

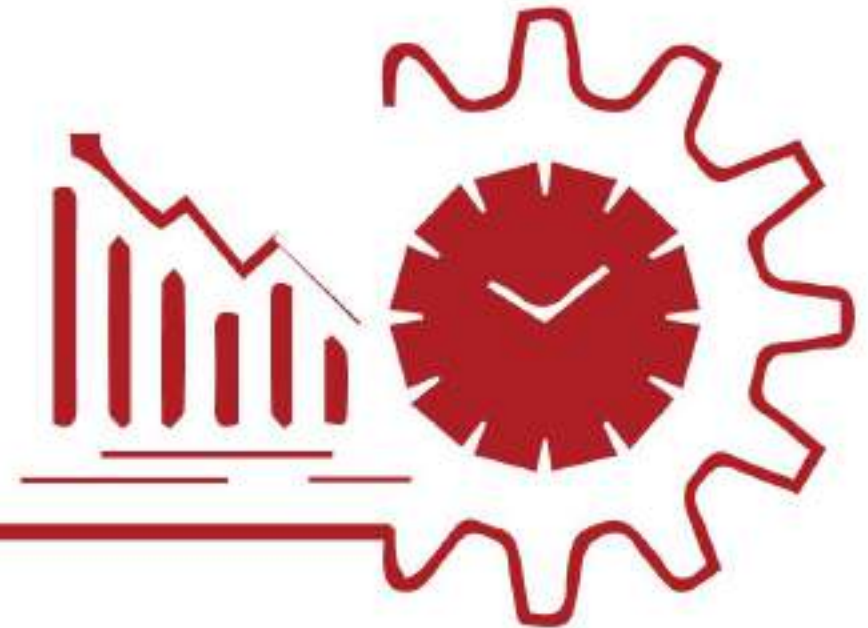


مجموعة 14 عقار

شركة أصول وبخيت

ديسمبر 2021

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0032
التاريخ: 2022/02/21
السادة الموقرين: شركة أصول وبخيت

الموضوع: تقرير تقييم 14 عقار في مدن مختلفة في المملكة العربية السعودية.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

إشارة إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/12/30، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقارات موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد السعودي وأساليب التقييم المتبعة.

مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري
عصام محمد الحسيني

مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

13	1.1	الملخص التنفيذي
13	1.2	المقدمة:
15	1.3	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):
15	1.4	الفترات الزمنية للتقرير
15	1.5	الغرض من التقييم
17	2.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
17	2.2	مرافق البنية التحتية
18	2.3	موقع العقار
19	2.4	طريق الوصول للعقار
20	2.5	معلومات صك الملكية
20	2.6	رخصة البناء والمباني
22	2.7	صور العقار
25	3.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
25	3.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
26	3.3	تحليل نقاط القوة والضعف
26	3.1	تحليل المخاطر
28	4.1	فرضيات خاصة للتقييم
28	4.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
29	4.3	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
30	4.4	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
32	4.5	التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
33	4.1	ملاحظات
33	4.2	قيمة العقار بعدة طرق
34	4.3	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
41	6.7	صور العقار
44	7.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
44	7.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
45	7.3	تحليل نقاط القوة والضعف
45	7.1	تحليل المخاطر
47	8.1	فرضيات خاصة للتقييم
47	8.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
48	8.3	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
49	8.4	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
51	8.5	التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
53	8.1	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
55	8.2	قيمة العقار بعدة طرق
55	8.3	القيمة النهائية للعقار
57	10.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
57	10.2	مرافق البنية التحتية
58	10.3	موقع العقار
59	10.4	طريق الوصول للعقار
60	10.5	معلومات صك الملكية
61	10.6	رخصة البناء والمباني
63	10.7	صور العقار
65	11.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
65	11.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
66	11.3	تحليل نقاط القوة والضعف
66	11.1	تحليل المخاطر
68	12.1	فرضيات خاصة للتقييم
68	12.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
69	12.3	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
70	12.4	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

72	12.5	التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإجراءات الفعلية
73	12.6	القيمة النهائية للعقار
76	14.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
76	14.2	مرافق البنية التحتية
77	14.3	موقع العقار
78	14.4	طريق الوصول للعقار
79	14.5	معلومات صك الملكية
79	14.6	رخصة البناء والمباني
81	14.7	صور العقار
84	15.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
84	15.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
85	15.3	تحليل نقاط القوة والضعف
85	15.1	تحليل المخاطر
87	16.1	فرضيات خاصة للتقييم
87	16.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
88	16.3	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
89	16.4	القيمة النهائية للعقار
91	18.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
91	18.2	مرافق البنية التحتية
92	18.3	موقع العقار
93	18.4	طريق الوصول للعقار
94	18.5	معلومات صك الملكية
94	18.6	رخصة البناء والمباني
96	18.7	صور العقار
98	19.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
98	19.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
99	19.3	تحليل نقاط القوة والضعف
99	19.1	تحليل المخاطر
101	20.1	فرضيات خاصة للتقييم

101	20.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
102	20.3 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
103	20.4 التقييم بطريقة التكلفة والهلاك
105	20.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
107	20.1 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
109	20.2 قيمة العقار بعدة طرق
110	20.3 القيمة النهائية للعقار
112	22.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة
112	22.2 مرافق البنية التحتية
113	22.3 موقع العقار
114	22.4 طريق الوصول للعقار
115	22.5 معلومات صك الملكية
115	22.6 رخصة البناء والمباني
117	22.7 صور العقار
120	23.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
120	23.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020
121	23.3 تحليل نقاط القوة والضعف
121	23.1 تحليل المخاطر
123	24.1 فرضيات خاصة للتقييم
123	24.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
124	24.3 التقييم بطريقة التكلفة والهلاك
126	24.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
128	24.5 قيمة العقار بعدة طرق
128	24.6 القيمة النهائية للعقار
130	26.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة
130	26.2 مرافق البنية التحتية
131	26.3 موقع العقار
132	26.4 طريق الوصول للعقار
133	26.5 معلومات صك الملكية

133	26.6	رخصة البناء والمباني
135	26.7	صور العقار
138	27.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
138	27.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
139	27.3	تحليل نقاط القوة والضعف
139	27.1	تحليل المخاطر
141	28.1	فرضيات خاصة للتقييم
141	28.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
142	28.3	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
144	28.4	القيمة النهائية للعقار
146	30.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
146	30.2	مرافق البنية التحتية
147	30.3	موقع العقار
148	30.4	طريق الوصول للعقار
149	30.5	معلومات صك الملكية
149	30.6	رخصة البناء والمباني
151	30.7	صور العقار
154	31.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
154	31.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
155	31.3	تحليل نقاط القوة والضعف
155	31.1	تحليل المخاطر
157	32.1	فرضيات خاصة للتقييم
157	32.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
158	32.3	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
159	32.4	التقييم بطريقة التكلفة والهلاك
161	32.5	التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
163	32.6	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
165	32.7	قيمة العقار بعدة طرق
166	32.8	القيمة النهائية للعقار

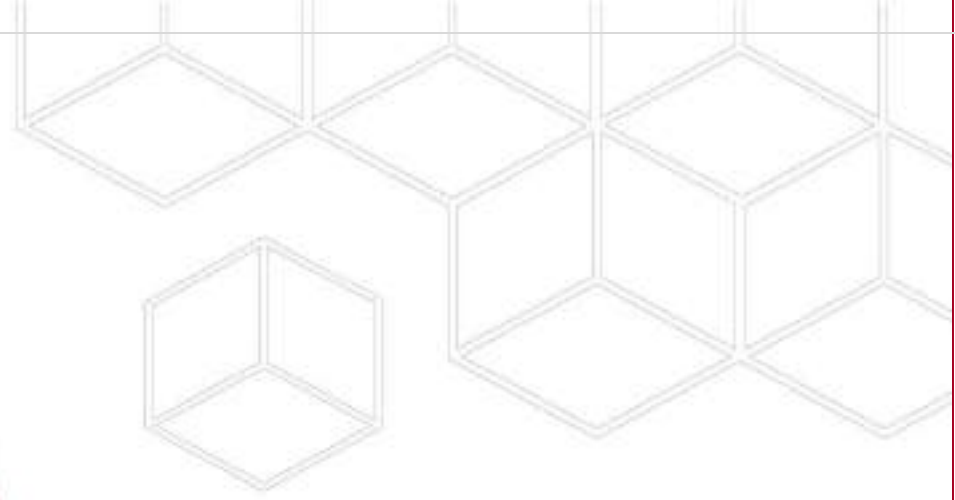
168	34.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة
168	34.2 مرافق البنية التحتية
169	34.3 موقع العقار
170	34.4 طريق الوصول للعقار
171	34.5 معلومات صك الملكية
171	34.6 رخصة البناء والمباني
173	34.7 صور العقار
175	35.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
175	35.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020
176	35.3 تحليل نقاط القوة والضعف
176	35.1 تحليل المخاطر
178	36.1 فرضيات خاصة للتقييم
178	36.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
179	36.3 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
180	36.4 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
182	36.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
183	36.6 قيمة العقار بعدة طرق
184	36.7 القيمة النهائية للعقار
186	38.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة
186	38.2 مرافق البنية التحتية
187	38.3 موقع العقار
188	38.4 طريق الوصول للعقار
189	38.5 معلومات صك الملكية
189	38.6 رخصة البناء والمباني
191	38.7 صور العقار
194	39.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
194	39.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020
195	39.3 تحليل نقاط القوة والضعف
195	39.1 تحليل المخاطر

197	40.1	فرضيات خاصة للتقييم
197	40.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
198	40.3	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
199	40.4	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
201	40.5	التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
203	40.1	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
205	40.2	قيمة العقار بعدة طرق
206	40.3	القيمة النهائية للعقار
208	42.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
208	42.2	مرافق البنية التحتية
209	42.3	موقع العقار
210	42.4	طريق الوصول للعقار
211	42.5	معلومات صك الملكية
211	42.6	رخصة البناء والمباني
213	42.7	صور العقار
215	43.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
215	43.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
216	43.3	تحليل نقاط القوة والضعف
216	43.1	تحليل المخاطر
218	44.1	فرضيات خاصة للتقييم
218	44.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
219	44.3	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
220	44.4	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
222	44.5	التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
224	44.6	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
227	44.7	قيمة العقار بعدة طرق
227	44.8	القيمة النهائية للعقار
229	46.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
229	46.2	مرافق البنية التحتية

230	46.3	موقع العقار
231	46.4	طريق الوصول للعقار
232	46.5	معلومات صك الملكية
232	46.6	رخصة البناء والمباني
234	46.7	صور العقار
236	48.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
236	48.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
237	48.3	تحليل نقاط القوة والضعف
237	48.1	تحليل المخاطر
239	49.1	فرضيات خاصة للتقييم
239	49.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
240	49.3	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
242	49.4	القيمة النهائية للعقار
244	51.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
244	51.2	مرافق البنية التحتية
245	51.3	موقع العقار
246	51.4	طريق الوصول للعقار
247	51.5	معلومات صك الملكية
247	51.6	رخصة البناء والمباني
249	51.7	صور العقار
252	53.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
252	53.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
253	53.3	تحليل نقاط القوة والضعف
253	53.1	تحليل المخاطر
255	54.1	فرضيات خاصة للتقييم
255	54.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
256	54.3	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
257	54.4	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
259	54.5	التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

261	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق	54.6
263	قيمة العقار بعدة طرق	54.7
264	القيمة النهائية للعقار	54.8
266	وصف العقار والمنطقة المحيطة	56.1
266	مرافق البنية التحتية	56.2
267	موقع العقار	56.3
268	طريق الوصول للعقار	56.4
269	معلومات صك الملكية	56.5
269	رخصة البناء والمباني	56.6
271	صور العقار	56.7
273	مؤشرات الاقتصاد السعودي	57.1
273	تخصيص الموازنة لسنة 2020	57.2
274	تحليل نقاط القوة والضعف	57.3
274	تحليل المخاطر	57.1
276	فرضيات خاصة للتقييم	58.1
276	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير	58.2
277	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	58.3
278	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	58.4
280	التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية	58.5
282	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق	58.1
284	قيمة العقار بعدة طرق	58.2
284	القيمة النهائية للعقار	58.3
285	ملاحظات	58.4
287	حالة المقيّم	59.1
287	مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح	59.2

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من السادة/ شركة أصول وبخيت الاستثمارية بتاريخ 2021/12/30 م لتنفيذ خدمة تقييم 14 عقار.

1.2 المقدمة:

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة أصول وبخيت الاستثمارية.

22-0032

صندوق ريت

أسلوب السوق، أسلوب التكلفة والإحلال، أسلوب الدخل

2021/12/31 م

2022/01/05 م

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

أساليب التقييم المتبعة:

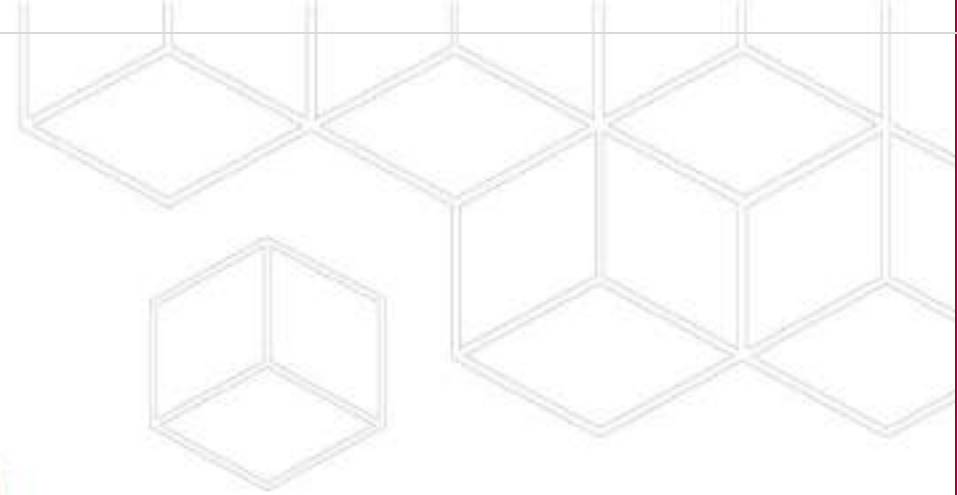
تاريخ التقييم:

تاريخ المعاينة:

اسم العقار	المدينة	مساحة الأرض	مسطحات البناء	القيمة الإجمالية
جينكس المعذر	الرياض	10,709.16	22,789.96	ر.س 151,200,000
برج المحمدية	الرياض	2,109	15,602.92	ر.س 108,680,000
مدارس النخبة التربوية	عنيزة	6,694	10,522.17	ر.س 37,640,000
منفعة الضباب	الرياض	781.94	3,080.48	ر.س 2,725,000
جينكس الربيع	الرياض	3,900	8,589.53	ر.س 40,660,000
معارض التخصصي	الرياض	4,248	6,610.61	ر.س 66,540,000
منفعة القدس	الرياض	895.5	1,257.84	ر.س 985,775
مستودعات الحابر	الرياض	13,544.45	11,980	ر.س 19,720,000
مدارس السلام	الرياض	10,000	18,349.1	ر.س 55,380,000
برج الصحافة 1	الرياض	2,520	11,359.8	ر.س 46,730,000
برج الصحافة 2	الرياض	2,380	10,899.67	ر.س 57,550,000
منفعة وادي لبن	الرياض	895.5	1,645.02	ر.س 2,992,000
مستودعات السلي	الرياض	54,075	46,158	ر.س 47,090,000
أجنحة تولان الفندقية	الخبر	1,750	6,526.51	ر.س 29,810,000

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.3 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):

إن 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 تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

1.4 الفترات الزمنية للتقرير

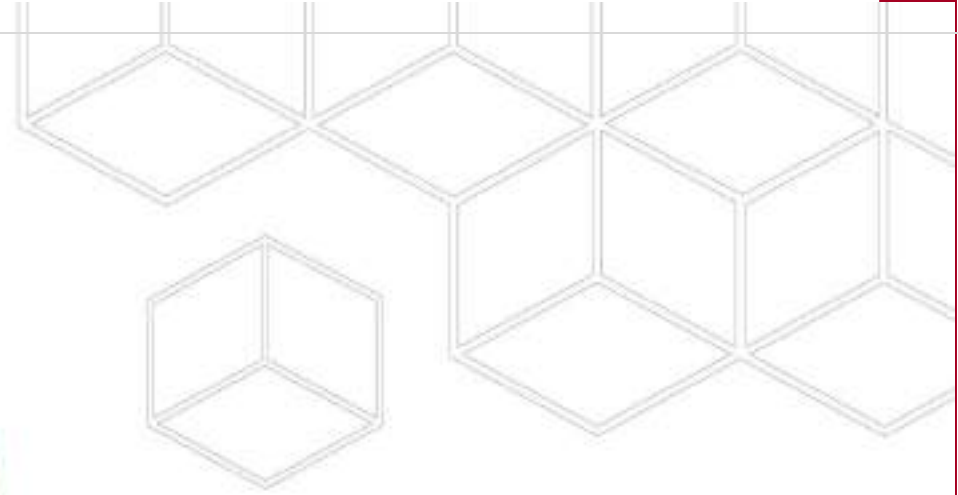
تاريخ موافقة العميل	تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.	2021/12/30 م
تاريخ المعاينة	هو التاريخ المحدد لمعاينة الأصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	2022/01/05 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.	2022/02/21 م

1.5 الغرض من التقييم

طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض **صندوق ريت**. لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال **أسلوب السوق، أسلوب التكلفة والإحلال، أسلوب الدخل**

تفاصيل العقار

جينكس المعذر



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار متعدد الاستخدامات مؤلف من معارض ومكاتب ووحدات سكنية فندقية ويقع في حي المعذر، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة ارض المبنى 10,709.16 م² وإجمالي مساحات البناء 22,789.96 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من 3 جهات مع إطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي (طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول). العقار محاط بعدة عقارات تجارية وسكنية ومتعددة الاستخدامات حيث إن كل خدمات البنى التحتية كالمياه والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة في العقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى متعدد الاستخدامات في حي المعذر، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع 14 متر
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع 30 متر
يحد العقار من جهة الشرق: الجزء الشرقي من القطعة 30
يحد العقار من جهة الغرب: شارع 60 متر

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول

المنطقة المحيطة بالعقار

إن استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في أغلبها على الاستخدامات التجارية والسكنية ومتعددة الاستخدامات

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية سكنية إدارية	نوع البناء (إن وجد)	مبنى متعدد الاستخدامات
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الإنشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
إطلالة على شارع رئيسي	طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
إطلالة على شارع فرعي	شارع النعمان بن ثابت	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

2.2 مرافق البنية التحتية

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

2.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

- | | |
|---|---|
| 1- نادي الضباط بقوات الأمن الخاصة (0.6 كلم) | 4- مركز سلطان للأعمال (0.4 كلم) |
| 2- مسجد الجميع (0.2 كلم) | 5- المركز القومي لداء السكري (0.9 كلم) |
| 3- بنك ساب (0.6 كلم) | 6- مدرسة حي المعذر الابتدائية (0.6 كلم) |

2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة أدناه



2.5 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 المعذر الكثروني 310112050696 1438/11/22 192,636,980.71 ر.س 1438/11/22 كتابة العدل الأولى بالرياض	مساحة الأرض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	10,709.16 م2 30 غير متوفر 1343 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية حرة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	شارع عرض 14 شارع عرض 30	الحد الشرقي الحد الغربي	الجزء الشرقي من القطعة 30 شارع عرض 60

ملاحظات

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية التي 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.

2.6 رخصة البناء والمباني

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من مسطحات البناء المعتمدة من البلدية. 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 وسنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا 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

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

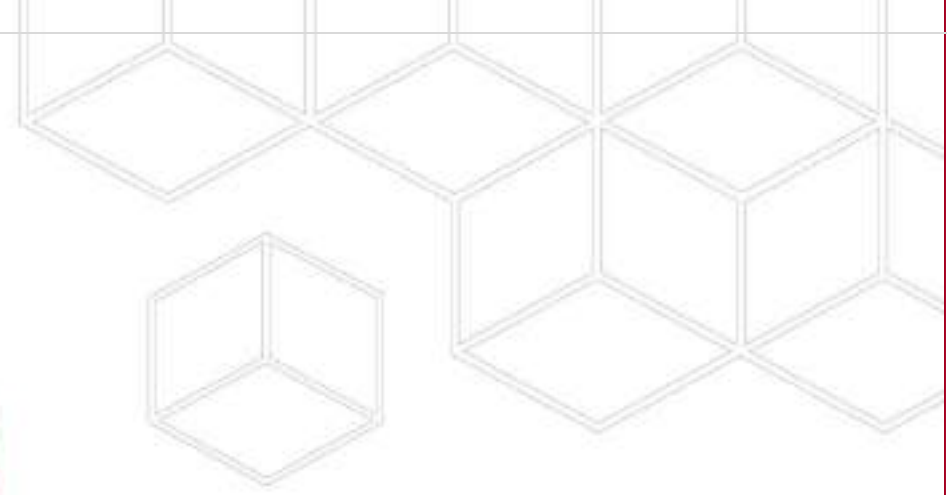
العقار موضوع التقييم			
تعديل مخططات سكني, تجاري, إداري 20078/1433 1433/11/29 1436/11/29		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	مواقف	0	6,231.5
ارضي سكني	سكني	40	3,184.13
ارضي تجاري	تجاري	11	3,157
دور اول	مكاتب	11	1,978.02
اول سكني	سكني	58	4,787.22
غرفة كهرباء	غرفة كهرباء	0	82.59
ملحق	سكني	34	3,369.5
اسوار	اسوار	1	235 م ط
مجموع مسطحات البناء			22,789.96

2.7 صور العقار





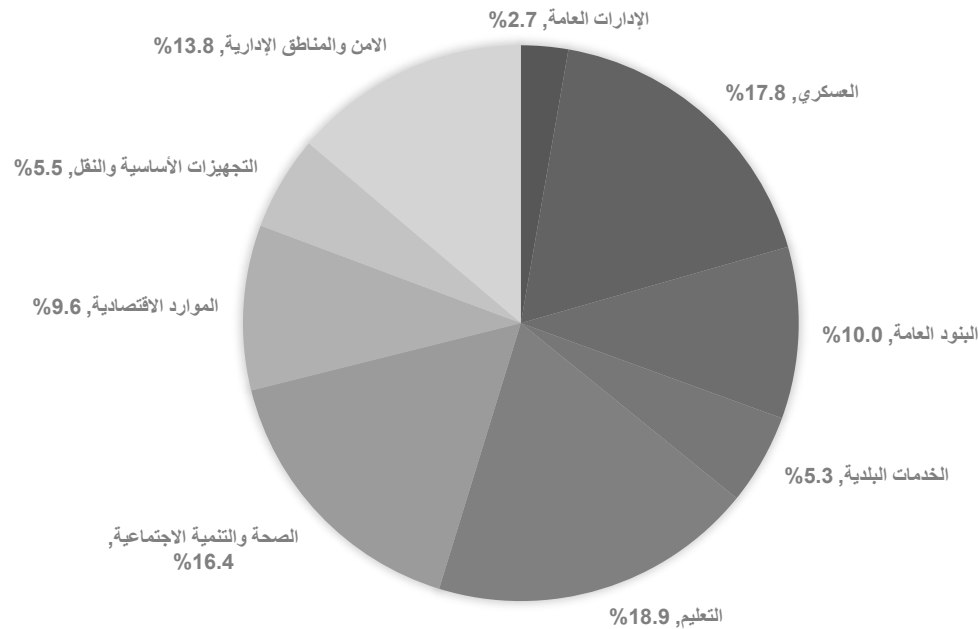
مؤشرات السوق



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)
التنفقات 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 3 جهات مع اطلالة مباشرة على الطريق العام (طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول) - سهولة الوصول الى العقار	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد.	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

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.

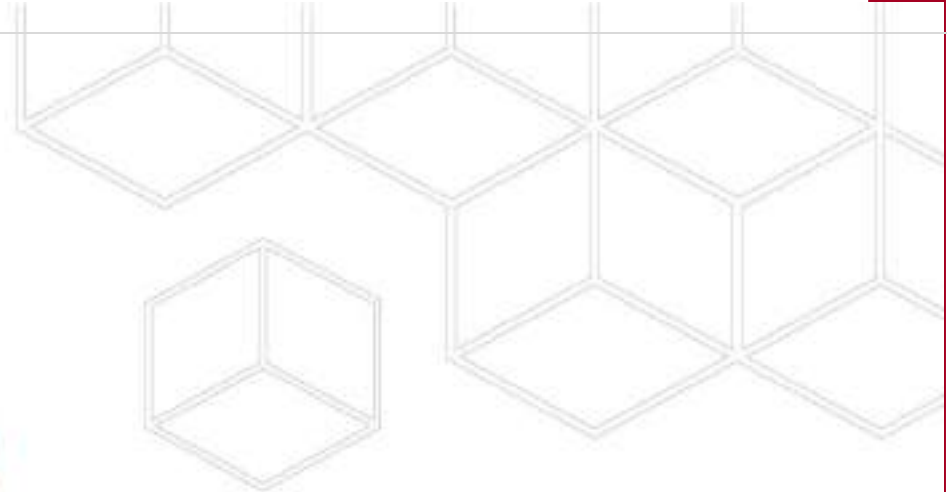
3.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد ادنى (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	6	21	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 27 نقطة
خطر متوسط

تقييم العقار



4.1 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية مطلقة حسب الصك المستلم من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة حتى تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

4.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل 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	طريقة 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 وعدد الشوارع المحيطة والاطلالة ومنسوب الأرض ونوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الأخرى.

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 إليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة الرسملة

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

4.3 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			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معرض المعذر	معرض المعذر	المعذر	نوع العرض
SAR 7,897,000	SAR 8,940,000	-----	الحى
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	قيمة البيع
1,490.00	1,490.00	10,709.16	مصدر المعلومة
SAR 5,300	SAR 6,000	-----	المساحة
3	3	3	رس / م2
			عدد الشوارع

المتغيرات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
-5.00%	-5.00%	10,709.16	المساحة
0.00%	0.00%	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	0.00%	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	0.00%	60	عرض الشارع
0.00%	0.00%	3	عدد الشوارع
0.00%	0.00%	منتظم	شكل الأرض
0.00%	0.00%	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	0.00%	لا	قابلية التفاوض
0.00%	0.00%	-----	عوامل أخرى
-5.00%	-5.00%		اجمالي نسب التعديلات
-SAR 265.0	-SAR 300.0		اجمالي قيمة التعديلات
SAR 5,035.0	SAR 5,700.0		السعر بعد التعديلات
		SAR 5,368	رس / م2
		SAR 5,400	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
10,709	10,709	10,709	10,709	10,709	مساحة الأرض
SAR 5,940.0	SAR 5,670.0	SAR 5,400.0	SAR 5,130.0	SAR 4,860.0	رس / م2
SAR 63,612,410	SAR 60,720,937	SAR 57,829,464	SAR 54,937,991	SAR 52,046,518	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 57,829,464

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

4.4 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 وبفرض 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 1,100	SAR 1,200	SAR 1,000	الهيكل الانشائي - أعمال خرسانية
SAR 700	SAR 800	SAR 600	أعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	أعمال التشطيبات
SAR 80	SAR 100	SAR 60	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
10,709.16	SAR 5,400	SAR 57,829,464
مكونات المبنى		
الاجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
6,231.50	م ²	
16,558.46	م ²	
	22,789.96	
الأدوار السفلية		
الأدوار العلوية		
اجمالي مسطحات البناء		

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
16,558.46	SAR 1,100	SAR 18,214,306	100%	SAR 18,214,306	الهيكل الانشائي - أعمال خرسانية
16,558.46	SAR 700	SAR 11,590,922	100%	SAR 11,590,922	أعمال الالكتروميكانيك
16,558.46	SAR 1,200	SAR 19,870,152	100%	SAR 19,870,152	أعمال التشطيبات
16,558.46	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
10,709.16	SAR 80	SAR 856,733	100%	SAR 856,733	تحسينات الموقع
		SAR 50,532,113	100.00%	SAR 50,532,113	الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
6,231.50	SAR 1,650	SAR 10,281,975	100%	SAR 10,281,975
6,231.50	SAR 600	SAR 3,738,900	100%	SAR 3,738,900
6,231.50	SAR 700	SAR 4,362,050	100%	SAR 4,362,050
		SAR 18,382,925	100.00%	SAR 18,382,925
التكاليف الغير مباشرة				
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة	
تكاليف التصميم	SAR 68,915,038	0.10%	SAR 68,915	
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 68,915,038	0.50%	SAR 344,575	
تكاليف الإدارة	SAR 68,915,038	1.00%	SAR 689,150	
تكاليف أخرى	SAR 68,915,038	5.00%	SAR 3,445,752	
تكاليف أخرى	SAR 68,915,038	5.00%	SAR 3,445,752	
تكاليف أخرى	SAR 68,915,038	0.00%	SAR 0	
		11.60%	SAR 7,994,144.38	
تكاليف المباشرة	SAR 68,915,038	22,789.96	اجمالي مسطحات البناء	
التكاليف الغير مباشرة	SAR 7,994,144.38	ر.س / م ² 3,375		
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 76,909,182.18	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,375 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 76,909,182	صافي نسبة الاهلاك	20%
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 61,527,346
العمر الاقتصادي	35	نسبة الإنجاز	100.00%
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة ربحية المالك	20.0%
العمر الفعلي	7	ربحية المالك	20%
اجمالي نسبة الاهلاك	20%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 12,744,950
نسب التحسين والاضفاء	0.00%		
صافي نسبة الاهلاك	20.00%		SAR 73,832,815

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 73,832,815 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 73,832,815	SAR 57,829,464	SAR 131,662,279	SAR 131,660,000

4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد زدنا العميل بإجمالي الإيرادات للعقار وهي 10,000,000 ر.س للسكني و4,228,000 ر.س للتجاري واجمالي التكاليف التشغيلية 2,884,385 ر.س.

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 9%. 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	9.00%
المتوسط	8.00%

البند	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-0.25%	العمر الفعلي للعقار 6 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدمة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة متوسطة في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفير الخدمات متوسط
الإجمالي	-0.50%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	-0.50%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	8.00%	
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					
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات	الكمية
سكني	0	0	SAR 0	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
تجاري	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 10,000,000
				SAR 0	SAR 4,228,000
				اجمالي الإيرادات	SAR 14,228,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
سكني					
تجاري					
					SAR 2,884,385
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
سكني					
تجاري					
					SAR 11,343,615
				الإجمالي	SAR 11,343,615
					SAR 14,228,000
					SAR 11,343,615
					SAR 11,343,614.62
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 11,343,614.62	7.50%	151,248,194.93 SAR	151,200,000.00 SAR		

4.1 ملاحظات

العقار عبارة عن مشروع تجاري ووحدات سكنية مفروشة. بالنسبة للوحدات السكنية والإيرادات الفعلية التي زدنا بها العميل فإن متوسط الأيراد اليومي للوحدة 205 ر.س والذي يقع في نطاق الإيجارات السوقية لوحدات مشابهة. والإيجارات الفعلية التي زدنا بها العميل تأخذ بعين الاعتبار نسب الشواغر للوحدات في المشروع.

