

مجموعة 15 عقار
شركة أصول وبخيت

يونيو 2021



Valuation Report



رقم المرجع: 16-2011207
التاريخ: 2021/08/02
السادة الموقرين: شركة أصول وبخيت

الموضوع: تقرير تقييم 15 عقار في المملكة العربية السعودية.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/05/18، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.

المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني



مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

الفهرس

18	الملخص التنفيذي	1.1
18	المقدمة:	1.2
20	مرجعية التقييم	1.3
20	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):	1.4
21	الاحداثيات الزمنية للتقرير	1.5
21	الرأي في القيمة	1.6
21	الغرض من التقييم	1.7
21	أسلوب معاينة العقار	1.8
22	المسح الميداني	1.9
24	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
24	مرافق البنية التحتية	2.2
25	موقع العقار	2.3
26	طريق الوصول للعقار	2.4
27	معلومات صك الملكية	2.5
27	رخصة البناء والمباني	2.6
28	التامين	2.7
29	صور العقار	2.8
32	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
32	تخصيص الموازنة لسنة 2020	3.2
33	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
33	نبذة عن القطاع	3.4
35	تحليل المخاطر	3.5
37	المستندات المستلمة	4.1
37	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
37	الاشعارات القانونية	4.3
38	مصدر المعلومات	4.4
38	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.5
38	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.6

39	4.7	مدخلات عملية التقييم.
40	4.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
41	4.9	التقييم بطريقة التكلفة والهلاك
43	4.10	التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
45	4.1	ملاحظات
45	4.2	قيمة العقار بعدة طرق
45	4.3	القيمة النهائية للعقار
47	6.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
47	6.2	مرافق البنية التحتية
48	6.3	موقع العقار
49	6.4	طريق الوصول للعقار
50	6.5	معلومات سك الملكية
50	6.6	رخصة البناء والمباني
51	6.7	التأمين
52	6.8	صور العقار
54	7.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
54	7.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
55	7.3	تحليل نقاط القوة والضعف
55	7.4	نبذة عن القطاع
57	7.5	تحليل المخاطر
59	8.1	المستندات المستلمة
59	8.2	فرضيات خاصة للتقييم
59	8.3	الاشعارات القانونية
60	8.4	مصدر المعلومات
60	8.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
60	8.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
61	8.7	مدخلات عملية التقييم.
62	8.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
63	8.9	التقييم بطريقة التكلفة والهلاك

65	8.10	التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
67	8.1	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
69	8.2	قيمة العقار بعدة طرق
69	8.3	القيمة النهائية للعقار
71	10.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
71	10.2	مرافق البنية التحتية
72	10.3	موقع العقار
73	10.4	طريق الوصول للعقار
74	10.5	معلومات صك الملكية
75	10.6	رخصة البناء والمباني
76	10.7	التأمين
77	10.8	صور العقار
79	11.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
79	11.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
80	11.3	تحليل نقاط القوة والضعف
80	11.4	نبذة عن القطاع
82	11.5	تحليل المخاطر
84	12.1	المستندات المستلمة
84	12.2	فرضيات خاصة للتقييم
84	12.3	الاشعارات القانونية
85	12.4	مصدر المعلومات
85	12.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
85	12.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
86	12.7	مدخلات عملية التقييم.
87	12.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
88	12.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
90	12.10	التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
91	12.11	قيمة العقار بعدة طرق
92	12.12	القيمة النهائية للعقار

94	14.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة
94	14.2 مرافق البنية التحتية
95	14.3 موقع العقار
96	14.4 طريق الوصول للعقار
97	14.5 معلومات صك الملكية
97	14.6 رخصة البناء والمباني
98	14.7 التأمين
99	14.8 صور العقار
102	15.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
102	15.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020
103	15.3 تحليل نقاط القوة والضعف
103	15.4 نبذة عن القطاع
105	15.5 تحليل المخاطر
107	16.1 المستندات المستلمة
107	16.2 فرضيات خاصة للتقييم
107	16.3 الاسعارات القانونية
108	16.4 مصدر المعلومات
108	16.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
108	16.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
109	16.7 مدخلات عملية التقييم.
110	16.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
111	16.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
113	16.10 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
114	16.11 قيمة العقار بعدة طرق
114	16.12 القيمة النهائية للعقار
116	18.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة
116	18.2 مرافق البنية التحتية
117	18.3 موقع العقار
118	18.4 طريق الوصول للعقار

119	18.5	معلومات صك الملكية
119	18.6	رخصة البناء والمباني
120	18.7	التأمين
121	18.8	صور العقار
123	19.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
123	19.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
124	19.3	تحليل نقاط القوة والضعف
124	19.4	نبذة عن القطاع
126	19.5	تحليل المخاطر
128	20.1	المستندات المستلمة
128	20.2	فرضيات خاصة للتقييم
128	20.3	الاشعارات القانونية
129	20.4	مصدر المعلومات
129	20.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
129	20.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
130	20.7	مدخلات عملية التقييم.
131	20.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
132	20.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
134	20.10	التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
136	20.1	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
138	20.2	قيمة العقار بعدة طرق
138	20.3	القيمة النهائية للعقار
140	22.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
140	22.2	مرافق البنية التحتية
141	22.3	موقع العقار
142	22.4	طريق الوصول للعقار
143	22.5	معلومات صك الملكية
143	22.6	رخصة البناء والمباني
144	22.7	التأمين

145	22.8	صور العقار
147	23.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
147	23.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
148	23.3	تحليل نقاط القوة والضعف
148	23.4	نبذة عن القطاع
150	23.5	تحليل المخاطر
152	24.1	المستندات المستلمة
152	24.2	فرضيات خاصة للتقييم
152	24.3	الاشعارات القانونية
153	24.4	مصدر المعلومات
153	24.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
153	24.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
154	24.7	مدخلات عملية التقييم.
155	24.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
156	24.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
158	24.10	التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
160	24.11	قيمة العقار بعدة طرق
160	24.12	القيمة النهائية للعقار
162	26.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
162	26.2	مرافق البنية التحتية
163	26.3	موقع العقار
164	26.4	طريق الوصول للعقار
165	26.5	معلومات صك الملكية
165	26.6	رخصة البناء والمباني
166	26.7	التأمين
167	26.8	صور العقار
169	27.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
169	27.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
170	27.3	تحليل نقاط القوة والضعف

170	27.4	نبذة عن القطاع
172	27.5	تحليل المخاطر
174	28.1	المستندات المستلمة
174	28.2	فرضيات خاصة للتقييم
174	28.3	الاشعارات القانونية
175	28.4	مصدر المعلومات
175	28.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
176	28.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير 175
176	28.7	مدخلات عملية التقييم.
177	28.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
178	28.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
180	28.10	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
182	28.11	قيمة العقار بعدة طرق
182	28.12	القيمة النهائية للعقار
184	30.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
184	30.2	مرافق البنية التحتية
185	30.3	موقع العقار
186	30.4	طريق الوصول للعقار
187	30.5	معلومات صك الملكية
187	30.6	رخصة البناء والمباني
188	30.7	التامين
189	30.8	صور العقار
191	31.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
191	31.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
192	31.3	تحليل نقاط القوة والضعف
192	31.4	نبذة عن القطاع
194	31.5	تحليل المخاطر
196	32.1	المستندات المستلمة
196	32.2	فرضيات خاصة للتقييم

196	32.3	الاشعارات القانونية
197	32.4	مصدر المعلومات
197	32.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
197	32.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
198	32.7	مدخلات عملية التقييم.
199	32.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
200	32.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
202	32.10	التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
204	32.11	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
206	32.12	قيمة العقار بعدة طرق
207	32.13	القيمة النهائية للعقار
209	34.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
209	34.2	مرافق البنية التحتية
210	34.3	موقع العقار
211	34.4	طريق الوصول للعقار
212	34.5	معلومات صك الملكية
212	34.6	رخصة البناء والمباني
213	34.7	التامين
214	34.8	صور العقار
217	35.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
217	35.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
218	35.3	تحليل نقاط القوة والضعف
218	35.4	نبذة عن القطاع
220	35.5	تحليل المخاطر
222	36.1	المستندات المستلمة
222	36.2	فرضيات خاصة للتقييم
222	36.3	الاشعارات القانونية
223	36.4	مصدر المعلومات
223	36.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

223	36.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
224	36.7 مدخلات عملية التقييم.
225	36.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
226	36.9 التقييم بطريقة التكلفة والهلاك
228	36.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
229	36.11 قيمة العقار بعدة طرق
230	36.12 القيمة النهائية للعقار
232	38.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة
232	38.2 مرافق البنية التحتية
233	38.3 موقع العقار
234	38.4 طريق الوصول للعقار
235	38.5 معلومات صك الملكية
235	38.6 رخصة البناء والمباني
236	38.7 التأمين
237	38.8 صور العقار
239	39.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
239	39.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020
240	39.3 تحليل نقاط القوة والضعف
240	39.4 نبذة عن القطاع
242	39.5 تحليل المخاطر
244	40.1 المستندات المستلمة
244	40.2 فرضيات خاصة للتقييم
244	40.3 الاشعارات القانونية
245	40.4 مصدر المعلومات
245	40.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
245	40.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
246	40.7 مدخلات عملية التقييم.
247	40.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
248	40.9 التقييم بطريقة التكلفة والهلاك

250	40.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
252	40.1 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
255	40.2 قيمة العقار بعدة طرق
255	40.3 القيمة النهائية للعقار
257	42.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة
257	42.2 مرافق البنية التحتية
258	42.3 موقع العقار
259	42.4 طريق الوصول للعقار
260	42.5 معلومات صك الملكية
260	42.6 رخصة البناء والمباني
261	42.7 التأمين
262	42.8 صور العقار
264	43.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
264	43.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020
265	43.3 تحليل نقاط القوة والضعف
265	43.4 نبذة عن القطاع
267	43.5 تحليل المخاطر
269	44.1 المستندات المستلمة
269	44.2 فرضيات خاصة للتقييم
269	44.3 الاسعارات القانونية
270	44.4 مصدر المعلومات
270	44.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
270	44.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
271	44.7 مدخلات عملية التقييم.
272	44.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
273	44.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
275	44.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
277	44.11 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
280	44.12 قيمة العقار بعدة طرق

280	44.13 القيمة النهائية للعقار
282	46.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة
282	46.2 مرافق البنية التحتية
283	46.3 موقع العقار
284	46.4 طريق الوصول للعقار
285	46.5 معلومات صك الملكية
285	46.6 رخصة البناء والمباني
286	46.7 التأمين
287	46.8 صور العقار
289	47.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
289	47.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020
290	47.3 تحليل نقاط القوة والضعف
290	47.4 نبذة عن القطاع
292	47.5 تحليل المخاطر
294	48.1 المستندات المستلمة
294	48.2 فرضيات خاصة للتقييم
294	48.3 الاسعارات القانونية
295	48.4 مصدر المعلومات
295	48.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
295	48.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
296	48.7 مدخلات عملية التقييم.
297	48.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
298	48.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
300	48.10 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
302	48.11 قيمة العقار بعدة طرق
302	48.12 القيمة النهائية للعقار
304	50.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة
304	50.2 مرافق البنية التحتية
305	50.3 موقع العقار

306	50.4	طريق الوصول للعقار
307	50.5	معلومات صك الملكية
307	50.6	رخصة البناء والمباني
308	50.7	التأمين
309	50.8	صور العقار
311	51.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
311	51.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
312	51.3	تحليل نقاط القوة والضعف
312	51.4	نبذة عن القطاع
314	51.5	تحليل المخاطر
316	52.1	المستندات المستلمة
316	52.2	فرضيات خاصة للتقييم
316	52.3	الاشعارات القانونية
317	52.4	مصدر المعلومات
317	52.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
317	52.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
318	52.7	مدخلات عملية التقييم.
319	52.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
320	52.9	التقييم بطريقة التكلفة والهلاك
322	52.10	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
324	52.11	قيمة العقار بعدة طرق
324	52.12	القيمة النهائية للعقار
326	54.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
326	54.2	مرافق البنية التحتية
327	54.3	موقع العقار
328	54.4	طريق الوصول للعقار
329	54.5	معلومات صك الملكية
329	54.6	رخصة البناء والمباني
330	54.7	التأمين

331	54.8	صور العقار
334	55.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
334	55.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
335	55.3	تحليل نقاط القوة والضعف
335	55.4	نبذة عن القطاع
337	55.5	تحليل المخاطر
339	56.1	المستندات المستلمة
339	56.2	فرضيات خاصة للتقييم
339	56.3	الاشعارات القانونية
340	56.4	مصدر المعلومات
340	56.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
340	56.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
341	56.7	مدخلات عملية التقييم.
342	56.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
343	56.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
345	56.10	التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
347	56.11	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
349	56.12	قيمة العقار بعدة طرق
350	56.13	القيمة النهائية للعقار
352	58.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
352	58.2	مرافق البنية التحتية
353	58.3	موقع العقار
354	58.4	طريق الوصول للعقار
355	58.5	معلومات صك الملكية
355	58.6	رخصة البناء والمباني
356	58.7	التأمين
357	58.8	صور العقار
360	59.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
360	59.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020

361	59.3	تحليل نقاط القوة والضعف
361	59.4	نبذة عن القطاع
363	59.5	تحليل المخاطر
365	60.1	المستندات المستلمة
365	60.2	فرضيات خاصة للتقييم
365	60.3	الاشعارات القانونية
366	60.4	مصدر المعلومات
366	60.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
366	60.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
367	60.7	مدخلات عملية التقييم.
368	60.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
369	60.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
371	60.10	التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية
373	60.1	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
376	60.2	قيمة العقار بعدة طرق
376	60.3	القيمة النهائية للعقار
377	60.4	استعمالات التقرير
377	60.5	ملاحظات
379	61.1	حالة الاستشاري/ المقيم
379	61.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
379	61.3	المسائل البينية
379	61.4	سرية المعلومات

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/05/18 م لتنفيذ خدمة تقييم 15 عقار.

1.2 المقدمة:

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

طريق التقييم المتبعة

تاريخ التقييم:

تاريخ المعاينة

16-2011207

صندوق ريت

المقارنات السوقية, طريقة التكلفة, طريقة الدخل

2021/06/30 م

2021/05/19 م

اسم العقار	المدينة	مساحة الأرض	مسطحات البناء	القيمة الاجمالية
جينكس المعذر	رياض	10,709.16	22,789.96	177,600,000 ر.س
برج المحمدية	رياض	2,109	15,602.92	105,890,000 ر.س
مدارس النخبة التربوية	عنيزة	6,694	10,522.17	37,640,000 ر.س
منفعة الضباب	رياض	781.94	3,080.48	2,994,000 ر.س
جينكس الربيع	رياض	3,900	8,589.53	42,260,000 ر.س
معارض التخصصي	رياض	4,248	6,610.61	66,650,000 ر.س
منفعة القدس	رياض	895.5	1,257.84	1,035,000 ر.س
مستودعات الحابر	رياض	13,544.45	11,980	20,250,000 ر.س
مدارس السلام	رياض	10,000	18,349.1	55,380,000 ر.س
برج الصحافة 1	رياض	2,520	11,359.8	53,910,000 ر.س
برج الصحافة 2	رياض	2,380	10,899.67	62,270,000 ر.س
منفعة الربيع	رياض	2,450	1,413.26	850,385 ر.س
منفعة وادي لبن	رياض	895.5	1,645.02	2,690,000 ر.س
مستودعات السلي	رياض	54,075	46,158	49,080,000 ر.س
اجنحة تولان الفندقية	خبر	1,750	6,526.51	29,810,000 ر.س

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.3 مرجعية التقييم

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

1.4 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):

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

المبلغ المقدّر

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

تاريخ التقييم

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

بائع راغب

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

ترويج مناسب

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

دون قسر او إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

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

مشتري راغب

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

معاملة على أساس محايد

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

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

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

1.5 الاحداثيات الزمنية للتقرير

تاريخ موافقة العميل	تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.	2021/05/18 م
تاريخ المعاينة	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	2021/05/19 م
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	2021/06/30 م
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	2021/08/02 م

1.6 الرأي في القيمة

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

1.7 الغرض من التقييم

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

1.8 أسلوب معاينة العقار

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



1.9 المسح الميداني



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

تفاصيل العقار

جينكس المعذر



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار متعدد الاستخدامات مؤلف من معارض، مكاتب ووحدات سكنية ويقع في حي المعذر، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة أرض المبنى 10,709.16 م² واجمالي مساحات البناء 22,789.96 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي (طريق الأمير تركي ابن عبدالعزيز الأول). العقار محاط بعدة عقارات سكنية ومتعددة الاستخدامات حيث أن 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 14 متر
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع 30 متر
يحد العقار من جهة الشرق: ملكية خاصة
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 ابن عبدالعزيز الاول

المنطقة المحيطة بالعقار

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

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان 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 تركي ابن عبدالعزيز الاول	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع النعمان ابن ثابت	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

2.2 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		

2.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

- 1- Housing of Public Security Forces (0.6 Kilometers)
- 2- Al Jamih Mosque (0.2 Kilometers)
- 3- SABB (0.6 Kilometers)

- 4- Modern Business Ltd (0.4 Kilometers)
- 5- National Diabetes Center (0.9 Kilometers)
- 6- Al Maather Elementary School (0.6 Kilometers)

2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



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 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض 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	ملكية خاصة شارع عرض 60

ملاحظات

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

2.6 رخصة البناء والمباني

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

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد مبنى بالكامل قيد 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, مكاتب 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
مجموع مسطحات البناء			22,789.96

2.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

2.8 صور العقار





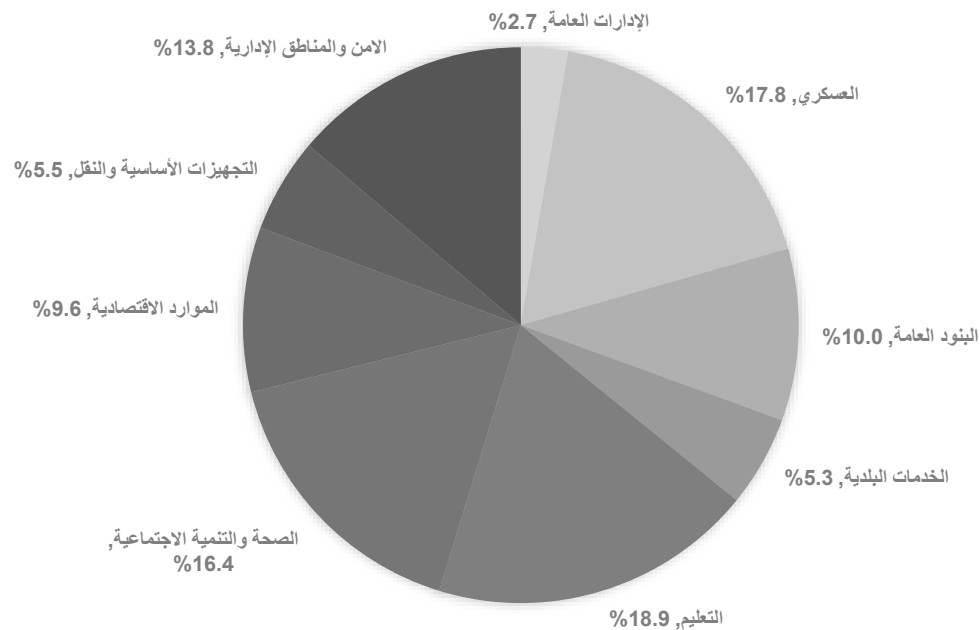
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

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

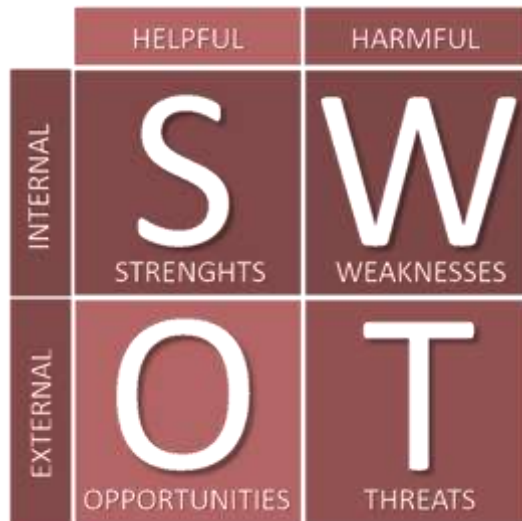
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على الطريق العام (طريق الأمير تركي ابن عبدالعزيز الأول) - سهولة الوصول الى العقار	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد.	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

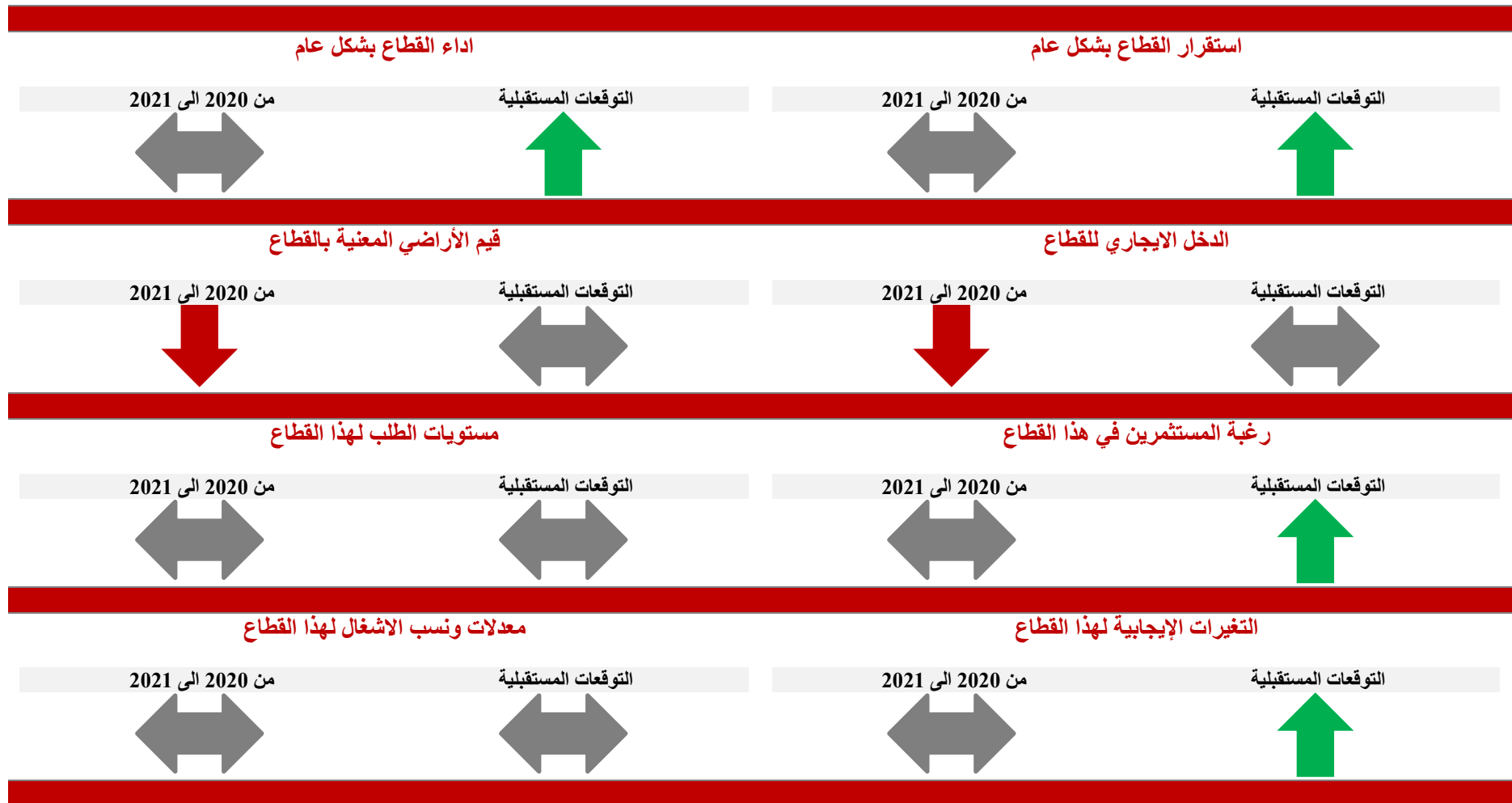
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

3.4 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 8 نقاط
خطر حد أدنى

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

تقييم العقار



4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع ✓	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والايرادات	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والايرادات	اخرى

4.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

4.3 الاشعارات القانونية

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

4.4 مصدر المعلومات

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

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

4.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

4.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

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.

4.7 مدخلات عملية التقييم.

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

4.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات		العقار موضوع التقييم	العينة الأولى
نوع العرض	الحى	معرض	المعذر
قيمة البيع	مصدر المعلومة	الصك	مسح ميداني
المساحة	ر.س / م ²	10,709.16	1,490.00
عدد الشوارع	3	3	3

المتغيرات		العينة الأولى
المساحة	10,709.16	1,490.00
جاذبية الموقع	متوسط	متوسط
الوصول للموقع	متوسط	متوسط
عرض الشارع	60	60
عدد الشوارع	3	3
شكل الأرض	منتظم	منتظم
القرب من الشارع الرئيسي	نعم	نعم
قابلية التفاوض	لا	لا
عوامل أخرى	-----	-----

اجمالي نسب التعديلات	-5.00%
اجمالي قيمة التعديلات	-SAR 265.0
السعر بعد التعديلات	SAR 5,035.0
ر.س / م ²	SAR 5,035
قيمة تقريبية	SAR 5,000

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض
10,709	10,709	10,709	10,709	10,709	ر.س / م ²
SAR 5,500.0	SAR 5,250.0	SAR 5,000.0	SAR 4,750.0	SAR 4,500.0	قيمة العقار
SAR 58,900,380	SAR 56,223,090	SAR 53,545,800	SAR 50,868,510	SAR 48,191,220	
قيمة العقار					SAR 53,545,800

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 4,500 الى 5,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 5,000 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

4.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 1,100	SAR 1,200	SAR 1,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 700	SAR 800	SAR 600	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	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
10,709.16	SAR 5,000	SAR 53,545,800
مكونات المبنى		
الوحدات	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م2	6,231.50
	م2	16,558.46
	22,789.96	
الأدوار السفلية		
الأدوار العلوية		
اجمالي مسطحات البناء		

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
16,558.46	SAR 1,100	SAR 18,214,306	100%	SAR 18,214,306
16,558.46	SAR 700	SAR 11,590,922	100%	SAR 11,590,922
16,558.46	SAR 1,200	SAR 19,870,152	100%	SAR 19,870,152
16,558.46	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
16,558.46	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
10,709.16	SAR 80	SAR 856,733	100%	SAR 856,733
		SAR 50,532,113	100.00%	SAR 50,532,113
الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية				
اعمال الالكتروميكانيك				
اعمال التشطيبات				
الملحقات				
الفرش				
تحسينات الموقع				
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	17.14%
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 63,724,751
العمر الاقتصادي	35	نسبة الإنجاز	100.00%
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة ربحية المالك	20.0%
العمر الفعلي	6	ربحية المالك	17.14%
اجمالي نسبة الاهلاك	17.14%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 76,469,701
نسب التحسين والاضفاء	0.00%		
صافي نسبة الاهلاك	17.14%		

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 76,469,701	SAR 53,545,800	SAR 130,015,501	SAR 130,020,000

4.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد اعلمنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 15,978,879 رس للسكني و 15,394,557 رس للتجاري.

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 العميل 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%

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 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 وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي	-0.50%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار.		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	-0.50%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	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	درس / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
سكني	0	0	SAR 0	SAR 0	اجمالي الإيرادات SAR 10,000,000
تجاري	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 4,639,235
اجمالي الإيرادات			SAR 14,639,235		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
سكني	3.00%	3.00%	3.00%	0.00%	9.00%
تجاري	3.00%	3.00%	3.00%	0.00%	9.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف		صافي الدخل التشغيلي	
سكني	SAR 10,000,000	9.00%		SAR 9,100,000	
تجاري	SAR 4,639,235	9.00%		SAR 4,221,704	
الإجمالي		SAR 13,321,704		SAR 14,639,235	
				-SAR 1,317,531	
				SAR 13,321,703.85	
اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار		القيمة التقريبية للعقار	
SAR 13,321,703.85	7.50%	177,622,718.00 SAR		177,600,000.00 SAR	

4.1 ملاحظات

العقار عبارة عن مشروع جاري ووحدات سكنية مفروشة. بالنسبة الى الوحدات السكنية والايادات الفعلية التي اعلمنا بها العميل, ان متوسط الايراد اليومي للوحدة 205 ر.س والذي يقع في نطاق الإيجارات السوقية لوحدات مشابهة. الإيجارات الفعلية التي اعلمنا بها العميل تأخذ بعين الاعتبار نسب الاشغال للوحدات في المشروع.

