

تقرير تقدير برج الحياة

الواقع بمدينة الرياض - بحي المعاذر

يوليو ٢٠١٧

مقدمة إلى: شركة سدكو كابيتال

نحن لك سند
We support you

(شركة سدكو كابيتال)	الجهة الموجحة لها التقرير (العميل)	بيانات أساسية
تقييم دوري نصف سنوي	الغرض من التقييم	
شركة سدكو كابيتال	الجهات المخول لها استخدام التقييم	
برج الحياة / ٤٩٤.٧٥ / (حي المعاذر+ مدرينة) الرياض)	العقار محل التقييم	
مطلقة	ملكية العقار	
التكلفة، الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	
الإهلاك، رأس ملة الدخل	طريقة / طرق التقييم المتتبعة	
القيمة السوقية	أساس القيمة	
٢٠١٨ / ٠٧ / ٢٣	تاريخ التقييم	
٢٠١٨ / ٠٧ / ٥	تاريخ المعاينة	
م. المهندس الحسامي	المقيم	المقيمين
م. عبدالله باوزير	مساعد المقيم	
م. محمد بابر	مدير التقييم	
تفصيل	نوع التقرير	
٢٠١٨ / ٠٧ / ١٦	تاريخ التقرير	التقرير
شهرين من تاريخ التقرير	صلاحية التقرير	
مسودة ٢	النسخة	

تقرير تقييم (مبني تجاري)
المملوكة باسم: (الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١ / أسلوب السوق
- ٢ / أسلوب التكلفة
- ٣ / أسلوب الدخل

التقييم

٤٣,٧٥,٠٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة سدكو كابيتال ، وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ٢٠١٨/٧/٢٥.

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسashارات والتقييم

م. المهند عبد اللطيف الحسامي

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ٢٤٠٠٢١٢

رقم عضوية المنشأة : ٥٤٠٠٢١٢

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية.
- نبذة عن المنطقة.
- تحديد موقع العقار.
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق.
- صور العقار.
- التقييم النهائي.

معلومات الملكية

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية

١٤٣٦/٢/١٨

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

سدكو كابيتال

اسم العميل

تاريخ الصك

١٤٣٦/٣/٣١

رقم الصك

ملاحظات

٩

رقم القطعة

معلومات العقار

شداد بن اوس

اسم الشارع

الرياض

المدينة

سكنى تجاري

نوع العقار

المعدن

الحي

العقار عبارة عن مبني تجاري بحي المعدن بالقرب من شارع العليا

ملاحظات

٦٣٧

رقم المخطط

٤٦٠٤٢٨.٧٢"

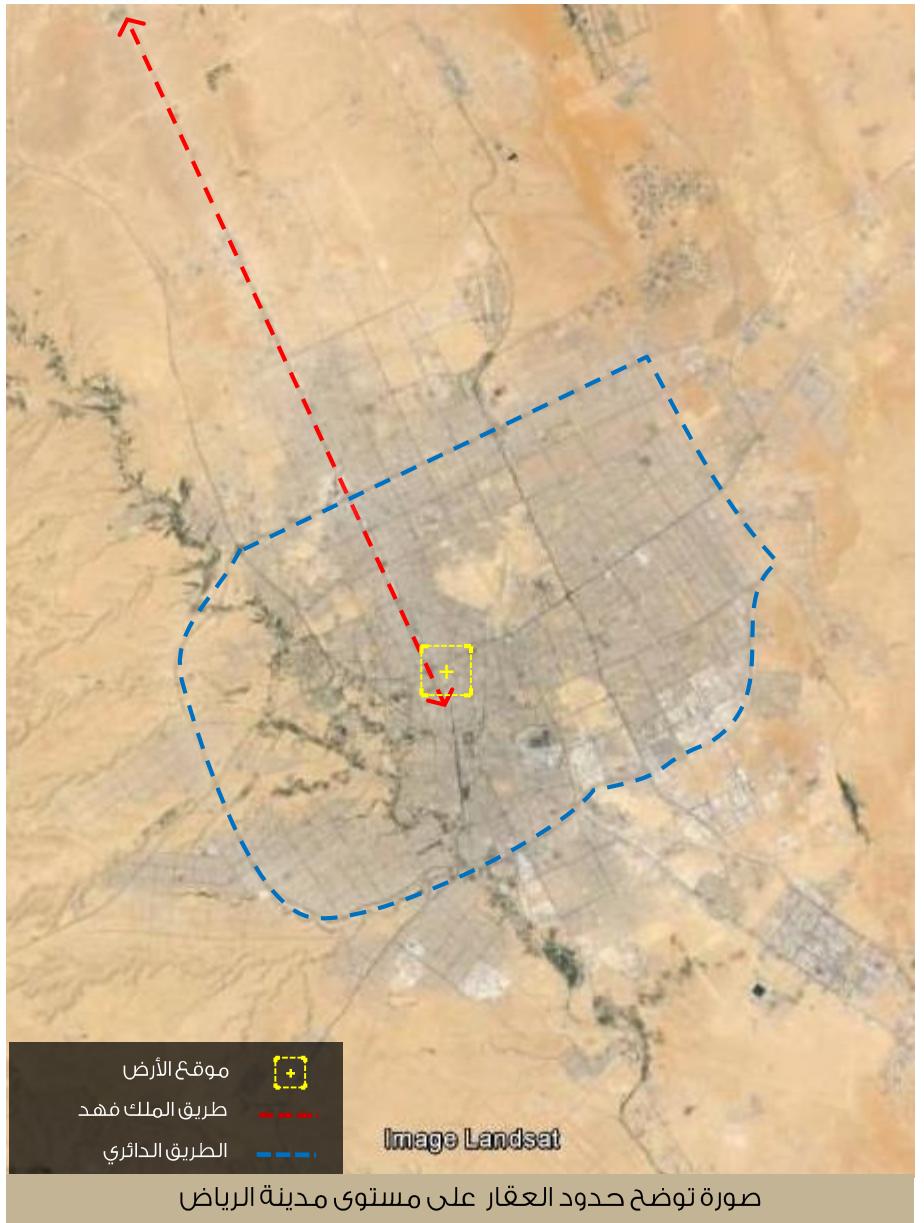
٢٤٠٤٣٧.٥٦"

إحداثيات الموقع

*المصدر: صورة الصك

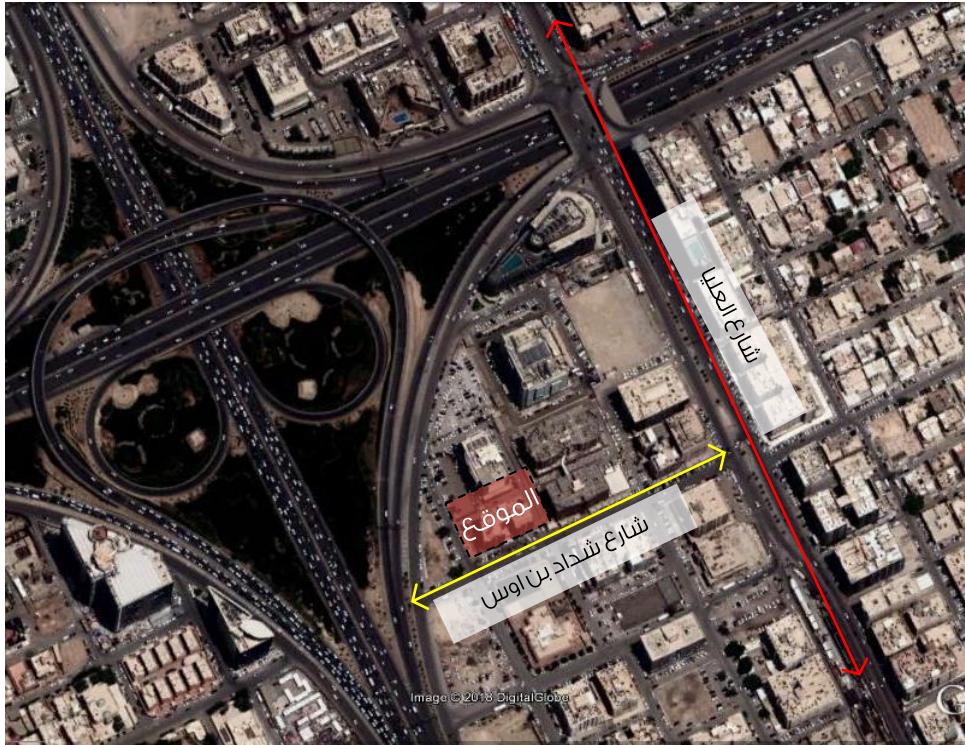
نبذة عن المنطقة :

- تميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الرياض حيث أنها تقع بالقرب من طريق الملك فهد وشارع العليا وطريق مكة المكرمة.
- يغلب على منطقة العقار طابع الاستخدامات التجارية السكنية.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق مكة المكرمة إليه حي العليا ، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك سعورد إليه حي المربع وهي النموذجية، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق العليا إليه حي الوزارات ، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد إليه حي المؤتمرات.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق مكة المكرمة وطريق الملك فهد وشارع العليا التي تقع بالقرب من القuar قيد التقييم.



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي المعاذر بمدينة الرياض، وذلك شرق طريق الملك فهد وجنوب طريق مكة المكرمة



صورة توضح حدود العقار

مواصفات العقار			
الواجهة	حسب الصك (٢٥١,٤٩٤.٧٥)	حسب التنظيم (٢٥٠)	مساحة الأرض (٢٣٠)
الشكل الأرض	طبيعة الأرض	شارع العقار	
جنوبية - شرقية - شمالية - غربية	منتظمة	مستوية	شداد بن اوس + كعب بن مالك + الأحمر
– سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.			ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	الهاتف	المياه	الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	–

• المصدر: حسب الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	١٠	داخلي	غير مسمى	٤٦	شمالي
١	٢٠	تجاري	شداد بن اوس	٥٣.٦٥	جنوبي
٢	١٥	داخلي	كعب بن مالك	٣.	شرقي
٤	–	داخلي	الأحمر	٣.٩٦	غربي

بيانات العقار			
نوع التكييف	التشطيب	الخدمات المتوفرة	مساحة المباني
أسبلت + مركزي	(٢٥٦,٥٨٢)	قبو + دور أرضي + ميزانين + ٥ أدوار متكررة.	عدد الأدوار
جيد جدا	٧ سنة تقريبا		عمر المبني
نظام إطفاء حريق + نظام مراقبة	١		عدد المباني
يوجد		- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء.	ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء	
✓	✓	✓	
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد	
✓	✓	✓	
دفاع مدني	شرطة	مركز صحي	
✓	✓	✓	
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف	
✓	-	✓	
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	
✓	✓	✓	

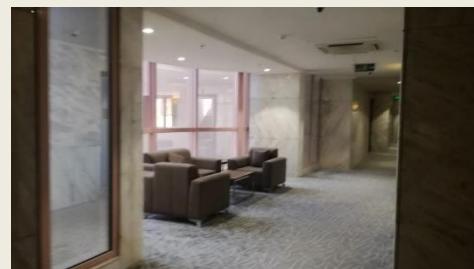
نظام البناء لمنطقة العقار			
الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
سكنى/تجاري / مكتبي	% ٦٠	٣.٢٥	٥ أدوار

المميزات	العيوب :	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> يتميز العقار بقرينه من طريق مكة المكرمة وطريق الملك فهد أحد المحاور الرئيسية الهامة وطريق العليا أحد الشوارع التجارية مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم. وقوع العقار بحي المعذر أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة الرياض. تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها. 		

صور توضح العقار



صور توضح العقار



أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي:

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
العوامل التخطيطية (العمرانية)	سهولة الوصول	✓	يمكن الوصول للعقارات عن طريق الملك فهد الذي يعتبر أحد المحاور الرئيسية على مستوى مدينة الرياض كما يمكن الوصول له عن طريق العليا لقربه من العقار
	واجهات	✓	تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية وينعكس ذلك بشكل إيجابي على قيمة العقار
	الشوارع	✓	تعتبر المنطقة المحيطة بالعقارات مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية
	شكل الأرض	✓	توفر في المنطقة المحيطة بالعقارات جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)
	اللوحات الإرشادية	✓	موضح في ما سبق
	الإنارة و التشيير	✓	
	السفلة والرصف	✓	
	الخدمات الحكومية	✓	
	المراكز التجارية	✓	
	الحدائق والملعب	✓	
أنظمة البناء	المدارس	✓	
	المساجد	✓	
عدد الأدوار	٥ أدوار وملحق	✓	

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي:

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
العوامل الطبيعية (البيئية)	أرض جبلية	–	تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار
	أرض غير مستوية	–	
	أرض منخفضة	–	
	أرض مستوية	✓	
	صناعي	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
	بشري	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة
التلوث	ضوضائي	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة
	بصري	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة
	هوائي	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة
	نفايات	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة
	متوسط	✓	يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة
العوامل الاقتصادية	متوسط	✓	يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متسططة
	أسعار الأراضي		

التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تقييم العقار :

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

١ / حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية :

تعتمد طريقة القيمة السوقية وهي أسلوب السوق على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض.

تحليل أسعار الأرضي :

عند النظر إلى طبيعة أسعار الأرضي وتحديداً بمنطقة العقار يوجد هناك تقارب نسبي بين الأسعار يحكمها في ذلك عدد الواجهات والشوارع المحيطة بها وعرضها ، وتتراوح أسعار عروض البيع الموجودة ما بين ٩,٠٠ ريال/٢٥ - ٣٠,٠٠ ريال/٢٥ وذلك لمساحات أراضي تتراوح من ٢٠٠ - ٢٥٠ م٢ ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع لهذا العقار بـ ٣٠,٠٠ ريال/م٢ بناءً على مساحة العقار وإطلاقه.

وعليه تم تقدير قيمة الأرض من خلال طريقة القيمة السوقية لتصبح القيمة النهائية للأرض كما يلي:

حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية

٤٩٤,٧٥

٩,٠٠

٦,٤٤٢,٢٥

إجمالي مساحة الأرض (٢٥)

قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)

إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

أولاً / التقييم بطريقة تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تكلفة الإهلاك وهي أسلوب التكلفة على احتساب تكلفة بناء المبني كاملاً (بعد خصم الإهلاك وذلك حسب عمر المبني) ، ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض المقام عليها المشروع والذي يمثل إجمالي قيمة العقار المراد تقييمه ، وتعتبر هذه الطريقة من أهم الطرق التقييمية وتسخدم لجميع المباني بجميع استخداماتها .

وعليه يجب أن يتم تحليل لأسعار الأرضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض والمبني .

- وبناءً على ذلك فإن هذه الطريقة تنقسم إلى قسمين :
١. حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية .
 ٢. حساب تكلفة المبني .