4.2 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل	العقار	151,200,000 ر.س	مائة وواحد وخمسون مليوناً ومائتي ألف ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	131,660,000 ر.س	مائة وواحد وثلاثون مليوناً وستمائة وستون ألف ريال سعودي

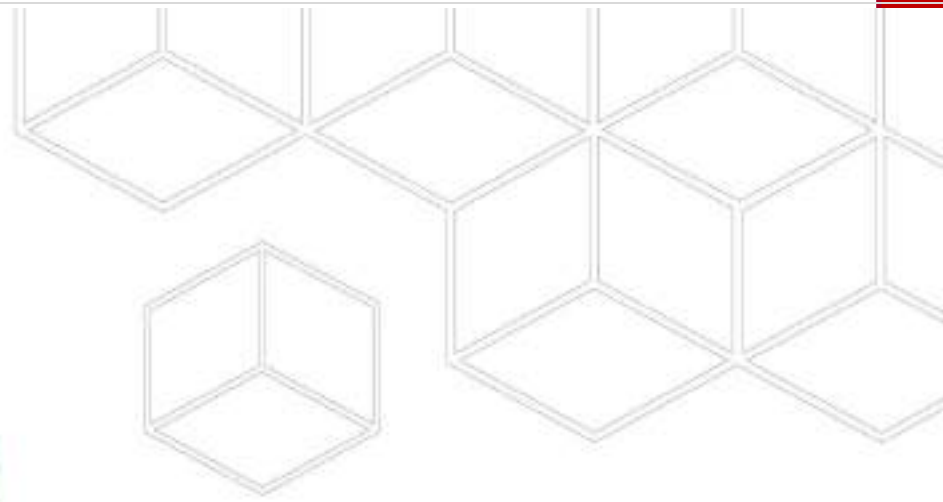
4.3 القيمة النهائية للعقار

استناداً إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقاراً مدرّجاً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة رسمة الدخل تعتبر أفضل من طريقة التكلفة وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي:

قيمة العقار: **151,200,000 ر.س**
مائة وواحد وخمسون مليون ومائتي ألف ريال سعودي

تفاصيل العقار

برج المحمدية



6.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار تجاري مؤلف من معارض ومكاتب ويقع في حي المعذر، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فان مساحة ارض المبنى 2,109 م² واجمالي مسطحات البناء 15,602.92 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي (طريق الملك فهد). العقار محاط بعدة عقارات سكنية ومتعددة الاستخدامات حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة في العقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى متعدد الاستخدامات في حي المعذر، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع 10 متر
يحد العقار من جهة الجنوب: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الشرق: شارع 80 متر
يحد العقار من جهة الغرب: شارع 14 متر

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 والإدارية والسكنية ومتعددة الاستخدامات

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	مبنى تجاري
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الاتشانية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك فهد	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع ابن ابي العطا	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبينة		

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 وموصولة للعقار الموضوع التقييم.		

6.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 4- حديقة العليا (0.5 كلم) | 1- مدرسة قافلة العلم العلمية (0.25 كلم) |
| 5- المركز بنان الطبي (1 كلم) | 2- مسجد السلطان (0.5 كلم) |
| 6- مكتبة الملك فهد الوطنية (0.45 كلم) | 3- سفارة الأرجنتين (0.75 كلم) |

6.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



6.5 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 المعذر الكثروني 3140020002732 28/12/1440 45,000,000 ر.س 28/12/1440 كتابة العدل بوسط الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2,109 م2 غير متوفر غير متوفر 1343 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية حرة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	شارع عرض 10 ملكية خاصة	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع عرض 80 شارع عرض 14

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

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

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

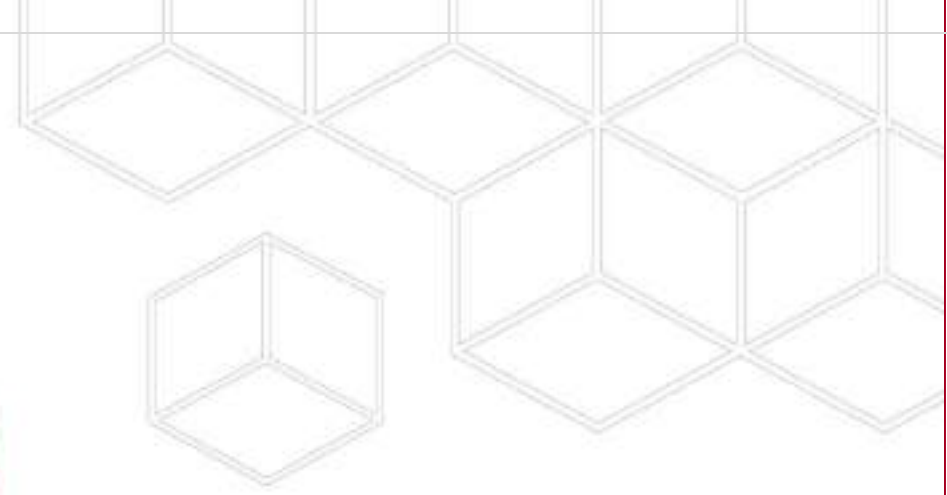
العقار موضوع التقييم			
نقل ملكية مبنى تجاري 1771/1423 1426/06/03 1429/06/03		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
1,230	0	تجاري	ميزانين
1,463	4	تجاري	ارضي
2,100	0	مواقف	قبو ثاني
2,100	0	مواقف	قبو اول
1,992	8	مكاتب	اول
940.56	4	مكاتب	ثاني
940.56	4	مكاتب	ثالث
20	0	غرفة كهرباء	غرفة كهرباء
940.56	4	مكاتب	رابع
940.56	4	مكاتب	خامس
940.56	4	مكاتب	سادس
960.56	4	مكاتب	سابع
940.56	4	مكاتب	ثامن
94	0	خدمات	ملاحق
15,602.92		مجموع مسطحات البناء	

6.7 صور العقار





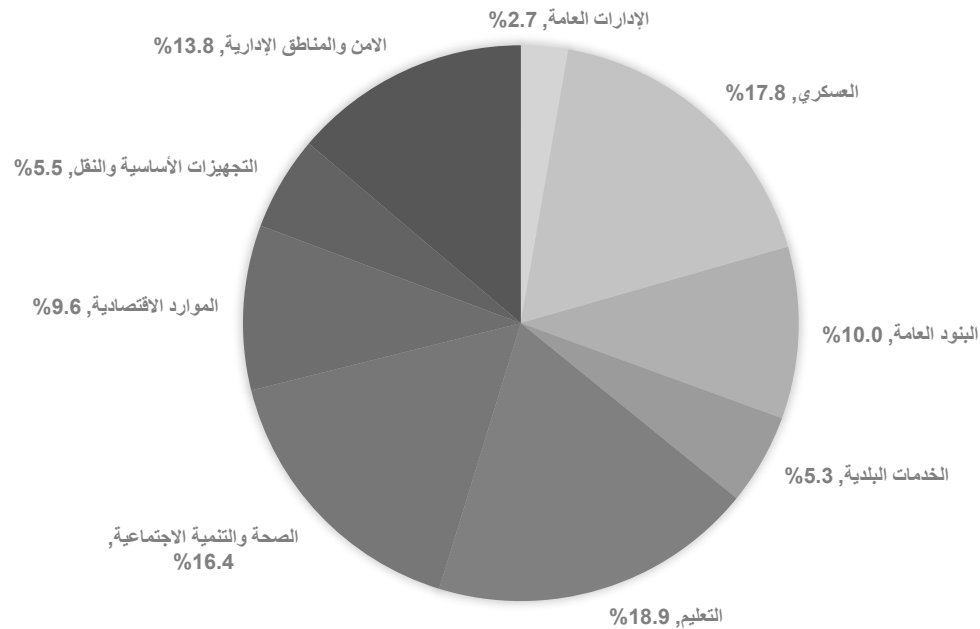
مؤشرات السوق



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	(E) 3.23
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	%2.75	%3	%2.25	(E) %0.7
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 مليار (E)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	%6	%5.6	%8.22	(E) %6.6
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
- العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على الطريق العام (طريق الملك فهد) - سهولة الوصول الى العقار بسبب اطلالته على طريق حيوي	- منطقة ذات اكتظاظ مروري
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد.	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

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.

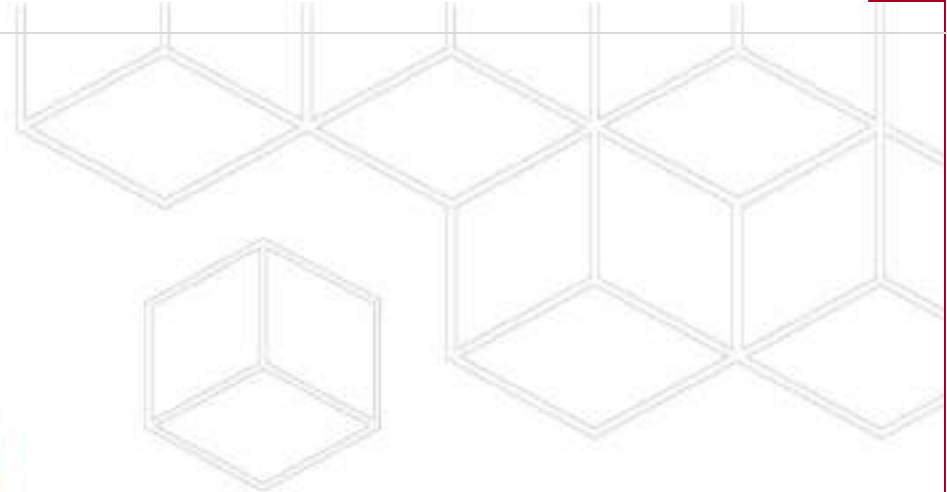
7.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد ادنى (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



8.1 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية مطلقة حسب الصك المستلم 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 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	طريقة 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 المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعا

8.3 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		
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معرض	-----	نوع العرض
المعذر	المعذر	الحى
SAR 42,000,000	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	الصك	مصدر المعلومة
3,000.00	2,109.00	المساحة
SAR 14,000	-----	ر.س / م2
3	3	عدد الشوارع

المتغيرات		
العينة الأولى		
0.00%	3,000.00	2,109.00
0.00%	متوسط	متوسط
0.00%	متوسط	متوسط
0.00%	80	80
0.00%	3	3
0.00%	منتظم	منتظم
0.00%	نعم	نعم
0.00%	لا	-----
-10.00%	نعم	-----
-10.00%		
-SAR 1,400.0		
SAR 12,600.0		
		اجمالي نسبة التعديلات
		اجمالي قيمة التعديلات
		السعر بعد التعديلات
		ر.س / م2
		قيمة تقريبية
	SAR 12,600	
	SAR 12,600	

تحليل حساسية					مساحة الأرض ر.س / م2 قيمة العقار	قيمة العقار SAR 26,573,400
10%	5%	0%	-5%	-10%		
2,109	2,109	2,109	2,109	2,109		
SAR 13,860.0	SAR 13,230.0	SAR 12,600.0	SAR 11,970.0	SAR 11,340.0		
SAR 29,230,740	SAR 27,902,070	SAR 26,573,400	SAR 25,244,730	SAR 23,916,060		
		قيمة العقار				

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 13,000 الى 12,000 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.

8.4 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 وبفرض 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 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 700	SAR 500	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م2	اجمالي القيمة
2,109.00	SAR 12,600	SAR 26,573,400
مكونات المبنى		
الوحدات	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
الأدوار السفلية	2م	4,200.00
الأدوار العلوية	2م	11,402.92
اجمالي مسطحات البناء	15,602.92	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
11,402.92	SAR 1,200	SAR 13,683,504	100%	SAR 13,683,504	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
11,402.92	SAR 600	SAR 6,841,752	100%	SAR 6,841,752	اعمال الالكتروميكانيك
11,402.92	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
11,402.92	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
2,109.00	SAR 100	SAR 210,900	100%	SAR 210,900	تحسينات الموقع
		SAR 30,998,784	100.00%	SAR 30,998,784	الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
4,200.00	SAR 1,800	SAR 7,560,000	100%	SAR 7,560,000
4,200.00	SAR 400	SAR 1,680,000	100%	SAR 1,680,000
4,200.00	SAR 500	SAR 2,100,000	100%	SAR 2,100,000
		SAR 11,340,000	100.00%	SAR 11,340,000
التكاليف الغير مباشرة				
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة	
تكاليف التصميم	SAR 42,338,784	0.10%	SAR 42,338,784	
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 42,338,784	0.50%	SAR 42,338,784	
تكاليف الإدارة	SAR 42,338,784	1.00%	SAR 42,338,784	
تكاليف أخرى	SAR 42,338,784	5.00%	SAR 42,338,784	
تكاليف أخرى	SAR 42,338,784	5.00%	SAR 42,338,784	
تكاليف أخرى	SAR 42,338,784	0.00%	SAR 42,338,784	
		11.60%	SAR 4,911,298.94	
تكاليف المباشرة	SAR 42,338,784	15,602.92	اجمالي مسطحات البناء	
التكاليف الغير مباشرة	SAR 4,911,298.94	ر.س / م ² 3,028		
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 47,250,082.94	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,028 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 47,250,083	صافي نسبة الاهلاك	40.00%
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 28,350,050
العمر الاقتصادي	35	نسبة الإنجاز	100.00%
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة ربحية المالك	20.0%
العمر الفعلي	14	ربحية المالك	40.00%
اجمالي نسبة الاهلاك	40.00%	ربحية المالك	0.00%
نسب التحسين والاضفاء	40.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 34,020,060
صافي نسبة الاهلاك			

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 34,020,060 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 34,020,060	SAR 26,573,400	SAR 60,593,460	SAR 60,590,000

8.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد زدنا العميل بإجمالي الإيرادات للعقار وهي 8,430,225.58 ر.س واجمالي تكاليف التشغيل 7,174.23 ر.س.

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%. 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	8.00%
المتوسط	7.75%

البند	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.25%	العمر الفعلي للعقار 13 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدمة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة متوسطة في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفير 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	8%	
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					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى متعدد الاستعمالات	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 8,430,225
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 8,430,225		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مبنى متعدد الاستعمالات	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 7,174
-----	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 8,430,225	SAR 7,174	SAR 8,423,050		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي			SAR 8,423,050		
			SAR 8,430,225		
			-SAR 7,174		
			SAR 8,423,050.35		
صافي الدخل التشغيلي					
اجمالي الإيرادات للمشروع					
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة					
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 8,423,050.35	7.75%	108,684,520.65 SAR	108,680,000.00 SAR		

8.1 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق

بناء على البحث السوقي الذي أجراه فريق عملنا، لم نتحكم من الحصول على عينات مشابهة للعقار موضوع التقييم. لذلك قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقاريين محليين ووجدنا أن إيجار المعارض التجارية يقع بين 1,100 و 1,500 ر.س/م² وإيجار الوحدات المكتبية يقع بين 800 إلى 900 ر.س/م². وسنبني تحليلنا على متوسط السعر 1,300 ر.س/م² للمعارض التجارية ومتوسط السعر 850 ر.س/م² للوحدات المكتبية.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 15% إلى 20% 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	5% إلى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% إلى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف نثرية أخرى	2% إلى 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 8% 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 7.5% 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		
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		
المتوسط		
البند	الحالة	التأثير مواسفات العقار على العقار
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%
الحالة العامة للعقار	-----	0.25%
الموقع العام للعقار	-----	0.00%
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.00%
فريق إدارة المشروع	-----	0.00%
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%
الإجمالي		
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		
7.75%		

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					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	1,250	0	SAR 1,300	SAR 0	SAR 1,625,000
مكاتب	8,478	0	SAR 850	SAR 0	SAR 7,206,300
اجمالي الإيرادات			SAR 8,831,300		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
معارض	2.50%	3.00%	2.50%	10.00%	18.00%
مكاتب	2.50%	3.00%	2.50%	10.00%	18.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 1,625,000	18.00%	SAR 1,332,500		
مكاتب	SAR 7,206,300	18.00%	SAR 5,909,166		
الإجمالي			SAR 7,241,666		
			SAR 8,831,300		
			-SAR 1,589,634		
			SAR 7,241,666.00		
اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسمة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 7,241,666.00	7.75%	93,440,851.61 SAR	93,400,000.00 SAR		

8.2 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- الفعلية	العقار	108,680,000 ر.س	مائة وثمانية ملايين وستمائة وثمانون ألف ريال سعودي
طريقة الدخل- السوقية	العقار	93,400,000 ر.س	ثلاثة وتسعون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	60,590,000 ر.س	ستون مليوناً وخمسمائة وتسعون ألف ريال سعودي

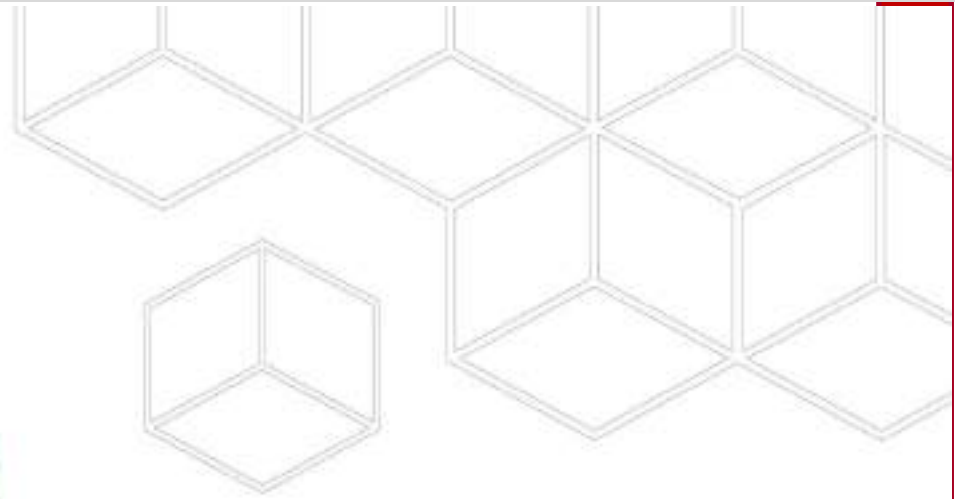
8.3 القيمة النهائية للعقار

استناداً إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقاراً مدراً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة رسملة الدخل الفعلية تعتبر أفضل من طريقة رسملة الدخل السوقية وطريقة التكلفة وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل الفعلي بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي:

قيمة العقار: **108,680,000 ر.س**
مائة وثمانية ملايين وستمائة وثمانون ألف ريال سعودي

تفاصيل العقار

مدارس النخبة التربوية



10.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو مجمع مدارس يقع في حي الفهد، مدينة عنيزة. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسله من قبل العميل، فان مساحة ارض المبنى 6,694 م² واجمالي مسطحات البناء 10,522.17 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من جهتين مع اطلالة مباشرة على شارعين داخليين. العقار محاط بعدة عقارات سكنية ومتعددة الاستخدامات حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة في العقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مدرسة في حي الفهد، مدينة عنيزة.
يحد العقار من جهة الشمال: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع 20 متر
يحد العقار من جهة الشرق: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الغرب: شارع 20 متر

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع قريب من طريق الشيخ محمد بن عثيمين

المنطقة المحيطة بالعقار

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

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	سكني	نوع البناء (ان وجد)	مؤسسة تعليمية
عدد الشوارع المحيطة	2	حالة المبنى الاتشانية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	لا اطلالة مباشرة على شارع رئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع غير مسمى	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

10.2 مرافق البنية التحتية

الماء
الكهرباء
الاتصالات
الصرف الصحي

متوفر ومتصل في المحيط

متوفر ومتصل بالعقار

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

10.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الفهد بمدينة عنيزة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



المعالم المحيطة

- 4- المدرسة التاسعة والعشرون الابتدائية (0.7 كلم)
- 5- عنيزة بوليفارد (0.5 كلم)
- 6- برستيخ للاحتفالات (0.75 كلم)

- 1- البنك السعودي للاستثمار (0.15 كلم)
- 2- شركة الفهد (0.1 كلم)
- 3- سوبرماركت الدانوب (0.3 كلم)

10.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



10.5 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 معامله صادرة عن	عنيزة الفهد الكثروني 517803000632 1441/06/29 3,288,836.78 ر. س 1441/06/29 كتابة العدل بشمال الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	925 م2 1036 غير متوفر 1/245 ق/1 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية مطلقة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	جزء من القطعة # 1034 شارع عرض 20م	الحد الشرقي الحد الغربي	قطعة # 1035 شارع عرض 20م
المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معامله صادرة عن	عنيزة الفهد الكثروني 810111057334 1441/06/29 482,084 ر. س 1441/06/29 كتابة العدل الأولى بالرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	1,373 م2 1034 غير متوفر 1/245 ق/1 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية مطلقة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	قطعة # 1033 قطعة # 1035 & 1036	الحد الشرقي الحد الغربي	جزء من القطعة # 1031 شارع عرض 20م
المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معامله صادرة عن	عنيزة الفهد الكثروني 317816000400 1441/06/29 2,844,399.38 ر. س 1441/06/29 كتابة العدل بشمال الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	800 م2 800 غير متوفر 1/245 ق/1 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية مطلقة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	جزء من القطعة # 1034 شارع عرض 20م	الحد الشرقي الحد الغربي	جزء من القطعة # 1031 قطعة # 1036

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	عنيزة الفهد الكثروني 317816000399 1441/06/29 6,392,787.6 ر.س 1441/06/29 كتابة العدل بشمال الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	1,798 م2 1029 غير متوفر 1/245 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية مطلقة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	قطعة # 1028 شارع عرض 20م	الحد الشرقي الحد الغربي	ملكية خاصة قطعة # 1031
المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	عنيزة الفهد الكثروني 417821000829 1441/06/29 6,392,787.6 ر.س 1441/06/29 كتابة العدل بشمال الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	1,798 م2 1031 غير متوفر 1/245 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية مطلقة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	قطعة # 1030 شارع عرض 20	الحد الشرقي الحد الغربي	قطعة # 1029 قطعة # 1034 & 1035

ملاحظات

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية التي يفترض أنها صحيحة وموثقة وليس 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.

10.6 رخصة البناء والمباني

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من مسطحات البناء المعتمدة من البلدية. 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 الانشاء	✓	✓
رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير

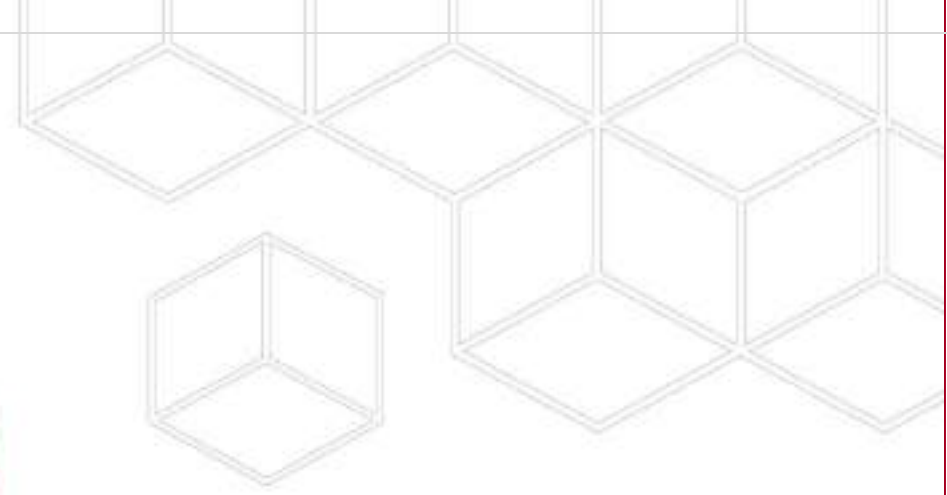
قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم			
جديد	نوع رخصة البناء		
مؤسسة تعليمية	نوع العقار		
150958	رقم رخصة البناء		
1433/09/24	تاريخ رخصة البناء		
1436/09/24	انتهاء صلاحية الرخصة		
المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
735.18	0	-	قبو
3,320.49	0	-	أرضي
3,233.25	0	-	أول
3,233.25	0	-	ثاني
10,522.17			مجموع مسطحات البناء

10.7 صور العقار



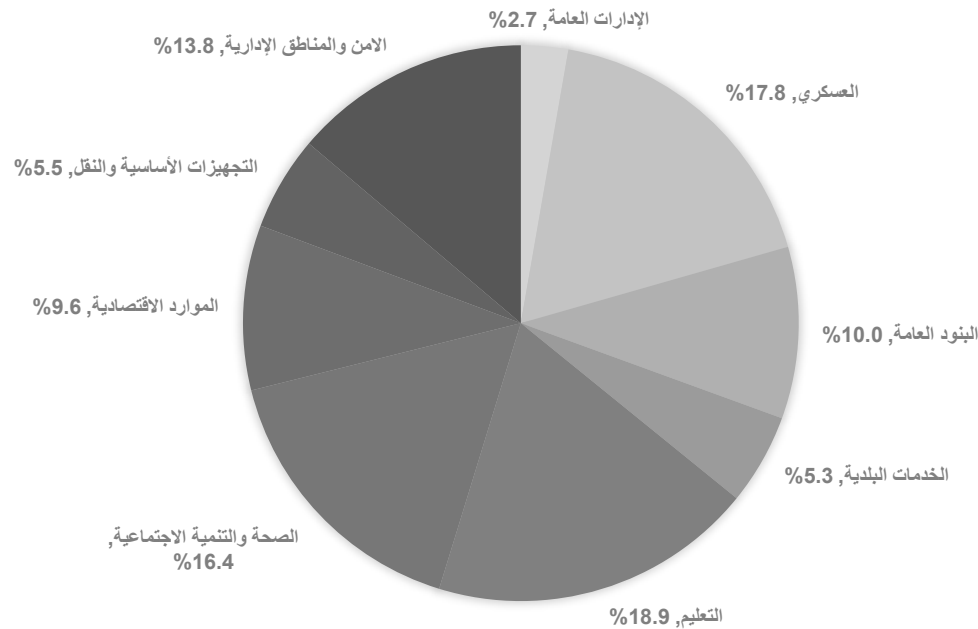
مؤشرات السوق



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
- العقار مفتوح من جهتين مع اطلالة مباشرة على شارعين داخليين وبالقرب من طريق الشيخ محمد بن عثيمين.	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- يقع العقار بمحيط مبان سكنية	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

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.

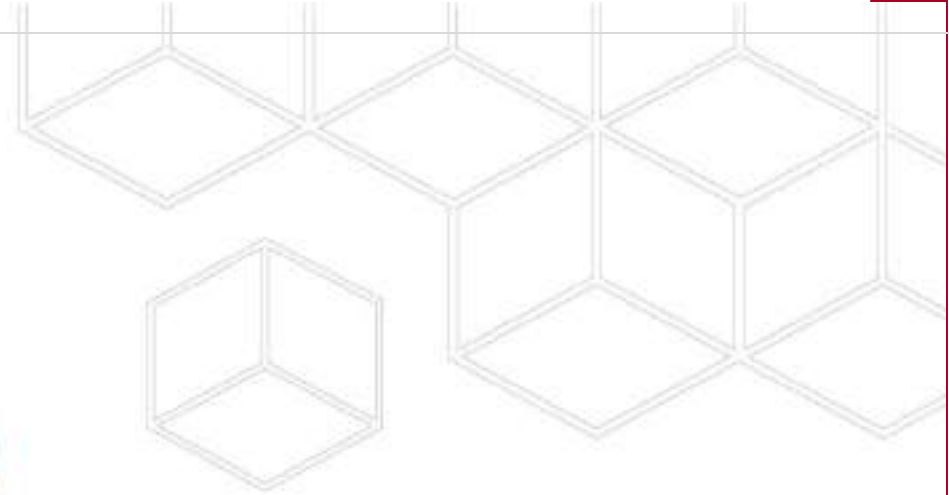
11.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد ادنى (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	6	21	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 27 نقطة
خطر متوسط

تقييم العقار



12.1 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية مطلقة 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 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	طريقة 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

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 550 الى 650 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 600 ر.س / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

رقم الصك	المساحة	الجهات المفتوحة	ر.س / م ²	متغيرات الجهات	ر.س / م ² بعد التعديل	القيمة الاجمالية
417821000829	1798	1	615	0%	615	SAR 1,105,770
517803000632	925	2	615	5%	645.75	SAR 597,319
810111057334	1373	1	615	0%	615	SAR 844,395
317816000400	800	1	615	0%	615	SAR 492,000
317816000399	1798	1	615	0%	615	SAR 1,105,770
الاجمالي	6,694					SAR 4,145,254

12.4 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

الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية	من (ر.س / م ²)	الى (ر.س / م ²)	متوسط التكلفة
اعمال الالكتروميكانيك	SAR 800	SAR 1,000	SAR 900
اعمال التشطيبات	SAR 550	SAR 650	SAR 600
تحسينات الموقع	SAR 600	SAR 800	SAR 700
ربحية المالك	SAR 60	SAR 100	SAR 80
	18%	22%	20%

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

الأرض		
مساحة الأرض	اجمالي القيمة	
6,694.00	SAR 4,145,254	
مكونات المبنى		
الأدوار السفلية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م2	735.18
الأدوار العلوية	م2	9,786.99
	10,522.17	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
9,786.99	SAR 900	SAR 8,808,291	100%	SAR 8,808,291	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
9,786.99	SAR 600	SAR 5,872,194	100%	SAR 5,872,194	اعمال الالكتروميكانيك
9,786.99	SAR 700	SAR 6,850,893	100%	SAR 6,850,893	اعمال التشطيبات
9,786.99	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
6,694.00	SAR 80	SAR 535,520	100%	SAR 535,520	تحسينات الموقع
		SAR 22,066,898	100.00%	SAR 22,066,898	الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
735.18	SAR 1,350	SAR 992,493	100%	SAR 992,493	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
735.18	SAR 500	SAR 367,590	100%	SAR 367,590	اعمال الالكتروميكانيك
735.18	SAR 500	SAR 367,590	100%	SAR 367,590	اعمال التشطيبات
		SAR 1,727,673	100.00%	SAR 1,727,673	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة	
SAR 23,795	0.10%	SAR 23,794,571		SAR 23,795	تكاليف أولية للمشروع
SAR 118,973	0.50%	SAR 23,794,571		SAR 118,973	تكاليف التصميم
SAR 237,946	1.00%	SAR 23,794,571		SAR 237,946	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 713,837	3.00%	SAR 23,794,571		SAR 713,837	تكاليف الإدارة
SAR 713,837	3.00%	SAR 23,794,571		SAR 713,837	تكاليف أخرى
SAR 0	0.00%	SAR 23,794,571		SAR 0	أخرى
SAR 1,808,387.40	7.60%			SAR 1,808,387.40	اجمالي التكلفة
	10,522.17	اجمالي مسطحات البناء		SAR 23,794,571	التكاليف المباشرة
	SAR 2,433	ر.س / م ²		SAR 1,808,387.40	التكاليف الغير مباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 25,602,958.40	اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,375 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
20.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 25,602,958	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 20,482,367	التكلفة بعد الاهلاك		
100.00%	نسبة الإنجاز	35	العمر الاقتصادي
20.0%	نسبة ربحية المالك	2.86%	الاهلاك السنوي
		7	العمر الفعلي
		20.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 4,096,473	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 24,578,840	اجمالي قيمة التطوير	20.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان إجمالي قيمة المبنى السوقية هي 24,578,840 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	إجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 24,578,840	SAR 4,145,254	SAR 28,724,094	SAR 28,720,000

12.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد زدنا العميل بأن إجمالي الإيرادات للعقار هي 2,635,000 ر.س.