4.2 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل	العقار	177,600,000 ر.س	مائة وسبعة وسبعون مليوناً وستمائة ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	130,020,000 ر.س	مائة وثلاثون مليوناً وعشرون ألفاً ريال سعودي

4.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **177,600,000 ر.س**
مائة وسبعة وسبعون مليوناً وستمائة ألفاً 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، فإن مساحة أرض 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 تتركز في اغلبها على الاستخدامات السكنية ومتعددة الاستخدامات

الارض		وضعية 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	طريق الملك فهد	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع ابن ابي العطا	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

6.2 مرافق البنية التحتية

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

6.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

- 1- The Learning Caravan International School (0.25 Kilometers)
- 2- Al Salman Mosque (0.5 Kilometers)
- 3- Argentina Embassy (0.75 Kilometers)

- 4- Olaya Park (0.5 Kilometers)
- 5- Banan Medical Center (1Kilometers)
- 6- King Fahed National Library (0.45 Kilometers)

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 1438/11/22 كاتب عدل 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

ملاحظات

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

6.6 رخصة البناء والمباني

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

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد مبنى بالكامل قيد 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 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

6.8 صور العقار



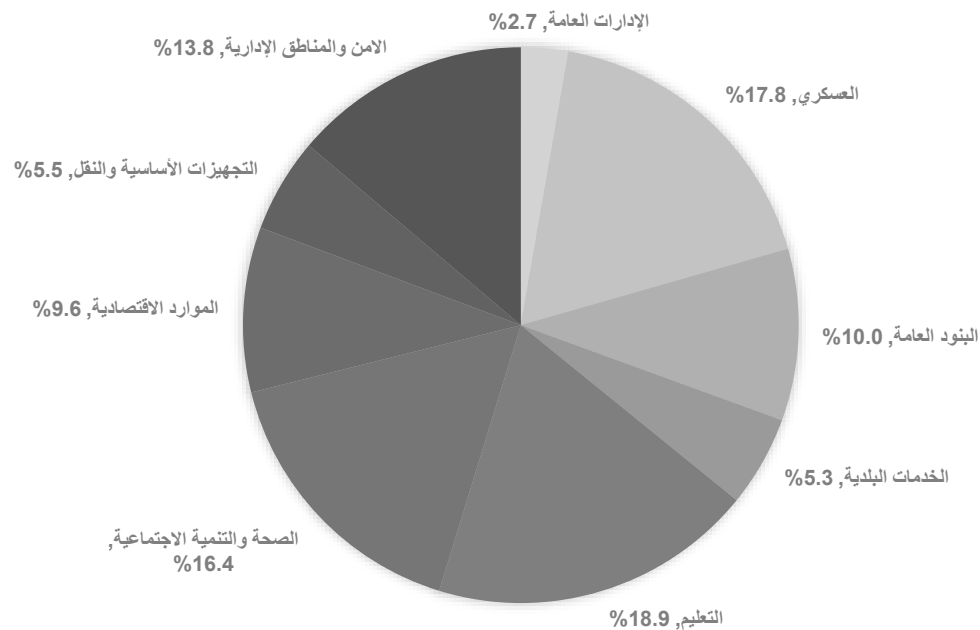
مؤشرات السوق



7.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

7.2 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

7.3 تحليل نقاط القوة والضعف

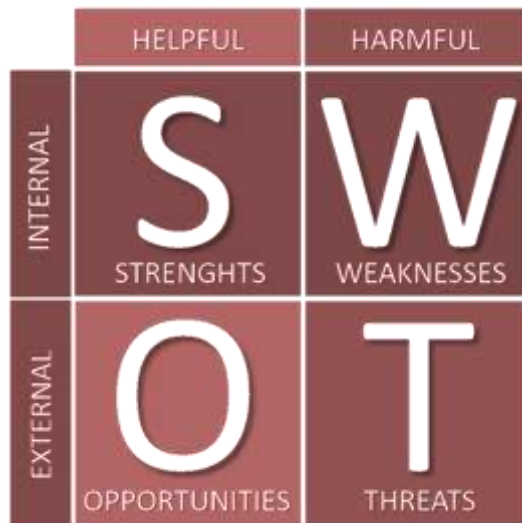
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على الطريق العام (طريق الملك فهد) - سهولة الوصول الى العقار بسبب اطلالته على طريق حيوي	- منطقة ذات اكتظاظ مروري
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد.	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

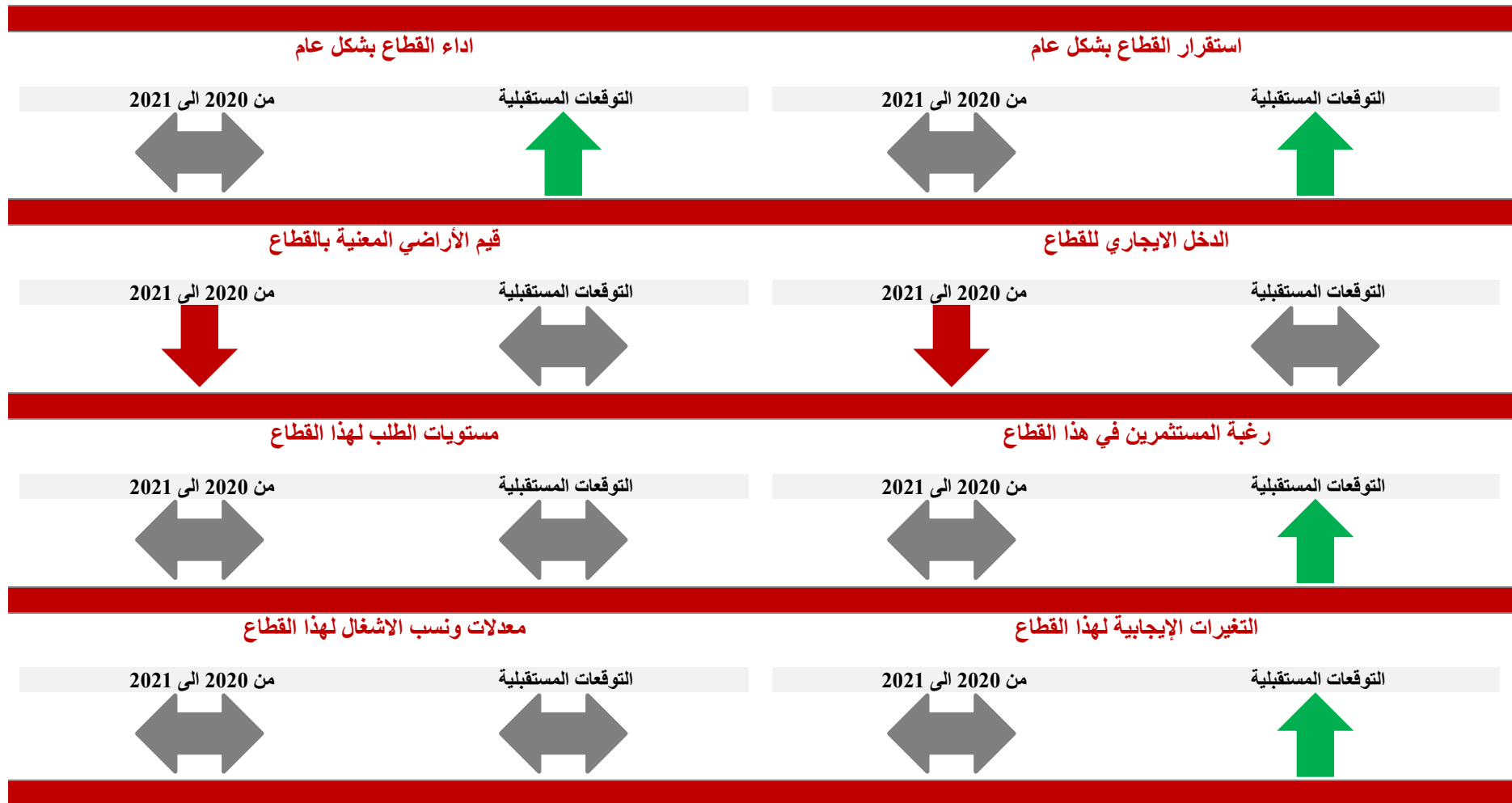
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

7.4 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

7.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 8 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة 7 نقاط
خطر حد أدنى

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

تقييم العقار



8.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع ✓	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والايرادات	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والايرادات	اخرى

8.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

8.3 الاشعارات القانونية

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

8.4 مصدر المعلومات

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

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

8.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

8.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

التدفقات النقدية المخصومة

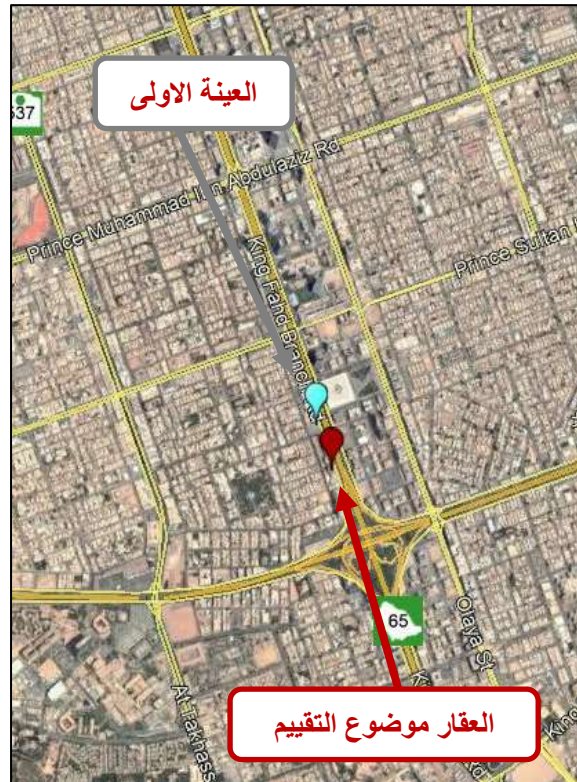
تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تقدير صافي التدفقات النقدية للممتلكات المدرة للدخل على مدى فترة زمنية محددة، ثم احتساب القيمة الحالية لتلك السلسلة من التدفقات النقدية عن طريق خصم تلك التدفقات النقدية الصافية باستخدام "معدل الخصم" المحدد. طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير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

8.7 مدخلات عملية التقييم.

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

8.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات		
العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	
نوع العرض	معرض	
الحى	المعذر	
قيمة البيع	SAR 25,650,000	
مصدر المعلومة	مسح ميداني	
المساحة	2,850.00	
ر.س / م	SAR 9,000	
عدد الشوارع	3	

المتغيرات		
العينة الأولى		
0.00%	2,850.00	2,109.00
0.00%	متوسط	متوسط
0.00%	متوسط	متوسط
0.00%	60	80
0.00%	3	3
0.00%	منتظم	منتظم
0.00%	نعم	نعم
0.00%	لا	-----
0.00%	-----	-----
0.00%	SAR 0.0	
	SAR 9,000.0	
اجمالي نسب التعديلات		اجمالي قيمة التعديلات
السعر بعد التعديلات		ر.س / م
SAR 9,000		قيمة تقريبية
SAR 9,000		

تحليل حساسية					قيمة العقار	
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض	قيمة العقار
2,109	2,109	2,109	2,109	2,109	ر.س / م	
SAR 9,900.0	SAR 9,450.0	SAR 9,000.0	SAR 8,550.0	SAR 8,100.0	قيمة العقار	
SAR 20,879,100	SAR 19,930,050	SAR 18,981,000	SAR 18,031,950	SAR 17,082,900		SAR 18,981,000
قيمة العقار						

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 8,800 الى 9,200 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.

8.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 1,200	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 انشاء المشروع

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م2	اجمالي القيمة
2,109.00	SAR 9,000	SAR 18,981,000
مكونات المبنى		
الاجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
4,200.00	م2	
11,402.92	م2	
	15,602.92	
الأدوار السفلية		
الأدوار العلوية		
اجمالي مسطحات البناء		

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 900	SAR 10,262,628	100%	SAR 10,262,628	اعمال التشطيبات
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	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
4,200.00	SAR 400	SAR 1,680,000	100%	SAR 1,680,000	اعمال الالكتروميكانيك
4,200.00	SAR 500	SAR 2,100,000	100%	SAR 2,100,000	اعمال التشطيبات
		SAR 11,340,000	100.00%	SAR 11,340,000	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة		
	SAR 42,338,784	0.10%	SAR 42,339		
	SAR 42,338,784	0.50%	SAR 211,694		
	SAR 42,338,784	1.00%	SAR 423,388		
	SAR 42,338,784	5.00%	SAR 2,116,939		
	SAR 42,338,784	5.00%	SAR 2,116,939		
	SAR 42,338,784	0.00%	SAR 0		
		11.60%	SAR 4,911,298.94		
تكاليف أولية للمشروع	SAR 42,338,784	15,602.92	اجمالي مسطحات البناء		
تكاليف التصميم	SAR 4,911,298.94	ر.س / م ²	SAR 3,028		
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 47,250,082.94	نسبة الإنجاز للمبنى	100.0%		
تكاليف الإدارة					
تكاليف أخرى					
اجمالي التكلفة					
التكاليف المباشرة					
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي تكاليف الانشاءات					

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	37.14%
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 29,700,052
العمر الاقتصادي	35	نسبة الإنجاز	100.00%
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة ربحية المالك	20.0%
العمر الفعلي	13	ربحية المالك	
اجمالي نسبة الاهلاك	37.14%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 35,640,063
نسب التحسين والاضفاء	0.00%		
صافي نسبة الاهلاك	37.14%		

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 35,640,063 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 35,640,063	SAR 18,981,000	SAR 54,621,063	SAR 54,620,000

8.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد اعلمنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 1,000,000 ر.س للوحدات التجارية و 7,206,300 ر.س للمكاتب.

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 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	7.75%	

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	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 1,000,000
مكاتب	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 7,206,300
	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات		
			SAR 8,206,300		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
معارض	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
مكاتب	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		
معارض	SAR 1,000,000	0.00%	صافي الدخل التشغيلي		
مكاتب	SAR 7,206,300	0.00%	SAR 1,000,000		
	SAR 0	0.00%	SAR 7,206,300		
			SAR 0		
			SAR 8,206,300		
			SAR 8,206,300		
			SAR 0		
			SAR 8,206,300.00		
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 8,206,300.00	7.75%	105,887,741.94 SAR	105,890,000.00 SAR		

اجمالي الإيرادات للمشروع
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

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 متوسط إيجار الوحدات التجارية يقع بين 1,000 & 1,400 ر.س/م² وللوحدات المكتبية 700 إلى 900 ر.س/م². سنبنّي تحليلنا على متوسط السعر 1,200 ر.س/م² للوحدات التجارية و800 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		7.50%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		8.00%
المتوسط		7.75%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	الحالة	التأثير
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		0.00%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار.		
إجمالي 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					
الكمية			الإيرادات		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	1,250	0	SAR 1,200	SAR 0	SAR 1,500,000
مكاتب	8,478	0	SAR 800	SAR 0	SAR 6,782,400
			SAR 8,282,400		
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 1,500,000	18.00%	SAR 1,230,000		
مكاتب	SAR 6,782,400	18.00%	SAR 5,561,568		
			SAR 6,791,568		
			SAR 8,282,400		
			-SAR 1,490,832		
			SAR 6,791,568.00		
اجمالي الإيرادات للمشروع					
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة					
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 6,791,568.00	7.75%	87,633,135.48 SAR	87,600,000.00 SAR		

8.2 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- الفعلية	العقار	105,890,000 ر.س	مائة وخمسة مليوناً وثمانمائة وتسعون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- السوقية	العقار	87,600,000 ر.س	سبعة وثمانون مليوناً وستمائة ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	54,620,000 ر.س	أربعة وخمسون مليوناً وستمائة وعشرون ألفاً ريال سعودي

8.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **105,890,000 ر.س**
مائة وخمسة مليوناً وثمانمائة وتسعون ألفاً ريال سعودي

تفاصيل العقار

مدارس النخبة التربوية



10.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو مدرسة تقع في حي الفهد، مدينة العنيزة. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسل من قبل العميل، فإن مساحة ارض المبنى 6,694 م² واجمالي مسطحات البناء 10,522.17 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من جهتان 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 عثمان

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	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	متوفر و متصل في المحيط	متوفر و متصل بالعقار
الكهرباء	✓	✓
الاتصالات	✓	✓
الصرف الصحي	✓	✓

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

10.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

- 1- The Saudi Investment Bank (0.15 Kilometers)
- 2- Aziz Bin Abdulaziz Al Musned Mosque (0.20 Kilometers)
- 3- King Abdullah Primary School (0.3 Kilometers)

- 4- 29th Elementary School (0.7 Kilometers)
- 5- The Boulevard Unayzah (0.5 Kilometers)
- 6- Prestige Celebration Hall (0.75 Kilometers)

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	العنيزة الفهد الالكتروني 517803000632 1441/06/29 3,288,836.78 ر.س 1441/06/29 كاتب عدل العنيزة	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	925 م2 1036 غير متوفر 1/245 ق شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية حرة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	قطعة # 1034 قطعة # 1035 & 1036	الحد الشرقي الحد الغربي	قطعة # 1031 شارع عرض 20م
المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معامله صادرة عن	العنيزة الفهد الالكتروني 810111057334 1441/06/29 482,084 ر.س 1441/06/29 كاتب عدل العنيزة	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	1,373 م2 1034 غير متوفر 1/245 ق شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية حرة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	قطعة # 1033 قطعة # 1035 & 1036	الحد الشرقي الحد الغربي	قطعة # 1031 شارع عرض 20م
المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معامله صادرة عن	العنيزة الفهد الالكتروني 317816000400 1441/06/29 2,844,399.38 ر.س 1441/06/29 كاتب عدل العنيزة	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	800 م2 800 غير متوفر 1/245 ق شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية حرة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	قطعة # 1034 شارع عرض 20م	الحد الشرقي الحد الغربي	قطعة # 1031 قطعة # 1036

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	العنيزة الفهد الالكتروني 317816000399 1441/06/29 6,392,787.6 ر.س 1441/06/29 كاتب عدل العنيزة	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م 1,798 1029 غير متوفر 1/245 ق شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية حرة 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	العنيزة الفهد الالكتروني 417821000829 1441/06/29 6,392,787.6 ر.س 1441/06/29 كاتب عدل العنيزة	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م 1,798 1031 غير متوفر 1/245 ق شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية حرة 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 سند الملكية ولكنه زونا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

10.6 رخصة البناء والمباني

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

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد	✓	✓
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 مؤسسة تعليمية 150958 1433/09/24 1436/09/24		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	-	0	735.18
ارضي	-	0	3,320.49
اول	-	0	3,233.25
ثاني	-	0	3,233.25
مجموع مسطحات البناء			10,522.17

10.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

10.8 صور العقار



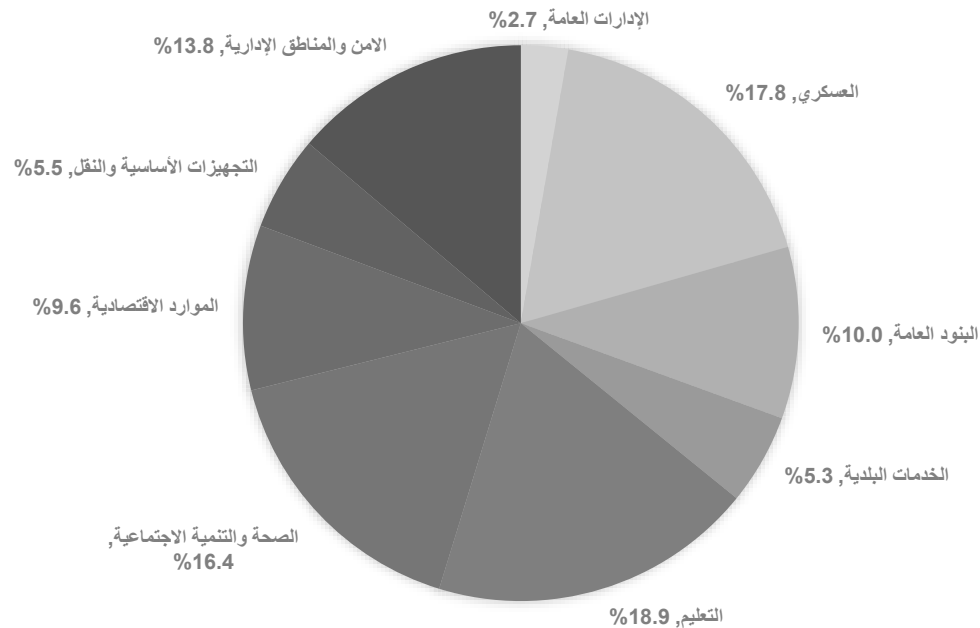
مؤشرات السوق



11.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

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

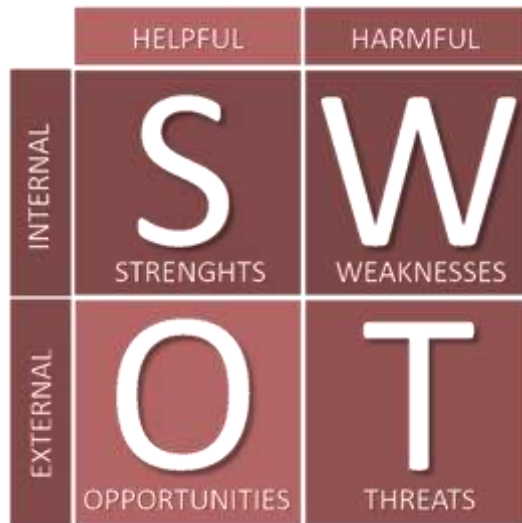
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من جهتان مع اطلالة مباشرة على شارعين داخليين وبالقرب من طريق الشيخ محمد بن عثمان	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- يقع العقار بمحيط مبان سكنية	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

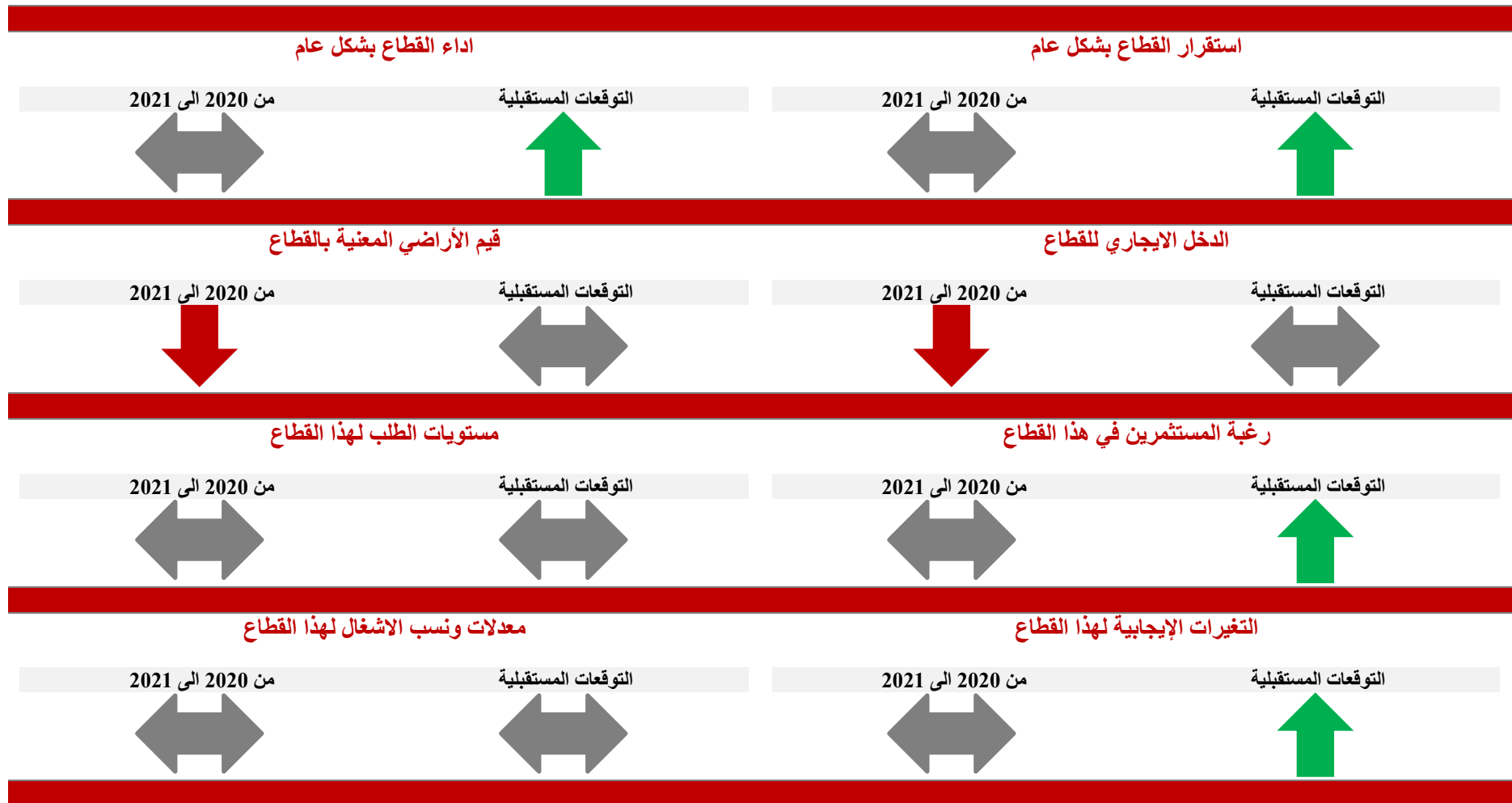
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

11.4 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

11.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 9 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد ادنى

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

تقييم العقار



12.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع ✓	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والايرادات	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والايرادات	اخرى

12.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

12.3 الاشعارات القانونية

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

12.4 مصدر المعلومات

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

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

12.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

12.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

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.

12.7 مدخلات عملية التقييم.

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

12.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معرض	معرض	-----	نوع العرض
الفهد	الفهد	الفهد	الحى
SAR 328,000	SAR 275,000	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	مصدر المعلومة
520.00	440.00	1,798.00	المساحة
SAR 631	SAR 625	-----	ر.س / م
1	1	1	عدد الشوارع

المتغيرات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
-5.00%	-5.00%	1,798.00	المساحة
520.00	440.00	متوسط	جاذبية الموقع
متوسط	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	0.00%	20	عرض الشارع
0.00%	0.00%	1	عدد الشوارع
60	20	متنظم	شكل الأرض
1	1	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
منتظم	منتظم	-----	قابلية التفاوض
0.00%	0.00%	-----	عوامل أخرى
نعم	نعم		
لا	لا		
0.00%	0.00%		
-----	-----		
-5.00%	-5.00%		اجمالي نسب التعديلات
-SAR 31.5	-SAR 31.3		اجمالي قيمة التعديلات
SAR 599.2	SAR 593.8		السعر بعد التعديلات
		SAR 596	ر.س / م
		SAR 600	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
1,798	1,798	1,798	1,798	1,798	مساحة الأرض
SAR 660.0	SAR 630.0	SAR 600.0	SAR 570.0	SAR 540.0	ر.س / م
SAR 1,186,680	SAR 1,132,740	SAR 1,078,800	SAR 1,024,860	SAR 970,920	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					1,078,800 ر.س

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	600	0%	600	SAR 1,078,800
517803000632	925	2	600	5%	630	SAR 582,750
810111057334	1373	1	600	0%	600	SAR 823,800
317816000400	800	1	600	0%	600	SAR 480,000
317816000399	1798	1	600	0%	600	SAR 1,078,800
الاجمالي	6,694					SAR 4,044,150

12.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

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 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
اجمالي القيمة	6,694.00
SAR 4,044,150	
مكونات المبنى	الوحدة
اجمالي مسطحات البناء	735.18
	2م
	2م
	10,522.17
الأدوار السفلية	
الأدوار العلوية	
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
9,786.99	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
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					
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة		
تكاليف التصميم	SAR 23,794,571	0.10%	SAR 23,795		
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 23,794,571	0.50%	SAR 118,973		
تكاليف الإدارة	SAR 23,794,571	1.00%	SAR 237,946		
تكاليف أخرى	SAR 23,794,571	3.00%	SAR 713,837		
تكاليف أخرى	SAR 23,794,571	3.00%	SAR 713,837		
تكاليف أخرى	SAR 23,794,571	0.00%	SAR 0		
اجمالي التكلفة	SAR 23,794,571	7.60%	SAR 1,808,387.40		
التكاليف المباشرة	SAR 23,794,571	10,522.17	اجمالي مسطحات البناء		
التكاليف الغير مباشرة	SAR 1,808,387.40	SAR 2,433	ر.س / م ²		
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 25,602,958.40	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 25,602,958	صافي نسبة الاهلاك	17.14%
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 21,213,880
العمر الاقتصادي	35	نسبة الإنجاز	100.00%
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة ربحية المالك	20.0%
العمر الفعلي	6	ربحية المالك	SAR 4,242,776
اجمالي نسبة الاهلاك	17.14%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 25,456,656
نسب التحسين والاضفاء	0.00%		
صافي نسبة الاهلاك	17.14%		

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 25,456,656 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 25,456,656	SAR 4,044,150	SAR 29,500,806	SAR 29,500,000

12.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد اعلمنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 2,635,000 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	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 6 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 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.

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
مدرسة	0	0	SAR 0	اجمالي الإيرادات	
-----	0	0	SAR 0	SAR 2,635,000	
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	
				اجمالي الإيرادات	SAR 2,635,000
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 2,635,000	0.00%	SAR 2,635,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			اجمالي الإيرادات للمشروع		
			اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة		
			صافي الدخل التشغيلي		
			SAR 2,635,000		
			SAR 0		
			SAR 0		
			صافي الدخل التشغيلي		
			SAR 2,635,000.00		
			القيمة التقريبية للعقار		
			37,640,000.00 SAR		
			قيمة العقار		
			37,642,857.14 SAR		
			معدل الرسملة		
			7.00%		

12.11 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل	العقار	37,640,000 ر.س	سبعة وثلاثون مليوناً وستمائة وأربعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	29,500,000 ر.س	تسعة وعشرون مليوناً وخمسمائة ألفاً ريال سعودي

12.12 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار:

37,640,000 ر.س

سبعة وثلاثون مليوناً وستمائة وأربعون ألفاً 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 المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة أرض المبنى 781.94 م² وإجمالي مسطحات البناء 3,080.48 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من جهتان مع إطلالة مباشرة على طريق الأمير عبدالعزيز ابن مسعود ابن علوي. العقار محاط بعدة عقارات سكنية ومتعددة الاستخدامات حيث أن 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 استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الأمير عبدالعزيز ابن مسعود ابن علوي

المنطقة المحيطة بالعقار

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

الارض		وضعية 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
إطلالة على شارع رئيسي	طريق الأمير عبدالعزيز ابن مسعود ابن علوي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
إطلالة على شارع فرعي	شارع الامام عبدالله بن فيصل بن تركي	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

14.2 مرافق البنية التحتية

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

14.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

- 1- Riyadh Avenue Mall (0.7 Kilometers)
- 2- Al Rajhi Bank (0.45 Kilometers)
- 3- Crown Plaza (0.5 Kilometers)
- 4- Third Jawahir Al Riyadh International School (0.65 Kilometers)

- 5- general Authority of Statistics (0.35 Kilometers)
- 6- General Administration of Agricultural Affairs (0.4 Kilometers)
- 7- Ministry of Commerce & Investment (0.8 Kilometers)
- 8- ANB Bank (0.25 Kilometers)

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	-
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	

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

ملاحظات

14.6 رخصة البناء والمباني

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

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات 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 :

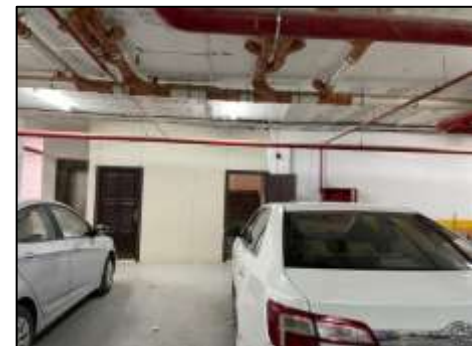
العقار موضوع التقييم			
تعديل مخططات مكاتب		نوع رخصة البناء	
13056/1432		نوع العقار	
1432/07/11		رقم رخصة البناء	
1435/07/11		تاريخ رخصة البناء	
		انتهاء صلاحية الرخصة	
المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
781.94	0	مواقف	قبو
318.7	4	تجاري	ارضى
326.64	3	مكاتب	اول
326.64	3	مكاتب	ثاني
326.64	3	مكاتب	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 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

14.8 صور العقار





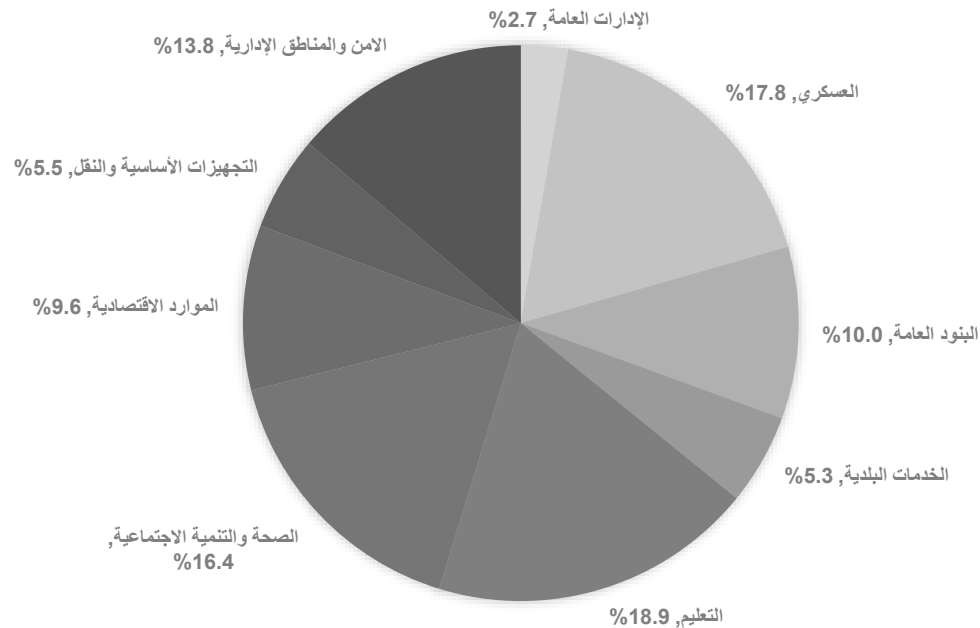
مؤشرات السوق



15.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

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

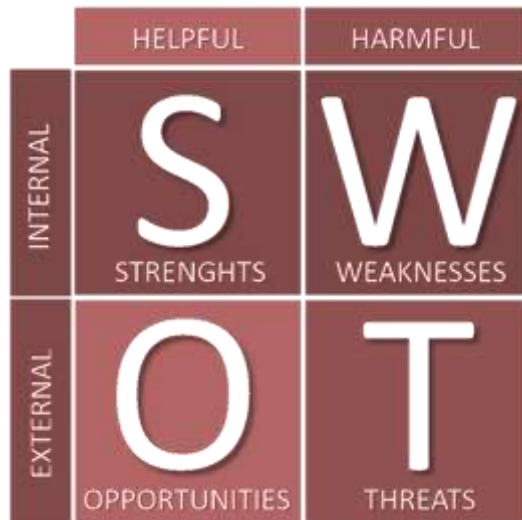
نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهل الوصول الى العقار بسبب وجوده على تقاطع طريق الأمير عبدالعزيز ابن مسعد ابن العلوي وشارع الامام عبدالله بن فيصل بن تركي	- حركة مرور كثيفة في المنطقة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على العقار بسبب موقعه وسهولة الوصول اليه	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

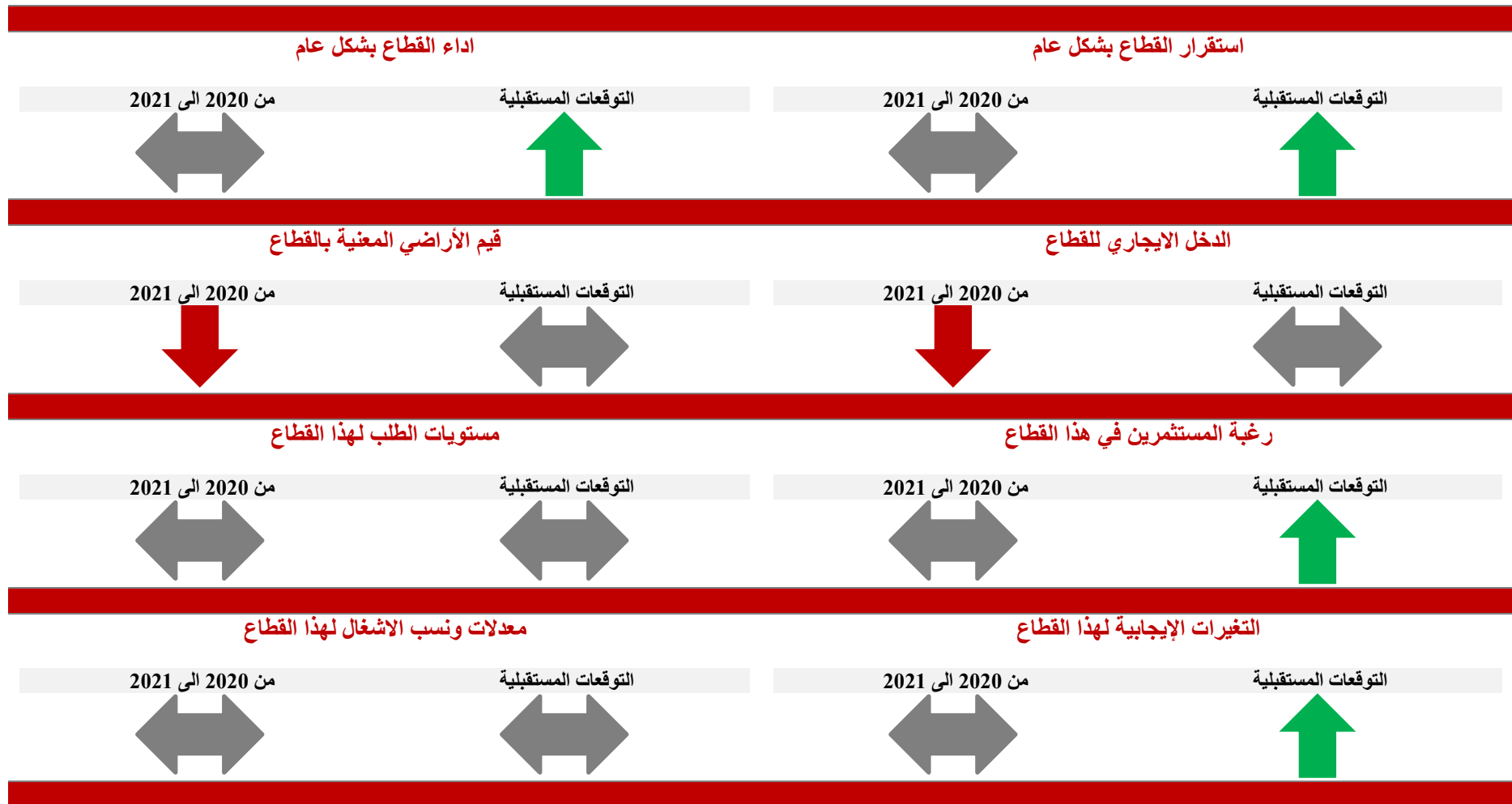
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

15.4 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

15.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 8 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد ادنى

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

تقييم العقار



16.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع ✓	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والايرادات	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والايرادات	اخرى

16.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

16.3 الاشعارات القانونية

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

16.4 مصدر المعلومات

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

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

16.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

16.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

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.

