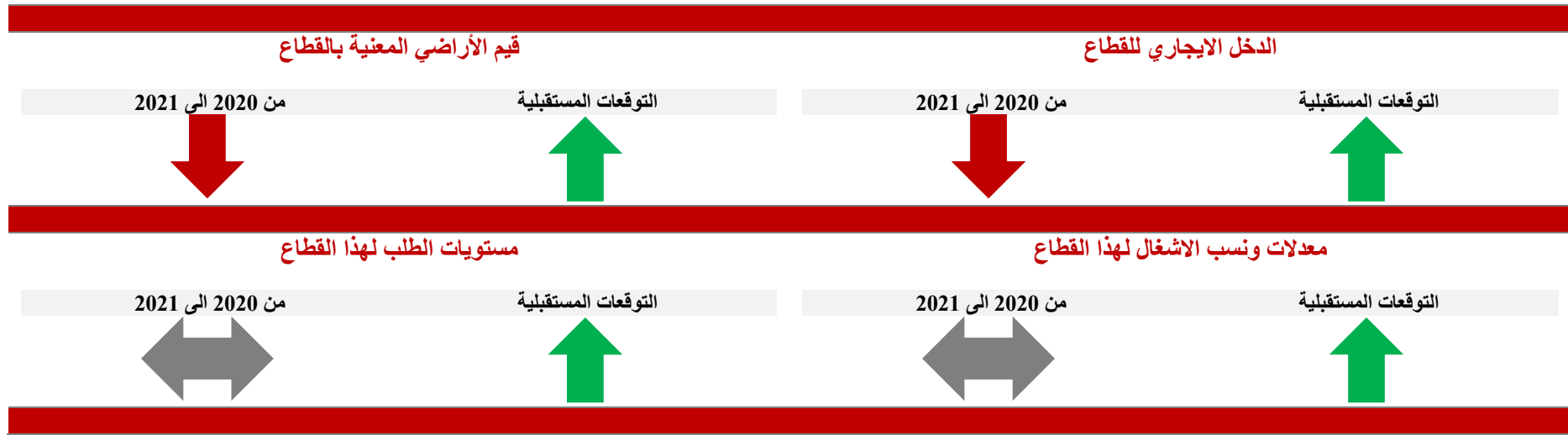
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

31.4 نبذة عن القطاع

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

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





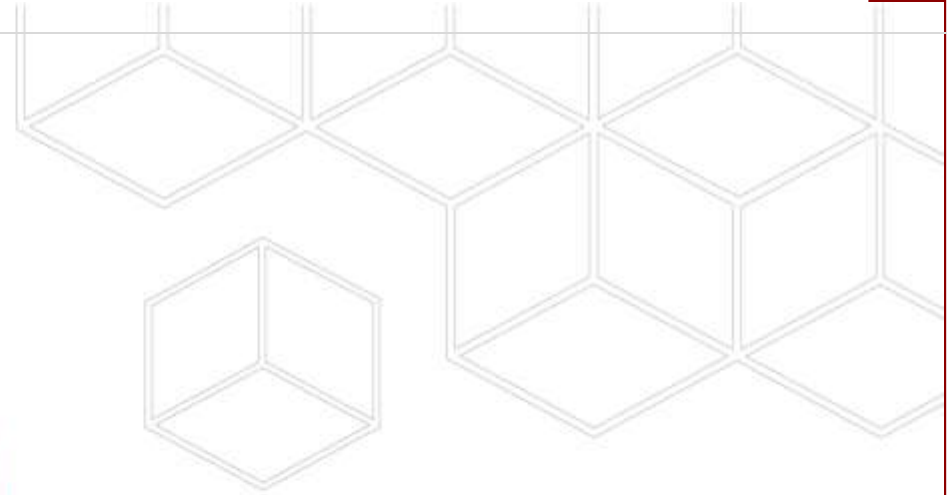
31.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد أدنى (2) 11-20	متوسط الخطورة (3) 21-30	خطر مرتفع (4) 31-40	خطر مرتفع جدا (5) 41-50
الاقتصاد العام			✓		
اداء القطاع الحالي			✓		
اداء القطاع المستقبلي		✓	✓		
معدلات الاشغال			✓		
معدل العرض			✓		
معدل الطلب		✓			
الوصول الى العقار		✓			
الموقع		✓	✓		
شكل الارض		✓			
المرافق ووسائل الراحة			✓		
مجموع المخاطر	0	8	18	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 26 نقطة
خطر متوسط

تقييم العقار



32.1 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

32.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

32.3 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات		العقار موضوع التقييم	
نوع العرض	العينة الأولى	العينة الثانية	
الحى	معرض	معرض	
قيمة البيع	الياسمين	الياسمين	
مصدر المعلومة	SAR 28,000,000	SAR 16,380,000	
المساحة	مسح ميداني	مسح ميداني	
رس / م2	3,500.00	1,820.00	
عدد الشوارع	SAR 8,000	SAR 9,000	
	2	3	

