

تقرير تقييم

مجمع تجاري بمدينة الدمام بحي الفيصلية

ويست أفنيو مول

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003721

تاريخ التقرير: 2022/01/06

اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: value@estnad.com.sa

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
10	المخاطر المتعلقة بالعقار	.5
11	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.6
12	المؤشرات الاقتصادية	.7
13	الموقع	.8
16	وصف العقار	.9
23	صور فوتوغرافية	.10
25	منهجية التقييم	.11
26	أدلة السوق	.12
30	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.13
33	التقييم	.14
39	القيمة النهائية	.15

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2021/12/31

تاريخ التقييم



يقع العقار بحي الفيصلية غرب مدينة الدمام، حي الفيصلية هي منطقة سكنية وتجارية، ويقع العقار مباشرة طريق عمر بن الخطاب، وعلى بعد 100م شمال طريق الملك عبدالله. يحد المبني 4 ويحده من الشمال شارع عرض 30م ويحد المبني 2 شوارع داخلية من الغرب والجنوب.

العنوان

مجمع تجاري مكون من 92 معرض تجاري شاملة 4 معارض كبيرة معرض والواقع بمدينة الدمام بحي الفيصلية على طريق عمر بن الخطاب.

نوع العقار

57,215.32

مساحة الأرض حسب الصك

62,534.00

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1439/04/09 - 330103022327

رقم الصك وتاريخه

ملكية مقيدة - رهن عقاري.

الحيازة

أغراض محاسبية.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

أساس القيمة

أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF)

طريقة التقييم المطبقة

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

القيمة السوقية

SAR 312,400,000

ثلاثمائة واثنا عشر مليون وأربعمائة ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية لمجمع تجاري، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة داخلية وخارجية ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالأستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائماً للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار.

2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

3.3 تحديد الأصل

المجمع تجاري مكون من 92 معروض تجاري شاملة 4 معارض كبيرة معرض والواقع بمدينة الدمام بحي الفيصلية على طريق عمر بن الخطاب.

4.3 الغرض من التقييم

كلف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمجمع تجاري لمصلحة التملك الحر ولغرض "محاسبي" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إيجاب.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 فرضية القيمة

بناءً المخططات ورخصة البناء المرفقة تم التقييم على فرضية الاستخدام الحالي:

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، أو الالتزام، أو مجموعة الأصول، أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

7.3 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر كما نعلم أن العقار (ملكية مقيدة)، رهن عقاري.

8.3 تاريخ الطلب

2021/12/13 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

9.3 تاريخ المعاينة

2021/12/18 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

10.3 تاريخ التقييم

2021/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/01/06 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

12.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

13.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

14.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003721

15.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

16.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).
- طريقة الاستثمار (رسملة الدخل).

17.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعانة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للأصل محل التقييم.

18.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواء كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

20.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما يقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسماؤهم كالتالي:

- إبراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: معتمد
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- تركي محمد الجدوع - عضوية رقم: 1210001452 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

23.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وامكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها الا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات

1.4 نطاق البحث والاستقصاء

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل مالم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.
- المساحات الإيجارية.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5. المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

1.5 أخطار الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2.5 أخطار عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3.5 أخطار تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4.5 أخطار عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5.5 أخطار المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6.5 البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

6. الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرِ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرِ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم اخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

التقييم

لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

مخاوف أساسية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. في المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة، لإبلاغ الآراء حول القيمة. في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية، يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

7. المؤشرات الاقتصادية

أن تاريخ التقييم 2021/12/31 فقد تم الاعتماد بيانات اقتصادية للخمس سنوات الماضية.

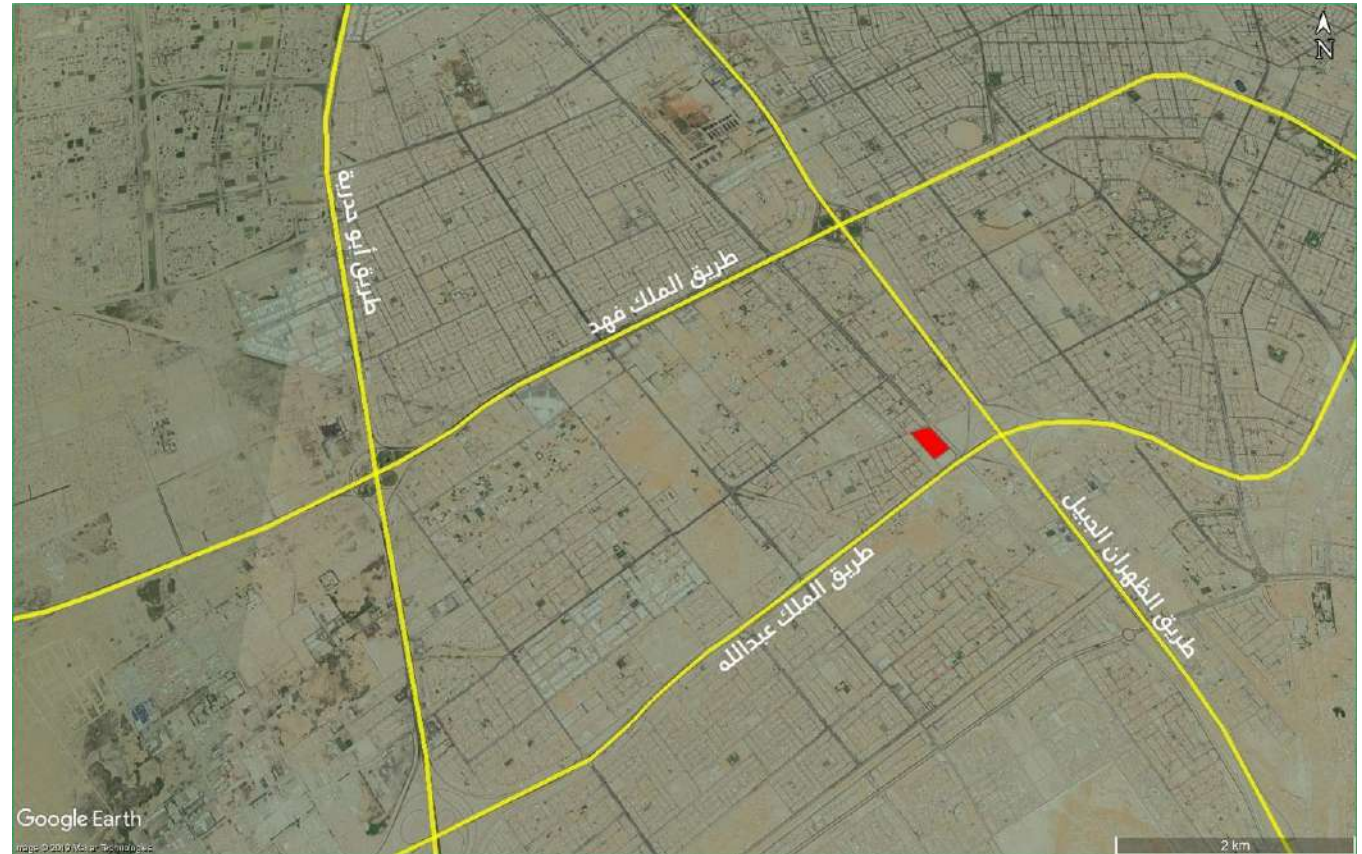
المصدر	2020	2019	2018	2017	2016	التمييز	1- مؤشرات النمو الاقتصادي
البيئية العامة للإحصاء	2,625	2,974	2,949	2,582	2,419	مليار ريال	الناتج المحلي الإجمالي الاسمي
	-11.7	0.8	14.2	6.8	-1.4	%	(مليار ريال سعودي)
	3.4	-2.1	2.5	-0.8	2.1	%	(نسبة التغير السنوي)
							(نسبة التغير السنوي) "التضخم"
							الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي
	-6.65	-3.65	3.13	-3.09	3.60	%	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-3.10	3.78	1.91	1.50	0.07	%	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-0.49	2.20	2.86	0.71	0.58	%	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-4.11	0.33	2.43	-0.74	1.67	%	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي) "النمو"
المصدر	2020	2019	2018	2017	2016	التمييز	2- مؤشرات اجتماعية وسكانية
البيئية العامة للإحصاء	35.0	34.2	33.4	32.6	31.8	مليون نسمة	تعداد السكان (مليون نسمة)
	21.4	21.1	20.8	20.4	20.1	مليون نسمة	السعوديون
	13.6	13.1	12.6	12.2	11.7	مليون نسمة	غير السعوديون
	12.6	12.0	12.7	12.8	11.6	%	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر)
	24.4	30.8	32.5	33.1	33.7	%	الإناث
	7.1	4.9	6.6	7.4	5.4	%	الذكور
	74,983	86,902	88,271	79,177	76,083	ريال سعودي	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)
المصدر	2020	2019	2018	2017	2016	التمييز	3- مؤشرات القطاع النقدي
البنك المركزي السعودي	0.5	1.8	2.5	1.5	0.8	%	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (متوسط سنوي، %)
	14.3	7.3	2.8	-0.9	2.1	%	الإقراض للقطاع الخاص (نسبة التغير السنوي)
	16.2	24.1	16.4	31.9	86.8	%	الإقراض للقطاع العام (نسبة التغير السنوي)
	8.2	7.3	2.5	0.2	0.8	%	إجمالي الودائع (نسبة التغير السنوي)
	8.3	7.1	2.7	0.3	0.8	%	عرض النقود (ن 3) (نسبة التغير السنوي)

8. الموقع

يقع العقار بحي الفيصلية غرب مدينة الدمام، حي الفيصلية هي منطقة سكنية وتجارية، ويقع العقار مباشرة طريق عمر بن الخطاب، وعلى بعد 100م شمال طريق الملك عبدالله. يحد المبنى 4 ويحده من الشمال شارع عرض 30م ويحد المبنى 2 شوارع داخلية من الغرب والجنوب، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.8 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- طريق الملك عبدالله.
- طريق الظهران الجبيل.



المصدر: Google Earth

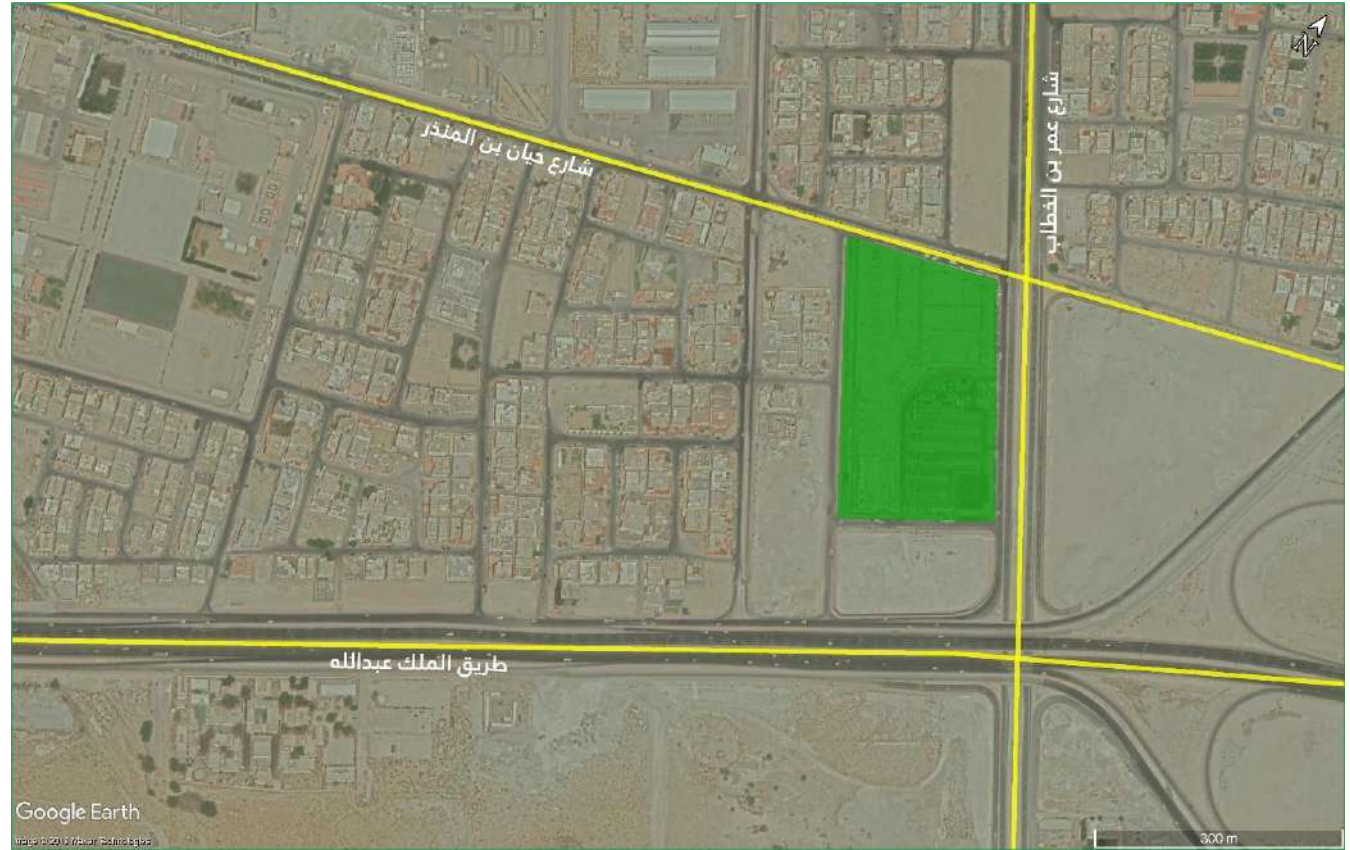
2.8 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

26.3875833

خط الطول Longitude

50.0751944



المصدر: Google Earth

3.8 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة سكنية وتجارية وأن استخدام الأرض موضوع التقييم حسب مخططات أمانة منطقة الدمام بالكامل تجاري.



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الدمام

9. وصف العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار محل التقييم على أساس البحث والاستقصاء الموقع وتحليل المستندات الرسمية للعقار والمخططات التنظيمية.

بيانات الأرض				
المنطقة	الشرقية	المدينة	الدمام	
الحي	الفصلية	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	عمر بن الخطاب	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	تجاري	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	1	شكل الأرض	منتظم	
عدد الشوارع الثانوية	3	أبعاد الأرض	180×300	
عرض الشارع الرئيسي	60م	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	60	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	3.5	
مساحة الأرض حسب الصك	57,215.32	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	57,215.32	رقم المخطط	1330 ش د	
نصيب المالك من الأرض	57,215.32	رقم البلك	2	100%
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	5	
الحيازة	ملكية مقيدة - رهن عقاري.	عدد قطع الأراضي	1	
مصدر الصك	كتابة العدل الأولى بالدمام	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	330103022327			
تاريخ الصك	1439/04/09			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 30 م	7.70 + 166.70
الجنوب	شارع عرض 20 م	187.43
الشرق	طريق عمر بن الخطاب عرض 60.96 م	7.78 + 263.99 + 20.31
الغرب	شارع عرض 20 م	334.03
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
☒ شبكة الكهرباء	☒ شبكة المياه	☒ شبكة الصرف الصحي	☒ صرف مياه الأمطار	☒ الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	002353	1436/09/20	نوع الرخصة	بناء جديد
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	32271
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	61,998.00		نوع المبنى	مبنى مستقل
مساحة الأسوار	536.00		عدد الطوابق الحالية للمبنى	3 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	-		حالة المبنى	مكتمل الإنشاء والتشطيبات
مساحة المباني الكلية	62,534.00		نسبة اكتمال البناء	100%
المساحة القابلة للإيجار الكلية	29,261.32		الهيكل الإنشائي للمبنى	خرساني
عدد الوحدات المعارض	92		عمر الأصل	5 سنوات تقريباً
عدد الأكشاك والصراف الآلي	11		حالة المبنى	ممتازة
عدد الوحدات أخرى	-		تصنيف المبنى	متوسط (B)
سنة تشغيل المبنى	-		تصنيف المكاتب	-
الاسم التجاري	ويست أفنيو مول		تصنيف المعارض	متجر عادي + متجر كبير + أكشاك وصرافات
الأصل مؤجر	نعم		استخدام المبنى الحالي	مركز تجاري
عدد عقود الإيجار	عقد واحد		حالة التشطيبات الخارجية	مشطب بالكامل
حالة الإشغال	مستأجر		حالة التشطيبات الداخلية	مشطب بالكامل
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	100%		حالة التأثيث	-
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	24,720,000		حالة التكييف	تكييف مركزي
عقد الصيانة والتشغيل	المستأجر الرئيسي هو من يتحمل مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة للمجمع حسب العقد المرفق			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	العقار مؤجر بالكامل على شركة عقارات، ويتم تأجيره بالباطن			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق السفلي	مواقف + خدمات	1.00	0	26,474.00
الطابق الأرضي	معارض	1.00	92	31,105.00
ميزانين	معارض	1.00	0	419.00
الطابق الأول	معارض	1.00	0	2,000.00
الطابق الثاني	معارض	1.00	0	2,000.00
الأسوار	خدمات	0.00	0	536.00

المجموع				
الطوابق السفلية	مواقف + خدمات	1.00	0	26,474.00
الطابق الأرضي	معارض	1.00	92	31,105.00
ميزانين	معارض	1.00	0	419.00
الطابق الأول	معارض	1.00	0	2,000.00
الطابق الثاني	معارض	1.00	0	2,000.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	92	61,998.00
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.00	0	536.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	92	62,534.00
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار

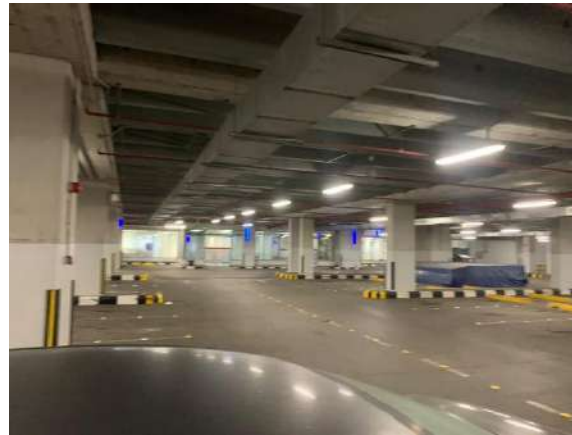
متاجر صغيرة ومتوسطة			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
-	9,735.32	محلات	-
-			
المجموع		9,735.32	
أكشاك وصراف			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
9	75.00	أكشاك	-
2	2.00	صراف	-
المجموع		77.00	
متاجر كبيرة			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
			وحدات المتاجر الكبيرة G054+G055
4	19,449.00	-	G52+G53
			G01-02-03-87-89-90-91-96-97
			B117+118+SE
المجموع		19,449.00	
مجموع المساحة القابلة للإيجار		29,261.32	

بيانات إضافية للمباني							
☒ مصاعد عدد (-)		☒ أنظمة التكييف "مركزي"					
☒ بوابات عدد (3)		☒ أنظمة صوتية					
☐ مضخة تحلية مياه عدد (-)		☒ مولد طاقة طوارئ عدد (-)					
☒ مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (609)		☒ إنذار وطفاء حريق					
☐ مسابح عدد (-)		☒ شبكة مراقبة تلفزيونية					
☐ نادي رياضي عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☒ غرفة أمن عدد (1)		☒ سلالم كهربائية					
☐ مطابخ عدد (-)		☐ مغسلة ملابس عدد (-)					
☐ ثلاجات وغرف تجميد		☐ غرفة طعام للموظفين					
☐ قاعة احتفالات وتدريب		☐ سيارة جولف عدد (-)					
☒ مصلى		☒ زجاج مزدوج					
☒ حوائط مزدوجة		☒ إضاءة مخفية					
☒ جبس بالسقف		☒ جبس بالسقف					
☒ حدائق ومساحات خضراء		☐ ممرات مائية					
☒ الشوارع مسفلتة		☒ تشجير					
نوع الواجهات							
الشمالية	دهان	الجنوبية	دهان	الشرقية	كلادينج + زجاج مزدوج	الغربية	دهان
نوع الأرضيات							
الخارجية	اسفلت	الاستقبال	بورسلان	المدخل	بورسلان	الأسطح	بلاط
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر	
20	دوائر حكومية	✓
10	جامع أو مسجد	✓
10	مركز شرطة	✓
10	مدارس	✓
10	بنوك	✓
15	دفاع مدني	✓
15	المطار	✓
15	مستشفيات	✓
15	مستوصفات	✓
10	مراكز تجارية	✓
10	مطاعم	✓
10	فنادق	✓
10	محطات وقود	✓
الخدمات والمراكز الحكومية		
خدمات طبية		
خدمات تجارية		

10. صور فوتوغرافية





11. منهجية التقييم**نهج الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)**

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) هي نمذجة مالية على أساس افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي الحالي المتعاقد عليه والمحتملين في السوق الناتجة عن الممتلكات. يتضمن تحليل DCF إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما إلى عقار تشغيلي أو عقار تطوير أو نشاط تجاري. وفي سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يطبق معدل خصم مناسب مستمد من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المستقبلي المرتبط بالعقار. وفي حالة تشغيل الممتلكات العقارية، يقدر التدفق النقدي الدوري عادة بأنه الدخل الإجمالي مطروحاً منه الشواغر وخسائر التحصيل ونفقات تشغيلية وأي نفقات تؤثر على العقار بشكل مباشر. ثم يتم خصم سلسلة صافي إيرادات التشغيل الدورية، إلى جانب تقدير الإيجار القيمة الاستردادية النهائية، المتوقعة في نهاية فترة الإسقاط.

نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخراً أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حالياً إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة والمواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسوماً منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوقة بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهرى لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/ال شراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج الدخل. ويُعد نهج التكلفة نهجاً بديلاً للقيمة التي يمكن تطبيقها إذا كانت المعلومات الدقيقة متوفرة.

12. أدلة السوق

"أراضي"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	20,000	70,000,000	3,500.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	17,500	59,500,000	3,400.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	22,750	84,175,000	3,700.00

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	%0.00	
تسوية شروط التمويل	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	%0.00	نشطة	%0.00	%0.00	
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	3,500.00	-	3,400.00	-	3,700.00
المساحة	57,215.32	20,000	%10.00-	17,500	%10.00-	22,750	%10.00-
الموقع	طريق عمرين بالخطاب	جنوب	%0.00	غرب	%0.00	شمال	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	3	2	%0.00	3	%0.00	2	%0.00
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00
المنسوب	مستوي	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00
طبيعة الاستخدام	تجاري	تجاري	%0.00	تجاري	%0.00	تجاري	%0.00
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00
حدود وأطوال	200×199	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00

عدد الأدوار المسموحة	1	%0.00	1	%0.00	1	%0.00	1
نسبة البناء	60%	%0.00	60%	%0.00	60%	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	%10.00-	-	%10.00-	-	%10.00-	%10.00-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	3,150.00	-	3,060.00	-	3,330.00	3,330.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	%100.00	-	%0.00	-	%0.00	%0.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	3,150.00	-	0.00	-	0.00	0.00
سعر المتر المقدّر للأرض	3,150.00 SAR						
بعد التقريب	3,150.00 SAR						
المساحة	57,215.32						
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	180,228,258.00 SAR						

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 3,200 ريال/م² إلى 3,700 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 3,150 ريال/م² علماً أنه تم الأخذ في الاعتبار مساحة الأرض.

"معارض"

المعاملات المقارنة المعارض										
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المشروع	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل م ²
1	متجر صغير	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	200.00	360,000	1,800
2	متجر صغير	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	120.00	198,000	1,650
3	متجر صغير	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	220.00	330,000	1,500
4	متجر كبير	حد	عرض	دارين مول	أمن، مواقف خارجية	0%	5-15	3,750.00	2,250,000	600
5	متجر كبير	حد	عرض	دارين مول	أمن، مواقف خارجية	0%	5-15	6,770.00	3,046,500	450

جدول التسويات للمقارنات										
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4	المقارنة 5				
تسوية عامل الوقت	2021/10/24	عرض	%0.00	عرض	%0.00	عرض	%0.00	عرض	%0.00	%0.00
شروط العقد	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	%0.00
مدة العقد	10-3	5-3	%0.00	5-3	%0.00	5-3	%0.00	15-5	%0.00	%0.00
رسم الخدمة	%10	%10	%0.00	%10	%0.00	%10	%0.00	%0	%0.00	%0.00
فترة سماح "أشهر"	5-3	3	%0.00	3	%0.00	3	%0.00	3	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	1,800.00	-	1,650.00	-	1,500.00	-	600.00	450.00
المساحة	-	200.00	%0.00	120.00	%0.00	220.00	%0.00	3,750.00	%0.00	6,770.00
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	%0.00
الارتفاع	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	%0.00
مساحات مكشوفة	لا	لا	%0.00	لا	%0.00	لا	%0.00	لا	%0.00	%0.00
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00	%0.00
العمر	5	3	%0.00	4	%0.00	6	%0.00	4	%0.00	1
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	%0.00
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب

التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	-	1,800.00	-	1,650.00	-	1,500.00	-	600.00	-	450.00
الأوزان النسبية للمقارنات	-	-	%35.00	-	%35.00	-	%30.00	-	%50.00	-	%50.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	630.00	-	577.50	-	450.00	-	300.00	-	225.00
سعر المتر المقدر "المتاجر الصغيرة"	1,657.50 SAR										
بعد التقريب	1,650.00 SAR										
سعر المتر المقدر "المتاجر الكبيرة"	525.00 SAR										
بعد التقريب	550.00 SAR										

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للمعارض وهي كما هي أعلاه.

13. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.13 تحليل الدخل**

أن العقار يوجد به شواغر في المعارض ويتم تأجير في الوقت الحالي ومن خلال المسح السوقي تبين أنه يوجد طلب من قبل المستأجرين على العقار موضوع التقييم نظراً لموقع العقار المميز، وتشطيباته وسمعته الجيدة مما ينعكس إيجاباً على المساحة القابلة للإيجار، الوحدات والمعارض التجارية يتم تأجيرها وهي غير مشطوبة، وأن المستأجر هو المسؤول عن أعمال التشطيبات والديكورات الداخلية والدهان على حسابه الخاص.

2.13 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.
تم تزويدنا بعقد الإيجار للعقار المؤجر بالكامل ولم يتم تزويدنا بنسخة من عقود الإيجار التي تم تأجيرها بالباطن، وكما لم يتم أحاطتنا بالمعلومات الأخرى المتعلقة بالنفقات، والإدارة، والتشغيل للمجمع، تم افتراض أن الإيجارات الأخرى من الأكشاك والصرافات تمثل 5% من إجمالي الدخل للمجمع.

3.13 الآراء حيال إيجارات السوق

وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعاملات الحالية في المراكز التجارية المشابهة، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى.

4.13 معدل النمو المتوقع للإيجارات

نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى يعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في السوق، مع العلم أنه تم افتراض معدل نمو في الإيجارات حسب السوق للسنة الرابعة والسابعة من التدفق النقدي، كما هو موضح أدناه:

محفظة النمو

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
متاجر صغيرة ومتوسطة	0.00%	0.00%	0.00%	7.00%	0.00%	0.00%	7.00%	0.00%	0.00%	0.00%
متاجر كبيرة	0.00%	0.00%	0.00%	7.00%	0.00%	0.00%	7.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إيجارات أخرى	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5.13 خسائر الشواغر

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات في المنطقة المحيطة بالعقار وأن العقار يوجد به شواغر ولقد قمنا بتحليل مستوى معدلات الشواغر في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا معدلات شواغر للمعارض، وهي كالآتي:

الشواغر

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
متاجر صغيرة ومتوسطة	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
متاجر كبيرة	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إيجارات أخرى	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%

6.13 النفقات التشغيلية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف التشغيلية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات التشغيلية في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا نفقات تشغيلية للمجمع، علماً أنه تم مراعاة أن المستأجر يدفع رسوم خدمات وبالتالي تم افتراض نفقات، وهي كالآتي:

المصروفات التشغيلية (OPEX)

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الإدارة	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
الصيانة	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
الأمن	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
أخرى	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
المجموع	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%

7.13 النفقات الرأسمالية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لصيانة العقار للحفاظ على اهتمام المستأجرين بذلك العقار ومن خلال المعاينة البصرية للعقار ان العقار تم تجديده. وبالتالي، لم يتم افتراض أية نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

8.13 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات أخرى ثابتة.

9.13 حوافز المستأجرين

نظرًا لظروف السوق الصعبة، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيف أعباء الإيجار، لم يتم حساب أية حوافز للمستأجرين وتم افتراض أن من يتحملها المستأجر.

10.13 الديون المشكوك في تحصيلها "خسائر الائتمان"

نرى أن أي مالك عقار قد يتكبد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة. ووفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، لم يتم تطبيق أية خسائر.

11.13 معدل العائد السائد

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات والممارسات الحالية والمبيعات العقارية في مدينة الدمام فإن معدل الرسملة للعقارات المشابهة يتراوح ما بين 7% إلى 10% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 8.50% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة	%8.50
البند	التأثير
سهولة الوصول	عالية
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية
الخدمات والمرافق	عالية
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	-
معدل الرسملة التقديري	-

12.13 معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق ومعدل العائد على السندات الحكومية وتكلفة الفرصة البديلة وعلاوة أخطار السوق نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة أن معدل الخصم 7% وعلاوة الأخطار الخاصة 2% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 9%

14. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

62,534.00	م2	مجموع مساحة المباني	3,150	سعر المتر المربع للأرض
	م2	أخرى	57,215.32	مساحة الأرض
			180,228,258	قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

الوصف	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	معدل الإنجاز	إجمالي التكلفة
أعمال أولية	100.00%	57,215.32	1	57,215.32	150.00	8,582,298	100%	8,582,298
الأعمال الإنشائية	100.00%	62,534.00	1	62,534.00	600.00	45,024,480	100%	45,024,480
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	20.00%	12,506.80		12,506.80				
الأعمال المعمارية						37,207,730	100%	37,207,730
الأعمال الميكانيكية	100.00%	62,534.00	1	62,534.00	850.00	7,973,085	100%	7,973,085
الأعمال الكهربائية						7,973,085	100%	7,973,085
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع		-	-	-	-	106,760,678	100%	106,760,678

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
دراسات الجدوى	0.25%	266,902
التصميم	3.00%	3,202,820
الاستشاري	3.50%	3,736,624
الإدارة	4.50%	4,804,231
نثرات	0.75%	800,705
طوارئ	0.75%	800,705
المجموع	12.75%	13,611,986

120,372,664			مجموع التكاليف		
1,924.92			مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى		
		العمر الفعلي	الإهلاك السنوي	العمر الاقتصادي	خصم الإهلاك
12.50%	5.00	2.50%	40	معدل الإهلاك - للمباني	
-15,046,583		أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة			تكاليف الإهلاك
105,326,081			التكاليف بعد طرح الإهلاك		
		الأرباح			
15.0%	معدل الأرباح				
15,798,912		أرباح المطور			
121,124,994			التكاليف شاملة الأرباح		
SAR 301,353,251.60			القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال		
SAR 301,400,000.00			بعد التقريب		

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" "الدخل المتوقع"

December 31, 2021

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل المتوقع	الوحدة	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
متاجر صغيرة ومتوسطة											
المساحة	م ²	9,735	9,735	9,735	9,735	9,735	9,735	9,735	9,735	9,735	9,735
متوسط الإيجار	ريال/م ²	1,650	1,650	1,650	1,766	1,766	1,766	1,889	1,889	1,889	1,889
الإيجار	ريال	16,063,278	16,063,278	16,063,278	17,187,707	17,187,707	17,187,707	18,390,847	18,390,847	18,390,847	18,390,847
خسائر الشواغر	ريال	-803,164	-803,164	-803,164	-859,385	-859,385	-859,385	-919,542	-919,542	-919,542	-919,542
الدخل الفعلي	ريال	15,260,114	15,260,114	15,260,114	16,328,322	16,328,322	16,328,322	17,471,305	17,471,305	17,471,305	17,471,305
من إجمالي الإيجار	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
متاجر كبيرة											
المساحة	م ²	19,449	19,449	19,449	19,449	19,449	19,449	19,449	19,449	19,449	19,449
متوسط الإيجار	ريال/م ²	550	550	550	589	589	589	630	630	630	630
إجمالي الإيجار	ريال	10,696,950	10,696,950	10,696,950	11,445,737	11,445,737	11,445,737	12,246,938	12,246,938	12,246,938	12,246,938
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	10,696,950	10,696,950	10,696,950	11,445,737	11,445,737	11,445,737	12,246,938	12,246,938	12,246,938	12,246,938
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
إيجارات أخرى & أكشاك، صراف											
إجمالي الدخل للمجمع	ريال	25,957,064	25,957,064	25,957,064	27,774,059	27,774,059	27,774,059	29,718,243	29,718,243	29,718,243	29,718,243
المعدل	%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
إجمالي الإيجار	ريال	1,297,853	1,297,853	1,297,853	1,388,703	1,388,703	1,388,703	1,485,912	1,485,912	1,485,912	1,485,912
خسائر الشواغر	ريال	-64,893	-64,893	-64,893	-69,435	-69,435	-69,435	-74,296	-74,296	-74,296	-74,296
الدخل الفعلي	ريال	1,232,961	1,232,961	1,232,961	1,319,268	1,319,268	1,319,268	1,411,617	1,411,617	1,411,617	1,411,617
من إجمالي الإيجار	%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

<u>32,199,464</u>	<u>32,199,464</u>	<u>32,195,856</u>	<u>32,195,856</u>	<u>30,094,306</u>	<u>30,090,869</u>	<u>30,090,869</u>	<u>28,126,804</u>	<u>28,123,531</u>	<u>28,123,531</u>	ريال	إجمالي الإيجار الكلي
<u>-993,838</u>	<u>-993,838</u>	<u>-993,838</u>	<u>-993,838</u>	<u>-928,821</u>	<u>-928,821</u>	<u>-928,821</u>	<u>-868,057</u>	<u>-868,057</u>	<u>-868,057</u>	ريال	إجمالي خسائر الشواغر
-3.09%	-3.09%	-3.09%	-3.09%	-3.09%	-3.09%	-3.09%	-3.09%	-3.09%	-3.09%	%	معدل الشواغر
<u>31,205,626</u>	<u>31,205,626</u>	<u>31,202,018</u>	<u>31,202,018</u>	<u>29,165,485</u>	<u>29,162,049</u>	<u>29,162,049</u>	<u>27,258,747</u>	<u>27,255,475</u>	<u>27,255,475</u>	ريال	إجمالي الدخل الفعلي
96.91%	96.91%	96.91%	96.91%	96.91%	96.91%	96.91%	96.91%	96.91%	96.91%	%	من إجمالي الإيجار
المصروفات التشغيلية (OPEX)											
-2,496,450	-2,496,450	-2,496,161	-2,496,161	-2,333,239	-2,332,964	-2,332,964	-2,180,700	-2,180,438	-2,180,438	ريال	الإدارة
-468,084	-468,084	-468,030	-468,030	-437,482	-437,431	-437,431	-408,881	-408,832	-408,832	ريال	الصيانة
-468,084	-468,084	-468,030	-468,030	-437,482	-437,431	-437,431	-408,881	-408,832	-408,832	ريال	الأمن
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال	أخرى
<u>-3,432,619</u>	<u>-3,432,619</u>	<u>-3,432,222</u>	<u>-3,432,222</u>	<u>-3,208,203</u>	<u>-3,207,825</u>	<u>-3,207,825</u>	<u>-2,998,462</u>	<u>-2,998,102</u>	<u>-2,998,102</u>	ريال	إجمالي المصروفات التشغيلية
-11.00%	-11.00%	-11.00%	-11.00%	-11.00%	-11.00%	-11.00%	-11.00%	-11.00%	-11.00%	%	من إجمالي الدخل الفعلي
<u>27,773,007</u>	<u>27,773,007</u>	<u>27,769,796</u>	<u>27,769,796</u>	<u>25,957,282</u>	<u>25,954,223</u>	<u>25,954,223</u>	<u>24,260,285</u>	<u>24,257,372</u>	<u>24,257,372</u>	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
86.25%	86.25%	86.25%	86.25%	86.25%	86.25%	86.25%	86.25%	86.25%	86.25%	%	من إجمالي الإيجار الكلي

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										9.00%	معدل الخصم
										12.50x	معامل الشراء
										8.00%	معدل الرسملة
27,773,007	27,773,007	27,769,796	27,769,796	25,957,282	25,954,223	25,954,223	24,260,285	24,257,372	24,257,372	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
										ريال	القيمة الاستردادية (TV)
0.422	0.460	0.502	0.547	0.596	0.650	0.708	0.772	0.842	0.917	ريال	معامل الخصم
158,376,847	12,787,464	13,936,724	15,191,029	15,477,479	16,868,464	18,386,626	18,733,391	20,416,945	22,254,470	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
										312,429,440	صافي القيمة الحالية (NPV)
										312,400,000	بعد التقريب

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

SAR 24,720,000.00		القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2021
SAR 24,720,000.00		إجمالي الدخل للعقار
0.00	%0.00	نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر
24,720,000.00	%100.00	نسبة الإشغال بالعقار
SAR 24,720,000.00		صافي الدخل السنوي
8.00%		معدل الرسملة
12.50		سنوات الاسترداد
SAR 309,000,000.00		قيمة العقار رقماً
ثلاثمائة وتسعة مليون ريال سعودي		قيمة العقار كتابياً
SAR 309,000,000.00		قيمة العقار بعد التقريب رقماً
ثلاثمائة وتسعة مليون ريال سعودي		قيمة العقار بعد التقريب كتابياً

إجمالي دخل المشروع الوارد ذكرها أعلاه تم حسابها بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.

أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة عقارات الخليج.

أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.

15. القيمة النهائية**1.15 تاريخ التقييم**

2021/12/31

2.15 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	301,400,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	312,400,000.00	%100.00	SAR 312,400,000.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	309,000,000.00	%0.00	SAR 0.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 312,400,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل. تم ترجيح القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "الدخل المتوقع" بنسبة 100%

3.15 القيمة السوقية

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

SAR 312,400,000

ثلاثمائة واثنا عشر مليون وأربعمائة ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

1. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء	صفته	تحليل البيانات
فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063	رقم العضوية	121001452
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	مُعتمد
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بالدمشق

الرقم : ٣٣٠١٢٠٢٢٢٢٧
التاريخ : ١٤٣٩ / ٤ / ٩ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :
فإن قطعة الأرض رقم ٥ من البلاك رقم ٢ من المخطط رقم ش د ١٣٣٠ بمدينة الدمام -
وحدوها وأطوالها كالتالي:
شمالاً شارع عرض ٢٠ متر بطول: ٧٧٠٠ + ١٩٦٠٧٠ متر
جنوباً شارع عرض ٢٠ متر بطول: (١٨٧,٤٣) مائة و سبعة و ثمانون متر و ثلاثة و أربعون سنتيمتر
شرقاً شارع عمر بن الخطاب عرض ٩٦,٩٦ متر بطول: ٧٧٨٠ + ٢٦٣,٩٩ + ٢٠٠,٣١ متر
غرباً شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٣٣٤,٠٣) ثلاثمائة و أربعة و ثلاثون متر و ثلاثة سنتيمتر
ومساحتها : (٥٧,٢١٥,٣٢) سبعة و خمسون ألفاً و مائتين و خمسة عشر متر مربعاً و اثنين و ثلاثون سنتيمتر مربعاً
فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم ١٧٦٨٨ / ١٤٣٨ في ١٩ / ٤ / ١٤٣٨ هـ ومصدره أمانة المنطقة الشرقية والتقيد
في هذه الإدارة برقم ٣٨١٥٧١٤٧٦ في ٢١ / ٤ / ١٤٣٨ هـ وبناء على خطاب الموافقة على الإفراج الصادر من لجنة فحص
دراسة المصكوك برقم ٣١٢٦٥٨٨ في ٥ / ١ / ١٤٣٩ هـ
المملوكة لـ / شركة تعدين الأول العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ في ١٤ / ١ / ١٤٣٩ هـ بالصك الصادر
من هذه الإدارة برقم ٩٣٠١٠٣٠٢١٧١٨ في ٢٨ / ١ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لمصالح /
شركة البلاد العقارية المحدودة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٢٣٣٤١ في ٢٤ / ٨ / ١٤٢٧ هـ ضماناً لوفائه بـ/
٣٩٩٤١٤٠٠ ثلاثمائة و تسعة و ستون مليوناً و أربعمائة و أربعة و ستون ألف ريال
وفي حالة عدم السداد فللعرض ببيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرقبات واستيفاء ما يـ ذمة الزاين من مبلغ وما
نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٩ / ٤ / ١٤٣٩ هـ. وصلى الله على نبيهنا
محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل
عبد الله بن عبد الرحمن بن عبد الله الهليل

وزارة العدل
المكتب التسجيل الأول بالدمشق
نائب مدير مكتب رقم ٣

هذا الصك واحد مستطامعة، وشيخ أو كذب سبحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
مملكة طرابلس الحكومة ٢٥٧,٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب التي ويمنع تقليده)
مملكة ١٠١٠٨٩٦٦٢٢ (نموذج رقم ١٠١٠٨٩٦٦٢٢)

[illegible][illegible]

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 3998
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com

تقرير تقييم

مبنى تجاري معارض ومكاتب بمدينة الرياض بحي السليمانية

ذا إيليت

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003716

تاريخ التقرير: 2022/01/06

اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: value@estnad.com.sa

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
10	المخاطر المتعلقة بالعقار	.5
11	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.6
12	المؤشرات الاقتصادية	.7
13	الموقع	.8
16	وصف العقار	.9
23	صور فوتوغرافية	.10
25	منهجية التقييم	.11
26	أدلة السوق	.12
32	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.13
35	التقييم	.14
41	القيمة النهائية	.15
42	المشاركون في اعداد التقرير	.16

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2021/12/31

تاريخ التقييم



يقع العقار ضمن حي السليمانية وسط الرياض، حي السليمانية هي منطقة سكنية وتجارية، يقع المبنى على قرب من طريق الملك عبدالعزيز مع سهولة الوصول اليه عبر طريق مكة المكرمة.
يحد المبنى 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب، ويقع المبنى على بعد 400م من طريق الملك عبدالعزيز.