ويتم بعد ذلك حساب مجموع قيمة الأرض وقيمة المبني الذي يمثل إجمالي قيمة العقار وبذلك سيتم حساب قيمة الأرض كما يلي :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة:

سعر الأرض:

تم التوصل إلى سعر ٢٠٠ للأرض والمقدار (٢٠٠ ريال/٢٠٠) وذلك من خلال طريقة القيمة السوقية

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمراافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة ٢٠٠ للبدرورم (٢٠٠ ريال/٢٠٠) أما بالنسبة للطوابق المتكررة فإنه تم تقدير قيمة ٢٠٠ (٣٠٠ ريال/٢٠٠)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ١٧ سنة تقريباً، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

٢ / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تدبير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
٤٨٦,٤١	اجمالي مساحة البدرورم (٢٠٠)
٠٠,١٥	سعر المتر المربع للبدرورم (ريال)
٠٠,٢٢٩,٢٢	اجمالي السعر للبدرورم قبل الإهلاك (ريال)
٠٠,٥٩٦	اجمالي مساحة الطوابق المتكررة (٢٠٠)
٠٠,٣	سعر المتر المربع للطوابق المتكررة (ريال)
٠٠,٢٨٨,٥٥	اجمالي السعر للطوابق المتكررة قبل الإهلاك (ريال)
٠٧	عمر المبني (سنة)
٠٠,٤	العمر الافتراضي للمبني
٠٠,٢٠%	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٠٠,٦٣,١٤	اجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
٠٠,٦٣,١٤	تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)
٥٥,٤٦,١٦	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٨٥,٥٤,٣٠	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

دخل العقار بناءً على عقود الإيجار الحالية والتي تم تزويدنا بها من قبل العميل

مدة العقد	قيمة الإيجار للسنة (الأولى والثانية والثالثة) من ٢٠١٤ / ١٢ / ٢٠١٥ م إلى ٢٠١٧ / ١٢ / ٠٩ م (ريال)	قيمة الإيجار للسنة (الرابعة والخامسة والسادسة) من ٢٠١٧ / ١٢ / ٢٠٢٠ م إلى ٢٠٢٣ / ١٢ / ٠٩ م (ريال)	قيمة الإيجار للسنة (الثامنة والتاسعة والعشرة) من ٢٠٢٣ / ١٢ / ٢٠٢٤ م إلى ٢٠٢٦ / ١٢ / ٠٩ م (ريال)
إجمالي دخل العقار لمدة ١٠ سنوات			
متوسط الدخل من السنة الرابعة إلى السنة العاشرة			

حساب رأسملة الدخل

٣,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي الدخل الحالي
-	نسبة الشواغر . %
-	نسبة الصيانة والتشغيل . %
٣,٥٠٠,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
% ٨	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٤٣,٧٥٠,٠٠٠	تقدير قيمة العقار (ريال)
٤٣,٧٥٠,٠٠٠	التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

ثانياً / التقييم بطريقة رأسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسي، وتسخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم للأنواع التالية:
 ✓ الدخل الحالي : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
 ✓ الدخل الفعلي : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار.
 ✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يبلغه في حالة أنه كان خالياً.

وس يتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة ، وذلك وفقاً لما يلي :

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
٤٣,٧٥,... ريال	قيمة الأرض
٤٣,٧٥,... ريال	قيمة المباني
٣٠,٤٥٥,٨٥ ريال	إجمالي تكلفة الإهلاك
٦٠,١٤,٠٣ ريال	إجمالي قيمة رأسملة الدخل
٦٤٤٦,٢٥ ريال	تكلفة الإهلاك
	رأسملة الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً لل التالي:

المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
تكلفة الإهلاك	٣٠,٤٥٥,٨٥ ريال	% .	-
رأسملة الدخل	٤٣,٧٥,... ريال	% ١٠٠	٤٣,٧٥,... ريال
	المجموع		٤٣,٧٥,... ريال

القيمة الإجمالية للعقار

٤٣,٧٥,... ريال

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٤٣,٧٥,... ريال

فقط ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال لا غير

رأي المقيم

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتلطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



ESNAD

Real Estate Valuation

إسناد للتقييم العقاري

شکرا جزیلًا

الرئيس التنفيذي:

٢٠ . محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
٢٢٢ : +٩٦٦ ١٢٢٦٤٣٧٥
هاتف: ٢٢٢ : +٩٦٦ ١٢٢٦٤٣٧٥
فاكس: ٢٢٢ : +٩٦٦ ١٢٢٦٤٣٧٥
الجوال: ٢٢٢ : +٩٦٦ ٥٣٢٣٦٢٥

شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: ٩٦٦٢٢٠٤٤١١
فاكس: ٩٦٦٢٠٣٣٧٦٦٣
صندوق البريد: ٥٧٥١ جدة

تقرير تقدير (مبني هيئة التحقيق والادعاء العام)

الواقعة بمدينة جدة - بحي الريان - طريق الرحمانية

يوليو ٢٠١٧

مقدمة إلى: شركة سدكو كابيتال

نحن لك سند
We support you

(شركة سدكو كابيتال)	الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	بيانات أساسية
تقييم دوري نصف سنوي	الغرض من التقييم	
سدكو كابيتال	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقار
مبني اداري / ٢٥٤,٧٦٧.٢٥ / (حي الريان + مدينة جدة)	العقار محل التقييم	
مطلقة	ملكية العقار	التقييم
التكلفة، الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	
الاهمال، رأسملة الدخل	طريقة / طرق التقييم المتتبعة	المقيمين
القيمة السوقية	أساس القيمة	
٢٥٢٠١٨/٠٧/١٥	تاريخ التقييم	التقرير
٢٥٢٠١٨/٠٧/٥	تاريخ المعاينة	
م. المهندس الحسامي	المقيم	المقيمين
م. عبدالله باوزير	مساعد المقيم	
م. محمد بابر	مدير التقييم	التقرير
تفصيل	نوع التقرير	
٢٥٢٠١٨/٠٧/١٦	تاريخ التقرير	النحو
شهرين من تاريخ التقرير	صلاحية التقرير	
مسودة ٢	النسخة	النحو

تقرير تقييم (مبني اداري)
المملوكة باسم: (الشركة السعودية للاقتصاد و التنمية للصناديق العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

التقييم

٦٤,٦٢٥,... ريال

رأي المقيم

فقط أربعة وستون مليون وستمائة وخمسة وعشرون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة سدكو كابيتال ، وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ٢٠١٨/٧/٢٥.

الرئيس التنفيذي

٥. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسashارات والتقييم

٥. المهند عبد اللطيف الحسامي

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ٢٤٠٠٢١٢

رقم عضوية المنشأة : ٥٤٠٠٢١٢

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية.
- نبذة عن المنطقة.
- تحديد موقع العقار.
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق.
- صور العقار.
- التقييم النهائي.

معلومات الملكية

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية

١٤٣٧/٢/١٤

ملكية العقارات، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

سدكو كابيتال

اسم العميل

تاريخ الصك

٩٦.٢٢٨٠.٢٦

رقم الصك

ملاحظات

٦٢٥-٦٢٤

رقم القطعة

معلومات العقار

طريق الرحمانية

اسم الشارع

جدة

المدينة

برج مكتبي

نوع العقار

الريان

الحي

الموقع عبارة عن أرض تجارية مقام عليها مبني اداري

ملاحظات

٦٤ ج/س

رقم المخطط

٣٩٠٢٧.١٦"

٢١٣٩٥٩.٢٠"

إحداثيات الموقع

* المصدر: صورة الصك

نبذة عن المنطقة :

- يقع العقار بحي الريان بمدينة جدة، على (طريق الرحمانية) ثم طريق الحرمين.
- يغلب على هذه المنطقة طابع الاستخدامات السكنية حيث تنتشر العديد من المباني الصديقة التي تشهد حركة تطوير عالية ويلاحظ ذلك من خلال حجم الطلب المرتفع على المنطقة للوحدات السكنية (شقق تملك).
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية حي الكوثر أما من الجهة الشرقية فيحد العقار منطقة أم حيلين، ومن الجهة الغربية فيحد العقار طريق الحرمين والذي يعبر من المحاور الرئيسية على مستوى مدينة جدة، أما من الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار حي بريمان.
- يسهل الوصول للعقار من خلال طريق الرحمانية الذي يطل عليه العقار مباشرةً والذي يوازي طريق الحرمين.



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي الريان شرق مدينة جدة، ويقع على طريق الرحمنية مباشرةً.

كما يتميز العقار بإطلالته على طريق الحرمين والذي يعتبر من أهم المحاور الرئيسية التي تربط شمال مدينة جدة بجنوبها.



مواصفات العقار

الرحمانية	شارع العقار	حسب الصك (٢٥٤.٧٦٧.٢٥)	مساحة الأرض (٢٣٠)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢٣٠)	
منتظمة	شكل الأرض	غربية - شرقية	واجهة
– سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.			ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	الهاتف	المياه	صرف الصحي	صرف مياه الأمطار
✓	✓	✓	–	–

• المصدر: حسب الطبيعة

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	٢٥٩٥.٤٤	جار	–	–	–
جنوبي	٢٥٩٦.٩٨ (أطوال متكسرة)	جار	–	–	–
شرقي	٢٥٥٠.	عبدالله بن الحارث	محلي	١٦	٢
غربي	٢٥٤٨.٥	الرحمانية	محلي تجاري	٢٥	١

بيانات العقار		مساحة المباني
الخدمات المتوفرة	نوع التكييف	عدد الأدوار
موافق سيارات + شبكة إطفاء حريق	التقطيب	٦ طوابق متكررة
-	مصاعد	٥ سنوات
-		١
- تم إحتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء . - العقار عبارة أرض مقام عليها مبني اداري مكون من بدور٢٠ + طابق أرضي + ٦ طوابق متكررة .		

الخدمات والمراافق المتوفرة بمنطقة العقار		
شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
-	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	-

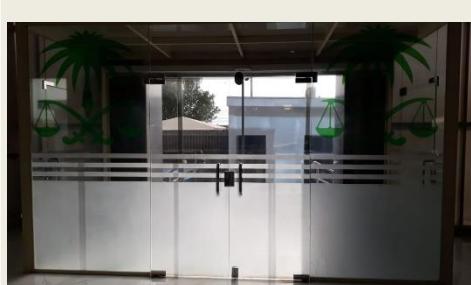
نظام البناء لمنطقة العقار		
الاستخدام	نسبة البناء	عدد الأدوار
سكنى تجاري	%٦٠	٧ أدوار

المميزات	العيوب :	المميزات :
		<ul style="list-style-type: none"> سهولة الوصول من وإلى الموقع قيد التقييم عن طريق الحرمين . يقع العقار على أحد أهم المحاور الرئيسية التي تربط مدينة جدة من الشمال إلى الجنوب .

صور توضح العقار



صور توضح العقار



أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
 بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي:

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
العوامل التخطيطية (العمرانية)	سهولة الوصول	✓	يسهل الوصول للعقار من خلال طريق الرحمة الذي يطل عليه العقار مباشرةً والذي يوازي طريق الحرمين.
	الواجهات	✓	تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية وينعكس ذلك بشكل إيجابي على قيمة العقار
	الشوارع	✓	تعتبر المنطقة المحطة بالعقار مغطاة وبشكل جيد بالسفلته والرصف ماعدا التثمير والإنارة واللوحات الإرشادية
	شكل الأرض	✓	
	اللوحات الإرشادية		
	الإنارة والتثمير		
	السفللة والرصف	✓	
	الخدمات الحكومية	✓	
	المراكز التجارية		
	الحدائق والملاعب		
المرافق العامة	المدارس		توفر في المنطقة المحطة بالعقار الخدمات الحكومية والمساجد وتفتقر للمراكز التجارية والحدائق والملاعب والمدارس وذلك يؤثر بشكل سلبي على قيمة العقار قيد التقييم
	المساجد	✓	
	أدوار	✓	موضح في ما سبق
أنظمة البناء	عدد الأدوار		

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي:

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
تضاريس الأرض	أرض جبلية	–	تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار
	أرض غير مستوية	–	
	أرض منخفضة	–	
	أرض مستوية	✓	
العوامل الطبيعية (البيئية)	صناعي	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
	بشري	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة
	ضوضائي	✓	يلاحظ وجود مصادر للتلوث الضوضائي في المنطقة الإطلالة على طريق الحرمين
	بصري	✓	يلاحظ وجود مصادر للتلو البصري بسبب أعمال إنشاء قطار الحرمين
التلوث	هوائي	✓	يلاحظ وجود مصادر للتلو البصري بسبب أعمال إنشاء قطار الحرمين
	نفايات	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة
العرض والطلب	متوسط	✓	يوجد وفرة في العروض في المنطقة كما أنه يوجد طلب بشكل متوسط إلى منخفض وذلك بسبب وضع السوق العقاري في الوقت الراهن
	متوسط	✓	يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متزايدة نظراً لكثره الإقبال عليها من قبل المستثمرين والمطورين (شقق تملك)
أسعار الأراضي			

التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تقييم العقار :

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

١ / حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية :

تعتمد طريقة القيمة السوقية وهي أسلوب السوق على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض.

تحليل أسعار الأرضي :

عند النظر إلى طبيعة أسعار الأرضي وتحديداً بمنطقة العقار يوجد هناك تقارب نسبي بين الأسعار يحكمها في ذلك عدد الواجهات والشوارع المحيطة بها وعرضها ، وتتراوح أسعار عروض البيع الموجودة على طريق الحرمين ما بين ٤,٥٠ ريال/٢٥٠ - ٢٦٠٠ ريال/٢٥٠ وذلك لمساحات أراضي تتراوح من ٢٥٠ - ٤٠٠ م٢، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع لهذا العقار بـ ٤,٥٠ ريال/٢٥٠ بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

وعليه تم تقدير قيمة الأرض من خلال طريقة القيمة السوقية لتصبح القيمة النهائية للأرض كما يلي :

حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية

٤,٧٦٧.٢٥

إجمالي مساحة الأرض (٢٥٠)

٤,٥٠

قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥٠)

٢١,٤٥٢,٦٢٥

إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

أولاً / التقييم بطريقة تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تكلفة الإهلاك وهي أسلوب التكلفة على احتساب تكلفة بناء المبني كاملاً (بعد خصم الإهلاك وذلك حسب عمر المبني) ، ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض المقام عليها المشروع والذي يمثل إجمالي قيمة العقار المراد تقييمه ، وتعتبر هذه الطريقة من أهم الطرق التقييمية وتسخدم لجميع المباني بجميع استخداماتها .

وعليه يجب أن يتم تحليل لأسعار الأرضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض والمبني .

وبناءً على ذلك فإن هذه الطريقة تنقسم إلى قسمين :

١. حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية .
٢. حساب تكلفة المبني .