Adjustment Analysis			
المساحة	العينة الأولى	العينة الثانية	
جاذبية الموقع	3,500.00	1,820.00	0.00%
الوصول للموقع	متوسط	متوسط	0.00%
عرض الشارع	متوسط	متوسط	0.00%
عدد الشوارع	60	60	0.00%
شكل الأرض	3	3	0.00%
القرب من الشارع الرئيسي	منتظم	منتظم	0.00%
قابلية التفاوض	نعم	نعم	0.00%
عوامل أخرى	نعم	نعم	-10.00%
	-----	-----	0.00%

اجمالي نسب التعديلات	اجمالي قيمة التعديلات	السعر بعد التعديلات
-10.00%	SAR 0.0	SAR 8,000.0
-SAR 900.0		
SAR 8,100.0		
SAR 8,050		
SAR 8,000		
رس / م2		قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
3,640	3,640	3,640	3,640	3,640	مساحة الأرض
SAR 8,800.0	SAR 8,400.0	SAR 8,000.0	SAR 7,600.0	SAR 7,200.0	رس / م2
SAR 32,032,000	SAR 30,576,000	SAR 29,120,000	SAR 27,664,000	SAR 26,208,000	قيمة العقار
قيمة العقار					SAR 29,120,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 7,800 الى 8,200 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,000 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

32.4 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

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

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
3,640.00	SAR 8,000	SAR 29,120,000

مكونات المبنى		
الأدوار السفلية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
الأدوار العلوية	2م	2,348.96
اجمالي مسطحات البناء	2م	6,248.49
	8,597.45	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية	المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية	6,248.49	SAR 900	SAR 5,623,641	100%	SAR 5,623,641
اعمال الالكتروميكانيك	6,248.49	SAR 300	SAR 1,874,547	100%	SAR 1,874,547
اعمال التشطيبات	6,248.49	SAR 650	SAR 4,061,519	100%	SAR 4,061,519
الملحقات	6,248.49	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
الفرش	6,248.49	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
تحسينات الموقع	3,640.00	SAR 120	SAR 436,800	100%	SAR 436,800
الإجمالي			SAR 11,996,507	100.00%	SAR 11,996,507

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
2,348.96	SAR 1,350	SAR 3,171,096	100%	SAR 3,171,096
2,348.96	SAR 250	SAR 587,240	100%	SAR 587,240
2,348.96	SAR 400	SAR 939,584	100%	SAR 939,584
		SAR 4,697,920	100.00%	SAR 4,697,920
التكاليف غير المباشرة				
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف غير المباشرة	
تكاليف التصميم	SAR 16,694,427	0.10%	SAR 16,694	
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 16,694,427	0.50%	SAR 83,472	
تكاليف الإدارة	SAR 16,694,427	1.00%	SAR 166,944	
نثرات	SAR 16,694,427	5.00%	SAR 834,721	
اجمالي التكلفة	SAR 16,694,427	5.00%	SAR 834,721	
التكاليف المباشرة	SAR 16,694,427	11.60%	SAR 1,936,553.47	
التكاليف غير المباشرة	SAR 1,936,553.47	8,597.45	اجمالي مسطحات البناء	
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 18,630,979.97	ر.س / م ² 2,167	نسبة الإنجاز للمبنى	100.0%

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

قيمة التطوير				
اجمالي تكاليف التطوير	SAR 18,630,980	صافي نسبة الاهلاك	14.29%	
العمر الاقتصادي	35	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 15,969,411	
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة الإنجاز	100.00%	
العمر الفعلي	5	نسبة ربحية المالك	20.0%	
اجمالي نسبة الاهلاك	14.29%	ربحية المالك	SAR 3,193,882	
نسب التحسين والاضفاء	0.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 19,163,294	
صافي نسبة الاهلاك	14.29%			

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 19,163,294 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 19,163,294	SAR 29,120,000	SAR 48,283,294	SAR 48,280,000