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 9%. 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%	9.00%	8.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 7 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدمة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	-0.25%	جودة متوسطة في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الإجمالي	-0.50%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
إجمالي المستويات على معدل الرسملة	-0.50%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	8%	
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					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مجمع مدارس		العقار موضوع التقييم مؤجر على مستأجر واحد			SAR 2,635,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة			اجمالي الإيرادات SAR 2,635,000		
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مجمع مدارس	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		
مدرسة	SAR 2,635,000	0.00%	SAR 2,635,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
اجمالي الإيرادات للمشروع SAR 2,635,000			الإجمالي SAR 2,635,000		
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة SAR 0			SAR 2,635,000.00		
صافي الدخل التشغيلي SAR 2,635,000.00					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 2,635,000.00	7.00%	37,642,857.14 SAR	37,640,000.00 SAR		

12.1 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- الفعلية	العقار	37,640,000 ر.س	سبعة وثلاثون مليون وستمائة وأربعون ألف ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	28,720,000 ر.س	ثمانية وعشرون مليوناً وسبعمائة وعشرون ألف ريال سعودي

12.2 القيمة النهائية للعقار

استناداً إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقاراً مدرجاً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة رسملة الدخل تعتبر أفضل من طريقة التكلفة وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل وطريقة رسملة الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي:

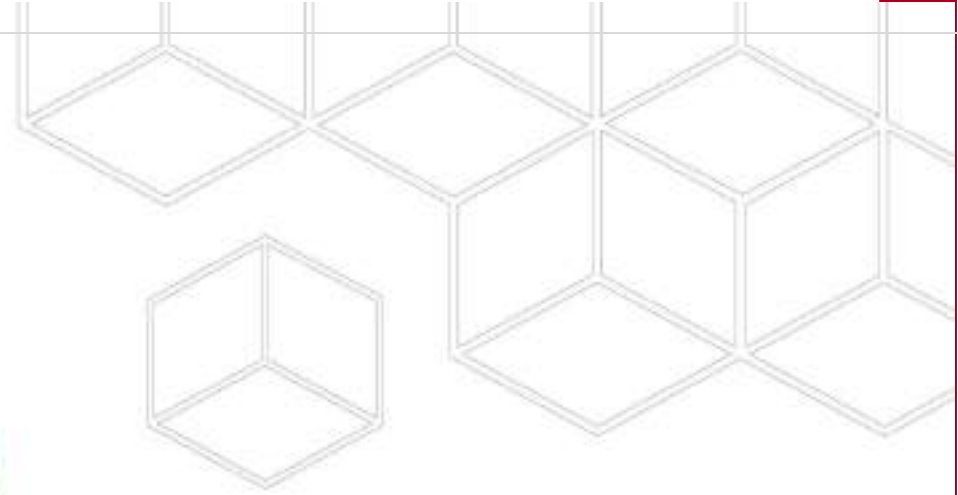
قيمة العقار:

37,640,000 ر.س

سبعة وثلاثون مليوناً وستمائة وأربعون ألف ريال سعودي

تفاصيل العقار

منفعة الضباب



14.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار متعدد الاستخدام يقع في حي المربع، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسله من قبل العميل، فان مساحة ارض المبنى 781.94 م² واجمالي مسطحات البناء 3,080.48 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من جهتين مع اطلالة مباشرة على طريق الأمير عبد العزيز ابن مسعود ابن علوي. العقار محاط بعدة عقارات سكنية ومتعددة الاستخدامات حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة في العقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى متعدد الاستخدامات في حي المربع، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع 30 متر
يحد العقار من جهة الجنوب: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الشرق: شارع 30 متر
يحد العقار من جهة الغرب: ملكية خاصة

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الأمير عبد العزيز بن مساعد بن جلوي

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في اغلبها على الاستخدامات التجارية والإدارية والسكنية ومتعددة الاستخدامات

الارض		وضع المبنى	
استعمال الأرض	سكني- تجاري	نوع البناء (ان وجد)	مبنى متعدد الاستخدامات
عدد الشوارع المحيطة	2	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الأمير عبد العزيز بن مساعد بن جلوي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع الإمام عبد الله بن فيصل بن تركي	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

14.2 مرافق البنية التحتية

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

14.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

- | | |
|---|---|
| 1- رياض أفينيو (0.7 كلم) | 5- الهيئة العامة للإحصاءات (0.35 كلم) |
| 2- بنك الراجحي (0.45 كلم) | 6- الادارة العامة للشؤون الزراعية (0.4 كلم) |
| 3- فندق حياة الرياض (0.1 كلم) | 7- وزارة التجارة والاستثمار (0.8 كلم) |
| 4- مدرسة جواهر الرياض العالمية (0.65 كلم) | 8- البنك العربي الوطني (0.25 كلم) |

14.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



14.5 معلومات صك الملكية

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

المدينة الحي	الرياض المربع	مساحة الأرض رقم العقار	2م 781.94
نوع الصك	-	رقم البلك	-
رقم الصك	512/1	رقم المخطط	1392
تاريخ الصك	1393/05/01	المالك	-
قيمة الصك	-	نوع الملكية	-
تاريخ اخر معاملة	-	القيود على العقار	-
صادرة عن	-		
الحد الشمالي	شارع عرض 30 ملكية خاصة	الحد الشرقي	شارع عرض 30 ملكية خاصة
الحد الجنوبي		الحد الغربي	

ملاحظات

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية التي 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.

14.6 رخصة البناء والمباني

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من مسطحات البناء المعتمدة من البلدية. 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	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:

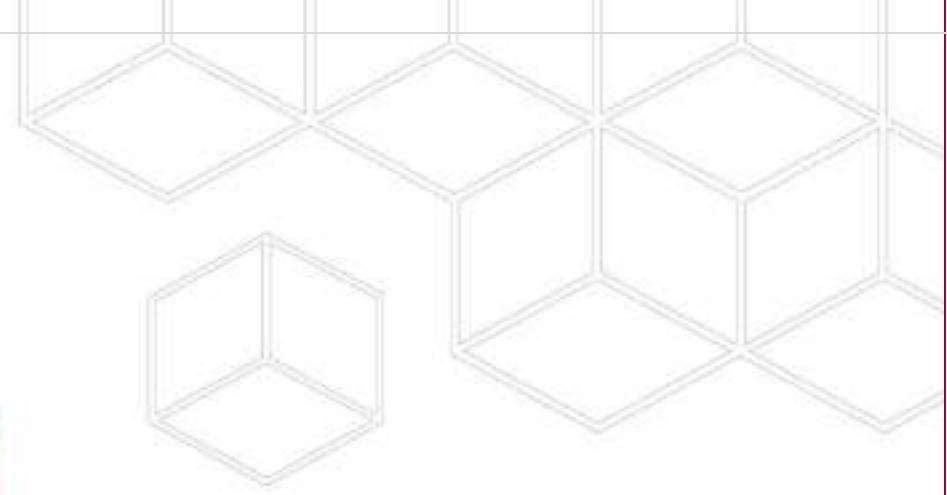
العقار موضوع التقييم			
تعديل مخططات مكاتب		نوع رخصة البناء	
مكاتب		نوع العقار	
13056/1432		رقم رخصة البناء	
1432/07/11		تاريخ رخصة البناء	
1435/07/11		انتهاء صلاحية الرخصة	
المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
781.94	0	مواقف	قبو
318.7	4	تجاري	ارضي
326.64	3	مكاتب	اول
326.64	3	مكاتب	ثاني
326.64	3	مكاتب	ثالث
20	0	غرفة كهرباء	غرفة كهرباء
326.64	3	مكاتب	رابع
326.64	3	مكاتب	خامس
326.64	3	مكاتب	سادس
54.40	1	اسوار	اسوار
3,080.48		مجموع مسطحات البناء	

14.7 صور العقار





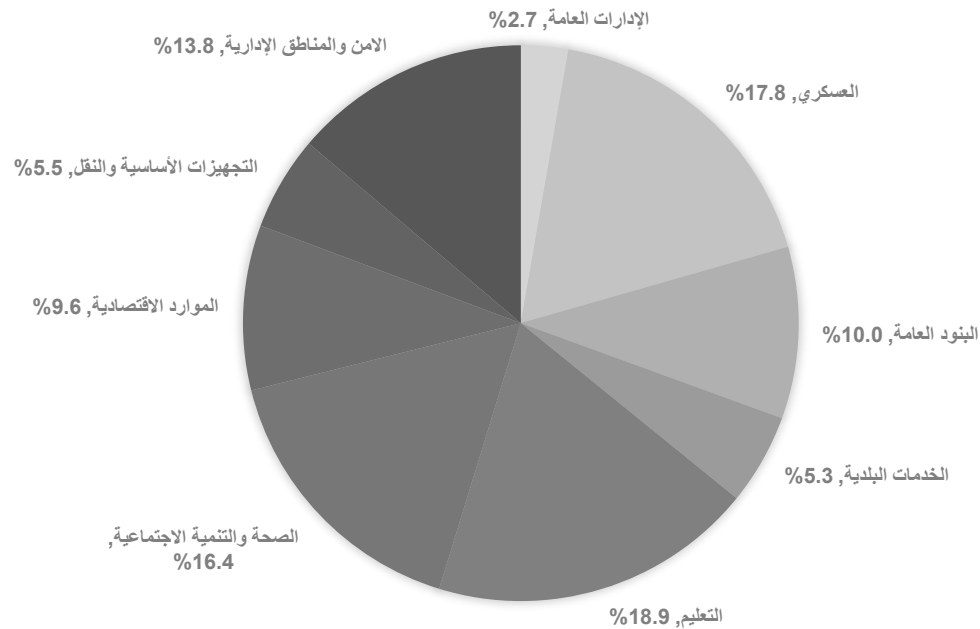
مؤشرات السوق



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 بسبب وجوده على تقاطع طريق الأمير عبد العزيز بن مساعد بن جلوي وشارع الإمام عبد الله بن فيصل بن تركي	- حركة مرور كثيفة في المنطقة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على العقار بسبب موقعه وسهولة الوصول اليه	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

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.

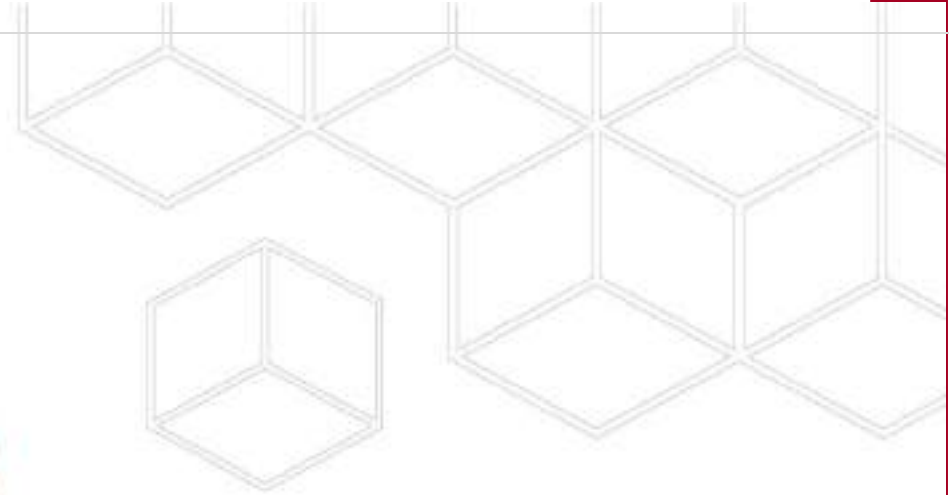
15.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا(1) 1-10	خطر حد ادنى(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



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

التدفقات النقدية المخصصة

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

16.3 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

بناء على البحث السوقي الذي اجراه فريق عملنا، لم نتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة للوحدات موضوع التقييم. لذا قمنا بعدة مقارنات مع خبراء عقاريين محليين ووجدنا ان متوسط الأسعار للوحدات التجارية يقع بين 750 و 850 ر.س/ 2م 500 الى 550 ر.س/ 2م للوحدات المكتبية. سنعتمد على المتوسط 750 ر.س/ 2م للوحدات التجارية و500 ر.س/ 2م 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	4% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	4% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	2% الى 4%
مصاريف نثرية اخرى	1% 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 9% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كالتالي:

Cash Flow	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
معدل النمو	3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%
الإيرادات المتوقعة											
تجاري	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202
ايجار	800	800	800	824	824	824	849	849	849	874	874
اجمالي الدخل	161,872	161,872	161,872	166,728	166,728	166,728	171,730	171,730	171,730	176,882	176,882
مكاتب	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208
ايجار	525	525	525	541	541	541	557	557	557	574	574
اجمالي الإيجارات	634,221	634,221	634,221	653,248	653,248	653,248	672,845	672,845	672,845	693,030	693,030
اجمالي الإيرادات	796,093	796,093	796,093	819,976	819,976	819,976	844,575	844,575	844,575	869,912	869,912
نسبة الشواغر											
تجاري	5%	8,094	8,094	8,336	8,336	8,336	8,587	8,587	8,587	8,844	8,844
مكاتب	5%	31,711	31,711	32,662	32,662	32,662	33,642	33,642	33,642	34,652	34,652
اجمالي	39,805	39,805	39,805	40,999	40,999	40,999	42,229	42,229	42,229	43,496	43,496

المصاريف												
74,378	74,378	72,211	72,211	72,211	70,108	70,108	70,108	68,066	68,066	68,066	9%	صيانة وإدارة وتشغيل
350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	200,000	ر.س	إيجار
424,378	424,378	422,211	422,211	422,211	420,108	420,108	420,108	418,066	418,066	268,066		اجمالي المصاريف
402,039	402,039	380,135	380,135	380,135	358,869	358,869	358,869	338,222	338,222	488,222		صافي الدخل التشغيلي
0											0%	معدل التخارج
0.39	0.42	0.47	0.51	0.56	0.62	0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	10.00%	معدل الخصم
155,004	170,504	177,336	195,069	214,576	222,829	245,112	269,624	279,523	307,475	488,222		القيمة الحالية
2,725,274												صافي القيمة الحالية
تحليل حساسية												
12.0%		11.0%		10.00%		9.00%		8.00%				
2,539,469		2,629,248		2,725,274		2,828,100		2,938,336				
												معدل الخصم
												القيمة السوقية

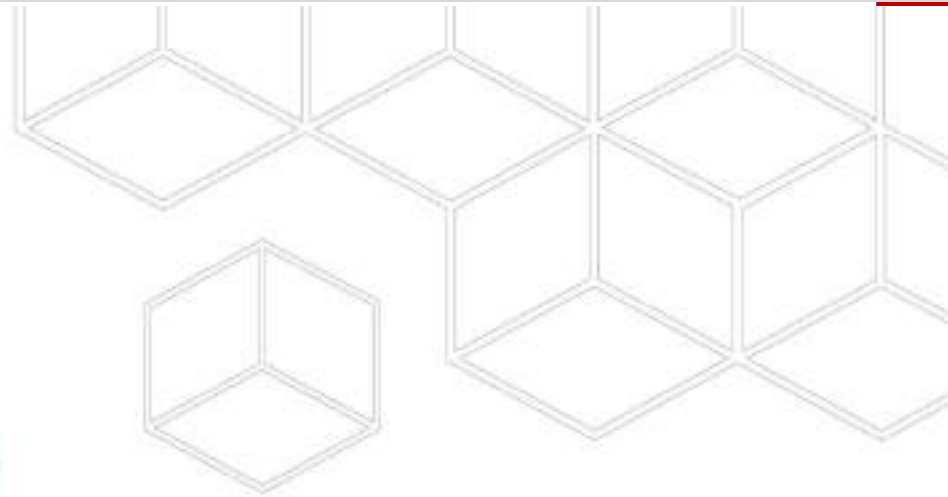
16.4 القيمة النهائية للعقار

استناداً إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقاراً مدراً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل من طريقة التكلفة وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل وطريقة التدفقات النقدية المخصومة بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي:

قيمة العقار: **2,725,000 ر.س**
مليونان وسبع مائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي

تفاصيل العقار

جينكس الربيع



18.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار متعدد الاستخدامات مؤلف من معارض ووحدات فندقية ويقع في حي الربيع، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة أرض المبنى 3,900 م² وإجمالي مسطحات البناء 8,589.53 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي (طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز). العقار محاط بعدة عقارات تجارية وسكنية ومتعددة الاستخدامات حيث إن كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة في العقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى متعدد الاستخدامات في حي الربيع، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع 15 متر
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع 80 متر
يحد العقار من جهة الشرق: شارع 15 متر
يحد العقار من جهة الغرب: ملكية خاصة

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز

المنطقة المحيطة بالعقار

إن استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في أغلبها على الاستخدامات السكنية ومتعددة الاستخدامات

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (إن وجد)	مبنى متعدد الاستخدامات
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع القياس	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

18.2 مرافق البنية التحتية

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

الماء
الكهرباء
الاتصالات
الصرف الصحي

18.3 موقع العقار

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



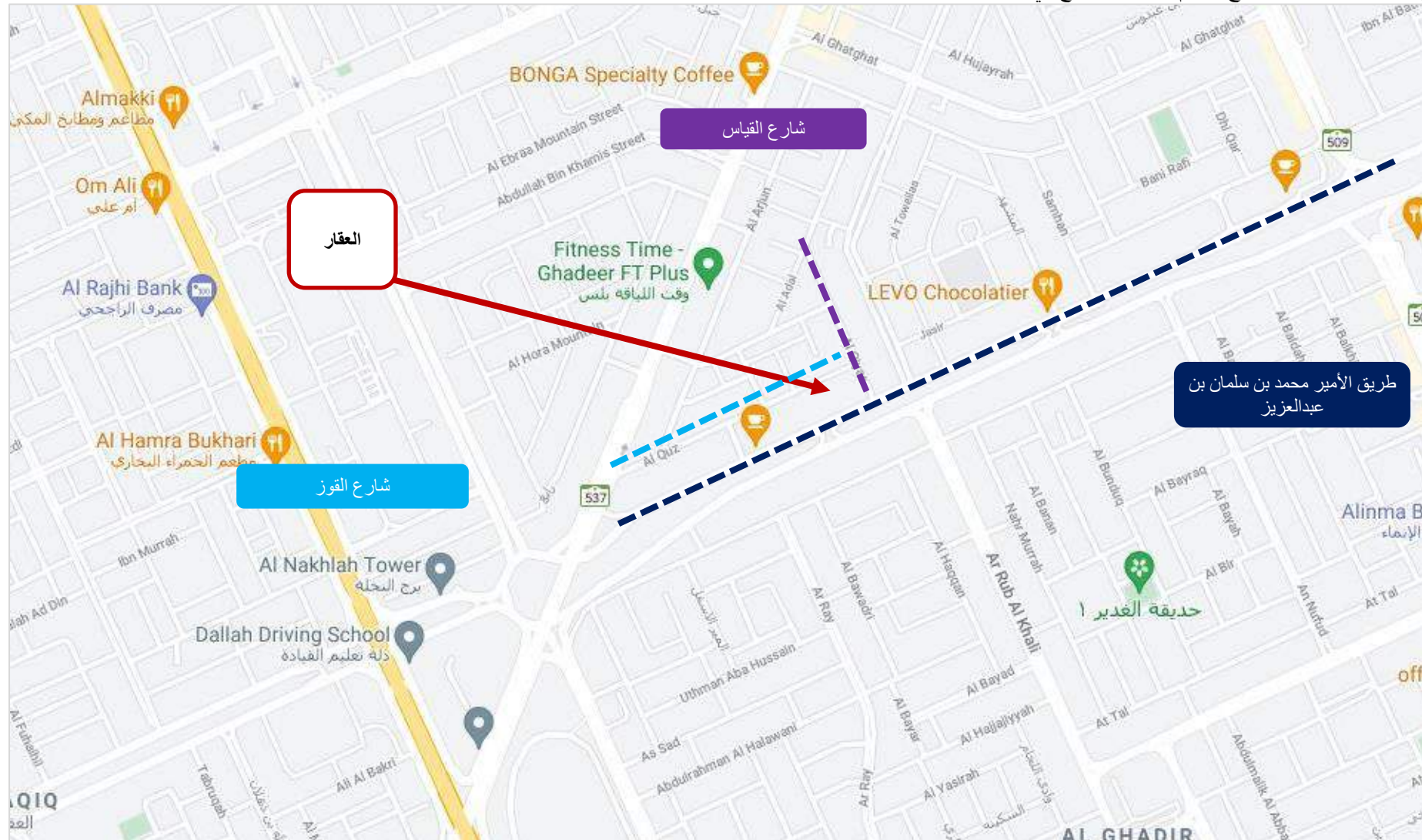
المعالم المحيطة

- 5- مسجد والدة أحمد البلوي (0.4 كلم)
- 6- حديقة حي الربيع (0.6 كلم)
- 7- البنك الأهلي (1.15 كلم)
- 8- حديقة الغدير (1.15 كلم)

- 1- المحكمة العمالية (1.2 كلم)
- 2- الهيئة العامة للنقل (1.6 كلم)
- 3- برج النخلة (0.8 كلم)
- 4- إدارة التحريات والبحث الجنائي (0.2 كلم)

18.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



18.5 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 الربيع الالكتروني 914009010891 1442/06/29 22,000,000 ر.س 1442/06/29 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	3,900 م2 553, 554, 555, 556 47 2413 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية مطلقة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	شارع عرض 15 شارع عرض 80	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع عرض 15 قطعة رقم 557 و 558

ملاحظات

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية التي 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.

18.6 رخصة البناء والمباني

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

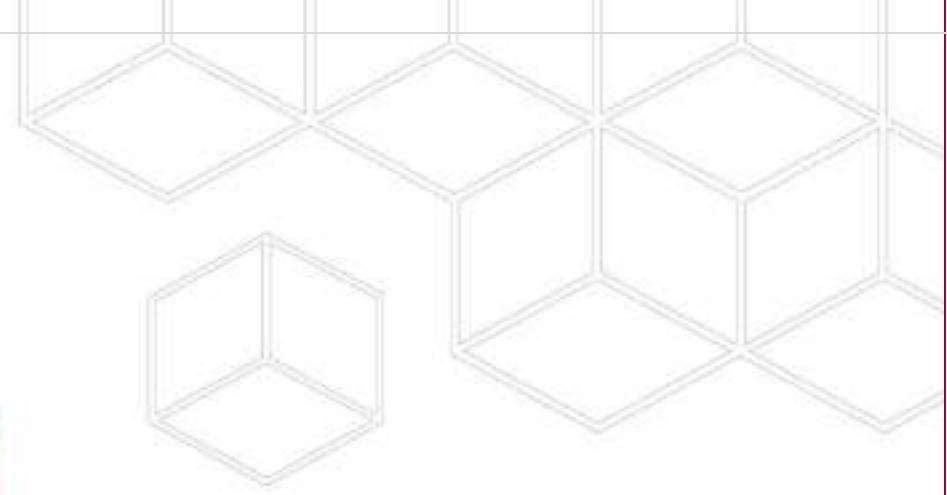
قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم			
إصدار معارض ووحدات فندقية 5496/1435 1435/04/05 1438/04/05		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
3,014.83	0	مواقف	قبو
1,004.11	9	فندقي	ارضي
1,091.84	7	معارض	ارضي تجاري
2,319.3	52	فندقي	دور اول
1,159.45	20	فندقي	ملحق
128.49	1	اسوار	اسوار
8,589.53		مجموع مسطحات البناء	

18.7 صور العقار



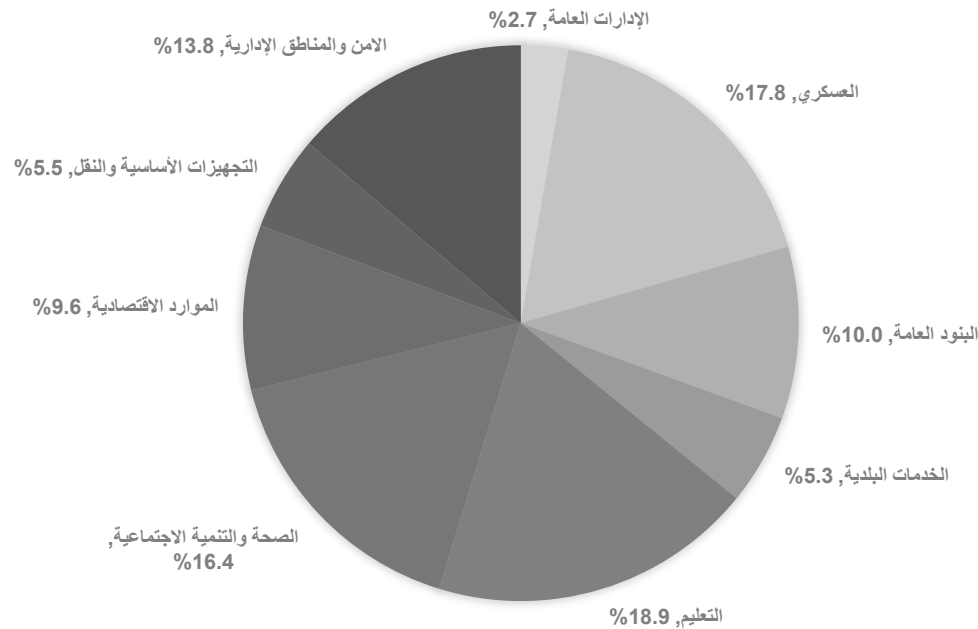
مؤشرات السوق



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

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

19.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على الطريق العام (طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز) - سهولة الوصول الى العقار	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على العقار بسبب الموقع وسهولة الوصول	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

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.

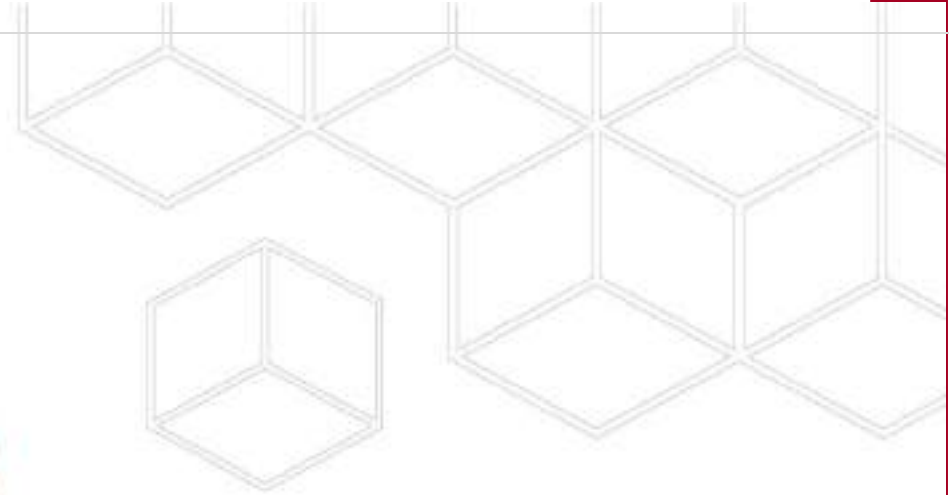
19.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد ادنى (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



20.1 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية مطلقة حسب الصك المستلم 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 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	طريقة المقارنات السوقية	طريقة الدخل	التدفقات النقدية	قيمة الارض المتبقية	الارض المبنى كامل العقار
----- ✓ -----	----- ✓ -----	----- ----- ----- ✓ -----	----- ----- -----	----- ----- -----	

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

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

20.3 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			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معرض الربيع SAR 36,100,000	معرض الربيع SAR 50,000,000	----- الربيع -----	نوع العرض الحى
مسح ميداني 3,800.00	مسح ميداني 5,000.00	الصك 3,900.00	قيمة البيع
SAR 9,500	SAR 10,000	-----	مصدر المعلومة
4	3	3	المساحة
			ر.س / م2
			عدد الشوارع

المتغيرات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
0.00%	0.00%	3,900.00	المساحة
3,800.00	5,000.00	متوسط	جاذبية الموقع
متوسط	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
متوسط	متوسط	80	عرض الشارع
60	80	3	عدد الشوارع
-5.00%	0.00%	3	شكل الأرض
4	3	منتظم	القرب من الشارع الرئيسي
منتظم	منتظم	نعم	قابلية التفاوض
نعم	نعم	-----	عوامل أخرى
لا	نعم	-----	
0.00%	-10.00%	-----	
0.00%	0.00%	-----	
-----	-----	-----	
-5.00%	-10.00%	اجمالي نسب التعديلات	
-SAR 475.0	-SAR 1,000.0	اجمالي قيمة التعديلات	
SAR 9,025.0	SAR 9,000.0	السعر بعد التعديلات	
		ر.س / م2	
		قيمة تقريبية	
		SAR 9,013	
		SAR 9,000	

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	مساحة الأرض
SAR 9,900.0	SAR 9,450.0	SAR 9,000.0	SAR 8,550.0	SAR 8,100.0	ر.س / م2
SAR 38,610,000	SAR 36,855,000	SAR 35,100,000	SAR 33,345,000	SAR 31,590,000	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 35,100,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالأستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 8,500 الى 9,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 9,000 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

20.4 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 وبففس 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 900	SAR 1,000	SAR 800	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 700	SAR 500	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 750	SAR 800	SAR 700	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م2	اجمالي القيمة
3,900.00	SAR 9,000	SAR 35,100,000
مكونات المبنى		
الاجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
3,014.83	م2	
5,574.70	م2	
8,589.53		
الأدوار السفلية		
الأدوار العلوية		
اجمالي مسطحات البناء		

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
5,574.70	SAR 900	SAR 5,017,230	100%	SAR 5,017,230	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
5,574.70	SAR 600	SAR 3,344,820	100%	SAR 3,344,820	اعمال الالكتروميكانيك
5,574.70	SAR 750	SAR 4,181,025	100%	SAR 4,181,025	اعمال التشطيبات
5,574.70	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
3,900.00	SAR 100	SAR 390,000	100%	SAR 390,000	تحسينات الموقع
		SAR 12,933,075	100.00%	SAR 12,933,075	الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
3,014.83	SAR 1,350	SAR 4,070,021	100%	SAR 4,070,021	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
3,014.83	SAR 300	SAR 904,449	100%	SAR 904,449	اعمال الالكتروميكانيك
3,014.83	SAR 500	SAR 1,507,415	100%	SAR 1,507,415	اعمال التشطيبات
		SAR 6,481,885	100.00%	SAR 6,481,885	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة			
SAR 19,415	0.10%	SAR 19,414,960			تكاليف أولية للمشروع
SAR 97,075	0.50%	SAR 19,414,960			تكاليف التصميم
SAR 194,150	1.00%	SAR 19,414,960			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 970,748	5.00%	SAR 19,414,960			تكاليف الإدارة
SAR 970,748	5.00%	SAR 19,414,960			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 19,414,960			أخرى
SAR 2,252,135.30	11.60%				اجمالي التكلفة
	8,589.53	اجمالي مسطحات البناء		SAR 19,414,960	التكاليف المباشرة
	SAR 2,523	ر.س / م ²		SAR 2,252,135.30	التكاليف الغير مباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 21,667,094.80	اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,523 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			
14.29%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 21,667,095	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 18,571,796	التكلفة بعد الاهلاك		
		35	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.86%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		5	العمر الفعلي
		14.29%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 3,714,359	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 22,286,155	اجمالي قيمة التطوير	14.29%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 22,286,155 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 22,286,155	SAR 35,100,000	SAR 57,386,155	SAR 57,390,000

20.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد زدنا العمل بأن اجمالي الإيرادات للعقار هي 3,279,766 ر.س واجمالي التكاليف التشغيلية 230,254.14 ر.س.

