

تقرير تقييم مجمع سكني (مجمع الجزيرة السكني)

الواقع بمدينة الرياض بحي السليمانية

يوليو ٢٠١٨

(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	
كمباوند الجزيرة / ٢٥٨,٧٥٨ م ^٢ / (حي السليمانية + مدينة الرياض)	العقار محل التقييم	العقار
مطلقة	ملكية العقار	
التكلفة، الدخل	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة	التقييم
الاهلاك، رأسملة الدخل	طريقة / طرق التقييم المتبعة	
القيمة السوقية	أساس القيمة	
٢٠١٨/٠٧/١٥ م	تاريخ التقييم	
٢٠١٨/٠٧/٠٥ م	تاريخ المعاينة	
م. المهندس الحسامي	المقيم	
م. عبدالله باوزير	مساعد المقيم	المقيمين
م. محمد بابحر	مدير التقييم	
تفصيل	نوع التقرير	التقرير
٢٠١٨/٠٧/١٦ م	تاريخ 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 وثمانمائة 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 بتقاريرنا التقييمية، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ١٦ / ٠٧ / ٢٠١٨ م .

الرئيس التنفيذي

م. محمد يسلم بابحر

نائب الرئيس للإستشارات والتقييم

م. المهندس عبداللطيف الحسامي

عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

رقم العضوية : ١٢١٠٠٠١٨٤

رقم عضوية المنشأة : ١١٠٠٠٥٤

بيانات وموقع العقار

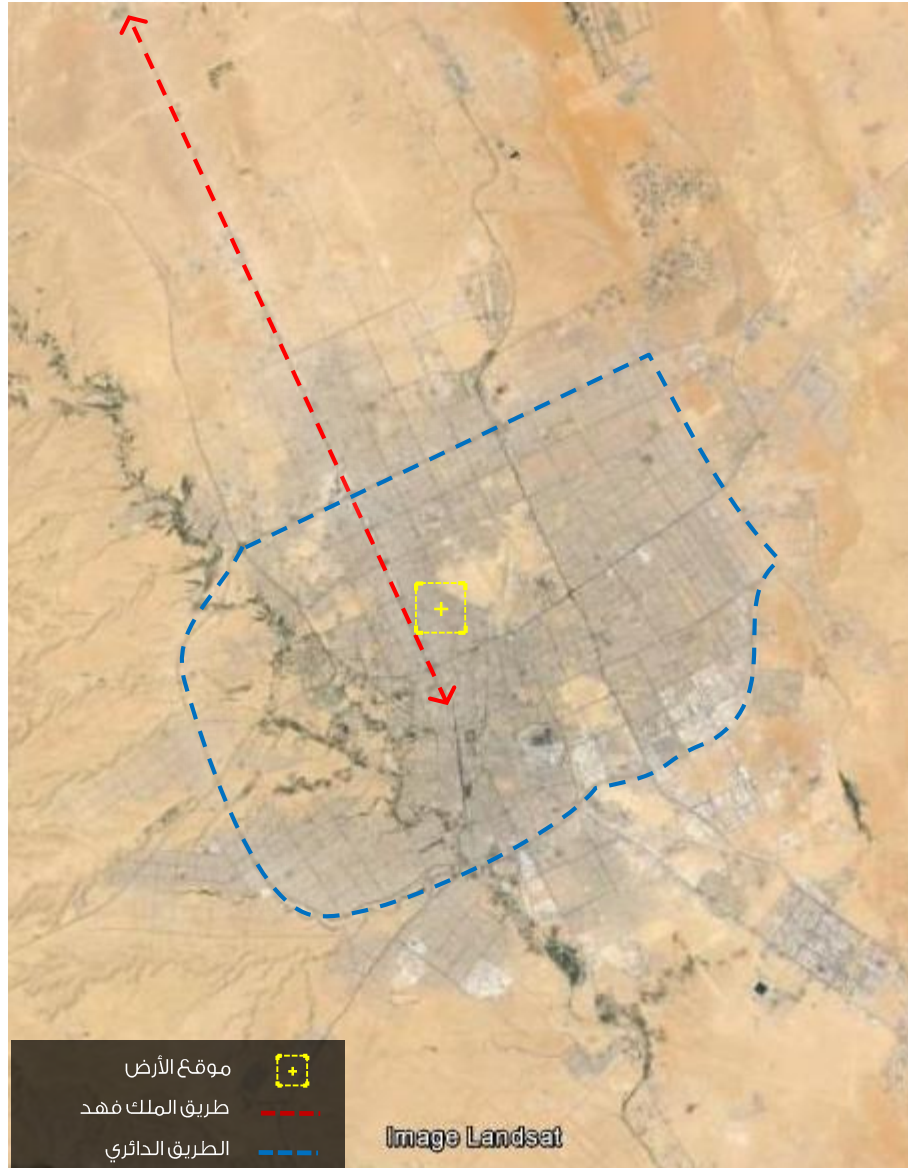
- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- نبذة عن المنطقة .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