32.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

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

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

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

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

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

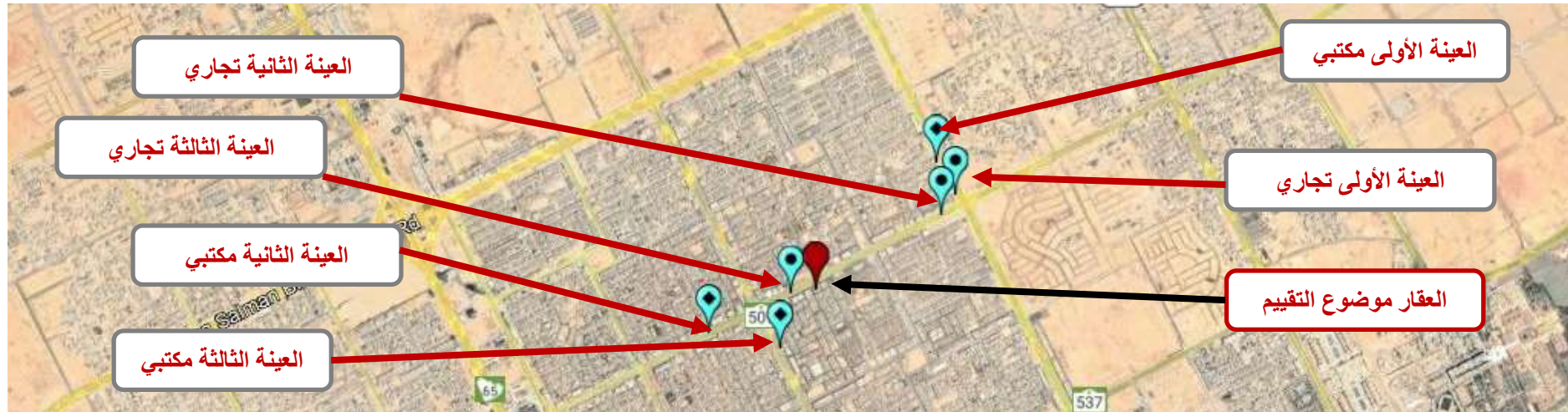
اجمالي الإيرادات للمشروع
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

32.6 التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب أسعار السوق

تحليل الإيجارات السوقية

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

العقار المشابه	وحدات تجارية متوسط قيمة تأجير المتر	وحدات مكتبية متوسط قيمة تأجير المتر
العقار الأول	720 ر.س / م ²	500 ر.س / م ²
العقار الثاني	720 ر.س / م ²	500 ر.س / م ²
العقار الثالث	1,000 ر.س / م ²	650 ر.س / م ²
المتوسط	800 ر.س / م ²	550 ر.س / م ²



نود الإشارة الى ان العميل قام بتأجير العقار بالكامل كوحدة واحدة والذي بدوره قام بتحويل العقار الى مبنى تجاري فندقي. وبناء على ذلك سنقوم بتقدير سعر المتر التأجيري للمبنى حسب أسعار السوق باعتبار أسعار تأجير المكاتب والمعارض المشابهة في المنطقة. حسب ما ورد سابقا، ان متوسط سعر تأجير متر الوحدات التجارية هو 800 ر.س/م²، ومتوسط سعر تأجير متر الوحدات المكتبية 550 ر.س/م². إذا، اجمالي إيرادات العقار بناء على أسعار السوق حسب المساحات التأجيرية المعلنة من قبل العميل هي 1,605,600 ر.س للتجاري و2,294,600 ر.س للمكتبي. وإذا افترضنا 20% مصاريف تشغيل ونسبة شواغر فان صافي الدخل التشغيلي يعادل 3,120,160 ر.س. وبالتالي عند احتساب معدل رسمة قدره 7.5% نحصل على قيمة عقار قدرها **41,602,000 ر.س**. بما ان القيمة بين السوق والعقد هي قريبة جدا سنعتمد على القيمة بناءً على عقد الايجار.

32.7 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

طريقة التقييم	القيمة (ر.س)	العقار موضوع التقييم
طريقة رسملة الدخل (حسب العقود)	39,640,000 ر.س	العقار بالكامل
طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)	41,602,000 ر.س	العقار بالكامل
التكلفة والاهلاك	48,280,000 ر.س	العقار بالكامل

32.8 القيمة النهائية للعقار

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

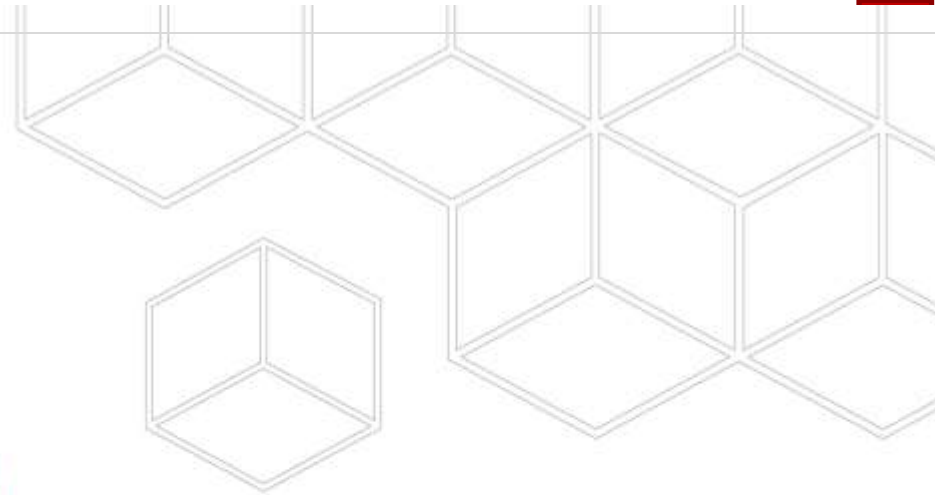
قيمة العقار:

39,640,000 ر.س

تسعة وثلاثون مليوناً وستمائة وأربعون الفا ريال سعودي

البوليفارد

تفاصيل العقار



32.9 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقا موضوع التقييم مشروع بيع تجزئة متعدد الاستخدام (البوليفارد) يقع في حي حطين، مدينة الرياض. العقار مبني على 3 قطع (قطعة رقم # 1/1/28, 2/1/28, 1/29) بإجمالي مساحة 18,854.35 م² ومساحات بناء 35,992 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف تقييم العقار، وجدنا ان العقار مفتوح من كل الجهات مع اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي (طريق الأمير تركي ابن عبد العزيز الأول) وشكل الأرض شبه منتظم. العقار موضوع التقييم محاط بعدة وحدات تجارية وسكنية بالإضافة الى بعض الأراضي الخالية حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم. يجب الإحاطة ان مشروع البوليفارد مشغور من محلات بيع تجزئة، مطاعم، مكاتب، وفندق (فندق جريد).

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مشروع متعدد الاستخدامات يقع في مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع عرض 15م
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع عرض 20م
يحد العقار من جهة الشرق: شارع عرض 60م
يحد العقار من جهة الغرب: شارع عرض 20م

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث انه يقع عرى طريق الأمير تركي ابن عبد العزيز الأول.

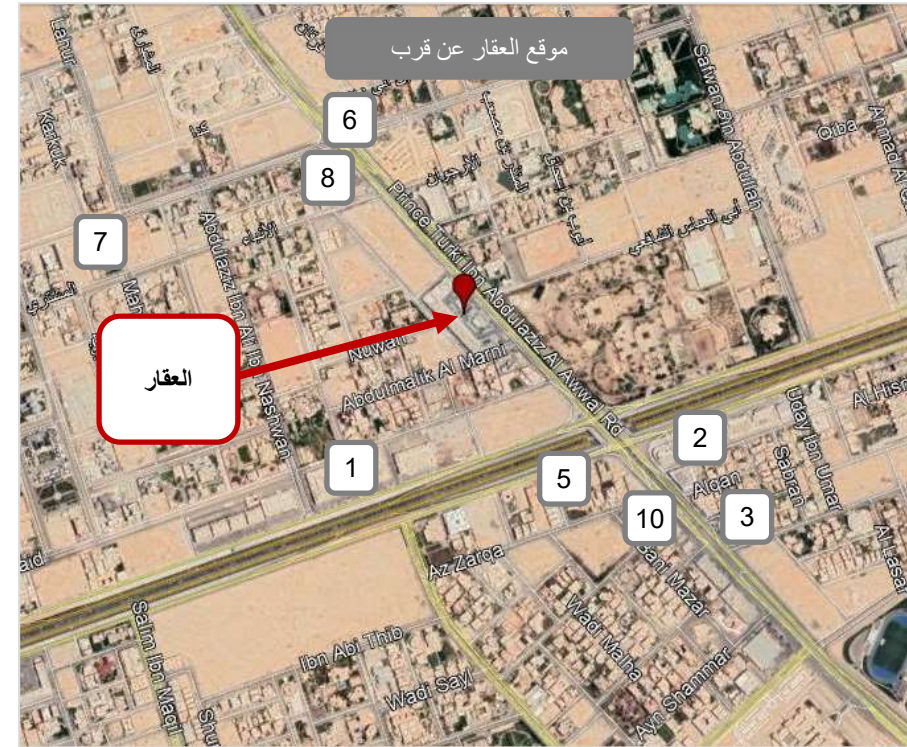
الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	مبنى متعدد الاستخدامات
عدد الشوارع المحيطة	4	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الأمير تركي ابن عبد العزيز الأول	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع عبد المالك المامي	الحالة العامة للمبنى	جيدة
حالة الأرض	مبنية		

32.10 مرافق البنية التحتية

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

32.11 موقع العقار

يقع العقار في حي حطين بمدينة الرياض. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