العنوان

المبنى تجاري معارض ومكاتب مكون من 15 معرض تجاري ميزانين و30 مكتب والواقع بمدينة الرياض بحي السليمانية على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي (الضباب).

نوع العقار

9,600.00

مساحة الأرض حسب الصك

21,909.00

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1442/11/12 - 793010004585

رقم الصك وتاريخه

ملكية مقيدة - رهن عقاري.

الحياة

أغراض محاسبية.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

أساس القيمة

أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF)

طريقة التقييم المطبقة

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

القيمة السوقية

SAR 202,200,000

مائتان واثنان مليون ومائتان ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية لمبنى تجاري معارض ومكاتب، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة داخلية وخارجية ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالأستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائمًا للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار.

2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

3.3 تحديد الأصل

المبنى تجاري معارض ومكاتب مكون من 15 معرض تجاري ميزانين و30 مكتب والواقع بمدينة الرياض بحي السليمانية على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي (الضباب).

4.3 الغرض من التقييم

كلف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى تجاري معارض ومكاتب لمصلحة التملك الحر ولغرض "محاسبي" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إيجاب.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 فرضية القيمة

بناءً المخططات ورخصة البناء المرفقة تم التقييم على فرضية الاستخدام الحالي:

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، أو الالتزام، أو مجموعة الأصول، أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

7.3 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر كما نعلم أن العقار (ملكية مقيدة)، رهن عقاري.

8.3 تاريخ الطلب

2021/12/13 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

9.3 تاريخ المعاينة

2021/12/18 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

10.3 تاريخ التقييم

2021/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/01/06 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

12.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

13.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

14.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003716

15.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

16.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).
- طريقة الاستثمار (رسملة الدخل).

17.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للأصل محل التقييم.

18.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواء كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

20.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسماؤهم كالتالي:

- إبراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: معتمد
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- تركي محمد الجدوع - عضوية رقم: 1210001452 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

23.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وامكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها الا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات

1.4 نطاق البحث والاستقصاء

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل مالم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.
- المساحات الإيجارية.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5. المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

1.5 أخطار الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2.5 أخطار عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3.5 أخطار تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4.5 أخطار عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5.5 أخطار المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6.5 البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

6. الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرِ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم إخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرِ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم إخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

التقييم

لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

مخاوف أساسية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. في المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة، لإبلاغ الآراء حول القيمة. في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية، يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

7. المؤشرات الاقتصادية

أن تاريخ التقييم 2021/12/31 فقد تم الاعتماد بيانات اقتصادية للخمس سنوات الماضية.

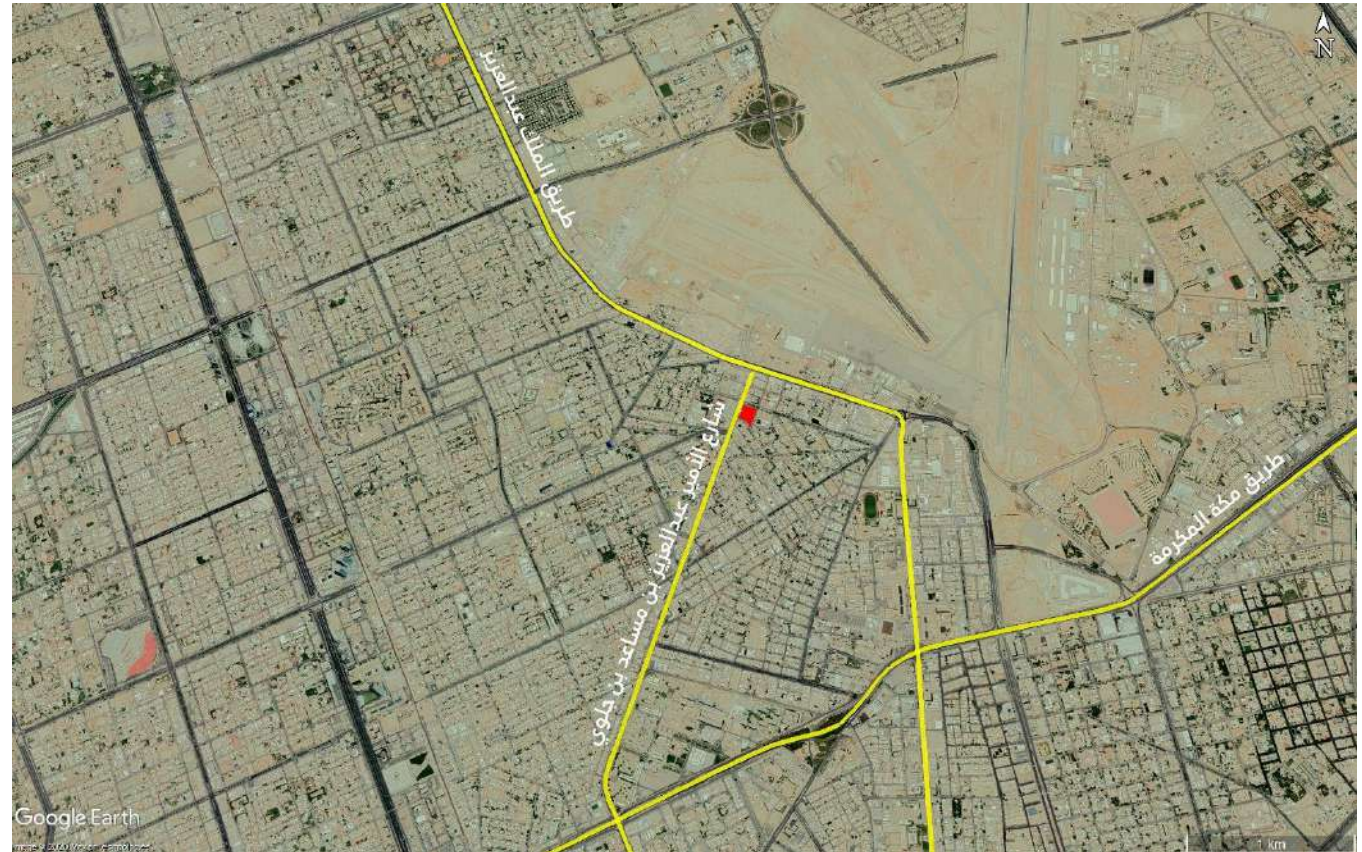
1- مؤشرات النمو الاقتصادي	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي (مليار ريال سعودي) (نسبة التغير السنوي) (نسبة التغير السنوي) "التضخم" الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي) القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي) القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي) الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي) "النمو"	مليار ريال	2,419	2,582	2,949	2,974	2,625	الهيئة العامة للإحصاء
	%	-1.4	6.8	14.2	0.8	-11.7	
	%	2.1	-0.8	2.5	-2.1	3.4	
	%	3.60	-3.09	3.13	-3.65	-6.65	
	%	0.07	1.50	1.91	3.78	-3.10	
	%	0.58	0.71	2.86	2.20	-0.49	
	%	1.67	-0.74	2.43	0.33	-4.11	
2- مؤشرات اجتماعية وسكانية	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
تعداد السكان (مليون نسمة)	مليون نسمة	31.8	32.6	33.4	34.2	35.0	الهيئة العامة للإحصاء
السعوديون	مليون نسمة	20.1	20.4	20.8	21.1	21.4	
غير السعوديون	مليون نسمة	11.7	12.2	12.6	13.1	13.6	
معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر)	%	11.6	12.8	12.7	12.0	12.6	
الإناث	%	33.7	33.1	32.5	30.8	24.4	
الذكور	%	5.4	7.4	6.6	4.9	7.1	
متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)	ريال سعودي	76,083	79,177	88,271	86,902	74,983	
3- مؤشرات القطاع النقدي	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (متوسط سنوي، %)	%	0.8	1.5	2.5	1.8	0.5	البنك المركزي السعودي
الإقراض للقطاع الخاص (نسبة التغير السنوي)	%	2.1	-0.9	2.8	7.3	14.3	
الإقراض للقطاع العام (نسبة التغير السنوي)	%	86.8	31.9	16.4	24.1	16.2	
إجمالي الودائع (نسبة التغير السنوي)	%	0.8	0.2	2.5	7.3	8.2	
عرض النقود (ن 3) (نسبة التغير السنوي)	%	0.8	0.3	2.7	7.1	8.3	

8. الموقع

يقع العقار ضمن حي السليمانية وسط الرياض، حي السليمانية هي منطقة سكنية وتجارية، يقع المبنى على قرب من طريق الملك عبدالعزيز مع سهولة الوصول اليه عبر طريق مكة المكرمة. يحد المبنى 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب، ويقع المبنى على بعد 400م من طريق الملك عبدالعزيز، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.8 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- طريق الملك عبدالعزيز.
- شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي (الضباب).



المصدر: Google Earth

2.8 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

24.7064550

خط الطول Longitude

46.7077712



المصدر: Google Earth

3.8 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة سكنية وتجارية وأن استخدام الأرض موضوع التقييم حسب مخططات أمانة منطقة الرياض بالكامل تجاري.



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

9. وصف العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار محل التقييم على أساس البحث والاستقصاء الموقع وتحليل المستندات الرسمية للعقار والمخططات التنظيمية.

بيانات الأرض				
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض	
الحي	السليمانية	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي (الضباب).	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	تجاري	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	1	شكل الأرض	منتظم	
عدد الشوارع الثانوية	3	أبعاد الأرض	96×100	
عرض الشارع الرئيسي	40	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	60	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	4.5	
مساحة الأرض حسب الصك	9,600.00	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	9,600.00	رقم المخطط	689	
نصيب المالك من الأرض	9,600.00	رقم البلك	-	
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	49/س	
الحيازة	ملكية مقيدة - رهن عقاري.	عدد قطع الأراضي	1	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	793010004585			
تاريخ الصك	1442/11/12			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 39.5م	96
الجنوب	شارع عرض 13م	96
الشرق	شارع عرض 13.7م	100
الغرب	شارع عرض 40م	100
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
☒ شبكة الكهرباء	☒ شبكة المياه	☒ شبكة الصرف الصحي	☒ صرف مياه الأمطار	☒ الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1436/544	1436/01/13	نوع الرخصة	بناء معارض تجارية
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	12234
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	21,725.00		نوع المبنى	مبنى مستقل
مساحة الأسوار	184.00		عدد الطوابق الحالية للمبنى	3 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	1,679.00		حالة المبنى	مكتمل الإنشاء والتشطيبات
مساحة المباني الكلية	21,909.00		نسبة اكتمال البناء	100%
المساحة القابلة للإيجار الكلية	11,191.00		الهيكل الإنشائي للمبنى	خرساني
عدد الوحدات المعارض	15		عمر الأصل	2 سنة تقريباً
عدد الوحدات مكاتب	30		حالة المبنى	ممتازة
عدد الأكشاك والصراف الآلي	-		تصنيف المبنى	متوسط (B)
سنة تشغيل المبنى	-		تصنيف المكاتب	فئة B
الاسم التجاري	ذا إيليت		تصنيف المعارض	معارض ميزانين
الأصل مؤجر	نعم		استخدام المبنى الحالي	معارض ومكاتب
عدد عقود الإيجار	عقد واحد		حالة التشطيبات الخارجية	مشطب بالكامل
حالة الإشغال	مستأجر		حالة التشطيبات الداخلية	مشطب بالكامل
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	100%		حالة التأثيث	-
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	16,000,000		حالة التكييف	تكييف مركزي
عقد الصيانة والتشغيل	المستأجر الرئيسي هو من يتحمل مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة للمجمع حسب العقد المرفق			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	العقار مؤجر بالكامل			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق السفلي	مواقف	1.00	0	9,586.50
الطابق الأرضي	معارض	1.00	15	4,703.30
ميزانين	معارض	1.00	0	2,349.60
الطابق الأول	معارض	1.00	0	3,406.60
الملحق العلوي	خدمات	0.00	-	1,679.00
الأسوار	خدمات	0.00	0	184.00

المجموع				
الطوابق السفلية	مواقف	1.00	0	9,586.50
الطابق الأرضي	معارض	1.00	15	4,703.30
ميزانين	معارض	1.00	0	2,349.60
الطابق الأول	معارض	1.00	0	3,406.60
الملحق العلوي	خدمات	0.00	-	1,679.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	15	21,725.00
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.00	0	184.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	15	21,909.00
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار

معارض تجارية			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
15	6,700.00	معارض ميزانين	-
المجموع	6,700.00		
مكاتب			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
30	4,491.00	أكشاك	-
المجموع	4,491.00		
مجموع المساحة القابلة للإيجار		11,191.00	

المصدر: العميل

بيانات إضافية للمباني							
☒ مصاعد عدد (-)		☒ أنظمة التكييف "مركزي"					
☒ بوابات عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☐ مضخة تحلية مياه عدد (-)		☒ مولد طاقة طوارئ عدد (-)					
☒ مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (-)		☒ إنذار وطفاء حريق					
☐ مسابح عدد (-)		☒ شبكة مراقبة تلفزيونية					
☐ نادي رياضي عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☒ غرفة أمن عدد (1)		☒ سلالم كهربائية					
☐ مطابخ عدد (-)		☐ مغسلة ملابس عدد (-)					
☐ ثلاجات وغرف تجميد		☐ غرفة طعام للموظفين					
☐ قاعة احتفالات وتدريب		☐ سيارة جولف عدد (-)					
☒ مصلى		☒ زجاج مزدوج					
☒ حوائط مزدوجة		☒ إضاءة مخفية					
☒ جيبس بالسقف		☒ جيبس بالسقف					
☒ حدائق ومساحات خضراء		☐ ممرات مائية					
☒ الشوارع مسفلتة		☒ تشجير					
نوع الواجهات							
الشمالية	دهان	الجنوبية	دهان	الشرقية	كلادينج + زجاج مزدوج	الغربية	دهان
نوع الأرضيات							
الخارجية	اسفلت	الاستقبال	بورسلان	المدخل	بورسلان	الأسطح	بلاط
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر	
20	دوائر حكومية	✓
10	جامع أو مسجد	✓
10	مركز شرطة	✓
10	مدارس	✓
10	بنوك	✓
15	دفاع مدني	✓
15	المطار	✓
15	مستشفيات	✓
15	مستوصفات	✓
10	مراكز تجارية	✓
10	مطاعم	✓
10	فنادق	✓
10	محطات وقود	✓
الخدمات والمراكز الحكومية		
خدمات طبية		
خدمات تجارية		

10. صور فوتوغرافية





11. منهجية التقييم

نهج الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) هي نمذجة مالية على أساس افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي الحالي المتعاقد عليه والمحتملين في السوق الناتجة عن الممتلكات. يتضمن تحليل DCF إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما إلى عقار تشغيلي أو عقار تطوير أو نشاط تجاري. وفي سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يطبق معدل خصم مناسب مستمد من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المستقبلي المرتبط بالعقار. وفي حالة تشغيل الممتلكات العقارية، يقدر التدفق النقدي الدوري عادة بأنه الدخل الإجمالي مطروحاً منه الشواغر وخسائر التحصيل ونفقات تشغيلية وأي نفقات تؤثر على العقار بشكل مباشر. ثم يتم خصم سلسلة صافي إيرادات التشغيل الدورية، إلى جانب تقدير الإيجار القيمة الاستردادية النهائية، المتوقعة في نهاية فترة الإسقاط.

نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخراً أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حالياً إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة والمواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسوماً منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوقة بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهر ل نهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/ال شراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج الدخل. ويُعد نهج التكلفة نهجاً بديلاً للقيمة التي يمكن تطبيقها إذا كانت المعلومات الدقيقة متوفرة.

12. أدلة السوق

"أراضي"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	2,750	23,375,000	8,500.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	750	5,625,000	7,500.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	6,000	45,000,000	7,500.00

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	%0.00	%0.00	%0.00
تسوية شروط التمويل	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	نشطة	نشطة	%0.00	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	8,500.00	7,500.00	7,500.00
المساحة	9,600.00	2,750	750	6,000	%0.00	%0.00	%0.00
الموقع	طريق الضباب	جنوب	غرب	شمال	%0.00	%0.00	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	4	2	3	2	%0.00	%0.00	%0.00
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	4.00 كم	4.00 كم	%0.00	%0.00	%0.00
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	8.00 كم	8.00 كم	%0.00	%0.00	%0.00
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	%0.00	%0.00
المنسوب	مستوي	مستوي	مستوي	مستوي	%0.00	%0.00	%0.00
طبيعة الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري	%0.00	%0.00	%0.00
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	%0.00	%0.00
حدود وأطوال	96×100	منتظم	منتظم	منتظم	%0.00	%0.00	%0.00

عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	%0.00	4.5	%0.00	4.5	%0.00
نسبة البناء	60%	60%	%0.00	60%	%0.00	60%	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	8,500.00	-	7,500.00	-	7,500.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	-	%30.00	-	%35.00	-	%35.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	2,550.00	-	2,625.00	-	2,625.00
سعر المتر المقدر للأرض	7,800.00 SAR						
بعد التقريب	7,800.00 SAR						
المساحة	9,600.00						
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	74,880,000.00 SAR						

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 7,500 ريال/م² إلى 9,000 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 7,800 ريال/م² علماً أنه تم الأخذ في الاعتبار مساحة الأرض.

"مكاتب"

المعاملات المقارنة المكاتب						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	المساحة /م2	القيمة لكل متر
1	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	200	880
2	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	200	900
3	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	206	900
4	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	155	850
5	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	306	750

جدول التسويات للمقارنات										
عناصر المقارنة		العقار محل التقييم		المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3		المقارنة 5
تسوية عامل الوقت		2021/12/31		عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري %0.00
شروط العقد		-		-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	- %0.00
المساحة /م2		-		200	%0.00	200	%0.00	206	%0.00	306 %0.00
القيمة لكل متر		-		880	%0.00	900	%0.00	850	%0.00	750 %0.00
تسوية ظروف السوق		نشطة		متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة %0.00
مجموع التسويات النسبية		-		-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	- %0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية		-		880	%0.00	900	%0.00	900	%0.00	850 %0.00
المساحة		-		0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00 %0.00
الجهة من الشارع		السليمانية		شرق	%0.00	شرق	%0.00	جنوب	%0.00	جنوب %0.00
الندرة		متوفر		متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر %0.00
الارتفاع		-		-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	- %0.00
مساحات مكشوفة		لا		لا	%0.00	لا	%0.00	لا	%0.00	لا %0.00
الخدمات		فئة (B)		فئة (B)	%0.00	فئة (B)	%0.00	فئة (B)	%0.00	فئة (B) %0.00
العمر		2		3	%0.00	4	%0.00	6	%0.00	4 %0.00

متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	التشطيبات الخارجية
متشطب	متشطب	متشطب	متشطب	متشطب	متشطب	متشطب	متشطب	متشطب	متشطب	التشطيبات الداخلية
متشطب	متشطب	متشطب	متشطب	متشطب	متشطب	متشطب	متشطب	متشطب	متشطب	التشطيبات الداخلية
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع التسويات النسبية
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	سعر المتر بعد التسويات النسبية
-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00%	الأوزان النسبية للمقارنات
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
900.00 SAR										سعر المتر الإيجاري
900.00 SAR										بعد التقريب

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع الإيجاري للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 800 ريال/م² إلى 1,000 ريال/م²، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للعقار محل التقييم 900 ريال/م².

"معارض"

المعاملات المقارنة المعارض									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المشروع	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م ²	السعر(ر.س)
1	معرض	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	600.00	900,000
2	معرض	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	800.00	1,440,000
3	معرض	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	300.00	570,000
4	معرض	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	0%	5-15	250.00	475,000

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4	-	-	-	-
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض	%0.00	عرض	%0.00	عرض	%0.00	-	%0.00
شروط العقد	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
مدة العقد	10-3	5-3	%0.00	5-3	%0.00	5-3	%0.00	15-5	%0.00
رسم الخدمة	%10	%10	%0.00	%10	%0.00	%10	%0.00	%0	%0.00
فترة سماح "أشهر"	5-3	3	%0.00	3	%0.00	3	%0.00	3	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	1,500.00	-	1,800.00	-	1,900.00	-	1,900.00
المساحة	-	600.00	%0.00	800.00	%0.00	300.00	%0.00	250.00	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00
الارتفاع	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
مساحات مكشوفة	نعم	لا	%0.00	نعم	%0.00	نعم	%0.00	نعم	%0.00
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00
العمر	5	3	%0.00	4	%0.00	6	%0.00	4	%0.00
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00

-	-	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	-	مجموع التسويات النسبية
-	-	<u>1,900.00</u>	=	<u>1,900.00</u>	=	<u>1,800.00</u>	=	<u>1,500.00</u>	=	-	سعر المتر بعد التسويات النسبية
-	-	<u>%35.00</u>	=	<u>%40.00</u>	=	<u>%25.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
-	-	<u>665.00</u>	=	<u>760.00</u>	=	<u>450.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	-	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
1,875.00 SAR											سعر المتر الإيجاري المقدر
1,900.00 SAR											بعد التقريب

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع الإيجاري للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 1,500 ريال/م² إلى 2,000 ريال/م²، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للعقار محل التقييم 1,900 ريال/م².

13. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.13 تحليل الدخل**

أن العقار لا يوجد به شواغر حتى تاريخ التقييم ومن خلال المسح السوقي تبين أنه يوجد طلب من قبل المستأجرين على العقار موضوع التقييم نظراً لموقع العقار المميز، وتشطيباته وسمعته الجيدة مما ينعكس إيجاباً على المساحة القابلة للإيجار، المكاتب والمعارض التجارية يتم تأجيرها وهي غير مشطوبة، وأن المستأجر هو المسؤول عن أعمال التشطيبات والديكورات الداخلية والدهان على حسابه الخاص.

2.13 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

تم تزويدنا بعقد الإيجار للعقار المؤجر بالكامل ولم يتم تزويدنا بنسخة من عقود الإيجار التي تم تأجيرها بالباطن، وكما لم يتم أحاطتنا بالمعلومات الأخرى المتعلقة بالنفقات، والإدارة، والتشغيل للمجمع.

3.13 الآراء حيال إيجارات السوق

وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعاملات الحالية في العقارات المشابهة، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى.

4.13 معدل النمو المتوقع للإيجارات

نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى يعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في السوق، مع العلم أنه تم افتراض معدل نمو في الإيجارات حسب السوق للسنة الرابعة والسابعة من التدفق النقدي، كما هو موضح أدناه:

محفظة النمو

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
المكاتب	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%
معارض تجارية	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5.13 خسائر الشواغر

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات في المنطقة المحيطة بالعقار تبين أنه يوجد طلب من قبل المستأجرين على العقار موضوع التقييم نظراً لموقع العقار المميز، وتشطيباته وسمعته الجيدة مما ينعكس إيجاباً على المساحة القابلة للإيجار لم يتم افتراض أية معدلات شواغر للمعارض والمكاتب في العقار موضوع التقييم.

6.13 النفقات التشغيلية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف التشغيلية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات التشغيلية في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا نفقات تشغيلية للمعارض، علماً أنه تم مراعاة أن المستأجر يدفع رسوم خدمات وبالتالي تم افتراض نفقات، وهي كالاتي:

المصروفات التشغيلية (OPEX)

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الإدارة	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
الصيانة	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
الأمن	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
أخرى	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
المجموع	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%

7.13 النفقات الرأسمالية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لصيانة العقار للحفاظ على اهتمام المستأجرين بذلك العقار ومن خلال المعاينة البصرية للعقار ان العقار تم تجديده. وبالتالي، لم يتم افتراض أية نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

8.13 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات أخرى ثابتة.

9.13 حوافز المستأجرين

نظراً لظروف السوق الصعبة، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيف أعباء الإيجار، لم يتم حساب أية حوافز للمستأجرين وتم افتراض أن من يتحملها المستأجر.

10.13 الديون المشكوك في تحصيلها "خسائر الائتمان"

نرى أن أي مالك عقار قد يتكبد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة. ووفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، لم يتم تطبيق أية خسائر.

11.13 معدل العائد السائد

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات والممارسات الحالية والمبيعات العقارية في مدينة الرياض فإن معدل الرسملة للعقارات المشابهة يتراوح ما بين 7% إلى 10% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 8.50% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة		%8.50
البند	التأثير	-
سهولة الوصول	عالية	0.25-%
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية	0.25-%
الخدمات والمرافق	عالية	0.00-%
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	-	0.00-%
معدل الرسملة التقديري	-	8.00-%

12.13 معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق ومعدل العائد على السندات الحكومية وتكلفة الفرصة البديلة وعلاوة أخطار السوق نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة أن معدل الخصم 7% وعلاوة الأخطار الخاصة 1.50% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8.50%

14. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

21,909.00	2م	مجموع مساحة المباني	7,800	سعر المتر المربع للأرض
	2م	أخرى	9,600.00	مساحة الأرض
			74,880,000	قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

الوصف	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	معدل الإنجاز	إجمالي التكلفة
أعمال أولية	100.00%	9,600.00	1	9,600.00	200.00	1,920,000	100%	1,920,000
الأعمال الإنشائية	100.00%	21,909.00	1	21,909.00	900.00	23,661,720	100%	23,661,720
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	20.00%	4,381.80		4,381.80				
الأعمال المعمارية						30,672,600	100%	30,672,600
الأعمال الميكانيكية	100.00%	21,909.00	1	21,909.00	2,000.00	6,572,700	100%	6,572,700
الأعمال الكهربائية						6,572,700	100%	6,572,700
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع		-	-	-	-	69,399,720	100%	69,399,720

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
دراسات الجدوى	0.25%	173,499
التصميم	3.00%	2,081,992
الاستشاري	3.50%	2,428,990
الإدارة	4.50%	3,122,987
نثرات	0.75%	520,498
طوارئ	0.75%	520,498
المجموع	12.75%	8,848,464

78,248,184				مجموع التكاليف
3,571.51				مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى
		العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	خصم الإهلاك
	5.00%	2.00	2.50%	معدل الإهلاك - للمباني
-3,912,409				تكاليف الإهلاك
أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة				
74,335,775				التكاليف بعد طرح الإهلاك
				الأرباح
	25.0%			معدل الأرباح
18,583,944				أرباح المطور
92,919,719				التكاليف شاملة الأرباح
SAR 167,799,718.86				القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال
SAR 167,800,000.00				بعد التقريب

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" "الدخل المتوقع"

December 31, 2021

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل المتوقع	الوحدة	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
المكاتب											
المساحة	م2	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491
متوسط الإيجار	ريال/م2	900	900	900	945	945	945	992	992	992	992
الإيجار	ريال	4,041,900	4,041,900	4,041,900	4,243,995	4,243,995	4,243,995	4,456,195	4,456,195	4,456,195	4,456,195
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	4,041,900	4,041,900	4,041,900	4,243,995	4,243,995	4,243,995	4,456,195	4,456,195	4,456,195	4,456,195
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
معارض تجارية											
المساحة	م2	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700
متوسط الإيجار	ريال/م2	1,900	1,900	1,900	1,995	1,995	1,995	2,095	2,095	2,095	2,095
الإيجار	ريال	12,730,000	12,730,000	12,730,000	13,366,500	13,366,500	13,366,500	14,034,825	14,034,825	14,034,825	14,034,825
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	12,730,000	12,730,000	12,730,000	13,366,500	13,366,500	13,366,500	14,034,825	14,034,825	14,034,825	14,034,825
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
إجمالي الإيجار الكلي	ريال	16,771,900	16,771,900	16,771,900	17,610,495	17,610,495	17,610,495	18,491,020	18,491,020	18,491,020	18,491,020
إجمالي خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
معدل الشواغر	%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

<u>18,491,020</u>	<u>18,491,020</u>	<u>18,491,020</u>	<u>18,491,020</u>	<u>17,610,495</u>	<u>17,610,495</u>	<u>17,610,495</u>	<u>16,771,900</u>	<u>16,771,900</u>	<u>16,771,900</u>	ريال	إجمالي الدخل الفعلي
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	%	من إجمالي الإيجار
											المصروفات التشغيلية (OPEX)
-739,641	-739,641	-739,641	-739,641	-704,420	-704,420	-704,420	-670,876	-670,876	-670,876	ريال	الإدارة
-277,365	-277,365	-277,365	-277,365	-264,157	-264,157	-264,157	-251,579	-251,579	-251,579	ريال	الصيانة
-277,365	-277,365	-277,365	-277,365	-264,157	-264,157	-264,157	-251,579	-251,579	-251,579	ريال	الأمن
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال	أخرى
<u>-1,294,371</u>	<u>-1,294,371</u>	<u>-1,294,371</u>	<u>-1,294,371</u>	<u>-1,232,735</u>	<u>-1,232,735</u>	<u>-1,232,735</u>	<u>-1,174,033</u>	<u>-1,174,033</u>	<u>-1,174,033</u>	ريال	إجمالي المصروفات التشغيلية
-7.00%	-7.00%	-7.00%	-7.00%	-7.00%	-7.00%	-7.00%	-7.00%	-7.00%	-7.00%	%	من إجمالي الدخل الفعلي
17,196,648	17,196,648	17,196,648	17,196,648	16,377,760	16,377,760	16,377,760	15,597,867	15,597,867	15,597,867	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	93.00%	%	من إجمالي الإيجار الكلي

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										8.50%	معدل الخصم
										12.50x	معامل الشراء
										8.00%	معدل الرسملة
17,196,648	17,196,648	17,196,648	17,196,648	16,377,760	16,377,760	16,377,760	15,597,867	15,597,867	15,597,867	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
										ريال	القيمة الاستردادية (TV)
0.442	0.480	0.521	0.565	0.613	0.665	0.722	0.783	0.849	0.922	ريال	معامل الخصم
102,678,661	8,252,322	8,953,769	9,714,840	10,038,668	10,891,955	11,817,771	12,211,696	13,249,691	14,375,914	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
										202,185,287	صافي القيمة الحالية (NPV)
										202,200,000	بعد التقريب

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2021		SAR 16,000,000.00
إجمالي الدخل للعقار		SAR 16,000,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر		%0.00 0.00
نسبة الإشغال بالعقار		%100.00 16,000,000.00
صافي الدخل السنوي		SAR 16,000,000.00
معدل الرسملة		8.00%
سنوات الاسترداد		12.50
قيمة العقار رقماً		SAR 200,000,000
قيمة العقار كتابياً		مائتان مليون ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً		SAR 200,000,000
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً		مائتان مليون ريال سعودي

إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم حسابه بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.

أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة المشاريع الأولى.

أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.

15. القيمة النهائية**1.15 تاريخ التقييم**

2021/12/31

2.15 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	167,800,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	202,200,000.00	%100.00	SAR 202,200,000.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	200,000,000.00	%0.00	SAR 0.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 202,200,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل. تم ترجيح القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "الدخل المتوقع" بنسبة 100%

3.15 القيمة السوقية

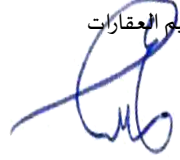
بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

SAR 202,200,000

مائتان واثنتان مليون ومائتان ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

16. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخرائط وأنظمة البناء	صفته	تحليل البيانات
فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063	رقم العضوية	121001452
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	مُعتمد
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

[illegible]

رقم النص: 793010004585
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

مک رہمن

[illegible]

الموثق
ابراهيم عمر محمد الحسين

الختم الرسمي

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 3998
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com.sa

تقرير تقييم

فلل فندقية بمدينة الرياض بحي الهدا

مجمع فلل فيفيندا

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003717

تاريخ التقرير: 2022/01/06

اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: value@estnad.com.sa

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
10	المخاطر المتعلقة بالعقار	.5
11	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.6
12	نظرة عامة على السوق والمؤشرات الاقتصادية	.7
14	الموقع	.8
17	وصف العقار	.9
23	صور فوتوغرافية	.10
25	منهجية التقييم	.11
26	أدلة السوق	.12
28	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.13
31	التقييم	.14
37	القيمة النهائية	.15
38	المشاركون في اعداد التقرير	.16

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2021/12/31

تاريخ التقييم



يقع المبنى على طول طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبدالعزيز الذي يربط بطريق الملك فهد من الشرق وطريق الديوان من الغرب، يحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشرق والشمال بينما الحد الغربي هو أرض فضاء، يقع المبنى على بعد 1 كم جنوب قصر اليمامة وعلى بعد 0.5 كم شمال مركز الملك فهد الثقافي

العنوان

الفلل فندقية مكونة من 24 فيلا ومبنى أنشطة ومساح الواقعة بمدينة الرياض بحي الهدا.

نوع العقار

10,000.00

مساحة الأرض حسب الصك

7,746.65

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1442/11/12 - 393010004592

رقم الصك وتاريخه

ملكية مقيدة - رهن عقاري.

الحيازة

أغراض محاسبية.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

أساس القيمة

أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF)

طريقة التقييم المطبقة

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

القيمة السوقية

SAR 129,750,000

مائة وتسعة وعشرون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية لفلل فندقية، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة داخلية وخارجية ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالأستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائماً للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار.

2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

3.3 تحديد الأصل

فلل فندقية مكونة من 24 فيلا ومبنى أنشطة ومساح الواقعة بمدينة الرياض بحي الهدا.

4.3 الغرض من التقييم

كلف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لفلل فندقية لمصلحة التملك الحر ولغرض "محاسبي" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إيجاب.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 فرضية القيمة

بناءً المخططات وورخصة البناء المرفقة تم التقييم على فرضية الاستخدام الحالي:

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، أو الالتزام، أو مجموعة الأصول، أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

7.3 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر كما نعلم أن العقار (ملكية مقيدة)، رهن عقاري.

8.3 تاريخ الطلب

2021/12/13 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

9.3 تاريخ المعاينة

2021/12/18 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

10.3 تاريخ التقييم

2021/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/01/06 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

12.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

13.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

14.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003717

15.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

16.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).
- طريقة الاستثمار (رسملة الدخل).

17.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للأصل محل التقييم.

18.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواء كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

20.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسمائهم كالتالي:

- إبراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: معتمد
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- تركي محمد الجدوع - عضوية رقم: 1210001452 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

23.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وامكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها الا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات

1.4 نطاق البحث والاستقصاء

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل مالم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.
- المساحات الإيجارية.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5. المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

1.5 أخطار الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2.5 أخطار عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3.5 أخطار تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4.5 أخطار عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5.5 أخطار المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6.5 البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

6. الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرِ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعددنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرِ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعددنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم اخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

التقييم

لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

مخاوف أساسية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. في المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة، لإبلاغ الآراء حول القيمة. في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبي عليها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نوصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية، يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

7. نظرة عامة على السوق والمؤشرات الاقتصادية

1.7 قطاع الضيافة

وصل المخزون الحالي من المشروعات الفندقية في الرياض في الربع الأول من عام 2021 إلى 18,500 غرفة، ومن المتوقع تسليم 2,800 غرفة فندقية في مدينة الرياض، وواصل أداء قطاع الفنادق تراجعته مقارنة بالعام الماضي، وفي مدينة الرياض وصلت معدلات الإشغال في الفترة من بداية عام 2021 حتى شهر فبراير 51% بينما انخفض متوسط أسعار الغرف اليومية إلى 550 ريال و288 ريال لكل غرفة متاحة. وأعلنت وزارة السياحة مؤخراً عن اللوائح الجديدة المعدلة لتعزيز مرافق الإيواء السياحي بما يتماشى مع الاستراتيجية العامة لتطوير السياحة الوطنية. وتغطي التعديلات العديد من التفاصيل، بما في ذلك الترخيص والتصنيف والمعايير، بناءً على أفضل الممارسات الدولية. وقد يكون هذا بمثابة فرصة للمستثمرين والوافدين الجدد إلى السوق للنظر في الإمكانيات الكبيرة لقطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية. وبالنظر إلى المرحلة القادمة، أكدت الهيئة العامة للطيران المدني استئناف الرحلات الدولية في 17 مايو 2021 مع الالتزام بروتوكولات الإجراءات الاحترازية. وسيعمل رفع الحظر عن السفر على تعزيز قطاع الضيافة.

المصدر: تقارير أبحاث السوق المنشورة ومؤسسة إس آر تي

2.7 المؤشرات الاقتصادية

أن تاريخ التقييم 2021/12/31 فقد تم الاعتماد بيانات اقتصادية للخمس سنوات الماضية.

1- مؤشرات النمو الاقتصادي								
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي								
الهيئة العامة للإحصاء	(مليار ريال سعودي)	مليار ريال	2,419	2,582	2,949	2,974	2,625	
	(نسبة التغير السنوي)	%	-1.4	6.8	14.2	0.8	-11.7	
	(نسبة التغير السنوي) "التضخم"	%	2.1	-0.8	2.5	-2.1	3.4	
	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي							
	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)	%	3.60	-3.09	3.13	-3.65	-6.65	
	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)	%	0.07	1.50	1.91	3.78	-3.10	
	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)	%	0.58	0.71	2.86	2.20	-0.49	
	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي) "النمو"	%	1.67	-0.74	2.43	0.33	-4.11	
2- مؤشرات اجتماعية وسكانية								
الهيئة العامة للإحصاء	تعداد السكان (مليون نسمة)	مليون نسمة	31.8	32.6	33.4	34.2	35.0	
	السعوديون	مليون نسمة	20.1	20.4	20.8	21.1	21.4	
	غير السعوديون	مليون نسمة	11.7	12.2	12.6	13.1	13.6	
	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر)	%	11.6	12.8	12.7	12.0	12.6	
	الإناث	%	33.7	33.1	32.5	30.8	24.4	
	الذكور	%	5.4	7.4	6.6	4.9	7.1	
	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)	ريال سعودي	76,083	79,177	88,271	86,902	74,983	
	3- مؤشرات القطاع النقدي							
البنك المركزي السعودي	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (متوسط سنوي، %)	%	0.8	1.5	2.5	1.8	0.5	
	الإقراض للقطاع الخاص (نسبة التغير السنوي)	%	2.1	-0.9	2.8	7.3	14.3	
	الإقراض للقطاع العام (نسبة التغير السنوي)	%	86.8	31.9	16.4	24.1	16.2	
	إجمالي الودائع (نسبة التغير السنوي)	%	0.8	0.2	2.5	7.3	8.2	
	عرض النقود (ن 3) (نسبة التغير السنوي)	%	0.8	0.3	2.7	7.1	8.3	

8. الموقع

يقع المبنى على طول طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبدالعزيز الذي يربط بطريق الملك فهد من الشرق وطريق الديوان من الغرب، يحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشرق والشمال بينما الحد الغربي هو أرض فضاء، يقع المبنى على بعد 1 كم جنوب قصر اليمامة وعلى بعد 0.5 كم شمال مركز الملك فهد الثقافي، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.8 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- قصر اليمامة.
- المركز الثقافي.



المصدر: Google Earth

2.8 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

26.3875833

خط الطول Longitude

50.0751944



المصدر: Google Earth

3.8 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة سكنية وأن استخدام الأرض موضوع التقييم حسب مخططات أمانة منطقة الرياض سكني.



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

9. وصف العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار محل التقييم على أساس البحث والاستقصاء الموقع وتحليل المستندات الرسمية للعقار والمخططات التنظيمية.

بيانات الأرض				
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض	
الحي	الهدا	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	الأمير فيصل بن فهد بن عبدالعزيز	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	سكني	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	1	شكل الأرض	منتظم	
عدد الشوارع الثانوية	2	أبعاد الأرض	100×100	
عرض الشارع الرئيسي	40	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	60	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	2.5	
مساحة الأرض حسب الصك	10,000.00	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	10,000.00	رقم المخطط	-	
نصيب المالك من الأرض	10,000.00	رقم البلك	-	
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	1/5	
الحياسة	ملكية مقيدة - رهن عقاري.	عدد قطع الأراضي	1	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	393010004592			
تاريخ الصك	1442/11/12			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 20م	97.88
الجنوب	شارع عرض 40م	98.42
الشرق	شارع عرض 20م	97
الغرب	قطعة رقم 1/6	107.35
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
☒ شبكة الكهرباء	☒ شبكة المياه	☒ شبكة الصرف الصحي	☒ صرف مياه الأمطار	☒ الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1434/5961	1434/03/23	نوع الرخصة	بناء مجمع سكني
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	12726
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	7,346.00		نوع المبنى	مبنى مستقل
مساحة الأسوار	400.65		عدد الطوابق الحالية للمبنى	3 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	-		حالة المبنى	مكتمل الإنشاء والتشطيبات
مساحة المباني الكلية	7,746.65		نسبة اكتمال البناء	100%
المساحة القابلة للإيجار الكلية	-		الهيكل الإنشائي للمبنى	خرساني
عدد الوحدات الفلل	24		عمر الأصل	6 سنوات تقريباً
عدد القاعات	-		حالة المبنى	ممتازة
عدد الوحدات أخرى	-		تصنيف المبنى	فاخر (A)
سنة تشغيل المبنى	-		تصنيف المكاتب	-
الاسم التجاري	مجمع فلل فيفيندا		تصنيف الفندق	5 نجوم حسب شهادة التصنيف
الأصل مؤجر	نعم		استخدام المبنى الحالي	فندق
عدد عقود الإيجار	عقد واحد		حالة التشطيبات الخارجية	مشطب بالكامل
حالة الإشغال	مستأجر		حالة التشطيبات الداخلية	مشطب بالكامل
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	100%		حالة التأثيث	مكتمل التأثيث
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	10,937,500		حالة التكييف	تكييف مركزي
عقد الصيانة والتشغيل	المستأجر الرئيسي هو من يتحمل مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة للمجمع حسب العقد المرفق			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	العقار مؤجر بالكامل			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق السفلي	مواقف	1.00	0	138.00
الطابق الأرضي	فلل فندقية	1.00	24	3,070.00
الطابق الأول	فلل فندقية	1.00	0	3,586.00
الملحق العلوي	فلل فندقية	1.00	0	552.00
الأسوار	خدمات	0.00	0	400.65

المجموع				
الطوابق السفلية	مواقف	1.00	0	138.00
الطابق الأرضي	فلل فندقية	1.00	24	3,070.00
الطابق الأول	فلل فندقية	1.00	0	3,586.00
الملحق العلوي	فلل فندقية	1.00	-	552.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	24	7,346.00
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.00	0	400.65
مجموع مساحات البناء	-	0.00	24	7,746.65
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

عدد الوحدات:	24 فيلا فندقية	1 مبنى الأنشطة	1 مبنى الخدمات	1 مبنى الجراسات	
تفاصيل المباني:	نموذج أ، وعددها 8 فلل بمساحة 2,070.20م ²	نموذج ب، وعددها 4 فلل بمساحة 1,276م ²	نموذج ج، وعددها 2 فلل بمساحة 554.80م ²	نموذج د، وعددها 1 فيلا بمساحة 648.74م ²	نموذج هـ، وعددها 1 فيلا بمساحة 347.14م ²
	نموذج و، وعددها 1 فيلا بمساحة 438م ²	نموذج س، وعددها 6 فلل بمساحة 1,064م ²	مبنى الأنشطة بمساحة 588م ²	مبنى الخدمات قبو ودور أرضي 211.50م ²	مبنى الجراسات 67.70م ²
الخدمات المتوفرة في الفندق:	مسطحات خضراء ونادي صحي ومسبح خارجي ومطعم وكوفي شوب ومصعد وموقف سيارات لكل فيلا.				