ويتم بعد ذلك حساب مجموع قيمة الأرض وقيمة المبني الذي يمثل إجمالي قيمة العقار وبذلك سيتم حساب قيمة الأرض كما يلي :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة:

سعر الأرض:

تم التوصل إلى سعر ٢٠٠٤ ريال/م٢ للأرض والمقدار (٤,٥٠٠) وذلك من خلال طريقة القيمة السوقية

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقييم قيمة ٢٠٠٢ للقبو (٢٠٠,١٠٠ ريال) أما بالنسبة لطابق الأرضي+الطوابق المتكررة فإنه تم تقييم قيمة ٢٠٠٣ (٢٠٠,٢٨٠ ريال/م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية:

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٥ سنوات تقريباً، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

٢ / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
٤,٧٦٧.٢٩	إجمالي مساحة القبو (٢٠)
١,٠٠	سعر المتر المربع للقبو (ريال)
٧,١٥٠,٩٣٥	إجمالي السعر للقبو قبل الإهلاك (ريال)
١٤,٥٧٤.٨١	إجمالي مساحة الطابق الأرضي + الطوابق المتكررة (٢٠)
٢,٨٠	سعر المتر المربع لطابق المواقف + الطوابق المتكررة (ريال)
٤,٨٠٩,٤٦٨	إجمالي السعر لطابق المواقف + الطوابق المتكررة قبل الإهلاك (ريال)
٥	عمر المبني (سنة)
٤	العمر الافتراضي للمبني
%١٢.٥	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٤١,٩٦٥,٣٥٣	إجمالي قيمة المبني والموقع العام بعد خصم الإهلاك (ريال)
٤١,٩٦٥,٣٥٣	تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)
٢١,٤٥٦,٢٢٥	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٦٣,٤١٧,٩٧٨	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

دخل العقار بناءً على عقود الإيجار الحالية والتي تم تزويدنا بها من قبل العميل

ثلاث سنوات ويجدد تلقائياً في حال عدم اعتراض أحد الطرفين

٥,٥٠٠,٠٠٠

المستأجر

المالك

% ٦

٥,١٧٠,٠٠٠

مدة العقد

إجمالي دخل العقار السنوي (ريال)

الصيانة والتشغيل (الوقائية)

الصيانة والتشغيل (العلاجية - التصحيحية والتجديدية)

نسبة الصيانة والتشغيل من الدخل الإجمالي للعقار

صافي دخل العقار السنوي

حساب رأسملة الدخل

٥,٥٠٠,٠٠٠

إجمالي الدخل المتوقع

٣٣,٠٠٠

نسبة الصيانة والتشغيل ٦%

٥,١٧٠,٠٠٠

صافي الدخل للعقار

% ٨

نسبة العائد السنوي على رأس المال

٦٤,٦٢٥,٠٠٠

تقدير قيمة العقار (ريال)

٦٤,٦٢٥,٠٠٠ ريال

التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

ثانياً / التقييم بطريقة رأسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل.
٣. نسبة الشواffer.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية :

- ✓ الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
- ✓ الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقي الذى يستحقه العقار.
- ✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يستغله في حالة أنه كان خالياً.

وس يتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة ، وذلك وفقاً لما يلى :

نتائج التقييم الأولية للعقارات :

نتائج التقييم الأولية	
٦٢٥,٤٥٦,٤١ ريال	قيمة الأرض
٣٥٣,٩٦٥,١٤ ريال	قيمة المباني
٩٧٨,٤٧,٤٣ ريال	إجمالي تكلفة الإهلاك
٦٢٥,٦٤ ريال	إجمالي قيمة رأسملة الدخل
	رأسملة الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقارات من خلال عدة طرق، ول يتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقارات، فسيتم احتساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً لل التالي:

المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
تكلفة الإهلاك	٦٢٥,٤٧,٩٧٨ ريال	% .	-
رأسملة الدخل	٦٤,٦٢٥,٦٤ ريال	% ١٠٠	٦٢٥,٦٤ ريال
المجموع			٦٤,٦٢٥,٦٤ ريال

٦٤,٦٢٥,٦٤ ريال

القيمة الإجمالية للعقارات

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٦٤,٦٢٥,... ريال

رأي المقيم

فقط أربعة وستون مليون وستمائة وخمسة وعشرون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبارت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD

Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكرا جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٠٣٤٣٣٣
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٠٣٤٣٣٣
الجوال: +٩٦٦٥٣٢٣٦٣٥

شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٠٣٤٣٣٣
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٠٣٤٣٣٣
صندوق البريد: ١٥٧٥ جدة: ٢٤٥٤

تقرير تقدير مجمع سكني (مجمع الجزيرة السكنية)

الواقع بمدينة الرياض بحي السليمانية

يوليو ٢٠١٧

مقدمة إلى: شركة سدكو كابيتال

نحن لك سند
We support you

(شركة سدكو كابيتال)	الجهة الموجدة لها التقرير (العميل)	بيانات أساسية
تقييم دوري نصف سنوي	الغرض من التقييم	
شركة سدكو كابيتال	الجهات المخول لها استخدام التقييم	
كمباوند الجزيرة / ٢٥٢,٧٥٨ / (حي السليمانية + مدينة الرياض)	العقار محل التقييم	
مطلقة	ملكية العقار	
التكلفة، الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	
الاهمال، رأسملة الدخل	طريقة / طرق التقييم المتتبعة	
القيمة السوقية	أساس القيمة	
٢٥٢٠١٨/٠٧/١٥	تاريخ التقييم	
٢٥٢٠١٨/٠٧/٥	تاريخ المعاينة	
م. المهندس الحسامي	المقيم	المقيمين
م. عبدالله باوزير	مساعد المقيم	
م. محمد بابر	مدير التقييم	
تفصيل	نوع التقرير	
٢٥٢٠١٨/٠٧/٦	تاريخ التقرير	التقرير
شهرين من تاريخ التقرير	صلاحية التقرير	
مسودة ٢	النسخة	

تقرير تقييم (مجمع سكني)
المملوكة باسم: (الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

التقييم

٦٠,٨٨٢,٠٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط ستون مليون وثمانمائه وإثنان وثمانون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة سدكو كابيتال ، وطبقاً للشروط المقيدة بنتائج التقييم، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٦/٧/٢٠١٨ م.

الرئيس التنفيذي

٥. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسashارات والتقييم

٥. المهند عبد اللطيف الحسامي

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ٢٤٠٠١٢٤

رقم عضوية المنشأة : ٥٤٠٠١٢٤

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية.
- نبذة عن المنطقة.
- تحديد موقع العقار.
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق.
- صور العقار.
- التقييم النهائي.

معلومات الملكية

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية
 ١٤٣٣/٠٦/١٥
 ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالملك

اسم المالك
 تاريخ الصك
 ملاحظات

شركة سدكو كابيتال
 ٣١٠٢٣٤٨٥٤
 ٦٩/٦٨

اسم العميل
 رقم الصك
 رقم القطعة

معلومات العقار

مشاجع بن مسعود
 مجمع سكني
 العقار عبارة عن أرض سكنية مقاوم عليها مجمع فلل سكنية
 ٤٨°٤٠'٢٠" شرق

اسم الشارع
 نوع العقار
 ملاحظات

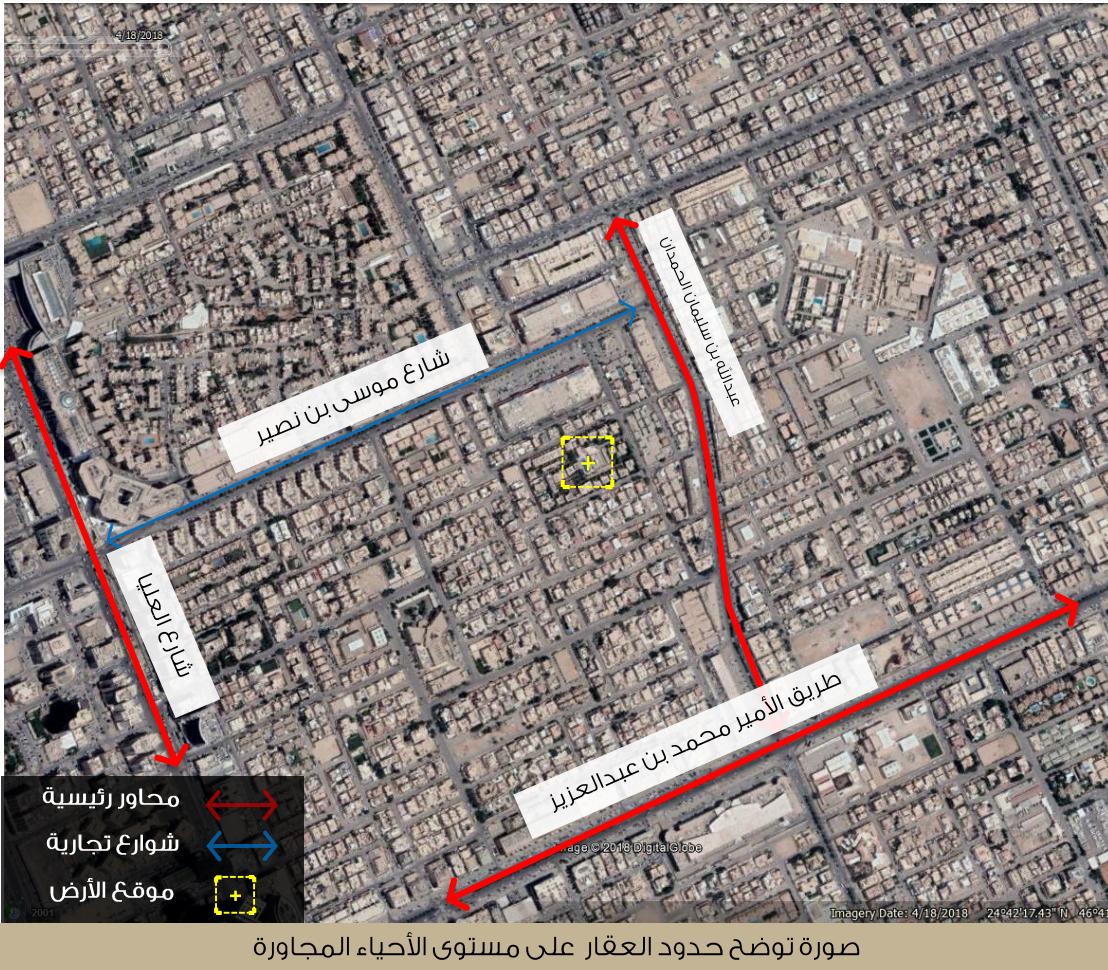
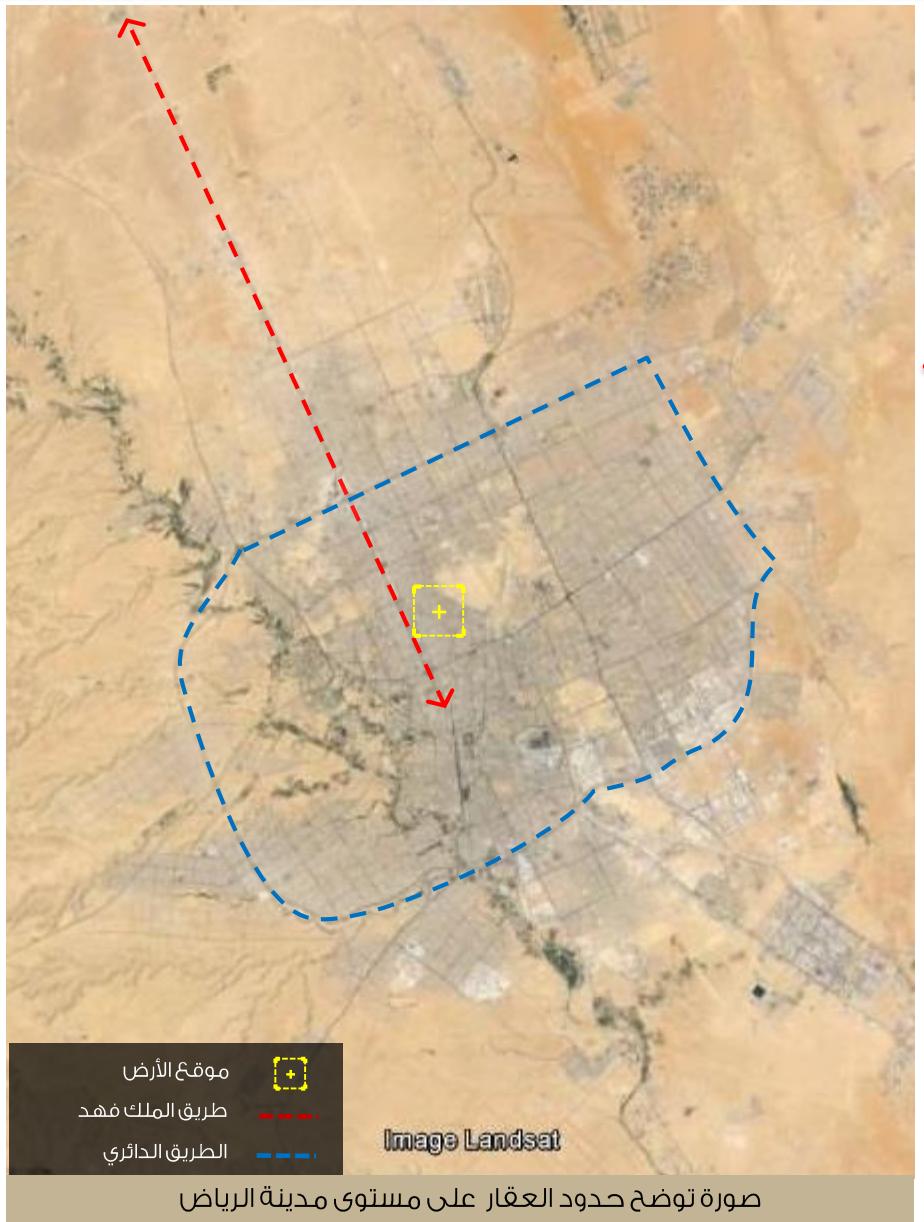
الرياض
 السليمانية
 ٨٩٧

المدينة
 الحي
 رقم المخطط
 إحداثيات الموقع

*المصدر: صورة الصك

نبذة عن المنطقة :

- يقع العقار بحي السليمانية بمدينة الرياض ، وبالقرب من شارع موسى بن نصير النافذ على شارع العليا .
- يغلب على هذه المنطقة طابع الاستخدامات السكنية حيث تنتشر العديد من المباني الحديثة التي تشهد حركة تطوير عالية ويلاحظ ذلك من خلال حجم الطلب المرتفع على المنطقة للوحدات السكنية والمكتبية .
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق العروبة أما من الجهة الشرقية فيحد منطقة العقار طريق صلاح الدين الأيوبي ، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع العليا والذي يعتبر من الشوارع التجارية الرئيسية على مستوى مدينة الرياض أما من الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق مكة المكرمة .
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها شارع موسى بن نصير مروراً بشارع مجاشع بن مسعود .