16.7 مدخلات عملية التقييم.

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

16.8 التقييم 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
المربع	معرض	معرض	الحى
781.94	SAR 5,000,000	SAR 15,000,000	قيمة البيع
2	مسح ميداني	مسح ميداني	مصدر المعلومة
عدد الشوارع	807.00	4,250.00	المساحة
	SAR 6,196	SAR 3,529	رس / م
	1	1	عدد الشوارع

المتغيرات			
العينة الأولى	العينة الثانية	العينة الأولى	العينة الثانية
781.94	4,250.00	807.00	10.00%
متوسط	متوسط	متوسط	0.00%
متوسط	متوسط	متوسط	0.00%
30	30	30	0.00%
2	1	1	10.00%
منتظم	منتظم	منتظم	0.00%
نعم	نعم	نعم	0.00%
لا	لا	لا	0.00%
لا	لا	لا	0.00%
اجمالي نسب التعديلات	اجمالي نسب التعديلات	اجمالي نسب التعديلات	اجمالي نسب التعديلات
اجمالي قيمة التعديلات	اجمالي قيمة التعديلات	اجمالي قيمة التعديلات	اجمالي قيمة التعديلات
السعر بعد التعديلات	السعر بعد التعديلات	السعر بعد التعديلات	السعر بعد التعديلات
رس / م	رس / م	رس / م	رس / م
قيمة تقريبية	قيمة تقريبية	قيمة تقريبية	قيمة تقريبية
SAR 5,525	SAR 5,500	SAR 5,525	SAR 5,500

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
782	782	782	782	782	مساحة الأرض
SAR 6,050.0	SAR 5,775.0	SAR 5,500.0	SAR 5,225.0	SAR 4,950.0	رس / م
SAR 4,730,737	SAR 4,515,704	SAR 4,300,670	SAR 4,085,637	SAR 3,870,603	قيمة العقار
قيمة العقار					SAR 4,300,670

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة 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.

16.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 1,100	SAR 1,200	SAR 1,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 650	SAR 550	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 800	SAR 900	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
781.94	SAR 5,500	SAR 4,300,670
مكونات المبنى		
الوحدة	الاجمالي مسطحات البناء	
2م	781.94	
2م	2,298.06	
3,080.00		
اجمالي مسطحات البناء		

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
2,298.06	SAR 1,100	SAR 2,527,866	100%	SAR 2,527,866	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
2,298.06	SAR 600	SAR 1,378,836	100%	SAR 1,378,836	اعمال الالكتروميكانيك
2,298.06	SAR 800	SAR 1,838,448	100%	SAR 1,838,448	اعمال التشطيبات
2,298.06	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
2,298.06	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
781.94	SAR 100	SAR 78,194	100%	SAR 78,194	تحسينات الموقع
		SAR 5,823,344	100.00%	SAR 5,823,344	الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
781.94	SAR 1,650	SAR 1,290,201	100%	SAR 1,290,201	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
781.94	SAR 400	SAR 312,776	100%	SAR 312,776	اعمال الالكتروميكانيك
781.94	SAR 500	SAR 390,970	100%	SAR 390,970	اعمال التشطيبات
		SAR 1,993,947	100.00%	SAR 1,993,947	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 7,817	0.10%	SAR 7,817,291			تكاليف أولية للمشروع
SAR 39,086	0.50%	SAR 7,817,291			تكاليف التصميم
SAR 78,173	1.00%	SAR 7,817,291			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 390,865	5.00%	SAR 7,817,291			تكاليف الإدارة
SAR 390,865	5.00%	SAR 7,817,291			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 7,817,291			أخرى
SAR 906,805.76	11.60%				اجمالي التكلفة
	3,080.00	اجمالي مسطحات البناء		SAR 7,817,291	التكاليف المباشرة
	SAR 2,832	ر.س / م ²		SAR 906,805.76	التكاليف الغير مباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 8,724,096.76	اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,832 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 8,724,097	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 6,979,277	التكلفة بعد الاهلاك		
		35	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.86%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		7	العمر الفعلي
		20.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 1,395,855	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 8,375,133	اجمالي قيمة التطوير	20.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 8,375,133 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 8,375,133	SAR 4,300,670	SAR 12,675,803	SAR 12,680,000

16.10 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

لقد اعلنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 900,000 ر.س وقد افادنا أيضا بايجار العقار السنوي الذي سنستخدمه في تقييمنا. بناء على البحث السوقي الذي اجراه فريق عملنا، لم نتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة للوحدات موضوع التقييم. لذا قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقاريين محليين ووجدنا ان متوسط الأسعار للوحدات التجارية يقع بين 700 و 800 ر.س/م² و 450 الى 550 ر.س/م² للوحدات المكتبية. سنعتمد على المتوسط 750 ر.س/م² للوحدات التجارية و 500 ر.س/م² 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	11
معدل النمو	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%
الإيرادات المتوقعة												
تجاري	2م	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202
ايجار	ر.س	750	773	773	773	796	796	820	820	820	844	844
اجمالي الدخل	ر.س	151,755	156,308	156,308	156,308	160,997	160,997	165,827	165,827	165,827	170,802	170,802
مكاتب	2م	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208	1,208
ايجار	ر.س	500	515	515	515	530	530	546	546	546	563	563
اجمالي الإيجارات	ر.س	604,020	622,141	622,141	622,141	640,805	640,805	660,029	660,029	660,029	679,830	679,830
الايجار الفعلي	ر.س	900,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الإجمالي	ر.س	900,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
اجمالي الإيرادات		900,000	778,448	778,448	778,448	801,802	801,802	825,856	825,856	825,856	850,631	850,631

نسب الشواغر												
8,540	8,540	8,291	8,291	8,291	8,050	8,050	8,050	7,815	7,815	7,815	0	5%
33,991	33,991	33,001	33,001	33,001	32,040	32,040	32,040	31,107	31,107	31,107	0	5%
المصاريف												
72,729	72,729	70,611	70,611	70,611	68,554	68,554	68,554	66,557	66,557	66,557	81,000	9%
350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000	200,000	200,000	ر.س
422,729	422,729	420,611	420,611	420,611	418,554	418,554	418,554	416,557	416,557	266,557	281,000	
صافي الدخل التشغيلي												
385,371	385,371	363,952	363,952	363,952	343,158	343,158	343,158	322,969	322,969	472,969	619,000	
0												0%
معدل التخرج												
0.35	0.39	0.42	0.47	0.51	0.56	0.62	0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	10.00%
135,070	148,577	154,351	169,786	186,765	193,704	213,074	234,381	242,651	266,916	429,971	619,000	
القيمة الحالية												
2,994,247												
تحليل حساسية												
12.0%	11.0%	10.00%	9.00%	8.00%								
2,793,035	2,890,040	2,994,247	3,106,339	3,227,078								
معدل الخصم												
												القيمة السوقية

16.11 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	العقار	2,994,000 ر.س	مليونان وتسعمائة وأربعة وتسعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	12,680,000 ر.س	اثنا عشر مليوناً وستمائة وثمانون ألفاً ريال سعودي

16.12 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **2,994,000 ر.س**
مليونان وتسعمائة وأربعة وتسعون ألفاً 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 واجمالي 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 سعود ابن محمد ابن مقرن). العقار محاط بعدة عقارات سكنية ومتعددة الاستخدامات حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالياه، 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: ارع 15 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 سعود ابن محمد ابن مقرن

المنطقة المحيطة بالعقار

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

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان 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 سعود ابن محمد ابن مقرن	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع الكوز	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

18.2 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		

18.3 موقع العقار

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



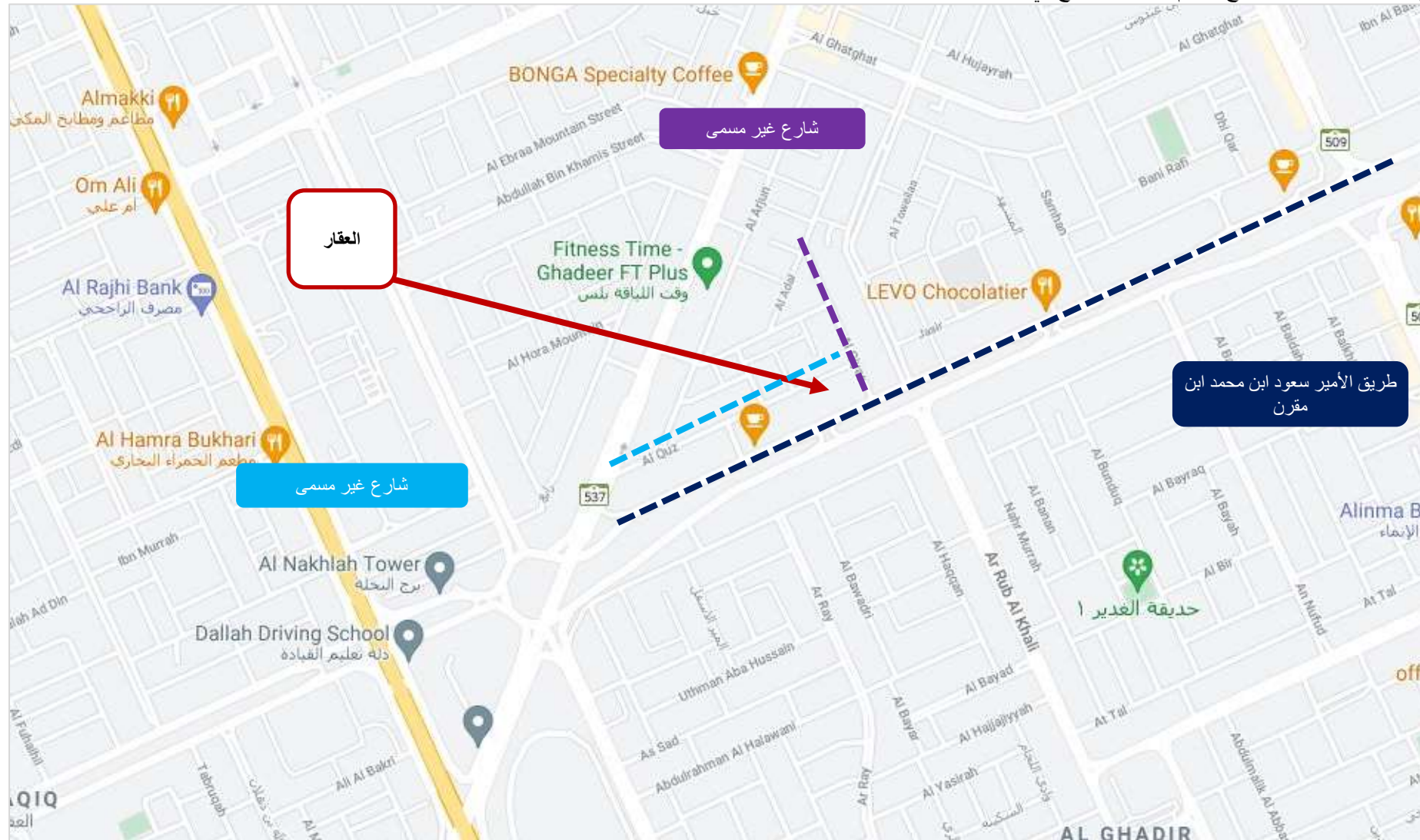
المعالم المحيطة

- 1- Riyadh Labor Court (1.2 Kilometers)
- 2- Public Transport Commity (1.6 Kilometers)
- 3- Al Nakhla Tower (0.8 Kilometers)
- 4- Department of Criminal Investigation and Search (24 Kilometers)

- 5- The mosque of Ahmed Al Balawi's Mother (0.4 Kilometers)
- 6- Spring Park (0.6 Kilometers)
- 7- National Commercial Bank (1.15 Kilometers)
- 8- Al Ghadir Park (1.15 Kilometers)

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 556,554,555,553 47 2413 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية حرة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	شارع عرض 15 شارع عرض 80	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع عرض 15 ملكية خاصة

ملاحظات

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

18.6 رخصة البناء والمباني

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

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد مبنى بالكامل 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 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	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	مواقف	0	3,014.83
ارضي	فندقي	9	1,004.11
ارضي تجاري	معارض	7	1,091.84
دور اول	فندقي	52	2,319.3
ملحق	فندقي	20	1,159.45
اسوار	اسوار	1	128.49
مجموع مسطحات البناء			8,589.53

18.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

18.8 صور العقار



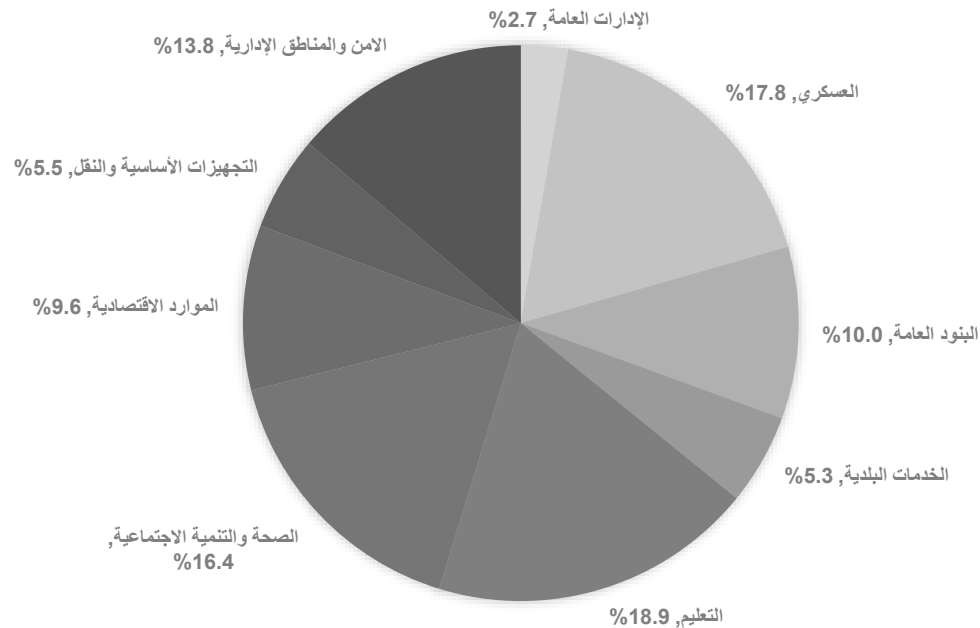
مؤشرات السوق



19.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

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

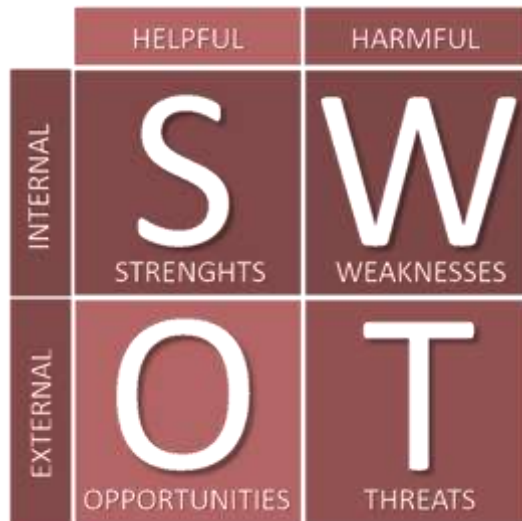
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على الطريق العام (طريق الأمير سعود ابن محمد ابن مقرن) - سهولة الوصول الى العقار	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على العقار بسبب الموقع وسهولة الوصول	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

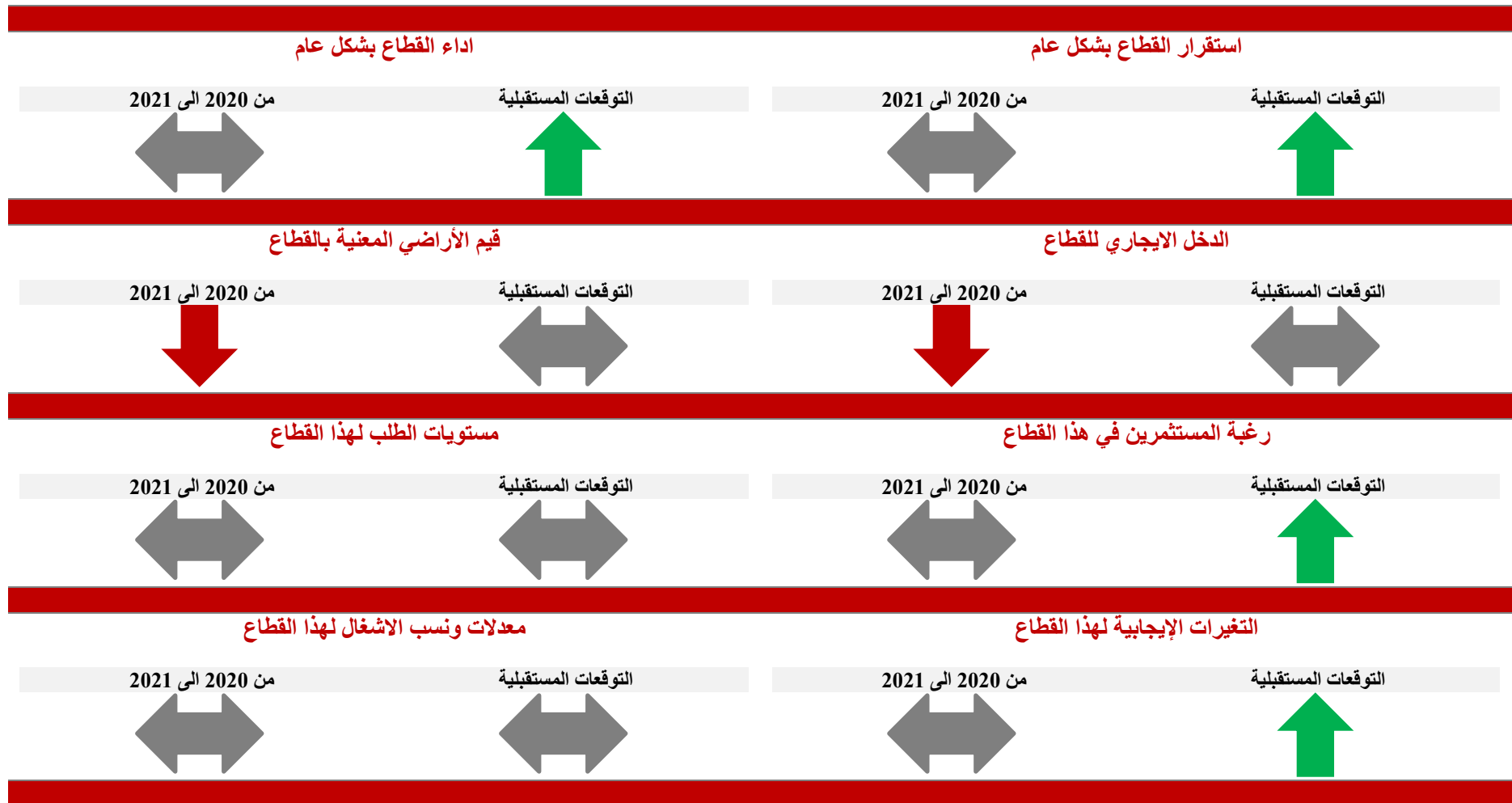
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

19.4 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

19.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 9 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 8 نقاط
خطر حد أدنى

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

تقييم العقار



20.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع ✓	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والايرادات	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والايرادات	اخرى

20.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

20.3 الاشعارات القانونية

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

20.4 مصدر المعلومات

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

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

20.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

20.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

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.

20.7 مدخلات عملية التقييم.

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

20.8 التقييم 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	
معروض المعذر SAR 8,750,000	معروض المعذر SAR 13,650,000	----- المعذر -----	نوع العرض الحى
مسح ميداني 1,110.00 SAR 7,883 1	مسح ميداني 1,950.00 SAR 7,000 1	الصك 3,900.00 ----- 3	قيمة البيع مصدر المعلومة المساحة رس / م2 عدد الشوارع

المتغيرات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
0.00% 1,110.00	0.00% 1,950.00	3,900.00	المساحة
0.00% متوسط	0.00% متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
0.00% متوسط	0.00% متوسط	متوسط	الوصول للموقع
5.00% 60	0.00% 80	80	عرض الشارع
5.00% 1	5.00% 1	3	عدد الشوارع
0.00% منتظم	0.00% منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00% نعم	0.00% نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00% لا	0.00% لا	-----	قابلية التفاوض
0.00% -----	0.00% -----	-----	عوامل أخرى
10.00% SAR 788.3 SAR 8,671.2	5.00% SAR 350.0 SAR 7,350.0		اجمالي نسب التعديلات
			اجمالي قيمة التعديلات
			السعر بعد التعديلات
		SAR 8,011 SAR 8,000	رس / م2 قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	مساحة الأرض
SAR 8,800.0	SAR 8,400.0	SAR 8,000.0	SAR 7,600.0	SAR 7,200.0	رس / م2
SAR 34,320,000	SAR 32,760,000	SAR 31,200,000	SAR 29,640,000	SAR 28,080,000	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 31,200,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 7,500 الى 8,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,000 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

20.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 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		
ممساحة الأرض	ر.س / م2	اجمالي القيمة
3,900.00	SAR 8,000	SAR 31,200,000
مكونات المبنى		
الاجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
3,014.83	م2	
5,574.70	م2	
8,589.53		
الاجمالي مسطحات البناء		
الأدوار السفلية		
الأدوار العلوية		

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
5,574.70	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
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			
11.43%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 21,667,095	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 19,190,855	التكلفة بعد الاهلاك		
		35	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.86%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		4	العمر الفعلي
		11.43%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 3,838,171	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 23,029,026	اجمالي قيمة التطوير	11.43%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 23,029,026 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 23,029,026	SAR 31,200,000	SAR 54,229,026	SAR 54,230,000

20.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد اعلمنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 3,169,620 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	0.00%	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 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 3,169,620
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات SAR 3,169,620		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مبنى تجاري	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 تجاري	SAR 3,169,620	0.00%	SAR 3,169,620		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي SAR 3,169,620		
			SAR 3,169,620		
			SAR 0		
			SAR 3,169,620.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 3,169,620.00	7.50%	42,261,600.00 SAR	42,260,000.00 SAR		

20.1 التقييم بطريقة رسمة 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
950 ر.س / م2	العقار الثالث
1,050 ر.س / م2	المتوسط
1,100 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 1,100	SAR 0	SAR 3,636,600
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات SAR 3,636,600					
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%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى تجاري	SAR 3,636,600	14.00%	SAR 3,127,476		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي SAR 3,127,476					
					اجمالي الإيرادات للمشروع SAR 3,636,600

20.2 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	54,230,000 ر.س	أربعة وخمسون مليوناً ومنتان وثلاثون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- فعلية	العقار	42,260,000 ر.س	اثنان وأربعون مليوناً ومنتان وستون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- سوق	العقار	41,700,000 ر.س	واحد وأربعون مليوناً وسبعمائة ألفاً ريال سعودي

20.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **42,260,000 ر.س**
اثنان وأربعون مليوناً ومنتان وستون ألفاً 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 المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة أرض 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 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 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 تتركز في اغلبها على الاستخدامات السكنية ومتعددة الاستخدامات

الارض		وضعية 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 و متصل في المحيط	متوفر و متصل بالعقار	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وموصولة للعقار موضوع 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:

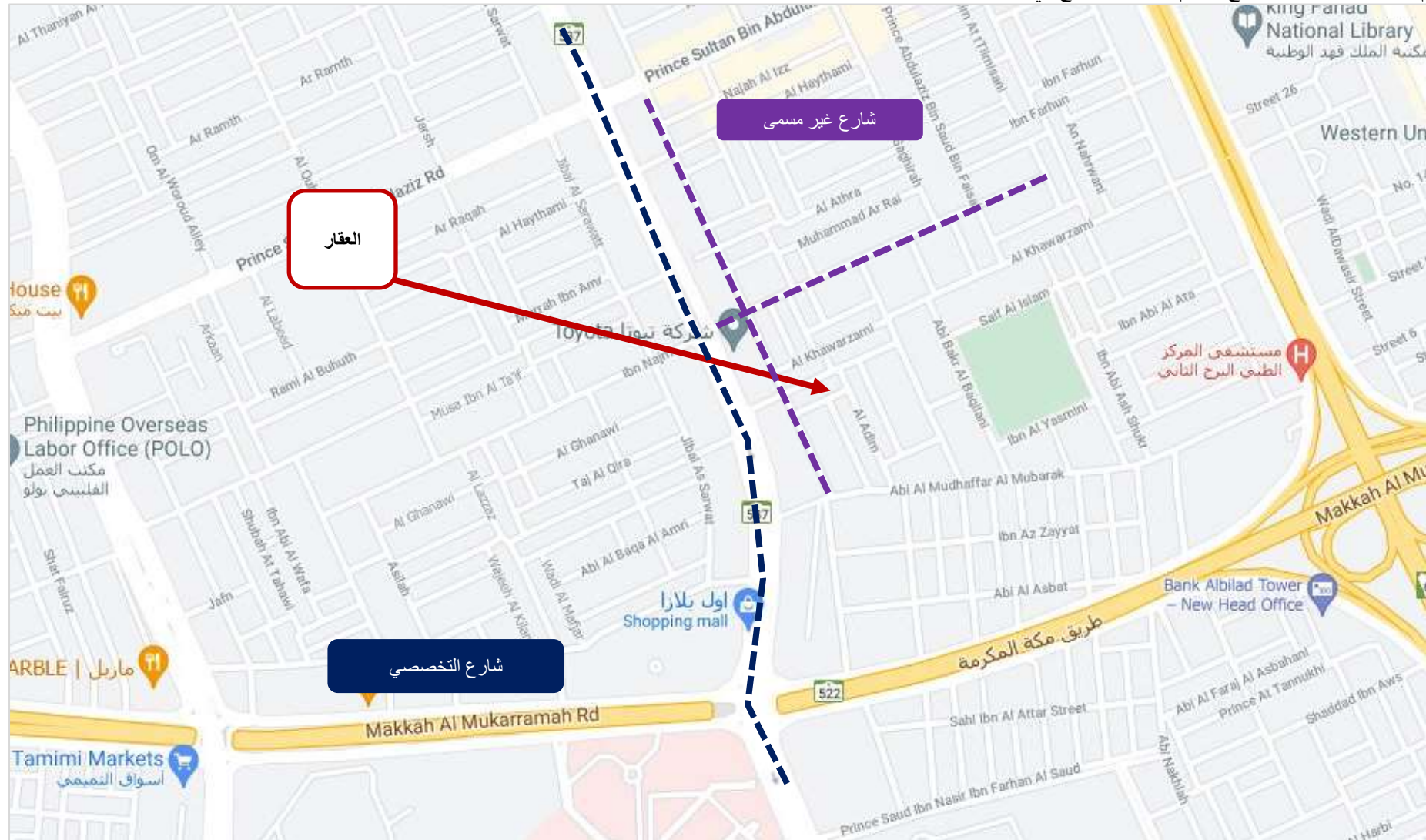


المعالم المحيطة

1- Grand Plaza (0.1 Kilometers)	5- The learning Caravan International School (0.67 Kilometers)
2- National Commercial Bank (0.2 Kilometers)	6- La Valle Mall (0.55 Kilometers)
3- Argentina Embassy (0.3 Kilometers)	7- Olaya Parks (0.5 Kilometers)
4- Al Salman Bank (0.5 Kilometers)	8- Awal Plaza (0.5 Kilometers)

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 الالكتروني 314009010892 1442/06/29 25,500,000 ر. س 1442/06/29 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	4,248 م2 1107 الى 1112 191 1343 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية حرة غير متوفر
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 ولكنه زونا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

22.6 رخصة البناء والمباني

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

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد مبنى بالكامل 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 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

22.8 صور العقار



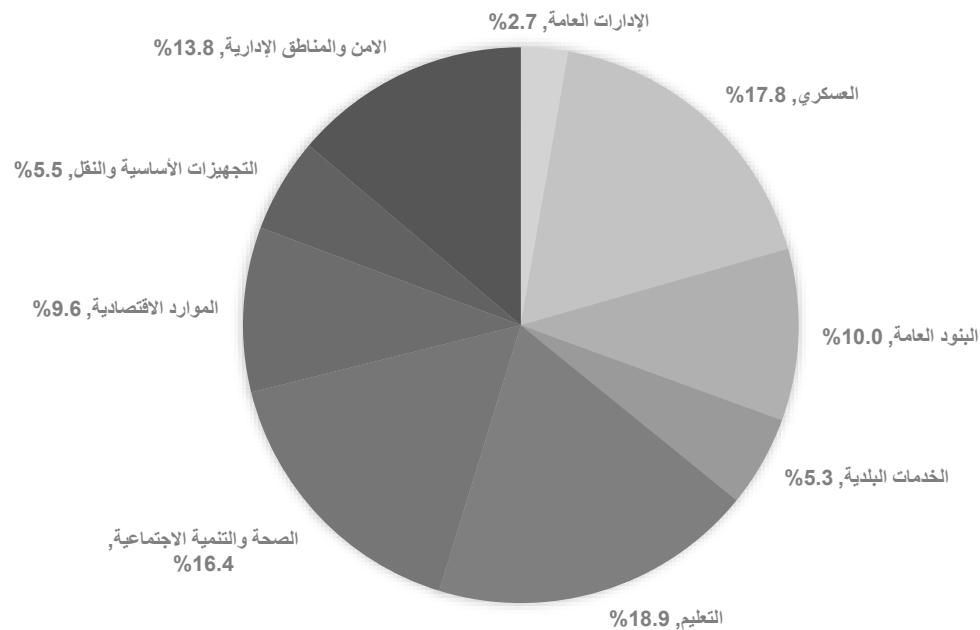
مؤشرات السوق



23.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

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

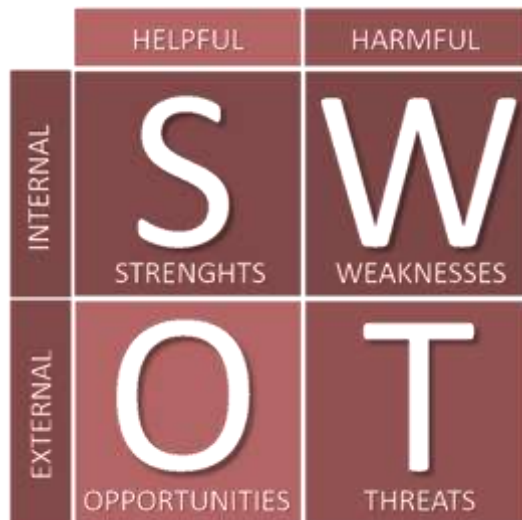
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على شارع التخصصي	- حركة مرور كثيفة.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

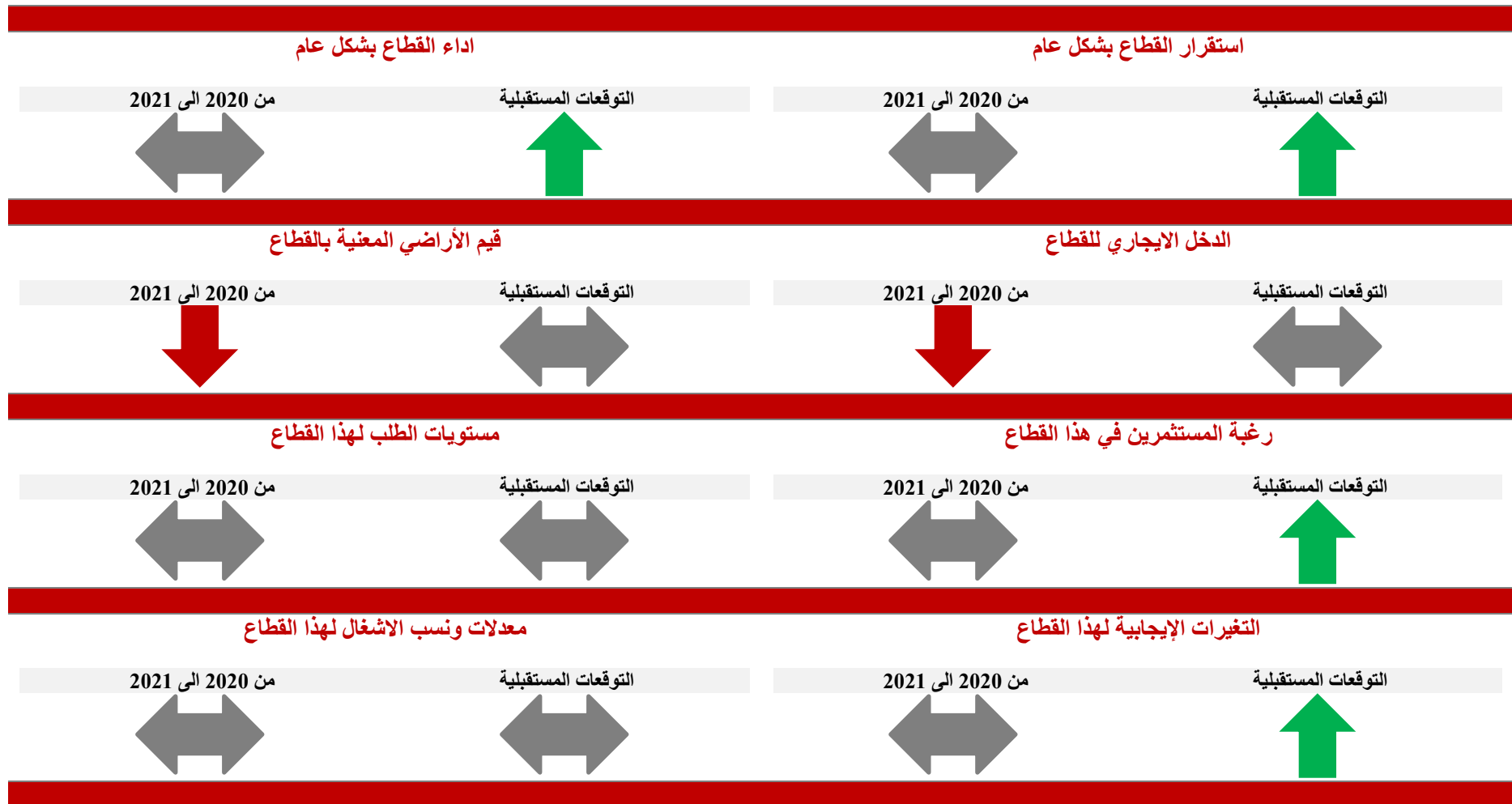
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

23.4 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

23.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 8 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد ادنى

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

تقييم العقار



24.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع ✓	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والإيرادات	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والإيرادات	أخرى

24.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

24.3 الاشارات القانونية

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

24.4 مصدر المعلومات

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

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

24.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

24.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

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.