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% الى 9%. 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	9.00%
المتوسط	8.00%

البند	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 4 سنوات
الموقع العام للعقار	-0.25%	المنطقة مخدومة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة متوسطة في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفير الخدمات متوسط
الإجمالي	-0.50%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	-0.50%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	8.00%	
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 / م2	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تجاري	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 3,279,766
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 3,279,766		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مبنى تجاري	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 230,254
-----	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 تجاري	SAR 3,279,766	SAR 230,254	SAR 3,049,512		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي			SAR 3,049,512		
			SAR 3,279,766		
			-SAR 230,254		
			SAR 3,049,512.86		
صافي الدخل التشغيلي					
اجمالي الإيرادات للمشروع					
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة					
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي					
معدل الرسملة					
قيمة العقار					
القيمة التقريبية للعقار					
SAR 40,660,000.00					
SAR 40,660,158.13					
7.50%					
SAR 3,049,512.86					

20.1 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 التجارية تتراوح من 1000 الى 1200 ر.س / م2. 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
1,200 ر.س / م2	العقار الثاني
1,000 ر.س / م2	العقار الثالث
1,300 ر.س / م2	المتوسط
1,150 ر.س / م2	



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 5% 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 نظرية 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 9% 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 9%. 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
7.0%	9.0%	8.0%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-0.25%	غير عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 4 سنوات
الموقع العام للعقار	-0.25%	المنطقة مخدمة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل ممتاز
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي	-0.50%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	-0.50%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	8%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	7.50%	

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

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تجاري	3,306	0	SAR 1,150	SAR 0	SAR 3,802,372
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات		
			SAR 3,802,372		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشتغال	اجمالي التكاليف
مبنى تجاري	3.00%	3.00%	3.00%	5.00%	14.00%
-----	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 تجاري	SAR 3,802,372	14.00%	SAR 3,270,039		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي		
			SAR 3,270,039		
			SAR 3,802,372		
			-SAR 532,332		
			SAR 3,270,039.49		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 3,270,039.49	7.50%	43,600,526.53 SAR	43,600,000.00 SAR		

20.2 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	57,390,000 ر.س	سبعة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألف ريال سعودي
طريقة الدخل- الفعلية	العقار	40,660,000 ر.س	أربعون مليوناً وستمائة وستون ألف ريال سعودي
طريقة الدخل- السوقية	العقار	43,600,000 ر.س	ثلاثة وأربعون مليوناً وستمائة ألف ريال سعودي

20.3 القيمة النهائية للعقار

استناداً إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقاراً مدراً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة رسملة الدخل السوقية تعتبر أفضل من طريقة رسملة الدخل الفعلية وطريقة التكلفة وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل السوقى بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي:

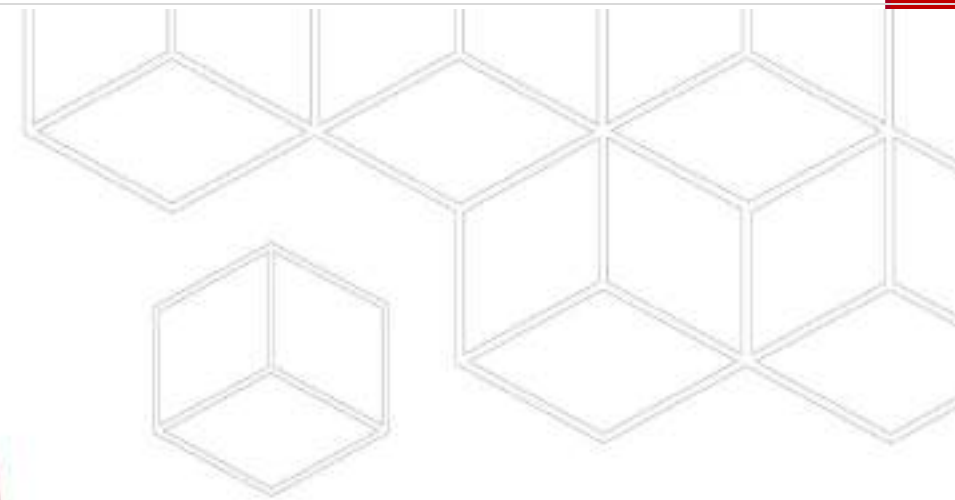
قيمة العقار:

40,660,000 ر.س

أربعون مليوناً وستمائة وستون ألف ريال سعودي

تفاصيل العقار

معارض التخصصي



22.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار تجاري يقع في حي المعذر، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسله من قبل العميل، فان مساحة ارض المبنى 4,248 م² واجمالي مسطحات البناء 6,610.61 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على شارع التخصصي. العقار محاط بعدة عقارات تجارية وسكنية ومتعددة الاستخدامات حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة في العقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري في حي المعذر، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع 20 متر
يحد العقار من جهة الجنوب: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الشرق: شارع 14 متر
يحد العقار من جهة الغرب: شارع 40 متر

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على شارع التخصصي

المنطقة المحيطة بالعقار

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

الارض		وضع المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	مبنى تجاري
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	التخصصي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع غير مسمى	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

22.2 مرافق البنية التحتية

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

الماء
الكهرباء
الاتصالات
الصرف الصحي

22.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

- | | |
|---|----------------------------------|
| 5- مدرسة قافلة العلم العلمية (0.67 كلم) | 1- جراند بلازا التخصصي (0.1 كلم) |
| 6- لا فالي مول (0.55 كلم) | 2- البنك الاهلي (0.2 كلم) |
| 7- حديقة العليا (0.5 كلم) | 3- سفارة الارجننتين (0.3 كلم) |
| 8- بلازا الأول (0.5 كلم) | 4- مسجد السلطان (0.5 كلم) |

22.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



22.5 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 المعذر نسخة رقمية 314009010892 1442/06/29 25,500,000 ر. س 1442/06/29 وزارة العدل	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	4,248 م ² 1107 الى 1112 191 1343 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية مطلقة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	شارع عرض 20 قطعة # 1113, 1114	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع عرض 15 شارع عرض 40

ملاحظات

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية التي 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.

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 فانه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

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

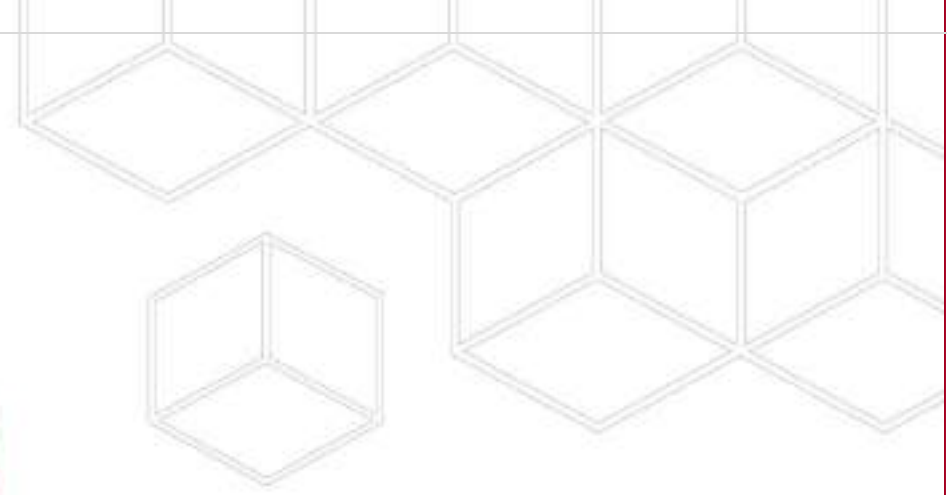
العقار موضوع التقييم			
تعديل مخططات معرض سيارات 363/1437 1437/01/09 1440/01/09		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	مواقف	0	3,448.22
ميزانين	ميزانين	0	835.39
ارضي	معارض	1	2,327
اسوار	اسوار	1	149
مجموع مسطحات البناء			6,759.61

22.7 صور العقار





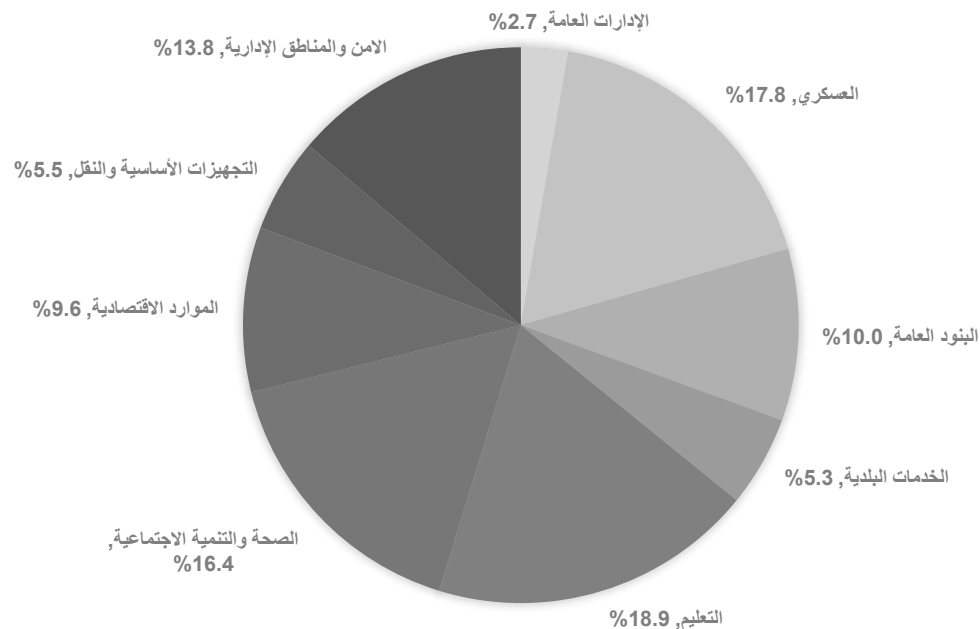
مؤشرات السوق



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)
التنفقات 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

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

23.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على شارع التخصصي	- حركة مرور كثيفة.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

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.

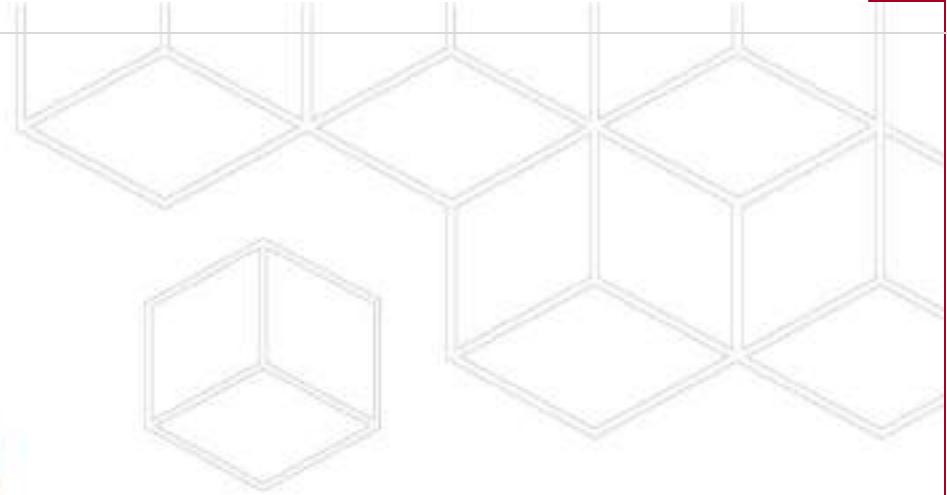
23.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد ادنى (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



24.1 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية مطلقة 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 تباعا

24.3 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى، بناء على البحث الميداني الذي قام به فريق عملنا بهدف التقييم، لم نتتمكن من الحصول على عينات مشابهة بالعقار موضوع التقييم من حين الموقع، الاستخدام، المساحة، الخ. لذلك، قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقاريين محليين ووجدنا ان متوسط أسعار الأراضي يقع بين 6,200 وال 6,800 ر.س. سنعتمد على متوسط السعر 6,500 ر.س/م². 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	من (ر.س / م ²)	الى (ر.س / م ²)	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات تحسينات الموقع ربحية المالك
SAR 900	SAR 800	SAR 1,000	
SAR 500	SAR 450	SAR 550	
SAR 700	SAR 600	SAR 800	
SAR 100	SAR 80	SAR 120	
20%	18%	22%	

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 الغير مباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض	مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
	4,248.00	SAR 6,500	SAR 27,612,000
مكونات المبنى	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء	
الأدوار السفلية	2م	3,448.22	
الأدوار العلوية	2م	3,311.39	
اجمالي مسطحات البناء	6,759.61		

تكاليف التطوير	المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية	3,311.39	SAR 900	SAR 2,980,251	100%	SAR 2,980,251
اعمال الالكتروميكانيك	3,311.39	SAR 500	SAR 1,655,695	100%	SAR 1,655,695
اعمال التشطيبات	3,311.39	SAR 700	SAR 2,317,973	100%	SAR 2,317,973
الفرش	3,311.39	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
تحسينات الموقع	4,248.00	SAR 100	SAR 424,800	100%	SAR 424,800
الإجمالي			SAR 7,378,719	100.00%	SAR 7,378,719

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
3,448.22	SAR 1,350	SAR 4,655,097	100%	SAR 4,655,097
3,448.22	SAR 450	SAR 1,551,699	100%	SAR 1,551,699
3,448.22	SAR 650	SAR 2,241,343	100%	SAR 2,241,343
		SAR 8,448,139	100.00%	SAR 8,448,139
التكاليف الغير مباشرة				
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة	
تكاليف التصميم	SAR 15,826,858	0.10%	SAR 15,827	
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 15,826,858	0.50%	SAR 79,134	
تكاليف الإدارة	SAR 15,826,858	1.00%	SAR 158,269	
بثريات	SAR 15,826,858	5.00%	SAR 791,343	
أخرى	SAR 15,826,858	5.00%	SAR 791,343	
	SAR 15,826,858	0.00%	SAR 0	
		11.60%	SAR 1,835,915.53	
التكاليف المباشرة	SAR 15,826,858	اجمالي مسطحات البناء	6,759.61	
التكاليف الغير مباشرة	SAR 1,835,915.53	ر.س / م ²	SAR 2,613	
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 17,662,773.53	نسبة الإنجاز للمبنى	100.0%	

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,613 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 17,662,774	صافي نسبة الاهلاك	8.57%
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 16,148,822
العمر الاقتصادي	35	نسبة الإنجاز	100.00%
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة ربحية المالك	20.0%
العمر الفعلي	3	ربحية المالك	SAR 3,229,764
اجمالي نسبة الاهلاك	8.57%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 19,378,586
نسب التحسين والاضفاء	0.00%		
صافي نسبة الاهلاك	8.57%		

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 19,378,586 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 19,378,586	SAR 27,612,000	SAR 46,990,586	SAR 46,990,000

24.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد زدنا العميل بأن إجمالي الإيرادات للعقار هي 4,998,887 ر.س واجمالي التكاليف التشغيلية هي 8,540 ر.س.

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 9%. 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	9.00%
المتوسط	8.00%

البند	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-0.25%	العمر الفعلي للعقار 4 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدمة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة متوسطة في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي	-0.50%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	-0.50%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	8.00%	
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 / م2	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تجاري	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 4,998,887
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 4,998,887		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مبنى تجاري	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 8,540
-----	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 تجاري	SAR 4,998,887	SAR 8,540	SAR 4,990,347		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي			SAR 4,990,347		
			SAR 4,998,887		
			-SAR 8,540		
			SAR 4,990,347.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 4,990,347.00	7.50%	66,537,960.00 SAR	66,540,000.00 SAR		

24.5 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	66,540,000 ر.س	ستة وستون مليوناً وخمسمائة وأربعون ألف ريال سعودي
طريقة الدخل- فعلية	العقار	46,990,000 ر.س	ستة وأربعون مليوناً وتسعمائة وتسعون ألف ريال سعودي

العقار ليس مطور كأفضل استخدام.

24.6 القيمة النهائية للعقار

استناداً إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقاراً مدرجاً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة رسملة الدخل تعتبر أفضل من طريقة التكلفة وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي:

قيمة العقار: **66,540,000 ر.س**
ستة وستون مليوناً وخمسمائة وأربعون ألف ريال سعودي

تفاصيل العقار

منفعة القدس

26.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار متعدد الاستخدام يقع في حي القدس، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسله من قبل العميل، فان مساحة أرض المبنى 895.5 م² واجمالي مسطحات البناء 1,257.84 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من جهتين مع اطلالة مباشرة على طريق الملك عبد الله. العقار محاط بعدة عقارات تجارية وسكنية ومتعددة الاستخدامات حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة في العقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى متعدد الاستخدامات في حي القدس، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع 60 متر
يحد العقار من جهة الجنوب: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الشرق: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الغرب: شارع 15 متر

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

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

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجاري	نوع البناء (ان وجد)	مبنى متعدد الاستخدامات
عدد الشوارع المحيطة	2	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك عبد الله	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع تاج النساء البغدادي	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

26.2 مرافق البنية التحتية

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

الماء
الكهرباء
الاتصالات
الصرف الصحي

26.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

- | | |
|---|---|
| 5- ثانوية القدس (0.4 كلم) | 1- قيادة القوات البرية الملكية السعودية (0.5 كلم) |
| 6- جامع العساف (0.6 كلم) | 2- مستشفى واحة الصحة (1.5 كلم) |
| 7- مركز الملك سلمان الاجتماعي (1.2 كلم) | 3- حديقة معالم العالم (0.6 كلم) |
| 8- الحمراء للشقق الفخمة (0.5 كلم) | 4- بنك الراجحي (1 كلم) |

26.5 معلومات صك الملكية

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

المدينة الحي	الرياض القدس	مساحة الأرض رقم العقار	895.5 م ² 1473
نوع الصك	-	رقم البلك	+
رقم الصك	868/16	رقم المخطط	2304
تاريخ الصك	1404/03/30	المالك	-
قيمة الصك	-	نوع الملكية	-
تاريخ اخر معاملة	-	القيود على العقار	-
صادرة عن	-		
الحد الشمالي	شارع عرض 60	الحد الشرقي	ملكية خاصة
الحد الجنوبي	ملكية خاصة	الحد الغربي	شارع عرض 15

ملاحظات

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية التي 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 مسطحات البناء 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 فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مسطحات البناء
جديد	✓	✓
مبنى بالكامل	رخصة البناء	رخصة البناء
قيد الإنشاء	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:

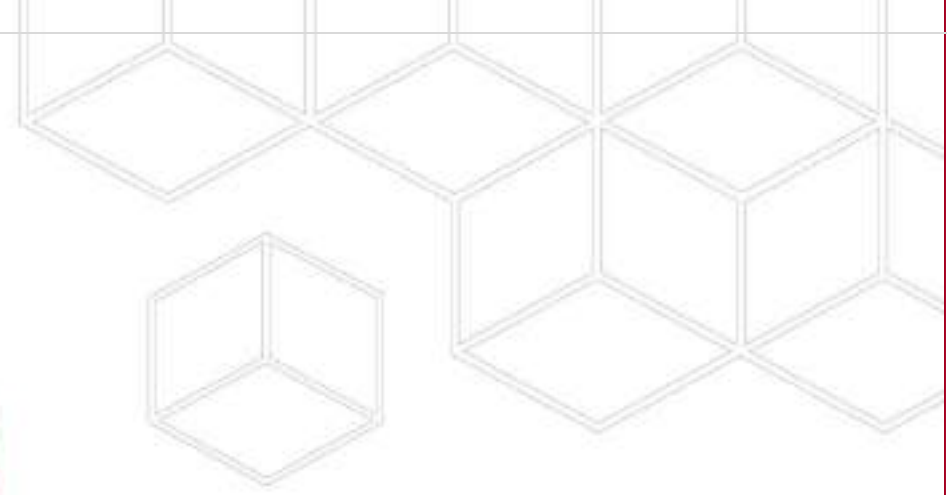
العقار موضوع التقييم			
اصدار مكاتب 5390/1433 1433/03/15 1436/03/15		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ميزانين	تجاري	0	446.84
ارضي	تجاري	4	535
اول	مكاتب	3	276
ثاني	مكاتب	1	60
مجموع مسطحات البناء			1,257.84

26.7 صور العقار





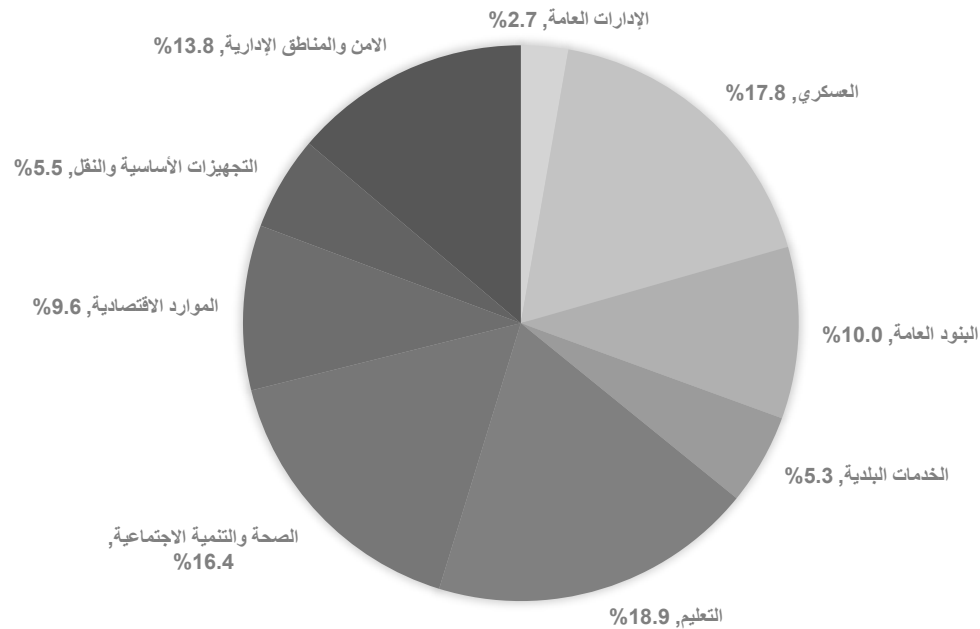
مؤشرات السوق



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

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

27.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- يقع العقار بالقرب من مركز المدينة - العقار مفتوح على طريق حيوي (طريق الملك عبد الله)	- حركة مرور كثيفة في المنطقة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على العقار بسبب موقعه وسهولة الوصول اليه	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

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.

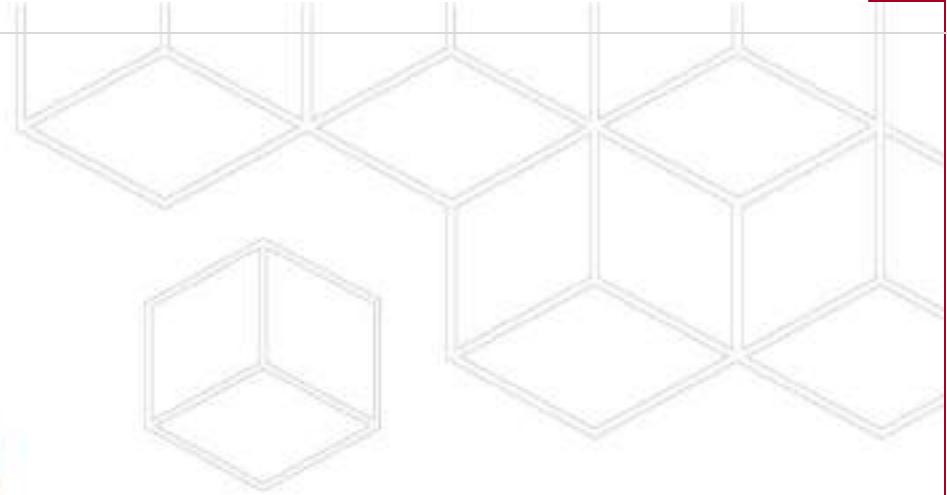
27.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد ادنى (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



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 حتى تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

28.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل 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
-----	-----	-----	-----	-----	
-----	-----	-----	-----	-----	
-----	-----	-----	✓	-----	

التدفقات النقدية المخصومة

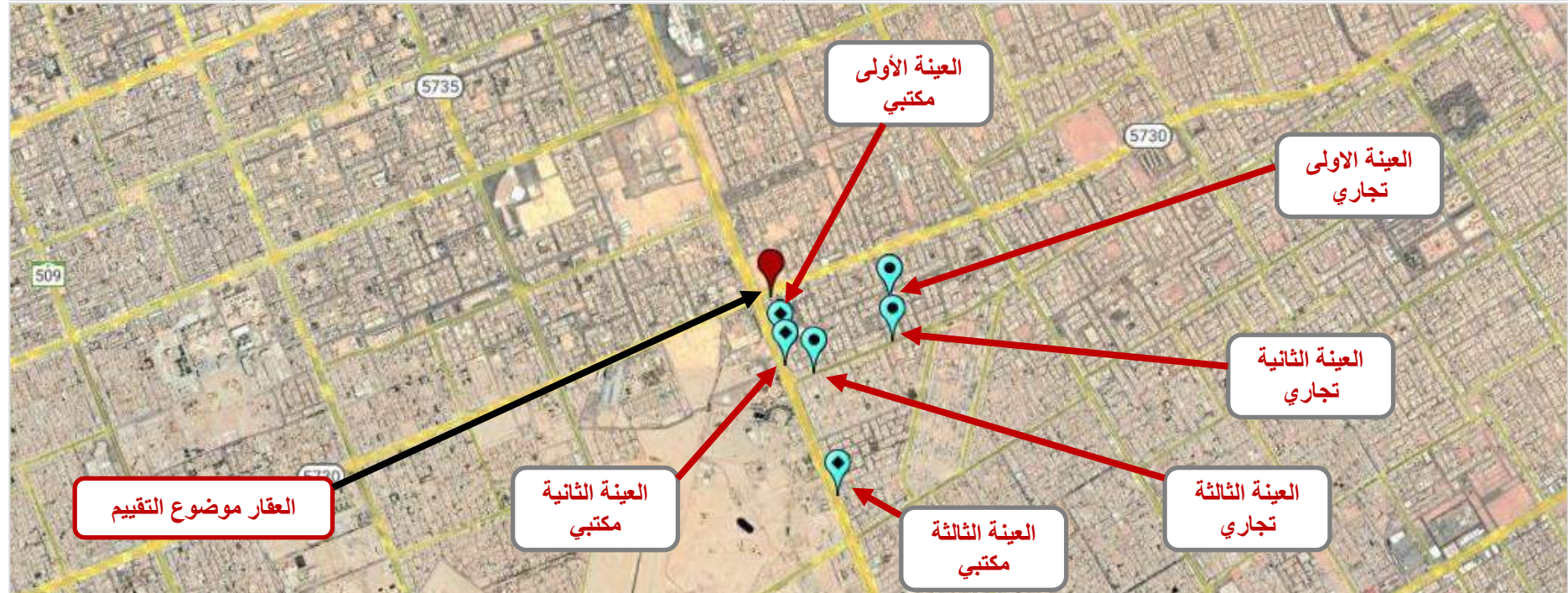
تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تقدير صافي التدفقات النقدية للممتلكات المدرة للدخل على مدى فترة زمنية محددة، ثم احتساب القيمة الحالية لتلك السلسلة من التدفقات النقدية عن طريق خصم تلك التدفقات النقدية الصافية باستخدام "معدل الخصم" المحدد. طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير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

28.3 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 1000 الى 1200 ر.س / م². والجدول التالي يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق في العقارات المشابهة:

العقار المشابه	وحدات المعارض التجارية	مكاتب
العقار الأول	متوسط قيمة تأجير المتر	متوسط قيمة تأجير المتر
العقار الثاني	550 ر.س / م ²	350 ر.س / م ²
العقار الثالث	525 ر.س / م ²	350 ر.س / م ²
المتوسط	525 ر.س / م ²	425 ر.س / م ²
	550 ر.س / م ²	375 ر.س / م ²



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	4% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	2% الى 4%
مصاريف نثرية اخرى	1% الى 3%

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كالتالي:

Cash Flow						
5	4	3	2	1	0	
0%	0%	3%	0%	0%	0%	معدل النمو
الإيرادات المتوقعة						
820	820	820	820	820	820	م2 تجاري
567	567	567	550	550	550	ر.س. ايجار
464,530	464,530	464,530	451,000	451,000	451,000	ر.س. اجمالي الدخل
276	276	276	276	276	276	م2 مكاتب
386	386	386	375	375	375	ر.س. ايجار
106,605	106,605	106,605	103,500	103,500	103,500	ر.س. اجمالي الإيجارات
571,135	571,135	571,135	554,500	554,500	554,500	اجمالي الإيرادات
نسب الشواغر						
23,227	23,227	23,227	22,550	22,550	22,550	5% تجاري
10,661	10,661	10,661	10,350	10,350	10,350	10% مكاتب
المصاريف						
48,352	48,352	48,352	46,944	46,944	46,944	9% صيانة وإدارة وتشغيل
275,000	275,000	275,000	275,000	275,000	275,000	ر.س. ايجار
323,352	323,352	323,352	321,944	321,944	321,944	اجمالي المصاريف
213,896	213,896	213,896	199,656	199,656	199,656	صافي الدخل التشغيلي
معدل التخارج 0%						
0.62	0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	10.00%
132,812	146,094	160,703	165,005	181,505	199,656	معدل الخصم
985,775						القيمة الحالية
صافي القيمة الحالية						
تحليل حساسية						
12.0%	11.0%	10.00%	9.00%	8.00%		معدل الخصم
946,636	965,807	985,775	1,006,586	1,028,286		القيمة السوقية

28.4 القيمة النهائية للعقار

استناداً إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقاراً مدرجاً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل طريقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل وطريقة التدفقات النقدية المخصومة بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي:

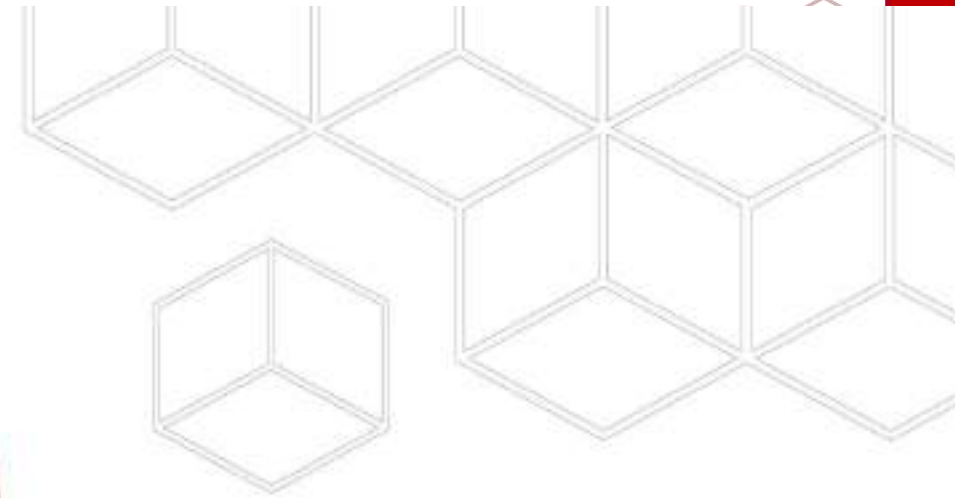
قيمة العقار:

985,775.00 ر.س

تسعمائة وخمسة وثمانون ألفاً وسبعمائة وخمسة وسبعون ريال سعودي

تفاصيل العقار

مستودعات الحاير



30.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مستودعات تقع في حي المصانع، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسل من قبل العميل، فإن مساحة أرض المبنى 13,544.45 م² واجمالي مسطحات البناء 11,980 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على 4 شوارع غير واضحة المسمى، العقار محاط بعدة مستودعات حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة في العقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مستودعات في حي المصانع، مدينة الرياض.

يحد العقار من جهة الشمال: ممر
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع 25 متر
يحد العقار من جهة الشرق: شارع 20 متر
يحد العقار من جهة الغرب: شارع 20 متر

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على شوارع فرعية

المنطقة المحيطة بالعقار

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

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

30.2 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.

30.3 موقع العقار

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

Property Location on a City Scale



Property Location on a District Scale

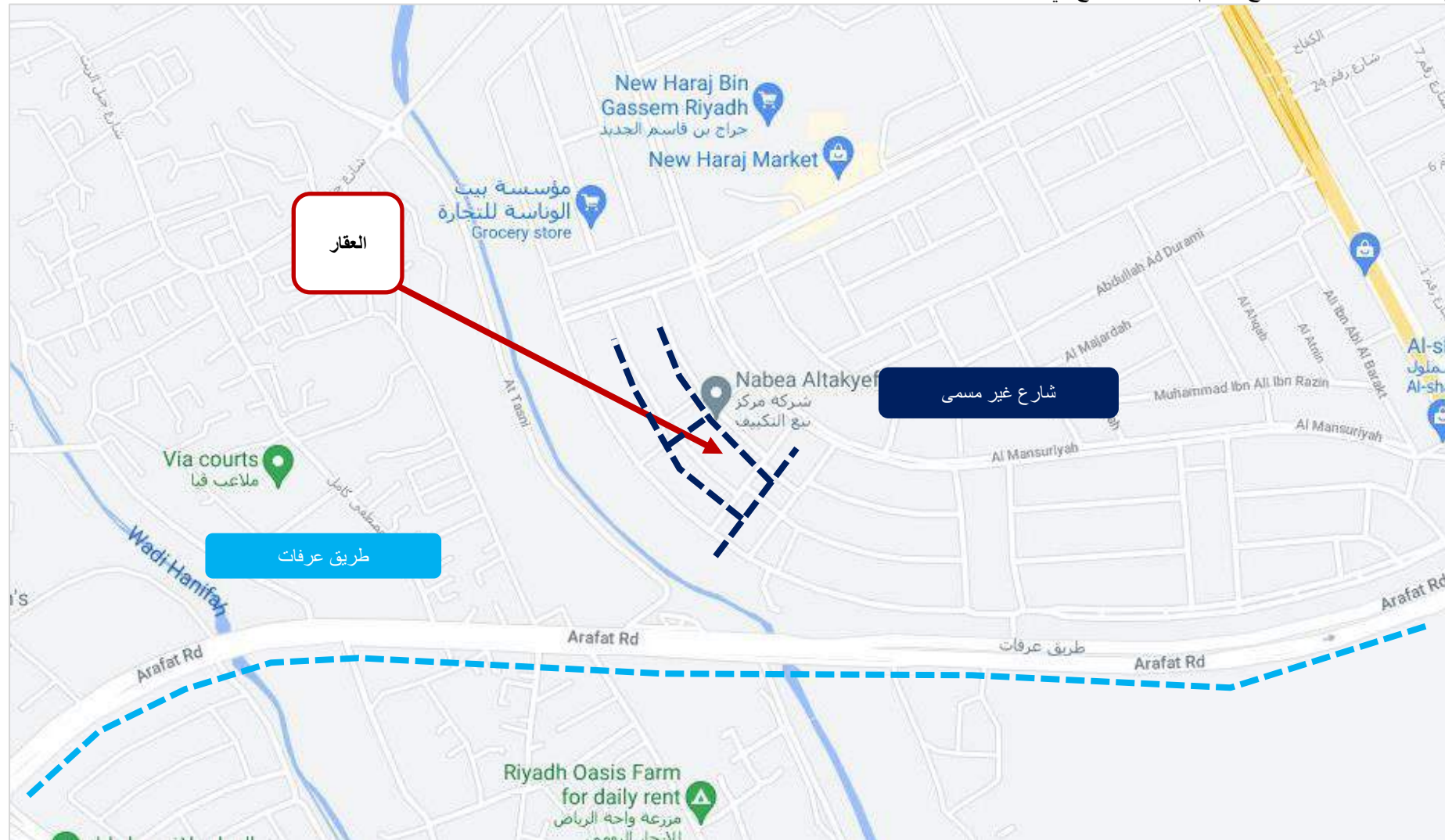


المعالم المحيطة

- | | |
|---|---|
| 1- سوق الحراج الجديد (0.7 كلم) | 4- مدرسة عامر بن الجراح المتوسطة (0.4 كلم) |
| 2- مول العنود (1.5 كلم) | 5- محطة البترول الذهبي (0.6 كلم) |
| 3- جامع والده الأمير ماجد بن عبد العزيز (1.5 كلم) | 6- محطة الصيعري للخدمات البترولية (1.2 كلم) |

30.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



30.5 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 المصانع الكثروني 910106051847 1438/11/21 27,281,887.81 ر.س 1438/11/21 كتابة العدل الأولى بالرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	13,544.45 م2 2788 الى 2801 غير متوفر 3085 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية مطلقة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	ممر شارع عرض 25م	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع عرض 20م شارع عرض 20م

ملاحظات

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية التي 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.