المعالم المحيطة

- | | |
|--|--|
| 1- Saudi Food & Drug Authority (كلم 0.6) | 6- Riyadh International Catering Company (كلم 0.6) |
| 2- Badir Program for technology Incubators (كلم 0.6) | 7- Mosque (كلم 0.9) |
| 3- Manoosha (كلم 0.8) | 8- Hittin Square (كلم 0.5) |
| 4- Common First Year King Saud University (كلم 1.4) | 9- Palm garden (كلم 1) |
| 5- Al Awwal Bank (كلم 0.5) | 10- Black Gold Treasure (كلم 0.7) |

32.12 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



32.13 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	الرياض حطين الكثروني 310105044744 1437/10/15 غير متوفر 1437/10/15 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	18,854.35 م2 11/28, 2/1/28, 1/29 غير متوفر أ/2929 شركة نمر العقارية ملكية حرة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	شارع عرض 15 متر شارع عرض 20 متر	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع عرض 60 متر شارع عرض 20 متر

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

ملاحظات

32.14 رخصة البناء والمباني

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

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

لم يتم العمل بتزويدنا برخصة بناء خاصة بالعقار موضوع التقييم لكنه زدنا بالمعلومات التالية:

العقار موضوع التقييم			
تعديل مخططات مبنى متعدد الاستخدامات 20333/1434 1434/11/11 1437/11/11		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
بدروم	مواقف وخدمات	0	11,819
ميزانين	تجاري	0	3,585
دور ارضي	تجاري	31	8,008
دور اول	شقق مفروشة	25	6,342
دور اول مكتبي	مكاتب	10	2,032
غرفة كهرباء	غرفة كهرباء	0	20
ملحق علوي	مكاتب	2	305
ملحق علوي	شقق مفروشة	26	3,881
اسوار	اسوار	1	348.5
مجموع مسطحات البناء			35,992

32.15 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

32.16 صور العقار



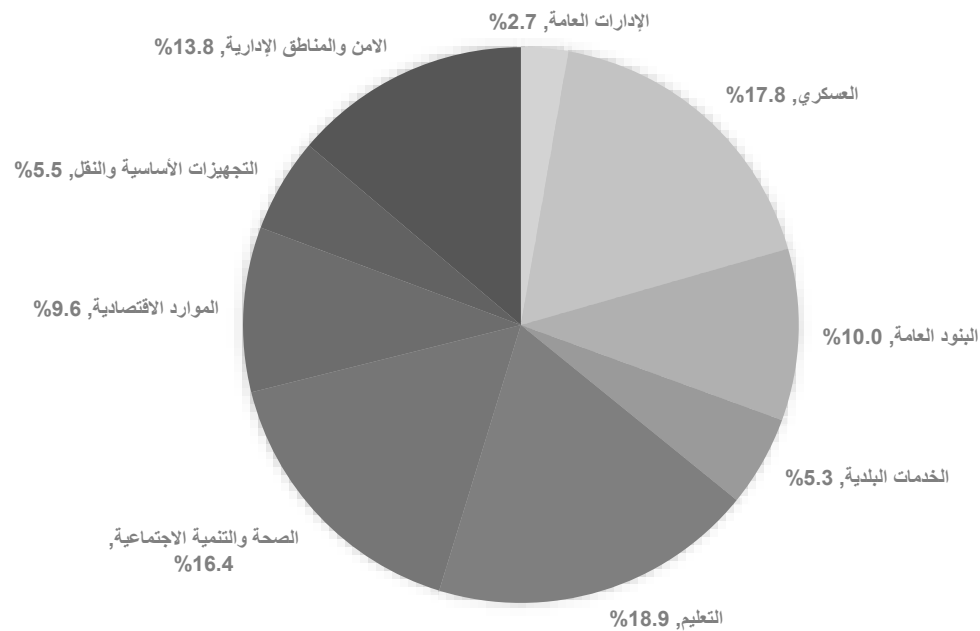
مؤشرات السوق



33.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020	2021
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار	790 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	-4.1%	2.84%
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.44%	3.23 (E)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.25%	0.7% (E)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	770 مليار	654 مليار (E)
التفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,020 مليار	1,100 (E)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	8.22%	6.6% (E)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,810,000	35,565,592 (E)

33.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
182 مليار ريال سعودي
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي
56 مليار ريال سعودي
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