24.7 مدخلات عملية التقييم.

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

24.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات		
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معرض	المعذر	نوع العرض
المعذر	-----	الحى
SAR 4,992,000	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	الصك	مصدر المعلومة
832.00	4,248.00	المساحة
SAR 6,000	-----	ر/س / م2
1	3	عدد الشوارع

المتغيرات		
العينة الأولى		
-10.00%	832.00	4,248.00
0.00%	متوسط	متوسط
0.00%	متوسط	متوسط
5.00%	30	40
10.00%	1	3
0.00%	منتظم	منتظم
0.00%	نعم	نعم
0.00%	لا	-----
0.00%	-----	-----
5.00%		اجمالي نسب التعديلات
SAR 300.0		اجمالي قيمة التعديلات
SAR 6,300.0		السعر بعد التعديلات
SAR 6,300		ر/س / م2
SAR 6,300		قيمة تقريبية

تحليل حساسية					مساحة الأرض ر/س / م2 قيمة العقار	قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%		
4,248	4,248	4,248	4,248	4,248		SAR 26,762,400
SAR 6,930.0	SAR 6,615.0	SAR 6,300.0	SAR 5,985.0	SAR 5,670.0		
SAR 29,438,640	SAR 28,100,520	SAR 26,762,400	SAR 25,424,280	SAR 24,086,160		
		قيمة العقار				

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 6,000 الى 6,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 6,250 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

24.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 700	SAR 800	SAR 600	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
4,248.00	SAR 6,300	SAR 26,762,400
مكونات المبنى		
الاجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
3,448.22	م2	
3,311.39	م2	
6,759.61		
الأدوار السفلية		
الأدوار العلوية		
اجمالي مسطحات البناء		

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
3,311.39	SAR 900	SAR 2,980,251	100%	SAR 2,980,251	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
3,311.39	SAR 500	SAR 1,655,695	100%	SAR 1,655,695	اعمال الالكتروميكانيك
3,311.39	SAR 700	SAR 2,317,973	100%	SAR 2,317,973	اعمال التشطيبات
3,311.39	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
3,311.39	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
4,248.00	SAR 100	SAR 424,800	100%	SAR 424,800	تحسينات الموقع
		SAR 7,378,719	100.00%	SAR 7,378,719	الإجمالي

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	
تكاليف أخرى	SAR 15,826,858	5.00%	SAR 791,343	
تكاليف أخرى	SAR 15,826,858	5.00%	SAR 791,343	
تكاليف أخرى	SAR 15,826,858	0.00%	SAR 0	
		11.60%	SAR 1,835,915.53	
تكاليف المباشرة	SAR 15,826,858	6,759.61	اجمالي مسطحات البناء	
التكاليف الغير مباشرة	SAR 1,835,915.53	ر.س / م ² 2,613		
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 17,662,773.53	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	

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	5.71%	
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 16,653,472	
العمر الاقتصادي	35	نسبة الإنجاز	100.00%	
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة ربحية المالك	20.0%	
العمر الفعلي	2	ربحية المالك	5.71%	
اجمالي نسبة الاهلاك	0.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 19,984,167	
نسب التحسين والاضفاء	5.71%			
صافي نسبة الاهلاك				

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 23,029,026 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 19,984,167	SAR 26,762,400	SAR 46,746,567	SAR 46,750,000

24.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد اعلمنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 4,998,887 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 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 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%	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 تجاري	SAR 4,998,887	0.00%	SAR 4,998,887		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي SAR 4,998,887		
			SAR 4,998,887		
			SAR 0		
			SAR 4,998,887.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 4,998,887.00	7.50%	66,651,826.67 SAR	66,650,000.00 SAR		

اجمالي الإيرادات للمشروع
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

24.11 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	66,650,000 ر.س	ستة وستون مليوناً وستمائة وخمسون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- فعلية	العقار	46,750,000 ر.س	ستة وأربعون مليوناً وسبعمائة وخمسون ألفاً ريال سعودي

العقار ليس مطور كأفضل استخدام.

24.12 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **66,650,000 ر.س**
ستة وستون مليوناً وستمائة وخمسون ألفاً 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 المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة أرض المبنى 895.5 م² وإجمالي مساحات البناء 1,257.84 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من جهتان مع إطلالة مباشرة على طريق الملك عبدالله. العقار محاط بعدة عقارات سكنية ومتعددة الاستخدامات حيث أن 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 استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك عبدالله

المنطقة المحيطة بالعقار

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

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

26.2 مرافق البنية التحتية

الماء	متوفر و متصل في المحيط	متوفر و متصل بالعقار
الكهرباء	✓	✓
الاتصالات	✓	✓
الصرف الصحي	✓	✓

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

26.3 موقع العقار

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



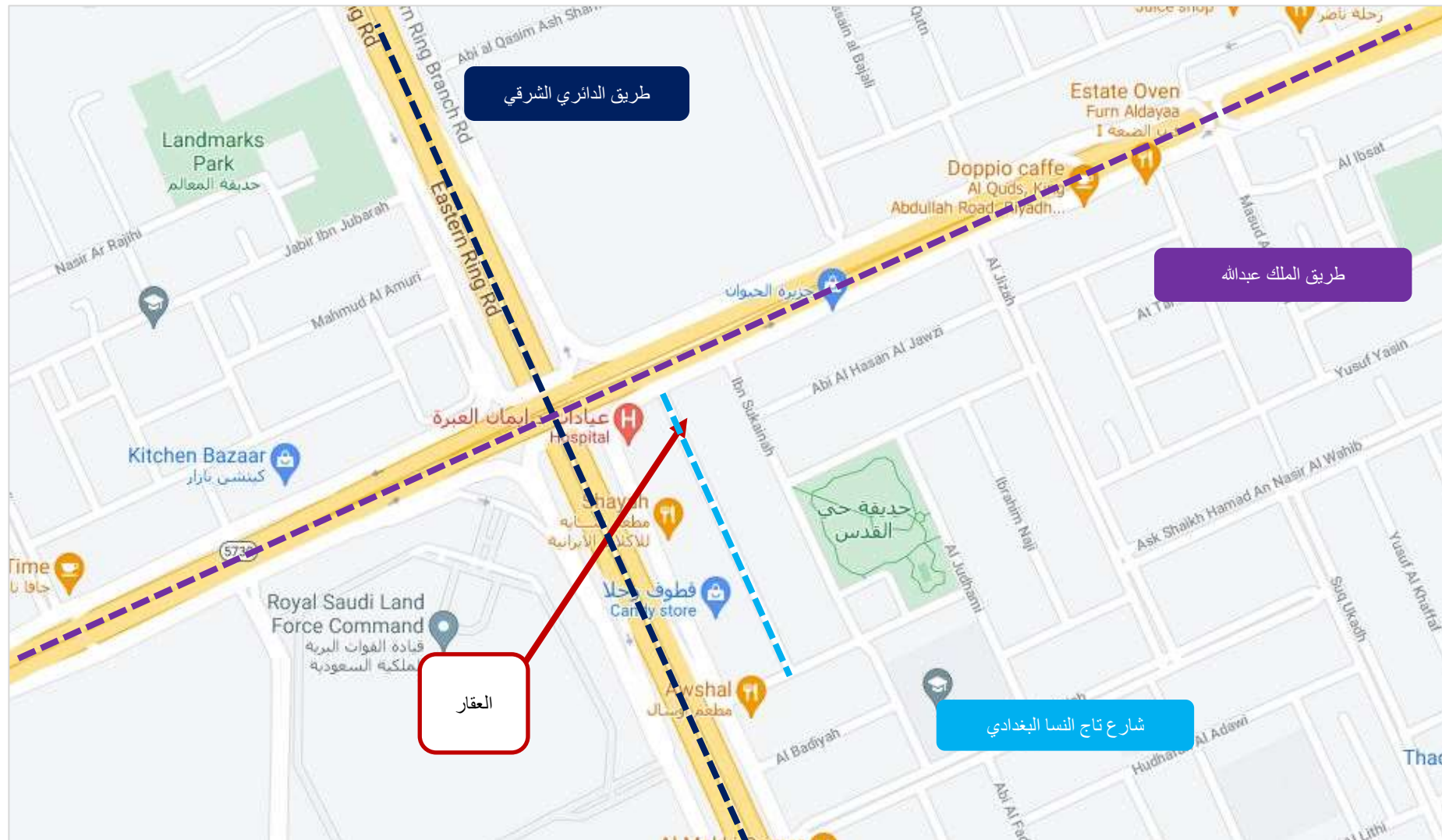
المعالم المحيطة

- 1- Royal Saudi Land Force Command (0.5 Kilometers)
- 2- Health Oasis Hospital (1.5 Kilometers)
- 3- Landmarks Park (0.6 Kilometers)
- 4- AlRajhi Bank (1 Kilometers)

- 5- Al Quds High School (0.4 Kilometers)
- 6- Al Assaf Mosque (0.6 Kilometers)
- 7- King Salman Social Center (1.2 Kilometers)
- 8- Al Hamra Luxury Apartments (0.5 Kilometers)

26.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



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 الحد الجنوبي	شارع عرض 60 ملكية خاصة	الحد الشرقي الحد الغربي	ملكية خاصة شارع عرض 15

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

ملاحظات

26.6 رخصة البناء والمباني

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

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد	✓	✓
مبنى بالكامل		
قيد الانشاء		
	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	اصدار		
نوع العقار	مكاتب		
رقم رخصة البناء	5390/1433		
تاريخ رخصة البناء	1433/03/15		
انتهاء صلاحية الرخصة	1436/03/15		

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 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

26.8 صور العقار



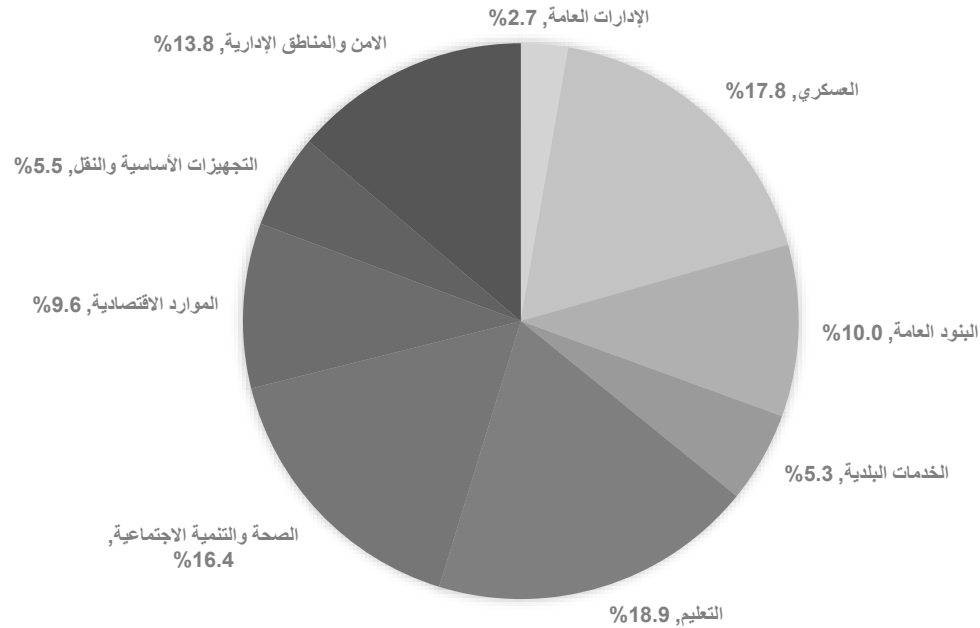
مؤشرات السوق



27.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

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

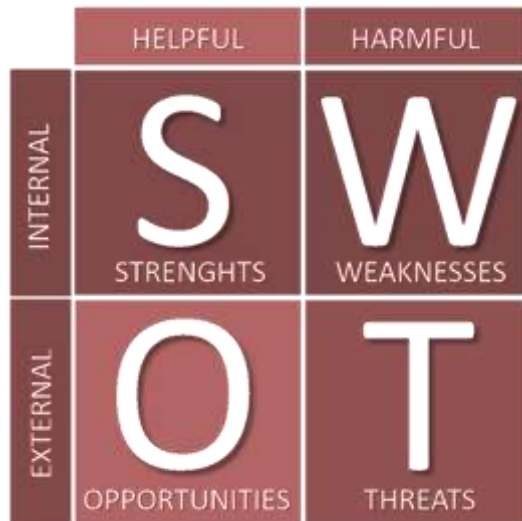
نقاط القوة	نقاط الضعف
- يقع العقار بالقرب من مركز المدينة - العقار مفتوح على طريق حيوي (طريق الملك عبدالله)	- حركة مرور كثيفة في المنطقة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على العقار بسبب موقعه وسهولة الوصول اليه	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

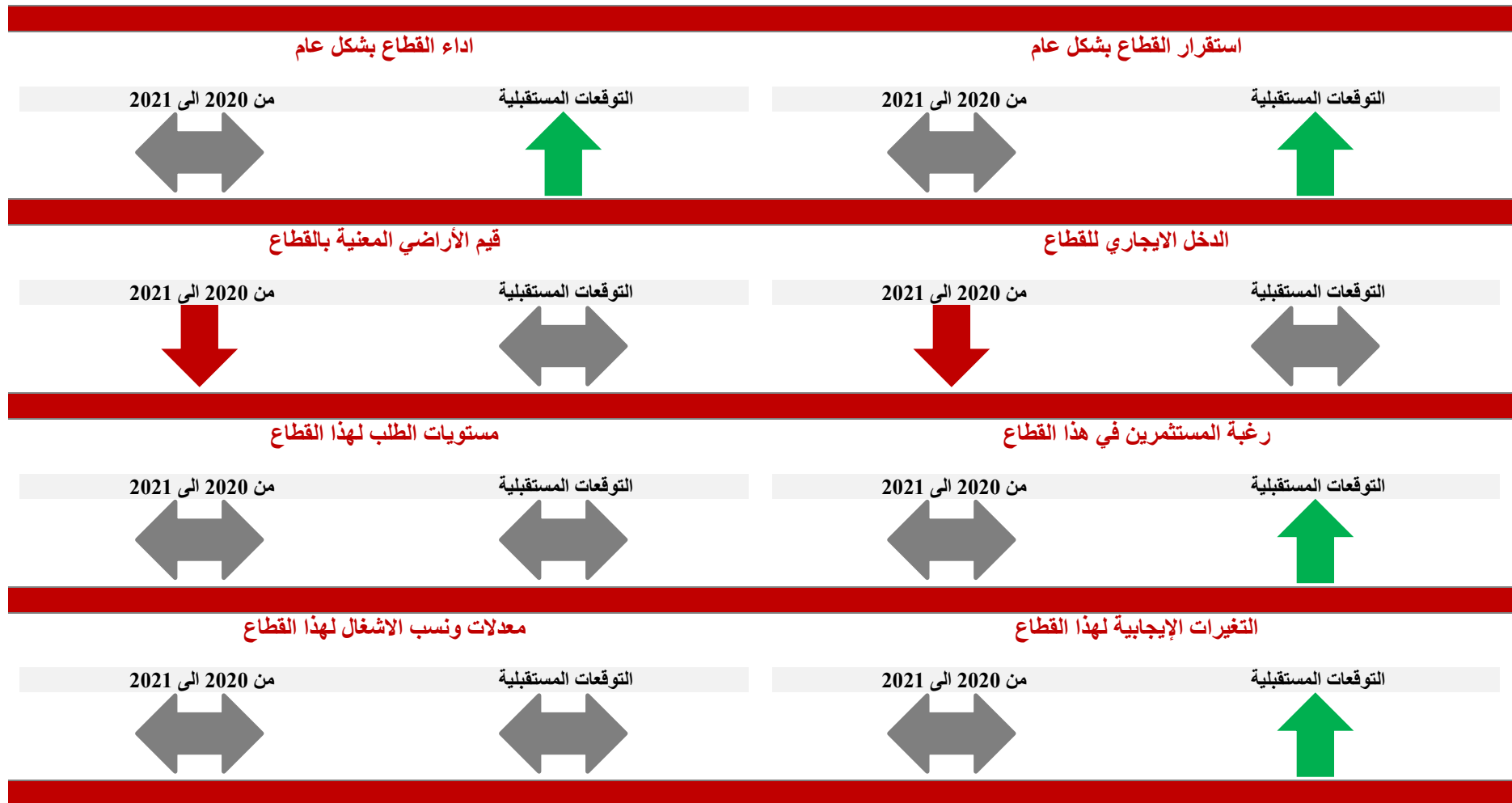
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

27.4 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

27.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 8 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد ادنى

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

تقييم العقار



28.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع ✓	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والإيرادات	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والإيرادات	أخرى

28.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

28.3 الاشعارات القانونية

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

28.4 مصدر المعلومات

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

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

28.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

28.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

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.

28.7 مدخلات عملية التقييم.

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

28.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات			
العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	العينة الثانية	نوع العرض
القدس	معروض	معروض	الحي
-----	القدس	القدس	قيمة البيع
895.50	SAR 80,000,000	SAR 65,000,000	مصدر المعلومة
-----	مسح ميداني	مسح ميداني	المساحة
2	10,000.00	8,125.00	ر.س / م
-----	SAR 8,000	SAR 8,000	عدد الشوارع
3	3	3	

المتغيرات			
المساحة	العينة الأولى	العينة الثانية	المتغيرات
895.50	10,000.00	8,125.00	جاذبية الموقع
متوسط	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
متوسط	متوسط	متوسط	عرض الشارع
30	60	60	عدد الشوارع
2	3	3	شكل الأرض
منتظم	منتظم	منتظم	القرب من الشارع الرئيسي
نعم	نعم	نعم	قابلية التفاوض
-----	لا	لا	عوامل أخرى
-----	0.00%	0.00%	
اجمالي نسب التعديلات	5.00%	5.00%	
اجمالي قيمة التعديلات	SAR 400.0	SAR 400.0	
السعر بعد التعديلات	SAR 8,400.0	SAR 8,400.0	
ر.س / م	SAR 8,400	SAR 8,400	
قيمة تقريبية			

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض
896	896	896	896	896	ر.س / م
SAR 9,240.0	SAR 8,820.0	SAR 8,400.0	SAR 7,980.0	SAR 7,560.0	قيمة العقار
SAR 8,274,420	SAR 7,898,310	SAR 7,522,200	SAR 7,146,090	SAR 6,769,980	
		قيمة العقار			
					SAR 7,522,200

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 8,600 الى 8,200 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,400 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

28.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

متوسط التكلفة	من (ر.س / م2)	الى (ر.س / م2)	
SAR 900	SAR 800	SAR 1,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 450	SAR 550	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 600	SAR 500	SAR 700	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 80	SAR 120	تحسينات الموقع
20%	18%	22%	ربحية المالك

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

الأرض	مساحة الأرض	ر.س / م2	اجمالي القيمة
	895.50	SAR 8,400	SAR 7,522,200
مكونات المبنى	الوحدة	الاجمالي	الاجمالي
الأدوار العلوية	م2	1,257.84	1,257.84
اجمالي مسطحات البناء			

تكاليف التطوير	المساحة	ر.س / م2	الاجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية	1,257.84	SAR 900	SAR 1,132,056	100%	SAR 1,132,056
اعمال الالكتروميكانيك	1,257.84	SAR 500	SAR 628,920	100%	SAR 628,920
اعمال التشطيبات	1,257.84	SAR 600	SAR 754,704	100%	SAR 754,704
الملحقات	1,257.84	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
الفرش	1,257.84	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
تحسينات الموقع	895.50	SAR 100	SAR 89,550	100%	SAR 89,550
الإجمالي			SAR 2,605,230	100.00%	SAR 2,605,230

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 2,605	0.10%	SAR 2,605,230	تكاليف أولية للمشروع
SAR 13,026	0.50%	SAR 2,605,230	تكاليف التصاميم
SAR 26,052	1.00%	SAR 2,605,230	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 78,157	3.00%	SAR 2,605,230	تكاليف الإدارة
SAR 78,157	3.00%	SAR 2,605,230	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 2,605,230	أخرى
SAR 197,997.48	7.60%		اجمالي التكلفة
	1,257.84	اجمالي مسطحات البناء	SAR 2,605,230
	SAR 2,229	ر.س / م ²	SAR 197,997.48
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 2,803,227.48
			التكاليف المباشرة
			التكاليف الغير مباشرة
			اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,229 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			
17.14%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 2,803,227	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 2,322,674	التكلفة بعد الاهلاك		
		35	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.86%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		6	العمر الفعلي
		17.14%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 464,535	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 2,787,209	اجمالي قيمة التطوير	17.14%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 8,375,133 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 2,787,209	SAR 7,522,200	SAR 10,309,409	SAR 10,310,000

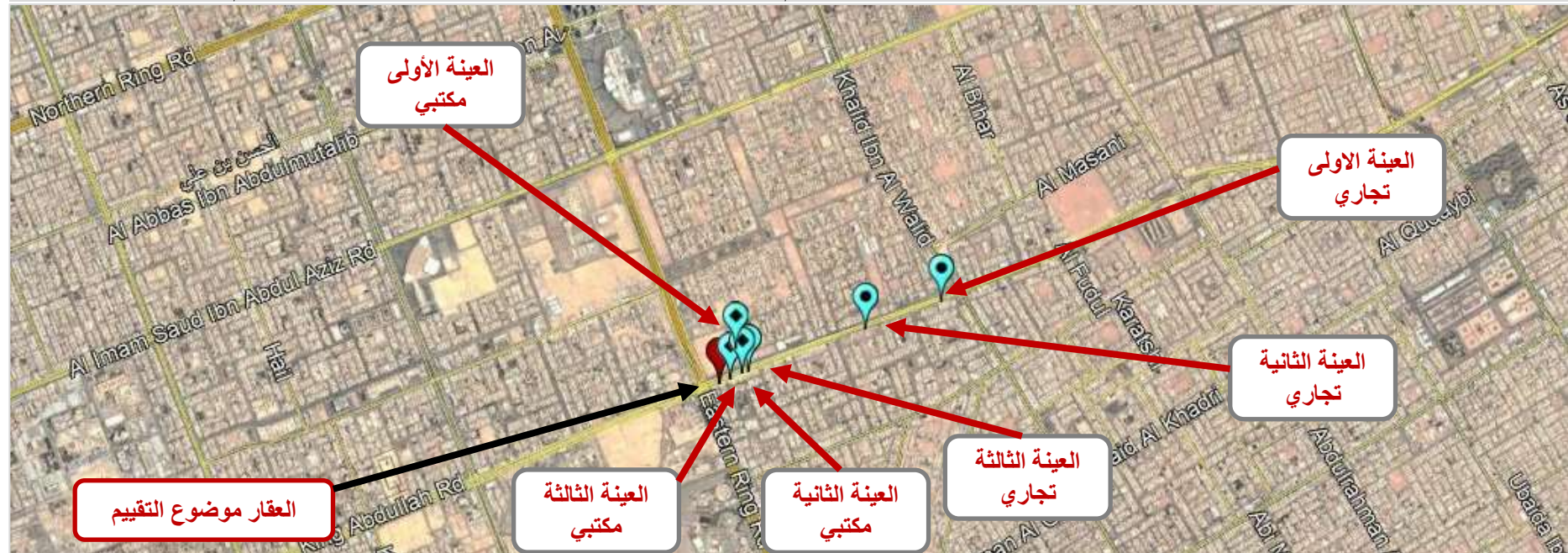
28.10 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

لقد اعلمنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 470,000 ر.س وقد افادنا أيضا بايجار العقار السنوي الذي سنستخدمه في تقييمنا.

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:

العقار المشابه	وحدات المعارض التجارية	مكاتب
العقار الأول	متوسط قيمة تأجير المتر	متوسط قيمة تأجير المتر
العقار الثاني	500 ر.س / م2	350 ر.س / م2
العقار الثالث	500 ر.س / م2	200 ر.س / م2
المتوسط	650 ر.س / م2	300 ر.س / م2
	550 ر.س / م2	300 ر.س / م2



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							
6	5	4	3	2	1	0	
0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	معدل النمو
							الإيرادات المتوقعة
820	820	820	820	820	820	820	م2 تجاري
583	583	583	567	567	567	550	ر.س. ايجار
478,466	478,466	478,466	464,530	464,530	464,530	451,000	ر.س. اجمالي الدخل
276	276	276	276	276	276	276	م2 مكاتب
318	318	318	309	309	309	300	ر.س. ايجار
87,843	87,843	87,843	85,284	85,284	85,284	82,800	ر.س. اجمالي الإيجارات
0	0	0	0	0	0	470,000	ر.س. الاليجار الفعلي
0	0	0	0	0	0	470,000	ر.س. الإجمالي
566,308	566,308	566,308	549,814	549,814	549,814	470,000	اجمالي الإيرادات
							نسب الشواغر
23,923	23,923	23,923	23,227	23,227	23,227	0	5% تجاري
8,784	8,784	8,784	8,528	8,528	8,528	0	10% مكاتب
							المصاريف
48,024	48,024	48,024	46,625	46,625	46,625	42,300	9% صيانة وإدارة وتشغيل
275,000	275,000	275,000	275,000	275,000	275,000	275,000	ر.س. ايجار
323,024	323,024	323,024	321,625	321,625	321,625	317,300	اجمالي المصاريف
210,577	210,577	210,577	196,434	196,434	196,434	152,700	صافي الدخل التشغيلي
							معدل التخارج
0.56	0.62	0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	10.00%
118,865	130,752	143,827	147,584	162,342	178,576	152,700	معدل الخصم
1,034,645							القيمة الحالية
							صافي القيمة الحالية

تحليل حساسية					
12.0%	11.0%	10.00%	9.00%	8.00%	معدل الخصم
984,498	1,008,992	1,034,645	1,061,530	1,089,723	القيمة السوقية

28.11 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	العقار	1,035,000 ر. س	مليون وخمسة وثلاثون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	10,310,000 ر. س	عشرة ملايين وثلاثمائة وعشرة آلاف ريال سعودي

28.12 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **1,035,000 ر.س**
مليون وخمسة وثلاثون ألفاً 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 المرسله من قبل العميل، فان مساحة ارض 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 مسمى، 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 شارع حائر

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 مسمى	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

30.2 مرافق البنية التحتية

الماء
الكهرباء
الاتصالات
الصرف الصحي

متوفر و متصل في المحيط

متوفر و متصل بالعقار

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

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



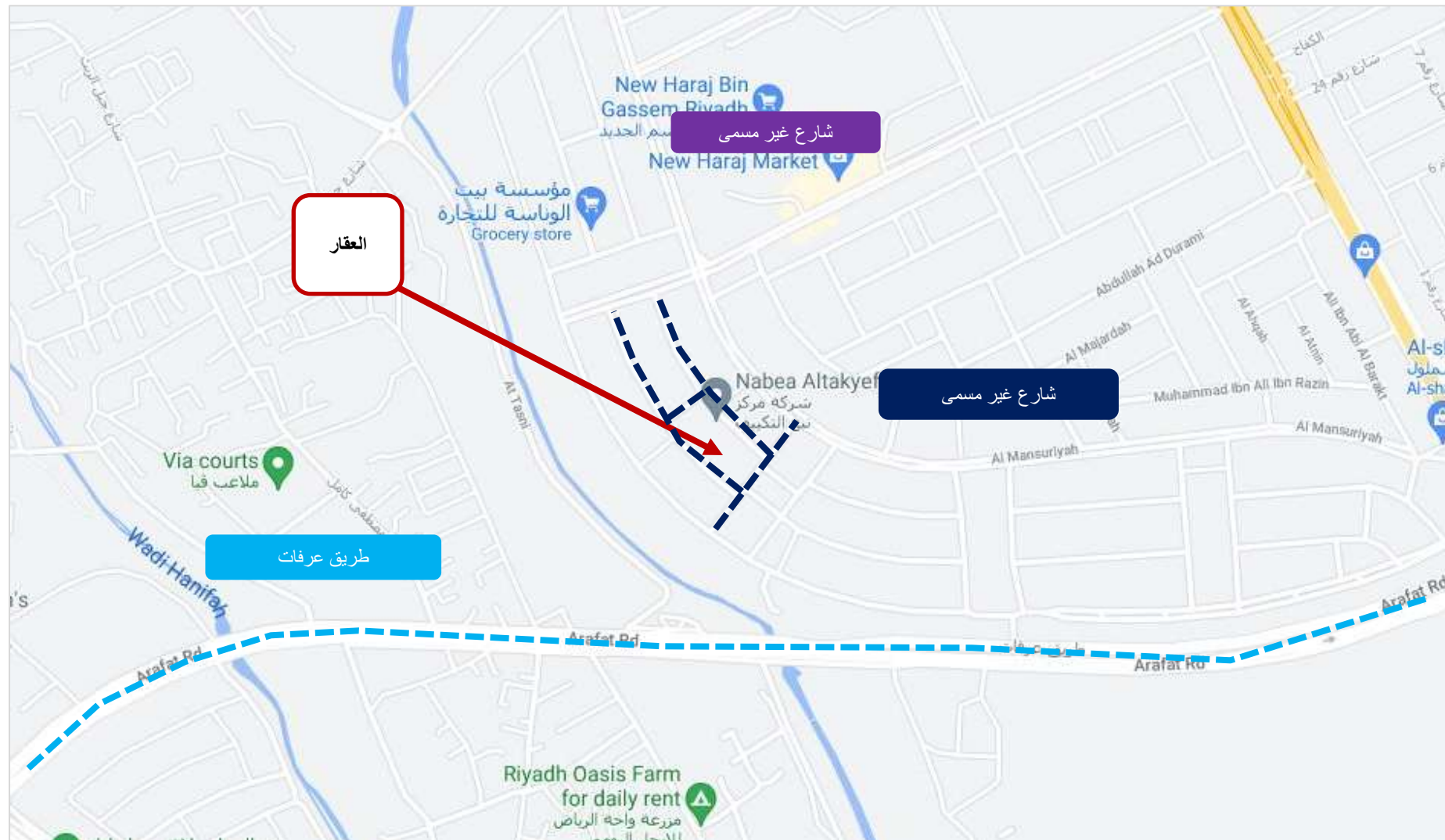
المعالم المحيطة

- 1- New Haraj Market (0.7 Kilometers)
- 2- Al Anoud Mall (1.5 Kilometers)
- 3- Prince Majid Bin Abdulaziz' Mother's Mosque (1.5 Kilometers)

- 4- Amer Ibn Jarreh Intermediate School (2 Kilometers)
- 5- Faraj Mohammad Gas Station (1.7 Kilometers)
- 6- Gas Station (1.5 Kilometers)

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 1438/2111 27,281,887.81 ر.س 1438/11/21 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م 13,544.45 2788 الى 2801 غير متوفر 3085 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية حرة 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 سند الملكية ولكنه زونا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

30.6 رخصة البناء والمباني

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

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد مبنى بالكامل 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			
نجد 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 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