صورة توضح حدود العقار

مواصفات العقار			
مجالس بن مسعود	شارع العقار	حسب الصك (٢٥٢,٧٥٨)	مساحة الأرض (٢٣)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢٣)	
منتظمة	شكل الأرض	شمالية - جنوبية - شرقية - غربية	الواجهة
-			ملاحظات
-			سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

صرف مياه الأمطار	الصرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
-	✓	✓	✓	✓

• المصدر: حسب المعاينة على الطبيعة

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٣	١٠	محلي	المغيرة بن عباس	١٩٤	شمالي
٢	١٢	محلي	أحمد المواقطي	١٩٤	جنوبي
١	١٥	نافذ	مجاشع بن مسعود	١٧	شرقي
٤	١٢	محلي	غير مسمى	١٧	غربي

بيانات العقار

اسبليت + مركزي	نوع التكييف	(٢٠١٧٣٠) مجموع مساحة المباني	مساحة المباني
جيد	التشطيب	دورين	عدد الأدوار
مواقف سيارات + شبكة إطفاء حريق	الخدمات المتوفرة	١٩ سنة تقريباً	عمر المبني
-	مصاعد	٥٣	عدد المباني
- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء. - العقار عبارة أرض مقام عليها مجمع فلل سكنية ومساحات خضراء مفتوحة			ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدني	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

نظام البناء لمنطقة العقار

الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
سكنى فلل	% ٦٠	١.٢	دورين وملحق

المميزات :	العيوب :	العيوب :
<ul style="list-style-type: none"> سهولة الوصول من وإلى الموقع قيد التقييم عن طريق العليا أو طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز وذلك مروراً بشارع مجاشع بن مسعود. يقع العقار في أحد أرقى أحياء مدينة الرياض وهو حي السليمانية. 		

صور توضح العقار



صور توضح العقار



أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي:

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
العوامل التخطيطية (العمارية)	شارع مجاشع بن مسعود	✓	يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها شارع موسى بن نصير مروراً بشارع مجاشع بن مسعود.
	الواجهات	✓	تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية وينعكس ذلك بشكل إيجابي على قيمة العقار
	الشوارع	✓	تعتبر المنطقة المحاطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية
	شكل الأرض	✓	توفر في المنطقة المحاطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)
	اللوحات الإرشادية	✓	موضح في ما سبق
	الإنارة والتشجير	✓	
	السفلتة والرصف	✓	
	الخدمات الحكومية	✓	
	المراكز التجارية	✓	
	الحدائق والملاعب	✓	
أنظمة البناء	المدارس	✓	
	المساجد	✓	
عدد الأدوار	دورين وملحق	✓	

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي:

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
العوامل الطبيعية (البيئية)	أرض جبلية	–	تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار
	أرض غير مستوية	–	
	أرض منخفضة	–	
	أرض مستوية	✓	
	صناعي	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
	بشري	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة
التلوث	ضوضائي	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة
	بصري	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة
	هوائي	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة
	نفايات	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة
	متوسط	✓	يوجد طلب بشكل متوسط إلى منخفض في المنطقة وذلك بسبب ارتفاع سعر البيع ونظراً لوضع السوق العقاري في الوقت الراهن
	متزايد	✓	يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متزايد نظراً لكثرة الإقبال عليها من قبل المستثمرين وفئة الناس ذات الدخل المتوسط والمرتفع بسبب موقعها المتميز وقربها من المراكز التجارية وتوفّر الخدمات
العرض والطلب			
أسعار الأراضي			

التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تقييم العقار :

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

١ / حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية :

تعتمد طريقة القيمة السوقية وهي أسلوب السوق على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض.

تحليل أسعار الأرضي :

عند النظر إلى طبيعة أسعار الأرضي وتحديداً بمنطقة العقار يوجد هناك تقارب نسبي بين الأسعار يحكمها في ذلك عدد الواجهات والشوارع المحيطة بها وعرضها، كما يحكم السعر القرب من الطرق الرئيسية، وتتراوح أسعار عروض البيع الموجودة بنفس منطقة العقار ما بين ٢٠٠٠٠ ريال/٢٠٠٠ - ٢٠٠٠٠٠ ريال/٢٠٠٠ وذلك لمساحات أراضي تتراوح من ٣٠٠ - ٣٥٠٠ م٢، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع لهذا العقار بـ ٢٥٠٠ ريال/٢٠٠٠ بناءً على مساحة العقار وإطلاقه.

وعليه تم تقدير قيمة الأرض من خلال طريقة القيمة السوقية لتصبح القيمة النهائية للأرض كما يلي:

حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية

٢,٧٥٨

إجمالي مساحة الأرض (٢٠٠)

٢,٢٥٠

قيمة المتر المربع (ريال / ٢٠٠)

٤٦,٧٥٠٠

إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

أولاً / التقييم بطريقة تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تكلفة الإهلاك وهي أسلوب التكلفة على احتساب تكلفة بناء المبني كاملاً (بعد خصم الإهلاك وذلك حسب عمر المبني)، ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض المقام عليها المشروع والذي يمثل إجمالي قيمة العقار المراد تقييمه ، وتعتبر هذه الطريقة من أهم الطرق التقييمية وتسخدم لجميع المباني بجميع استخداماتها .

وعليه يجب أن يتم تحليل لأسعار الأرضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض والمبني .

وبناءً على ذلك فإن هذه الطريقة تنقسم إلى قسمين :

١. حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية .
٢. حساب تكلفة المبني .

ويتم بعد ذلك حساب مجموع قيمة الأرض وقيمة المبني الذي يمثل إجمالي قيمة العقار وبذلك سيتم حساب قيمة الأرض كما يلي :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعره للأرض والمقدار (٢٥٠,٢٥٠ ريال /م٢) وذلك من خلال طريقة القيمة السوقية
مساحة المسطحات المبنية في المشروع :
 تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقييم قيمة المبني بـ (٣٠٠,٢٥٠ ريال /م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ١٩ سنة تقريباً، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

٢ / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة المبني (م٢)	١,٧٣...
سعر المتر المربع (ريال)	٢,٣٠
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	٢٤,٦٧٩...
عمر المبني (سنة) تقريباً	١٩
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	٤٠
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	% ٤٧.٥
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	١٢,٩٥٦,٤٧٥
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	١٢,٩٥٦,٤٧٥
تقدير قيمة الأرض (ريال)	٤٦,٧٥٥,٥٠
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	٥٩,٦٦١,٩٧٥

دخل العقار بناءً على عقود الإيجار الحالية والتي تم تزويدنا بها من قبل العميل

مدة العقد	إجمالي دخل العقار السنوي (ريال)
الصيانة والتشغيل	الصيانة والتشغيل
مدة العقد	نسبة الصيانة والتشغيل من الدخل الإجمالي للعقار
صافي دخل العقار السنوي	صافي دخل العقار السنوي
سنوي	٧,٥٠٠,...
الملك	% ١٦
سنوي	٥,١٧٥,...

حساب رأسملة الدخل

٧,٥٠٠,...	إجمالي الدخل المتوقع
١٢٥,...	نسبة الشواغر % ١٥
١,٢٥,...	نسبة الصيانة والتشغيل % ١٦
٥,١٧٥,...	صافي الدخل للعقار
% ٨.٥	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٦٠,٨٨٢,٣٥٣	تقدير قيمة العقار (ريال)
٦٠,٨٨٢,٣٥٣ ريال	التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

ثانياً / التقييم بطريقة رأسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم للأنواع التالية:
 ✓ الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
 ✓ الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقي الذى يستحقه العقار.
 ✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يستغله في حالة أنه كان خالياً.

وس يتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة ، وذلك وفقاً لما يلى :

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
٤٦,٧٥,٥٠٠	قيمة الأرض
٢٠,٩٥٦,٤٧٥	قيمة المباني
٥٩,٦٦١,٩٧٥	إجمالي تكلفة الإهلاك
٦٠,٨٨٢,٣٥٣	إجمالي قيمة رأسملة الدخل
	رأسملة الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً لل التالي:

المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
تكلفة الإهلاك	٥٩,٦٦١,٩٧٥ ريال	% .	-
رأسملة الدخل	٦٠,٨٨٢,٣٥٣ ريال	% ١٠٠	٦٠,٨٨٢,٣٥٣ ريال
المجموع			

٦٠,٨٨٢,٣٥٣ ريال

القيمة الإجمالية للعقار

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٦٠,٨٨٢,٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط ستون مليون وثمانمائه وإثنان وثمانون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



ESNAD

Real Estate Valuation

إسناد للتقييم العقاري

شکرا جزیلًا

الرئيس التنفيذي:

٢٠ . محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
٢٢٢ : +٩٦٦ ١٢٢٦٤٣٧٥
هاتف: ٢٢٢ : +٩٦٦ ١٢٢٦٤٣٧٥
فاكس: ٢٢٢ : +٩٦٦ ١٢٢٦٤٣٧٥
الجوال: ٢٢٢ : +٩٦٦ ٥٣٢٣٦٢٥

شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: ٩٦٦٢٢٠٤٤١١
فاكس: ٩٦٦٢٢٠٣٣٣٣
صندوق البريد: ٥٧٥١ جدة

تقرير تقدير مركز (هايبرندة التجاري)

الواقعة بمدينة جدة - بحى الحمدانية ٣/ شارع الحمدانية

يوليو ٢٠١٧

مقدمة إلى: شركة سدكو كابيتال

نحن لك سند
We support you

(شركة سدكو كابيتال)	الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	بيانات أساسية
تقييم دوري نصف سنوي	الغرض من التقييم	
شركة سدكو كابيتال	الجهات المخول لها استخدام التقييم	
+ مبني تجاري / ٢٥١٣،٦٨٥.٨٥ / (حي الحمدانية + مدينة جدة)	العقار محل التقييم	
مطلقة	ملكية العقار	
التكلفة، الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	
الاهمالك ، رأسملة الدخل	طريقة / طرق التقييم المتتبعة	
القيمة السوقية	أساس القيمة	
٢٥٢٠١٨/٠٧/١٥	تاريخ التقييم	
٢٥٢٠١٨/٠٧/٥	تاريخ المعاينة	
م. المهندس الحسامي	المقيم	المقيمين
م. عبدالله باوزير	مساعد المقيم	
م. محمد بابر	مدير التقييم	
تفصيل	نوع التقرير	
٢٥٢٠١٨/٠٧/٦	تاريخ التقرير	التقرير
شهرين من تاريخ التقرير	صلاحية التقرير	
مسودة	النسخة	

تقرير تقييم (مركز تجاري)
المملوكة باسم: (الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار:

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

التقييم

٦٧٦,٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط واحد وأربعون مليون وستمائة وواحد وسبعون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة سدكو كابيتال ، وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ٢٠١٨/٧/٢٥.

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسashارات والتقييم

م. المهند عبد اللطيف الحسامي

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية: ٢٤٠٠٢١٢

رقم عضوية المنشأة: ٤٥٥٠٢٢

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية.
- نبذة عن المنطقة.
- تحديد موقع العقار.
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق.
- صور العقار.
- التقييم النهائي.

معلومات الملكية

الشركة السعودية للاقتصاد و التنمية للصناديق العقارية
 ١٤٣٤/٣/١٤
 ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

شركة سدكو كابتيال

اسم العميل
تاريخ الصك

٢٢٢٢٠٦٠٦٣٤٥

رقم الصك
ملاحظات

٢/أ/ب

رقم القطعة
معلومات العقار

الحمدانية
 تجاري
 الموقع عبارة عن أرض تجارية مقامة عليها مركز تجاري
 ٣٩٠١٤٤.٨° شرق

اسم الشارع

جدة

المدينة
نوع العقار

الحمدانية / ٣

الحي
ملاحظات

٣٨٥ ج/س

رقم المخطط

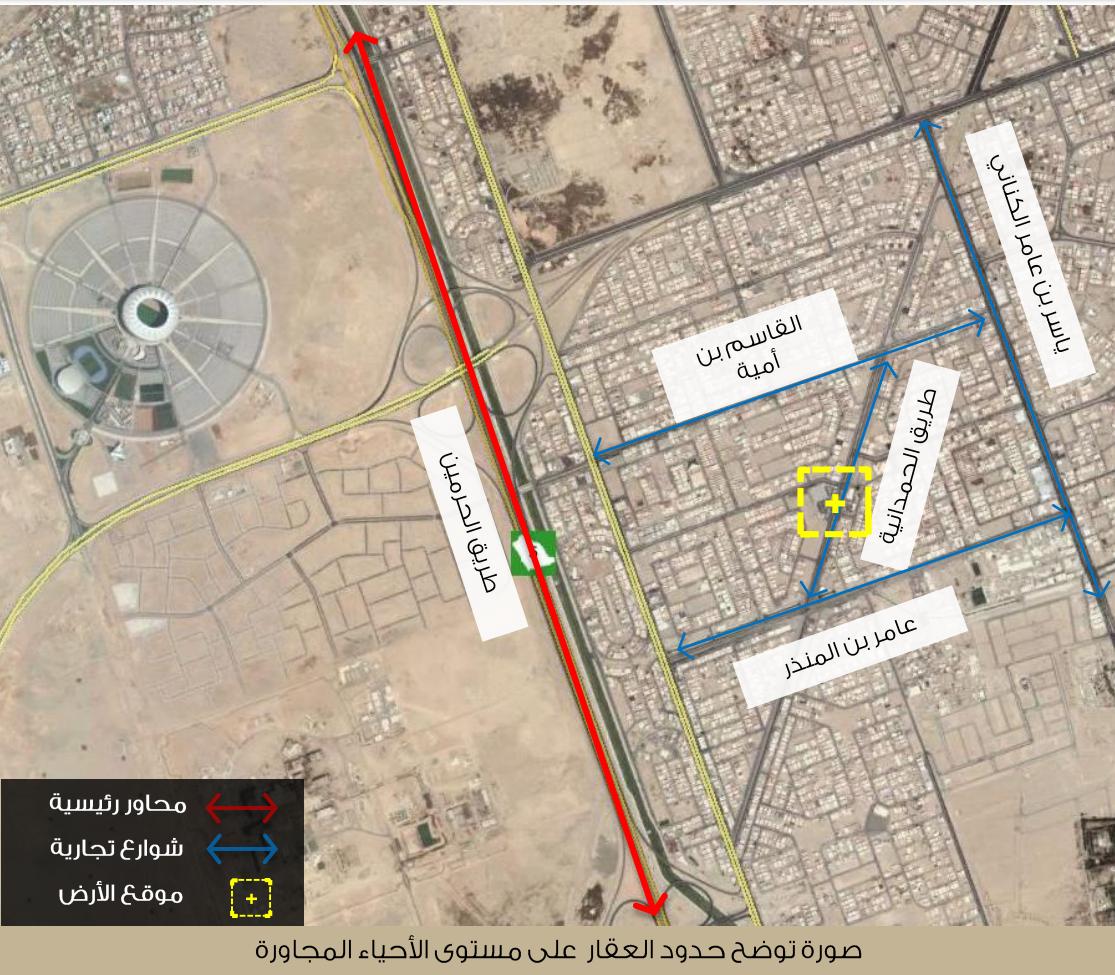
٢١٠٤٥١٩.٧٣° شمال

إحداثيات الموقع

*المصدر: صورة الصك

نبذة عن المنطقة :

- يقع العقار بحي الحمدانية / ٣ بمدينة جدة ، على شارع الحمدانية.
- يغلب على هذه المنطقة طابع الاستخدامات السكنية حيث تنتشر العديد من المباني الحديثة التي تشهد حركة تطوير عالية ويلاحظ ذلك من خلال حجم الطلب المرتفع على المنطقة للوحدات السكنية .
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية بحي الحمدانية / ٢ أما من الجهة الشرقية فيحد العقار بحي الصالحية / ١، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الحرمين والذي يعتبر من المحاور التجارية الرئيسية على مستوى مدينة جدة ، أما من الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار بحي الحمدانية / ٤ .
- يسهل الوصول للعقار من خلال طريق الحرمين مروراً بالشارع التجاري الذي يطل عليه العقار مباشرة .