بيانات إضافية للمباني							
☒ مصاعد عدد (-)		☒ أنظمة التكييف "منفصل"					
☒ بوابات عدد (1)		☒ أنظمة صوتية					
☐ مضخة تحلية مياه عدد (-)		☒ مولد طاقة طوارئ عدد (-)					
☒ مواقف خارجية الطوابق السفلية عدد (-)		☒ إنذار وطفاء حريق					
☒ مسابح عدد (-)		☒ شبكة مراقبة تلفزيونية					
☒ نادي رياضي عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☒ غرفة أمن عدد (1)		☒ سلالم كهربائية					
☒ مطابخ عدد (-)		☒ مغسلة ملابس عدد (-)					
☒ ثلاجات وغرف تجميد		☒ غرفة طعام للموظفين					
☒ قاعة احتفالات وتدريب		☐ سيارة جولف عدد (-)					
☒ مصلى		☒ زجاج مزدوج					
☒ حوائط مزدوجة		☒ إضاءة مخفية					
☒ جيبس بالسقف		☒ جيبس بالسقف					
☒ حدائق ومساحات خضراء		☒ ممرات مائية					
☒ الشوارع مسفلتة		☒ تشجير					
نوع الواجهات							
الشمالية	دهان	الجنوبية	دهان	الشرقية	دهان	الغربية	دهان
نوع الأرضيات							
الخارجية	انتزلوك	الاستقبال	رخام	المدخل	رخام	الأسطح	بلاط
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر	
20	دوائر حكومية	✓
10	جامع أو مسجد	✓
10	مركز شرطة	✓
10	مدارس	✓
10	بنوك	✓
15	دفاع مدني	✓
15	المطار	✓
15	مستشفيات	✓
15	مستوصفات	✓
10	مراكز تجارية	✓
10	مطاعم	✓
10	فنادق	✓
10	محطات وقود	✓
الخدمات والمراكز الحكومية		
خدمات طبية		
خدمات تجارية		

10. صور فوتوغرافية





11. منهجية التقييم**نهج الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)**

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) هي نمذجة مالية على أساس افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي الحالي المتعاقد عليه والمحتملين في السوق الناتجة عن الممتلكات. يتضمن تحليل DCF إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما إلى عقار تشغيلي أو عقار تطوير أو نشاط تجاري. وفي سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يطبق معدل خصم مناسب مستمد من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المستقبلي المرتبط بالعقار. وفي حالة تشغيل الممتلكات العقارية، يقدر التدفق النقدي الدوري عادة بأنه الدخل الإجمالي مطروحاً منه الشواغر وخسائر التحصيل ونفقات تشغيلية وأي نفقات تؤثر على العقار بشكل مباشر. ثم يتم خصم سلسلة صافي إيرادات التشغيل الدورية، إلى جانب تقدير الإيجار القيمة الاستردادية النهائية، المتوقعة في نهاية فترة الإسقاط.

نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخراً أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حالياً إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة والمواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسوماً منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوقة بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهري لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/ال شراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج الدخل. ويُعد نهج التكلفة نهجاً بديلاً للقيمة التي يمكن تطبيقها إذا كانت المعلومات الدقيقة متوفرة.

12. أدلة السوق

"أراضي"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر (ر.س)	السعر لكل/م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	9,973	39,892,000	4,000.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	10,000	42,000,000	4,200.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	6,215	27,346,000	4,400.00

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	%0.00	
تسوية شروط التمويل	-	-	%0.00	-	%0.00	%0.00	
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	%0.00	نشطة	%0.00	%0.00	
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	%0.00	
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	4,000.00	-	4,200.00	-	4,400.00
المساحة	10,000.00	9,973	%0.00	10,000	%0.00	6,215	%0.00
الموقع	الهدا	جنوب	%0.00	غرب	%0.00	شمال	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	3	2	%0.00	3	%0.00	2	%0.00
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00
الحياسة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00
المنسوب	مستوي	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00
طبيعة الاستخدام	سكني	سكني	%0.00	سكني	%0.00	سكني	%0.00
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00
حدود وأطوال	-	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00

عدد الأدوار المسموحة	2.5	2.5	%0.00	2.5	%0.00	2.5	%0.00
نسبة البناء	60%	60%	%0.00	60%	%0.00	60%	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	4,000.00	-	4,200.00	-	4,400.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	-	%25.00	-	%35.00	-	%40.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	1,000.00	-	1,470.00	-	1,760.00
سعر المتر المقدر للأرض	4,230.00 SAR						
بعد التقريب	4,250.00 SAR						
المساحة	10,000.00						
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	42,500,000.00 SAR						

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 4,000 ريال/م² إلى 4,500 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 4,250 ريال/م².

"الفلل الفندقية"

1	فيلا 3 غرف نوم	الفلاح	مداريم كراون	5 نجوم	2,700
2	فيلا غرفتين نوم	غرناطة	-	5 نجوم	3,000

من خلال المسح السوقي تبين أن قيمة إيجار الفيلا الفندقية يتراوح ما بين 2,500 ريال إلى 3,000 ريال وتم تقدير متوسط الإيجار اليومي للفلل الفندقية للفندق موضوع التقييم 2,700 ريال.

13. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.13 معدل النمو**

نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى يعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في السوق، مع العلم أنه تم افتراض معدل نمو لإيرادات الفندق لكامل الفترة وهي على النحو التالي:

محفظة النمو	إيضاح	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
إيرادات الإدارات	-	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%

2.13 معدل الإشغال

لقد قمنا بتحليل مستوى معدلات الإشغال في الفنادق المشابهة التي شاركنا في تقييمها ان معدل الإشغال في مدينة الرياض يتراوح ما بين 58% إلى 64% تم افتراض معدل إشغال للفلل وهي على النحو التالي:

معدل الإشغال	إيضاح	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الفلل	-	60.00%	60.00%	62.00%	62.00%	62.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%

3.13 مصروفات الإدارات**عمولات الفلل**

تم افتراض عمولات للفلل 5% لكامل الفترة وهي عمولة مواقع حجز الفلل وتتراوح عمولة حجز الفلل ما بين 15% إلى 20% وتم تحديد 5% نظراً لوجود نزلاء يستأجرون الفلل مباشرة من الفندق.

مصاريف الغرف والفلل والإيرادات الأخرى

تم افتراض مصاريف مباشرة 5% لكامل الفترة وهي مصاريف تجهيز الفلل والقاعات من أدوات ومنظفات وتنظيف.

تكاليف السلع المباعة

لقد قمنا بتحليل مستوى تكلفة السلع المباعة في الفنادق المشابهة التي شاركنا في تقييمها، وتم افتراض أن التكاليف للسلع المباعة وهي للأطعمة والمشروبات 20%

4.13 إجمالي الإيرادات

إجمالي الإيرادات وهو الإيراد المستحق في تاريخ التقييم.

لقد قمنا بتحليل مستوى الإيرادات الأخرى في الفنادق المشابهة التي شاركنا في تقييمها، علماً أنه لم يتم تزويدنا بنسخة من بيان الدخل وبيان التدفقات النقدية للفندق، وتم افتراض أن إيرادات الإدارات الأخرى من قاعات والنادي والمطاعم تمثل 10% من إيرادات الفلل.

5.13 الديون المشكوك في تحصيلها "خسائر الائتمان"

نرى أن أي مالك عقار قد يتكبد بعض الخسائر في الإيرادات بسبب الديون المعدومة. ووفقاً للمعلومات المقدمة من المالك، لم يتم تطبيق أي خسائر من إجمالي الإيرادات خلال كامل فترة التدفق النقدي.

6.13 النفقات التشغيلية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف التشغيلية من قبل العميل أو المالك.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات التشغيلية في الفنادق المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا نفقات تشغيلية، وهي على النحو التالي:

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	إيضاح	النفقات التشغيلية (OPEX)
0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	-	التسويق
2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	-	الصيانة
1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	-	الأمن
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	كهرباء ومياه	المرافق
0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	-	تليفون + أنترنت
15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	أجور واشتراكات	عام وإداري
0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	إيجار الحافلات	أخرى
24.75%	24.75%	24.75%	24.75%	24.75%	24.75%	24.75%	24.75%	24.75%	24.75%	-	الإجمالي (OPEX)

7.13 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين.

8.13 معدل العائد السائد

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات والممارسات الحالية والمبيعات العقارية في منطقة الرياض فإن معدل الرسملة للعقارات المشابهة يتراوح ما بين 7% إلى 10% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 8.5% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة	%8.50
--------------	-------

البند	التأثير	-
سهولة الوصول	عالية	%0.00
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية	%0.00
الخدمات والمرافق	عالية	%0.00
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	-	%0.00
معدل الرسملة التقديري	-	%8.50

9.13 معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق ومعدل العائد على السندات وتكلفة الفرصة البديلة وعلاوة أخطار السوق نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة أن معدل الخصم تم تحديده عند 8% وعلاوة الأخطار الخاصة 3% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والاهلاك والتجهيزات للفندق ليصبح معدل الخصم للتدفقات النقدية 11%

14. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

7,746.65	2م	مجموع مساحة المباني	4,250	سعر المتر المربع للأرض
	2م	أخرى	10,000.00	مساحة الأرض
			42,500,000	قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

الوصف	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	معدل الإنجاز	إجمالي التكلفة
أعمال أولية	100.00%	10,000.00	1	10,000.00	150.00	1,500,000	100%	1,500,000
الأعمال الإنشائية	100.00%	7,746.65	1	7,746.65	700.00	6,507,186	100%	6,507,186
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	20.00%	1,549.33		1,549.33				
الأعمال المعمارية						12,200,974	100%	12,200,974
الأعمال الميكانيكية	100.00%	7,746.65	1	7,746.65	2,250.00	2,614,494	100%	2,614,494
الأعمال الكهربائية						2,614,494	100%	2,614,494
الأثاث والمعدات والديكورات	100.00%	7,746.65	1	7,746.65	1,000.00	7,746,650	100%	7,746,650
المجموع		-	-	-	-	33,183,799	100%	33,183,799

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
دراسات الجدوى	0.25%	82,959
التصميم	3.00%	995,514
الاستشاري	3.50%	1,161,433
الإدارة	4.50%	1,493,271
نثرات	0.75%	248,878
طوارئ	0.75%	248,878
المجموع	12.75%	4,230,934

37,414,733				مجموع التكاليف
4,829.80				مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى
		العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	خصم الإهلاك
	15.00%	6.00	2.50%	معدل الإهلاك - للمباني
-5,612,210				تكاليف الإهلاك
أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة وأن العمر الافتراضي للأثاث والتركيبات والمعدات من 5 - 10 سنوات				
31,802,523				التكاليف بعد طرح الإهلاك
				الأرباح
	25.0%			معدل الأرباح
7,950,631				أرباح المطور
39,753,154				التكاليف شاملة الأرباح
SAR 82,253,153.61				القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال
SAR 82,250,000.00				بعد التقريب

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" "الإيرادات المتوقعة"

December 31, 2021

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
عام	الوحدة	Dec-2021	Dec-2022	Dec-2023	Dec-2024	Dec-2025	Dec-2026	Dec-2027	Dec-2028	Dec-2029	Dec-2030
معدل النمو											
القلل والاطعمة والمشروبات (F&B)	%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
عوامل التضخم والنمو											
القلل والاطعمة والمشروبات (F&B)	x	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	1.10	1.13	1.15	1.17	1.20
أيام التشغيل	أيام	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
القلل											
معدل الاشغال	%	60.00%	60.00%	62.00%	62.00%	62.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%
متوسط السعر اليومي (ADR)	ريال/اليوم	2,700.00	2,754.00	2,809.08	2,865.26	2,922.57	2,981.02	3,040.64	3,101.45	3,163.48	3,226.75
عدد القلل	#	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
فيلا متاحة	سنة	8,760	8,760	8,760	8,760	8,760	8,760	8,760	8,760	8,760	8,760
فيلا مشغولة	سنة	5,256	5,256	5,431	5,431	5,431	5,606	5,606	5,606	5,606	5,606
الاطعمة والمشروبات (F&B) والإيرادات الأخرى											
الاطعمة والمشروبات (F & B)	ريال	100.00	102.00	104.04	106.12	108.24	110.41	112.62	114.87	117.17	119.51
مصروفات الإدارة											
عمولات القلل	%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
مصاريف القلل والإيرادات الأخرى	%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
تكاليف السلع المباعة (COGS) - الأطعمة والمشروبات	%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%

Dec-2026	PAR	Dec-2025	PAR	Dec-2024	PAR	Dec-2023	PAR	Dec-2022	PAR	Dec-2021	PAR	Dec-2020	PAR	Dec-2019	PAR	Dec-2018	PAR	Dec-2017	PAR	الوحدة	الإيرادات والمصروفات المتوقعة
إيرادات الإدارات																					
18,090,451	2,065.1	17,735,736	2,024.6	17,387,977	1,984.9	17,047,036	1,946.0	16,712,780	1,907.9	15,873,045	1,812.0	15,561,809	1,776.5	15,256,675	1,741.6	14,475,024	1,652.4	14,191,200	1,620.0	ريال	إيرادات الفلل
670,017	76.5	656,879	75.0	643,999	73.5	631,372	72.1	618,992	70.7	587,891	67.1	576,363	65.8	565,062	64.5	536,112	61.2	525,600	60.0	ريال	إيرادات الأطعمة والمشروبات (F&B)
1,809,045	206.5	1,773,574	202.5	1,738,798	198.5	1,704,704	194.6	1,671,278	190.8	1,587,304	181.2	1,556,181	177.6	1,525,668	174.2	1,447,502	165.2	1,419,120	162.0	ريال	إيرادات الإدارات الأخرى
20,569,513	2,348.1	20,166,189	2,302.1	19,770,773	2,256.9	19,383,111	2,212.7	19,003,050	2,169.3	18,048,240	2,060.3	17,694,353	2,019.9	17,347,405	1,980.3	16,458,638	1,878.8	16,135,920	1,842.0	ريال	إجمالي الإيرادات
2.00%		2.00%		2.00%		2.00%		5.29%		2.00%		2.00%		5.40%		2.00%		N/A		%	التغير
مصروفات الإدارات																					
-904,523	-103.3	-886,787	-101.2	-869,399	-99.2	-852,352	-97.3	-835,639	-95.4	-793,652	-90.6	-778,090	-88.8	-762,834	-87.1	-723,751	-82.6	-709,560	-81.0	ريال	عمولات الفلل
-904,523	-103.3	-886,787	-101.2	-869,399	-99.2	-852,352	-97.3	-835,639	-95.4	-793,652	-90.6	-778,090	-88.8	-762,834	-87.1	-723,751	-82.6	-709,560	-81.0	ريال	مصروفات الفلل المباشرة
-134,003	-15.3	-131,376	-15.0	-128,800	-14.7	-126,274	-14.4	-123,798	-14.1	-117,578	-13.4	-115,273	-13.2	-113,012	-12.9	-107,222	-12.2	-105,120	-12.0	ريال	مصروفات الأغذية والمشروبات (F&B) المباشرة
-90,452	-10.3	-88,679	-10.1	-86,940	-9.9	-85,235	-9.7	-83,564	-9.5	-79,365	-9.1	-77,809	-8.9	-76,283	-8.7	-72,375	-8.3	-70,956	-8.1	ريال	مصروفات إيرادات التشغيل الأخرى
-2,033,501	-232.1	-1,993,628	-227.6	-1,954,537	-223.1	-1,916,213	-218.7	-1,878,640	-214.5	-1,784,248	-203.7	-1,749,263	-199.7	-1,714,963	-195.8	-1,627,100	-185.7	-1,595,196	-182.1	ريال	إجمالي مصروفات الإدارات
-9.89%		-9.89%		-9.89%		-9.89%		-9.89%		-9.89%		-9.89%		-9.89%		-9.89%		-9.89%		%	من إجمالي الإيرادات
18,536,012	2,116.0	18,172,561	2,074.5	17,816,236	2,033.8	17,466,898	1,993.9	17,124,410	1,954.8	16,263,992	1,856.6	15,945,090	1,820.2	15,632,442	1,784.5	14,831,538	1,693.1	14,540,724	1,659.9	ريال	أرباح الإدارات
90.11%		90.11%		90.11%		90.11%		90.11%		90.11%		90.11%		90.11%		90.11%		90.11%		%	من إجمالي الإيرادات
المصروفات التشغيلية (OPEX)																					
-46,340	-5.3	-45,431	-5.2	-44,541	-5.1	-43,667	-5.0	-42,811	-4.9	-40,660	-4.6	-39,863	-4.6	-39,081	-4.5	-37,079	-4.2	-36,352	-4.1	ريال	التسويق
-463,400	-52.9	-454,314	-51.9	-445,406	-50.8	-436,672	-49.8	-428,110	-48.9	-406,600	-46.4	-398,627	-45.5	-390,811	-44.6	-370,788	-42.3	-363,518	-41.5	ريال	الصيانة
-185,360	-21.2	-181,726	-20.7	-178,162	-20.3	-174,669	-19.9	-171,244	-19.5	-162,640	-18.6	-159,451	-18.2	-156,324	-17.8	-148,315	-16.9	-145,407	-16.6	ريال	الأمن
-926,801	-105.8	-908,628	-103.7	-890,812	-101.7	-873,345	-99.7	-856,220	-97.7	-813,200	-92.8	-797,255	-91.0	-781,622	-89.2	-741,577	-84.7	-727,036	-83.0	ريال	المرافق
-92,680	-10.6	-90,863	-10.4	-89,081	-10.2	-87,334	-10.0	-85,622	-9.8	-81,320	-9.3	-79,725	-9.1	-78,162	-8.9	-74,158	-8.5	-72,704	-8.3	ريال	تليفون + إنترنت
-2,780,402	-317.4	-2,725,884	-311.2	-2,672,435	-305.1	-2,620,035	-299.1	-2,568,661	-293.2	-2,439,599	-278.5	-2,391,764	-273.0	-2,344,866	-267.7	-2,224,731	-254.0	-2,181,109	-249.0	ريال	عمومية وإدارة
-92,680	-10.6	-90,863	-10.4	-89,081	-10.2	-87,334	-10.0	-85,622	-9.8	-81,320	-9.3	-79,725	-9.1	-78,162	-8.9	-74,158	-8.5	-72,704	-8.3	ريال	أخرى
-4,587,663	-523.7	-4,497,709	-513.4	-4,409,518	-503.4	-4,323,057	-493.5	-4,238,291	-483.8	-4,025,338	-459.5	-3,946,410	-450.5	-3,869,029	-441.7	-3,670,806	-419.0	-3,598,829	-410.8	ريال	إجمالي المصروفات التشغيلية
-24.75%		-24.75%		-24.75%		-24.75%		-24.75%		-24.75%		-24.75%		-24.75%		-24.75%		-24.75%		%	من أرباح الإدارات
13,948,349	1,592.3	13,674,852	1,561.1	13,406,718	1,530.4	13,143,841	1,500.4	12,886,118	1,471.0	12,238,654	1,397.1	11,998,681	1,369.7	11,763,412	1,342.9	11,160,733	1,274.1	10,941,895	1,249.1	ريال	إجمالي الربح التشغيلي (GOP)
67.81%		67.81%		67.81%		67.81%		67.81%		67.81%		67.81%		67.81%		67.81%		67.81%		%	من إجمالي الإيرادات
13,948,349	1,592.3	13,674,852	1,561.1	13,406,718	1,530.4	13,143,841	1,500.4	12,886,118	1,471.0	12,238,654	1,397.1	11,998,681	1,369.7	11,763,412	1,342.9	11,160,733	1,274.1	10,941,895	1,249.1	ريال	صافي الإيراد التشغيلي (NOI)
67.81%		67.81%		67.81%		67.81%		67.81%		67.81%		67.81%		67.81%		67.81%		67.81%		%	من إجمالي الإيرادات

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										11.00%	معدل الخصم %
										11.76x	معامل الشراء x
										8.50%	معدل الرسملة %
13,948,349	13,674,852	13,406,718	13,143,841	12,886,118	12,238,654	11,998,681	11,763,412	11,160,733	10,941,895	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
<u>164,098,223</u>										ريال	القيمة الاستدادية (TV)
0.35	0.39	0.43	0.48	0.53	0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	ريال	معامل الخصم
62,705,239	5,345,838	5,817,530	6,330,841	6,889,445	7,263,046	7,903,903	8,601,306	9,058,301	9,857,563	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
									129,773,012	ريال	صافي القيمة الحالية (NPV)
									129,750,000	ريال	بعد التقريب
									24	#	عدد القلل
									5,406,250	ريال	القيمة لكل فيلا (Key)

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2021		SAR 10,937,500.00
إجمالي الدخل للعقار		SAR 10,937,500.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر		%0.00 0.00
نسبة الإشغال بالعقار		%100.00 10,937,500.00
صافي الدخل السنوي		SAR 10,937,500.00
معدل الرسملة		8.50%
سنوات الاسترداد		11.76
قيمة العقار رقماً		SAR 128,676,470.59
قيمة العقار كتابياً		مئة وثمانية وعشرون مليون وستمئة وستة وسبعون ألف وأربعمائة وسبعون ريال سعودي وتسعة وخمسون هلة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً		SAR 128,500,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً		مئة وثمانية وعشرون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

إجمالي دخل المشروع الوارد ذكرها أعلاه تم حسابها بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.

أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة فرص للتطوير العقاري المشغل لفلل فيفيندا الفندقية.

أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.

15. القيمة النهائية**1.15 تاريخ التقييم**

2021/12/31

2.15 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	82,250,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الإيرادات المتوقعة	129,750,000.00	%100.00	SAR 129,750,000.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	128,500,000.00	%0.00	SAR 0.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 129,750,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل. تم ترجيح القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "الإيرادات المتوقعة" بنسبة 100%

3.15 القيمة السوقية

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

SAR 129,750,000

مئة وتسعة وعشرون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

16. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء	صفته	تحليل البيانات
فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063	رقم العضوية	121001452
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	معمد
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

ملحق 1

[illegible]

رقم الصك: 393010004592
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صک رہن

[illegible]

الختم الرسمي

المؤثق

ابراهيم عمر محمد الحسين



Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 3998
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com

تقرير تقييم

مبنى معارض ومكاتب بمدينة جدة بحي الزهراء

مبنى دينار التجاري

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003712

تاريخ التقرير: 2022/01/06

اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: value@estnad.com.sa

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
10	المخاطر المتعلقة بالعقار	.5
11	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.6
12	المؤشرات الاقتصادية	.7
13	الموقع	.8
16	وصف العقار	.9
23	صور فوتوغرافية	.10
25	منهجية التقييم	.11
26	أدلة السوق	.12
32	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.13
35	التقييم	.14
41	القيمة النهائية	.15
42	المشاركون في اعداد التقرير	.16

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2021/12/31

تاريخ التقييم



يقع المبنى على طول طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز الذي يربط شمال أحياء جدة حتى حي البساتين من الشمال وطريق الأندلس من الجنوب، ويحده من الشمال شارع داخلي ويحد المبنى من الغرب مباني سكنية والجنوب مبنى تجاري مكتبي، ويقع المبنى على بعد 1 كم جنوب شارع حراء وعلى بعد 3 كم شرق طريق الملك عبدالعزيز

العنوان

المبنى تجاري معارض تجارية ومكاتب مكون من 17 معرض تجاري و29 مكتب وملحق خلفي مكون من 6 غرف والواقع بمدينة جدة بحي الزهراء على شارع الأمير سلطان بن عبدالعزيز.

نوع العقار

4,761.50

مساحة الأرض حسب الصك

16,259.40

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1442/11/12 – 93010004588

رقم الصك وتاريخه

ملكية مقيدة - رهن عقاري.

الحيازة

أغراض محاسبية.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

أساس القيمة

أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF)

طريقة التقييم المطبقة

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

القيمة السوقية

SAR 124,500,000

مائة وأربعة وعشرون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية لمبنى معارض ومكاتب، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة داخلية وخارجية ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالاستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائمًا للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار.

2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

3.3 تحديد الأصل

مبنى معارض ومكاتب مكون من 17 معرض تجاري و29 مكتب وملحق خلفي مكون من 6 غرف والواقع بمدينة جدة بحي الزهراء على شارع الأمير سلطان بن عبدالعزيز.

4.3 الغرض من التقييم

كلف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى معارض ومكاتب لمصلحة التملك الحر ولغرض "محاسبي" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إيجاب.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 فرضية القيمة

بناءً المخططات ورخصة البناء المرفقة تم التقييم على فرضية الاستخدام الحالي:

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، أو الالتزام، أو مجموعة الأصول، أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

7.3 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر كما نعلم أن العقار (ملكية مقيدة)، رهن عقاري.

8.3 تاريخ الطلب

2021/12/13 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

9.3 تاريخ المعاينة

2021/12/18 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

10.3 تاريخ التقييم

2021/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/01/06 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

12.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

13.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

14.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003712

15.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

16.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).
- طريقة الاستثمار (رسملة الدخل).

17.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للأصل محل التقييم.

18.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواء كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

20.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسماؤهم كالتالي:

- إبراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: معتمد
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- تركي محمد الجدوع - عضوية رقم: 1210001452 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

23.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وامكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها الا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات

1.4 نطاق البحث والاستقصاء

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل مالم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.
- المساحات الإيجارية.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5. المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

1.5 أخطار الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2.5 أخطار عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3.5 أخطار تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4.5 أخطار عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5.5 أخطار المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6.5 البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

6. الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرّ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرّ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم اخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

التقييم

لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

مخاوف أساسية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. في المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة، لإبلاغ الآراء حول القيمة. في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية، يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

7. المؤشرات الاقتصادية

أن تاريخ التقييم 2021/12/31 فقد تم الاعتماد بيانات اقتصادية للخمس سنوات الماضية.

1- مؤشرات النمو الاقتصادي	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي (مليار ريال سعودي) (نسبة التغير السنوي) (نسبة التغير السنوي) "التضخم" الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي) القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي) القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي) الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي) "النمو"	مليار ريال	2,419	2,582	2,949	2,974	2,625	الهيئة العامة للإحصاء
	%	-1.4	6.8	14.2	0.8	-11.7	
	%	2.1	-0.8	2.5	-2.1	3.4	
	%	3.60	-3.09	3.13	-3.65	-6.65	
	%	0.07	1.50	1.91	3.78	-3.10	
	%	0.58	0.71	2.86	2.20	-0.49	
	%	1.67	-0.74	2.43	0.33	-4.11	
2- مؤشرات اجتماعية وسكانية	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
تعداد السكان (مليون نسمة)	مليون نسمة	31.8	32.6	33.4	34.2	35.0	الهيئة العامة للإحصاء
السعوديون	مليون نسمة	20.1	20.4	20.8	21.1	21.4	
غير السعوديون	مليون نسمة	11.7	12.2	12.6	13.1	13.6	
معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر)	%	11.6	12.8	12.7	12.0	12.6	
الإناث	%	33.7	33.1	32.5	30.8	24.4	
الذكور	%	5.4	7.4	6.6	4.9	7.1	
متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)	ريال سعودي	76,083	79,177	88,271	86,902	74,983	
3- مؤشرات القطاع النقدي	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (متوسط سنوي، %)	%	0.8	1.5	2.5	1.8	0.5	البنك المركزي السعودي
الإقراض للقطاع الخاص (نسبة التغير السنوي)	%	2.1	-0.9	2.8	7.3	14.3	
الإقراض للقطاع العام (نسبة التغير السنوي)	%	86.8	31.9	16.4	24.1	16.2	
إجمالي الودائع (نسبة التغير السنوي)	%	0.8	0.2	2.5	7.3	8.2	
عرض النقود (ن 3) (نسبة التغير السنوي)	%	0.8	0.3	2.7	7.1	8.3	

8. الموقع

يقع المبنى على طول طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز الذي يربط شمال أحياء جدة حتى حي البساتين من الشمال وطريق الأندلس من الجنوب، ويحده من الشمال شارع داخلي ويحد المبنى من الغرب مباني سكنية والجنوب مبنى تجاري مكثي، ويقع المبنى على بعد 1 كم جنوب شارع حراء وعلى بعد 3 كم شرق طريق الملك عبدالعزيز، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.8 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- طريق الملك عبدالعزيز.
- طريق المدينة المنورة.



المصدر: Google Earth

2.8 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

21.6019167

خط الطول Longitude

39.1424444



المصدر: Google Earth

3.8 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة
سكنية وتجارية وأن استخدام الأرض موضوع
التقييم حسب مخططات أمانة مدينة جدة بالكامل
تجاري.



المصدر: البوابة المكانية لمدينة جدة

9. وصف العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار محل التقييم على أساس البحث والاستقصاء الموقع وتحليل المستندات الرسمية للعقار والمخططات التنظيمية.

بيانات الأرض				
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة	
الحي	الزهراء	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	الأمير سلطان بن عبدالعزيز	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	تجاري	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	1	شكل الأرض	منتظم	
عدد الشوارع الثانوية	1	أبعاد الأرض	45×105	
عرض الشارع الرئيسي	40	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	60%	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	4.5	
مساحة الأرض حسب الصك	4,761.50	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	4,761.50	رقم المخطط	ع/526/3	
نصيب المالك من الأرض	4,761.50	رقم البلك	-	
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	177 + 180	
الحيازة	ملكية مقيدة - رهن عقاري.	عدد قطع الأراضي	1	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	93010004588			
تاريخ الصك	1442/11/12			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 15 م	41
الجنوب	قطعة رقم 183	47
الشرق	طريق الأمير سلطان بن عبدالعزيز	105
الغرب	قطعة رقم 182 - 181 - 179 - 178	109
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
☒ شبكة الكهرباء	☒ شبكة المياه	☒ شبكة الصرف الصحي	☒ صرف مياه الأمطار	☒ الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1424/609	1424/03/24	نوع الرخصة	بناء مركز تجاري
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	23522
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	16,066.40		نوع المبنى	مبنى مستقل
مساحة الأسوار	193.00		عدد الطوابق الحالية للمبنى	3.5 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	1,124.40		حالة المبنى	مكتمل الإنشاء والتشطيبات
مساحة المباني الكلية	16,259.40		نسبة اكتمال البناء	100%
المساحة القابلة للإيجار الكلية	11,914.00		الهيكل الإنشائي للمبنى	خرساني
عدد الوحدات المعارض	17		عمر الأصل	15 سنة تقريباً
عدد الوحدات مكاتب	29		حالة المبنى	ممتازة
عدد الأكشاك والصراف الآلي	-		تصنيف المبنى	متوسط (B)
سنة تشغيل المبنى	-		تصنيف المكاتب	فئة B
الاسم التجاري	مبنى دينار التجاري		تصنيف المعارض	معارض تجارية
الأصل مؤجر	نعم		استخدام المبنى الحالي	معارض ومكاتب
عدد عقود الإيجار	عقد واحد		حالة التشطيبات الخارجية	مشطب بالكامل
حالة الإشغال	مستأجر		حالة التشطيبات الداخلية	مشطب بالكامل
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	100%		حالة التأثيث	-
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	9,957,640		حالة التكييف	تكييف مركزي
عقد الصيانة والتشغيل	المستأجر الرئيسي هو من يتحمل مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة للمجمع حسب العقد المرفق			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	العقار مؤجر بالكامل، ومدار من قبل شركة صبا العقارية المحدودة			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق السفلي	مواقف	1.00	-	3,935.00
الطابق الأرضي	معارض	1.00	-	2,891.00
ميزانين	مكاتب	1.00	-	2,150.00
الطابق الأول	مكاتب	1.00	-	2,983.00
الطابق الثاني	مكاتب	1.00	-	2,983.00
الملحق العلوي	مكاتب	1.00	-	1,124.40
الأسوار	خدمات	0.00	-	193.00

المجموع				
الطوابق السفلية	مواقف	1.00	-	3,935.00
الطابق الأرضي	معارض	1.00	-	2,891.00
ميزانين	مكاتب	1.00	-	2,150.00
الطابق الأول	مكاتب	1.00	-	2,983.00
الطابق الثاني	مكاتب	1.00	-	2,983.00
الملحق العلوي	مكاتب	1.00	-	1,124.40
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	-	16,066.40
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.00	-	193.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	-	16,259.40
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار

معارض تجارية			
الرقم	المساحة	الوصف	ملاحظات
17	3,096.00	معارض ميزانين	-
المجموع		3,096.00	
مكاتب			
عدد	المساحة	الوصف	ملاحظات
29	8,818.00	مكاتب	-
المجموع		8,818.00	
غرف			
عدد	عدد الوحدات	الوصف	ملاحظات
6	6.00	غرف	-
المجموع		6.00	
مجموع المساحة القابلة للإيجار		11,914.00	

بيانات إضافية للمباني							
☒ مصاعد عدد (-)		☒ أنظمة التكييف "مركزي"					
☒ بوابات عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☐ مضخة تحلية مياه عدد (-)		☐ مولد طاقة طوارئ عدد (-)					
☒ مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (-)		☒ إنذار وطفاء حريق					
☐ مسابح عدد (-)		☒ شبكة مراقبة تلفزيونية					
☐ نادي رياضي عدد (-)		☐ أنظمة صوتية					
☒ غرفة أمن عدد (-)		☐ سلالم كهربائية					
☐ مطابخ عدد (-)		☐ مغسلة ملابس عدد (-)					
☐ ثلاجات وغرف تجميد		☐ غرفة طعام للموظفين					
☐ قاعة احتفالات وتدريب		☐ سيارة جولف عدد (-)					
☒ مصلى		☒ زجاج مزدوج					
☒ حوائط مزدوجة		☒ إضاءة مخفية					
☒ جبس بالسقف		☒ جبس بالسقف					
☐ حدائق ومساحات خضراء		☐ ممرات مائية					
☒ الشوارع مسفلتة		☒ تشجير					
نوع الواجهات							
الشمالية	دهان	الجنوبية	دهان	الشرقية	كلادينج + زجاج مزدوج	الغربية	دهان
نوع الأرضيات							
الخارجية	اسفلت	الاستقبال	بورسلان	المدخل	بورسلان	الأسطح	بلاط
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

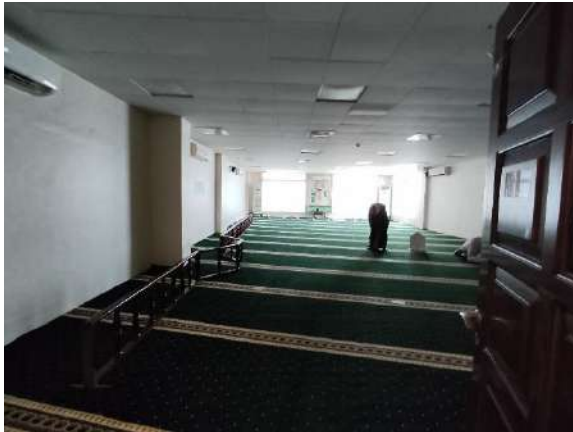
الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر	
20	دوائر حكومية	✓
10	جامع أو مسجد	✓
10	مركز شرطة	✓
10	مدارس	✓
10	بنوك	✓
15	دفاع مدني	✓
15	المطار	✓
15	مستشفيات	✓
15	مستوصفات	✓
10	مراكز تجارية	✓
10	مطاعم	✓
10	فنادق	✓
10	محطات وقود	✓

الخدمات والمراكز
الحكومية

خدمات طبية

خدمات تجارية

10. صور فوتوغرافية





11. منهجية التقييم

نهج الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) هي نمذجة مالية على أساس افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي الحالي المتعاقد عليه والمحتملين في السوق الناتجة عن الممتلكات. يتضمن تحليل DCF إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما إلى عقار تشغيلي أو عقار تطوير أو نشاط تجاري. وفي سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يطبق معدل خصم مناسب مستمد من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المستقبلي المرتبط بالعقار. وفي حالة تشغيل الممتلكات العقارية، يقدر التدفق النقدي الدوري عادة بأنه الدخل الإجمالي مطروحاً منه الشواغر وخسائر التحصيل ونفقات تشغيلية وأي نفقات تؤثر على العقار بشكل مباشر. ثم يتم خصم سلسلة صافي إيرادات التشغيل الدورية، إلى جانب تقدير الإيجار القيمة الاستردادية النهائية، المتوقعة في نهاية فترة الإسقاط.

نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخراً أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حالياً إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة والمواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسوماً منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوقة بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهرى ل نهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/ال شراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج الدخل. ويُعد نهج التكلفة نهجاً بديلاً للقيمة التي يمكن تطبيقها إذا كانت المعلومات الدقيقة متوفرة.

12. أدلة السوق

"أراضي"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	1,000	15,000,000	15,000.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	1,300	20,800,000	16,000.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	1,750	24,500,000	14,000.00

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	%0.00	
تسوية شروط التمويل	-	-	%0.00	-	%0.00	%0.00	
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	%0.00	نشطة	%0.00	%0.00	
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	%0.00	
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	15,000.00	-	16,000.00	-	14,000.00
المساحة	4,761.50	1,000	%5.00-	1,300	%5.00-	1,750	%5.00-
الموقع	الأمير سلطان	جنوب	%0.00	جنوب	%0.00	شمال	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	4	2	%0.00	3	%0.00	2	%0.00
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00
المنسوب	مستوي	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00
طبيعة الاستخدام	تجاري	تجاري	%0.00	تجاري	%0.00	تجاري	%0.00
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00
حدود وأطوال	100×100	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00

عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	%0.00	4.5	%0.00	4.5	%0.00
نسبة البناء	60%	60%	%0.00	60%	%0.00	60%	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	%5.00-	-	%5.00-	-	%5.00-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	14,250.00	-	15,200.00	-	13,300.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	-	%30.00	-	%35.00	-	%35.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	4,275.00	-	5,320.00	-	4,655.00
سعر المتر المقدّر للأرض	14,250.00 SAR						
بعد التقريب	14,250.00 SAR						
المساحة	4,761.50						
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	67,851,375.00 SAR						

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 14,000 ريال/م² إلى 16,000 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 14,250 ريال/م² علماً أنه تم الأخذ في الاعتبار مساحة الأرض.

"مكاتب"

المعاملات المقارنة المكاتب						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	المساحة /م2	القيمة لكل متر
1	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	85	600
2	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	129	600
3	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	150	700
4	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	250	650
5	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	175	750

جدول التسويات للمقارنات										
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4	المقارنة 5				
تسوية عامل الوقت	2021/10/24	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	%0.00
شروط العقد	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	%0.00
المساحة /م2	-	85	%0.00	129	%0.00	150	%0.00	250	%0.00	175
القيمة لكل متر	-	600	%0.00	600	%0.00	650	%0.00	650	%0.00	750
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	600	%0.00	600	%0.00	700	%0.00	650	%0.00	750
المساحة	-	0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00
الجهة من الشارع	الزهاء	شرق	%0.00	شرق	%0.00	جنوب	%0.00	جنوب	%0.00	شمال
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر
الارتفاع	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-
مساحات مكشوفة	لا	لا	%0.00	لا	%0.00	لا	%0.00	لا	%0.00	لا
الخدمات	فئة (B)	فئة (B)	%0.00	فئة (B)	%0.00	فئة (B)	%0.00	فئة (B)	%0.00	فئة (B)
العمر	2	3	%0.00	4	%0.00	6	%0.00	4	%0.00	1

متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	التشطيبات الخارجية
متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	التشطيبات الداخلية
متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	التشطيبات الداخلية
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	مجموع التسويات النسبية
750	650	700	600	750	650	700	600	750	650	سعر المتر بعد التسويات النسبية
20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	الأوزان النسبية للمقارنات
150	130	140	120	150	130	140	120	150	130	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
660.00 SAR										سعر المتر الإيجاري
650.00 SAR										بعد التقريب

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع الإيجاري للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 550 ريال/م² إلى 750 ريال/م²، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للعقار محل التقييم كمتوسط 650 ريال/م².