30.8 صور العقار



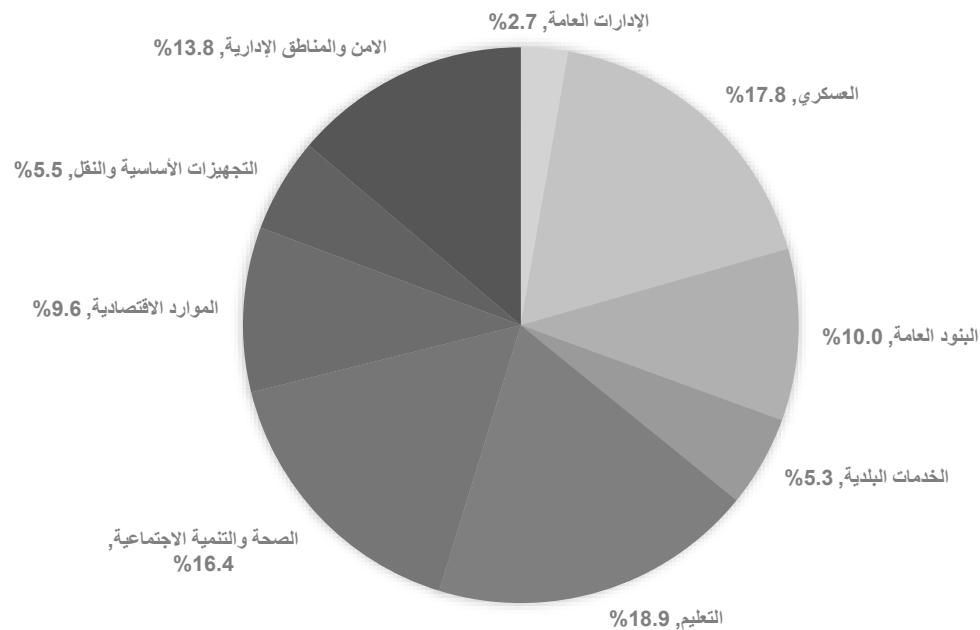
مؤشرات السوق



31.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

31.2 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

31.3 تحليل نقاط القوة والضعف

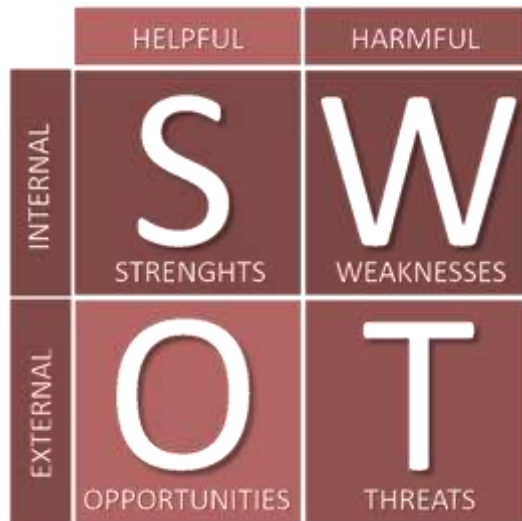
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من 4 جهات	- العقار يقع بعيد عن وسط المدينة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

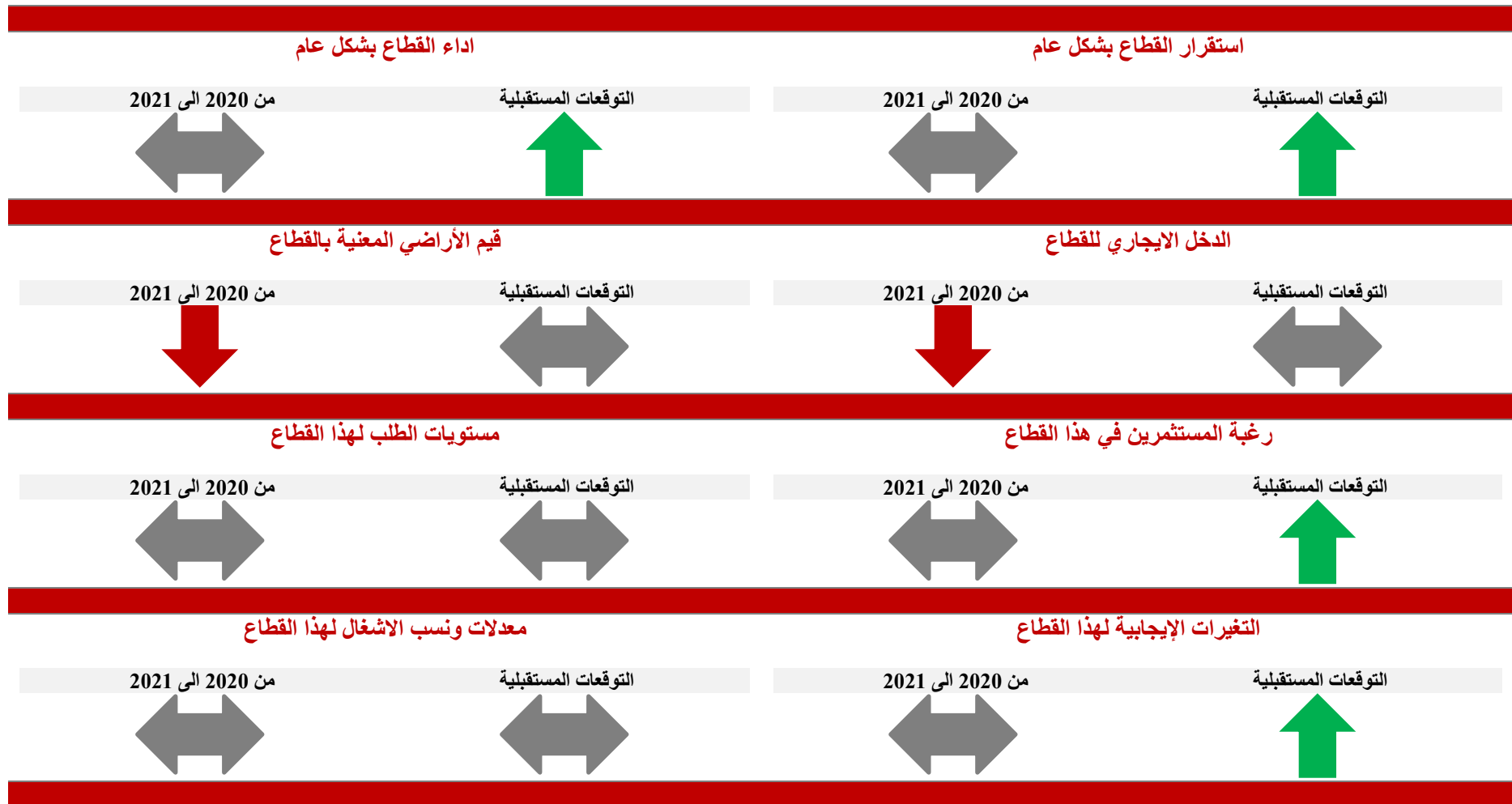
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

31.4 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

31.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد ادنى

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

تقييم العقار



32.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع ✓	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والإيرادات	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والإيرادات	أخرى

32.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

32.3 الاشارات القانونية

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

32.4 مصدر المعلومات

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

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

32.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

32.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

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.

32.7 مدخلات عملية التقييم.

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

32.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	نوع العرض
معرض	معرض	تلمصانع	الحى
تلمصانع	تلمصانع	تلمصانع	قيمة البيع
SAR 2,019,000	SAR 1,350,000	-----	مصدر المعلومة
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	المساحة
2,019.00	1,350.00	13,544.45	ر.س / م
SAR 1,000	SAR 1,000	-----	عدد الشوارع
2	2	4	

المتغيرات					
العينة الثانية		العينة الأولى			
-10.00%	2,019.00	-10.00%	1,350.00	13,544.45	المساحة
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	20	0.00%	25	25	عرض الشارع
10.00%	2	10.00%	2	4	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	لا	0.00%	لا	لا	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	لا	0.00%	لا	-----	قابلية التفاوض
0.00%	-----	0.00%	-----	-----	عوامل أخرى
0.00%		0.00%		اجمالي نسب التعديلات	
SAR 0.0		SAR 0.0		اجمالي قيمة التعديلات	
SAR 1,000.0		SAR 1,000.0		السعر بعد التعديلات	
			SAR 1,000	ر.س / م	
			SAR 1,000	قيمة تقريبية	

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
13,544	13,544	13,544	13,544	13,544	مساحة الأرض
SAR 1,100.0	SAR 1,050.0	SAR 1,000.0	SAR 950.0	SAR 900.0	ر.س / م
SAR 14,898,895	SAR 14,221,673	SAR 13,544,450	SAR 12,867,228	SAR 12,190,005	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 13,544,450

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالأستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 850 الى 1,050 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 950 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

32.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / 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 انشاء المشروع

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م2	اجمالي القيمة
13,544.45	SAR 1,000	SAR 13,544,450
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
11,980.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
13,544.45	SAR 80	SAR 1,083,556	100%	SAR 1,083,556	تحسينات الموقع
		SAR 13,063,556	100.00%	SAR 13,063,556	الإجمالي

التكاليف الغير مباشرة			
تكاليف أولية للمشروع	تكاليف التصميم	تكاليف الاستشاري الهندسي	تكاليف الإدارة
تكاليف أخرى	تكاليف التكلفة	التكاليف المباشرة	التكاليف الغير مباشرة
اجمالي تكاليف الانشاءات	اجمالي مسطحات البناء	نسبة الإنجاز للمبنى	نسبة الإنجاز للمبنى
11,980.00	1,171	100.0%	100.0%
SAR 13,064	0.10%	SAR 13,063,556	0.10%
SAR 32,659	0.25%	SAR 13,063,556	0.25%
SAR 130,636	1.00%	SAR 13,063,556	1.00%
SAR 391,907	3.00%	SAR 13,063,556	3.00%
SAR 391,907	3.00%	SAR 13,063,556	3.00%
SAR 0	0.00%	SAR 13,063,556	0.00%
SAR 960,171.37	7.35%	SAR 13,063,556	7.35%
SAR 13,063,556	SAR 960,171.37	SAR 14,023,727.37	SAR 14,023,727.37

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

قيمة التطوير			
اجمالي تكاليف التطوير	صافي نسبة الاهلاك	التكلفة بعد الاهلاك	نسبة الإيجار
العمر الاقتصادي	نسبة الإيجار	نسبة ربحية المالك	العمر الفعلي
الاهلاك السنوي	نسبة ربحية المالك	نسبة ربحية المالك	اجمالي نسبة الاهلاك
20	5.00%	7	35.00%
100.00%	20.0%	35.00%	0.00%
20.0%	35.00%	0.00%	35.00%
SAR 14,023,727	SAR 9,115,423	SAR 1,823,085	SAR 10,938,507

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 10,938,507 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 10,938,507	SAR 13,544,450	SAR 24,482,957	SAR 24,480,000

32.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد اعلمنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 1,557,833 ر.س.

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 وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	7.00%	
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	8.00%	
المتوسط	7.50%	
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	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 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 (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	0.00%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	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	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 1,557,833
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 1,557,833		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مستودعات	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%
-----	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 1,557,833	2.50%	SAR 1,518,887		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي			SAR 1,518,887		
اجمالي الإيرادات للمشروع			SAR 1,557,833		
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة			-SAR 38,946		
صافي الدخل التشغيلي			SAR 1,518,887.18		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 1,518,887.18	7.50%	20,251,829.00 SAR	20,250,000.00 SAR		

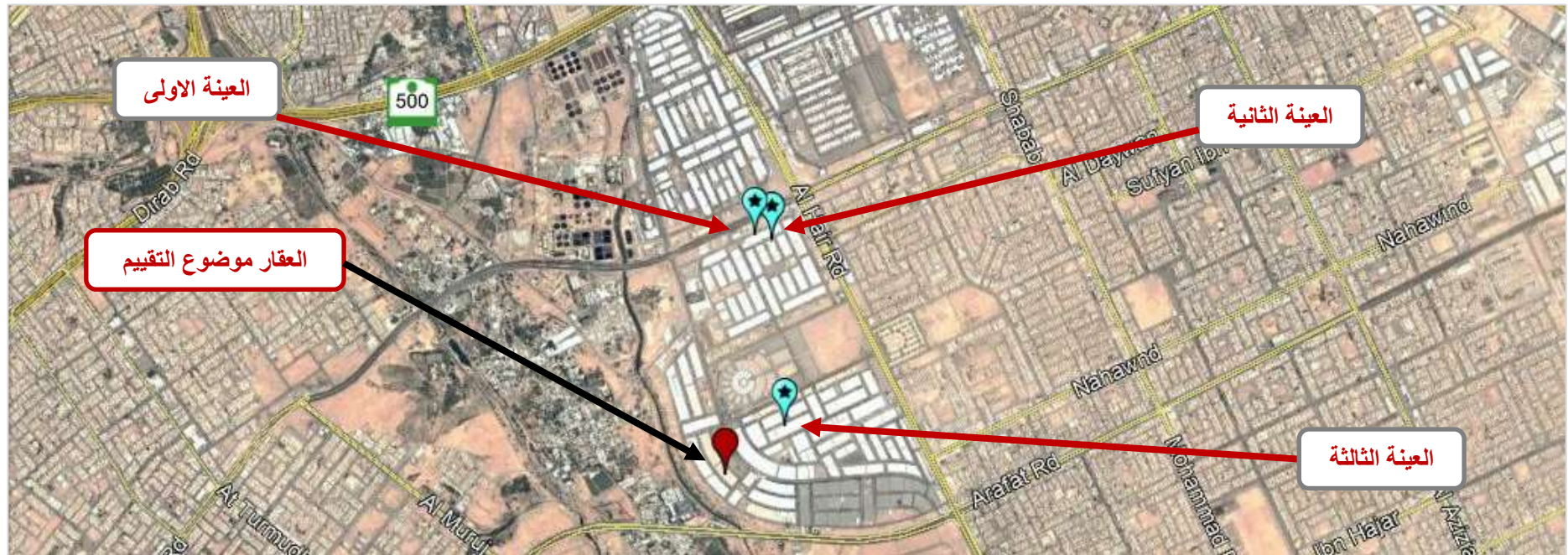
اجمالي الإيرادات للمشروع
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

32.11 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:

مستودعات	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
115 ر.س / م2	العقار الثاني
120 ر.س / م2	العقار الثالث
160 ر.س / م2	المتوسط
130 ر.س / م2	



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	0.00%	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 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		7.50%

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%	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 1,640,990	12.50%	SAR 1,435,866		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي			SAR 1,435,866		
			SAR 1,640,990		
			-SAR 205,124		
			SAR 1,435,866.25		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 1,435,866.25	7.50%	19,144,883.33 SAR	19,100,000.00 SAR		

32.12 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	24,480,000 ر.س	أربعة وعشرون مليوناً وأربعمئة وثمانون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- فعلية	العقار	20,250,000 ر.س	عشرون مليوناً ومئتان وخمسون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- سوق	العقار	19,100,000 ر.س	تسعة عشر مليوناً ومائة ألفاً ريال سعودي

32.13 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 20,250,000 رس
عشرون مليوناً ومئتان وخمسون ألفاً ريال سعودي

تفاصيل العقار

مدارس السلام



34.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو مدرسة تقع في حي السلام، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسل من قبل العميل، فإن مساحة ارض 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 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 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 عبدالرحمن 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 الانشائية	قيد الانشاء
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	قيد الانشاء		

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 العنيزة الرياض موضوع هي كما يلي:



المعالم المحيطة

- 1- Saudi Credit & Savings (0.15 Kilometers)
- 2- Imam Adaawa Mosque (0.20 Kilometers)
- 3- Al Areej Park (0.3 Kilometers)

- 4- Raedat Al Salam Elementary School (0.7 Kilometers)
- 5- Naseem Cemetary (0.5 Kilometers)
- 6- Rawabi Al Anadalous School (0.75 Kilometers)

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 نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	الرياض السلام الكثروني 410115062642 1442/02/13 17,000,000 ر.س 1442/02/13 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	10,000 م2 114,113,112 غير متوفر 2207 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية حرة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	شارع عرض 20 ملكية خاصة	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع عرض 15 شارع عرض 15

ملاحظات

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

34.6 رخصة البناء والمباني

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

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد مبنى بالكامل قيد الانشاء	رخصة البناء 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 مخطوطات مؤسسة تعليمية 3433/1441 1441/01/26 1444/01/26		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
5,139.16	0	مواقف	قبو
4,218.51	1	تعليمي	ارضي
4,471.51	1	تعليمي	اول
4,407.75	1	تعليمي	ثاني
37.5	0	غرفة كهرباء	غرفة كهرباء
74.67	0	خدمات	ملاحق
285	1	اسوار	اسوار
18,349.1		مجموع مسطحات البناء	

34.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

34.8 صور العقار





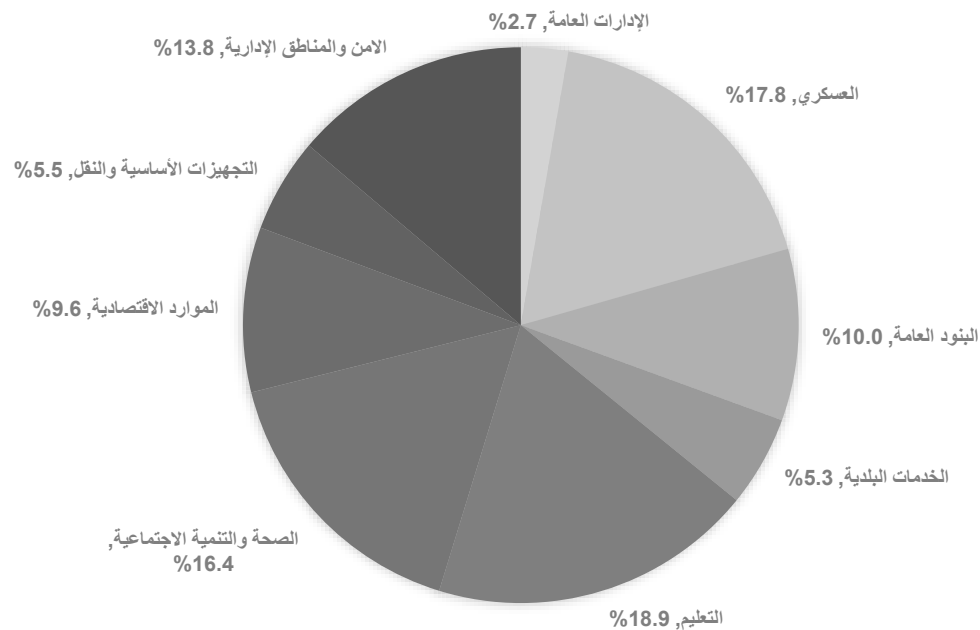
مؤشرات السوق



35.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

35.2 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

35.3 تحليل نقاط القوة والضعف

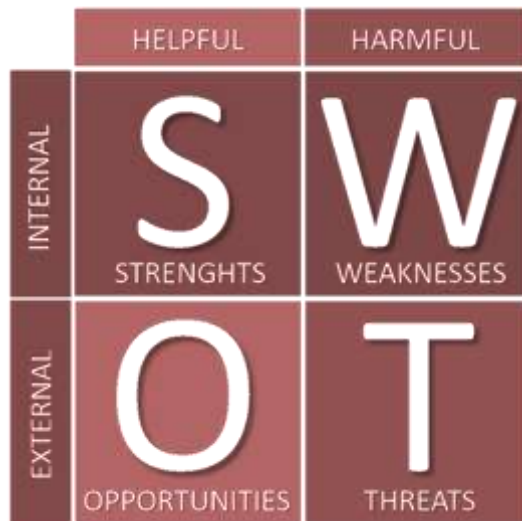
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من 3 جهات - شكل الأرض منتظم - سهل الوصول الى العقار	- تقع المدرسة بالقرب من مقبرة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- يقع العقار بمحيط مبان سكنية	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

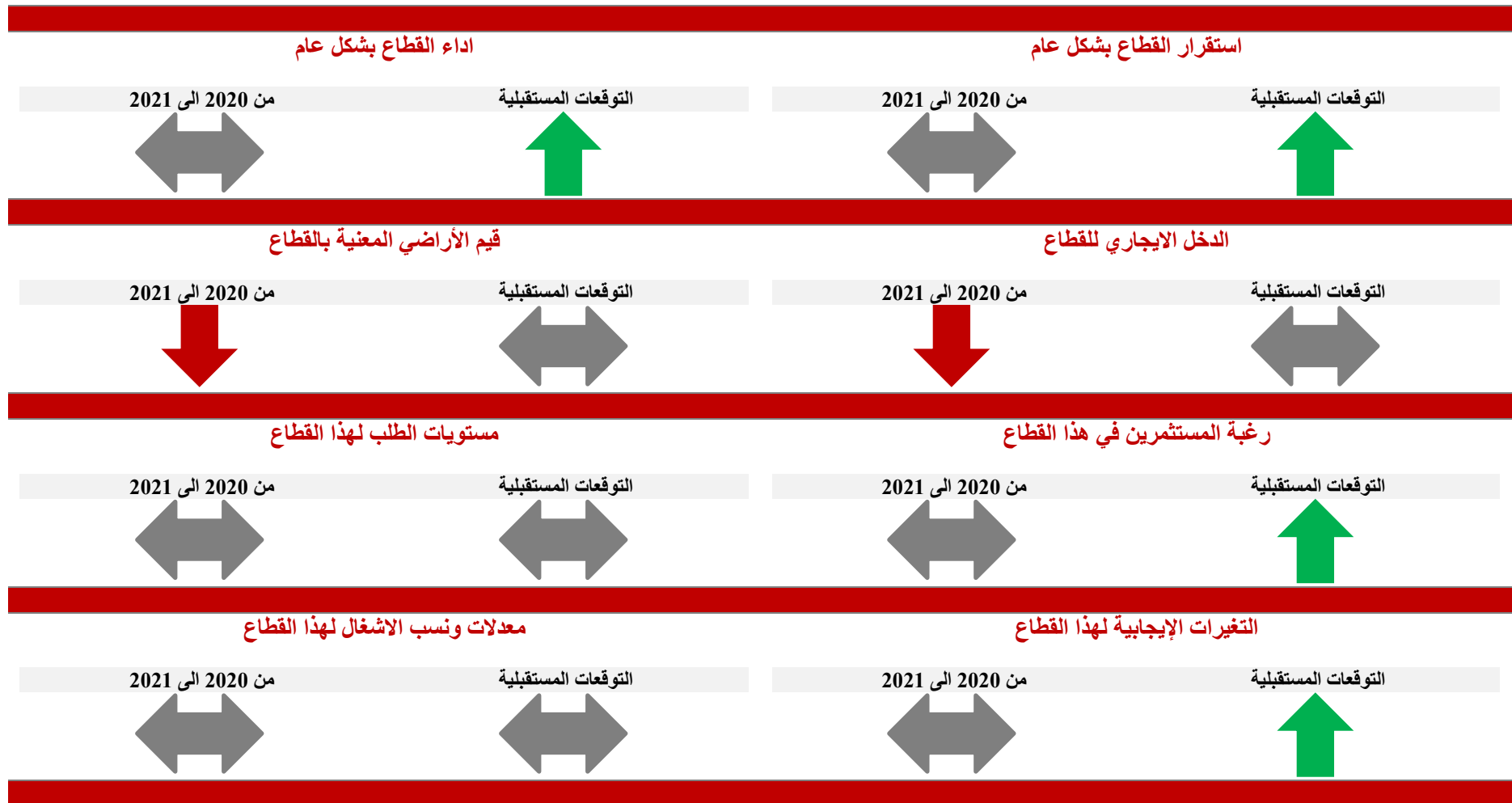
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

35.4 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

35.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

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

تقييم العقار



36.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع ✓	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والايرادات	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والايرادات	اخرى

36.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

36.3 الاشعارات القانونية

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

36.4 مصدر المعلومات

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

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

36.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

36.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

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.

36.7 مدخلات عملية التقييم.

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

36.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات			
العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	العينة الثانية	
نوع العرض	معرض	معرض	
الحى	السلام	السلام	
قيمة البيع	SAR 1,656,000	SAR 750,000	
مصدر المعلومة	مسح ميداني	مسح ميداني	
المساحة	720.00	300.00	
ر/س / م2	SAR 2,300	SAR 2,500	
عدد الشوارع	3	1	

المتغيرات			
العينة الأولى	العينة الثانية		
10,000.00	300.00	-10.00%	مساحة
متوسط	متوسط	0.00%	جاذبية الموقع
متوسط	متوسط	0.00%	الوصول للموقع
20	15	0.00%	عرض الشارع
3	1	10.00%	عدد الشوارع
منتظم	منتظم	0.00%	شكل الأرض
نعم	نعم	0.00%	القرب من الشارع الرئيسي
لا	لا	0.00%	قابلية التفاوض
لا	لا	0.00%	عوامل أخرى
اجمالي نسب التعديلات	اجمالي قيمة التعديلات	اجمالي نسبة التعديلات	
SAR 2,343	SAR 2,350	SAR 0.0	
ر/س / م2	قيمة تقريبية	SAR 2,500.0	

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	مساحة الأرض
SAR 2,585.0	SAR 2,467.5	SAR 2,350.0	SAR 2,232.5	SAR 2,115.0	ر/س / م2
SAR 25,850,000	SAR 24,675,000	SAR 23,500,000	SAR 22,325,000	SAR 21,150,000	قيمة العقار
					SAR 23,500,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 2,000 الى 2,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 2,250 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

36.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 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 الغير مباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
مساحة الأرض	اجمالي القيمة	
10,000.00	SAR 23,500,000	
مكونات المبنى		
الوحد	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
13,209.94	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
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	SAR 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

قيمة التطوير			
اجمالي تكاليف التطوير	SAR 45,126,250	صافي نسبة الاهلاك	0.00%
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 45,126,250
العمر الاقتصادي	35	نسبة الإنجاز	100.00%
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة ربحية المالك	20.0%
العمر الفعلي	0	ربحية المالك	0.00%
اجمالي نسبة الاهلاك	0.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 54,151,500
نسب التحسين والاضفاء	0.00%		
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 23,500,000	SAR 77,651,500	SAR 77,650,000

36.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد اعلمنا العميل ان 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		

36.11 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل	العقار	55,380,000 ر.س	خمسة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وثمانون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	77,650,000 ر.س	سبعة وسبعون مليوناً وستمائة وخمسون ألفاً ريال سعودي

36.12 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار:

55,380,000 رس

خمسة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وثمانون ألفاً 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 المرسله من قبل العميل، فان مساحة ارض المبنى 2,520 م² واجمالي مسطحات البناء 11,359.8 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من جهتان 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 تركز في اغلبها على الاستخدامات السكنية ومتعددة الاستخدامات

الارض		وضعية 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 و متصل في المحيط	متوفر و متصل 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:

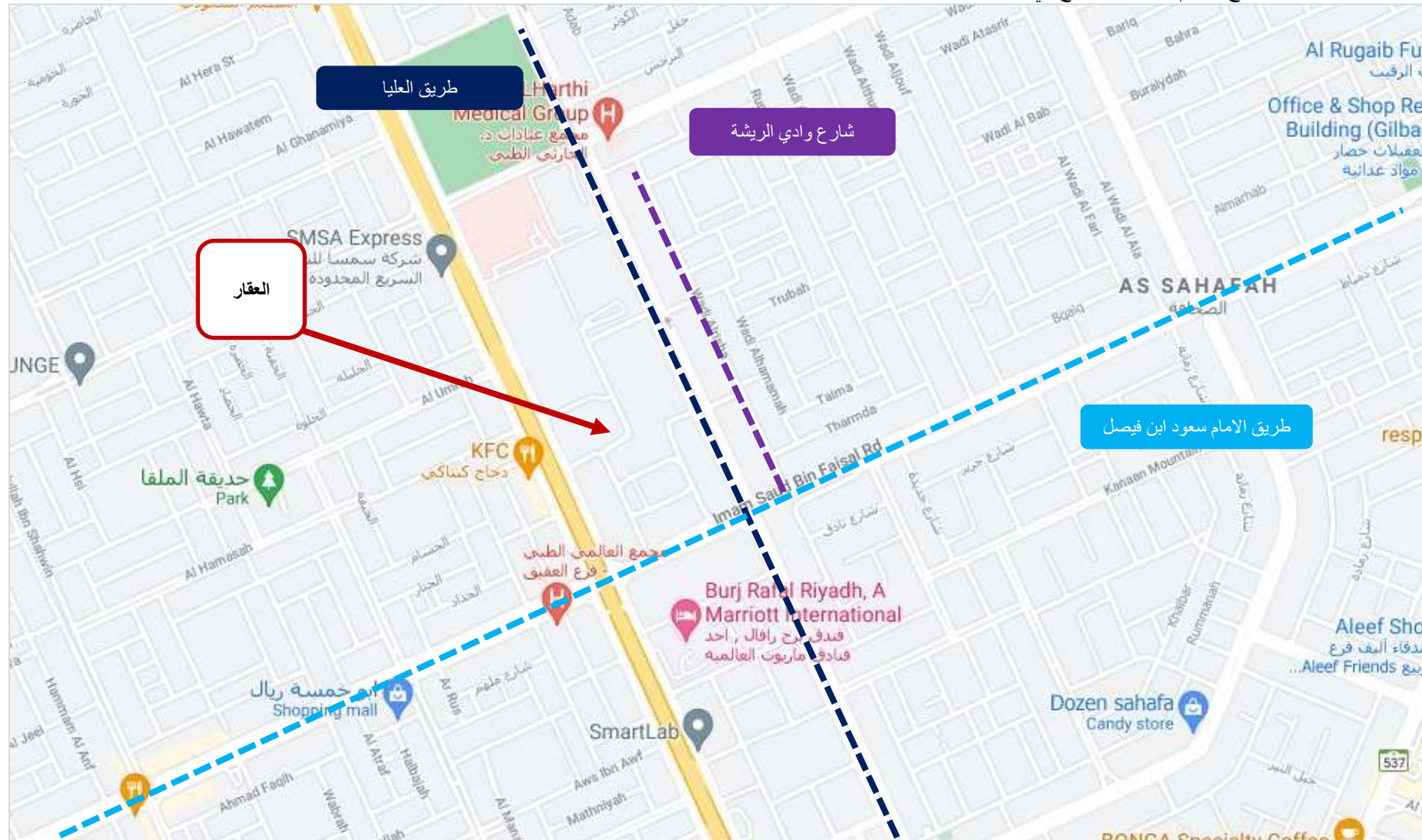


المعالم المحيطة

1- Ayan Hotel & Suites (1.2 Kilometers)	5- Saudi Council of Engineers (0.4 Kilometers)
2- Al Jazira Newspaper (1.6 Kilometers)	6- Bank Saudi Franci (0.6 Kilometers)
3- Saudi Press Agency (0.8 Kilometers)	7- Abdullah Saad Al Sufian Mosque (1.15 Kilometers)
4- Al Rajhi Bank (24 Kilometers)	8- Crown Rose Hotel (1.15 Kilometers)

38.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



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 كاتب عدل 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 حرة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	قطعة # 1919, 1920, 1921 قطعة # 1917	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع عرض 15 م شارع عرض 40م

ملاحظات

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

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

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد مبنى بالكامل قيد 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 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

38.8 صور العقار



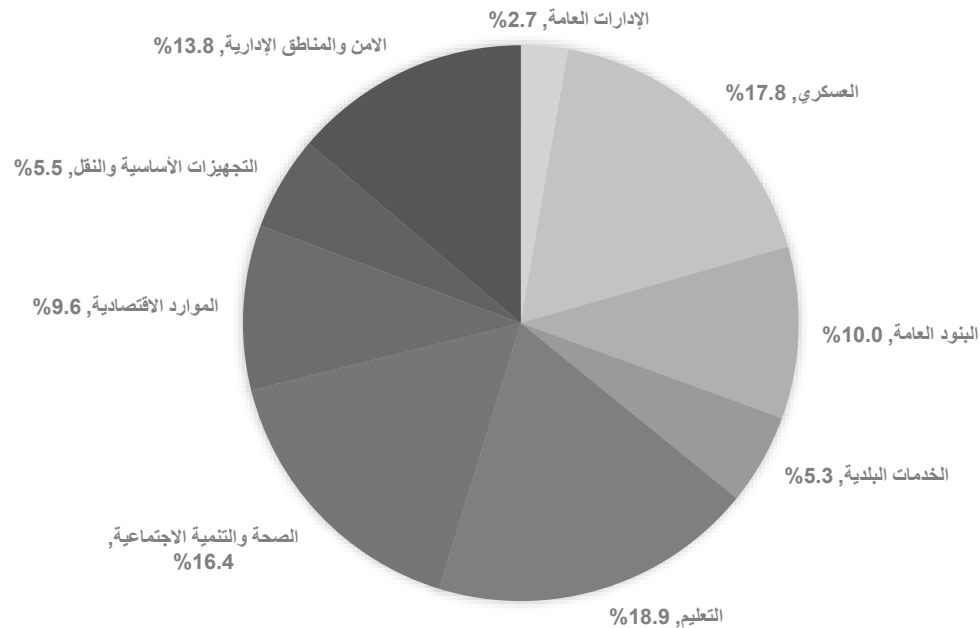
مؤشرات السوق



39.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

39.2 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

39.3 تحليل نقاط القوة والضعف

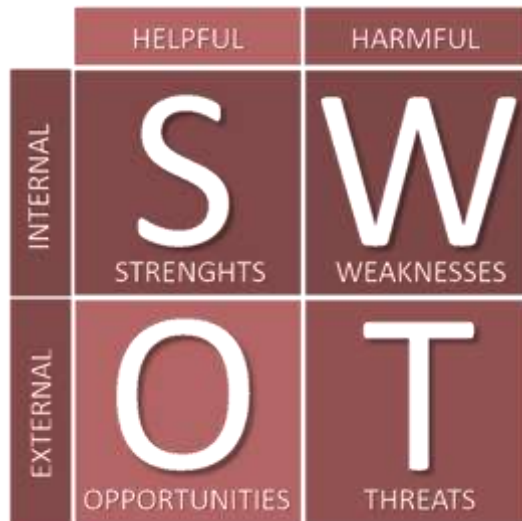
نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهولة الوصول الى العقار بسبب اطلالته المباشرة على طريق العليا وطريق الامام سعود ابن فيصل	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار بسبب موقعه بالقرب من العصب التجاري	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

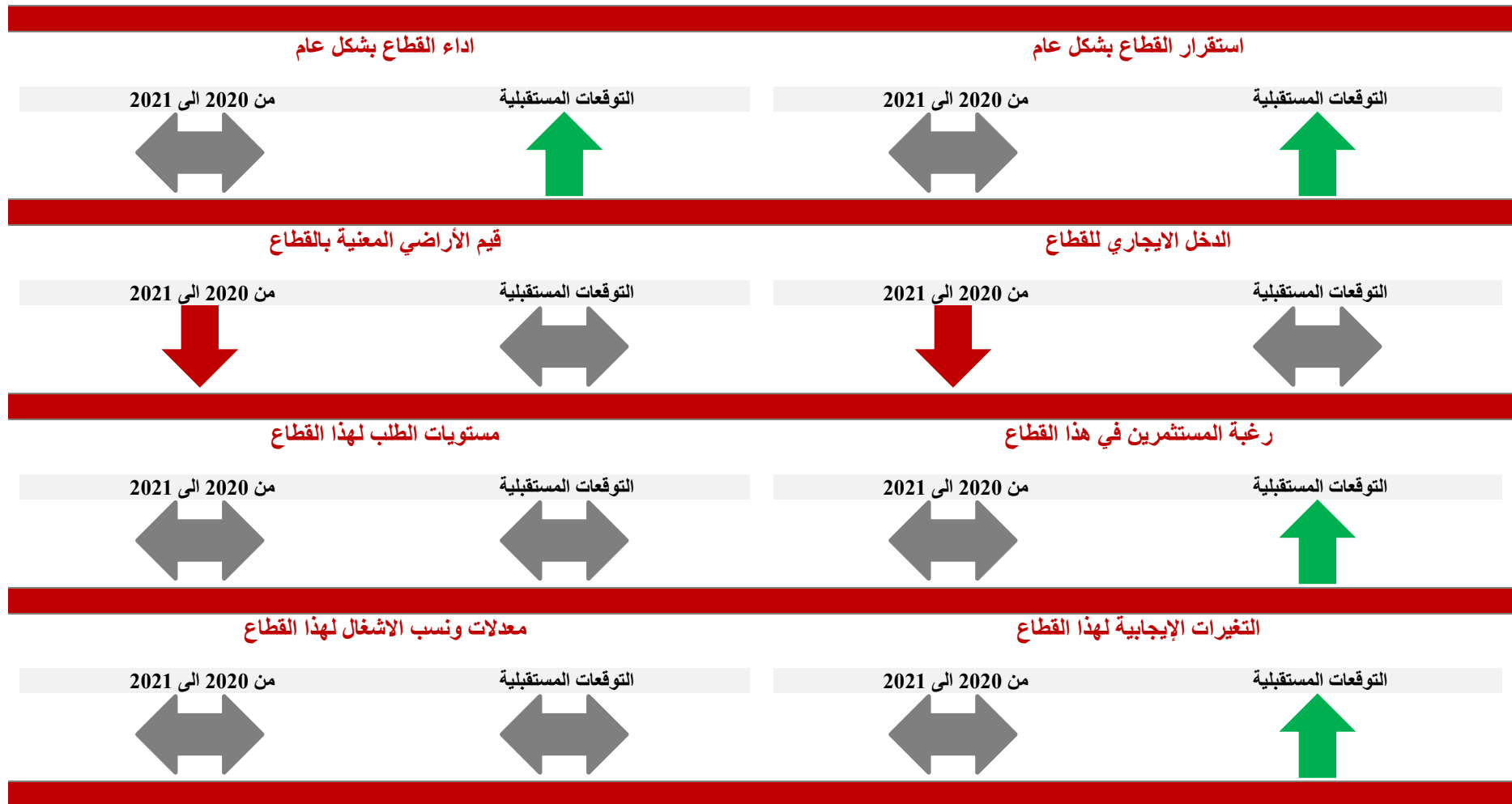
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

39.4 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

39.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 8 نقاط
خطر حد أدنى

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

تقييم العقار



40.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع ✓	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والايرادات	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والايرادات	اخرى

40.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

40.3 الاشعارات القانونية

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

40.4 مصدر المعلومات

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

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

40.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

40.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

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.