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي الحمدانية / ٣ شرق مدينة جدة ، ويقع على شارع الحمدانية عرض ٥٥٢ مباشرة.

كما يتميز العقار بقربه من طريق الحرمين والذى يعتبر من أهم المحاور الرئيسية التي تربط شمال مدينة جدة بجنوبها.



مواصفات العقار

الحمدانية	شارع العقار	حسب الصك (٢٥١٣,٦٨٥.٨٥)	مساحة الأرض (٢٠)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢٥١٣,٦٨٥.٨٥)	
شبه منتظم	شكل الأرض	شمالية-جنوبية-شرقية-غربية	
– سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.			ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

صرف مياه الأمطار	صرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
–	–	✓	✓	✓

المصدر: المعاينة على الطبيعة

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٣٠	نافذ	طارق بن المرتفع	١٣٩.٨ (أطوال متكررة)	شمالي
٤	٦	ممر مشاة	–	٣٠.٢٨	جنوبي
١	٦	تجاري فرعى	الحمدانية	٦٥٠.٥٤	شرقي
٣	٦	ممر مشاة	–	١٥٣.٦٥	غربي

بيانات العقار

مركزى	نوع التكييف	(٢٥٥,٨٠٨)	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	طابق أرضي	عدد الأدوار
مواقف سيارات + شبكة إطفاء حريق	الخدمات المتوفرة	٦ سنوات تقريباً	عمر المبنى
	صاعد	١	عدد المباني

- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء.
- العقار عبارة أرض مقام عليها مركز تجاري يتكون من هاير بندو و محلات تجارية.

ملاحظات

عدم توفر

الخدمات

الخدمات

الخدمات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
-	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدنى	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
-	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

نظام البناء بمنطقة العقار

عدد الأدوار	نسبة البناء	الاستخدام
دورين	%٦٠	تجاري

المميزات

المميزات :

- سهولة الوصول من وإلى الموقع قيد التقييم عن طريق الشارع التجاري المطل عليه مباشرة شارع الحمدانية.

- يقع بالقرب من طريق الحرمين الذي يربط شمال مدينة جدة بجنوبها.

صور توضح العقار



صور توضح العقار



أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي:

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
العوامل التخطيطية (العمرانية)	سهولة الوصول	✓	يسهل الوصول للعقارات من خلال طريق الحرمين مروراً بالشارع التجاري الذي يطل عليه العقار مباشرةً.
	الواجهات	✓	تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية ماعدا شكل الأرض الغير منتظم حيث أن له تأثير سلبي على قيمة العقار قيد التقييم
	الشوارع	✓	تعتبر المنطقة المحطة بالعقار مغطاة وبشكل جيد بالسفلته والرصف ماعدا التشيير والإنارة واللوحات الإرشادية
	شكل الأرض	✓	
	اللوحات الإرشادية		
	الإنارة والتثمير	✓	
	السفلته والرصف	✓	
	الخدمات الحكومية	✓	
	المراكز التجارية	✓	
	المرافق العامة		توفر في المنطقة المحطة بالعقار الخدمات الحكومية والمساجد والمراكز التجارية وفتقر للحدائق والملاعب والمدارس وذلك لتأثيره بشكل كبير على قيمة العقار قيد التقييم بسبب أن الاستخدام تجاري
أنظمة البناء	عدد الأدوار	دورين	معامل بناء .٣٦

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي:

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
العوامل الطبيعية (البيئية)	أرض جبلية	–	تعتبر ارض العقار (قيد الدراسة) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار
	أرض غير مستوية	–	
	أرض منخفضة	–	
	أرض مستوية	✓	
	صناعي	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
	بشري	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة
التلوث	ضوضائي	✓	يلاحظ وجود مصادر للتلوث الضوضائي في المنطقة ناتجة من الشارع التجاري المطل عليه العقار قيد التقييم
	بصري	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة
	هوائي	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة
	نفايات	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة
	متوسط	✓	يوجد وفرة في العروض في المنطقة كما أنه يوجد طلب بشكل متوسط إلى منخفض وذلك بسبب وضع السوق العقاري في الوقت الراهن
	متزايد	✓	يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متزايد نظراً لكثره الإقبال عليها من قبل المستثمرين والمطورين (فلل تملك)
العوامل الاقتصادية	أسعار الأراضي		

التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تقييم العقار :

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

١ / حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية :

تعتمد طريقة القيمة السوقية وهي أسلوب السوق على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض.

تحليل أسعار الأرضي :

عند النظر إلى طبيعة أسعار الأرضي وتحديداً بمنطقة العقار يوجد هناك تقارب نسبي بين الأسعار يحكمها في ذلك عدد الواجهات والشوارع المحيطة بها وعرضها ، كما يتحكم السعر طول الواجهة على شارع عرض ٥٥٢ و الواقع عليه العقار قيد التقييم ، وتراوح أسعار عروض البيع الموجودة على شارع عرض ٥٥٢ ما بين ٢٠٠,٢٠٠ ريال/٢٠٢ - ... ,٣٠٠ ريال/٢٠٢ وذلك لمساحات أراضي تتراوح من ٢٠٠,٢٠٠ م٢ ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام لمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع لهذا العقار بـ ٢,٥٠٠ ريال/٢٠٢ بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

وعليه تم تقدير قيمة الأرض من خلال طريقة القيمة السوقية لتصبح القيمة النهائية للأرض كما يلي :

حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية

١٣,٦٨٥.٨٥

٢,٥٠

٣٤,٢١٤,٦٢٥

إجمالي مساحة الأرض (٢٠٢)

قيمة المتر المربع (ريال / ٢٠٢)

إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

أولاً / التقييم بطريقة تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تكلفة الإهلاك وهي أسلوب التكلفة على احتساب تكلفة بناء المبني كاملاً (بعد خصم الإهلاك وذلك حسب عمر المبني) ، ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض المقام عليها المشروع والذي يمثل إجمالي قيمة العقار المراد تقييمه ، وتعتبر هذه الطريقة من أهم الطرق التقييمية وتسخدم لجميع المباني بجميع استخداماتها .

وعليه يجب أن يتم تحليل لأسعار الأرضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض والمبني .

وبناءً على ذلك فإن هذه الطريقة تنقسم إلى قسمين :

١. حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية .
٢. حساب تكلفة المبني .

ويتم بعد ذلك حساب مجموع قيمة الأرض وقيمة المبني الذي يمثل إجمالي قيمة العقار وبذلك سيتم حساب قيمة الأرض كما يلي :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر ٢٠٠ لـلأرض والمقدر بـ(٢,٥٠٠ ريال/م٢) وذلك من خلال طريقة القيمة السوقية

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة ٢٠٠ لـلمبني بـ(٣,٣٠٠ ريال /م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٦ سنوات تقريباً، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

٢ / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تدبير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة المبني (م٢)	٥,٨٥٨...
سعر المتر المربع (ريال)	٢,٠...
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	١١,٧٦٦...
عمر المبني (سنة) تقريباً	٦
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	٤
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	%١٥..
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	٩,٩٥٨,٦٠
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	٩,٩٥٨,٦٠
تقدير قيمة الأرض (ريال)	٣٤,٢١٤,٦٢٥
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	٤٤,١٧٣,٢٢٥

دخل العقار بناءً على عقود الإيجار الحالية والتي تم تزويدنا بها من قبل العميل

مدة العقد	قيمة الإيجار للسنة (الأولى والثانية والثالثة والرابعة والخامسة) من ٢٠١٣ / ١٠ / ٨ م إلى ٢٠٢٨ / ١٠ / ٩ م	قيمة الإيجار للسنة (السادسة والتاسعة والعاشرة والتاسعة والعشرة) من ٢٠١٣ / ١٠ / ٨ م إلى ٢٠٢٣ / ١٠ / ٩ م (ريال)	قيمة الإيجار للسنة (الحادية عشر والثانية عشر والرابعة عشر والخامسة عشر) من ٢٠٢٣ / ١٠ / ٩ م إلى ٢٠٢٨ / ١٠ / ٨ م (ريال)	اجمالي دخل العقار لمدة ١٥ سنة (حسب العقد)	متوسط الدخل من السادسة الى السنة الخامسة عشر
٢,٧٠٩,٦٦٨	٢,٨٤٥,١٥١	٢,٩٨٨,٨٤٥	٤٤,٤٩٢,٥١٤	٤٦,٩١٦,٩٩٨	٤٦,٩١٦,٩٩٨

حساب رأسملة الدخل

٢,٩١٦,٩٩٨	إجمالي الدخل المتوقع
.	نسبة الشواغر . %
.	نسبة الصيانة والتشغيل . %
٢,٩١٦,٩٩٨	صافي الدخل للعقار
%٧	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٤٠,٦٧٦,٤٠٠	تقدير قيمة العقار (ريال)
٤٠,٦٧٦,٤٠٠	التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

ثانياً / التقييم بطريقة رأسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم لأنواع التالية :

- ✓ الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
- ✓ الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقي الذى يستحقه العقار.
- ✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يستغله في حالة أنه كان خالياً.

وس يتم التقييم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة ، وذلك وفقاً لما يلى :

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
٦٢٥	قيمة الأرض
٦٠٠	قيمة المباني
٤٤,٧٣,٢٢٥	إجمالي تكلفة الإهلاك
٤٠٠	إجمالي قيمة رأسملة الدخل
٤٤,٦٧١,٤٠٠	رأسملة الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً لل التالي:

المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
تكلفة الإهلاك	٤٤,٧٣,٢٢٥	% .	-
رأسملة الدخل	٤٠٠	% ١٠٠	٤٤,٦٧١,٤٠٠
المجموع			٤٤,٦٧١,٤٠٠

٤٤,٦٧١,٤٠٠

القيمة الإجمالية للعقار

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٦٧١,٦٤ ريال

رأي المقيم

فقط واحد وأربعون مليون وستمائة وواحد وسبعون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتاح من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.



ESNAD

Real Estate Valuation

إسناد للتقييم العقاري

شکرا جزیلأ

الرئيس التنفيذي:

٢٠ . محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
٢٢٢ : +٩٦٦ ١٢٢٦٤٣٧٥
هاتف: ٢٢٢ : +٩٦٦ ١٢٢٦٤٣٧٥
فاكس: ٢٢٢ : +٩٦٦ ١٢٢٦٤٣٧٥
الجوال: ٢٢٢ : +٩٦٦ ٥٣٢٣٦٢٥

شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: ٩٦٦٢٢٠٤٤١١
فاكس: ٩٦٦٢٠٣٣٧٦٦٣
صندوق البريد: ٥٧٥١ جدة

تقرير تقدير مركز (هايبر بندو التجاري)

الواقعة بمدينة الرياض - بحي اشبيلية - شارع الشيخ جابر الأحمد الصباح

يوليو ٢٠١٧

مقدمة إلى: شركة سدكو كابيتال

نحن لك سند
We support you

(شركة سدكو كابيتال)	الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	
تقييم دوري نصف سنوي	الغرض من التقييم	بيانات أساسية
شركة سدكو كابيتال	الجهات المخول لها استخدام التقييم	
مبني تجاري / ٢٥٢٣,٦٤ / (حي اشبيلية + مدينة الرياض)	العقار محل التقييم	العقار
مطلقة	ملكية العقار	
التكلفة، الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	
الاهمالك، رأس ماله الدخل	طريقة / طرق التقييم المتتبعة	
القيمة السوقية	أساس القيمة	التقييم
٢٥٢٠١٨/٠٧/١٥	تاريخ التقييم	
٢٥٢٠١٨/٠٧/٥	تاريخ المعاينة	
د. المهندس الحسامي	المقيم	
د. عبدالله باوزير	مساعد المقيم	المقيمين
د. محمد بابحر	مدير التقييم	
تفصيل	نوع التقرير	
٢٥٢٠١٨/٠٧/٦	تاريخ التقرير	التقرير
شهرين من تاريخ التقرير	صلاحية التقرير	
مسودة	النسخة	

تقرير تقييم (مركز تجاري)
المملوكة باسم: (الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار:

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

التقييم

٨٥,٢٧٨,... ريال

رأي المقيم

فقط خمسة وثمانون مليون ومائتان وثمانية وسبعون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة سدكو كابيتال ، وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ٢٠١٨/٧/٢٥.

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسashارات والتقييم

م. المهند عبد اللطيف الحسامي

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية: ٢٤٠٠٢١٢٤

رقم عضوية المنشأة: ٤٥٠٠٢١٢

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية.
- نبذة عن المنطقة.
- تحديد موقع العقار.
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق.
- صور العقار.
- التقييم النهائي.