30.6 رخصة البناء والمباني

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

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

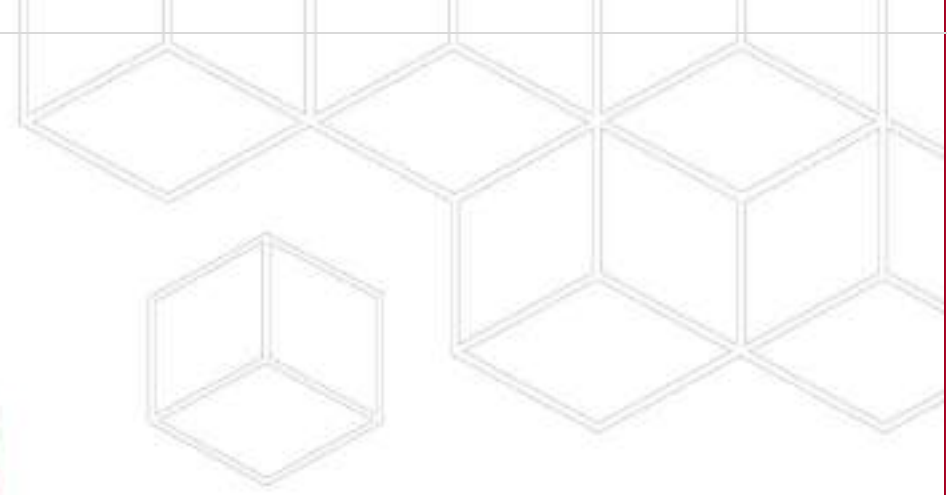
العقار موضوع التقييم			
تجديد مستودع 740/1426 1432/02/06 1435/02/06		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
11,970	28	مستودعات	ارضي
10	0	غرفة كهرباء	غرفة كهرباء
75	0	اسوار	اسوار
11,980		مجموع مسطحات البناء	

30.7 صور العقار





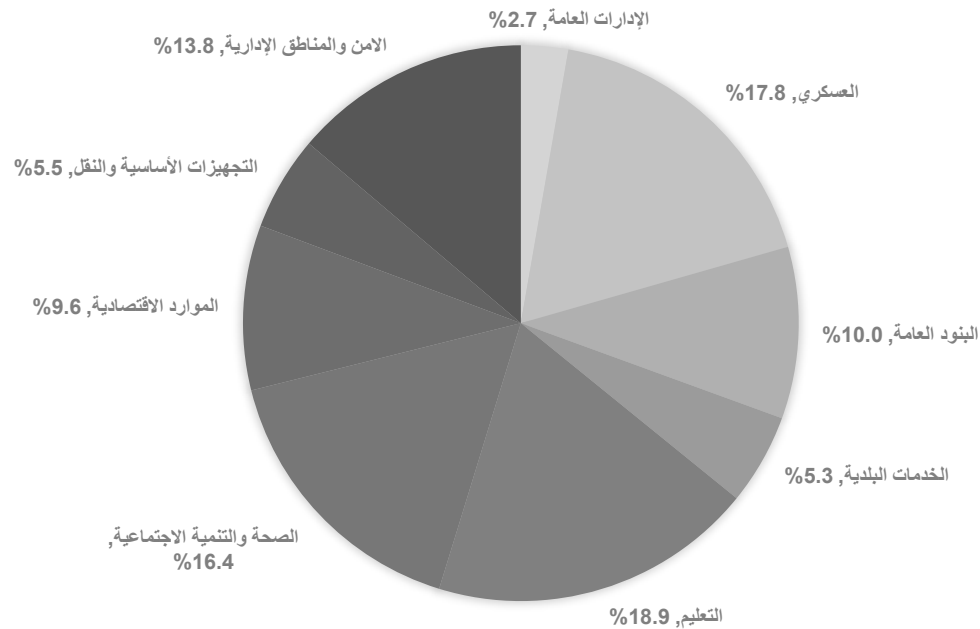
مؤشرات السوق



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 4 جهات - يقع العقار في منطقة حركة قوية للمستودعات	- العقار يقع بعيد عن وسط المدينة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

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.

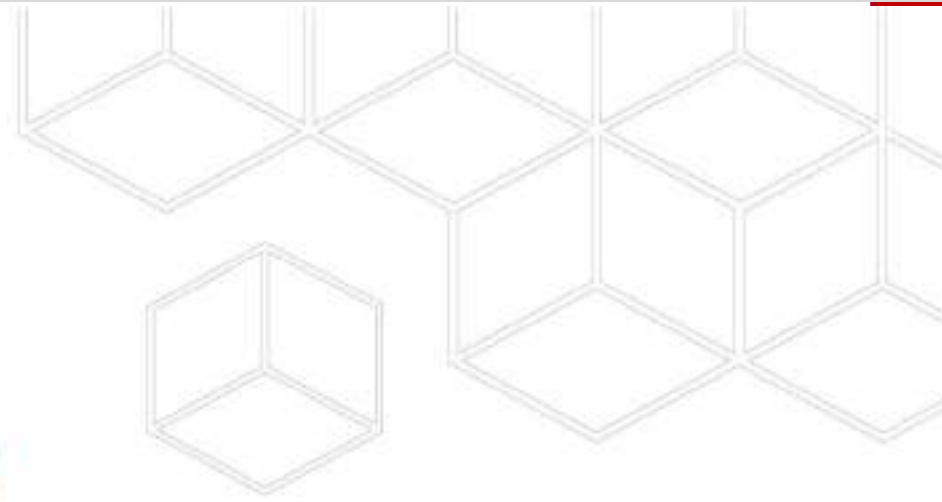
31.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد ادنى (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	6	21	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 27 نقطة
خطر متوسط

تقييم العقار



32.1 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية مطلقة 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 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	طريقة 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

32.3 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			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معرض	معرض	-----	نوع العرض
المصانع	المصانع	المصانع	الحى
SAR 1,600,000	SAR 1,300,000	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	مصدر المعلومة
737.00	750.00	13,544.45	المساحة
SAR 2,171	SAR 1,733	-----	رس / م2
2	2	4	عدد الشوارع

المتغيرات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
-10.00%	-10.00%	13,544.45	المساحة
737.00	750.00	متوسط	جاذبية الموقع
متوسط	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	0.00%	متوسط	عرض الشارع
0.00%	0.00%	25	عدد الشوارع
20	2	4	شكل الأرض
5.00%	5.00%	متنظم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	0.00%	متنظم	قابلية التفاوض
0.00%	0.00%	لا	عوامل أخرى
لا	لا	-----	
-10.00%	0.00%	-----	
0.00%	0.00%	-----	
نعم	لا		
-----	-----		
-15.00%	-5.00%	اجمالي نسب التعديلات	
-SAR 325.6	-SAR 86.7	اجمالي قيمة التعديلات	
SAR 1,845.3	SAR 1,646.7	السعر بعد التعديلات	
		SAR 1,746	رس / م2
		SAR 1,750	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار	
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض	قيمة العقار
13,544	13,544	13,544	13,544	13,544	رس / م2	SAR 23,702,788
SAR 1,925.0	SAR 1,837.5	SAR 1,750.0	SAR 1,662.5	SAR 1,575.0	قيمة العقار	
SAR 26,073,066	SAR 24,887,927	SAR 23,702,788	SAR 22,517,648	SAR 21,332,509		
		قيمة العقار				

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 1,500 الى 2,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 1,750 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 وبفرض 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 700	SAR 800	SAR 600	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 100	SAR 120	SAR 80	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 200	SAR 250	SAR 150	اعمال التشطيبات
SAR 80	SAR 100	SAR 60	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م2	اجمالي القيمة
13,544.45	SAR 1,750	SAR 23,702,788
مكونات المبنى		
الأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م2	11,980.00
اجمالي مسطحات البناء	11,980.00	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
11,980.00	SAR 700	SAR 8,386,000	100%	SAR 8,386,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
11,980.00	SAR 100	SAR 1,198,000	100%	SAR 1,198,000	اعمال الالكتروميكانيك
11,980.00	SAR 200	SAR 2,396,000	100%	SAR 2,396,000	اعمال التشطيبات
11,980.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
13,544.45	SAR 80	SAR 1,083,556	100%	SAR 1,083,556	حسينات الموقع
		SAR 13,063,556	100.00%	SAR 13,063,556	الإجمالي

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 1,171 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 10,097,084 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

...

160

32.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد أعلنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 1,592,000 ر.س واجمالي تكاليف التشغيلية 112,822.55 ر.س.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		8.00%
المتوسط		7.50%
البند	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 7 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل ممتاز
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		8%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.50%

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

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مستودعات		العقار موضوع التقييم مؤجر على عدة مستأجرين			SAR 1,592,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 1,592,000		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مستودعات					SAR 112,822.55
-----	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		
مستودعات	SAR 1,592,000	SAR 112,822.55	SAR 1,479,177		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي			SAR 1,479,177		
			SAR 1,592,000		
			-SAR 112,823		
			SAR 1,479,177.45		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 1,479,177.45	7.50%	19,722,366.00 SAR	19,720,000.00 SAR		

32.6 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 التجارية تتراوح من 100 الى 150 ر.س / م². في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق في العقارات المشابهة:

مستودعات	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
130 ر.س / م ²	العقار الثاني
130 ر.س / م ²	العقار الثالث
-	المتوسط
130 ر.س / م ²	



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 2.5% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة 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.

		7.00%	الحد الأدنى لمعدل الرسملة
		8.00%	الحد الأعلى لمعدل الرسملة
		7.50%	المتوسط
تأثير مواصفات العقار على العقار			
البند	التأثير	ملاحظات	
سهولة الوصول للعقار	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية	
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 7 سنوات	
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل ممتاز	
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة عالية في التشطيبات	
فريق إدارة المشروع	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل ممتاز	
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			8%
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 / م2	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مستودعات	12,623	0	SAR 130	SAR 0	SAR 1,640,990
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات SAR 1,640,990		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مستودعات	2.50%	0.00%	0.00%	5.00%	7.50%
-----	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		
مستودعات	SAR 1,640,990	7.50%	SAR 1,517,916		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي SAR 1,517,916		
			SAR 1,640,990		
			-SAR 123,074		
			SAR 1,517,915.75		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 1,517,915.75	7.50%	20,238,876.67 SAR	20,200,000.00 SAR		

32.7 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	33,800,000 ر.س	ثلاثة وثلاثون مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي
طريقة الدخل- فعلية	العقار	19,720,000 ر.س	تسعة عشر مليوناً وسبعمائة وعشرين ألف ريال سعودي
طريقة الدخل- سوق	العقار	20,200,000 ر.س	عشرون مليوناً ومئتين ألف ريال سعودي

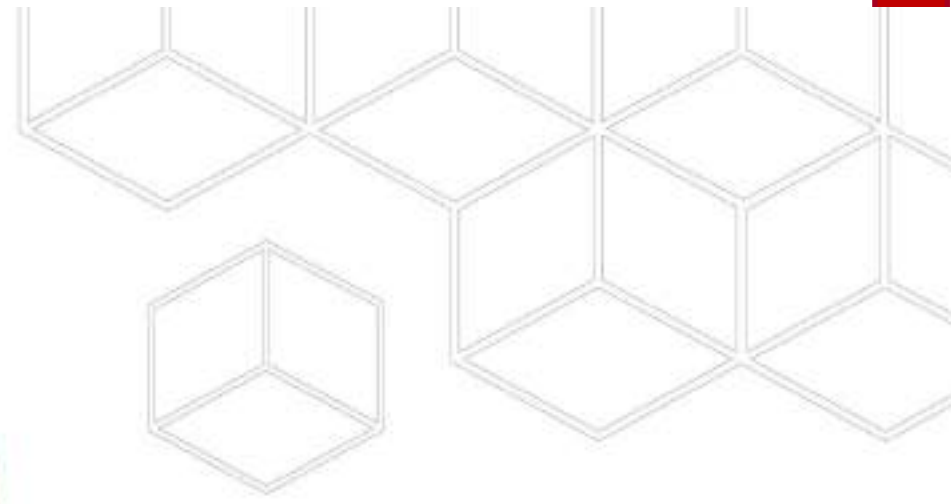
32.8 القيمة النهائية للعقار

استناداً إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقاراً مدرجاً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة رسمة الدخل تعتبر أفضل من طريقة التكلفة وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي:

قيمة العقار: **19,720,000 ر.س**
تسعة عشر مليوناً وسبعمائة وعشرون ألف ريال سعودي

تفاصيل العقار

مدارس السلام



34.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو مجمع مدارس تقع في حي السلام، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة أرض المبنى 10,000 م² واجمالي مسطحات البناء 18,349.1 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على شارع السراج. العقار محاط بعدة عقارات تجارية وسكنية ومتعددة الاستخدامات حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة في العقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مدرسة في حي السلام، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع 20 متر
يحد العقار من جهة الجنوب: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الشرق: شارع 15 متر
يحد العقار من جهة الغرب: شارع 15 متر

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق عبد الرحمن ابن عوف

المنطقة المحيطة بالعقار

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

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	سكني	نوع البناء (ان وجد)	مؤسسة تعليمية
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الاتشانية	مبنى مكتمل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	لا اطلالة مباشرة على شارع رئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع السراج	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبني بالكامل		

34.2 مرافق البنية التحتية

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

34.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1- بنك التنمية الاجتماعية (0.15 كلم) | 4- مدرسة رائدة السلام الابتدائية (0.7 كلم) |
| 2- جامع إمام الدعوة (0.2 كلم) | 5- مقبرة النسيم (0.5 كلم) |
| 3- حديقة الأريج (0.3 كلم) | 6- مدرسة روابي الأندلس (0.75 كلم) |

34.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



34.5 معلومات صك الملكية

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

المدينة الحي	الرياض السلام	مساحة الارض رقم العقار	10,000 م ² 114,113,112
نوع الصك	نسخة رقمية	رقم البلك	غير متوفر
رقم الصك	410115062642	رقم المخطط	2207
تاريخ الصك	1442/02/13	المالك	شركة بيتك الحفظ للعقارات
قيمة الصك	17,000,000 ر. س	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ اخر معاملة	1442/02/13	القيود على العقار	غير متوفر
صادرة عن	وزارة العدل		
الحد الشمالي	شارع عرض 20	الحد الشرقي	شارع عرض 15
الحد الجنوبي	مواقف سيارات يليه البلك رقم 9	الحد الغربي	شارع عرض 15

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية التي 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

34.6 رخصة البناء والمباني

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من مسطحات البناء 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	رخصة البناء	رخصة البناء
قيد الانشاء	رسومات المبنى	رسومات المبنى
	وثائق اخرى	وثائق اخرى
	معلومات شفوية	معلومات شفوية
	تقدير	تقدير

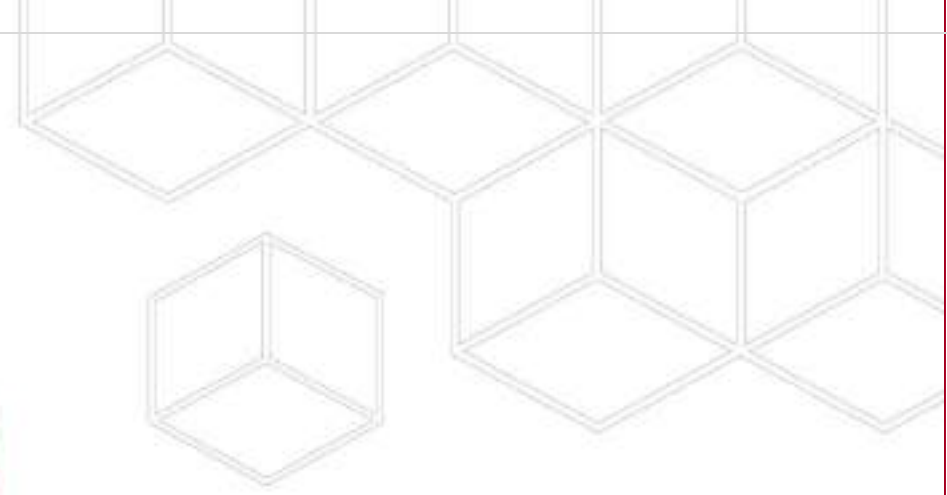
قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم			
تعديل مخططات مؤسسة تعليمية 3433/1441 1441/01/26 1444/01/26		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	مواقف	0	5,139.16
ارضي	تعليمي	1	4,218.51
اول	تعليمي	1	4,471.51
ثاني	تعليمي	1	4,407.75
غرفة كهرباء	غرفة كهرباء	0	37.5
ملاحق	خدمات	0	74.67
اسوار	اسوار	1	285
مجموع مسطحات البناء			18,349.1

34.7 صور العقار



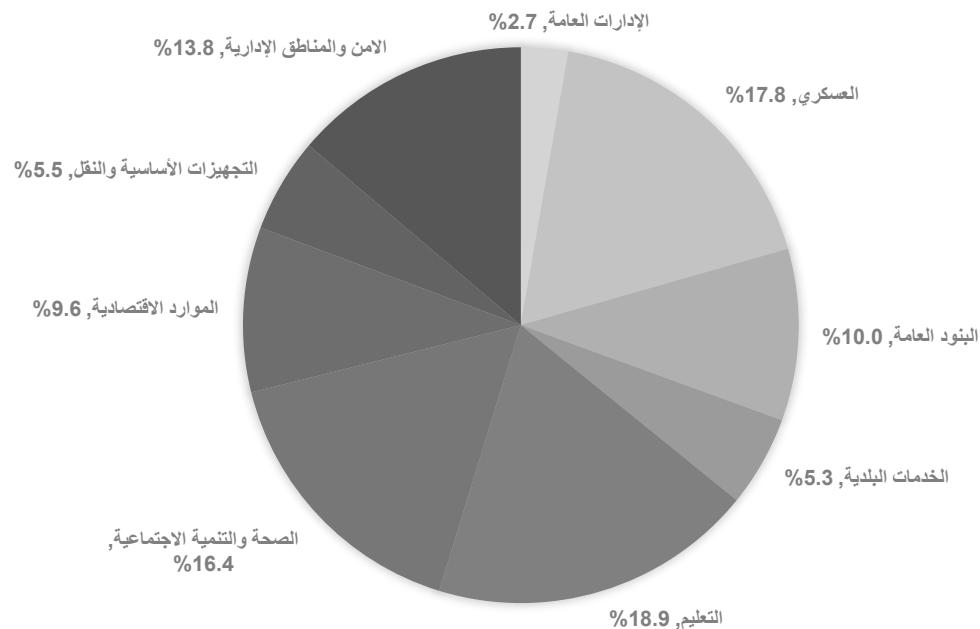
مؤشرات السوق



35.1 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)

35.2 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

35.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من 3 جهات - يقع في حي مكتظ بالسكان - سهل الوصول الى العقار	- تقع المدرسة بالقرب من مقبرة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- يقع العقار بمحيط مبان سكنية	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

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.

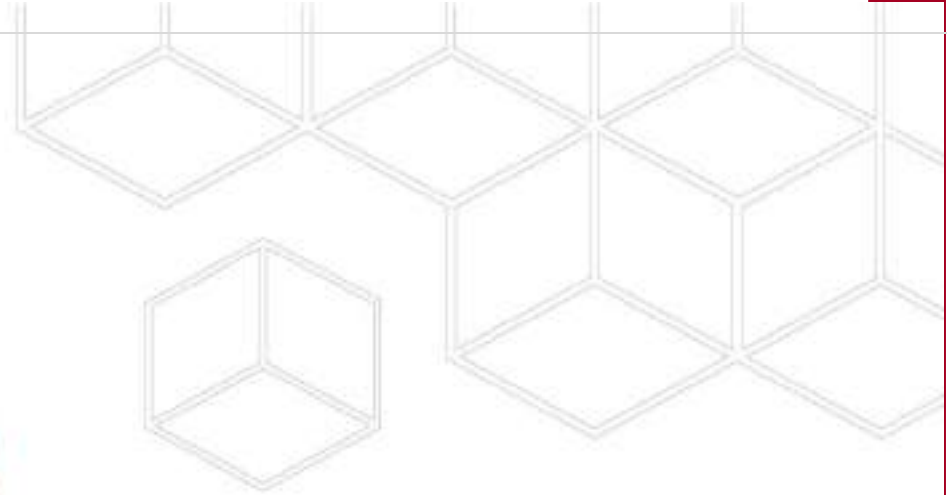
35.1 تحليل المخاطر

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	6	21	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 27 نقطة
خطر متوسط

تقييم العقار



36.1 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية مطلقة 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

36.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل 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	طريقة 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

36.3 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	العينة الثانية	نوع العرض
السلام	معروض	معروض	الحى
الصك	السلام	السلام	قيمة البيع
10,000.00	SAR 1,560,000	SAR 8,864,000	مصدر المعلومة
عدد الشوارع	مسح ميداني	مسح ميداني	المساحة
2	600.00	3,166.00	ر.س / م
3	SAR 2,600	SAR 2,800	عدد الشوارع
	1	2	

المتغيرات			
العينة الأولى	العينة الثانية	المتغيرات	المتغيرات
10,000.00	3,166.00	المساحة	10,000.00
متوسط	متوسط	جاذبية الموقع	متوسط
متوسط	متوسط	الوصول للموقع	متوسط
20	25	عرض الشارع	20
3	2	عدد الشوارع	3
منتظم	منتظم	شكل الأرض	منتظم
نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي	نعم
لا	لا	قابلية التفاوض	لا
0.00%	0.00%	عوامل أخرى	0.00%
-5.00%	0.00%	اجمالي نسب التعديلات	0.00%
-SAR 130.0	SAR 0.0	اجمالي قيمة التعديلات	SAR 0.0
SAR 2,470.0	SAR 2,799.7	السعر بعد التعديلات	SAR 2,799.7
SAR 2,635	SAR 2,650	ر.س / م	SAR 2,635
قيمة تقريبية	قيمة تقريبية		SAR 2,650

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض
10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	ر.س / م
SAR 2,915.0	SAR 2,782.5	SAR 2,650.0	SAR 2,517.5	SAR 2,385.0	قيمة العقار
SAR 29,150,000	SAR 27,825,000	SAR 26,500,000	SAR 25,175,000	SAR 23,850,000	
		قيمة العقار			
					SAR 26,500,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالأستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 2,500 الى 3,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 2,750 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

36.4 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 وبفرض 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 900	SAR 1,000	SAR 800	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 650	SAR 550	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 700	SAR 800	SAR 600	اعمال التشطيبات
SAR 80	SAR 100	SAR 60	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض		
مساحة الأرض	اجمالي القيمة	
10,000.00	SAR 26,500,000	
مكونات المبنى		
الوحدات	اجمالي مسطحات البناء	
2م	5,139.16	الأدوار السفلية
2م	13,209.94	الأدوار العلوية
18,349.10		اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
13,209.94	SAR 900	SAR 11,888,946	100%	SAR 11,888,946	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
13,209.94	SAR 600	SAR 7,925,964	100%	SAR 7,925,964	اعمال الالكتروميكانيك
13,209.94	SAR 700	SAR 9,246,958	100%	SAR 9,246,958	اعمال التشطيبات
13,209.94	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
10,000.00	SAR 80	SAR 800,000	100%	SAR 800,000	تحسينات الموقع
		SAR 29,861,868	100.00%	SAR 29,861,868	الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
5,139.16	SAR 1,350	SAR 6,937,866	100%	SAR 6,937,866	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
5,139.16	SAR 500	SAR 2,569,580	100%	SAR 2,569,580	اعمال الالكتروميكانيك
5,139.16	SAR 500	SAR 2,569,580	100%	SAR 2,569,580	اعمال التشطيبات
		SAR 12,077,026	100.00%	SAR 12,077,026	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة		
تكاليف التصميم	SAR 41,938,894	0.10%	SAR 41,939		
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 41,938,894	0.50%	SAR 209,694		
تكاليف الإدارة	SAR 41,938,894	1.00%	SAR 419,389		
نثرات	SAR 41,938,894	3.00%	SAR 1,258,167		
أخرى	SAR 41,938,894	3.00%	SAR 1,258,167		
اجمالي التكلفة	SAR 41,938,894	0.00%	SAR 0		
التكاليف المباشرة	SAR 41,938,894	7.60%	SAR 3,187,355.94		
التكاليف الغير مباشرة	SAR 3,187,355.94	18,349.10	اجمالي مسطحات البناء		
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 45,126,249.94	ر.س / م ² 2,459	نسبة الإنجاز للمبنى		
		100.0%			

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,459 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 (باعتبار مسبة الإنجاز 100%)

قيمة التطوير			
اجمالي تكاليف التطوير	SAR 45,126,250	صافي نسبة الاهلاك	0.00%
العمر الاقتصادي	35	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 45,126,250
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة الإنجاز	100.00%
العمر الفعلي	0	نسبة ربحية المالك	20.0%
اجمالي نسبة الاهلاك	0.00%	ربحية المالك	SAR 9,025,250
نسب التحسين والاضفاء	0.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 54,151,500
صافي نسبة الاهلاك	0.00%		

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 54,151,500 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 54,151,500	SAR 26,500,000	SAR 80,651,500	SAR 80,650,000

36.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد زدنا العميل بأن اجمالي الإيرادات للعقار هي 3,600,000 ر.س.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

البند	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-0.25%	العمر الفعلي للعقار 6 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدمة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة متوسطة في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الإجمالي	-0.50%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	-0.50%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	8%	
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. سنعتمد على معدل الرسملة 6.5% لان حسب العميل لدى العقار اتفاق لمدة 10 سنوات.

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	اجمالي الإيرادات
مدرسة	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 3,600,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات SAR 3,600,000		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مدرسة	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		
مدرسة	SAR 3,600,000	0.00%	SAR 3,600,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي SAR 3,600,000		
			SAR 3,600,000		
			SAR 0		
			SAR 3,600,000.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 3,600,000.00	6.50%	55,384,615.38 SAR	55,380,000.00 SAR		

36.6 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل	العقار	55,380,000 ر.س	خمسة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وثمانين ألف ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	80,650,000 ر.س	ثمانون مليوناً وستمائة وخمسين ألف ريال سعودي

36.7 القيمة النهائية للعقار

استناداً إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقاراً مدرجاً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة رسمة الدخل تعتبر أفضل من طريقة التكلفة وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي:

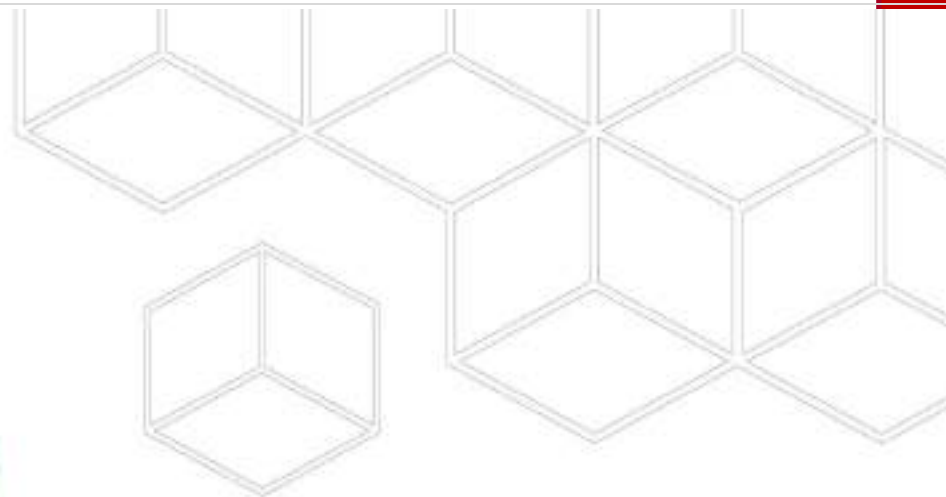
قيمة العقار:

55,380,000 ر.س

خمسة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وثمانين ألف ريال سعودي

تفاصيل العقار

برج الصحافة 1



38.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار مكتبي ويقع في حي الصحافة، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة ارض المبنى 2,520 م² واجمالي مسطحات البناء 11,359.8 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من جهتين مع اطلالة مباشرة على طريق العليا. العقار محاط بعدة عقارات سكنية ومتعددة الاستخدامات حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة في العقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن برج مكتبي في حي الصحافة، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الجنوب: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الشرق: شارع 15 متر
يحد العقار من جهة الغرب: شارع 40 متر

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

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

الارض		وضع المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	برج مكتبي
عدد الشوارع المحيطة	2	حالة المبنى الاتشانية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	طريق العليا	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع وادي الريشة	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

38.2 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 التقييم.		

38.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 5- الهيئة السعودية للمهندسين (0.4 كلم) | 1- فندق وأجنحة أيان (1.2 كلم) |
| 6- البنك السعودي الفرنسي (0.6 كلم) | 2- مبنى جريدة الجزيرة (1.6 كلم) |
| 7- جامع عبد الله سعد الصفيان (1.15 كلم) | 3- وكالة الانباء السعودية (0.8 كلم) |
| 8- فندق كراون روز (1.15 كلم) | 4- بنك الراجحي (0.4 كلم) |

38.5 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 الصحافة الكثروني 317815000994 1441/06/12 25,000,000 ر. س 1441/06/12 كتابة العدل بشمال الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2,520 م2 1918 غير متوفر 1637 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية مطلقة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	قطعة# 1917, 1919, 1920, 1921 قطعة# 1917	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع عرض 15 م شارع عرض 40م

ملاحظات

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية التي 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.