40.7 مدخلات عملية التقييم.

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

40.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معرض	معرض	-----	نوع العرض
الصحافة	الصحافة	الصحافة	الحى
SAR 8,325,000	SAR 20,720,000	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	مصدر المعلومة
925.00	2,590.00	2,520.00	المساحة
SAR 9,000	SAR 8,000	-----	ر.س / م2
2	2	2	عدد الشوارع

المتغيرات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
-5.00%	0.00%	2,520.00	المساحة
925.00	2,590.00	متوسط	جاذبية الموقع
متوسط	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
متوسط	متوسط	80	عرض الشارع
40	40	2	عدد الشوارع
2	2	منتظم	شكل الأرض
منتظم	منتظم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
نعم	نعم	-----	قابلية التفاوض
لا	لا	-----	عوامل أخرى
0.00%	0.00%		
-----	-----		
-5.00%	0.00%		اجمالي نسب التعديلات
-SAR 450.0	SAR 0.0		اجمالي قيمة التعديلات
SAR 8,550.0	SAR 8,000.0		السعر بعد التعديلات
		SAR 8,275	ر.س / م2
		SAR 8,300	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
2,520	2,520	2,520	2,520	2,520	مساحة الأرض
SAR 9,130.0	SAR 8,715.0	SAR 8,300.0	SAR 7,885.0	SAR 7,470.0	ر.س / م2
SAR 23,007,600	SAR 21,961,800	SAR 20,916,000	SAR 19,870,200	SAR 18,824,400	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 20,916,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 8,000 الى 8,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,250 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

40.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 1,200	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 الغير مباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م2	اجمالي القيمة
2,520.00	SAR 8,300	SAR 20,916,000
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
6,319.80	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
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 الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 32,691	0.10%	SAR 32,691,420			تكاليف أولية للمشروع
SAR 163,457	0.50%	SAR 32,691,420			تكاليف التصميم
SAR 326,914	1.00%	SAR 32,691,420			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 1,634,571	5.00%	SAR 32,691,420			تكاليف الإدارة
SAR 1,634,571	5.00%	SAR 32,691,420			تكاليف
SAR 0	0.00%	SAR 32,691,420			أخرى
SAR 3,792,204.72	11.60%				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 الغير مباشرة
	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			
22.86%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 36,483,625	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 28,144,510	التكلفة بعد الاهلاك		
		35	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.86%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		8	العمر الفعلي
		22.86%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 5,628,902	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 33,773,413	اجمالي قيمة التطوير	22.86%	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 33,773,413	SAR 20,916,000	SAR 54,689,413	SAR 54,690,000

40.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد اعلمنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 4,312,660 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 7.5% 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 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	-0.25%	
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 / م2	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مكاتب	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 4,312,660
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات SAR 4,312,660		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مكاتب	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مكاتب	SAR 4,312,660	0.00%	SAR 4,312,660		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي SAR 4,312,660		
			SAR 4,312,660		
			SAR 0		
			SAR 4,312,660.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 4,312,660.00	8.00%	53,908,250.00 SAR	53,910,000.00 SAR		

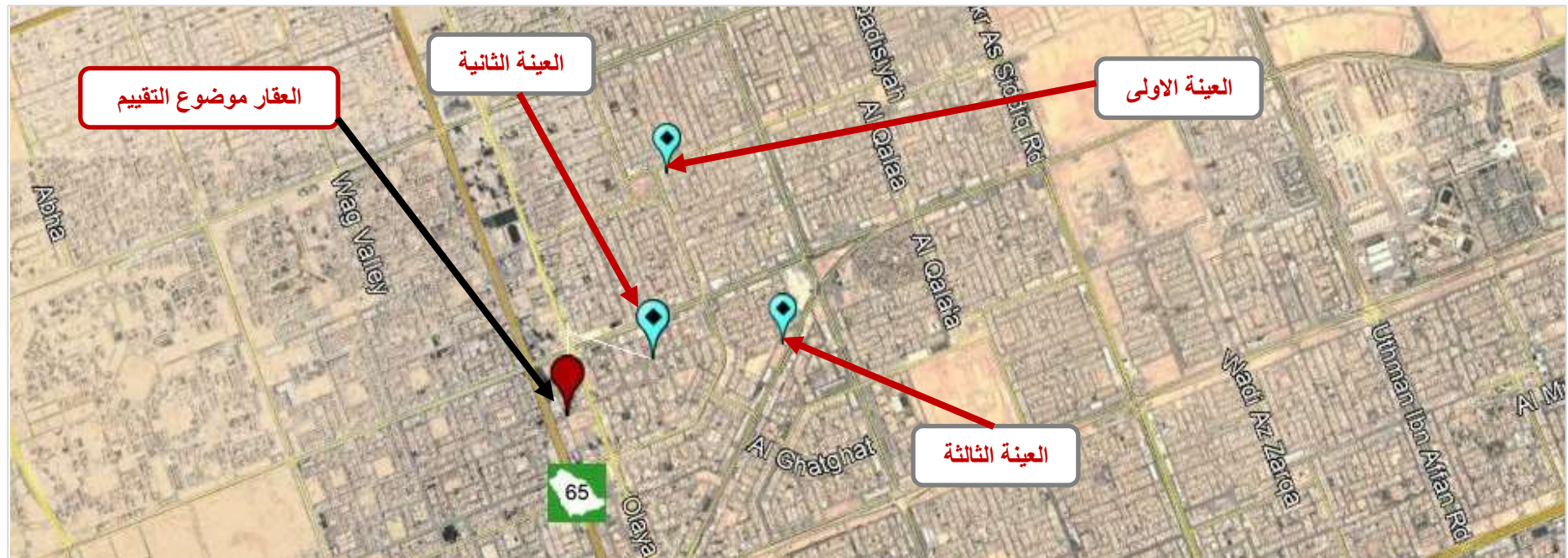
إجمالي الإيرادات للمشروع
إجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

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 إيجار السوق في العقارات المشابهة:

العقار المشابه	الوحدات المكتبية
العقار الأول	متوسط قيمة تأجير المتر
العقار الثاني	500 ر.س / م ²
العقار الثالث	550 ر.س / م ²
المتوسط	450 ر.س / م ²
	500 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%

تأثير مواصفات العقار على العقار			
البند	الحالة	التأثير	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 (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار			
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		-0.25%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		8.00%	

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.
وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مكاتب	11,340	0	SAR 500	SAR 0	SAR 5,670,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات		
			SAR 5,670,000		
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 5,670,000	19.00%	SAR 4,592,700		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي		
			SAR 4,592,700		
			SAR 5,670,000		
			-SAR 1,077,300		
			SAR 4,592,700.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 4,592,700.00	8.00%	57,408,750.00 SAR	57,400,000.00 SAR		

اجمالي الإيرادات للمشروع
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

40.2 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- الفعلية	العقار	53,910,000 ر.س	ثلاثة وخمسون مليوناً وتسعمائة وعشرة آلاف ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- السوق	العقار	57,400,000 ر.س	سبعة وخمسون مليوناً وأربعمائة ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	54,690,000 ر.س	أربعة وخمسون مليوناً وستمائة وتسعون ألفاً ريال سعودي

40.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار:

53,910,000 ر.س

ثلاثة وخمسون مليوناً وتسعمائة وعشرة آلاف ألفاً 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 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: 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 تتركز في اغلبها على الاستخدامات السكنية 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	شوارع غير مسمى	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

42.2 مرافق البنية التحتية

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

42.3 موقع العقار

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



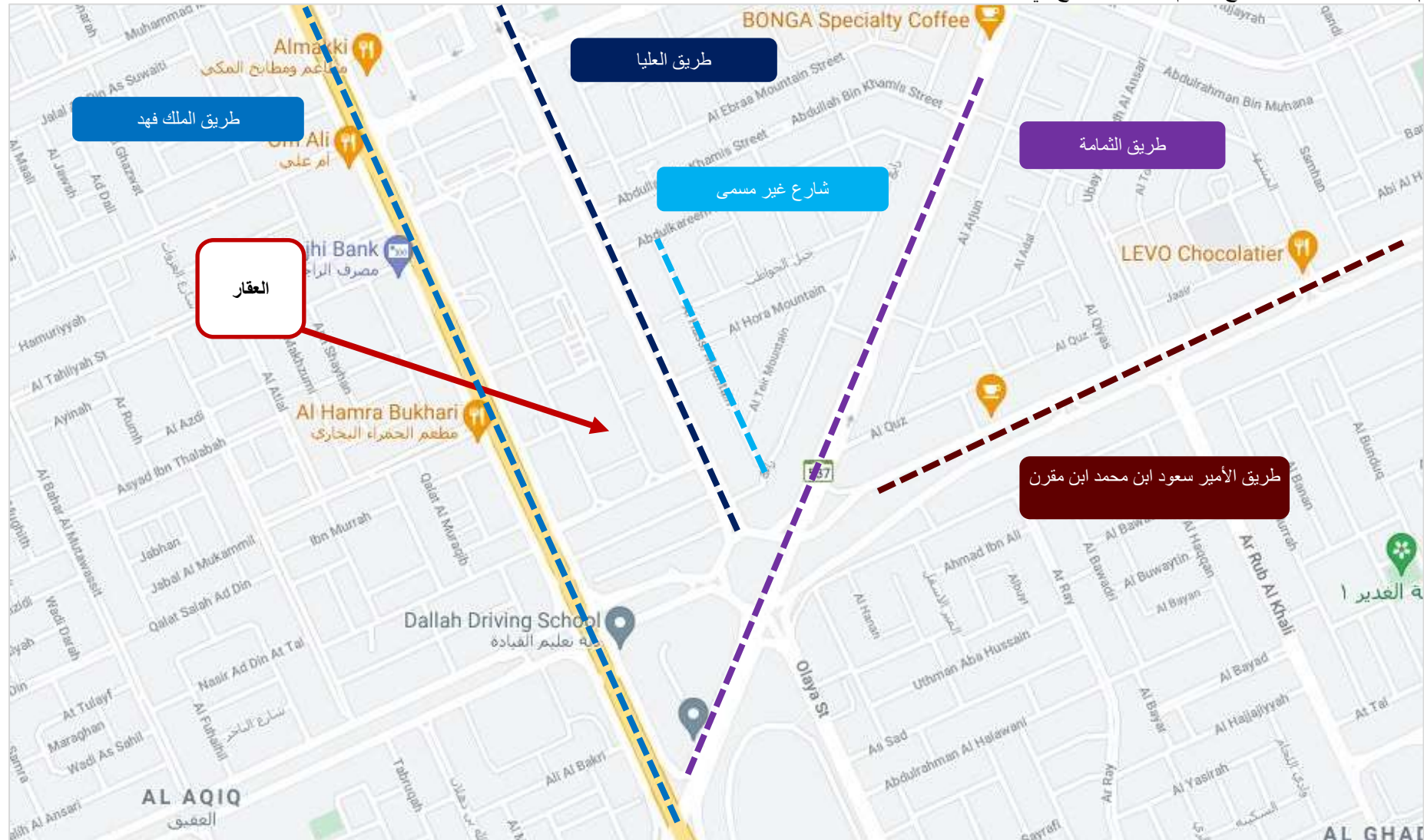
المعالم المحيطة

- 1- Olaya Tower (0.3 Kilometers)
- 2- KAFD (1.7 Kilometers)
- 3- AlRajhi Bank (0.8 Kilometers)
- 4- STC Academy (1.7 Kilometers)

- 5- Saudi Press Agency (2 Kilometers)
- 6- La Valle Mall (2.1 Kilometers)
- 7- Arab National Bank (2.2 Kilometers)
- 8- Princess Al Anod Bint Mohammad Mosque (1.5 Kilometers)

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 كاتب عدل 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 حرة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	قطعة # 1291, 1299 شارع عرض 20 م	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع عرض 20 م شارع عرض 40م

ملاحظات

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

42.6 رخصة البناء والمباني

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

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد مبنى بالكامل قيد 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 مبنى اداري 12653/1432 1432/07/05 1435/07/05	
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 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

42.8 صور العقار



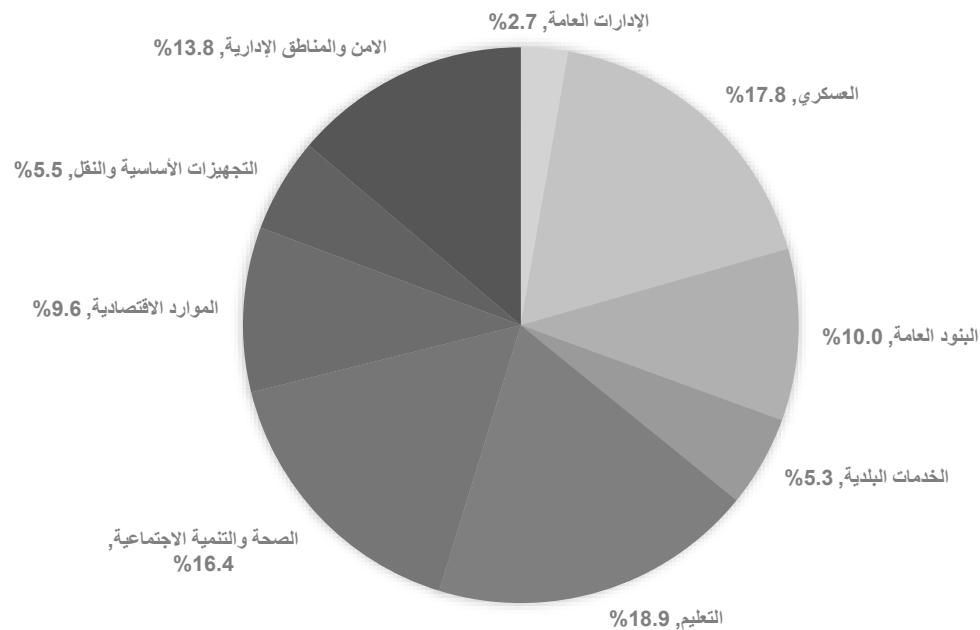
مؤشرات السوق



43.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

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

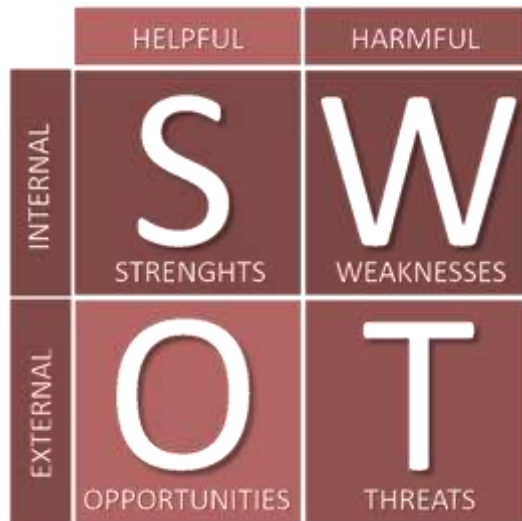
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على طريقين رئيسيين (طريق الأمير سعود ابن محمد ابن مقرن وطريق الثمامة)	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد.	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

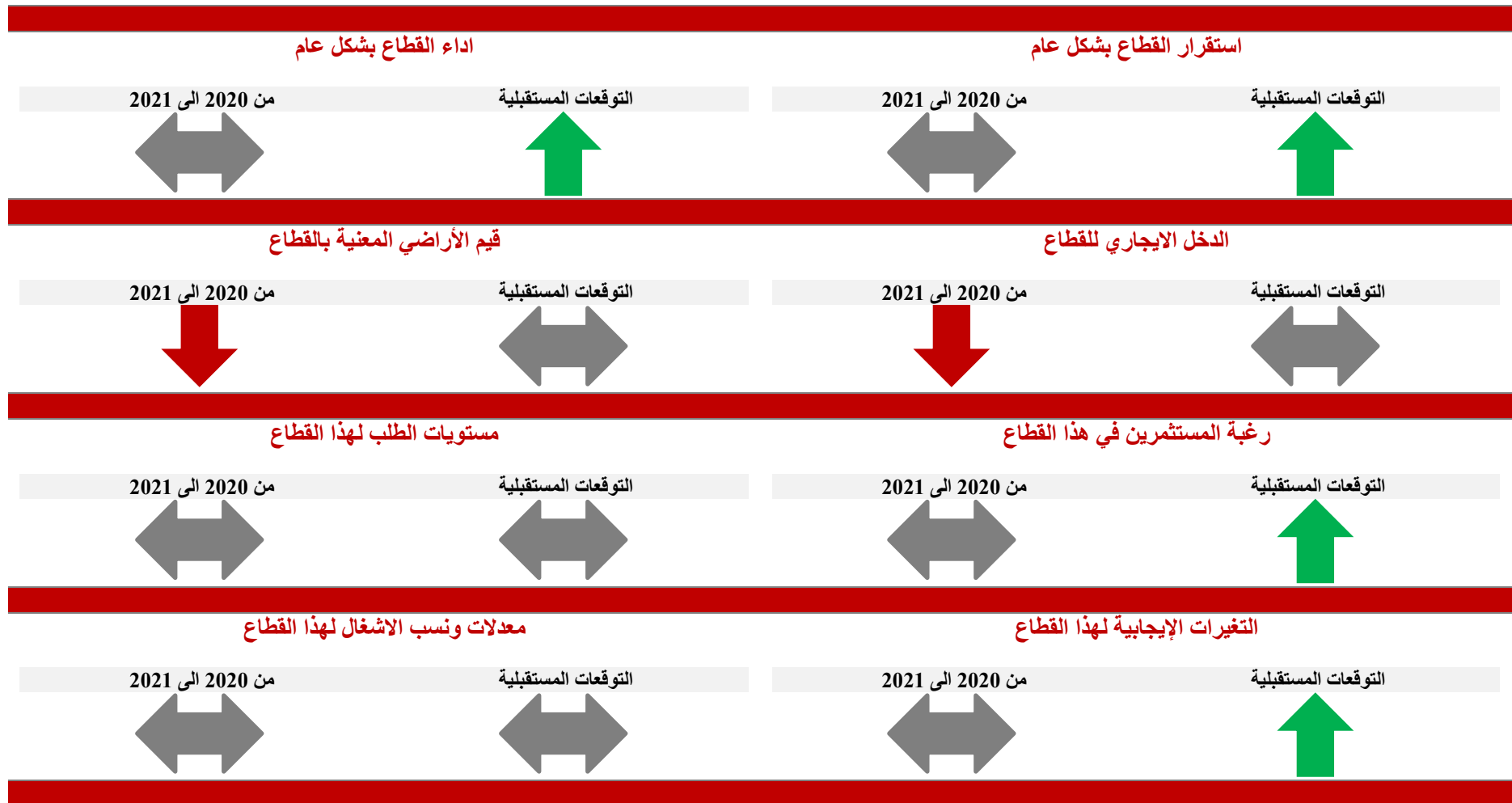
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

43.4 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

43.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 8 نقاط
خطر حد أدنى

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

تقييم العقار



44.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع ✓	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والايادات	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والايادات	اخرى

44.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

44.3 الاشعارات القانونية

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

44.4 مصدر المعلومات

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

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

44.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

44.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

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.

44.7 مدخلات عملية التقييم.

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

44.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معروض	معروض	-----	نوع العرض
الصحافة	الصحافة	الصحافة	الحى
SAR 36,000,000	SAR 18,800,000	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	مصدر المعلومة
4,080.00	2,000.00	2,380.00	المساحة
SAR 8,824	SAR 9,400	-----	ر/س / م
2	2	3	عدد الشوارع

المتغيرات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
0.00%	0.00%	2,380.00	المساحة
4,080.00	2,000.00	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	متوسط	متوسط	عرض الشارع
0.00%	40	40	عدد الشوارع
5.00%	2	3	شكل الأرض
0.00%	منتظم	منتظم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	نعم	نعم	قابلية التفاوض
-5.00%	نعم	-----	عوامل أخرى
0.00%	-----	-----	
0.00%	-5.00%	اجمالي نسب التعديلات	
SAR 0.0	-SAR 470.0	اجمالي قيمة التعديلات	
SAR 8,823.5	SAR 8,930.0	السعر بعد التعديلات	
		SAR 8,877	ر/س / م
		SAR 8,900	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
2,380	2,380	2,380	2,380	2,380	مساحة الأرض
SAR 9,790.0	SAR 9,345.0	SAR 8,900.0	SAR 8,455.0	SAR 8,010.0	ر/س / م
SAR 23,300,200	SAR 22,241,100	SAR 21,182,000	SAR 20,122,900	SAR 19,063,800	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 21,182,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 8,600 الى 9,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,800 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

44.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 1,200	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 8,900	SAR 21,182,000
مكونات المبنى	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء	
الأدوار السفلية	م2	4,742.00	
الأدوار العلوية	م2	6,157.67	
اجمالي مسطحات البناء		10,899.67	

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

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 / م ² SAR 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	20.00%
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 30,252,894
العمر الاقتصادي	35	نسبة الإنجاز	100.00%
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة ربحية المالك	20.0%
العمر الفعلي	7	ربحية المالك	SAR 6,050,579
اجمالي نسبة الاهلاك	20.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 36,303,473
نسب التحسين والاضفاء	0.00%		
صافي نسبة الاهلاك	20.00%		

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 36,303,473	SAR 21,182,000	SAR 57,485,473	SAR 57,490,000

44.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد اعلمنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 4,670,000 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	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 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 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%	
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
مكاتب	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 4,670,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات SAR 4,670,000		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مكاتب	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مكاتب	SAR 4,670,000	0.00%	SAR 4,670,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي SAR 4,670,000		
			SAR 4,670,000		
			SAR 0		
			SAR 4,670,000.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 4,670,000.00	7.50%	62,266,666.67 SAR	62,270,000.00 SAR		

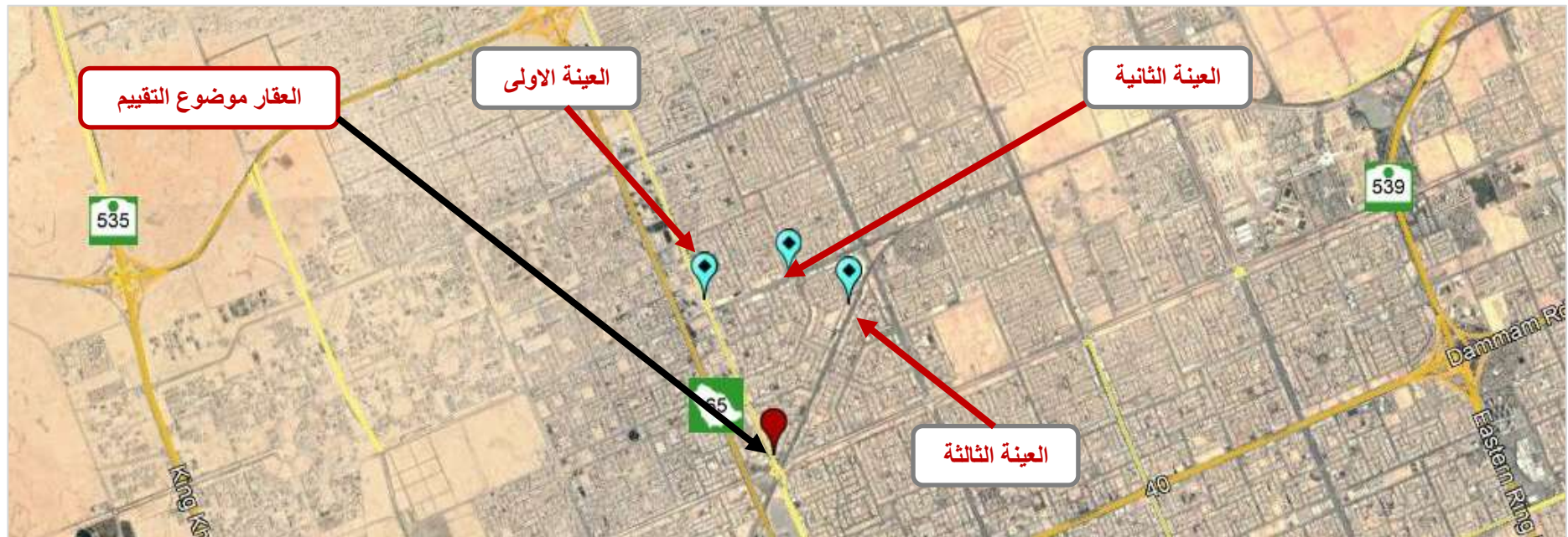
إجمالي الإيرادات للمشروع
إجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

44.11 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	550 ر.س / م ²
العقار الثالث	500 ر.س / م ²
المتوسط	450 ر.س / م ²
	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	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 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، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مكاتب	10,880	0	SAR 530	SAR 0	SAR 5,766,400
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات		
			SAR 5,766,400		
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 5,766,400	19.00%	SAR 4,670,784		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي		
			SAR 4,670,784		
			SAR 5,766,400		
			-SAR 1,095,616		
			SAR 4,670,784.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 4,670,784.00	7.50%	62,277,120.00 SAR	62,300,000.00 SAR		

44.12 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- الفعلية	العقار	62,270,000 ر.س	اثنان وستون مليوناً ومئتان وسبعون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- السوق	العقار	62,300,000 ر.س	اثنان وستون مليوناً وثلاثمائة ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	57,490,000 ر.س	سبعة وخمسون مليوناً وأربعمائة وتسعون ألفاً ريال سعودي

44.13 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **62,270,000 ر.س**
اثنان وستون مليوناً ومئتان وسبعون ألفاً ريال سعودي

تفاصيل العقار

منفعة الربيع



46.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار تجاري يقع في حي الربيع، مدينة الرياض. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فإن مساحة أرض المبنى 2,450 م² وإجمالي مسطحات البناء 1,413.26 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من جهتان مع إطلالة مباشرة على طريق الملك عبدالعزيز. العقار محاط بعدة عقارات سكنية ومتعددة الاستخدامات حيث أن 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 الربيع، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الجنوب: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الشرق: شارع 60 متر
يحد العقار من جهة الغرب: شارع 20 متر

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

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

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجاري	نوع البناء (أن وجد)	مبنى تجاري
عدد الشوارع المحيطة	2	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
إطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك عبدالعزيز	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
إطلالة على شارع فرعي	شارع كريمة الزبيرية	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

46.2 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

46.3 موقع العقار

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



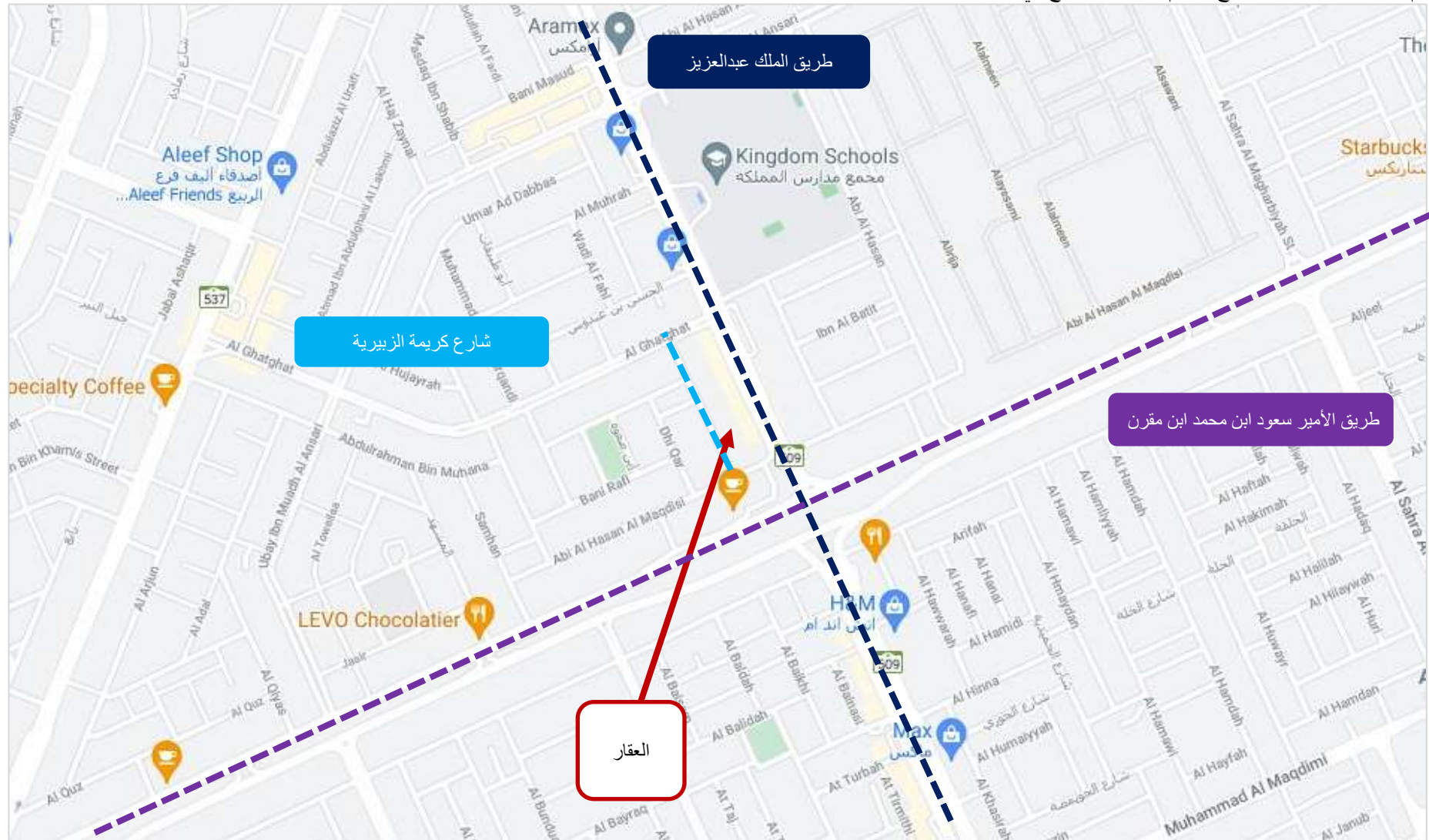
المعالم المحيطة

- 1- NCB Bank (0.03 Kilometers)
- 2- Al Rabih Station (0.2 Kilometers)
- 3- Ahmed Al Balawi Mother Mosque (0.7 Kilometers)
- 4- Accor Palace Hotel (0.8 Kilometers)