معلومات الملكية

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية

١٤٣٤/١١/٢٠٢٣

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

سدكو كابيتال

اسم العميل

تاريخ الصك

٢٠٢٣/٧/٢٩

رقم الصك

ملاحظات

٤/ج/١/٣ من اصل القطعة رقم ٤/ج/١/١

رقم القطعة

معلومات العقار

الشيخ جابر الأحمد الصباح

مركز تجاري

العقار عبارة عن أرض تجارية مقاوم عليها مركز تجاري بحي اشبيلية
تطل مباشرة على شارع الشيخ جابر الأحمد الصباح

٤٦٠٤٨'٥٢.٥٦"

اسم الشارع

الرياض

المدينة

نوع العقار

اشبيلية

الحي

ملاحظات

بدون

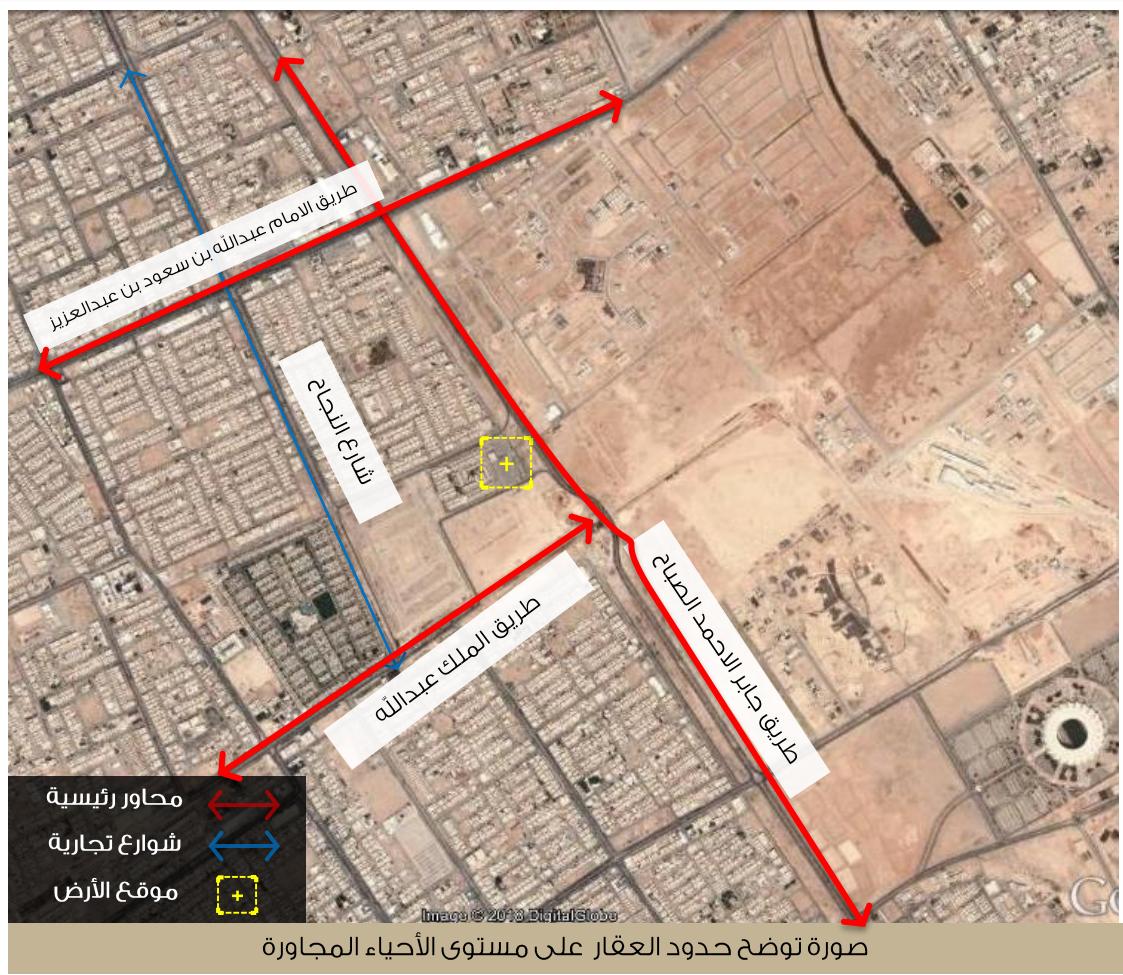
٢٤٠٤٧'٥٦.٧"

إحداثيات الموقع

*المصدر: صورة الصك

نبذة عن المنطقة :

- يقع العقار بحي اشبيلية بمدينة الرياض ، على شارع الشيخ جابر الأحمد الصباح .
- يغلب على هذه المنطقة طابع الاستخدامات السكنية حيث تنتشر العديد من المباني الحديثة التي تشهد حركة تطوير عالية ويلاحظ ذلك من خلال حجم الطلب المرتفع على المنطقة للوحدات السكنية (فلل تملك).
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع القسطاطيله اجزاء من حي اشبيلية ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالله يليه حي الخليج، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق جابر الأحمد الصباح يليه حي المعزيزة، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع بحر العرب يليه أجزاء من حي اشبيلية.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق جابر الأحمد الصباح الذي يطل عليه العقار مباشرة .
- يسهل الوصول للعقار من خلال شارع الشيخ جابر الأحمد الصباح الذي يطل عليه العقار مباشرة .



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي اشبيلية بمدينة الرياض، ويقع على شارع الشيخ جابر الأحمد الصباح مباشرة.
- كما يتميز العقار بقرينه من طريق الإمام عبدالله والذي يعتبر من المحاور الرئيسية الهامة على مستوى مدينة الرياض.



مواصفات العقار						
الشارع	حسب الصك (٢٥٢٣,٦٤)	مساحة الأرض (٢٠)	الواجهة	الخدمات والمراافق المتوفرة بالعقار		
طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢٥ -)		ملاحظات			
شكل الأرض	شماليه-جنوبيه-شرقيه-غربيه					
مستوية	منتظمة		سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.			
الواجهة	الواجهات					
الخدمات والمراافق المتوفرة بالعقار						
صرف مياه الأمطار	ـ	✓	✓	✓	✓	✓
الصرف الصحي		✓	✓	✓	✓	✓
المياه		✓	✓	✓	✓	✓
الهاتف		✓	✓	✓	✓	✓
الكهرباء		✓	✓	✓	✓	✓

المصدر: حسب الصك

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٣٦	نافذ	قلعة القسطاط	٩٢.٤	شمالي
٣	٢٠	نافذ	غير مسمى	١٢٥.٦٤	جنوبي
٤	٣٠	تجاري	الشيخ جابر الاحمد الصباح	٢١٩.٤٣	شرقي
٥	١٥	محلي	غير مسمى	٢١٦.٩	غربي

بيانات العقار

مركزى	نوع التكييف	(٢٥١,٦٠.٩)	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	طابق واحد	عدد الأدوار
مواقف سيارات + شبكة إطفاء حريق	الخدمات المتوفرة	٥ سنوات	عمر المبني
-	صاعد	١	عدد المباني
<ul style="list-style-type: none"> - تم إحتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء. - العقار عبارة أرض مقام عليها مركز تجاري يتكون من هاير بندو و محلات تجارية . 			
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدنى	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
-	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

نظام البناء لمنطقة العقار

الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
تجاري سكني	%٦٠	١.٢	دورين وملحق

المميزات	العيوب :	العيوب	العيوب
<ul style="list-style-type: none"> سهولة الوصول من وإلى الموقع قيد التقييم عن طريق الشيخ جابر الأحمد الصباح المطل عليه مباشرةً. يقع بالقرب من طريق الملك عبدالله الذي يعتبر من المحاور الرئيسية الهامة ، 			

صور توضح العقار



صور توضح العقار



أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
 بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي:

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
العوامل التخطيطية (العمرانية)	سهولة الوصول	✓	يسهل الوصول للعقار من خلال شارع الشيخ جابر الأحمد الصباح الذي يطل عليه العقار مباشرة
	الواجهات	✓	تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية وينعكس ذلك بشكل إيجابي على قيمة العقار
	الشوارع	✓	تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل جيد بالخدمات البلدية
	شكل الأرض	✓	توفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار
	اللوحات الإرشادية	✓	موضحة في ما سبق
	الإنارة والتشجير	✓	
	السفلتة والرصف	✓	
	الخدمات الحكومية	✓	
	المراكز التجارية	✓	
	الحدائق والملاعب	✓	
أنظمة البناء	المدارس	✓	
	المساجد	✓	
	دورين وملحق	✓	
	عدد الأدوار		

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي:

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
العوامل الطبيعية (البيئية)	أرض جبلية	-	تعتبر ارض العقار مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار
	أرض غير مستوية	-	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
	أرض منخفضة	-	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة
	أرض مستوية	✓	يلاحظ وجود مصادر للتلوث الضوضائي في المنطقة بسبب الإطالة على شارع الشيخ جابر الأحمد الصباح
	صناعي	-	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة
	بشري	-	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة
	ضوضائي	✓	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة
	بصري	-	يوجد طلب بشكل متوسط إلى منخفض في المنطقة وذلك بسبب ارتفاع سعر البيع بها ونظراً لوضع السوق العقاري في الوضع الراهن
العوامل الاقتصادية	متوسط	✓	يلاحظ أن أسعار الأرضي في المنطقة متزايد بشكل بسيط نظراً لكثرة ذلك لقربها مناطق جذب كثيرة على مستوى المدينة
	متزايد	✓	عرض والطلب
أسعار الأرضي			

التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تقييم العقار :

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

١ / حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية :

تعتمد طريقة القيمة السوقية وهي أسلوب السوق على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض.

تحليل أسعار الأرضي :

عند النظر إلى طبيعة أسعار الأرضي وتحديداً بمنطقة العقار يوجد هناك تقارب نسبي بين الأسعار يحكمها في ذلك عدد الواجهات والشوارع المحيطة بها وعرضها ، وتتراوح أسعار عروض البيع الموجودة على شارع الشيخ جابر الأحمد الصباح ما بين ٢٠٠٠٠ ريال/م٢ - ٢٦٠٠٠ ريال/م٢ وذلك لمساحات أراضي تتراوح من ٢٥٠٠ - ٤٠٠٠ م٢ ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع لهذا العقار بـ ٢٠٠٠ ريال/م٢ بناء على مساحة العقار وإطلاقه.

وعليه تم تقدير قيمة الأرض من خلال طريقة القيمة السوقية لتصبح القيمة النهائية للأرض كما يلي :

حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية

٢٣,٦٠٤

إجمالي مساحة الأرض (٢٥٠)

٢,٠٠

قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)

٤٩,٥٦٨,٤٠

إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

أولاً / التقييم بطريقة تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تكلفة الإهلاك وهي أسلوب التكلفة على احتساب تكلفة بناء المبني كاملاً (بعد خصم الإهلاك وذلك حسب عمر المبني)، ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض المقام عليها المشروع والذي يمثل إجمالي قيمة العقار المراد تقييمه ، وتعتبر هذه الطريقة من أهم الطرق التقييمية وتسخدم لجميع المباني بجميع استخداماتها .

وعليه يجب أن يتم تحليل لأسعار الأرضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض والمبني .

وبناءً على ذلك فإن هذه الطريقة تنقسم إلى قسمين :

١. حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية .
٢. حساب تكلفة المباني .

ويتم بعد ذلك حساب مجموع قيمة الأرض وقيمة المبني الذي يمثل إجمالي قيمة العقار وبذلك سيتم حساب قيمة الأرض كما يلي :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر ٢٠٠ للأرض والمقدار (٢٠٠,٢٠٠ ريال/م٢) وذلك من خلال طريقة القيمة السوقية

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :

تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة ٢٠٠ للمبني (٢٠٠,٢٠٠ ريال /م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٥ سنوات تقريباً، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

٢ / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤٠ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
إجمالي مساحة المبني (م٢)	١,٦٩٠٠
سعر المتر المربع (ريال)	٢,٠٠
إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)	٣,٣٨٠٠
عمر المبني (سنة) تقريباً	٥
العمر الافتراضي للمبني (سنة)	٤٠
نسبة الإهلاك الفعلية للمبني	%٢٥.
إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)	١٨,٥٦٥,٧٥٠
تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)	١٨,٥٦٥,٧٥٠
تقدير قيمة الأرض (ريال)	٤٩,٥٦٨,٤٠
القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)	٦٨,١٣٤,١٥٠

دخل العقار بناءً على عقود الإيجار الحالية والتي تم تزويدنا بها من قبل العميل

مدة العقد	قيمة الإيجار للسنة (الأولى والثانية والثالثة والرابعة والخامسة) من ٢٥/٠٥/٢٤ إلى ٢٥/٠٥/٢٣ (ريال)	٢٥/٠٥/٢٤ إلى ٢٥/٠٥/٢٣ من سنة من ١٥
٥,٥٤٥,٤٠	٥,٨٢٢,٦٧٠	٦,١٦٦,٣٥٠
٨٦,٩٥٩,٤٨٣	٨٦,٩٥٩,٤٨٣	٨٦,٩٥٩,٤٨٣
٥,٩٦٩,٤٦٠	٥,٩٦٩,٤٦٠	٥,٩٦٩,٤٦٠
١٥	١٥	١٥

حساب رأسملة الدخل

٥,٩٦٩,٤٦٠	اجمالي الدخل المتوقع
٨٥,٥٧٨,٠٠٠	نسبة الشواغر . %
٨٥,٥٧٨,٠٠٠	نسبة الصيانة والتشغيل . %
٥,٩٦٩,٤٦٠	صافي الدخل للعقارات
٨٥,٥٧٨,٠٠٠	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٨٥,٥٧٨,٠٠٠	تقدير قيمة العقار (ريال)
	التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

ثانياً / التقييم بطريقة رأسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسي، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والممتلكات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي:

- ١. الدخل.
 - ٢. مصاريف الصيانة والتشغيل.
 - ٣. نسبة الشواغر.
 - ٤. نسبة العائد من الأسس المالي.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم لأنواع التالية:

✓ **الدخل الحالي** : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.

✓ **الدخل الفعلي** : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه الـ

✓**الدخل المتوقع**: هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يستغله في حالة أنه كان خالياً.

وسيتم التقديم بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة ، وذلك وفقاً لما يلي :

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
٤٩,٥٦٨,٤٠ ريال	قيمة الأرض
٨٠,٥٦٥,٧٥٠ ريال	قيمة المباني
١٣٤,١٥٠ ريال	إجمالي تكلفة الإهلاك
٨٥,٢٧٨,٠٠ ريال	إجمالي قيمة رأسملة الدخل
	رأسملة الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً لل التالي:

المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
تكلفة الإهلاك	٦٨,١٣٤,١٥٠ ريال	% .	-
رأسملة الدخل	٨٥,٢٧٨,٠٠ ريال	% ١٠٠	٨٥,٢٧٨,٠٠ ريال
المجموع			٨٥,٢٧٨,٠٠ ريال

القيمة الإجمالية للعقار

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

٨٥,٢٧٨,... ريال

رأي المقيم

فقط خمسة وثمانون مليون ومائتان وثمانية وسبعون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتاح من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD

Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكرا جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٠٣٤٣٣٣
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٠٣٤٣٣٣٣
الجوال: +٩٦٦٥٣٣٣٦٣٥

شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٠٣٤٣٣٣٣
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٠٣٤٣٣٣٣٣
صندوق البريد: ١٥٧٥ جدة: ٢٤٥٤

تقرير تقدير مبني تجاري مكتبي (مركز الروضة للأعمال)

الواقعة بمدينة جدة بحي الروضة

يوليو ٢٠١٧

مقدمة إلى: شركة سدكو كابيتال

نحن لك سند
We support you

(شركة سدكو كابيتال)	الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	بيانات أساسية
تقييم دوري نصف سنوي	الغرض من التقييم	
شركة سدكو كابيتال	الجهات المخول لها استخدام التقييم	
+ مبني تجاري مكتبي / ٤٦٢.٥ / ٢٥ (حي الروضة + مدينة جدة)	العقار محل التقييم	
مطلقة	ملكية العقار	
التكلفة، الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	
القيمة المتبقية، رأس ملة الدخل	طريقة / طرق التقييم المتتبعة	
القيمة السوقية	أساس القيمة	
٢٥/٠٧/٢٠١٨	تاريخ التقييم	
٢٥/٠٧/٢٠١٨	تاريخ المعاينة	
م. المهندس الحسامي	المقيم	المقيمين
م. عبدالله باوزير	مساعد المقيم	
م. محمد بابر	مدير التقييم	
تفصيل	نوع التقرير	
٢٥/٠٧/٢٠١٨	تاريخ التقرير	التقرير
شهرين من تاريخ التقرير	صلاحية التقرير	
مسودة ٢	النسخة	

تقرير تقييم (مبني تجاري مكتبي)
المملوكة باسم : (الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

التقييم

١٢١,٢٠٩,٠٠ ريال

رأي المقيم

فقط مئة وواحد وعشرون مليوناً وثمانون وتسعة آلاف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة سدكو كابيتال ، وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٦/٧/٢٠٢٤.