38.6 رخصة البناء والمباني

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

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

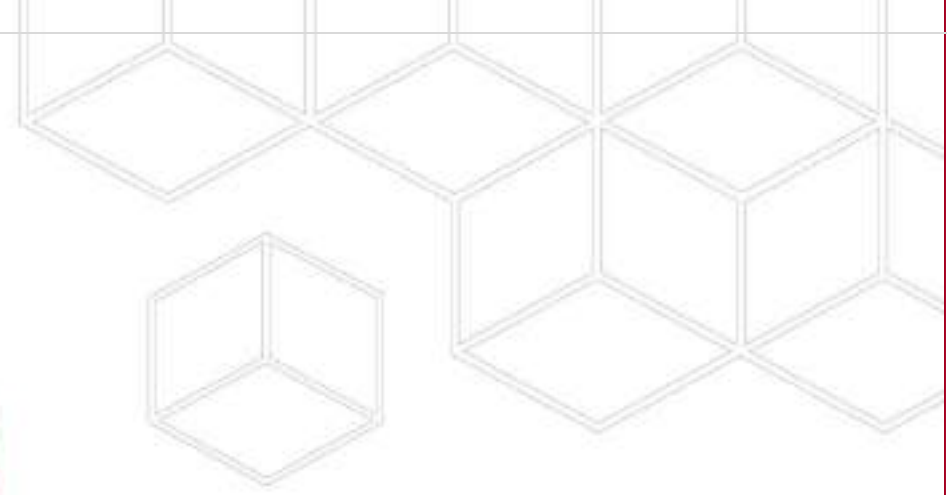
العقار موضوع التقييم			
نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة		اصدار مكتبي تجاري 9936/1431 1431/06/08 1434/06/08	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ميزانين	تجاري	1	765.3
قبو ثاني	مواقف	0	2,520
قبو اول	مواقف	0	2,520
ارضي	تجاري	6	754.5
اول	مكاتب	6	789
ثاني	مكاتب	6	800.5
ثالث	مكاتب	6	800.5
غرفة كهرباء	غرفة كهرباء	0	20
رابع	مكاتب	6	800.5
خامس	مكاتب	6	789
سادس	مكاتب	6	800.5
اسوار	اسوار	1	176
مجموع مسطحات البناء			11,359.8

38.7 صور العقار





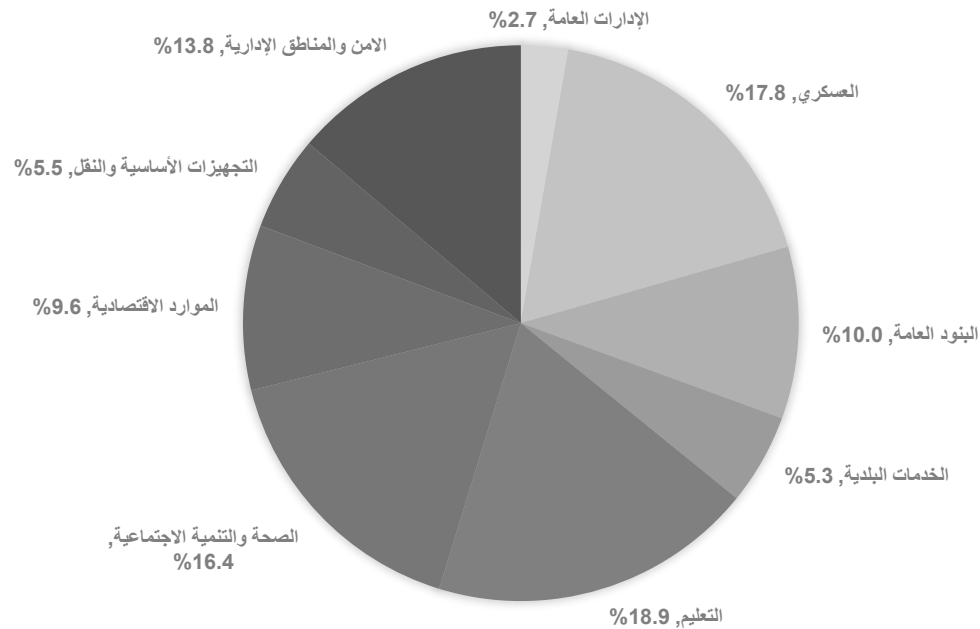
مؤشرات السوق



39.1 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)

39.2 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

39.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهولة الوصول الى العقار بسبب اطلالته المباشرة على طريق العليا وطريق الإمام سعود بن فيصل	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار بسبب موقعه بالقرب من العصب التجاري	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

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.

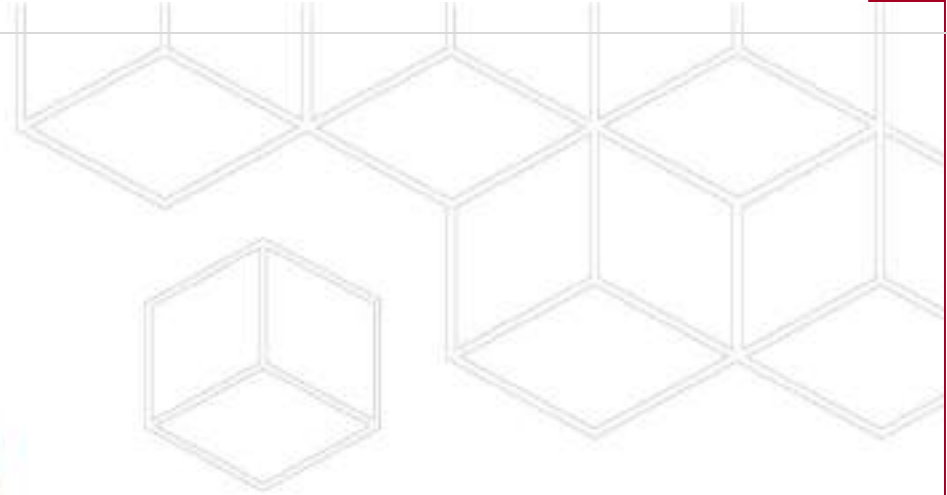
39.1 تحليل المخاطر

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



40.1 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية مطلقة 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

40.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل 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	طريقة 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 مقارنة 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

40.3 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			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معرض	معرض	-----	نوع العرض
الصحافة	الصحافة	الصحافة	الحى
SAR 20,720,000	SAR 16,800,000	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	مصدر المعلومة
2,590.00	1,680.00	2,520.00	المساحة
SAR 8,000	SAR 10,000	-----	ر.س / م
2	3	2	عدد الشوارع

المتغيرات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
0.00%	0.00%	2,520.00	المساحة
2,590.00	1,680.00	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	0.00%	متوسط	الوصول للموقع
متوسط	متوسط	متوسط	عرض الشارع
0.00%	0.00%	80	عدد الشوارع
40	40	2	شكل الأرض
0.00%	-5.00%	متنظم	القرب من الشارع الرئيسي
2	3	نعم	قابلية التفاوض
0.00%	0.00%	-----	عوامل أخرى
متنظم	متنظم	-----	
0.00%	0.00%	نعم	
0.00%	0.00%	لا	
0.00%	0.00%	-----	
0.00%	0.00%	-----	
0.00%	-5.00%		اجمالي نسب التعديلات
SAR 0.0	-SAR 500.0		اجمالي قيمة التعديلات
SAR 8,000.0	SAR 9,500.0		السعر بعد التعديلات
		SAR 8,750	ر.س / م
		SAR 8,750	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
2,520	2,520	2,520	2,520	2,520	مساحة الأرض
SAR 9,625.0	SAR 9,187.5	SAR 8,750.0	SAR 8,312.5	SAR 7,875.0	ر.س / م
SAR 24,255,000	SAR 23,152,500	SAR 22,050,000	SAR 20,947,500	SAR 19,845,000	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 22,050,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 8,500 الى 9,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,750 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

40.4 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 وبفرض 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 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 700	SAR 800	SAR 600	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م2	اجمالي القيمة
2,520.00	SAR 8,750	SAR 22,050,000
مكونات المبنى		
الاجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
5,040.00	م2	
6,319.80	م2	
11,359.80		
الأدوار السفلية		
الأدوار العلوية		
اجمالي مسطحات البناء		

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
6,319.80	SAR 1,200	SAR 7,583,760	100%	SAR 7,583,760	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
6,319.80	SAR 700	SAR 4,423,860	100%	SAR 4,423,860	اعمال الالكتروميكانيك
6,319.80	SAR 1,000	SAR 6,319,800	100%	SAR 6,319,800	اعمال التشطيبات
6,319.80	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
2,520.00	SAR 100	SAR 252,000	100%	SAR 252,000	تحسينات الموقع
		SAR 18,579,420	100.00%	SAR 18,579,420	الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
5,040.00	SAR 1,800	SAR 9,072,000	100%	SAR 9,072,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
5,040.00	SAR 400	SAR 2,016,000	100%	SAR 2,016,000	اعمال الالكتروميكانيك
5,040.00	SAR 600	SAR 3,024,000	100%	SAR 3,024,000	اعمال التشطيبات
		SAR 14,112,000	100.00%	SAR 14,112,000	الإجمالي
التكاليف غير المباشرة					
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف غير المباشرة	
SAR 32,691	0.10%	SAR 32,691,420		SAR 32,691	تكاليف أولية للمشروع
SAR 163,457	0.50%	SAR 32,691,420		SAR 163,457	تكاليف التصميم
SAR 326,914	1.00%	SAR 32,691,420		SAR 326,914	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 1,634,571	5.00%	SAR 32,691,420		SAR 1,634,571	تكاليف الإدارة
SAR 1,634,571	5.00%	SAR 32,691,420		SAR 1,634,571	تكاليف نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 32,691,420		SAR 0	أخرى
SAR 3,792,204.72	11.60%			SAR 3,792,204.72	اجمالي التكلفة
	11,359.80	اجمالي مسطحات البناء		SAR 32,691,420	التكاليف المباشرة
	SAR 3,212	ر.س / م ²		SAR 3,792,204.72	التكاليف غير المباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 36,483,624.72	اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,212 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			
25.71%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 36,483,625	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 27,102,121	التكلفة بعد الاهلاك		
35			العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.86%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		9	العمر الفعلي
		25.71%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 5,420,424	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 32,522,545	اجمالي قيمة التطوير	25.71%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 33,773,413 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 32,522,545	SAR 22,050,000	SAR 54,572,545	SAR 54,570,000

40.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد أعلنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 3,800,000 ر.س واجمالي تكاليف التشغيل 61,734.29 ر.س.

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 9%. 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	9.00%
المتوسط	8.25%

البند	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.25%	العمر الفعلي للعقار 8 سنوات
الموقع العام للعقار	-0.25%	المنطقة مخدمة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة متوسطة في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
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%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	8.00%	

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

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

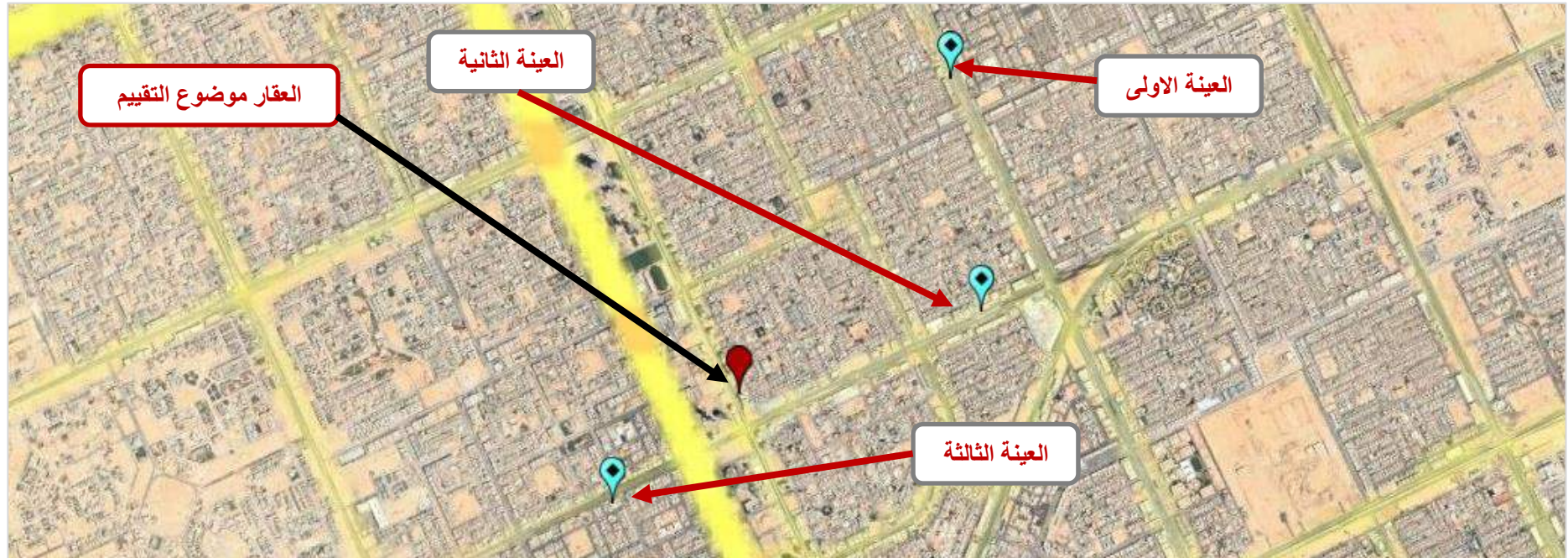
دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مكاتب	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 3,800,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات SAR 3,800,000					
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مكاتب	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 61,734.29
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مكاتب	SAR 3,800,000	SAR 61,734.29	SAR 3,738,266		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي SAR 3,738,266					
اجمالي الإيرادات للمشروع SAR 3,800,000					
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة -SAR 61,734					
صافي الدخل التشغيلي SAR 3,738,265.71					
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 3,738,265.71	8.00%	46,728,321.38 SAR	46,730,000.00 SAR		

40.1 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 المكتبية تتراوح من 450 الى 550 ر.س / م². في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق في العقارات المشابهة:

العقار المشابه	الوحدات المكتبية
العقار الأول	متوسط قيمة تأجير المتر
العقار الثاني	600 ر.س / م ²
العقار الثالث	550 ر.س / م ²
المتوسط	500 ر.س / م ²
	550 ر.س / م ²



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%

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 9% 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 9%. 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			9.00%
المتوسط			8.25%
البند	الحالة	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	0.25%	العمر الفعلي للعقار 8 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	المنطقة مخدومة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	-----	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل ممتاز
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%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار			8.00%

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

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

دخل المشروع					
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات	
مكاتب	11,340	0	SAR 550	اجمالي الإيرادات	
-----	0	0	SAR 0	SAR 6,237,066	
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	
				اجمالي الإيرادات	SAR 6,237,066
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغار	اجمالي التكاليف
مكاتب	3.00%	3.00%	3.00%	10.00%	19.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مكاتب	SAR 6,237,066	19.00%	صافي الدخل التشغيلي		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 5,052,023		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي	SAR 5,052,023	
			SAR 6,237,066		
			-SAR 1,185,043		
			SAR 5,052,023.46		
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 5,052,023.46	8.00%	63,150,293.25 SAR	63,200,000.00 SAR		

40.2 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- الفعلية	العقار	46,730,000 ر.س	ستة وأربعون مليوناً وسبعمائة وثلاثين ألف ريال سعودي
طريقة الدخل- السوق	العقار	63,200,000 ر.س	ثلاثة وستون مليوناً ومئتين ألف ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	54,570,000 ر.س	أربعة وخمسون مليوناً وخمسمائة وسبعين ألف ريال سعودي

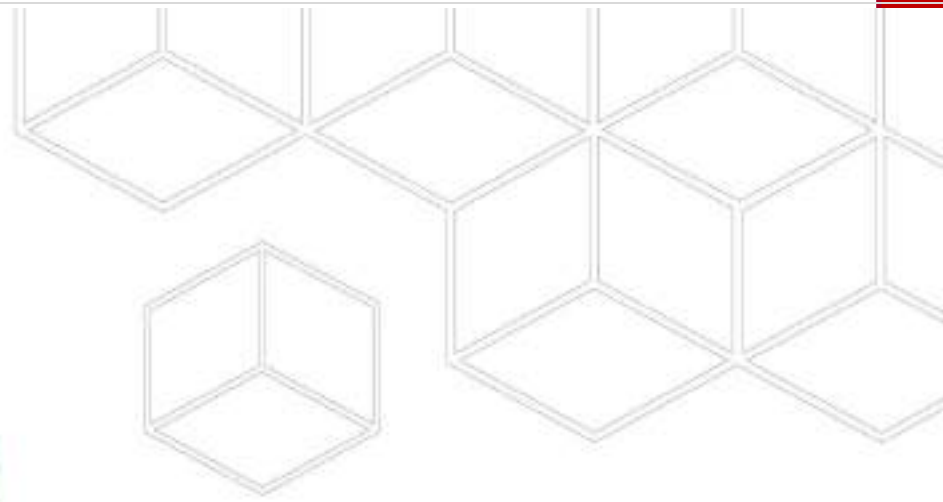
40.3 القيمة النهائية للعقار

استناداً إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقاراً مدرجاً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة رسملة الدخل تعتبر أفضل من طريقة التكلفة وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي:

قيمة العقار: **46,730,000 ر.س**
ستة وأربعون مليوناً وسبعمائة وثلاثين ألف ريال سعودي

تفاصيل العقار

برج الصحافة 2



42.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار مكتبي ويقع في حي الصحافة، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسله من قبل العميل، فان مساحة ارض المبنى 2,380 م² واجمالي مسطحات البناء 10,899.67 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق العليا. العقار محاط بعدة عقارات تجارية وسكنية ومتعددة الاستخدامات حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة في العقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن برج مكتبي في حي الصحافة، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع 20 متر
يحد العقار من جهة الشرق: شارع 20 متر
يحد العقار من جهة الغرب: شارع 40 متر

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق العليا وقريب من طريق الثمامة

المنطقة المحيطة بالعقار

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

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	برج مكتبي
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الاتشانية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	طريق العليا	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع رابع	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

42.2 مرافق البنية التحتية

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

الماء
الكهرباء
الاتصالات
الصرف الصحي

42.3 موقع العقار

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

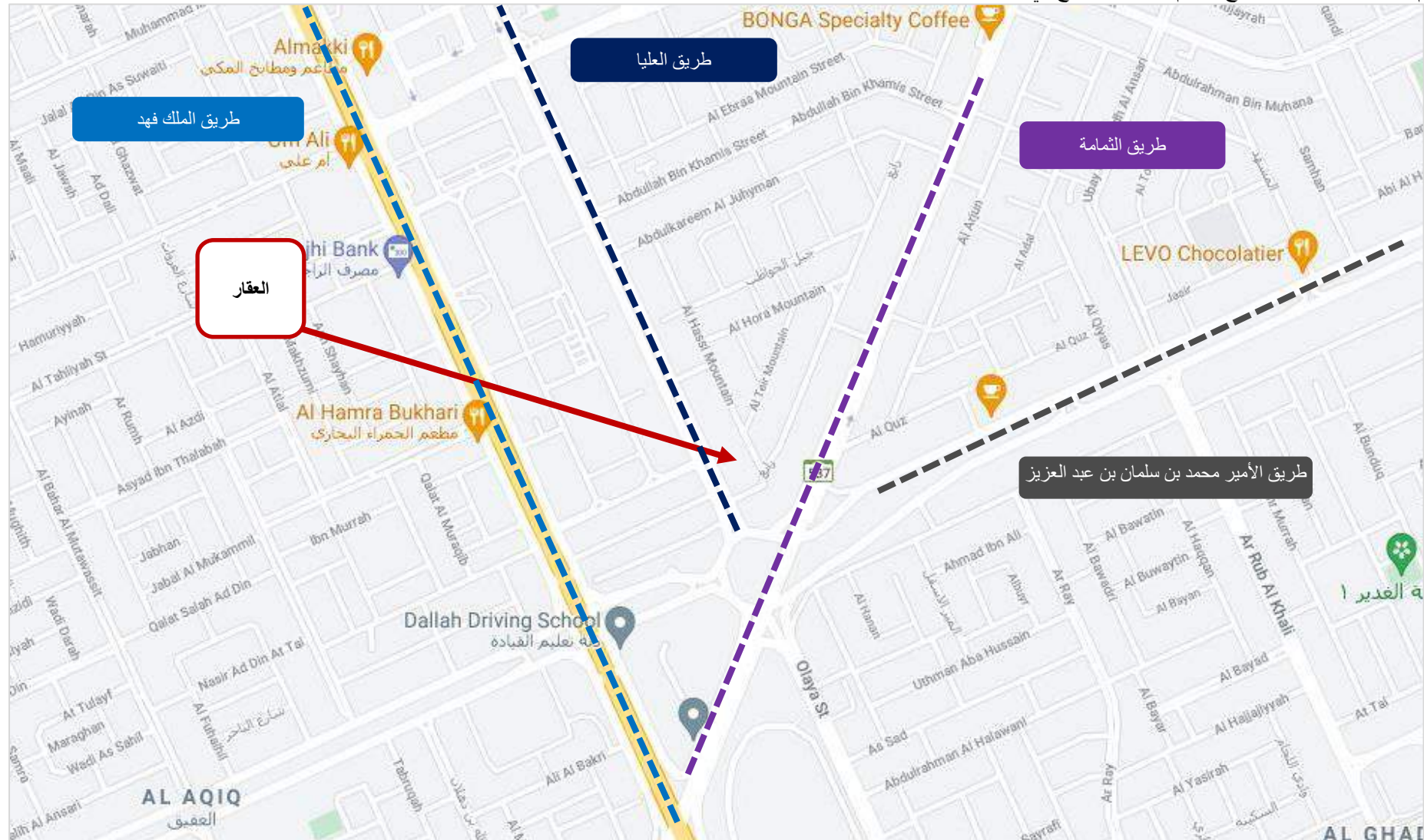


المعالم المحيطة

- | | |
|------------------------------------|---|
| 5- الهيئة السعودية للصحافة (2 كلم) | 1- نجم لخدمات التأمين (0.3 كلم) |
| 6- قاعة نواره للاحتفالات (0.5 كلم) | 2- مركز الملك عبد الله المالي (1.7 كلم) |
| 7- البنك العربي (2.2 كلم) | 3- بنك الراجحي (0.8 كلم) |
| 8- مجلس الضمان الصحي (0.5 كلم) | 4- أكاديمية تطوير القيادات الإدارية STC (0.2 كلم) |

42.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



42.5 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 الصحافة الالكتروني 317812001040 1441/06/12 25,000,000 ر. س 1441/06/12 كتابة العدل بشمال الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2,380 م2 1290, 1298 100 2413 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية مطلقة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	قطعة # 1291, 1299 شارع عرض 20 م	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع عرض 20 م شارع عرض 40 م

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية التي 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

42.6 رخصة البناء والمباني

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

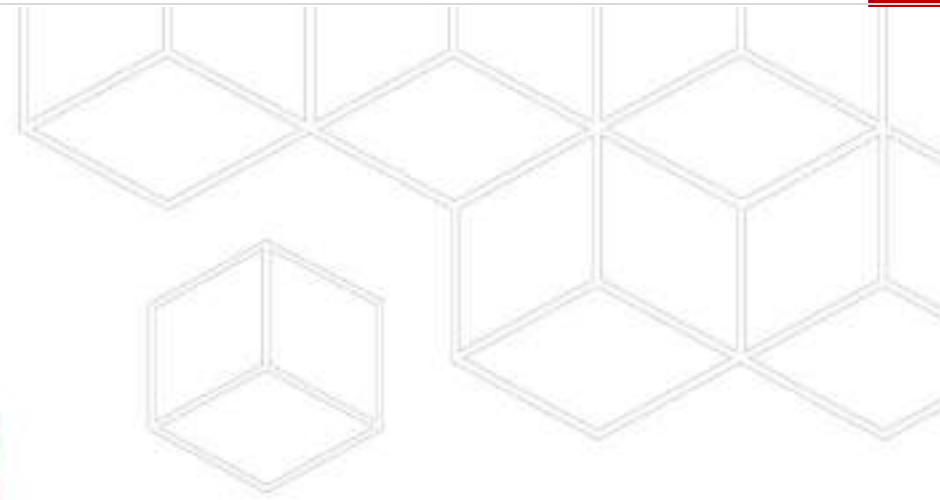
قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم			
اصدار مبنى اداري 12653/1432 1432/07/05 1435/07/05		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	تجاري	2	299.49
قبو ثاني	مواقف	0	2,371
قبو اول	مواقف	0	2,371
ارضي	تجاري	2	447.61
اول	مكاتب	4	719.57
ثاني	مكاتب	6	778.5
ثالث	مكاتب	6	778.5
غرفة كهرباء	غرفة كهرباء	0	20
رابع	مكاتب	6	778.5
خامس	مكاتب	6	778.5
سادس	مكاتب	6	778.5
سابع	مكاتب	6	778.5
اسوار	اسوار	1	162
مجموع مسطحات البناء			10,899.67

42.7 صور العقار



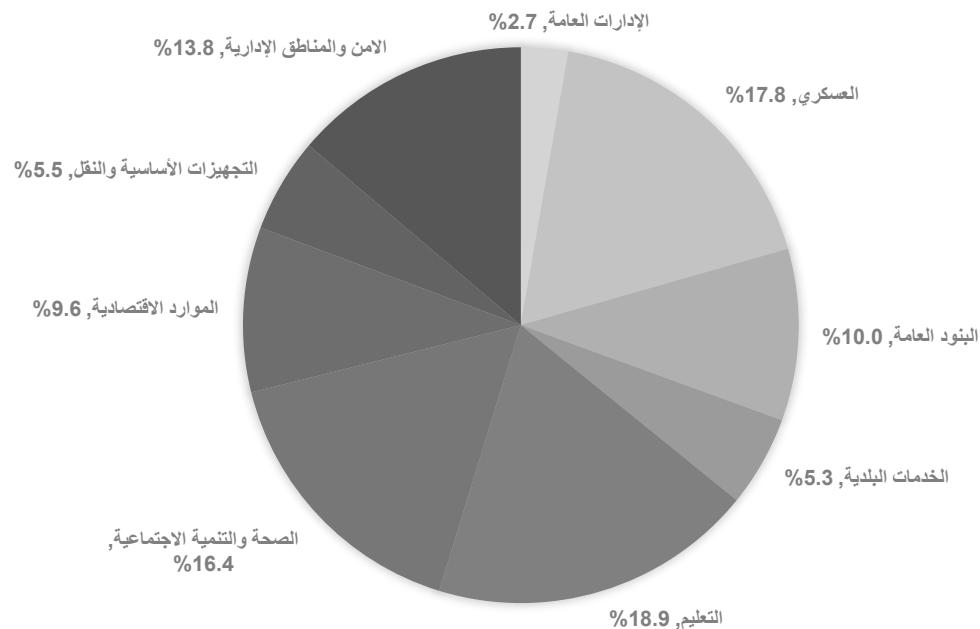
مؤشرات السوق



43.1 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)

43.2 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

43.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من 3 جهات أحدها شارع العليا العام مع قربه من طريقين رئيسيين (طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز وطريق الثمامة)	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد.	- وجود وإحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

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.

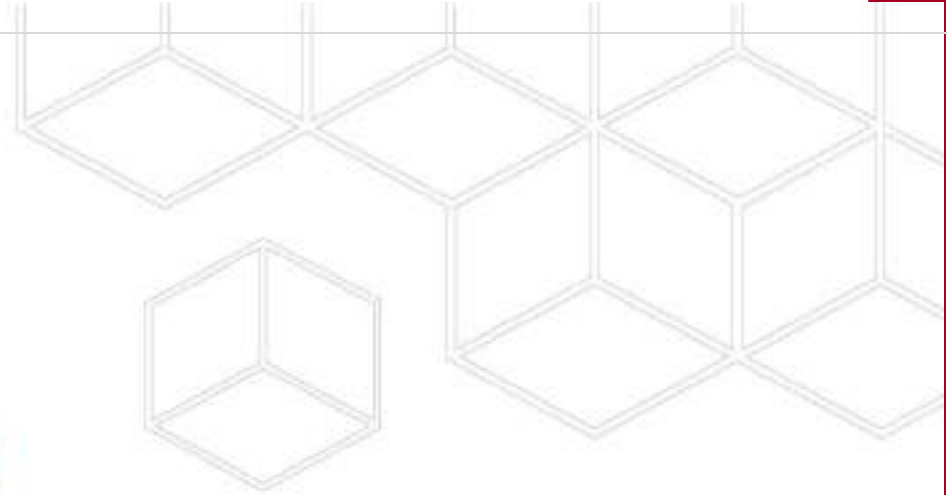
43.1 تحليل المخاطر

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



44.1 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية مطلقة 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

44.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل 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	طريقة 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

44.3 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			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معرض	معرض	-----	نوع العرض
الصحافة	الصحافة	الصحافة	الحي
SAR 18,000,000	SAR 24,000,000	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	مصدر المعلومة
1,750.00	2,450.00	2,380.00	المساحة
SAR 10,286	SAR 9,796	-----	ر/س / م2
2	2	3	عدد الشوارع

المتغيرات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
0.00%	0.00%	2,380.00	المساحة
1,750.00	2,450.00	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	0.00%	متوسط	الوصول للموقع
متوسط	متوسط	متوسط	عرض الشارع
0.00%	0.00%	40	عدد الشوارع
40	2	3	شكل الأرض
0.00%	0.00%	متنظم	القرب من الشارع الرئيسي
متنظم	متنظم	نعم	قابلية التفاوض
0.00%	0.00%	نعم	عوامل أخرى
-5.00%	-5.00%	-----	
نعم	نعم	-----	
0.00%	0.00%	-----	
-5.00%	-5.00%		اجمالي نسب التعديلات
-SAR 514.3	-SAR 489.8		اجمالي قيمة التعديلات
SAR 9,771.4	SAR 9,306.1		السعر بعد التعديلات
		SAR 9,539	ر/س / م2
		SAR 9,550	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
2,380	2,380	2,380	2,380	2,380	مساحة الأرض
SAR 10,505.0	SAR 10,027.5	SAR 9,550.0	SAR 9,072.5	SAR 8,595.0	ر/س / م2
SAR 25,001,900	SAR 23,865,450	SAR 22,729,000	SAR 21,592,550	SAR 20,456,100	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 22,729,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 9,000 الى 10,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 9,500 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

44.4 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 وبفرض 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 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 700	SAR 800	SAR 600	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,100	SAR 1,300	SAR 1,000	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م2	اجمالي القيمة
2,380.00	SAR 9,550	SAR 22,729,000
مكونات المبنى		
الاجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
4,742.00	م2	
6,157.67	م2	
10,899.67		
الأدوار السفلية		
الأدوار العلوية		
اجمالي مسطحات البناء		

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
6,157.67	SAR 1,200	SAR 7,389,204	100%	SAR 7,389,204	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
6,157.67	SAR 700	SAR 4,310,369	100%	SAR 4,310,369	اعمال الالكتروميكانيك
6,157.67	SAR 1,100	SAR 6,773,437	100%	SAR 6,773,437	اعمال التشطيبات
6,157.67	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
2,380.00	SAR 100	SAR 238,000	100%	SAR 238,000	تحسينات الموقع
		SAR 18,711,010	100.00%	SAR 18,711,010	الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
4,742.00	SAR 1,800	SAR 8,535,600	100%	SAR 8,535,600
4,742.00	SAR 600	SAR 2,845,200	100%	SAR 2,845,200
4,742.00	SAR 800	SAR 3,793,600	100%	SAR 3,793,600
		SAR 15,174,400	100.00%	SAR 15,174,400
التكاليف الغير مباشرة				
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة	
تكاليف التصميم	SAR 33,885,410	0.10%	SAR 33,885	
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 33,885,410	0.50%	SAR 169,427	
تكاليف الإدارة	SAR 33,885,410	1.00%	SAR 338,854	
نثرات	SAR 33,885,410	5.00%	SAR 1,694,271	
أخرى	SAR 33,885,410	5.00%	SAR 1,694,271	
اجمالي التكلفة	SAR 33,885,410	0.00%	SAR 0	
التكاليف المباشرة	SAR 33,885,410	11.60%	SAR 3,930,707.56	
التكاليف الغير مباشرة	SAR 3,930,707.56	10.899.67	اجمالي مسطحات البناء	
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 37,816,117.56	ر.س / م² 3,469	نسبة الإنجاز للمبنى 100.0%	

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,469 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 37,816,118	صافي نسبة الاهلاك	22.86%
العمر الاقتصادي	35	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 29,172,434
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة الإنجاز	100.00%
العمر الفعلي	8	نسبة ربحية المالك	20.0%
اجمالي نسبة الاهلاك	22.86%	ربحية المالك	SAR 5,834,487
نسب التحسين والاضفاء	0.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 35,006,920
صافي نسبة الاهلاك	22.86%		

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 35,006,920 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 35,006,920	SAR 22,729,000	SAR 57,735,920	SAR 57,740,000

44.5 التقييم بطريقة رسمة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد زدنا العميل بأن اجمالي الإيرادات للعقار هي 4,345,000 ر.س واجمالي التكاليف التشغيلية هي 28,854 ر.س.