33.3 تحليل نقاط القوة والضعف

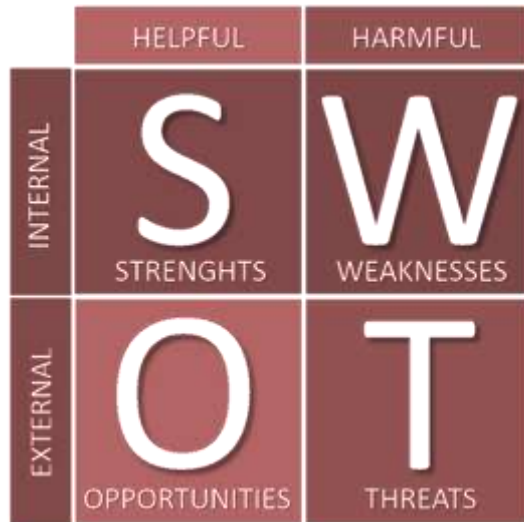
نقاط القوة	نقاط الضعف
- المشروع مفتوح على 4 جهات مع اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي (طريق الأمير تركي لبن عبد العزيز الأول) - موقع جيد شمال مدينة الرياض - تنوع جيد للمستأجرين	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- متوقع زيادة الطلب على مشاريع متعددة الاستخدامات مشابهة.	- مشاريع مشابهة موجودة ومستقبلية.

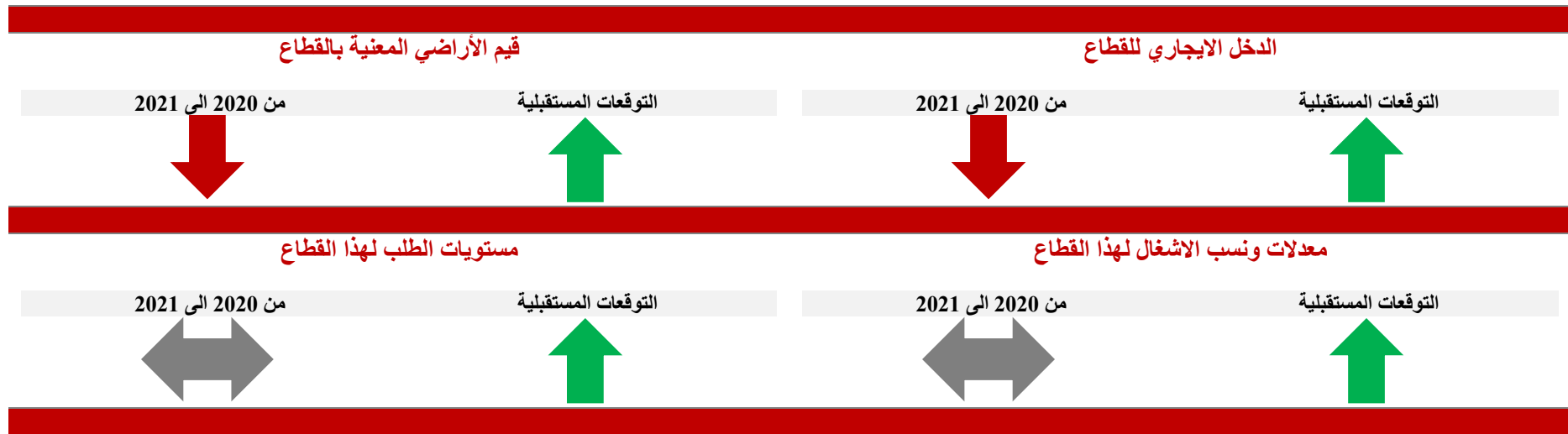
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

33.4 نبذة عن القطاع

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

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





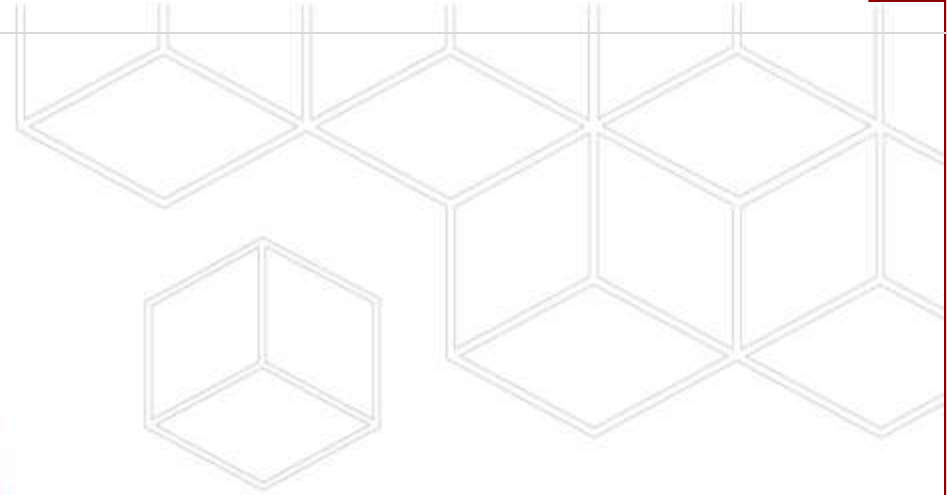
33.5 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد أدنى (2) 11-20	متوسط الخطورة (3) 21-30	خطر مرتفع (4) 31-40	خطر مرتفع جدا (5) 41-50
الاقتصاد العام			✓		
اداء القطاع الحالي			✓		
اداء القطاع المستقبلي		✓			
معدلات الاشغال			✓		
معدل العرض			✓		
معدل الطلب			✓		
الوصول الى العقار		✓			
الموقع		✓			
شكل الارض		✓			
المرافق ووسائل الراحة			✓		
مجموع المخاطر	0	8	18	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 26 نقطة
خطر متوسط