"معارض"

المعاملات المقارنة المعارض									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المشروع	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م2	السعر(ر.س)
1	معرض	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	170.00	238,000
2	معرض	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	253.00	328,900
3	معرض	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	350.00	455,000
4	معرض	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	0%	3-5	180.00	234,000

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4				
تسوية عامل الوقت	2021/10/24	عرض	%0.00	عرض	%0.00	عرض	%0.00		
شروط العقد	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00		
مدة العقد	10-3	5-3	%0.00	5-3	%0.00	5-3	%0.00		
رسم الخدمة	%10	%10	%0.00	%10	%0.00	%10	%0.00		
فترة سماح "أشهر"	5-3	3	%0.00	3	%0.00	3	%0.00		
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00		
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00		
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	1,400.00	-	1,300.00	-	1,300.00		
المساحة	-	170.00	%0.00	253.00	%0.00	350.00	%0.00	180.00	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00
الارتفاع	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00		
مساحات مكشوفة	لا	لا	%0.00	لا	%0.00	لا	%0.00		
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00
العمر	5	3	%0.00	4	%0.00	6	%0.00	4	%0.00
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00

-	-	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	-	مجموع التسويات النسبية
-	-	<u>1,300.00</u>	=	<u>1,300.00</u>	=	<u>1,300.00</u>	=	<u>1,400.00</u>	=	-	سعر المتر بعد التسويات النسبية
-	-	<u>%25.00</u>	=	<u>%25.00</u>	=	<u>%25.00</u>	=	<u>%25.00</u>	=	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
-	-	<u>325.00</u>	=	<u>325.00</u>	=	<u>325.00</u>	=	<u>350.00</u>	=	-	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
1,325.00 SAR											سعر المتر الإيجاري المقدر
1,350.00 SAR											بعد التقريب

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع الإيجاري للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 1,100 ريال/م² إلى 1,500 ريال/م²، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للعقار محل التقييم كمتوسط 1,350 ريال/م².

13. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.13 تحليل الدخل**

أن العقار يوجد به شواغر في المكاتب ومن خلال المسح السوقي تبين أنه يوجد طلب من قبل المستأجرين على العقار موضوع التقييم نظراً لموقع العقار المميز، وتشطيباته وسمعته الجيدة مما ينعكس إيجاباً على المساحة القابلة للإيجار، المكاتب والمعارض التجارية يتم تأجيرها وهي غير مشطوبة، وأن المستأجر هو المسؤول عن أعمال التشطيبات والديكورات الداخلية والدهان على حسابه الخاص.

2.13 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

تم تزويدنا بعقد الإيجار للعقار المؤجر بالكامل ولم يتم تزويدنا بنسخة من عقود الإيجار التي تم تأجيرها بالباطن، وكما لم يتم أحاطتنا بالمعلومات الأخرى المتعلقة بالنفقات، والإدارة، والتشغيل للعقار.

3.13 الآراء حيال إيجارات السوق

وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعاملات الحالية في العقارات المشابهة، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى.

4.13 معدل النمو المتوقع للإيجارات

نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى يعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في السوق، مع العلم أنه تم افتراض معدل نمو في الإيجارات حسب السوق للسنة الرابعة والسابعة من التدفق النقدي، كما هو موضح أدناه:

محفظة النمو

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
معارض تجارية	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%
مكاتب	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%
غرف	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5.13 خسائر الشواغر

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات في المنطقة المحيطة بالعقار تبين أنه يوجد طلب من قبل المستأجرين على العقار موضوع التقييم نظراً لموقع العقار المميز، وتشطيباته وسمعته الجيدة مما ينعكس إيجاباً على المساحة القابلة للإيجار وتم افتراض 5% معدل شواغر للمكاتب في العقار موضوع التقييم، في الثلاث سنوات الأولى من التدفق النقدي، وهي كالآتي:

الشواغر

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
معارض تجارية	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
مكاتب	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
غرف	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

6.13 النفقات التشغيلية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف التشغيلية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات التشغيلية في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا نفقات تشغيلية للمعارض، علماً أنه تم مراعاة أن المستأجر يدفع رسوم خدمات وبالتالي تم افتراض نفقات، وهي كالآتي:

المصروفات التشغيلية (OPEX)

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الإدارة	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
الصيانة	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
الأمن	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
أخرى	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
المجموع	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%

7.13 النفقات الرأسمالية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لصيانة العقار للحفاظ على اهتمام المستأجرين بذلك العقار ومن خلال المعاينة البصرية للعقار ان العقار تم تجديده. وبالتالي، لم يتم افتراض أية نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

8.13 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات أخرى ثابتة.

9.13 حوافز المستأجرين

نظرًا لظروف السوق الصعبة، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيف أعباء الإيجار، لم يتم حساب أية حوافز للمستأجرين وتم افتراض أن من يتحملها المستأجر.

10.13 الديون المشكوك في تحصيلها "خسائر الائتمان"

نرى أن أي مالك عقار قد يتكبد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة. ووفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، لم يتم تطبيق أية خسائر.

11.13 معدل العائد السائد

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات والممارسات الحالية والمبيعات العقارية في مدينة جدة فإن معدل الرسملة للعقارات المشابهة يتراوح ما بين 7% إلى 9% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 8.50% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة	%8.50
--------------	-------

البند	التأثير	-
سهولة الوصول	عالية	0.25-%
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية	0.25-%
الخدمات والمرافق	عالية	0.00-%
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	-	0.00-%
معدل الرسملة التقديري	-	8.00-%

12.13 معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق ومعدل العائد على السندات الحكومية وتكلفة الفرصة البديلة وعلاوة أخطار السوق نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة أن معدل الخصم 7% وعلاوة الأخطار الخاصة 2% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 9%

14. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

16,259.40	2م	مجموع مساحة المباني	14,250	سعر المتر المربع للأرض
	2م	أخرى	4,761.50	مساحة الأرض
			67,851,375	قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

الوصف	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	معدل الإنجاز	إجمالي التكلفة
أعمال أولية	100.00%	4,761.50	1	4,761.50	200.00	952,300	100%	952,300
الأعمال الإنشائية	100.00%	16,259.40	1	16,259.40	800.00	15,609,024	100%	15,609,024
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	20.00%	3,251.88		3,251.88				
الأعمال المعمارية						20,486,844	100%	20,486,844
الأعمال الميكانيكية	100.00%	16,259.40	1	16,259.40	1,800.00	4,390,038	100%	4,390,038
الأعمال الكهربائية						4,390,038	100%	4,390,038
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع		-	-	-	-	45,828,244	100%	45,828,244

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
دراسات الجدوى	0.25%	114,571
التصميم	3.00%	1,374,847
الاستشاري	3.50%	1,603,989
الإدارة	4.50%	2,062,271
نثرات	0.75%	343,712
طوارئ	0.75%	343,712
المجموع	12.75%	5,843,101

51,671,345				مجموع التكاليف
3,177.94				مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى
		العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	خصم الإهلاك
	37.50%	15.00	2.50%	معدل الإهلاك - للمباني
-19,376,754				تكاليف الإهلاك
أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة				
32,294,591				التكاليف بعد طرح الإهلاك
				الأرباح
	20.0%			معدل الأرباح
6,458,918				أرباح المطور
38,753,509				التكاليف شاملة الأرباح
SAR 106,604,883.83				القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال
SAR 106,600,000.00				بعد التقريب

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" "الدخل المتوقع"

December 31, 2021

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل المتوقع	الوحدة	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
معارض تجارية											
المساحة	م2	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096
متوسط الإيجار	ريال/م2	1,350	1,350	1,350	1,418	1,418	1,418	1,488	1,488	1,488	1,488
الإيجار	ريال	4,179,600	4,179,600	4,179,600	4,388,580	4,388,580	4,388,580	4,608,009	4,608,009	4,608,009	4,608,009
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	4,179,600	4,179,600	4,179,600	4,388,580	4,388,580	4,388,580	4,608,009	4,608,009	4,608,009	4,608,009
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
مكاتب											
المساحة	م2	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818
متوسط الإيجار	ريال/م2	650	650	650	683	683	683	717	717	717	717
الإيجار	ريال	5,731,700	5,731,700	5,731,700	6,018,285	6,018,285	6,018,285	6,319,199	6,319,199	6,319,199	6,319,199
خسائر الشواغر	ريال	-286,585	-286,585	-286,585	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	5,445,115	5,445,115	5,445,115	6,018,285	6,018,285	6,018,285	6,319,199	6,319,199	6,319,199	6,319,199
من إجمالي الإيجار	%	95.00%	95.00%	95.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
غرف											
المساحة	عدد	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
متوسط الإيجار	ريال/م2	16,000	16,000	16,000	16,800	16,800	16,800	17,640	17,640	17,640	17,640
الإيجار	ريال	96,000	96,000	96,000	100,800	100,800	100,800	105,840	105,840	105,840	105,840
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

الدخل الفعلي	ريال	96,000	96,000	96,000	100,800	100,800	100,800	100,800	100,800	105,840	105,840	105,840	105,840
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
إجمالي الإيجار الكلي	ريال	10,007,300	10,007,300	10,007,300	10,507,665	10,507,665	10,507,665	10,507,665	10,507,665	11,033,048	11,033,048	11,033,048	11,033,048
إجمالي خسائر الشواغر	ريال	-286,585	-286,585	-286,585	0	0	0	0	0	0	0	0	0
معدل الشواغر	%	-2.86%	-2.86%	-2.86%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل الفعلي	ريال	9,720,715	9,720,715	9,720,715	10,507,665	10,507,665	10,507,665	9,720,715	9,720,715	11,033,048	11,033,048	11,033,048	11,033,048
من إجمالي الإيجار	%	97.14%	97.14%	97.14%	100.00%	100.00%	100.00%	97.14%	97.14%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
المصروفات التشغيلية (OPEX)													
الإدارة	ريال	-388,829	-388,829	-388,829	-420,307	-420,307	-420,307	-388,829	-388,829	-441,322	-441,322	-441,322	-441,322
الصيانة	ريال	-97,207	-97,207	-97,207	-105,077	-105,077	-105,077	-97,207	-97,207	-110,330	-110,330	-110,330	-110,330
الأمن	ريال	-145,811	-145,811	-145,811	-157,615	-157,615	-157,615	-145,811	-145,811	-165,496	-165,496	-165,496	-165,496
أخرى	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
إجمالي المصروفات التشغيلية	ريال	-631,846	-631,846	-631,846	-682,998	-682,998	-682,998	-631,846	-631,846	-717,148	-717,148	-717,148	-717,148
من إجمالي الدخل الفعلي	%	-6.50%	-6.50%	-6.50%	-6.50%	-6.50%	-6.50%	-6.50%	-6.50%	-6.50%	-6.50%	-6.50%	-6.50%
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	9,088,869	9,088,869	9,088,869	9,824,667	9,824,667	9,824,667	9,088,869	9,088,869	10,315,900	10,315,900	10,315,900	10,315,900
من إجمالي الإيجار الكلي	%	90.82%	90.82%	90.82%	93.50%	93.50%	93.50%	90.82%	90.82%	93.50%	93.50%	93.50%	93.50%

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										9.00%	معدل الخصم
										12.50x	معامل الشراء
										8.00%	معدل الرسملة
10,315,900	10,315,900	10,315,900	10,315,900	9,824,667	9,824,667	9,824,667	9,088,869	9,088,869	9,088,869	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
										ريال	القيمة الاستردادية (TV)
0.422	0.460	0.502	0.547	0.596	0.650	0.708	0.772	0.842	0.917	ريال	معامل الخصم
58,826,894	4,749,727	5,177,202	5,643,151	5,858,128	6,385,359	6,960,042	7,018,274	7,649,919	8,338,411	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
										116,607,107	صافي القيمة الحالية (NPV)
										116,600,000	بعد التقريب

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2021	SAR 9,957,640.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 9,957,640.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	%0.00 0.00
نسبة الإشغال بالعقار	%100.00 9,957,640.00
صافي الدخل السنوي	SAR 9,957,640.00
معدل الرسملة	8.00%
سنوات الاسترداد	12.50
قيمة العقار رقماً	SAR 124,470,500.00
قيمة العقار كتابياً	مئة وأربعة وعشرون مليون وأربعمائة وسبعون ألف وخمسمائة ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 124,500,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	مئة وأربعة وعشرون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

إجمالي دخل المشروع الوارد ذكرها أعلاه تم حسابها بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.

أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة صبا العقارية المحدودة.

أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.

15. القيمة النهائية**1.15 تاريخ التقييم**

2021/12/31

2.15 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	106,600,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	116,600,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	124,500,000.00	%100.00	SAR 124,500,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 124,500,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل. تم ترجيح القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "الدخل المتوقع" بنسبة 100%

3.15 القيمة السوقية

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

SAR 124,500,000

مئة وأربعة وعشرون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

16. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء	صفته	تحليل البيانات
فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063	رقم العضوية	121001452
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	مُعتمد
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

ملحق 1

رقم الصك: 393010004588

التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحصين

الرياض

ترخيص رقم 39/999

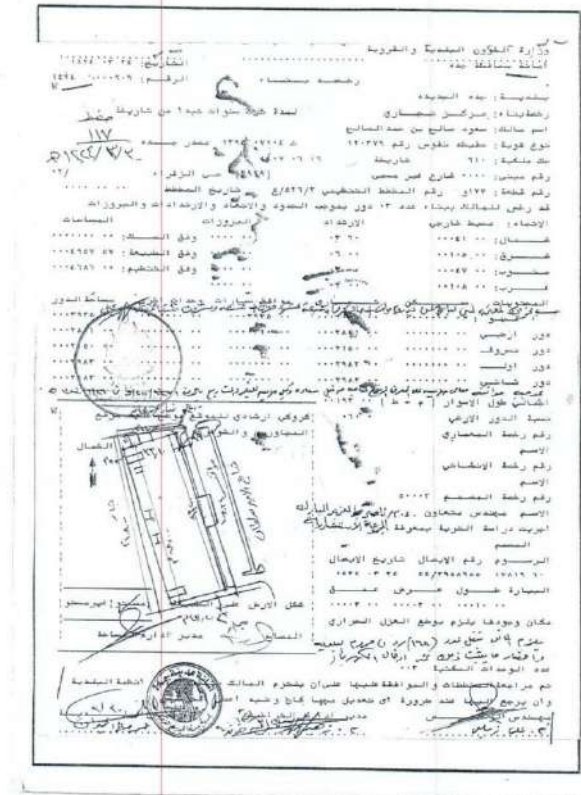
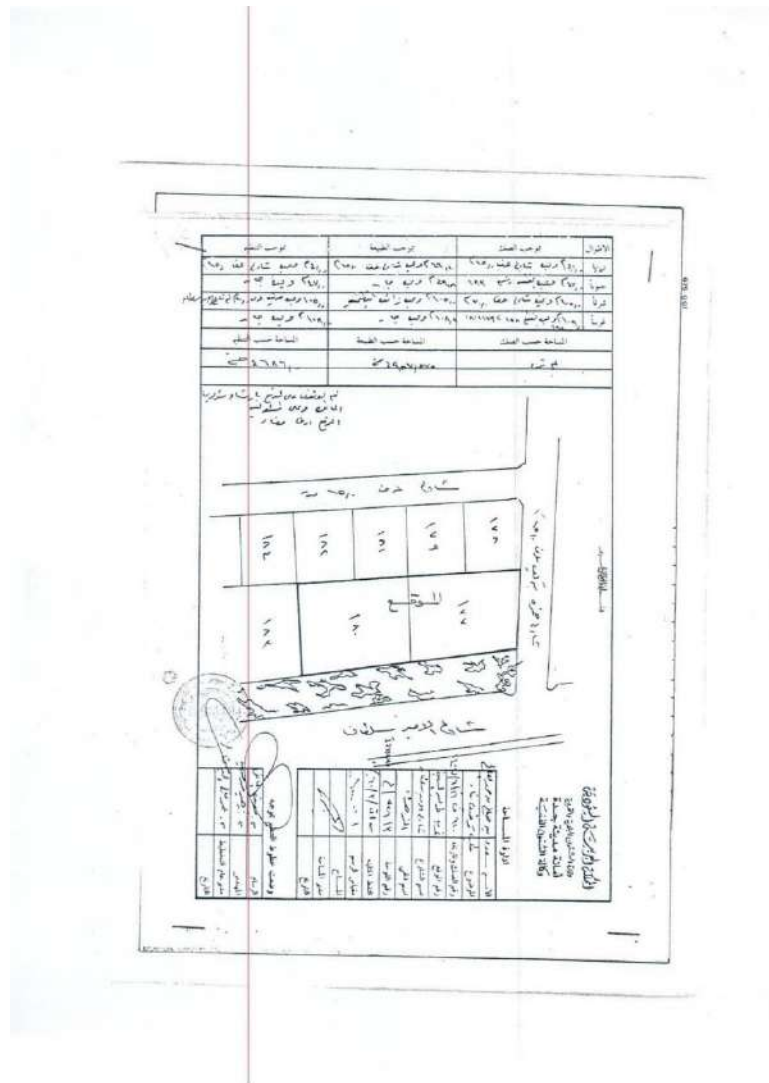
صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن مركز تجاري المقام على الأرض وبناء رقم 177 من المخطط رقم 3 / 526 ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . و
مركز تجاري المقام على الأرض وبناء رقم 180 من المخطط رقم 3 / 526 ع الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . وحدودها
وأطوالها :
شمالاً: شارع عرض 15م بطول 41 واحد و أربعون متر
جنوباً: قطعة رقم 183 بطول 47 سبعة و أربعون متر
شرقاً: شارع السبعين متراً بطول 105 مائة و خمسة متر
غرباً: قطعة رقم 178 و 179 و 181 و 182 بطول 109 مائة و تسعة متر
ومساحتها 4761.5 أربعة آلاف و سيمائة و واحد وستون متر مربعاً و حصصون مستتمراً مربعاً المملوكة لشركة تملين الاولى
العلوية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 983598002675 في 24 / 07 / 1442 قد تم رضاها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم
1010158249 ضمناً للوفاء بـ 49970978 فقط تسعة و أربعون مليوناً و تسعمائة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و سبعون
ريالاً سعوديلاً لا غير . تمسك على أقساط شهرية عددها ٩ قيمة كل قسط 49970978 فقط تسعة و أربعون مليوناً و تسعمائة و سبعون
ألفاً و تسعمائة و ثمانمائة و سبعون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الزين : تضمن لما يجب عليهم من
مستحقات ملية بمبلغ وقدره (49970978) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع
سنوات ويبلغ بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد للمدتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مالي
زمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً . عليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لا عثماده
بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحصين



Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 3998
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com.sa

تقرير تقييم

مبنى ورشة بمدينة الرياض بحي الفيصلية

مجمع التقنية (بلك 6)

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003719

تاريخ التقرير: 2022/01/06

اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: value@estnad.com.sa

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
10	المخاطر المتعلقة بالعقار	.5
11	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.6
12	المؤشرات الاقتصادية	.7
13	الموقع	.8
16	وصف العقار	.9
22	صور فوتوغرافية	.10
23	منهجية التقييم	.11
24	أدلة السوق	.12
28	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.13
31	التقييم	.14
36	القيمة النهائية	.15
37	المشاركون في اعداد التقرير	16.

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2021/12/31

تاريخ التقييم



يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية وذات موقع متميز جنوب الرياض، يقع المبنى على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عبر طريق الدائري الجنوبي. ويحد المبنى 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب، ويقع المبنى على بعد 100 م غرب طريق الدائري الشرقي.

العنوان

مبنى ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية بمجمع التقنية.

نوع العقار

14,713.87

مساحة الأرض حسب الصك

12,045.00

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1443/03/13 - 393010005763

رقم الصك وتاريخه

ملكية مقيدة - رهن عقاري.

الحيازة

أغراض محاسبية.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

أساس القيمة

أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF)

طريقة التقييم المطبقة

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

القيمة السوقية

SAR 26,650,000

ستة وعشرون مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية لمبنى ورشة، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة خارجية فقط ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالاستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائح التنفيذ، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائماً للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار.

2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

3.3 تحديد الأصل

مبنى ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية بمجمع التقنية.

4.3 الغرض من التقييم

كلف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى ورشة لمصلحة التملك الحر ولغرض "محاسبي" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إيجاب.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 فرضية القيمة

بناءً المخططات ورخصة البناء المرفقة تم التقييم على فرضية الاستخدام الحالي:

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، أو الالتزام، أو مجموعة الأصول، أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

7.3 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر كما نعلم أن العقار (ملكية مقيدة)، رهن عقاري.

8.3 تاريخ الطلب

2021/12/13 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

9.3 تاريخ المعاينة

2021/12/18 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

10.3 تاريخ التقييم

2021/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/01/06 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

12.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

13.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

14.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003719

15.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

16.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).
- طريقة الاستثمار (رسملة الدخل).

17.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للأصل محل التقييم.