الرئيس التنفيذي

٥. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسashارات والتقييم

٥. المهند عبد اللطيف الحسامي

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ١٤٠٠١٢٤

رقم عضوية المنشأة : ٥٤٠٠١٢٤

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية.
- نبذة عن المنطقة.
- تحديد موقع العقار.
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق.
- صور العقار.
- التقييم النهائي.

معلومات الملكية

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية

٢٧ / ٤ / ١٤٣٥ هـ

ملكية العقار، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

سدكو كابيتال

اسم العميل
تاريخ الصك

٣٢٠٢٢٣٠١٦٧٢

رقم الصك
ملاحظات

٤

رقم القطعة
معلومات العقار

الروضة
 مبني تجاري مكتبي
 العقار عبارة عن مبني تجاري مكتبي بحي الروضة تطل مباشرة على
 الروضة
 ٣٩٠ ٩٥١.٢٦° شرق

اسم الشارع

جدة

المدينة
نوع العقار

الروضة

الحي
ملاحظات

٩٦ / ب

رقم المخطط

٦٣٤٦.٥٦° شمال

إحداثيات الموقع

*المصدر: صورة الصك

نبذة عن المنطقة :

- يقع العقار بحي الروضة بمدينة جدة، على شارع الروضة مباشرة والذي يطل عليه من الجهة الجنوبية، كما يطل من الجهة الغربية على شارع أحمد جمجوم.
- يغلب على هذه المنطقة طابع الاستخدامات التجارية حيث تنتشر العديد من المباني الحديثة التي تشهد حركة تطوير عالية ويلاحظ ذلك من خلال حجم الطلب المرتفع على المنطقة سواء من ناحية البيع والشراء أو إنشاء المباني المكتبية والتجارية.
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع الشيخ الكبار ومن الجهة الجنوبية يحد منطقة العقار شارع الروضة والذي يعتبر من أهم الشوارع التجارية الذي يمتد من الشرق إلى الغرب، أما من الجهة الشرقية فيحد منطقة العقار شارع الشيخ حمد بن الحقيل ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار شارع عبد الملك بن مروان الذي يربط شارع الروضة بشارع الكبار.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها شارع الروضة الذي يطل عليه العقار مباشرة.



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التأمين بحي الروضة غرب مدينة جدة ، ويطل مباشرة على شارع الروضة وشارع أحمد جمجمو .
- كما يتميز العقار بوقوعه بالقرب من طريق المدينة المنورة الذي يعتبر من أهم المحاور الرئيسية التي تربط شمال مدينة جدة بجنوبها .



صورة توضح حدود العقار

مواصفات العقار

الروضة	شارع العقار	حسب الصك (٢٥٢,٤٦٢.٥)	مساحة الأرض (٢٣٠)
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢٥٢٤٦٢.٥)	
منتظمة	شكل الأرض	جنوبية - غربية	
			الواجهة
		- سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات	ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	المياه	الهاتف	الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	-

• المصدر: حسب *****

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٤٩.٢٥	شمالي
	٣٢	تجاري	الروضة	٤٩.٢٥	جنوبي
-	-	-	جار	٥٠	شرقي
	١٥	محلي	أحمد جمجوم	٥٠	غربي

بيانات العقار

مركزى	نوع التكييف	(٢٥١٧,٣٩٥)	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	دورين بدروم + دور أرضي + ميزانين + ٦ أدوار متكررة + ملحق	عدد الأدوار
مواقف سيارات + شبكة إطفاء حريق	الخدمات المتوفرة	٥ سنوات تقريبا	عمر المبني
-	صاعد	-	عدد المباني

- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء.
- العقار عبارة أرض مقام عليها مبني تجاري مكتبي مكون من محلات تجارية شريطية + مكاتب إدارية.

ملاحظات

عدم توفر

الخدمات

البنية التحتية

البنية التحتية

البنية التحتية

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء
✓	✓	✓
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد
✓	✓	✓
دفاع مدنى	شرطة	مركز صحي
✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف
✓	-	✓
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري
✓	✓	✓

نظام البناء لمنطقة العقار

الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
سكنى تجاري	%٦٠	٣	٥ أدوار إلى ٩ أدوار

المميزات

- سهولة الوصول من وإلى الموقع قيد التثمين بسبب إطلالته المباشرة على شارع الروضة.
- يقع العقار في أرقى أحياء مدينة جدة حي الروضة.

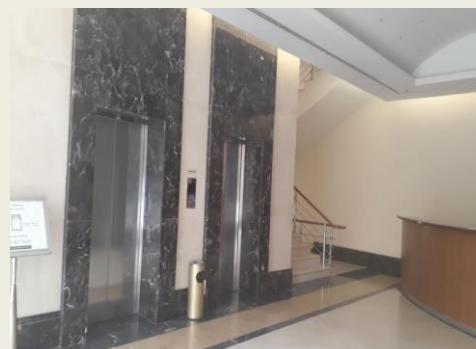
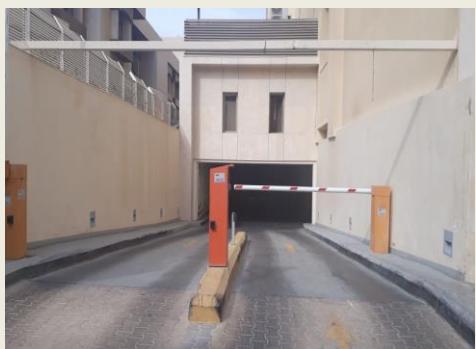
العيوب

العيوب

صور توضح العقار



صور توضح العقار



أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
 بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي:

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
العوامل التخطيطية (العمرانية)	شارع الروضة	✓	يسهل الوصول للعقار من خلال عدة طرق أهمها شارع الروضة الذي يطل عليه مباشرة.
	الواجهات	✓	تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية وينعكس ذلك بشكل إيجابي على قيمة العقار
	الشوارع	✓	تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية
	شكل الأرض	✓	توفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)
	اللوحات الإرشادية	✓	موضح في ما سبق
	الإنارة والتشجير	✓	
	السفلية والرصف	✓	
	الخدمات الحكومية	✓	
	المراكز التجارية	✓	
	الحدائق والملاعب	✓	
أنظمة البناء	المدارس	✓	
	المساجد	✓	
	عدد الأدوار	٥ أدوار إلى ٩ أدوار	

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
العوامل الطبيعية (البيئية)	أرض جبلية	–	تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر إيجابياً على قيمة العقار
	أرض غير مستوية	–	
	أرض منخفضة	–	
	أرض مستوية	✓	
	صناعي	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
	بشري	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة
	ضوضائي	✓	يلاحظ وجود مصادر للتلوث الضوضائي في المنطقة الإطلالة على شارع الروضة
	بصري	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة
	هوائي	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة
	نفاثات	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفاثات في المنطقة
العرض والطلب	متوسط	✓	يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة وذلك بسبب ارتفاع سعر البيع بها وذلك يؤثر إيجابياً على قيمة العقار
	متزايد	✓	يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متزايد نظراً لكثرة الإقبال عليها من قبل المستثمرين والطبيقة الراقية ذات الدخل المرتفع وذلك لقربها من مناطق جذب كثيرة على مستوى مدينة جدة
أسعار الأراضي			

التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تقييم العقار :

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

١ / حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية :

تعتمد طريقة القيمة السوقية وهي أسلوب السوق على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض.

تحليل أسعار الأرضي :

عند النظر إلى طبيعة أسعار الأرضي وتحديداً بمنطقة العقار يوجد هناك تقارب نسبي بين الأسعار يحكمها في ذلك عدد الواجهات والشوارع المحيطة بها وعرضها، كما يتحكم السعر طول الواجهة التجارية على شارع الروضة، وتتراوح أسعار عروض البيع الموجودة على شارع الروضة ما بين ٩٠ ريال/م٢ - ٢٠٠ ريال/م٢ وذلك لمساحات أراضي تتراوح من ٣٠٠... ٦٠٠ م٢، وعلىية ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع لهذا العقار بـ ...,١٠ ريال/م٢ بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

وعليه تم تقدير قيمة الأرض من خلال طريقة القيمة السوقية لتصبح القيمة النهائية للأرض كما يلي :

حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية

٢,٤٦٢.٥٠

إجمالي مساحة الأرض (٢٥٠)

١,...

قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)

٢٤,٦٢٥,...

إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

أولاً / التقييم بطريقة تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تكلفة الإهلاك وهي أسلوب التكلفة على احتساب تكلفة بناء المبني كاملاً (بعد خصم الإهلاك وذلك حسب عمر المبني)، ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض المقام عليها المشروع والذي يمثل إجمالي قيمة العقار المراد تقييمه ، وتعتبر هذه الطريقة من أهم الطرق التقييمية وتسخدم لجميع المباني بجميع استخداماتها .

وعليه يجب أن يتم تحليل لأسعار الأرضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض والمبني .

وبناءً على ذلك فإن هذه الطريقة تنقسم إلى قسمين :

١. حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية .
٢. حساب تكلفة المبني .

ويتم بعد ذلك حساب مجموع قيمة الأرض وقيمة المبني الذي يمثل إجمالي قيمة العقار وبذلك سيتم حساب قيمة الأرض كما يلي :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة:

سعر الأرض:

تم التوصل إلى سعر ٢٠٠ للأرض والمقدار (٢٠٠,٠٠ ريال/م٢) وذلك من خلال طريقة القيمة السوقية

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة ٢٠٠ للقبو (٢٠٠,٠٠ ريال/م٢) أما بالنسبة للطابق الأرضي+الطوابق المتكررة فإنه تم تقدير قيمة ٢٥٠ (٣,٥٠ ريال/م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٥ سنوات تقريباً، وحيث أنه تم التثمين بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

٢ / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
٤,٦٠	إجمالي مساحة القبو (٢٠٠)
٢,٠٠	سعر المتر المربع للقبو (ريال)
٨,٢٠,٠٠٠	إجمالي السعر للقبو قبل الإهلاك (ريال)
١٣,٣٣٥	إجمالي مساحة الطابق الأرضي + الطوابق المتكررة (٢٠٠)
٣,٥٠	سعر المتر المربع لطابق المواقف + الطوابق المتكررة (ريال)
٤٦,٦٧٢,٥٠	إجمالي السعر للطابق الأرضي + الطوابق المتكررة قبل الإهلاك (ريال)
٥	عمر المبني (سنة)
٤,٠	العمر الافتراضي للمبني
% ١٢.٥	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٤٧,٩٤٣,٤٣٨	إجمالي قيمة المبني والموقع العام بعد خصم الإهلاك (ريال)
٤٧,٩٤٣,٤٣٨	تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)
٢٤,٦٢٥,٠٠	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٧٢,٥٦٨,٤٣٨	القيمة النهائية للعقارات بطريقة التكلفة (ريال)

دخل العقار بناءً على عقود الإيجار الحالية والتي تم تزويدنا بها من قبل العميل

سنوي	مدة العقد
١١,٤٠٧,٩٣٥	إجمالي دخل العقار السنوي (ريال)
الملك	الصيانة والتشغيل
% ٦	نسبة الصيانة والتشغيل من الدخل الإجمالي للعقار
سنوي	مدة العقد
٩,٦٩٦,٧٤٥	صافي دخل العقار السنوي

حساب رأسملة الدخل

١١,٤٠٧,٩٣٥	إجمالي الدخل المتوقع
١٢,٦٦,٧١٤	نسبة الشواغر % ٩
٦٨٤,٤٧٦	نسبة الصيانة والتشغيل % ٦
٩,٦٩٦,٧٤٥	صافي الدخل للعقار
% ٨	نسبة العائد السنوي على رأس المال
١٢١,٢٩,٣٣٩	تقدير قيمة العقار (ريال)
١٢١,٢٩,٣٣٩ ريال	التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

ثانياً / التقييم بطريقة رأسملة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم للأنواع التالية:
 ✓ الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
 ✓ الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقي الذى يستحقه العقار.
 ✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يبلغه في حالة أنه كان خالياً.

وس يتم التمييز بالدخل - من خلال نظرية السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة ، وذلك وفقاً لما يلى :

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
٦٢٥,٠٠٠ ريال	قيمة الأرض
٤٣٨,٩٤٣,٤٧١ ريال	قيمة المباني
٤٣٨,٥٦٨,٧٢١ ريال	إجمالي تكلفة الإهلاك
٣٠٩,٩٢١,٢١,٢ ريال	إجمالي قيمة رأسملة الدخل
	رأسملة الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التأمين للوصول إلى التأمين النهائي وفقاً لل التالي:

المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
تكلفة الإهلاك	٧٢,٥٦٨,٤٣٨ ريال	% .	-
رأسملة الدخل	٢١,٢,٩,٣,٩ ريال	% ١٠٠	٢١,٢,٩,٣,٩ ريال
المجموع			٢١,٢,٩,٣,٩ ريال

٢١,٢,٩,٣,٩ ريال

القيمة الإجمالية للعقار

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

١٢١,٢٠٩,... ريال

رأي المقيم

فقط مئة وواحد وعشرون مليون ومئتان وتسعه ألوف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتاح من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبار موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD

Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكرا جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٠٣٤٣٣٣
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٠٣٤٣٣٣
الجوال: +٩٦٦٥٣٣٣٦٣٥

شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٠٣٤٣٣٣
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٠٣٤٣٣٣
صندوق البريد: ١٥٧٥ جدة: ٢٤٥٤

تقرير تقدير مبني تجاري مكتبي (مركز الخالدية للأعمال)

الواقع بمدينة جدة بحي الخالدية

يوليو ٢٠١٧

مقدمة إلى: شركة سدكو كابيتال

نحن لك سند
We support you

(شركة سدكو كابيتال)	الجهة الموجهة لها التقرير (العميل)	بيانات أساسية
تقييم دوري نصف سنوي	الغرض من التقييم	
شركة سدكو كابيتال	الجهات المخول لها استخدام التقييم	العقار
+ مبني تجاري مكتبي / ٢٥٧,٩٣م² / (حي الخالدية + مدينة جدة)	العقار محل التقييم	
مطلقة	ملكية العقار	التقييم
التكلفة، الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	
القيمة المتبقية، رأس ملة الدخل	طريقة / طرق التقييم المتتبعة	المقيمين
القيمة السوقية	أساس القيمة	
٢٥.٠٨.٢٠١٥	تاريخ التقييم	التقرير
٢٥.٠٨.٢٠١٥	تاريخ المعاينة	
د. المهندس الحسامي	المقيم	المقيمين
د. عبدالله باوزير	مساعد المقيم	
د. محمد باحر	مدير التقييم	التقرير
تفصيل	نوع التقرير	
٢٥.٠٨.٢٠١٦	تاريخ التقرير	النحو
شهرين من تاريخ التقرير	صلاحية التقرير	
مسودة ٢	النسخة	النحو

تقرير تقييم (مبني تجاري مكتبي)
المملوكة باسم : (الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية)

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

التقييم

١٤٥,٣٩,*** ريال

رأي المقيم

فقط مئة وخمسة وأربعون مليون وثلاثمائة وتسعون ألف ريال لا غير

رأي المقيم (كتابة)

تصادق شركتنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية، الذي تم بناء على طلب السادة / شركة سدكو كابيتال ، وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٦/٧/٢٠١٨ م.