تقييم العقار



33.6 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

33.7 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

33.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات		العقار موضوع التقييم	العينة الأولى
نوع العرض	الحى	معرض	معرض
قيمة البيع	مصدر المعلومة	حطين	حطين
المساحة	2م	18,854.35	20,000.00
عدد الشوارع	4	3	3

Adjustment Analysis		العينة الأولى
المساحة	18,854.35	20,000.00
جاذبية الموقع	متوسط	متوسط
الوصول للموقع	جيد	جيد
عرض الشارع	60	60
عدد الشوارع	4	3
شكل الأرض	منتظم	منتظم
القرب من الشارع الرئيسي	نعم	نعم
قابلية التفاوض	-----	نعم
عوامل أخرى	-----	0.00%

اجمالى نسبة التعديلات	0.00%
اجمالى قيمة التعديلات	SAR 0.0
السعر بعد التعديلات	SAR 12,000.0
ر/س / م	SAR 12,000
قيمة تقريبية	SAR 12,000

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض
18,854	18,854	18,854	18,854	18,854	ر/س / م
SAR 13,200.0	SAR 12,600.0	SAR 12,000.0	SAR 11,400.0	SAR 10,800.0	قيمة العقار
SAR 248,877,420	SAR 237,564,810	SAR 226,252,200	SAR 214,939,590	SAR 203,626,980	
قيمة العقار					SAR 226,252,200

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 10,000 الى 15,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 12,500 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

33.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 150	SAR 170	SAR 130	تحسينات الموقع
30%	32%	28%	ربحية المالك

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

الأرض	مساحة الأرض
ر.س / م2 SAR 12,000	18,854.35
اجمالي القيمة SAR 226,252,200	

مكونات المبنى	الوحدة	الاجمالي
الاجمالي مسطحات البناء	م2	11,819.00
	م2	24,521.50
	36,340.50	
الأدوار السفلية		
الأدوار العلوية		
الاجمالي مسطحات البناء		

تكاليف التطوير	المساحة	ر.س / م2	الاجمالي	نسبة الإنجاز	الاجمالي التكلفة
الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية	24,521.50	SAR 1,000	SAR 24,521,500	100%	SAR 24,521,500
اعمال الالكتروميكانيك	24,521.50	SAR 500	SAR 12,260,750	100%	SAR 12,260,750
اعمال التشطيبات	24,521.50	SAR 1,000	SAR 24,521,500	100%	SAR 24,521,500
تحسينات الموقع	18,854.35	SAR 150	SAR 2,828,153	100%	SAR 2,828,153
الإجمالي			SAR 64,131,903	100.00%	SAR 64,131,903

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
11,819.00	SAR 1,500	SAR 17,728,500	100%	SAR 17,728,500
11,819.00	SAR 400	SAR 4,727,600	100%	SAR 4,727,600
11,819.00	SAR 600	SAR 7,091,400	100%	SAR 7,091,400
		SAR 29,547,500	100.00%	SAR 29,547,500
التكاليف غير المباشرة				
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف غير المباشرة	
تكاليف التصميم	SAR 93,679,403	0.20%	SAR 187,359	
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 93,679,403	0.50%	SAR 468,397	
تكاليف الإدارة	SAR 93,679,403	2.00%	SAR 1,873,588	
نثرات	SAR 93,679,403	2.50%	SAR 2,341,985	
أخرى	SAR 93,679,403	5.00%	SAR 4,683,970	
	SAR 93,679,403	0.00%	SAR 0	
		10.20%	SAR 9,555,299.06	
تكاليف أولية للمشروع	SAR 93,679,403	36,340.50	اجمالي مسطحات البناء	
التكاليف المباشرة	SAR 9,555,299.06	ر.س / م ²	SAR 2,841	
التكاليف غير المباشرة	SAR 103,234,701.56	نسبة الإنجاز للمبنى	100.0%	

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,841 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير				
اجمالي تكاليف التطوير	SAR 103,234,702	صافي نسبة الاهلاك	15.00%	
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 87,749,496	
العمر الاقتصادي	40	نسبة الإنجاز	100.00%	
الاهلاك السنوي	2.50%	نسبة ربحية المالك	30.0%	
العمر الفعلي	6	ربحية المالك	SAR 26,324,849	
اجمالي نسبة الاهلاك	15.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 114,074,345	
نسب التحسين والاضفاء	0.00%			
صافي نسبة الاهلاك	15.00%			