تحليل معدل الرسمة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسمة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% الى 9%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسمة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسمة المستعمل في التقييم

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

7.00%	الحد الأدنى لمعدل الرسمة
9.00%	الحد الأعلى لمعدل الرسمة
8.00%	المتوسط

البند	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 7 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدمة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة متوسطة في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	-0.25%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي	-0.50%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسمة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسمة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسمة	-0.50%	
معدل الرسمة حسب متوسطات السوق	8%	
معدل الرسمة التقديري لتقييم العقار	7.50%	

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

44.6 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 المكتبية تتراوح من 500 الى 550 ر.س / م². في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق في العقارات المشابهة:

العقار المشابه	الوحدات المكتبية
العقار الأول	متوسط قيمة تأجير المتر
العقار الثاني	550 ر.س / م ²
العقار الثالث	500 ر.س / م ²
المتوسط	-
	530 ر.س / م ²



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 نظرية 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 9% 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 9%. 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			9.00%
المتوسط			8.00%
البند	الحالة	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	0.00%	العمر الفعلي للعقار 7 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل ممتاز
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي			-0.50%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار			
اجمالي المستويات على معدل الرسملة			-0.50%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق			8%
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 السوقية هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مكاتب	10,880	0	SAR 530	SAR 0	SAR 5,766,336
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات SAR 5,766,336		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال	اجمالي التكاليف
مكاتب	3.00%	3.00%	3.00%	10.00%	19.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مكاتب	SAR 5,766,336	19.00%	SAR 4,670,732		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي SAR 4,670,732		
			SAR 5,766,336		
			-SAR 1,095,604		
			SAR 4,670,732.48		
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 4,670,732.48	7.50%	62,276,433.12 SAR	62,300,000.00 SAR		

44.7 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- الفعلية	العقار	57,550,000 ر.س	سبعة وخمسون مليوناً وخمسمائة وخمسين ألف ريال سعودي
طريقة الدخل- السوق	العقار	62,300,000 ر.س	اثنان وستون مليوناً وثلاثمائة ألف ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	57,740,000 ر.س	سبعة وخمسون مليوناً وسبعمائة وأربعين ألف ريال سعودي

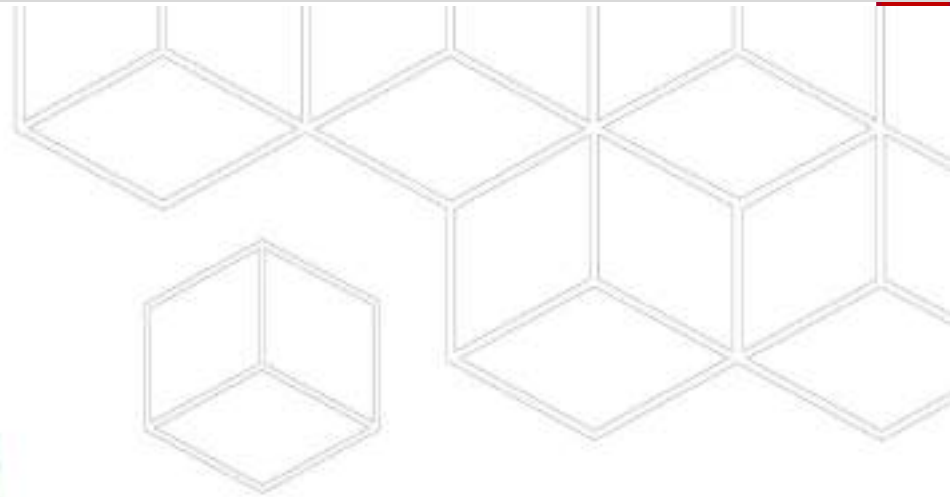
44.8 القيمة النهائية للعقار

استناداً إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقاراً مدرجاً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة رسملة الدخل الفعلية تعتبر أفضل من طريقة رسملة الدخل السوقية وطريقة التكلفة وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل وطريقة رسملة الدخل الفعلية بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي:

قيمة العقار: **57,550,000 ر.س**
سبعة وخمسون مليوناً وخمسمائة وخمسين ألف ريال سعودي

تفاصيل العقار

منفعة وادي لبن



46.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار متعدد الاستخدامات يقع في حي ظهرة لبن، مدينة الرياض. بناء على صورة رخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فان مساحة ارض المبنى 895.5 م² واجمالي مسطحات البناء 1,645.1 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من جهتين مع اطلالة مباشرة على طريق نجد (الشفأ سابقاً). العقار محاط بعدة عقارات تجارية وسكنية ومتعددة الاستخدامات حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة في العقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري في حي ظهرة لبن، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع 60 متر
يحد العقار من جهة الشرق: شارع 20 متر
يحد العقار من جهة الغرب: ملكية خاصة

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على شارع نجد (الشفأ سابقاً)

المنطقة المحيطة بالعقار

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

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجاري	نوع البناء (ان وجد)	مبنى متعدد الاستخدامات
عدد الشوارع المحيطة	2	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	شارع نجد (الشفأ سابقاً)	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع طبرجل	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

46.2 مرافق البنية التحتية

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

46.3 موقع العقار

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



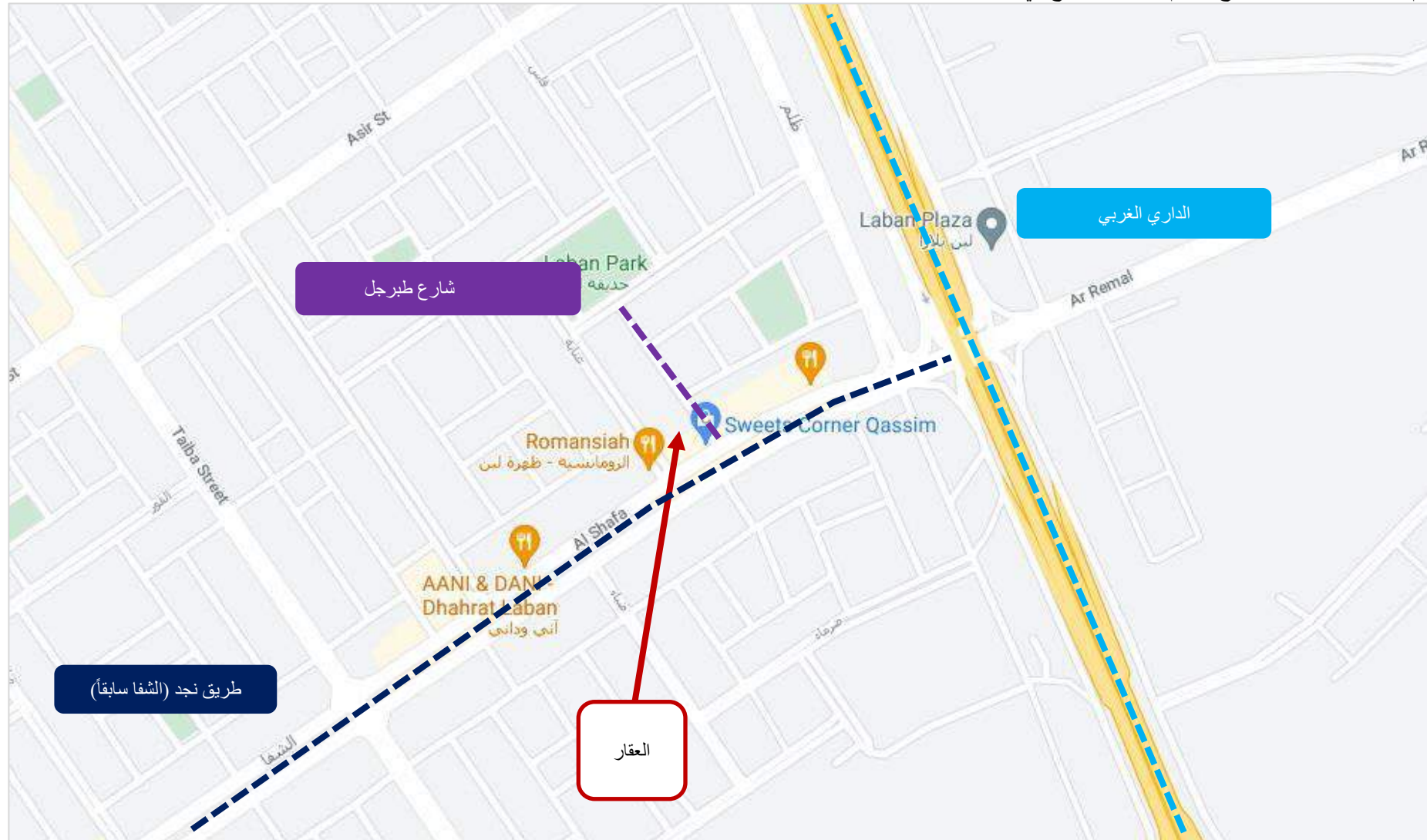
المعالم المحيطة

- 4- جامع والددة الأمير فهد بن محمد بن سعود (0.5 كلم)
- 5- بنك الرياض (1.3 كلم)
- 6- شركة المياه الوطنية (0.8 كلم)

- 1- جامع ابي بن كعب (0.2 كلم)
- 2- حديقة ظهرة لبن (0.3 كلم)
- 3- مدرسة قادة الأمة (0.3 كلم)

46.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



46.5 معلومات صك الملكية

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

المدينة الحي	الرياض ظهرة لبن	مساحة الأرض رقم العقار	895.5 م ² 7948
نوع الصك	-	رقم البلك	-
رقم الصك	91/17	رقم المخطط	2351
تاريخ الصك	1404/02/10	المالك	-
قيمة الصك	-	نوع الملكية	-
تاريخ اخر معاملة	-	القيود على العقار	-
صادرة عن	-		
الحد الشمالي	قطعة #7946	الحد الشرقي	شارع عرض 20
الحد الجنوبي	شارع عرض 60	الحد الغربي	قطعة #7949

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية التي 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

46.6 رخصة البناء والمباني

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من مسطحات البناء المعتمدة من البلدية. 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 فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

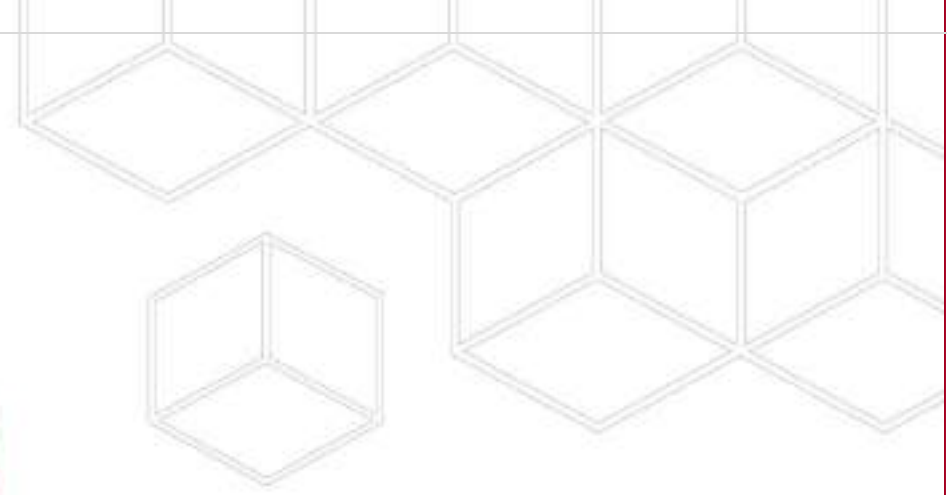
قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم			
اصدار مبنى سكني تجاري 1433/11244 14/06/1433 14/06/1436		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ميزانين	تجاري	0	261.99
ارضي	تجاري	4	524.94
اول	سكني	4	573.28
ملحق	سكني	2	284.89
اسوار	اسوار	1	50
مجموع مسطحات البناء			1,645.1

46.7 صور العقار



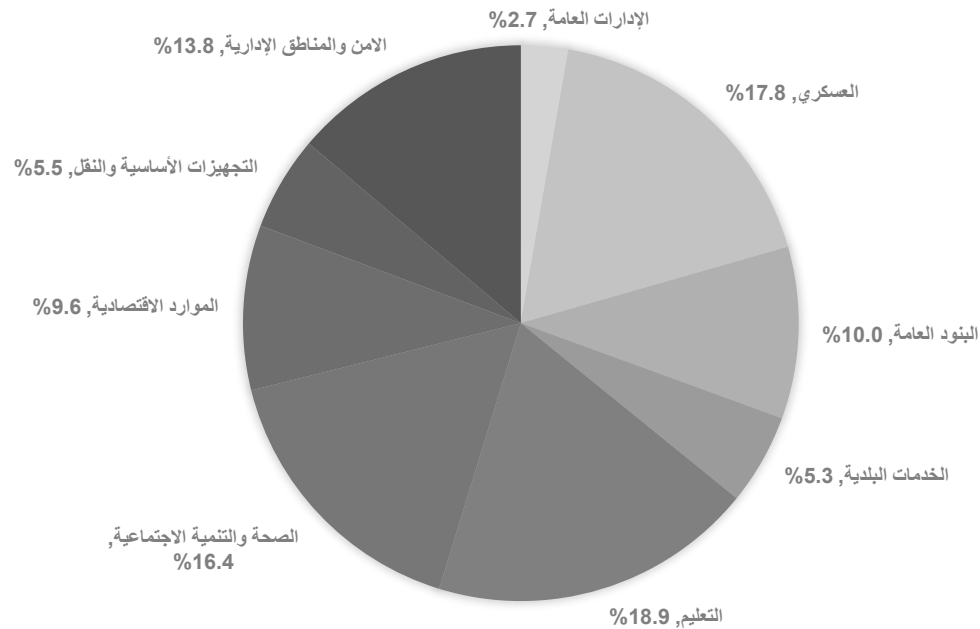
مؤشرات السوق



48.1 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)

48.2 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

48.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- يقع العقار بالقرب من المدخل الرئيسي للحي - العقار يقع بالقرب من محطة القطار	- العقار بعيد عن وسط المدينة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد.	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

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.

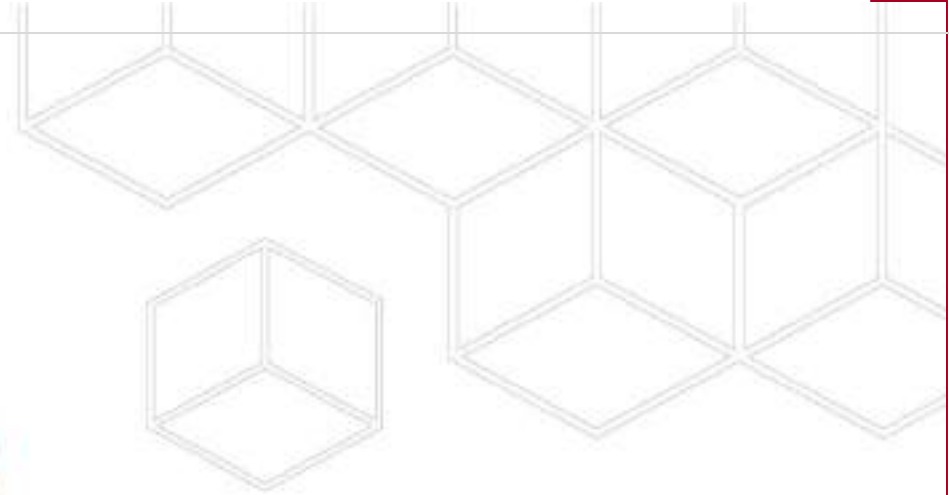
48.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد ادنى (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	6	21	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 27 نقطة
خطر متوسط

تقييم العقار



49.1 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مطلقة 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

49.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل 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	طريقة المقارنات السوقية	طريقة الدخل	التدفقات النقدية	قيمة الارض المتبقية	
-----	✓	-----	-----	-----	الارض المبنى كامل العقار
✓	-----	-----	-----	-----	
-----	-----	-----	✓	-----	

التدفقات النقدية المخصومة

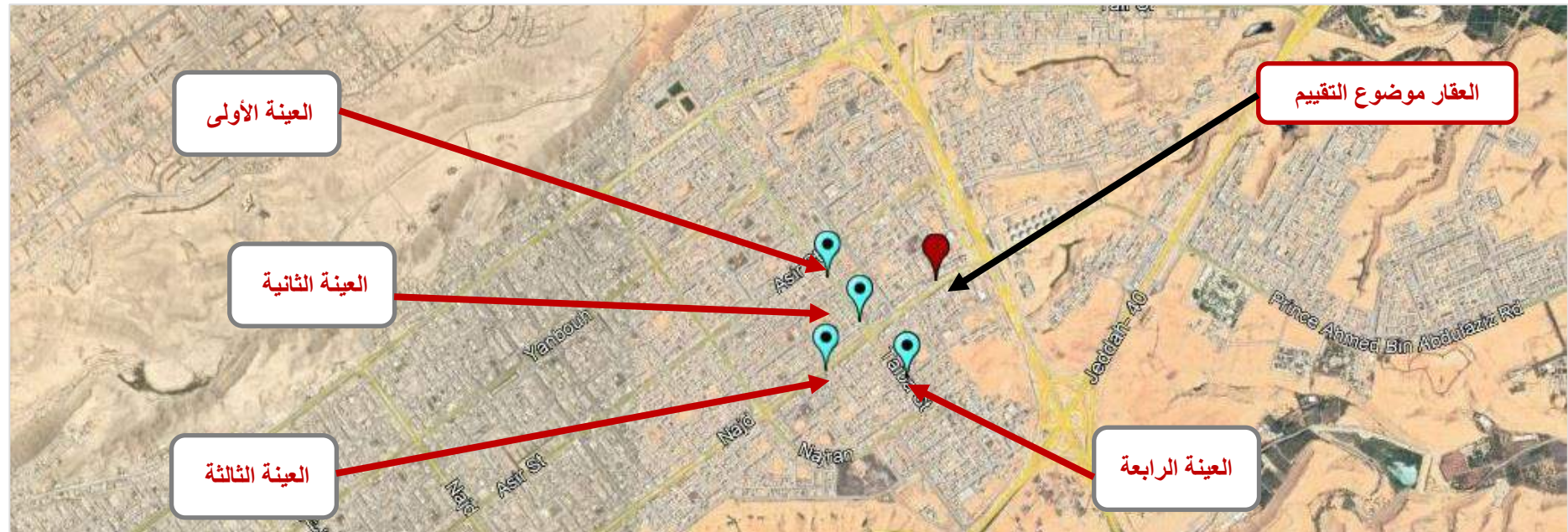
تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تقدير صافي التدفقات النقدية للممتلكات المدرة للدخل على مدى فترة زمنية محددة، ثم احتساب القيمة الحالية لتلك السلسلة من التدفقات النقدية عن طريق خصم تلك التدفقات النقدية الصافية باستخدام "معدل الخصم" المحدد. طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير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

49.3 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 650 الى 750 ر.س / م². في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار إيجار السوق في العقارات المشابهة:

وحدات المعارض التجارية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
700 ر.س / م ²	العقار الثاني
600 ر.س / م ²	العقار الثالث
800 ر.س / م ²	العقار الرابع
650 ر.س / م ²	المتوسط
700 ر.س / م ²	



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 5% إلى 10% 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	5% إلى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% إلى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف نثرية أخرى	2% إلى 3%

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كالتالي:

Cash Flow						
5	4	3	2	1	0	
0%	0%	3%	0%	0%	0%	
معدل النمو						
الإيرادات المتوقعة						
1,420	1,420	1,420	1,420	1,420	1,420	معارض
721	721	721	700	700	700	إيجار
1,023,806	1,023,806	1,023,806	993,986	993,986	993,986	إجمالي الإيجارات
1,023,806	1,023,806	1,023,806	993,986	993,986	993,986	إجمالي الإيرادات
نسب الشواغر						
102,381	102,381	102,381	99,399	99,399	99,399	معارض
المصاريف						
82,928	82,928	82,928	80,513	80,513	80,513	صيانة وإدارة وتشغيل
200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	إيجار
282,928	282,928	282,928	280,513	280,513	280,513	إجمالي المصاريف
638,497	638,497	638,497	614,075	614,075	614,075	صافي الدخل التشغيلي
معدل التخارج						
0.62	0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	0%
396,456	436,102	479,712	507,500	558,250	614,075	10.00%
2,992,094						القيمة الحالية
						صافي القيمة الحالية

تحليل حساسية					
12.0%	11.0%	10.00%	9.00%	8.00%	
2,827,676	2,883,631	2,992,094	3,002,610	3,065,896	معدل الخصم
					القيمة السوقية

49.4 القيمة النهائية للعقار

استناداً إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقاراً مدراً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل من طريقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل وطريقة التدفقات النقدية المخصومة بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي:

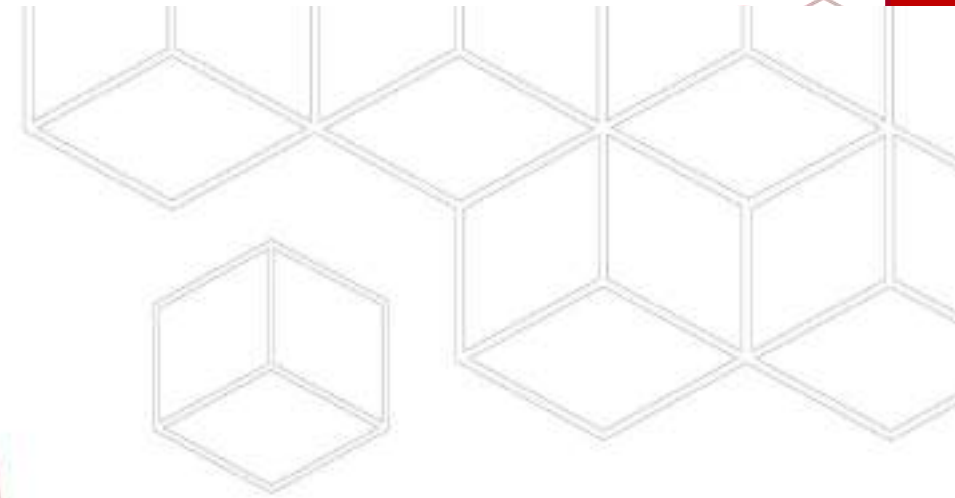
قيمة العقار:

2,992,000 ر.س

مليونان وتسعمائة واثنان وتسعون ألف ريال سعودي

تفاصيل العقار

مستودعات السلي



51.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مستودعات تقع في حي السلي، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسله من قبل العميل، فان مساحة ارض المبنى 54,075 م² واجمالي مسطحات البناء 46,158 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من ثلاث جهات مع اطلالة مباشرة على شارع الكتاب، العقار محاط بعدة مستودعات حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة في العقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مستودعات في حي السلي، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع 36 متر
يحد العقار من جهة الشرق: شارع 36 متر
يحد العقار من جهة الغرب: شارع 30 متر

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

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

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	لوجستي	نوع البناء (ان وجد)	مستودعات
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	لا يوجد اطلالة مباشرة على شارع رئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع الكتاب	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

51.2 مرافق البنية التحتية

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

51.3 موقع العقار

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

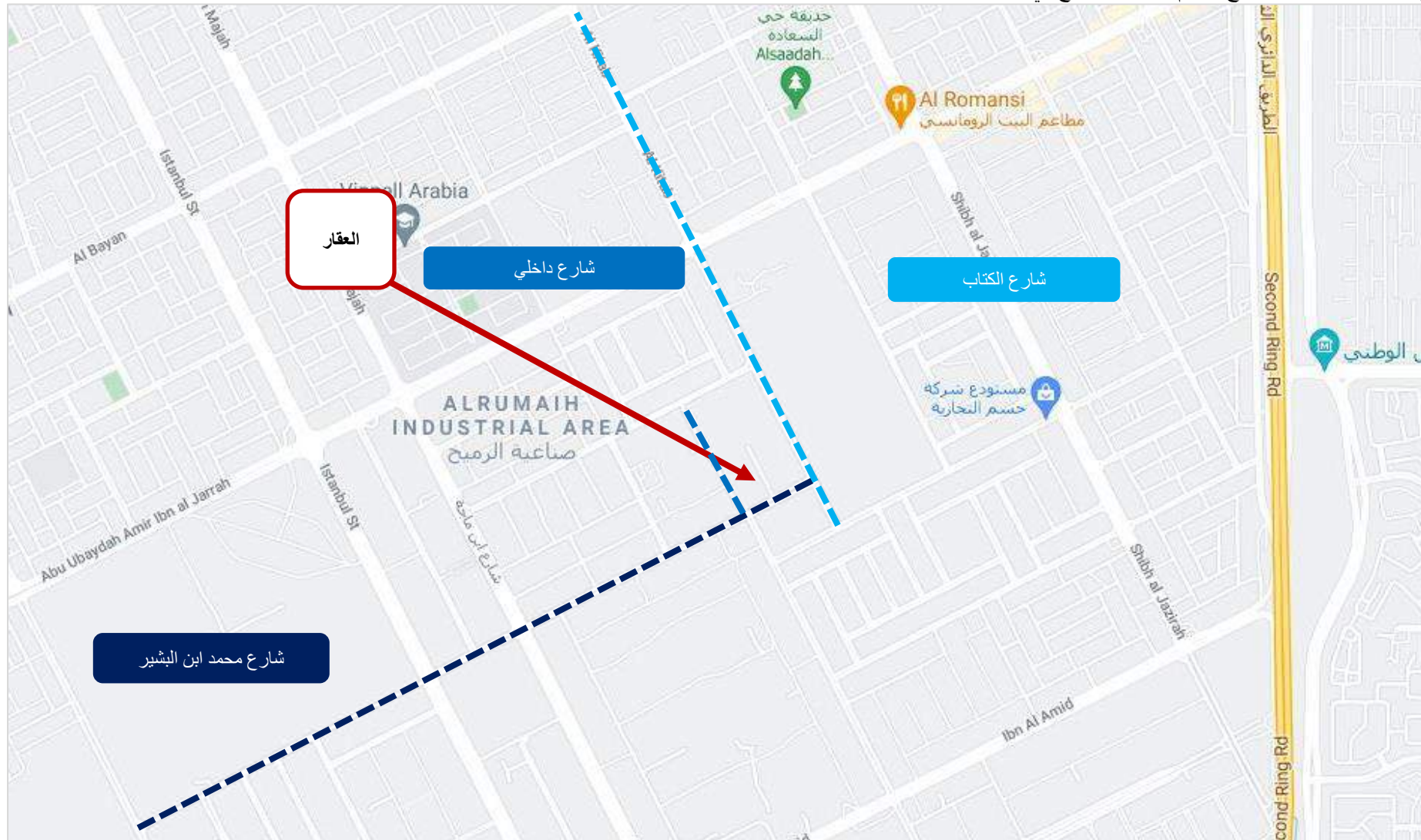


المعالم المحيطة

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1- حديقة اسطنبول (1.7 كلم) | 4- إسكان الحرس الوطني (2.1 كلم) |
| 2- لجنة القبول والتسجيل للمديرية العامة للسجون (1.5 كلم) | 5- محطة الدريس (0.8 كلم) |
| 3- بنك الراجحي (1.5 كلم) | 6- شاليهات الأمير (1.6 كلم) |

51.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



51.5 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 السلي الكثروني 310108046400 1438/11/23 75,502,675.27 ر.س 1438/11/23 كتابة العدل الأولى بالرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م 54,075 27 غير متوفر 1351 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية مطلقة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	ملكية خاصة شارع عرض 36م	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع عرض 36م ملكية خاصة

ملاحظات

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية التي 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.

51.6 رخصة البناء والمباني

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

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

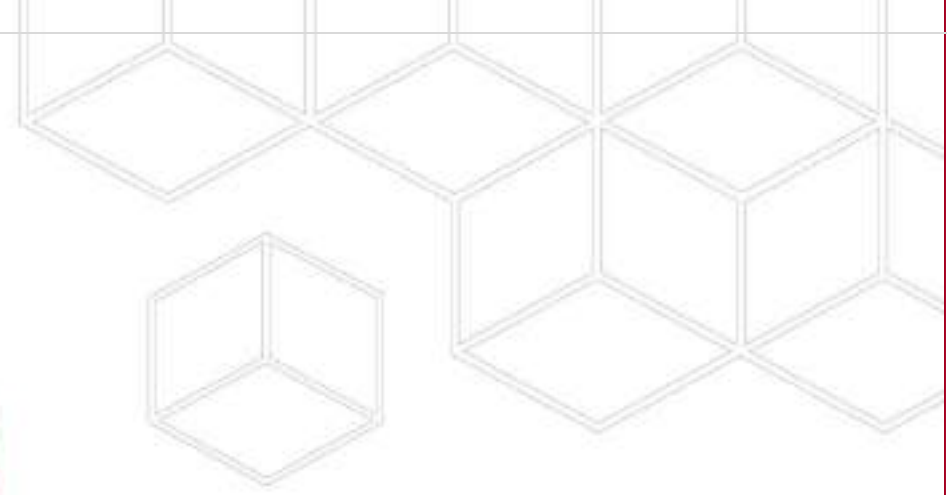
العقار موضوع التقييم			
اصدار مشروع 27/4/3/121 1413/12/04 1416/12/04		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
46,158	0	مستودعات	ارضى
46,158			مجموع مسطحات البناء

51.7 صور العقار





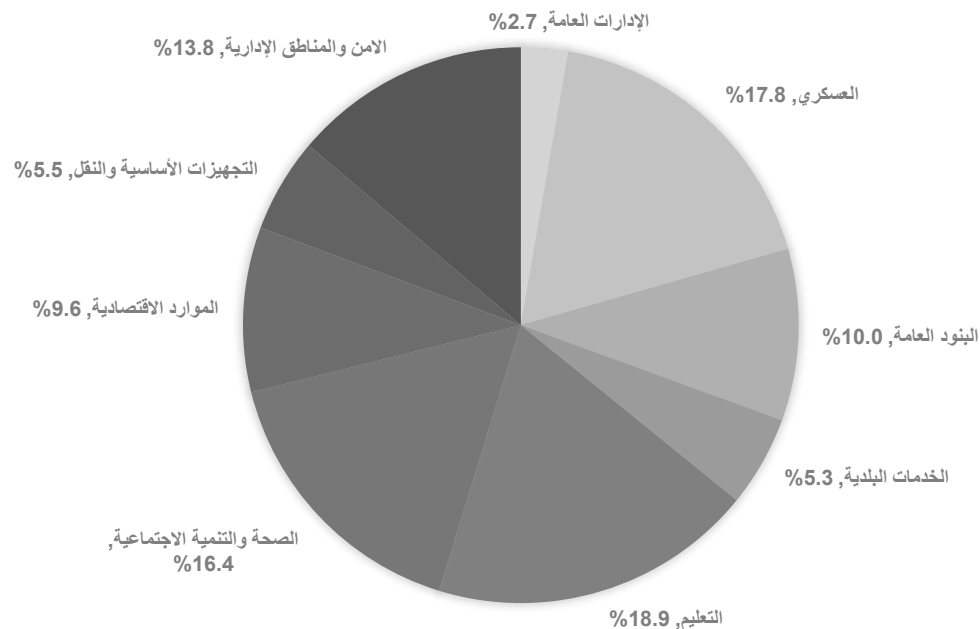
مؤشرات السوق



53.1 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)

53.2 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

53.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من 3 جهات - يقع في منطقة متخصصة بالخدمات اللوجستية	- العقار يقع بعيد عن وسط المدينة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة - منطقة عالية 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.