الرئيس التنفيذي

٥. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإسشارات والتقييم

٥. المهند عبد اللطيف الحسامي

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ١٤٠٢١٢

رقم عضوية المنشأة : ٥٤٠٢١٢

بيانات وموقع العقار

- بيانات العقار ومعلومات الملكية.
- نبذة عن المنطقة.
- تحديد موقع العقار.
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق.
- صور العقار.
- التقييم النهائي.

معلومات الملكية

الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصنايديق العقارية

٢٤ / ٠٢ / ١٤٣٣ هـ

ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

اسم المالك

سدكو كابيتال

اسم العميل

تاريخ الصك

٥٢.٢.٤٠٥١٧٢

رقم الصك

ملاحظات

٩

رقم القطعة

معلومات العقار

الأمير سلطان

اسم الشارع

جدة

المدينة

مبني تجاري مكتبي

نوع العقار

الخالدية / ٢

الحي

العقار عبارة عن مبني تجاري مكتبي بحي الخالدية تطل مباشرة على طريق الأمير سلطان

ملاحظات

٤٤٨ / س / ت

رقم المخطط

٣٩° ٨٣٢.٩٩" شرق

٢١٣٤١٦٠.٩" شمال

إحداثيات الموقع

*المصدر: صورة الصك

نبذة عن المنطقة :

- يقع العقار بحي الخالدية / ٢ بمدينة جدة ، على شارع الأمير سلطان مباشرة والذي يطل عليه من الجهة الشرقية كما يطل من الجهة الشمالية على شارع بحور الشعرا .
- يغلب على هذه المنطقة طابع الاستخدامات التجارية حيث تنتشر العديد من المباني الحديثة التي تشهد حركة تطوير عالية ويلاحظ ذلك من خلال حجم الطلب المرتفع على المنطقة سواء من ناحية البيع والشراء أو إنشاء المباني المكتبية والتجارية .
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع صاري ، ومن الجهة الجنوبية يحد منطقة العقار شارع الروضة ، أما من الجهة الشرقية فيحد منطقة العقار شارع الأمير سلطان والذي يعتبر من أهم الشوارع التجارية التي تربط مدينة جدة من الشمال إلى الجنوب ، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبدالعزيز الذي يعتبر من أهم المحاور الرئيسية على مستوى مدينة جدة .
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها شارع الأمير سلطان الذي يطل عليه العقار مباشرة وشارع بحور الشعرا .



نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التثمين بحي الخالدية / غرب مدينة جدة، ويطل مباشرةً على شارع الأمير سلطان وشارع بحور الشعراة.
- كما يتميز العقار بوقوعه بالقرب من شارع صاري وطريق الملك عبدالعزيز الذي يعتبر من أهم المحاور الرئيسية التي تربط شمال مدينة جدة بجنوبها.



مواصفات العقار				
ال Amir Sultan + بحور الشعراة	شارع العقار	حسب الصك (٢٥٧,٩٠٣)	مساحة الأرض (٢٣٠)	
مستوية	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (٢٥٧,٩٠٣)	الواجهة	
منتظمة	شكل الأرض	شمالية - جنوبية - شرقية	الواجهة	
– سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقارات.				ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار				
صرف مياه الأمطار	الصرف الصحي	المياه	الهاتف	الكهرباء
–	✓	✓	✓	✓

• المصدر: حسب الطبيعة

أطوال الأضلاع وعرض شوارع العقار

ترتيب الواجهات	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	اسم الشارع	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
٢	٣٢	تجاري فرعى	بحور الشعراة	٩٦.٧	شمالي
٣	١٢	محلي	غير مسمى	٩١.٢٤	جنوبي
٤	٣٢	تجاري رئيسي	الأمير سلطان	٨٠	شرقي
-	-	-	جار	٨٨	غربي

بيانات العقار			
مركزى	نوع التكييف	(٢٥٤٦٨٦٠٧٧)	مساحة المباني
ممتاز	التشطيب	طابق أرضي + ميزانين + ٤ أدوار متكررة + ملحق	عدد الأدوار
مواقف سيارات + شبكة إطفاء حريق	الخدمات المتوفرة	٩ سنوات تقريباً	عمر المبني
-	صاعد	-	عدد المباني
- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء. - العقار عبارة أرض مقام عليها مبني تجاري مكتبي مكون من محلات تجارية شريطية + مكاتب إدارية.			
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الصرف الصحي	شبكة المياه	شبكة الكهرباء	
✓	✓	✓	
مدرسة بنات	مدرسة بنين	مسجد	
✓	✓	✓	
دفاع مدنى	شرطة	مركز صحي	
✓	✓	✓	
حديقة	شبكة تصريف مياه الأمطار	شبكة الهاتف	
✓	-	✓	
تجهيزات بلدية	بريد	مركز تجاري	
✓	✓	✓	
نظام البناء لمنطقة العقار			
عدد الأدوار	معامل البناء	نسبة البناء	الاستخدام
٦ أدوار إلى ٢٣ دور	٣.٦	% ٦٠	سكنى تجاري
العيوب		المميزات	
العيوب :		المميزات : • سهولة الوصول من وإلى الموقع قيد التثمين بسبب إطلالته المباشرة على شارع الأمير سلطان وشارع بحور الشعراوي. • يقع العقار في أرقى أحياء مدينة جدة حي الخالدية / ٢.	

صور توضيح العقار



صور توضيح العقار



أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
 بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي:

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
العوامل التخطيطية (العمرانية)	سهولة الوصول	✓	يمكن الوصول للعقار عن طريق شارع الامير سلطان الذي يعتبر من الشوارع التجارية الرئيسية على مستوى المدينة كما يمكن الوصول له من عن طريق شارع بحور الشعراة المطل عليه مباشرة
	واجهات	✓	تعتبر جميع خصائص الأرض إيجابية وينعكس ذلك بشكل إيجابي على قيمة العقار
	الشوارع	✓	تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية
	شكل الأرض	✓	توفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)
	اللوحات الإرشادية	✓	موضح في ما سبق
	الإنارة و التشيير	✓	
	السفلتة والرصف	✓	
	الخدمات الحكومية	✓	
	المراكز التجارية	✓	
	الحدائق والملاعب	✓	
أنظمة البناء	المدارس	✓	
	المساجد	✓	
عدد الأدوار	٦ أدوار إلى ٢٠ دور	✓	

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :

بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي:

عنصر التأثير	محددات التأثير	حالة الموقع	ملاحظات
العوامل الطبيعية (البيئية)	أرض جبلية	–	تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر إيجابياً على قيمة العقار
	أرض غير مستوية	–	
	أرض منخفضة	–	
	أرض مستوية	✓	
	صناعي	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة
	بشري	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة
	ضوضائي	✓	يلاحظ وجود مصادر للتلوث الضوضائي في المنطقة الإطلالة على شارع الأمير سلطان
	بصري	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة
	هوائي	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة
	نفاثات	–	لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفاثات في المنطقة
العرض والطلب	متوسط	✓	يوجد طلب بشكل متوسط في المنطقة وذلك بسبب ارتفاع سعر البيع بها وذلك يؤثر إيجابياً على قيمة العقار
	متزايد	✓	يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة متزايد نظراً لكثرة الإقبال عليها من قبل المستثمرين والطبيقة الراقية ذات الدخل المرتفع وذلك لقربها من مناطق جذب كثيرة على مستوى مدينة جدة
أسعار الأراضي			

التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تقييم العقار :

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

- ١/ أسلوب السوق
- ٢/ أسلوب التكلفة
- ٣/ أسلوب الدخل

١ / حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية :
 تعتمد طريقة القيمة السوقية وهي أسلوب السوق على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض .

تحليل أسعار الأرضي :

عند النظر إلى طبيعة أسعار الأرضي وتحديداً بمنطقة العقار يوجد هناك تقارب نسبي بين الأسعار يحكمها في ذلك عدد الواجهات والشوارع المحيطة بها وعرضها ، كما يتحكم السعر طول الواجهة على شارع الأمير سلطان، وتتراوح أسعار عروض البيع الموجودة على شارع الأمير سلطان ما بين ٨,...,٢٥ ريال - ...,٢٥ ريال وذلك لمساحات أراضي تتراوح من ٩٣ - ٢٥ م٢ ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع لهذا العقار بـ ...,٩ ريال / م٢ بناءً على مساحة العقار وإطلاقاته .

وعليه تم تقدير قيمة الأرض من خلال طريقة القيمة السوقية لتصبح القيمة النهائية للأرض كما يلي :

حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية

٧,٩٣

٩,...

٧٦,٤٢٧,...

إجمالي مساحة الأرض (٢٥)

قيمة المتر المربع (ريال / ٢٥)

إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

أولاً / التقييم بطريقة تكلفة الإهلاك :
 تعتمد طريقة تكلفة الإهلاك وهي أسلوب التكلفة على احتساب تكلفة بناء المبني كاملاً (بعد خصم الإهلاك وذلك حسب عمر المبني) ، ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض المقام عليها المشروع والذي يمثل إجمالي قيمة العقار المراد تقييمه ، وتعتبر هذه الطريقة من أهم الطرق التقييمية وتسخدم لجميع المباني بجميع استخداماتها .

وعليه يجب أن يتم تحليل لأسعار الأرضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأرضي) ، بأرض المشروع قيد التقييم ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض والمبني .

- وبناءً على ذلك فإن هذه الطريقة تنقسم إلى قسمين :
١. حساب قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية .
 ٢. حساب تكلفة المبني .

ويتم بعد ذلك حساب مجموع قيمة الأرض وقيمة المبني الذي يمثل إجمالي قيمة العقار وبذلك سيتم حساب قيمة الأرض كما يلي :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة:

سعر الأرض:

تم التوصل إلى سعر ٢٠٠ للأرض والمقدر (٩,٠٠ ريال/م٢) وذلك من خلال طريقة القيمة السوقية

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :
تم التوصل إلى مساحة المبني حسب رخصة البناء.

سعر المتر المربع للمبني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التثمين بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبني، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التثمين، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقييم قيمة ٢٥٠ للمبني (٢,٥٠٠ ريال /م٢)، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع.

تكلفة الإهلاك الفعلية:

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداءً من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع يبلغ عمره ٩ سنوات تقريباً، وحيث أنه تم التثمين بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرة العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المبني الحالية بطريقة التكلفة.

٢ / حساب تكلفة الإهلاك :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المبني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبني (جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبني الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبني أثناء التقييم، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبني قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبني بـ ٤ سنة تقريباً، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة:

حساب تكلفة الإهلاك	
٢٤,٨٦٠.٧٧	إجمالي مساحة المبني (م٢)
٢,٥٠	سعر المتر المربع (ريال)
٦٢,١٥١,٩٢٥	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
٩	عمر المبني (سنة) تقريباً
٤ سنـة	العمر الافتراضي للمبني (سنة)
% ٢٢.٥	نسبة الإهلاك الفعلية للمبني
٤٨,١٦٧,٧٤٢	إجمالي قيمة المبني بعد خصم الإهلاك (ريال)
٤٨,١٦٧,٧٤٢	تقدير قيمة المبني بطريقة التكلفة (ريال)
٧٦,١٣٧,...	تقدير قيمة الأرض (ريال)
١١٩,٣٩٤,٧٤٢	القيمة النهائية للعقارات بطريقة التكلفة (ريال)

دخل العقار بناءً على عقود الإيجار الحالية والتي تم تزويدنا بها من قبل العميل

سنوياً

٤٩,١٣,٤٠

المالك

%٦

سنوياً

٩٧,١٩٣,٦٢

مدة العقد

إجمالي دخل العقار السنوي (ريال)

الصيانة والتشغيل

نسبة الصيانة والتشغيل من الدخل الإجمالي للعقار

مدة العقد

صافي دخل العقار السنوي

حساب رأسملة الدخل

٤٩,١٣,٤٠

إجمالي الدخل المتوقع

٤٨٤,٤٨٤

نسبة الشواغر %١١

٨٩,٨٠

نسبة الصيانة والتشغيل %٦

٩٧,١٩٣,٦٢

صافي الدخل للعقار

%٨

نسبة العائد السنوي على رأس المال

٩٥٩,٨٩,٣٤

تقدير قيمة العقار (ريال)

التقدير النهائي للعقار بطريقة رأسملة الدخل

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسى، وتسخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

١. الدخل.
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل.
٣. نسبة الشواغر.
٤. نسبة العائد من رأس المال.

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتقسم للأنواع التالية:
 ✓ الدخل الحالى : هو الإيجار الحالى المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر.
 ✓ الدخل الفعلى : هو الإيجار الحقيقي الذى يستحقه العقار.
 ✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يبلغه في حالة أنه كان خالياً.

وس يتم التثمين بالدخل - من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة ، وذلك وفقاً لما يلى :

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية	
١٤٥,٣٨٩,٩٥٩ ريال	قيمة الأرض
١١٩,٢٩٤,٧٤٢ ريال	قيمة المباني
١٤٥,٣٨٩,٩٥٩ ريال	تكلفة الإهلاك
١٤٥,٣٨٩,٩٥٩ ريال	إجمالي تكلفة الإهلاك
١٤٥,٣٨٩,٩٥٩ ريال	إجمالي قيمة رأسملة الدخل
١٤٥,٣٨٩,٩٥٩ ريال	رأسملة الدخل

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق، وليتتم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار، فسيتم احتساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التأمين للوصول إلى التأمين النهائي وفقاً لل التالي:

المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
تكلفة الإهلاك	١١٩,٢٩٤,٧٤٢ ريال	% .	-
رأسملة الدخل	١٤٥,٣٨٩,٩٥٩ ريال	% ١٠٠	١٤٥,٣٨٩,٩٥٩ ريال
المجموع		% ١٠٠	١٤٥,٣٨٩,٩٥٩ ريال

١٤٥,٣٨٩,٩٥٩ ريال

القيمة الإجمالية للعقار

النتيجة النهائية للتقييم:

التقييم

١٤٥,٣٩٠,... ريال

فقط مئة وخمسة وأربعون مليون وثلاثمائة وتسعون ألف ريال لا غير

رأي المقيم

رأي المقيم (كتابة)

شروط النشر والتوزيع

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة لمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتاح من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتلطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاینة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

ESNAD

Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكرا جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealestate.com
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٠٣٤٣٣٣٣
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٠٣٤٣٣٣٣
الجوال: +٩٦٦٥٣٣٣٦٣٦٥

شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: +٩٦٦٠٢٢٠٣٤٣٣٣٣
فاكس: +٩٦٦٠٢٢٠٣٤٣٣٣٣
صندوق البريد: ١٥٧٥ جدة: ٢٤٥٤