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 114,074,345 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 114,074,345	SAR 226,252,200	SAR 340,326,545	SAR 340,300,000

33.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- النسب الفعلية

أعلمنا العميل ان اجمالي الإيرادات الفعلية للعقار هي 32,512,872 ر.س واجمالي التكاليف التشغيلية هي 9.5% وهي مدفوعة من المالك.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	الحد الأعلى لمعدل الرسملة	المتوسط
7.00%	8.00%	7.50%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 5 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي		0.00%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	0.00%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	7.50%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	7.50%	

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

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى متعدد الاستعمالات		العقار مستأجر جزئياً من عدة مستأجرين			SAR 32,512,872
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
					SAR 32,512,872
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مبنى متعدد الاستعمالات	2.50%	2.50%	2.50%	2.00%	9.50%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى متعدد الاستعمالات	SAR 32,512,872	9.50%			SAR 29,424,149
-----	SAR 0	0.00%			SAR 0
-----	SAR 0	0.00%			SAR 0
					SAR 29,424,149
					SAR 32,512,872
					-SAR 3,088,723
					SAR 29,424,149.16
القيمة التقريبية للعقار					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 29,424,149.16	7.50%	392,321,988.80 SAR	392,320,000.00 SAR		

33.11 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، لم نتمكن من الحصول على عينات للوحدات التجارية والمكتبية مشابهة لوحدات العقار لكن بناء على فئتنا بالسوق بالإضافة الى مقابلات أجريت مع خبراء عقاريين محليين، وجدنا ان متوسط ايجار الوحدات التجارية يقع بين 1,800 وال 2,200 ر.س. اما الوحدات المكتبية، ان متوسط ايجار الوحدة يقع بين 950 الى 1,300 ر.س. سنعم في تقييمنا على متوسط السعر 2,000 ر.س/م للوحدات التجارية و 1,125 ر.س/م للوحدات المكتبية.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 5% الى 10% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

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

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

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

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	درس / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	13,732	0	SAR 2,000	SAR 0	SAR 27,464,000
مكاتب	11,310	0	SAR 1,125	SAR 0	SAR 12,723,750
	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات SAR 40,187,750					
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	شواغر	اجمالي التكاليف
معارض	3.00%	3.00%	3.00%	10.00%	19.00%
مكاتب	3.00%	3.00%	3.00%	10.00%	19.00%
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 27,464,000	19.00%	SAR 22,245,840		
مكاتب	SAR 12,723,750	19.00%	SAR 10,306,238		
	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي SAR 32,552,078					
SAR 40,187,750					
-SAR 7,635,673					
SAR 32,552,077.50					
اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 32,552,077.50	7.50%	434,027,700.00 SAR	434,000,000.00 SAR		

33.12 قيمة العقار بعدة طريق تقييم

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- فعلية	العقار	392,320,000 ر.س	ثلاثمائة واثنان وتسعون مليوناً وثلاثمائة وعشرون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- السوق	العقار	434,000,000 ر.س	أربعمائة وأربعة وثلاثون مليوناً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	283,800,000 ر.س	مئتان وثلاثة وثمانون مليوناً وثمانمائة ألفاً ريال سعودي

قيمة طريقة الدخل على أساس معدلات السوق أعلى من تلك القائمة على عقود التأجير التي تعطي تلميحاً لإيرادات مضمونة. ومع ذلك، فقد استخدمنا القيمة النهائية لمنهج الدخل على أساس عقود التأجير لأنها تقع ضمن أسعار السوق.

33.13 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار:

392,320,000 ر.س

ثلاثمائة واثنان وتسعون مليوناً وثلاثمائة وعشرون ألفاً ريال سعودي

33.1 استعمالات التقرير

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

33.2 ملاحظات

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

تم اصدار هذا التقرير دون أدني مسؤولية.

عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم
1210000474

ملاحظات عامة



34.1 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 لإجراء التقييم.

34.2 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

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

نعم	كلا
العميل	
التاريخ	
2021/08	
صندوق جنوى ريت السعودية	
-----	✓
-----	✓

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

34.3 سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين WHITE CUBES والعميل. وباستثناء ما تفتضيه أي محكمة أو سلطة، لا يجوز كشفه أو استعمال أو الإفصاح عن هذه الوثائق والمستندات أو استخدامها، في أي وقت. أي معلومة سرية خاصة بالعميل وأي معلومات أخرى غير علنية تتعلق بعمل العميل أو الشؤون المالية أو غيرها من الشؤون التي نحصل عليها خلال تأدية خدماتنا تبقى سرية تماماً.