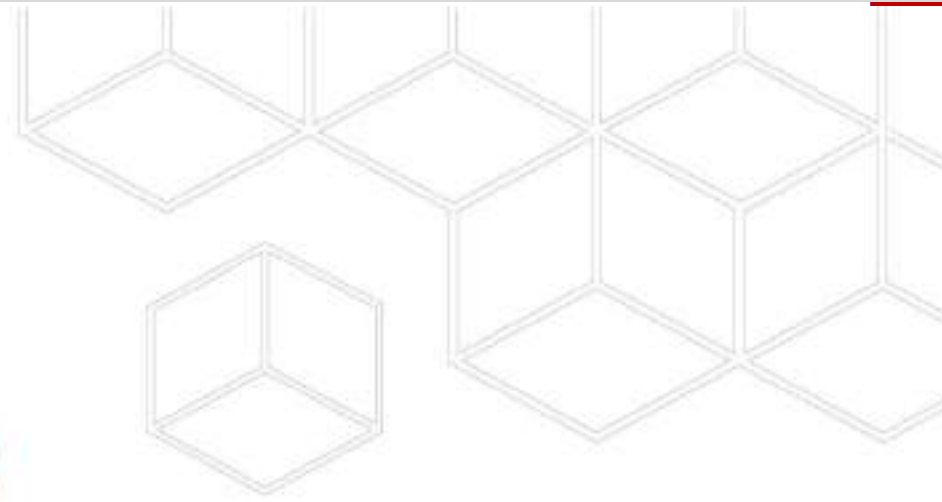
53.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد ادنى (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	6	21	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 27 نقطة
خطر متوسط

تقييم العقار



54.1 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية مطلقة حسب الصك المستلم من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة حتى تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

54.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل 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	طريقة 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 رسملة الدخل

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

54.3 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			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معرض المصانع	معرض المصانع	المصانع	نوع العرض
SAR 7,735,000	SAR 2,684,600	-----	الحى
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	قيمة البيع
5,950.00	1,732.00	54,075.00	مصدر المعلومة
SAR 1,300	SAR 1,550	-----	المساحة
1	1	3	رس / م2
			عدد الشوارع

المتغيرات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
-15.00%	-15.00%	54,075.00	المساحة
0.00%	0.00%	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	0.00%	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	0.00%	36	عرض الشارع
10.00%	10.00%	3	عدد الشوارع
0.00%	0.00%	منتظم	شكل الأرض
0.00%	0.00%	لا	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	0.00%	لا	قابلية التفاوض
0.00%	0.00%	-----	عوامل أخرى
0.00%	0.00%	-----	
-5.00%	-5.00%		اجمالي نسب التعديلات
-SAR 65.0	-SAR 77.5		اجمالي قيمة التعديلات
SAR 1,235.0	SAR 1,472.5		السعر بعد التعديلات
		SAR 1,354	رس / م2
		SAR 1,350	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
54,075	54,075	54,075	54,075	54,075	مساحة الأرض
SAR 1,485.0	SAR 1,417.5	SAR 1,350.0	SAR 1,282.5	SAR 1,215.0	رس / م2
SAR 80,301,375	SAR 76,651,313	SAR 73,001,250	SAR 69,351,188	SAR 65,701,125	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 73,001,250

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالأستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 1,000 الى 1,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 1,250 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

54.4 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 وبفلس 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 700	SAR 800	SAR 600	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 100	SAR 120	SAR 80	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 200	SAR 220	SAR 180	اعمال التشطيبات
SAR 80	SAR 100	SAR 60	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م2	اجمالي القيمة
54,075.00	SAR 1,350	SAR 73,001,250
مكونات المبنى		
الأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م2	46,158.00
اجمالي مسطحات البناء	46,158.00	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
46,158.00	SAR 700	SAR 32,310,600	100%	SAR 32,310,600	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
46,158.00	SAR 100	SAR 4,615,800	100%	SAR 4,615,800	اعمال الالكتروميكانيك
46,158.00	SAR 200	SAR 9,231,600	100%	SAR 9,231,600	اعمال التشطيبات
46,158.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
54,075.00	SAR 80	SAR 4,326,000	100%	SAR 4,326,000	تحسينات الموقع
		SAR 50,484,000	100.00%	SAR 50,484,000	الإجمالي

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	تكاليف أولية للمشروع
SAR 50,484	0.10%	SAR 50,484,000	تكاليف التصميم
SAR 126,210	0.25%	SAR 50,484,000	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 504,840	1.00%	SAR 50,484,000	تكاليف الإدارة
SAR 1,514,520	3.00%	SAR 50,484,000	تكاليف
SAR 1,514,520	3.00%	SAR 50,484,000	تكاليف
SAR 0	0.00%	SAR 50,484,000	تكاليف
SAR 3,710,574.00	7.35%		تكاليف
	46,158.00	اجمالي مسطحات البناء	تكاليف
	SAR 1,174	ر.س / م ²	تكاليف
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	تكاليف
			تكاليف

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 1,174 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			
100.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 54,194,574	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 0	التكلفة بعد الاهلاك		
		20	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	5.00%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		20	العمر الفعلي
		100.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 0	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 0	اجمالي قيمة التطوير	100.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 0 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 0	SAR 73,001,250	SAR 73,001,250	SAR 73,000,000

54.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد أعلنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 3,981,940 ر.س واجمالي تكاليف التشغيلية 214,707.25 ر.س.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		8.00%
المتوسط		7.50%
البند	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.50%	العقار مستهل كاملا
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدمة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل ممتاز
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		0.50%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		8.00%

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

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

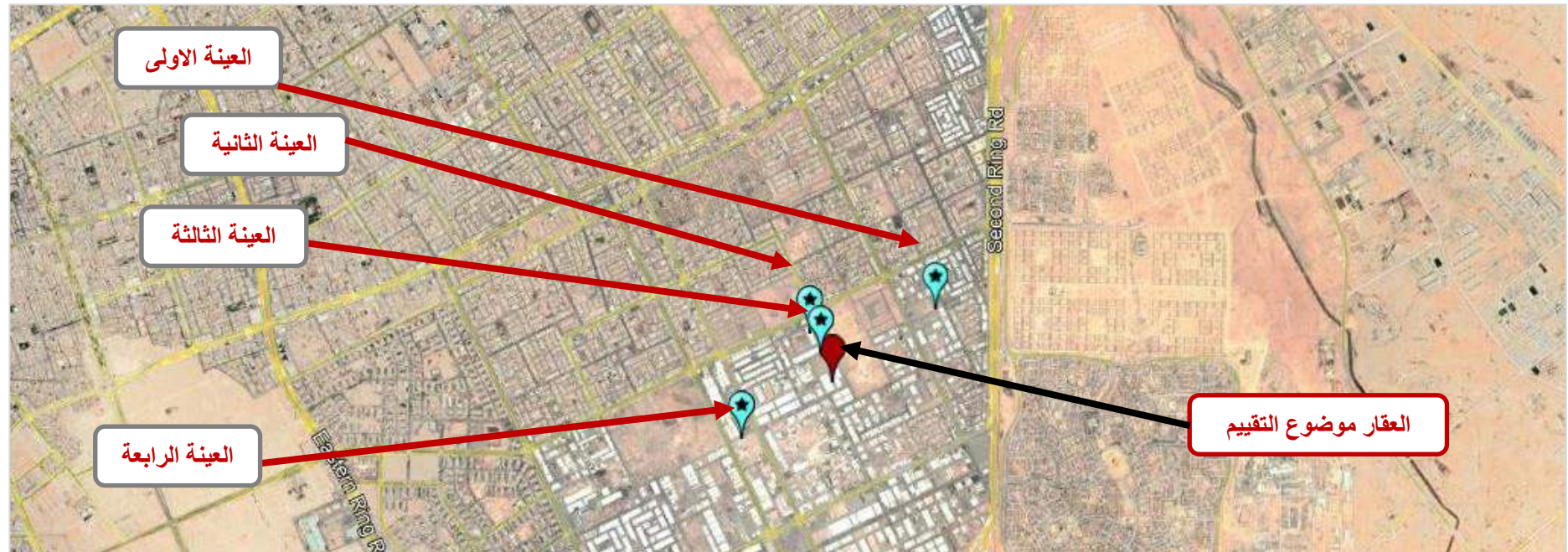
دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مستودعات		العقار موضوع التقييم مؤجر على عدة مستأجرين			SAR 3,981,940
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
				اجمالي الإيرادات	SAR 3,981,940
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مستودعات					SAR 214,707
-----	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		
مستودعات	SAR 3,981,940	SAR 214,707	SAR 3,767,233		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
		الإجمالي	SAR 3,767,233		
			SAR 3,981,940		
			-SAR 214,707		
			SAR 3,767,232.75		
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 3,767,232.75	8.00%	47,090,409.38 SAR	47,090,000.00 SAR		

54.6 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 التجارية تتراوح من 100 الى 150 ر.س / م². في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق في العقارات المشابهة:

مستودعات	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
150 ر.س / م ²	العقار الثاني
110 ر.س / م ²	العقار الثالث
130 ر.س / م ²	العقار الرابع
150 ر.س / م ²	المتوسط
135 ر.س / م ²	



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 2.5% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة 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	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.50%	العمر الفعلي للعقار 7 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل ممتاز
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي		0.50%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		0.50%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		8%

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 السوقية هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مستودعات	38,348	0	SAR 135	SAR 0	SAR 5,176,980
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مستودعات	2.50%	0.00%	0.00%	10.00%	12.50%
-----	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		
مستودعات	SAR 5,176,980	12.50%	SAR 4,529,858		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي		
			SAR 4,529,858		
			SAR 5,176,980		
			-SAR 647,123		
			SAR 4,529,857.50		
اجمالي الإيرادات للمشروع					
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة					
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 4,529,857.50	8.00%	56,623,218.75 SAR	56,600,000.00 SAR		

54.7 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	73,000,000 ر.س	ثلاثة وسبعون مليون ريال سعودي
طريقة الدخل- فعلية	العقار	47,090,000 ر.س	سبعة وأربعون مليوناً وتسعون ألف ريال سعودي
طريقة الدخل- سوق	العقار	56,600,000 ر.س	ستة وخمسون مليوناً وستمئة ألف ريال سعودي

54.8 القيمة النهائية للعقار

استناداً إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقاراً مدراً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة رسمة الدخل الفعلية تعتبر أفضل من طريقة رسمة الدخل السوقية وطريقة التكلفة وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل وطريقة رسمة الدخل الفعلية بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي:

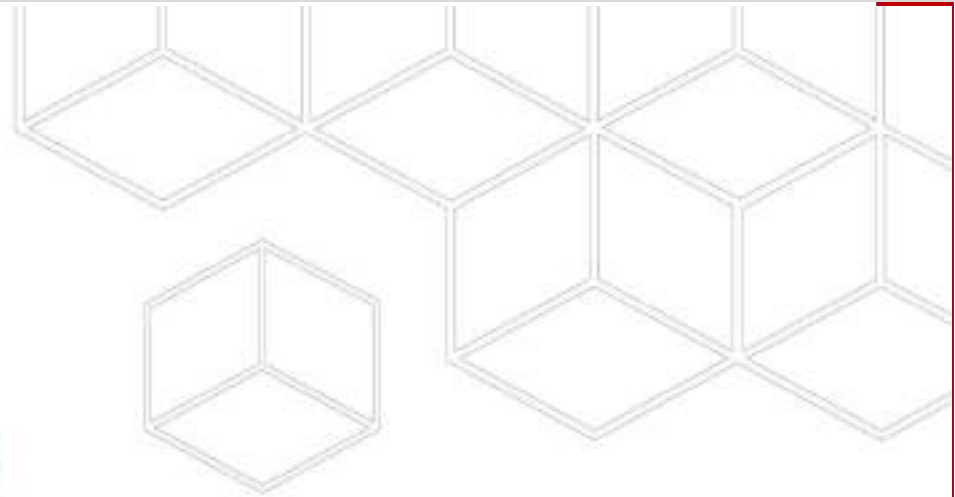
قيمة العقار:

47,090,000 ر.س

سبعة وأربعون مليوناً وتسعون ألفاً ريال سعودي

تفاصيل العقار

أجنحة تولان الفندقية



56.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار فندقي يقع في حي العقربية، مدينة الخبر. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة ارض المبنى 1,750 م² واجمالي مسطحات البناء 6,526.51 م² ويتألف من 5 ادوار و56 غرفة. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من جهتان مع اطلالة مباشرة على شارع #21 حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة في العقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى فندقي في حي العقربية، مدينة الخبر.
يحد العقار من جهة الشمال: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع 30 متر
يحد العقار من جهة الشرق: ممر
يحد العقار من جهة الغرب: ملكية خاصة

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع قرب طريق الملك سعود وشارع زيد بن الخطاب

المنطقة المحيطة بالعقار

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

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	مبنى فندقي
عدد الشوارع المحيطة	2	حالة المبنى الاتشانية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	اطلالة مباشرة على الشارع الرئيسي رقم 21	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	----	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

56.2 مرافق البنية التحتية

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

الماء
الكهرباء
الاتصالات
الصرف الصحي

56.3 موقع العقار

يقع العقار في حي العقربية بمدينة الخبر. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:

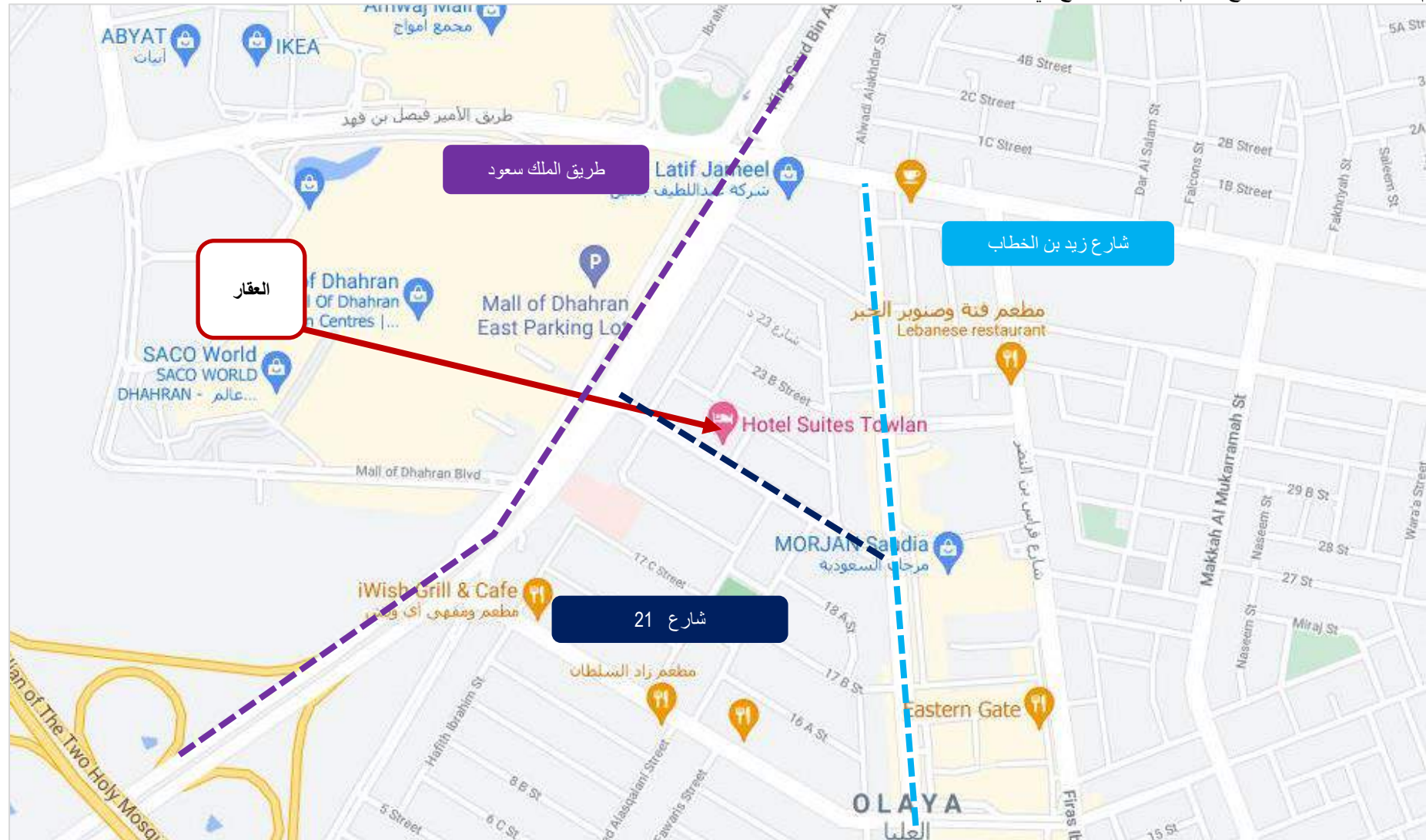


المعالم المحيطة

- | | |
|--|-------------------------------|
| 5- فندق هيلتون غاردن (0.4 كلم) | 1- فندق دبل تري (0.2 كلم) |
| 6- حديقة الأمير سعود بن نايف (0.6 كلم) | 2- فندق راديسون بلو (0.3 كلم) |
| 7- مول الأمواج (0.8 كلم) | 3- مستشفى الرعاية (0.4 كلم) |
| 8- بنك ساب (1.1 كلم) | 4- مول الظهران (0.5 كلم) |

56.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



56.5 معلومات صك الملكية

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

المدينة	الخبر	مساحة الارض	1,750 م2
الحي	العقريية	رقم العقار	56,54
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	غير متوفر
رقم الصك	917819000735	رقم المخطط	349/2
تاريخ الصك	1441/01/06	المالك	شركة بيتك الحفظ للعقارات
قيمة الصك	23,100,000 ر.س	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ اخر معاملة	1441/01/06	القيود على العقار	غير متوفر
صادرة عن	كتابة العدل بشمال الرياض		
الحد الشمالي	قطعة # 53, 55	الحد الشرقي	ممر
الحد الجنوبي	شارع عرض 30	الحد الغربي	قطعة # 58

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية التي 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

56.6 رخصة البناء والمباني

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

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

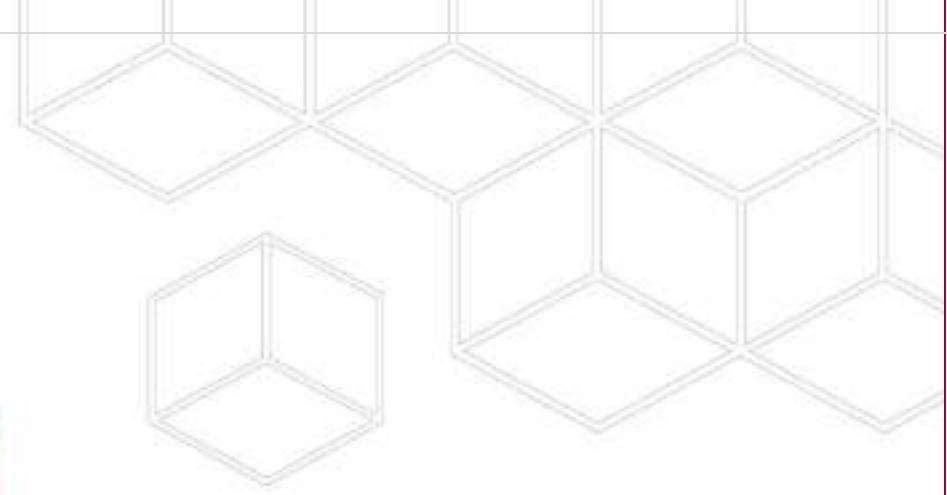
قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم			
اصدار مبنى سكني غير واضح 18/04/1432 18/04/1435		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضى	مواقف	64	1,136.7
ارضى	غرفة كهرباء	-	27.50
ارضى	سكني	14	1,136.07
اول	سكني	14	1,136.07
ثاني	سكني	14	1,136.07
ثالث	سكني	14	1,136.07
رابع	ملحق سكني	-	568.03
وارش	-	-	250.00
اسوار	-	-	114.50
مجموع مسطحات البناء			6,526.51

56.7 صور العقار



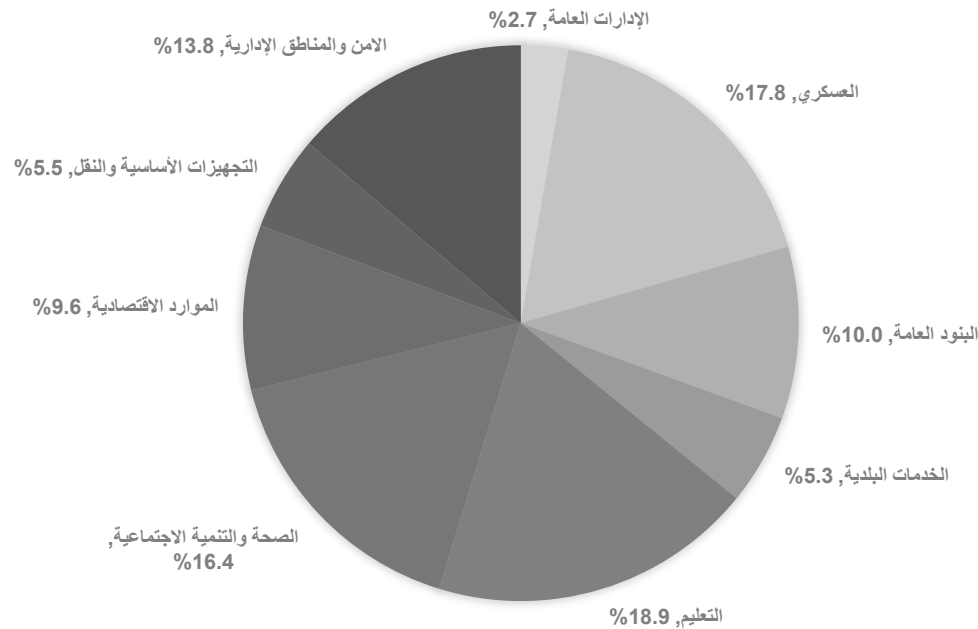
مؤشرات السوق



57.1 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)
التنفقات 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)

57.2 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

57.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهولة الوصول الى العقار بسبب موقعه قرب طريق الملك سعود وشارع زيد بن الخطاب	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد.	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

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.

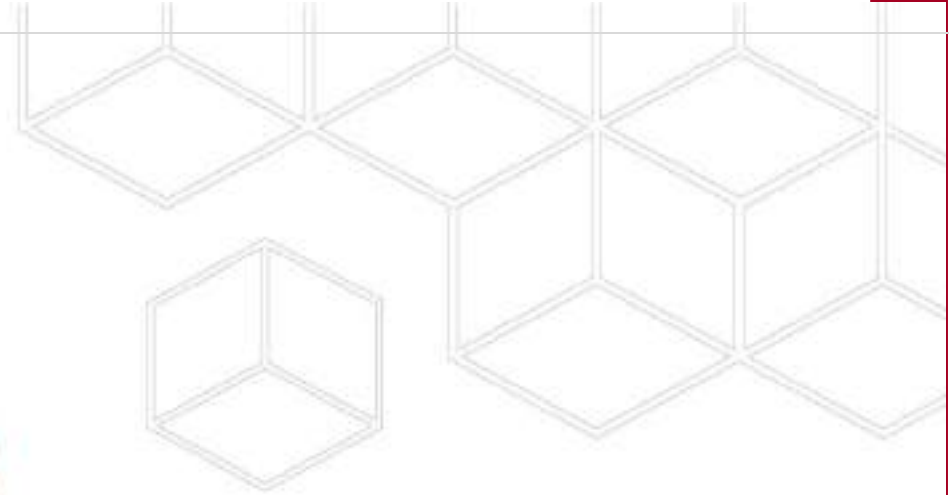
57.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد ادنى (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



58.1 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية مطلقة 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

58.2 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل 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	طريقة 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

58.3 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			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معرض	معرض	-----	نوع العرض
العقريية	العقريية	العقريية	الحى
SAR 11,649,000	SAR 10,800,000	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	مصدر المعلومة
2,118.00	1,800.00	1,750.00	المساحة
SAR 5,500	SAR 6,000	-----	رس / م2
3	2	1	عدد الشوارع

المتغيرات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
0.00%	0.00%	1,750.00	المساحة
2,118.00	1,800.00	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	0.00%	متوسط	الوصول للموقع
متوسط	متوسط	متوسط	عرض الشارع
0.00%	0.00%	30	عدد الشوارع
-5.00%	0.00%	2	شكل الأرض
0.00%	0.00%	منتظم	القرب من الشارع الرئيسي
منتظم	منتظم	نعم	قابلية التفاوض
0.00%	0.00%	نعم	عوامل أخرى
0.00%	-5.00%	نعم	
لا	0.00%	-----	
0.00%	0.00%	-----	
-5.00%	-5.00%		اجمالي نسب التعديلات
-SAR 275.0	-SAR 300.0		اجمالي قيمة التعديلات
SAR 5,225.0	SAR 5,700.0		السعر بعد التعديلات
		SAR 5,463	رس / م2
		SAR 5,500	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	مساحة الأرض
SAR 6,050.0	SAR 5,775.0	SAR 5,500.0	SAR 5,225.0	SAR 4,950.0	رس / م2
SAR 10,587,500	SAR 10,106,250	SAR 9,625,000	SAR 9,143,750	SAR 8,662,500	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 9,625,000

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

58.4 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 وبفلس 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 1,100	SAR 1,200	SAR 1,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 750	SAR 800	SAR 700	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
1,750.00	SAR 5,500	SAR 9,625,000
مكونات المبنى		
الأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	6,526.51
اجمالي مسطحات البناء	6,526.51	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
6,526.51	SAR 1,100	SAR 7,179,161	100%	SAR 7,179,161	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
6,526.51	SAR 500	SAR 3,263,255	100%	SAR 3,263,255	اعمال الالكتروميكانيك
6,526.51	SAR 750	SAR 4,894,883	100%	SAR 4,894,883	اعمال التشطيبات
6,526.51	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
1,750.00	SAR 100	SAR 175,000	100%	SAR 175,000	تحسينات الموقع
		SAR 15,512,299	100.00%	SAR 15,512,299	الإجمالي

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	تكاليف أولية للمشروع
SAR 15,512	0.10%	SAR 15,512,299	تكاليف التصميم
SAR 77,561	0.50%	SAR 15,512,299	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 155,123	1.00%	SAR 15,512,299	تكاليف الإدارة
SAR 775,615	5.00%	SAR 15,512,299	تكاليف
SAR 775,615	5.00%	SAR 15,512,299	تكاليف
SAR 0	0.00%	SAR 15,512,299	تكاليف
SAR 1,799,426.63	11.60%		تكاليف
	6,526.51	اجمالي مسطحات البناء	تكاليف
	SAR 2,653	ر.س / م ²	تكاليف
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	تكاليف
			تكاليف

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,653 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
20.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 17,311,725	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 13,849,380	التكلفة بعد الاهلاك		
		40	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.50%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		8	العمر الفعلي
		20.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 2,769,876	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 16,619,256	اجمالي قيمة التطوير	20.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 76,469,701 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 16,619,256	SAR 9,625,000	SAR 26,244,256	SAR 26,240,000

58.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد أعلنا العميل ان اجمالي الإيرادات الصافية للعقار هي 2,310,000 ر.س.

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% الى 9%. 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	9.00%
المتوسط	8.00%

البند	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 6 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدمة بشكل جيد
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة متوسطة في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
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 الفعلية هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى فندقى		العقار موضوع التقييم مؤجر بالكامل على مستأجر واحد			SAR 2,310,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة			اجمالي الإيرادات SAR 2,310,000		
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مبنى فندقى	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 فندقى	SAR 2,310,000	0.00%	SAR 2,310,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
اجمالي الإيرادات للمشروع			الإجمالي SAR 2,310,000		
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة			SAR 2,310,000		
صافي الدخل التشغيلي			SAR 2,310,000.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 2,310,000.00	7.75%	29,806,451.61 SAR	29,810,000.00 SAR		

58.1 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 وحدات الستوديو تتراوح من 300 الى 350 ر.س / م² ووحدات ذات غرفتين تتراوح من 400 الى 500 ر.س / م², اما ال 3 غرف تتراوح من 550 الى 600 ر.س / م² في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار إيجار السوق في العقارات المشابهة:

العقار المشابه	ستوديو	غرفتين	3 غرف
	متوسط قيمة تأجير	متوسط قيمة تأجير	متوسط قيمة تأجير
Lina Park 5	300 ر.س / م ²	450 ر.س / م ²	-
Valencia Hotel	330 ر.س / م ²	430 ر.س / م ²	530 ر.س / م ²
المتوسط	320 ر.س / م ²	450 ر.س / م ²	530 ر.س / م ²

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 15% الى 20% 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 المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 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 9%. 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	9.00%
المتوسط	8.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار	
البند	التأثير
سهولة الوصول للعقار	-0.25%
الحالة العامة للعقار	0.00%
الموقع العام للعقار	0.00%
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%
فريق إدارة المشروع	0.00%
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%
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، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل السوقية هي كالتالي:

دخل المشروع					
الكمية			الإيرادات		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
استديو	0	28	SAR 0	SAR 320	SAR 3,270,400
غرفتين	0	24	SAR 0	SAR 450	SAR 3,942,000
ثلاث غرف	0	4	SAR 0	SAR 530	SAR 773,800
			اجمالي الإيرادات SAR 7,986,200		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
استديو	5.00%	5.00%	5.00%	45.00%	60.00%
غرفتين	5.00%	5.00%	5.00%	45.00%	60.00%
ثلاث غرف	5.00%	5.00%	5.00%	40.00%	55.00%

نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي
استديو	SAR 3,270,400	60.00%	صافي الدخل التشغيلي
غرفتين	SAR 3,942,000	60.00%	SAR 1,308,160
ثلاث غرف	SAR 773,800	55.00%	SAR 1,576,800
			SAR 348,210
			SAR 3,233,170
			SAR 7,986,200
			-SAR 4,753,030
			SAR 3,233,170.00
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار
SAR 3,233,170.00	7.75%	41,718,322.58 SAR	41,700,000.00 SAR

58.2 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- الفعلية	العقار	29,810,000 ر.س	تسعة وعشرون مليوناً وثمانمائة وعشرة آلاف ريال سعودي
طريقة الدخل- السوقية	العقار	41,700,000 ر.س	واحد وأربعون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	26,240,000 ر.س	ستة وعشرون مليوناً ومئتان وأربعون ألف ريال سعودي

58.3 القيمة النهائية للعقار

استناداً إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، كونه عقاراً مدراً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة رسملة الدخل الفعلية تعتبر أفضل من طريقة رسملة الدخل السوقية وطريقة التكلفة وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل وطريقة رسملة الدخل الفعلية بوزن نسبي 100% كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم وهي:

قيمة العقار: **29,810,000 ر.س**
تسعة وعشرون مليوناً وثمانمائة وعشرة آلاف ريال سعودي

58.4 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 عن رأي في القيمة زمن التقييم وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا حيث تم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

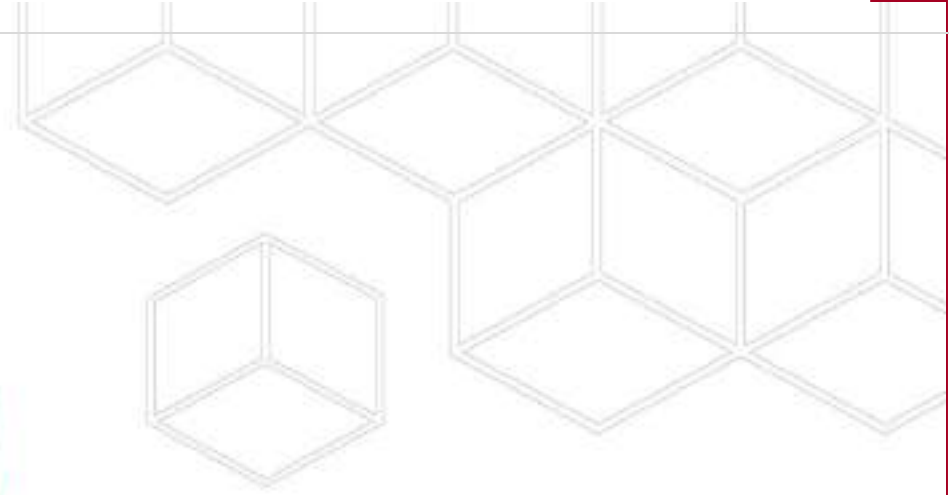
عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم
1210000474



ملاحظات عامة



59.1 حالة المقيّم

نؤكد أن المقيّم ليس لديه اتصال أو ارتباط مادي بالأصل موضوع التقييم أو 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.

59.2 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
OBIC	06/2021
-----	-----
-----	-----

قد تم تقييم هذا الأصل مسبقاً من قبل المكعبات البيضاء

كانت المكعبات البيضاء مشاركة في عمليات بيع الأصل موضوع التقييم

قدّمت المكعبات البيضاء خدمات استشارية سابقاً مرتبطة بالأصل موضوع التقييم