معلومات الملكية			
اسم العميل	شركة سدكو كابيتال	اسم المالك	الشركة السعودية للاقتصاد والتنمية للصناديق العقارية
رقم الصك	٣١٠١١٣٠٤٨٥٠٤	تاريخ الصك	١٤٣٣/٠٦/١٥ هـ
رقم القطعة	٦٩/٦٨	ملاحظات	ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك
معلومات العقار			
المدينة	الرياض	اسم الشارع	مشاجع بن مسعود
الحي	السليمانية	نوع العقار	مجمع سكني
رقم المخطط	٨٩٧	ملاحظات	العقار عبارة عن أرض سكنية مقام عليها مجمع فلل سكنية
إحداثيات الموقع	٢٤°٤٢'١٦.٧٧" شمال		٤٦°٤١'٢٠.٤٨" شرق

* 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 مرورا بشارع مجاشع بن مسعود .



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

نبذة عن الموقع :

- يقع العقار قيد التقييم بحي السليمانية وسط مدينة الرياض، بالقرب من شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز وشارع العليا اللذان يعتبران من أهم الشوارع التجارية على مستوى مدينة الرياض.

صورة توضح حدود العقار على مستوى مدينة الرياض

مواصفات العقار

مساحة الأرض (٢٣)	حساب الصك (٢٣٢٠,٧٥٨)	شارع العقار	مجاشع بن مسعود
الواجهة	حساب التنظيم (٢٣ -)	طبيعة الأرض	مستوية
ملاحظات	شمالية - جنوبية - شرقية - غربية	شكل الأرض	منتظمة
- سيتم تقييم العقار حسب الصك وهو ما يمثل قيمة المنفعة للعقار.			

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

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

• المصدر: حسب المعاينة على الطبيعة



صورة توضح حدود العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	١٩٤	المغيرة بن عباس	محلي	١٠	٣
جنوبي	١٩٤	أحمد المواقيتي	محلي	١٢	٢
شرقي	١٠٧	مجاشع بن مسعود	نافذ	١٥	١
غربي	١٠٧	غير مسمى	محلي	١٢	٤

بيانات العقار			
اسبليت + مركزي جيد مواقف سيارات + شبكة إطفاء حريق -	نوع التكييف التشطيب الخدمات المتوفرة مصاعد	(٢٣١٠,٧٣٠) مجموع مساحة المباني دورين ١٩ سنة تقريبا ٥٣	مساحة المباني عدد الأدوار عمر المبنى عدد المباني
			ملاحظات
			- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء . - العقار عبارة أرض مقام عليها مجمع فلل سكنية ومساحات خضراء مفتوحة

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

العيوب	المميزات
العيوب :	المميزات :
	<ul style="list-style-type: none"> سهولة الوصول من وإلى الموقع قيد التقييم عن طريق العليا أو طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز وذلك مرورا بشوارع 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 :

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

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 :

ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير	عنصر التأثير
تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) مستوية ومنتظمة وذلك يؤثر ايجابياً على قيمة العقار	-	أرض جبلية	تضاريس الأرض
	-	أرض غير مستوية	
	-	أرض منخفضة	
	✓	أرض مستوية	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة	-	صناعي	التلوث
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة	-	بشري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة	-	ضوضائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة	-	بصري	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة	-	هوائي	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة	-	نفايات	
يوجد طلب بشكل متوسط إلى منخفض في المنطقة وذلك بسبب ارتفاع سعر البيع ونظراً لوضع السوق العقاري في الوقت الراهن	✓	متوسط	
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 وتوفر الخدمات	✓	متزايد	أسعار الأراضي

العوامل الطبيعية (البيئية)

العوامل الاقتصادية

التقييم

- طرق التقييم
- التقييم النهائي .

تقييم العقار :

تم استخدام أساليب التقييم التالية لتقدير قيمة العقار :

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

أولاً / التقييم بطريقة تكلفة الإهلاك :

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

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

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 المباني الذي يمثل إجمالي قيمة العقار وبذلك سيتم حساب قيمة الأرض كما يلي :

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 الأراضي) ، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض .

تحليل أسعار الأراضي :

عند النظر إلى طبيعة أسعار الأراضي وتحديدًا بمنطقة العقار يوجد هنالك تقارب نسبي بين الأسعار يحكمها في ذلك عدد الواجهات و الشوارع المحيطة بها وعرضها ، كما يحكم السعر القرب من الطرق الرئيسية، وتتراوح أسعار عروض البيع الموجودة بنفس منطقة العقار ما بين ٢,٠٠٠ ريال/م^٢ – ٢,٨٠٠ ريال/م^٢ وذلك لمساحات أراضي تتراوح من ٢٣٠٠ م^٢ – ٢٥٥٠ م^٢ ، وعالية ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع لهذا العقار بـ ٢,٢٥٠ ريال/م^٢ 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	
٢٠,٧٥٨	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
٢,٢٥٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٤٦,٧٠٥,٥٠٠	إجمالي قيمة الأرض بطريقة القيمة السوقية (ريال)

٢ / حساب تكلفة الإهلاك :

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

حساب تكلفة الإهلاك

١٠,٧٣٠,٠٠٠	إجمالي مساحة المباني (م ^٢)
٢,٣٠٠	سعر المتر المربع (ريال)
٢٤,٦٧٩,٠٠٠	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
١٩	عمر المبنى (سنة) تقريباً
٤٠	العمر الافتراضي للمبنى (سنة)
٤٧.٥٠%	نسبة الإهلاك الفعلية للمبنى
١٢,٩٥٦,٤٧٥	إجمالي قيمة المباني بعد خصم الإهلاك (ريال)
١٢,٩٥٦,٤٧٥	تقدير قيمة المباني بطريقة التكلفة (ريال)
٤٦,٧٠٥,٥٠٠	تقدير قيمة الأرض (ريال)
٥٩,٦٦١,٩٧٥	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر م^٢ للأرض والمقدر بـ (٢,٣٠٠ ريال/م^٢) وذلك من خلال طريقة القيمة السوقية

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :

تم التوصل إلى مساحة المباني حسب رخصة البناء .

سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبنى، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة م^٢ للمباني بـ (٢,٣٠٠ ريال/م^٢)، 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 الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المباني الحالية بطريقة التكلفة.

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

سنوي	مدة العقد
٧,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي دخل العقار السنوي (ريال)
المالك	الصيانة والتشغيل
١٦%	نسبة الصيانة والتشغيل من الدخل الإجمالي للعقار
سنوي	مدة العقد
٥,١٧٥,٠٠٠	صافي دخل العقار السنوي

حساب رأسملة الدخل

٧,٥٠٠,٠٠٠	إجمالي الدخل المتوقع
١,١٢٥,٠٠٠	نسبة الشواغر ١٥%
١,٢٠٠,٠٠٠	نسبة الصيانة والتشغيل ١٦%
٥,١٧٥,٠٠٠	صافي الدخل للعقار
٨.٥%	نسبة العائد السنوي على رأس المال
٦,٨٨٢,٣٥٣	تقدير قيمة العقار (ريال)
٦,٨٨٢,٣٥٣ 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 أساسي، 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 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 يستغله في حالة أنه كان خالياً .

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

نتائج التقييم الأولية للعقار :

نتائج التقييم الأولية			
٤٦,٧٠٥,٥٠٠ ريال	قيمة الأرض		
١٢,٩٥٦,٤٧٥ ريال	قيمة المباني	تكلفة الإهلاك	
٥٩,٦٦١,٩٧٥ ريال	إجمالي تكلفة الإهلاك		
٦٠,٨٨٢,٣٥٣ ريال	إجمالي قيمة رأسمة الدخل	رأسمة الدخل	

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

المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
تكلفة الإهلاك	٥٩,٦٦١,٩٧٥ ريال	%٠	-
رأسمة الدخل	٦٠,٨٨٢,٣٥٣ ريال	%١٠٠	٦٠,٨٨٢,٣٥٣ ريال
المجموع		%١٠٠	٦٠,٨٨٢,٣٥٣ ريال

٦٠,٨٨٢,٣٥٣ ريال	القيمة الإجمالية للعقار
-----------------	-------------------------

النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم	
٦٠,٨٨٢,٠٠٠ ريال	رأي المقيم
فقط ستون مليون وثمانمائة 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 للمسائل 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 خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط 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. القيم 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 معاينة 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

شكراً جزيلاً

الرئيس التنفيذي:

م. محمد يسلم بابحر
mbabahr@esnadrealstate.com
هاتف: +٩٦٦ ١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ٢٢٢
فاكس: +٩٦٦ ١٢٢٠٦٤١١ تحويلة: ١١٤
الجوال: +٩٦٦ ٥٠٣٢٢٣٦٢٥

شركة إسناد للتقييم العقاري وشريكه
إدارة الاستشارات والتقييم

المملكة العربية السعودية
جدة
هاتف: +٩٦٦ ١٢٢٠٦٤١١
فاكس: +٩٦٦ ١٢٦٣٠٠٣٣
صندوق البريد: ١٥٧٥ جدة: ٢١٤٥٤