- 5- Al Rabih Park (0.3 Kilometers)
- 6- Al Riyadh Park (0.3 Kilometers)
- 7- Kingdom School (0.5 Kilometers)
- 8- One Square (0.8 Kilometers)

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 نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	الرياض الربيع - 3/53311 1434/10/07 - - -	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2,450 م ² 1003, 1004 - 2917 - - -
الحد الشمالي الحد الجنوبي	قطعة # 1001, 1002 قطعة # 1005, 1006	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع عرض 60 شارع عرض 20

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

ملاحظات

46.6 رخصة البناء والمباني

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

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد مبنى بالكامل قيد الانشاء	✓ رخصة البناء 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 مبنى تجاري 1679/1431 1431/02/04 1434/02/04		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ميزانين	تجاري	0	586.5
ارضي	تجاري	6	751.6
ملحق	خدمات	0	75.16
اسوار	اسوار	1	140
مجموع مسطحات البناء			1,413.26

46.7 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

46.8 صور العقار



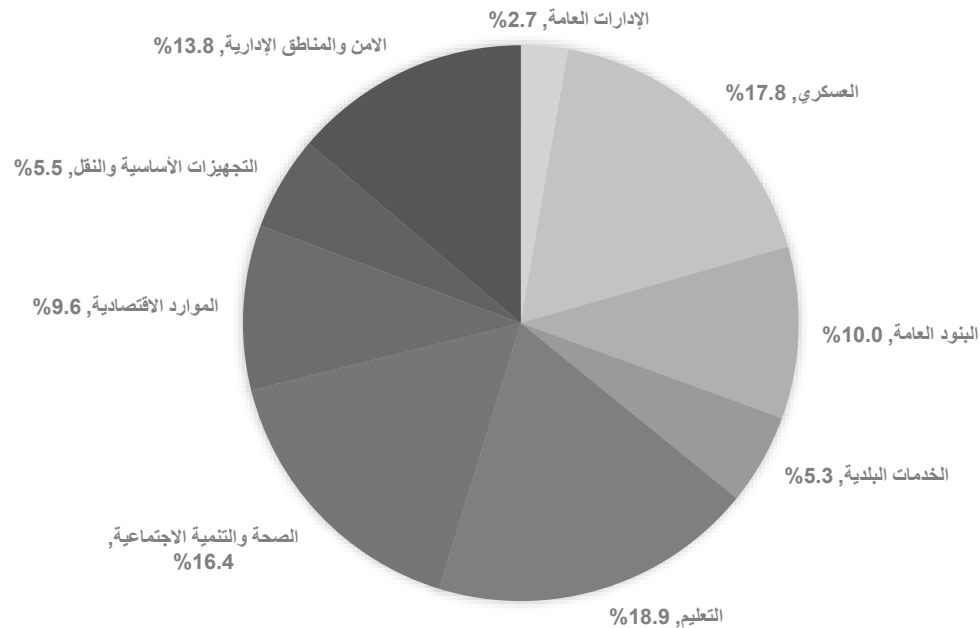
مؤشرات السوق



47.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

47.2 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

47.3 تحليل نقاط القوة والضعف

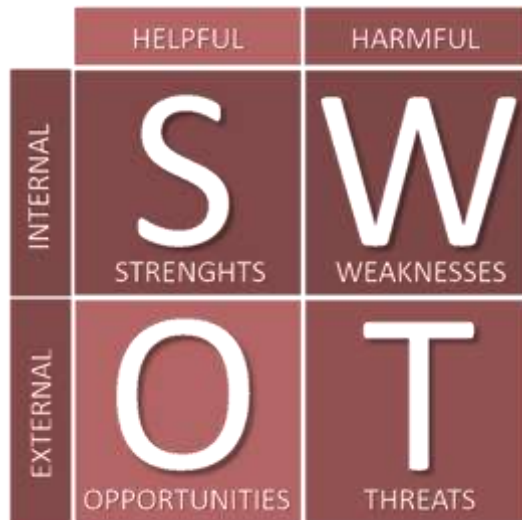
نقاط القوة	نقاط الضعف
- يقع العقار بالقرب من تقاطع طريق الملك عبدالعزيز وطريق الأمير سعود ابن محمد ابن مقرن - العقار يقع بالقرب من محطة قطار	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد.	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

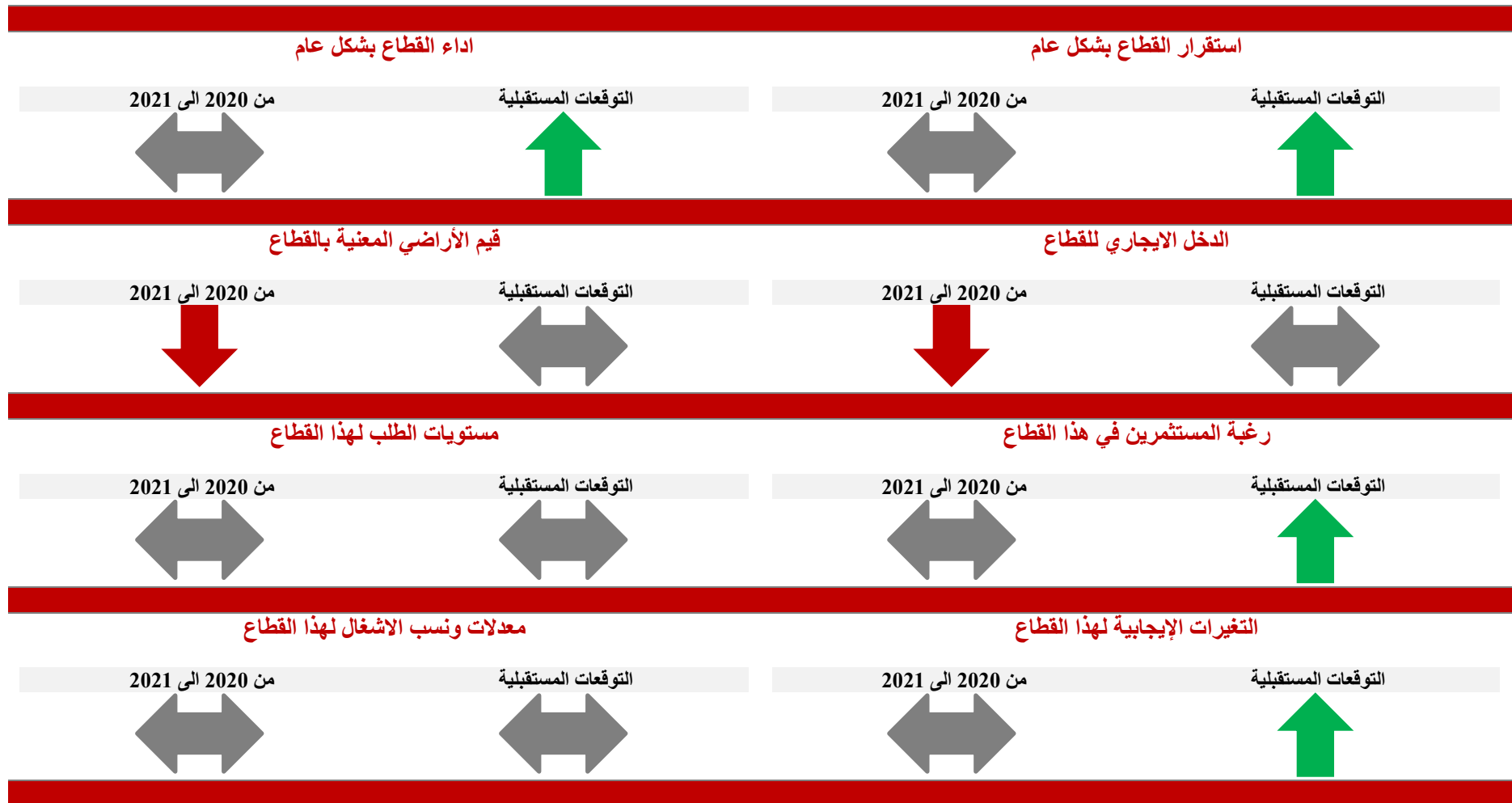
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

47.4 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

47.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 9 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد ادنى

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

تقييم العقار



48.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع ✓	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والإيرادات	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والإيرادات	أخرى

48.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

48.3 الاشعارات القانونية

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

48.4 مصدر المعلومات

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

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

48.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

48.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

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.

48.7 مدخلات عملية التقييم.

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

48.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات			
العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	العينة الثانية	
نوع العرض	معرض	معرض	
الحي	الربيع	الربيع	
قيمة البيع	SAR 22,000,000	SAR 8,800,000	
مصدر المعلومة	مسح ميداني	مسح ميداني	
المساحة	2,750.00	1,110.00	
ر/س / م2	SAR 8,000	SAR 7,928	
عدد الشوارع	2	2	

المتغيرات			
العينة الأولى	العينة الثانية		
0.00%	1,110.00	0.00%	2,750.00
-10.00%	عالي	-10.00%	عالي
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط
0.00%	60	0.00%	60
0.00%	2	0.00%	2
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم
0.00%	نعم	0.00%	نعم
-5.00%	نعم	-5.00%	نعم
0.00%	-----	0.00%	-----
-15.00%	-SAR 1,189.2	-15.00%	-SAR 1,200.0
	SAR 6,738.7		SAR 6,800.0
اجمالي نسب التعديلات			
اجمالي قيمة التعديلات			
السعر بعد التعديلات			
ر/س / م2			
قيمة تقريبية			
SAR 6,769			
SAR 6,800			

تحليل حساسية					مساحة الأرض ر/س / م2 قيمة العقار	قيمة العقار SAR 16,660,000
10%	5%	0%	-5%	-10%		
2,450	2,450	2,450	2,450	2,450		
SAR 7,480.0	SAR 7,140.0	SAR 6,800.0	SAR 6,460.0	SAR 6,120.0		
SAR 18,326,000	SAR 17,493,000	SAR 16,660,000	SAR 15,827,000	SAR 14,994,000		
قيمة العقار						

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 6,500 الى 7,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,400 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

48.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 250	SAR 300	SAR 200	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 350	SAR 400	SAR 300	اعمال التشطيبات
SAR 80	SAR 100	SAR 60	تحسينات الموقع
SAR 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
2,450.00	SAR 6,800	SAR 16,660,000
مكونات المبنى		
الأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م2	1,413.26
اجمالي مسطحات البناء	1,413.26	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
1,413.26	SAR 800	SAR 1,130,608	100%	SAR 1,130,608	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
1,413.26	SAR 250	SAR 353,315	100%	SAR 353,315	اعمال الالكتروميكانيك
1,413.26	SAR 350	SAR 494,641	100%	SAR 494,641	اعمال التشطيبات
1,413.26	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
1,413.26	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
2,450.00	SAR 80	SAR 196,000	100%	SAR 196,000	تحسينات الموقع
		SAR 2,174,564	100.00%	SAR 2,174,564	الإجمالي

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 2,175	0.10%	SAR 2,174,564	تكاليف أولية للمشروع
SAR 5,436	0.25%	SAR 2,174,564	تكاليف التصميم
SAR 21,746	1.00%	SAR 2,174,564	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 65,237	3.00%	SAR 2,174,564	تكاليف الإدارة
SAR 65,237	3.00%	SAR 2,174,564	ثريات
SAR 0	0.00%	SAR 2,174,564	أخرى
SAR 159,830.45	7.35%		اجمالي التكلفة
	1,413.26	اجمالي مسطحات البناء	SAR 2,174,564
	SAR 1,652	ر.س / م ²	SAR 159,830.45
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 2,334,394.45
			التكاليف الغير مباشرة
			اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 1,652 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			
22.86%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 2,334,394	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 1,800,819	التكلفة بعد الاهلاك		
		35	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.86%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		8	العمر الفعلي
		22.86%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 360,164	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 2,160,982	اجمالي قيمة التطوير	22.86%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 8,375,133 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 2,160,982	SAR 16,660,000	SAR 18,820,982	SAR 18,820,000

48.10 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

لقد اعلمنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 971,760 ر.س وقد افادنا أيضا بايجار العقار السنوي الذي سنستخدمه في تقييمنا.

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 800 الى 900 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
1,000 ر.س / م ²	العقار الثاني
900 ر.س / م ²	العقار الثالث
800 ر.س / م ²	العقار الرابع
700 ر.س / م ²	المتوسط
850 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%

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

Cash Flow		0	1		
معدل النمو		0%	3%		
الإيرادات المتوقعة					
ايجار الفعلي	ر.س	971,760	0		
اجمالي الدخل	ر.س	971,760	0		
معارض	م2	1,338	1,338		
ايجار	ر.س	850	876		
اجمالي الإيجارات	ر.س	1,137,300	1,171,419		
اجمالي الإيرادات		971,760	1,171,419		
نسب الشواغر					
ايجار الفعلي	0%	0	0		
معارض	5%	0	58,571		
المصاريف					
صيانة وإدارة وتشغيل	9%	87,458	100,156		
ايجار	ر.س	500,000	500,000		
اجمالي المصاريف		587,458	600,156		
صافي الدخل التشغيلي		384,302	512,692		
معدل التخارج	0%				
معدل الخصم	10.00%	1.00	0.91		
القيمة الحالية		384,302	466,083		
صافي القيمة الحالية			850,385		
تحليل حساسية					
معدل الخصم	8.00%	9.00%	10.00%	11.0%	12.0%
القيمة السوقية	859,016	854,661	850,385	846,186	842,062

48.11 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	العقار	850,385 ر. س	ثمانمائة وخمسون ألفاً وثلاثمائة وخمسة وثمانون ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	18,820,000 ر. س	ثمانية عشر مليوناً وثمانمائة وعشرون ألفاً ريال سعودي

48.12 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رايانا في قيمة العقار بناء على عرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

قيمة العقار: **850,385 ر.س**
ثمانمائة وخمسون ألفاً وثلاثمائة وخمسة وثمانون ريال سعودي

تفاصيل العقار

منفعة وادي لبن



50.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار متعدد الاستخدامات يقع في حي ظهره لبن، مدينة الرياض. بناء على صورة رخصة البناء المرسله 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 جهتان مع اطلالة مباشرة على طريق الشفا. 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 تجاري في حي ظهره 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 طريق الملك عبدالعزيز

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في اغلبها على الاستخدامات السكنية 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 الشفا	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع غير مسمى	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

50.2 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

50.3 موقع العقار

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



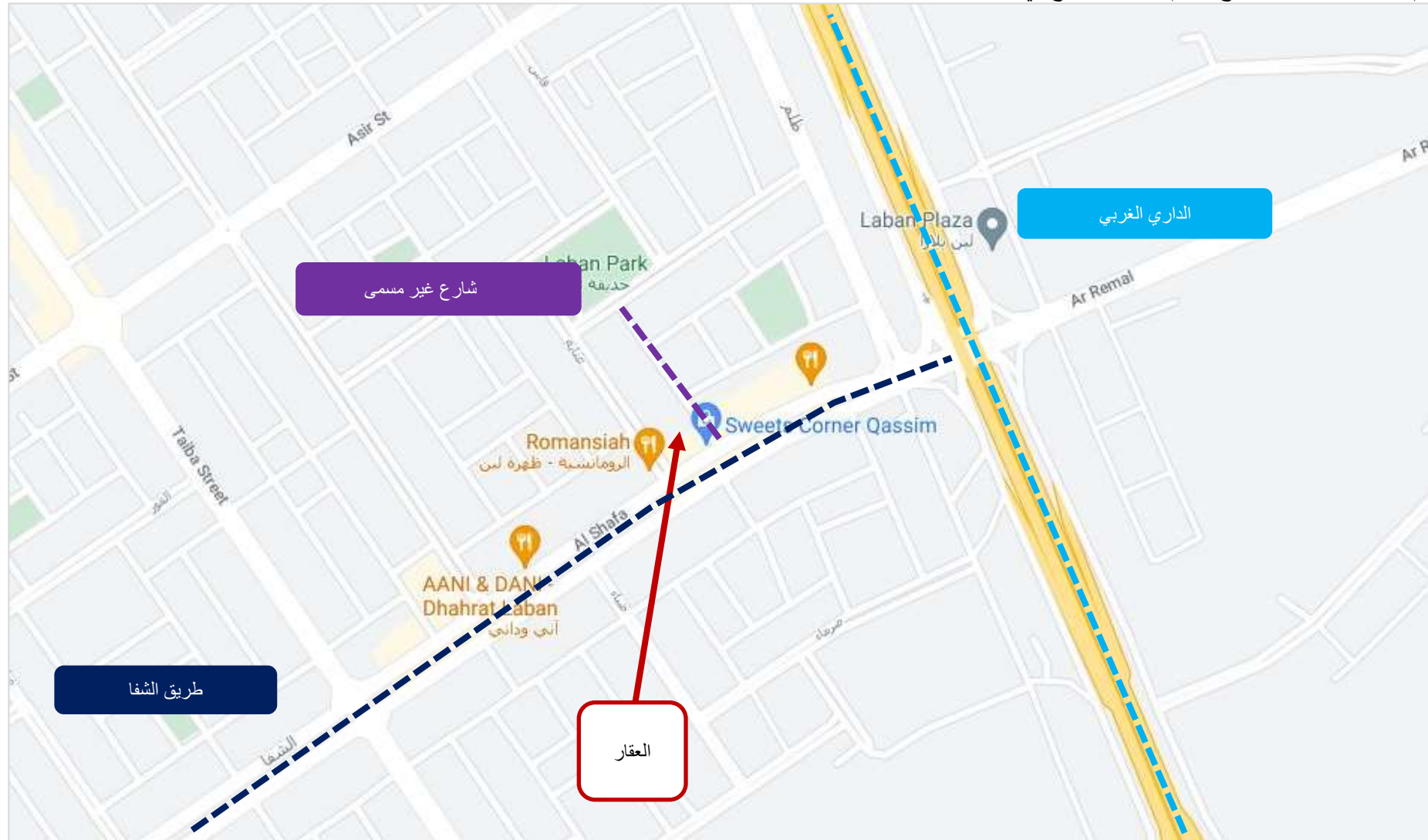
المعالم المحيطة

- 1- Obai Bin Kaab Mosque (0.20 Kilometers)
- 2- Laban Park (0.3 Kilometers)
- 3- School of the Nation's Leaders (0.3 Kilometers)

- 4- Prince Fahed Bin Mohammad Bin Saud's Mother Mosque (0.5 Kilometers)
- 5- Riyadh Bank (1.3 Kilometers)
- 6- National Water Company (0.8 Kilometers)

50.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



50.5 معلومات صك الملكية

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

المدينة الحي	الرياض ظهره 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 سند الملكية ولكنه زونا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

ملاحظات

50.6 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	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			
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

50.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

50.8 صور العقار



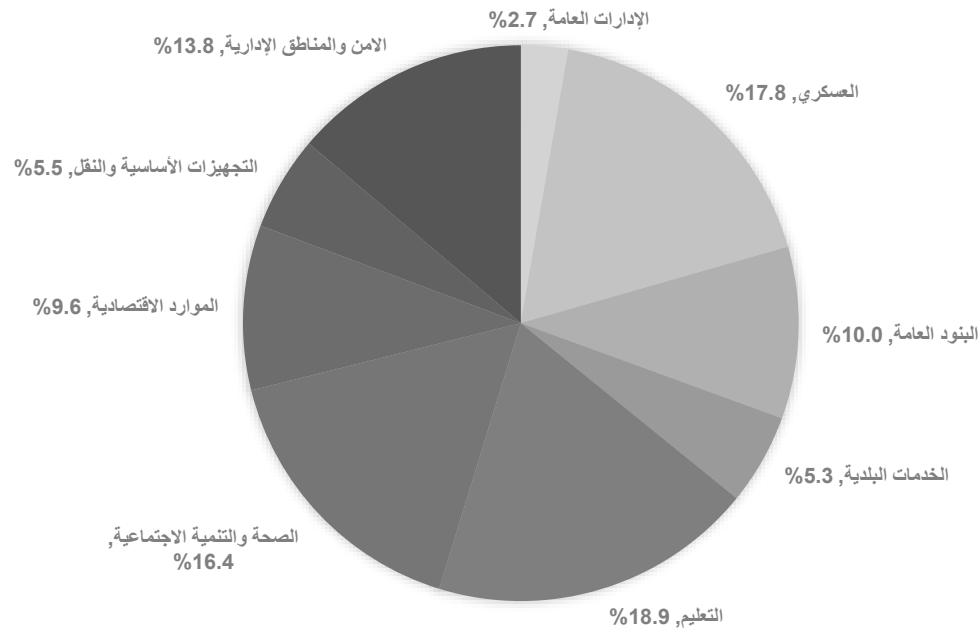
مؤشرات السوق



51.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

51.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

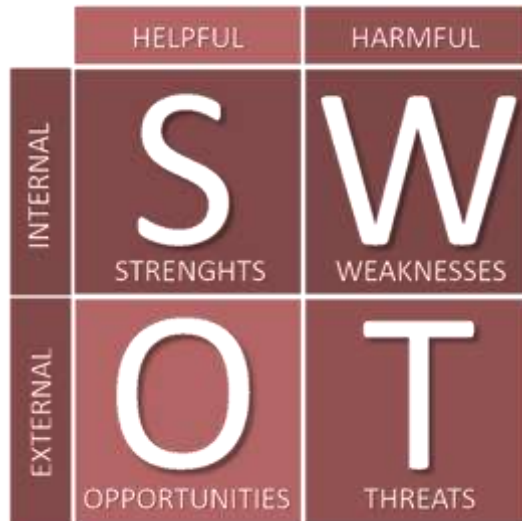
الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

51.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- يقع العقار بالقرب من تقاطع الدائري الغربي وطريق الشفا - العقار يقع بالقرب من محطة قطار	- العقار بعيد عن وسط المدينة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد.	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة



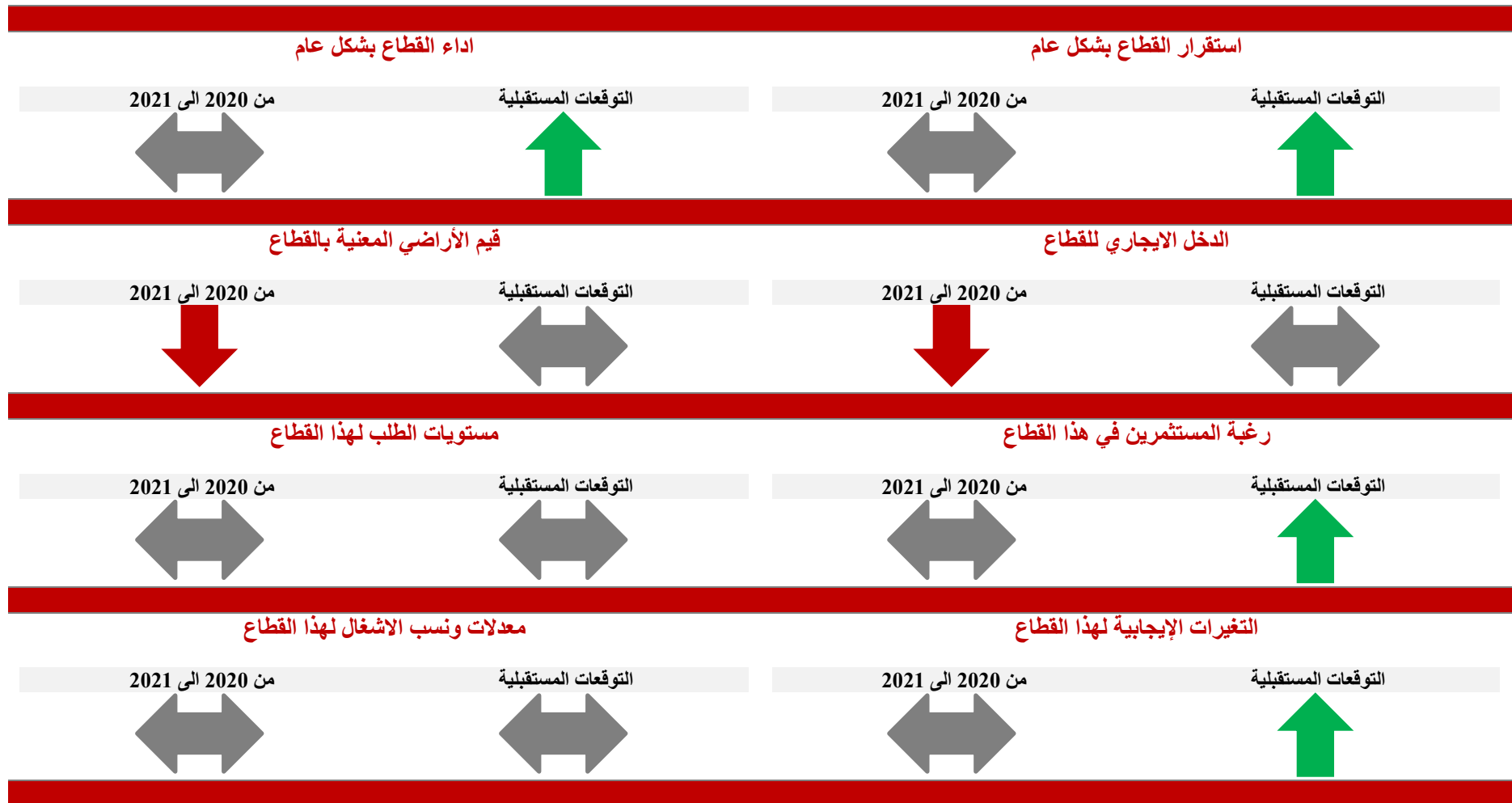
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

51.4 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

51.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

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

تقييم العقار



52.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع ✓	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والايادات	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والايادات	اخرى

52.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

52.3 الاشعارات القانونية

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

52.4 مصدر المعلومات

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

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

52.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

52.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

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.

52.7 مدخلات عملية التقييم.

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

52.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معرض	معرض	-----	نوع العرض
ظهرة لبن	ظهرة لبن	ظهرة لبن	الحي
SAR 6,660,000	SAR 6,000,000	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	مصدر المعلومة
1,800.00	1,200.00	895.50	المساحة
SAR 3,700	SAR 5,000	-----	ر/س / م2
2	1	2	عدد الشوارع

المتغيرات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
0.00%	0.00%	895.50	المساحة
1,800.00	1,200.00	عالي	جاذبية الموقع
متوسط	عالي	متوسط	الوصول للموقع
متوسط	متوسط	60	عرض الشارع
60	60	2	عدد الشوارع
2	1	منتظم	شكل الأرض
منتظم	منتظم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
نعم	نعم	-----	قابلية التفاوض
لا	نعم	-----	عوامل أخرى
0.00%	-5.00%	-----	
0.00%	0.00%	-----	
5.00%	0.00%	اجمالي نسب التعديلات	
SAR 185.0	SAR 0.0	اجمالي قيمة التعديلات	
SAR 3,885.0	SAR 5,000.0	السعر بعد التعديلات	
		ر/س / م2	
		قيمة تقريبية	
		SAR 4,443	
		SAR 4,450	

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
896	896	896	896	896	مساحة الأرض
SAR 4,895.0	SAR 4,672.5	SAR 4,450.0	SAR 4,227.5	SAR 4,005.0	ر/س / م2
SAR 4,383,473	SAR 4,184,224	SAR 3,984,975	SAR 3,785,726	SAR 3,586,478	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 3,984,975

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 4,000 الى 5,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 4,500 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

52.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 850	SAR 900	SAR 800	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 500	SAR 600	SAR 400	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
895.50	SAR 4,450	SAR 3,984,975
مكونات المبنى		
الأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م2	1,645.10
اجمالي مسطحات البناء	1,645.10	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
1,645.10	SAR 850	SAR 1,398,335	100%	SAR 1,398,335	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
1,645.10	SAR 400	SAR 658,040	100%	SAR 658,040	اعمال الالكتروميكانيك
1,645.10	SAR 500	SAR 822,550	100%	SAR 822,550	اعمال التشطيبات
1,645.10	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
1,645.10	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
895.50	SAR 80	SAR 71,640	100%	SAR 71,640	تحسينات الموقع
		SAR 2,950,565	100.00%	SAR 2,950,565	الإجمالي

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	تكاليف أولية للمشروع
SAR 2,951	0.10%	SAR 2,950,565	تكاليف التصميم
SAR 7,376	0.25%	SAR 2,950,565	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 29,506	1.00%	SAR 2,950,565	تكاليف الإدارة
SAR 88,517	3.00%	SAR 2,950,565	تكاليف أخرى
SAR 88,517	3.00%	SAR 2,950,565	اجمالي التكلفة
SAR 0	0.00%	SAR 2,950,565	التكاليف المباشرة
SAR 216,866.53	7.35%		التكاليف الغير مباشرة
	1,645.10	اجمالي مسطحات البناء	اجمالي تكاليف الانشاءات
	SAR 1,925	ر.س / م ²	SAR 2,950,565
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 216,866.53
			SAR 3,167,431.53

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 1,925 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			
17.14%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 3,167,432	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 2,624,443	التكلفة بعد الاهلاك		
100.00%	نسبة الإنجاز	35	العمر الاقتصادي
20.0%	نسبة ربحية المالك	2.86%	الاهلاك السنوي
SAR 524,889	ربحية المالك	6	العمر الفعلي
SAR 3,149,332	اجمالي قيمة التطوير	17.14%	اجمالي نسبة الاهلاك
		0.00%	نسب التحسين والاضفاء
		17.14%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 3,149,332 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 3,149,332	SAR 3,984,975	SAR 7,134,307	SAR 7,130,000

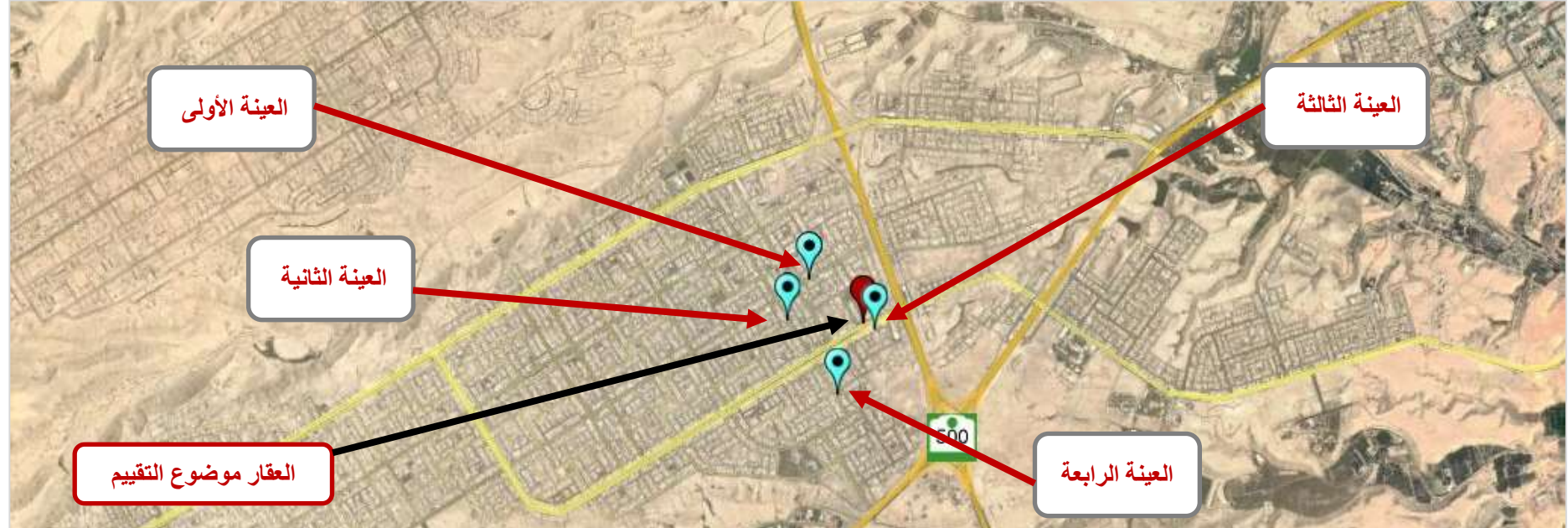
52.10 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

لقد اعلمنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 649,000 ر.س وقد افادنا أيضا بايجار العقار السنوي الذي سنستخدمه في تقييمنا.

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 800 الى 900 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
500 ر.س / م ²	العقار الثاني
500 ر.س / م ²	العقار الثالث
630 ر.س / م ²	العقار الرابع
750 ر.س / م ²	المتوسط
600 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%

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

Cash Flow							
6	5	4	3	2	1	0	
0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	معدل النمو
الإيرادات المتوقعة							
0	0	0	0	0	0	649,000	إيجار فعلي
0	0	0	0	0	0	649,000	إجمالي الدخل
1,420	1,420	1,420	1,420	1,420	1,420	1,420	معارض
637	637	637	618	618	618	600	إيجار
903,874	903,874	903,874	877,548	877,548	877,548	851,988	إجمالي الإيرادات
903,874	903,874	903,874	877,548	877,548	877,548	649,000	إجمالي الإيرادات
نسب الشواغر							
0	0	0	0	0	0	0	0%
90,387	90,387	90,387	87,755	87,755	87,755	0	10%
المصاريف							
73,214	73,214	73,214	71,081	71,081	71,081	58,410	9%
200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	إيجار
273,214	273,214	273,214	271,081	271,081	271,081	258,410	إجمالي المصاريف
540,273	540,273	540,273	518,712	518,712	518,712	390,590	صافي الدخل التشغيلي
معدل التخارج							
0.56	0.62	0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	0%
304,970	335,467	369,014	389,716	428,687	471,556	390,590	10.00%
2,689,999							القيمة الحالية
صافي القيمة الحالية							

تحليل حساسية

12.0%	11.0%	10.0%	9.00%	8.00%	معدل الخصم
2,523,224	2,585,019	2,689,999	2,717,488	2,788,531	القيمة السوقية

52.11 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التدفقات النقدية المخصصة	العقار	2,690,000 ر. س	مليونان وستمائة وتسعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	7,130,000 ر. س	سبع ملايين ومائة وثلاثون ألفاً ريال سعودي

52.12 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رايانا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصصة هو كالتالي:

قيمة العقار: **2,690,000 ر.س**
مليونان وستمائة وتسعون ألفاً ريال سعودي

تفاصيل العقار

مستودعات الحاير



54.1 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 المرسلة 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 4 جهات مع اطلالة مباشرة على 3 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: مأكية 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 تتركز 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 اطلالة مباشرة على شارع رئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع الكتاب	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

54.2 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

54.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

- 1- Istamboul Park (1.7 Kilometers)
- 2- Prison Employment Center (1.5 Kilometers)
- 3- Al Rajhi Bank (1.5 Kilometers)

- 4- Amer Ibn Jarreh Intermediate School (1.1 Kilometers)
- 5- Aldrees Gas Station (0.8 Kilometers)
- 6- Jasmine Chalets (1.6 Kilometers)

54.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



54.5 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 كاتب عدل الرياض	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 حرة 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 ولكنه زونا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

54.6 رخصة البناء والمباني

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

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد مبنى بالكامل قيد 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	ارضي
46,158		مجموع مسطحات البناء	

54.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

54.8 صور العقار





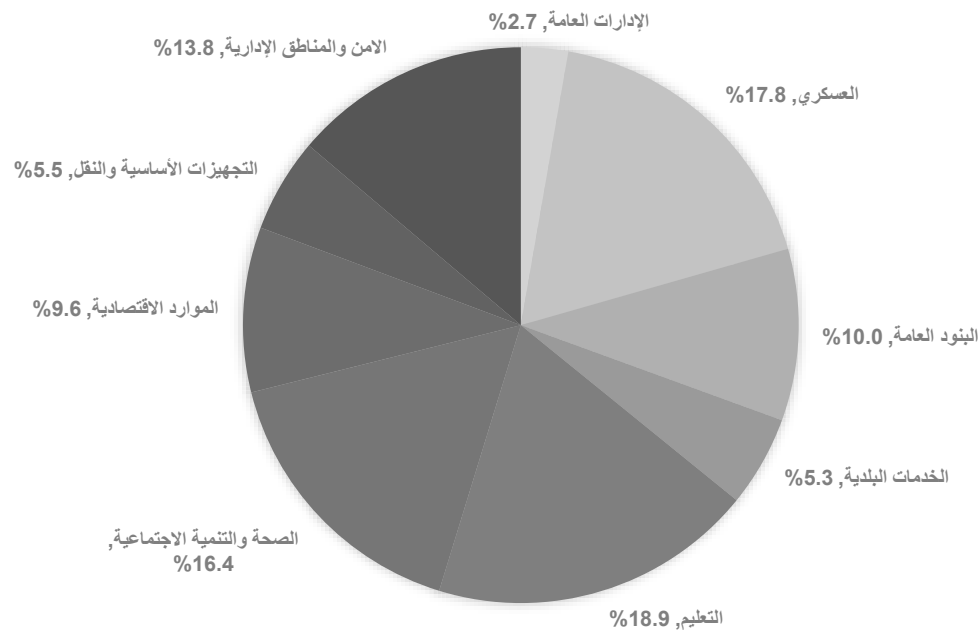
مؤشرات السوق



55.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

55.2 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

55.3 تحليل نقاط القوة والضعف

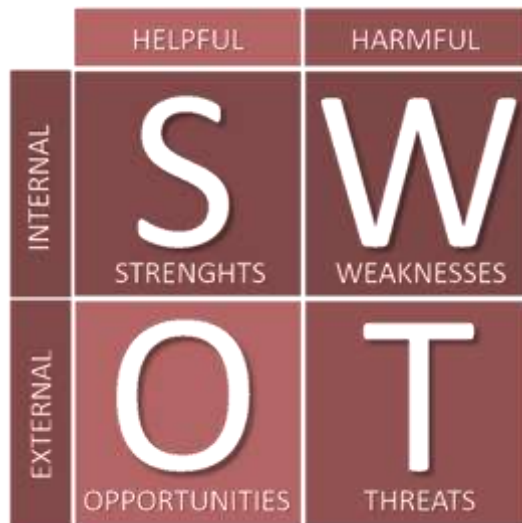
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مفتوح من 3 جهات	- العقار يقع بعيد عن وسط المدينة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة - منطقة عالية المنافسة

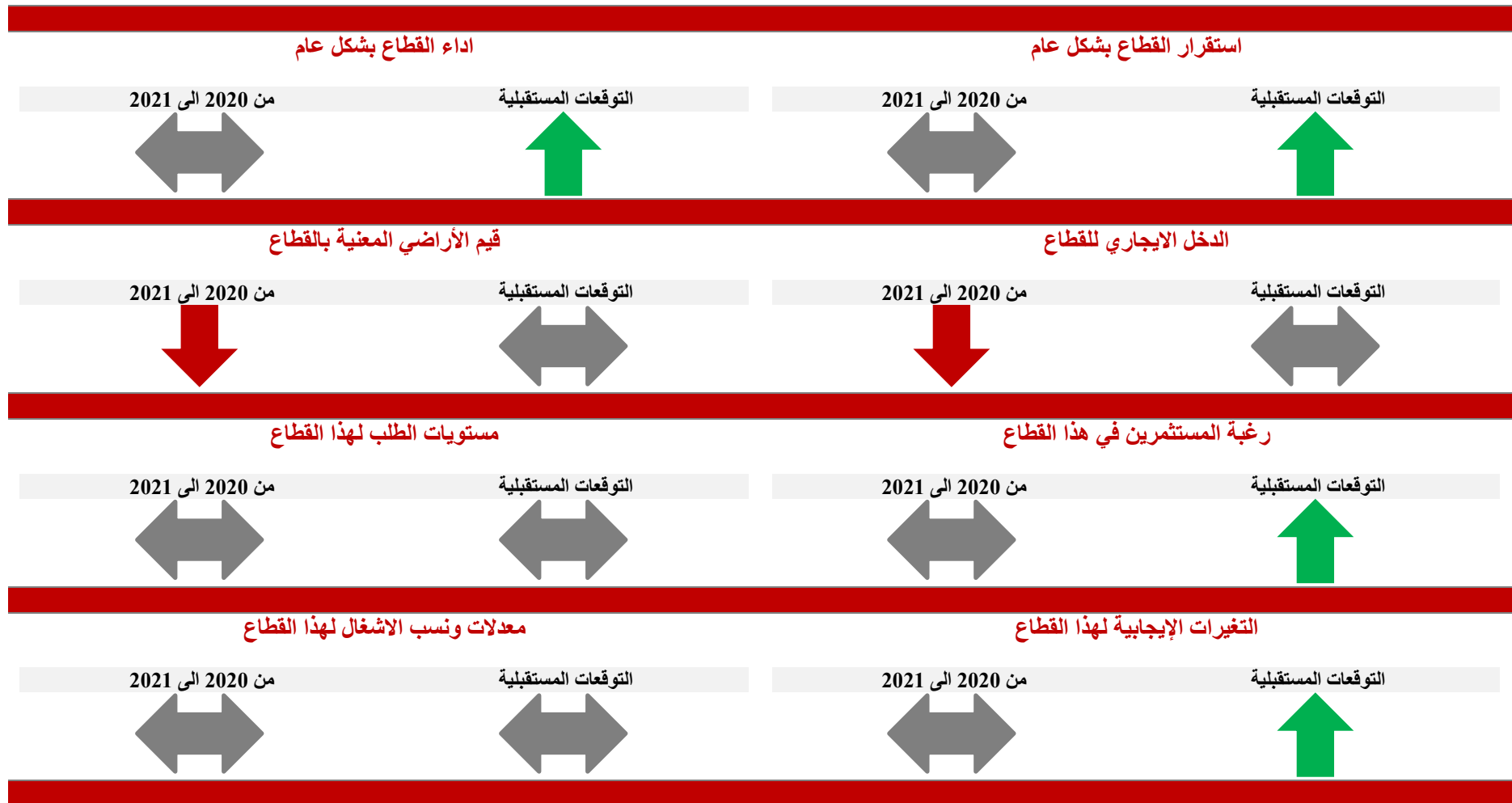
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

55.4 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

55.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

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

تقييم العقار



56.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع ✓	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والايرادات	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والايرادات	اخرى

56.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

56.3 الاشعارات القانونية

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

56.4 مصدر المعلومات

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

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

56.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

56.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

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.

56.7 مدخلات عملية التقييم.

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

56.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات			
العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	العينة الثانية	نوع العرض
تلمصانج	تلمصانج	معروض	الحى
الصك	مسح ميداني	مسح ميداني	قيمة البيع
54,075.00	1,323.00	3,500.00	مصدر المعلومة
3	1	2	المساحة
			ر.س / م2
			عدد الشوارع

المتغيرات			
العينة الأولى	العينة الثانية	العينة الأولى	العينة الثانية
54,075.00	3,500.00	1,323.00	-10.00%
متوسط	متوسط	متوسط	0.00%
متوسط	متوسط	متوسط	0.00%
36	35	30	0.00%
3	2	1	10.00%
منتظم	منتظم	منتظم	0.00%
لا	لا	لا	0.00%
لا	لا	لا	0.00%
لا	لا	لا	0.00%
اجمالي نسب التعديلات	اجمالي نسب التعديلات	اجمالي نسب التعديلات	اجمالي نسب التعديلات
اجمالي قيمة التعديلات	اجمالي قيمة التعديلات	اجمالي قيمة التعديلات	اجمالي قيمة التعديلات
السعر بعد التعديلات	السعر بعد التعديلات	السعر بعد التعديلات	السعر بعد التعديلات
ر.س / م2	ر.س / م2	ر.س / م2	ر.س / م2
قيمة تقريبية	قيمة تقريبية	قيمة تقريبية	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					مساحة الأرض ر.س / م2 قيمة العقار	قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%		
54,075	54,075	54,075	54,075	54,075		
SAR 1,430.0	SAR 1,365.0	SAR 1,300.0	SAR 1,235.0	SAR 1,170.0		
SAR 77,327,250	SAR 73,812,375	SAR 70,297,500	SAR 66,782,625	SAR 63,267,750		
قيمة العقار						

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة 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.

56.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 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 / م ²	اجمالي القيمة
54,075.00	SAR 1,300	SAR 70,297,500
مكونات المبنى		
الأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	46,158.00
اجمالي مسطحات البناء	46,158.00	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	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
46,158.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
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	
SAR 50,484	0.10%	SAR 50,484,000	تكاليف أولية للمشروع
SAR 126,210	0.25%	SAR 50,484,000	تكاليف التصميم
SAR 504,840	1.00%	SAR 50,484,000	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 1,514,520	3.00%	SAR 50,484,000	تكاليف الإدارة
SAR 1,514,520	3.00%	SAR 50,484,000	تكاليف
SAR 0	0.00%	SAR 50,484,000	أخرى
SAR 3,710,574.00	7.35%		اجمالي التكلفة
	46,158.00	اجمالي مسطحات البناء	SAR 50,484,000
	SAR 1,174	ر.س / م ²	SAR 3,710,574.00
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 54,194,574.00
			القيمة المباشرة
			القيمة الغير مباشرة
			القيمة المباشرة

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 70,297,500	SAR 70,297,500	SAR 70,300,000

56.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد اعلمنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 4,026,940 ر.س.

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 وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		8.00%
المتوسط		7.50%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	التأثير	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 (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		0.50%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		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 / م2	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مستودعات	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 4,026,940
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات SAR 4,026,940		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مستودعات	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%
-----	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 4,026,940	2.50%	SAR 3,926,267		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي SAR 3,926,267		
			SAR 4,026,940		
			-SAR 100,674		
			SAR 3,926,266.50		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 3,926,266.50	8.00%	49,078,331.25 SAR	49,080,000.00 SAR		

اجمالي الإيرادات للمشروع
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

56.11 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
113 ر.س / م ²	العقار الثاني
120 ر.س / م ²	العقار الثالث
120 ر.س / م ²	المتوسط



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 وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

		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	0.50%	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 هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مستودعات	38,348	0	SAR 120	SAR 0	SAR 4,601,760
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات SAR 4,601,760		
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 4,601,760	12.50%	SAR 4,026,540		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي SAR 4,026,540		
			SAR 4,601,760		
			-SAR 575,220		
			SAR 4,026,540.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 4,026,540.00	8.00%	50,331,750.00 SAR	50,300,000.00 SAR		

56.12 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	70,300,000 ر.س	سبعون مليوناً وثلاثمائة ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- فعلية	العقار	49,080,000 ر.س	تسعة وأربعون مليوناً وثمانون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- سوق	العقار	50,300,000 ر.س	خمسون مليوناً وثلاثمائة ألفاً ريال سعودي

56.13 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار:

49,080,000 ر.س

تسعة وأربعون مليوناً وثمانون ألفاً ريال سعودي

تفاصيل العقار

اجنحة تولان الفندقية



58.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عقار فندقي يقع في حي العقربية، مدينة خبر. بناء على صورة الصك ورخصة البناء المرسله من قبل العميل، فان 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 خبر.
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 زايد ابن 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 الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	لا اطلالة مباشرة على الشارع الرئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع #21	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

58.2 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		

58.3 موقع العقار

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



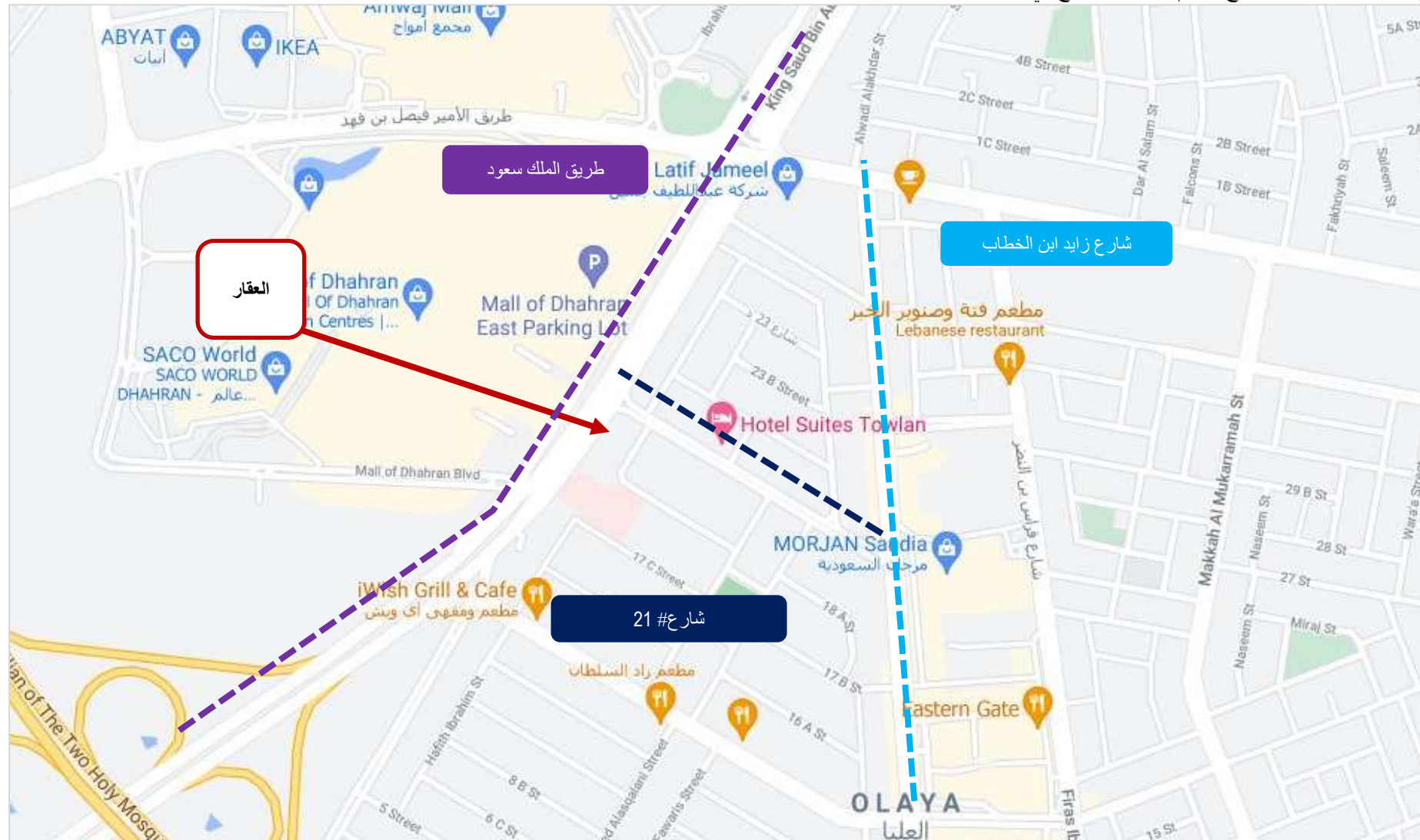
المعالم المحيطة

- 1- DoubleTree Hotel (0.2 Kilometers)
- 2- Radisson Blue Residence (0.3 Kilometers)
- 3- Procare Hospital (0.4 Kilometers)
- 4- Dhahran Mall (0.5 Kilometers)

- 5- Hilton Garden (0.4 Kilometers)
- 6- Prince Saud Bin Naif Park (0.6 Kilometers)
- 7- Amwaj Mall (0.8 Kilometers)
- 8- SABB (1.1 Kilometers)

58.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



58.5 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	خبر العقريية الالكتروني 917819000735 1441/01/06 23,100,000 ر.س 1441/01/06 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	1,750 م2 54, 56 غير متوفر 349/2 شركة بيتك الحفظ للعقارات ملكية حرة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	قطعة # 53, 55 شارع عرض 30	الحد الشرقي الحد الغربي	ممر قطعة # 58

ملاحظات

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

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

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد مبنى بالكامل قيد 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 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)
ارضي	مواقف	64	1,136.7
ارضي	سكيكو	-	27.50
ارضي	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

58.7 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

58.8 صور العقار





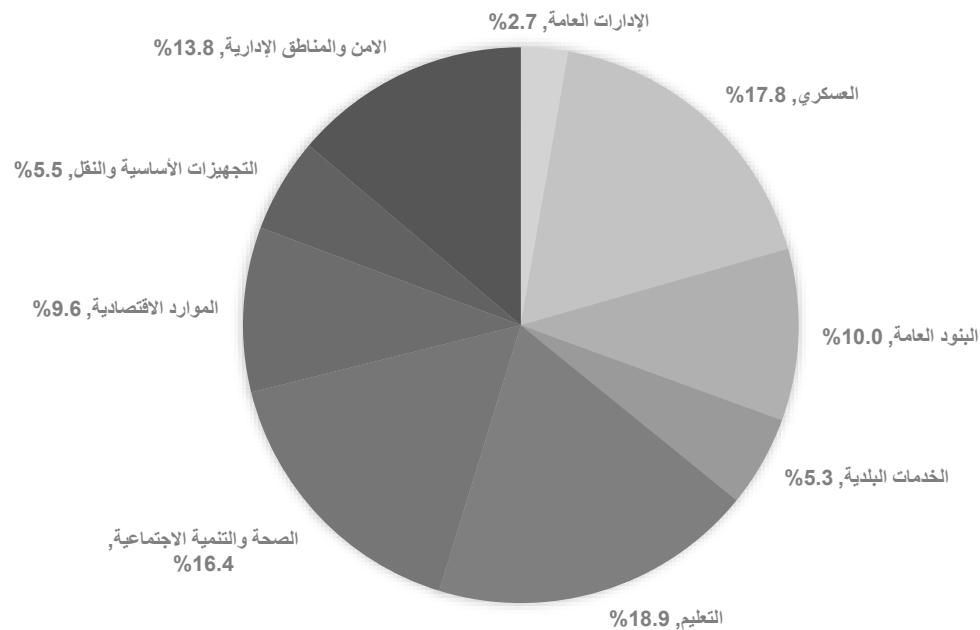
مؤشرات السوق



59.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

59.2 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

59.3 تحليل نقاط القوة والضعف

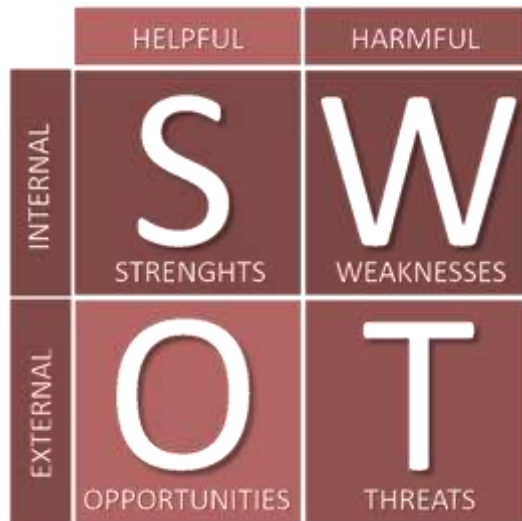
نقاط القوة	نقاط الضعف
- سهولة الوصول الى العقار بسبب موقعه قرب طريق الملك سعود وشارع زايد ابن الخطاب	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- لا يوجد.	- وجود واحتمالية وجود عقارات مشابهة في المنطقة

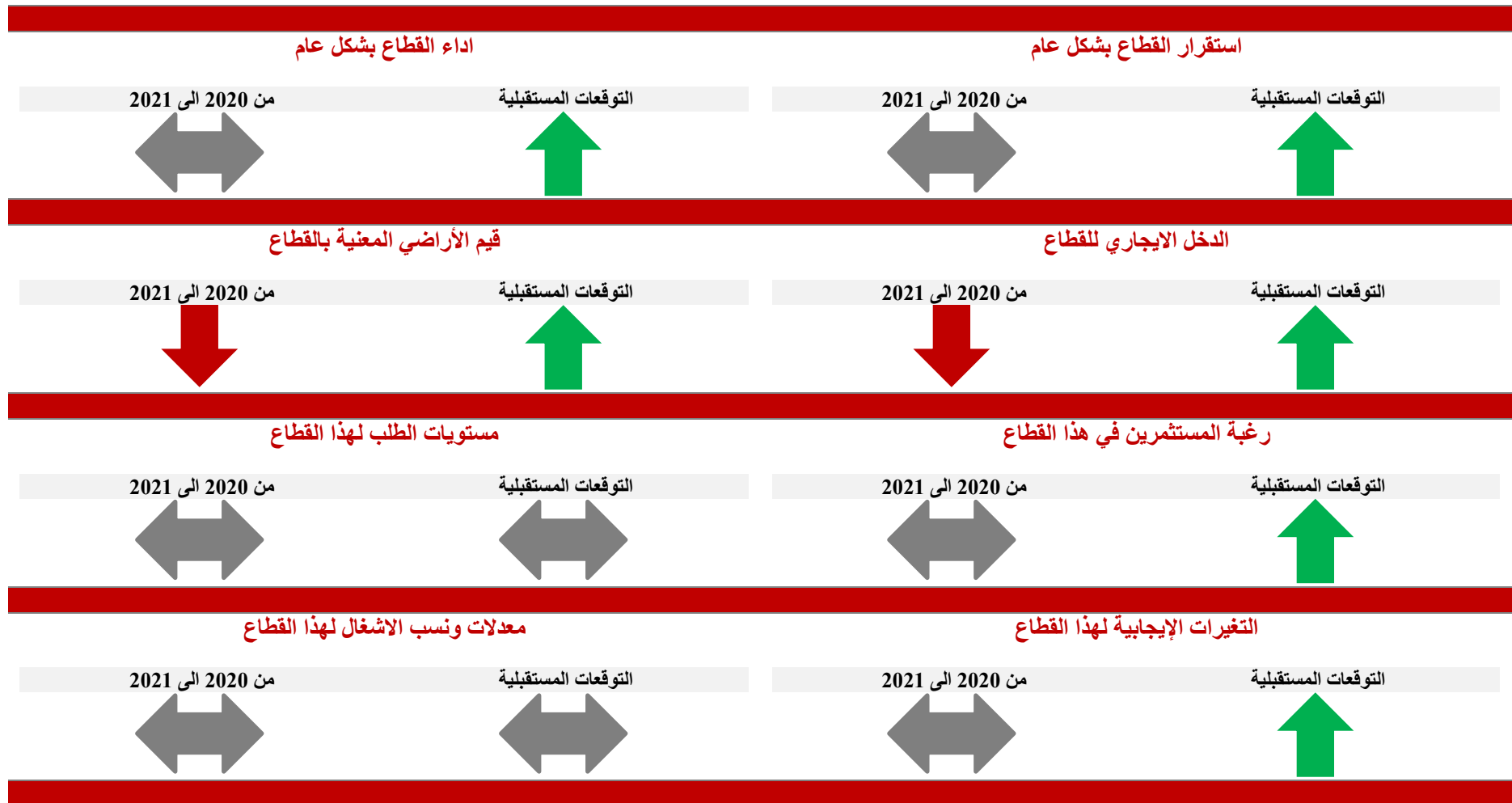
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

59.4 نبذة عن القطاع

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

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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

59.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 9 نقاط
خطر حد أدنى

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

تقييم العقار



60.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع ✓	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والايرادات	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والايرادات	اخرى

60.2 فرضيات خاصة للتقييم

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

60.3 الاشعارات القانونية

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

60.4 مصدر المعلومات

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

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

60.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

60.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

طريقة الرسملة

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

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.

60.7 مدخلات عملية التقييم.

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

60.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات			
العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	العينة الثانية	
نوع العرض	معروض	معروض	
الحى	العقريية	العقريية	
قيمة البيع	SAR 10,700,000	SAR 11,600,000	
مصدر المعلومة	مسح ميداني	مسح ميداني	
المساحة	1,800.00	2,118.00	
ر/س / م2	SAR 5,944	SAR 5,477	
عدد الشوارع	2	3	

المتغيرات			
العينة الأولى	العينة الثانية		
1,750.00	2,118.00	0.00%	0.00%
متوسط	متوسط	0.00%	0.00%
متوسط	متوسط	0.00%	0.00%
30	30	0.00%	0.00%
2	2	-5.00%	0.00%
منتظم	منتظم	0.00%	0.00%
نعم	نعم	0.00%	0.00%
نعم	نعم	-10.00%	0.00%
-----	-----	0.00%	0.00%
اجمالي نسب التعديلات	اجمالي نسبة التعديلات	-10.00%	-10.00%
اجمالي قيمة التعديلات	اجمالي قيمة التعديلات	-SAR 547.7	-SAR 594.4
السعر بعد التعديلات	السعر بعد التعديلات	SAR 4,929.2	SAR 5,350.0
ر/س / م2	ر/س / م2	SAR 5,140	SAR 5,150
قيمة تقريبية	قيمة تقريبية		

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
1,750	1,750	1,750	1,750	1,750	مساحة الأرض
SAR 5,665.0	SAR 5,407.5	SAR 5,150.0	SAR 4,892.5	SAR 4,635.0	ر/س / م2
SAR 9,913,750	SAR 9,463,125	SAR 9,012,500	SAR 8,561,875	SAR 8,111,250	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 9,012,500

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 4,500 الى 5,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 5,000 ر.س / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

60.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 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 5,150	SAR 9,012,500
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
6,526.51	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
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	
SAR 15,512	0.10%	SAR 15,512,299	تكاليف أولية للمشروع
SAR 77,561	0.50%	SAR 15,512,299	تكاليف التصميم
SAR 155,123	1.00%	SAR 15,512,299	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 775,615	5.00%	SAR 15,512,299	تكاليف الإدارة
SAR 775,615	5.00%	SAR 15,512,299	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 15,512,299	أخرى
SAR 1,799,426.63	11.60%		اجمالي التكلفة
	6,526.51	اجمالي مسطحات البناء	SAR 15,512,299
	SAR 2,653	ر.س / م ²	SAR 1,799,426.63
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 17,311,725.13
			التكاليف الغير مباشرة
			اجمالي تكاليف الانشاءات

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			
17.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 17,311,725	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 14,282,173	التكلفة بعد الاهلاك		
		40	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.50%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		7	العمر الفعلي
		17.50%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 2,856,435	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 17,138,608	اجمالي قيمة التطوير	17.50%	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 17,138,608	SAR 9,012,500	SAR 26,151,108	SAR 26,150,000

60.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- الإيجارات الفعلية

لقد اعلمنا العميل ان اجمالي الإيرادات للعقار هي 2,310,000 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	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 هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى فندقي	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 2,310,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات SAR 2,310,000		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مبنى فندقي	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 فندقي	SAR 2,310,000	0.00%	SAR 2,310,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي SAR 2,310,000		
			SAR 2,310,000		
			SAR 0		
			SAR 2,310,000.00		
صافي الدخل التشغيلي					
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		

إجمالي الإيرادات للمشروع
إجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

60.1 التقييم بطريقة رسمة 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 و وحدات ذات غرفتين تتراوح من 400 الى 500 ر.س / م2، اما ال3 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 / م2	450 ر.س / م2	-
Valencia Hotel	300 ر.س / م2	400 ر.س / م2	550 ر.س / م2
Traveller Inn	350 ر.س / م2	450 ر.س / م2	600 ر.س / م2
المتوسط	320 ر.س / م2	450 ر.س / م2	575 ر.س / م2

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

بناءً على الصفقات التي تمت مؤخراً من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا أن معدل العائد التشغيلي أو ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% إلى 9%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعاً وهبوطاً بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة إلى ما سبق، فإن معدلات الرسملة تتأثر أيضاً 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 استناداً 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 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
الإجمالي		-0.25%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		-0.25%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.75%

أن معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.75% والذي سيطبق لاحقاً 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
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 575	SAR 839,500
			اجمالي الإيرادات SAR 8,051,900		
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%	40.00%	55.00%
ثلاث غرف	5.00%	5.00%	5.00%	35.00%	50.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
استديو	SAR 3,270,400	60.00%	SAR 1,308,160		
غرفتين	SAR 3,942,000	55.00%	SAR 1,773,900		
ثلاث غرف	SAR 839,500	50.00%	SAR 419,750		
			SAR 3,501,810 الإجمالي		
			SAR 8,051,900		
			-SAR 4,550,090		
			SAR 3,501,810.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 3,501,810.00	7.75%	45,184,645.16 SAR	45,200,000.00 SAR		

اجمالي الإيرادات للمشروع
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

60.2 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- فعلية	العقار	29,810,000 ر.س	تسعة وعشرون مليوناً وثمانمائة وعشرة آلاف ريال سعودي
طريقة الدخل- سوق	العقار	45,200,000 ر.س	خمسة وأربعون مليوناً ومئتان ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	26,150,000 ر.س	ستة وعشرون مليوناً ومائة وخمسون ألفاً ريال سعودي

60.3 القيمة النهائية للعقار

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

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

60.4 استعمالات التقرير

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

60.5 ملاحظات

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

تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم
1210000474

ملاحظات عامة



61.1 حالة الاستشاري / المقيم

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

61.2 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

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

نعم		كلا
التاريخ	العميل	
-----	-----	✓
-----	-----	✓
-----	-----	✓

قد تم تقييم هذا الأصل مسبقاً من قبل المكعبات البيضاء

كانت المكعبات البيضاء مشاركة في عمليات بيع الأصل موضوع التقييم

قدمت المكعبات البيضاء خدمات استشارية سابقاً مرتبطة بالأصل موضوع التقييم

61.3 المسائل البيئية

نحن لسنا على علم بمحتوى أي مراجعة بيئية أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح التربة الذي قد يكون قد تم على الممتلكات والتي قد تسرع الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث. وفي إطار القيام بعملنا، تم الافتراض أنه لم يتم أي استخدام أو تواجد أي ملوثات بيئية أو أي عناصر أخرى من شأنها أن تؤدي نفس الغرض على الممتلكات موضوع هذا التقرير. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدامات السابقة أو الحالية، سواء لنفس الأصل موضوع هذا التقرير أو لأي أصول مجاورة لتحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للأصل موضوع التقييم، وبالتالي نفترض أنه لا يوجد أي من ذلك. ومع ذلك، إذا تقرر بعد ذلك أن التلوث موجود في هذه الأصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فإن هذا قد يقلل من القيمة النهائية الأصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.

61.4 سرية المعلومات

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