18.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواء كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

20.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسمائهم كالتالي:

- إبراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: معتمد
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- تركي محمد الجدوع - عضوية رقم: 1210001452 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه التقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

23.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وامكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها الا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات

1.4 نطاق البحث والاستقصاء

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل مالم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.
- المساحات الإيجارية.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5. المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

1.5 أخطار الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2.5 أخطار عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3.5 أخطار تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4.5 أخطار عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5.5 أخطار المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6.5 البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

6. الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرِ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم إخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرِ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم إخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

التقييم

لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

مخاوف أساسية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. في المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة، لإبلاغ الآراء حول القيمة. في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية، يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

7. المؤشرات الاقتصادية

أن تاريخ التقييم 2021/12/31 فقد تم الاعتماد بيانات اقتصادية للخمس سنوات الماضية.

1- مؤشرات النمو الاقتصادي	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
البيانات العامة للإحصاء	الناتج المحلي الإجمالي الاسمي						
	(مليار ريال سعودي)	2,419	2,582	2,949	2,974	2,625	
	(نسبة التغير السنوي)	-1.4	6.8	14.2	0.8	-11.7	
	(نسبة التغير السنوي) "التضخم"	2.1	-0.8	2.5	-2.1	3.4	
	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي						
	(نسبة التغير السنوي)	3.60	-3.09	3.13	-3.65	-6.65	
	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)	0.07	1.50	1.91	3.78	-3.10	
	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)	0.58	0.71	2.86	2.20	-0.49	
	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)	1.67	-0.74	2.43	0.33	-4.11	
	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي) "النمو"						
2- مؤشرات اجتماعية وسكانية	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
البيانات العامة للإحصاء	تعداد السكان (مليون نسمة)	31.8	32.6	33.4	34.2	35.0	
	السعوديون	20.1	20.4	20.8	21.1	21.4	
	غير السعوديون	11.7	12.2	12.6	13.1	13.6	
	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر)	11.6	12.8	12.7	12.0	12.6	
	الإناث	33.7	33.1	32.5	30.8	24.4	
	الذكور	5.4	7.4	6.6	4.9	7.1	
	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)	76,083	79,177	88,271	86,902	74,983	
	ريال سعودي						
3- مؤشرات القطاع النقدي	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
البيانات المركزي السعودي	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (متوسط سنوي، %)	0.8	1.5	2.5	1.8	0.5	
	الإقراض للقطاع الخاص (نسبة التغير السنوي)	2.1	-0.9	2.8	7.3	14.3	
	الإقراض للقطاع العام (نسبة التغير السنوي)	86.8	31.9	16.4	24.1	16.2	
	إجمالي الودائع (نسبة التغير السنوي)	0.8	0.2	2.5	7.3	8.2	
	عرض النقود (ن 3) (نسبة التغير السنوي)	0.8	0.3	2.7	7.1	8.3	

8. الموقع

يقع المبنى على طول طريق الدائري الشرقي ويحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشمال والغرب والجنوب أرض فضاء، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.8 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- الطريق الدائري الجنوبي.



المصدر: Google Earth

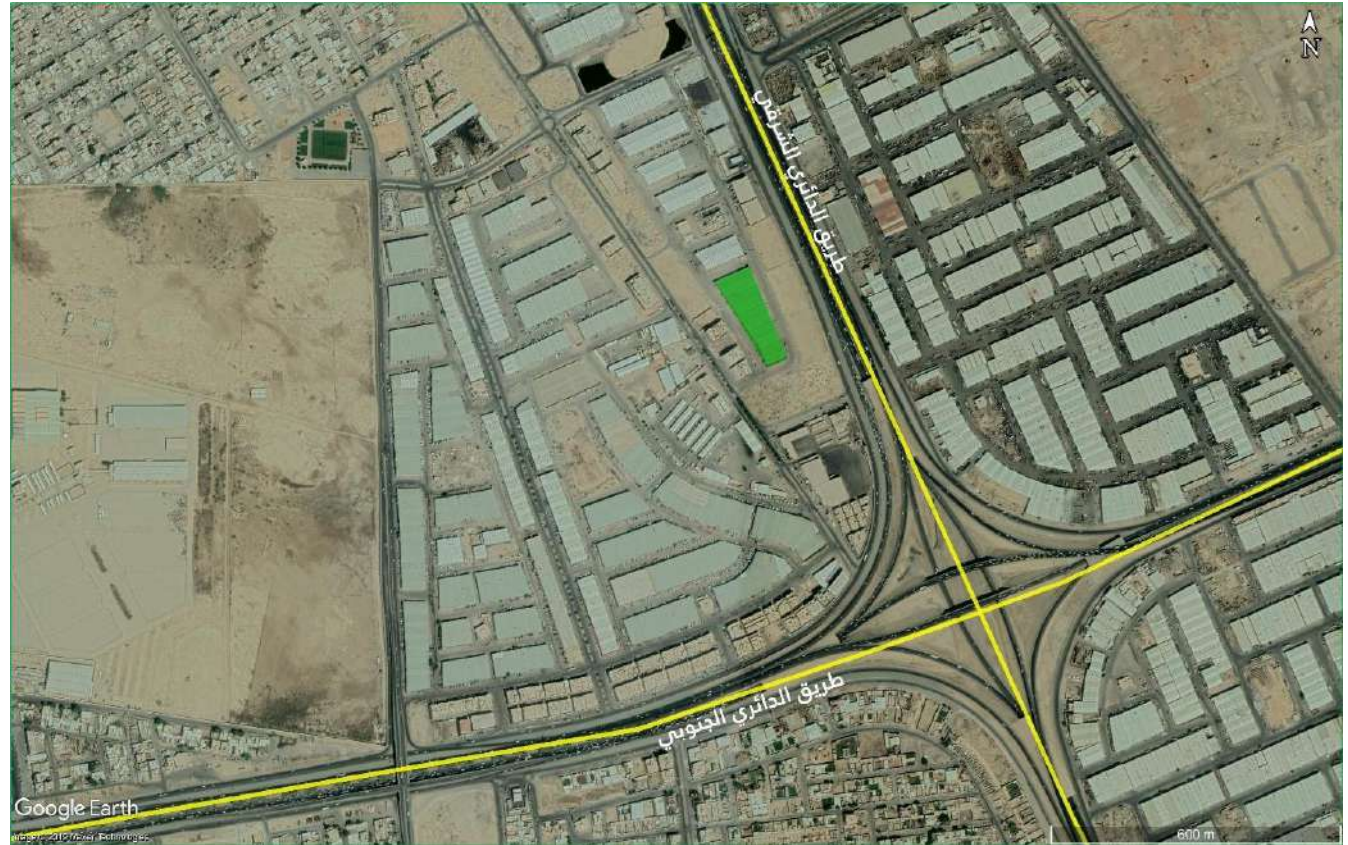
2.8 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

24.6359167

خط الطول Longitude

46.7988611



المصدر: Google Earth

3.8 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة ورش وتجارية وأن استخدام الأرض موضوع التقييم حسب مخططات أمانة منطقة الرياض بالكامل ورش ومستودعات.



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

9. وصف العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار محل التقييم على أساس البحث والاستقصاء الموقع وتحليل المستندات الرسمية للعقار والمخططات التنظيمية.

بيانات الأرض				
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض	
الحي	الفصلية	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	-	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	ورش	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	-	شكل الأرض	مستطيل	
عدد الشوارع الثانوية	4	أبعاد الأرض	50×200	
عرض الشارع الرئيسي	-	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	نظام ارتداد	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	1	
مساحة الأرض حسب الصك	14,713.87	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	14,713.87	رقم المخطط	3251	
نصيب المالك من الأرض	14,713.87	رقم البلك	6	
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	من 556 إلى 577	
الحياسة	ملكية مقيدة - رهن عقاري.	عدد قطع الأراضي	22	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	393010005763			
تاريخ الصك	1443/03/13			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 20م	89.34
الجنوب	شارع عرض 25م	43.20
الشرق	شارع عرض 25م	203.11
الغرب	شارع عرض 25م	214.14
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
☒ شبكة الكهرباء	☒ شبكة المياه	☒ شبكة الصرف الصحي	☒ صرف مياه الأمطار	☒ الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1432/10137	1432/06/01	نوع الرخصة	بناء ورشة
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	12896
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	12,045.00		نوع المبنى	مبنى مستقل
مساحة الأسوار	-		عدد الطوابق الحالية للمبنى	1 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	-		حالة المبنى	مكتمل الإنشاء والتشطيبات
مساحة المباني الكلية	12,045.00		نسبة اكتمال البناء	100%
المساحة القابلة للإيجار الكلية	12,045.00		الهيكل الإنشائي للمبنى	معدني
عدد الوحدات الورش	5		عمر الأصل	8 سنة تقريباً
عدد الوحدات مكاتب	-		حالة المبنى	ممتازة
عدد الأكشاك والصراف الآلي	-		تصنيف المبنى	متوسط (B)
سنة تشغيل المبنى	-		تصنيف المكاتب	-
الاسم التجاري	مجمع التقنية (بلك 6)		تصنيف المعارض	-
الأصل مؤجر	نعم		استخدام المبنى الحالي	ورش
عدد عقود الإيجار	عقد واحد		حالة التشطيبات الخارجية	مشطب بالكامل
حالة الإشغال	مستأجر		حالة التشطيبات الداخلية	مشطب بالكامل
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	100%		حالة التأثيث	-
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	2,000,000		حالة التكييف	تكييف منفصل
عقد الصيانة والتشغيل	المستأجر الرئيسي هو من يتحمل مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة للمجمع حسب العقد المرفق			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	شركة العيسى العالمية للسيارات			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	5	12,045.00
الأسوار	-	0.00	0	0.00

المجموع				
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	5	12,045.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	5	12,045.00
مجموع مساحة الأسوار	-	0.00	0	0.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	5	12,045.00
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار				
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات	ورشة
5	12,045.00	ورشة	-	
المجموع	12,045.00			
مجموع المساحة القابلة للإيجار	12,045.00			

بيانات إضافية للمباني							
☐ مصاعد عدد (-)	☒ أنظمة التكييف "منفصل"						
☒ بوابات عدد (-)	☒ أنظمة صوتية						
☐ مضخة تحلية مياه عدد (-)	☐ مولد طاقة طوارئ عدد (-)						
☒ مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (-)	☒ إنذار وطفاء حريق						
☐ مسابح عدد (-)	☒ شبكة مراقبة تلفزيونية						
☐ نادي رياضي عدد (-)	☒ أنظمة صوتية						
☐ غرفة أمن عدد (-)	☐ سلالم كهربائية						
☐ مطابخ عدد (-)	☐ مغسلة ملابس عدد (-)						
☐ ثلاجات وغرف تجميد	☐ غرفة طعام للموظفين						
☐ قاعة احتفالات وتدريب	☐ سيارة جولف عدد (-)						
☐ مصلى	☐ زجاج مزدوج						
☐ حوائط مزدوجة	☐ إضاءة مخفية						
☐ جيبس بالسقف	☐ جيبس بالسقف						
☐ حدائق ومساحات خضراء	☐ ممرات مائية						
☒ الشوارع مسفلتة	☐ تشجير						
نوع الواجهات							
الشمالية	دهان	الجنوبية	دهان	الشرقية	دهان	الغربية	دهان
نوع الأرضيات							
الخارجية	اسفلت	الاستقبال	صبه	المدخل	صبه	الأسطح	هنجر
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	✓	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	✓	
10	مركز شرطة	✓	
10	مدارس	✓	
10	بنوك	✓	
15	دفاع مدني	✓	
15	المطار	✓	
15	مستشفيات	✓	خدمات طبية
15	مستوصفات	✓	
10	مراكز تجارية	✓	خدمات تجارية
10	مطاعم	✓	
10	فنادق	✓	
10	محطات وقود	✓	

10. صور فوتوغرافية



11. منهجية التقييم**نهج الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)**

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) هي نمذجة مالية على أساس افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي الحالي المتعاقد عليه والمحتملين في السوق الناتجة عن الممتلكات. يتضمن تحليل DCF إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما إلى عقار تشغيلي أو عقار تطوير أو نشاط تجاري. وفي سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يطبق معدل خصم مناسب مستمد من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المستقبلي المرتبط بالعقار. وفي حالة تشغيل الممتلكات العقارية، يقدر التدفق النقدي الدوري عادة بأنه الدخل الإجمالي مطروحاً منه الشواغر وخسائر التحصيل ونفقات تشغيلية وأي نفقات تؤثر على العقار بشكل مباشر. ثم يتم خصم سلسلة صافي إيرادات التشغيل الدورية، إلى جانب تقدير الإيجار القيمة الاستردادية النهائية، المتوقعة في نهاية فترة الإسقاط.

نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخراً أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حالياً إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة والمواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسوماً منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوقة بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهرى لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/ال شراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج الدخل. ويُعد نهج التكلفة نهجاً بديلاً للقيمة التي يمكن تطبيقها إذا كانت المعلومات الدقيقة متوفرة.

12. أدلة السوق

"أراضي"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	1,400	2,240,000	1,600.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	2,100	3,570,000	1,700.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	10,350	15,525,000	1,500.00

جدول التسويات للمقارنات						
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3		
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	%0.00	%0.00
تسوية شروط التمويل	-	-	-	-	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	نشطة	نشطة	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	1,600.00	1,500.00
المساحة	14,713.87	1,400	2,100	10,350	%7.50-	%5.00-
الموقع	الفيصلية	جنوب	غرب	شمال	%0.00	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	4	2	3	2	%0.00	%0.00
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	4.00 كم	4.00 كم	%0.00	%0.00
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	8.00 كم	8.00 كم	%0.00	%0.00
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	%0.00
المنسوب	مستوي	مستوي	مستوي	مستوي	%0.00	%0.00
طبيعة الاستخدام	ورش	ورش	ورش	ورش	%0.00	%0.00
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	%0.00
حدود وأطوال	-	منتظم	منتظم	منتظم	%0.00	%0.00

عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	%0.00	4.5	%0.00	4.5	%0.00
نسبة البناء	60%	60%	%0.00	60%	%0.00	60%	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	%7.50-	-	%7.50-	-	%5.00-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	1,480.00	-	1,572.50	-	1,425.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%100.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	0.00	-	0.00	-	1,425.00
سعر المتر المقدر للأرض	1,425.00 SAR						
بعد التقريب	1,450.00 SAR						
المساحة	14,713.87						
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	21,335,111.50 SAR						

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 1,400 ريال/م² إلى 1,800 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 1,450 ريال/م².

"ورش"

المعاملات المقارنة للمستودعات									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م2	السعر(ر.س)	السعر لكل/م2
1	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	2,500.00	520,000	208
2	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	1,800.00	350,000	194
3	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	8,100.00	1,300,000	160
5	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	5,000.00	850,000	170

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة				العقار محل التقييم					
تسوية عامل الوقت				المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3
2021/12/31				عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري
شروط العقد				-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
مدة العقد				5-3	0.00%	5-3	0.00%	5-3	0.00%
رسم الخدمة				0%	0.00%	0%	0.00%	0%	0.00%
فترة سماح "أشهر"				3	0.00%	3	0.00%	3	0.00%
تسوية ظروف السوق				متوسطة	0.00%	متوسطة	0.00%	متوسطة	0.00%
مجموع التسويات النسبية				-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
سعر البيع بعد التسويات النسبية				-	208.00	-	194.44	-	170.00
المساحة				2,500.00	15.00%	1,800.00	15.00%	5,000.00	5.00%
الجبة من الشارع				شرق	0.00%	شرق	0.00%	شرق	0.00%
الندرة				متوفر	0.00%	متوفر	0.00%	متوفر	0.00%
الارتفاع				-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
مساحات مكشوفة				لا	0.00%	لا	0.00%	لا	0.00%
الخدمات				عالية (B)	0.00%	عالية (B)	0.00%	عالية (B)	0.00%
العمر				8	0.00%	7	0.00%	10	0.00%
التشطيبات الخارجية				متوسطة	0.00%	متوسطة	0.00%	متوسطة	0.00%
التشطيبات الداخلية				مشطب	0.00%	مشطب	0.00%	مشطب	0.00%

<u>%5.00-</u>	:	<u>%0.00</u>	:	<u>%15.00-</u>	:	<u>%15.00-</u>	:		<u>مجموع التسويات النسبية</u>
<u>161.50</u>	:	<u>160.49</u>	:	<u>165.28</u>	:	<u>176.80</u>	:		<u>سعر المتر بعد التسويات النسبية</u>
<u>%0.00</u>	:	<u>%100.00</u>	:	<u>%0.00</u>	:	<u>%0.00</u>	:	<u>%100.00</u>	<u>الأوزان النسبية للمقارنات</u>
<u>0.00</u>	:	<u>160.49</u>	:	<u>0.00</u>	:	<u>0.00</u>	:		<u>مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي</u>
160.49 SAR									سعر المتر المقدر
160.00 SAR									بعد التقريب
12,045.00									المساحة
1,927,200.00									القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع الإيجاري للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 160 ريال/م² إلى 210 ريال/م²، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للعقار محل التقييم 160 ريال/م².

13. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.13 تحليل الدخل**

أن العقار مؤجر بالكامل حتى تاريخ التقييم، وقد تم افتراض عقد تأجير للعقار لاحتساب القيمة وفق الدخل المتوقع.

2.13 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

تم تزويدنا بعقود الإيجار للعقار، كما تم احاطتنا بالمعلومات الأخرى المتعلقة بالنفقات، والإدارة، والتشغيل.

3.13 الأراء حيال إيجارات السوق

وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعاملات الحالية في العقارات المشابهة، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى.

4.13 معدل النمو المتوقع للإيجارات

نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى يعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في السوق، مع العلم أنه تم افتراض معدل نمو في الإيجارات حسب السوق للسنة الرابعة والسابعة من التدفق النقدي، كما هو موضح أدناه:

محفوظة النمو

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
معارض تجارية	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5.13 خسائر الشواغر

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات في المنطقة المحيطة بالعقار وحجم العقار لم يتم افتراض معدلات شواغر للعقار لكامل فترة التدفق النقدي.

6.13 النفقات التشغيلية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف التشغيلية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات التشغيلية في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن نفقات التشغيل والصيانة يتحملها المستأجر.

7.13 النفقات الرأسمالية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل. لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لصيانة العقار للحفاظ على اهتمام المستأجرين بذلك العقار ومن خلال المعاينة البصرية للعقار ان العقار تم تجديده. وبالتالي، لم يتم افتراض أية نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

8.13 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات أخرى ثابتة.

9.13 حوافز المستأجرين

نظرًا لظروف السوق الصعبة، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيف أعباء الإيجار، لم يتم حساب أية حوافز للمستأجرين وتم افتراض أن من يتحملها المستأجر.

10.13 الديون المشكوك في تحصيلها "خسائر الائتمان"

نرى أن أي مالك عقار قد يتكبد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة. ووفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، لم يتم تطبيق أية خسائر.

11.13 معدل العائد السائد

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات والممارسات الحالية والمبيعات العقارية في مدينة الرياض فإن معدل الرسملة للعقارات المشابهة يتراوح ما بين 7.50% إلى 9.50% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 8.50% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة	%8.50
البند	التأثير
سهولة الوصول	عالية
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية
الخدمات والمرافق	عالية
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	-
معدل الرسملة التقديري	-
	%7.50

12.13 معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق ومعدل العائد على السندات الحكومية وتكلفة الفرصة البديلة وعلاوة أخطار السوق نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة أن معدل الخصم 7% وعلاوة الأخطار الخاصة 1% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8%

14. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

12,045.00	2م	مجموع مساحة المباني	1,400	سعر المتر المربع للأرض
	2م	أخرى	14,713.87	مساحة الأرض
			20,599,418	قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

الوصف	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	معدل الإنجاز	إجمالي التكلفة
أعمال أولية	100.00%	14,713.87	1	14,713.87	50.00	735,694	100%	735,694
الأعمال الإنشائية	100.00%	12,045.00	1	12,045.00	400.00	5,299,800	100%	5,299,800
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	10.00%	1,204.50		1,204.50				
الأعمال المعمارية						421,575	100%	421,575
الأعمال الميكانيكية	100.00%	12,045.00	1	12,045.00	50.00	90,338	100%	90,338
الأعمال الكهربائية						90,338	100%	90,338
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع		-	-	-	-	6,637,744	100%	6,637,744

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
دراسات الجدوى	0.25%	16,594
التصميم	3.00%	199,132
الاستشاري	3.50%	232,321
الإدارة	4.50%	298,698
نثرات	0.75%	49,783
طوارئ	0.75%	49,783
المجموع	12.75%	846,312

7,484,056				مجموع التكاليف	
621.34				مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى	
		العمر الفعلي	الإهلاك السنوي	العمر الاقتصادي	خصم الإهلاك
	20.00%	8.00	2.50%	40	معدل الإهلاك - للمباني
-1,496,811		أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة			تكاليف الإهلاك
5,987,245				التكاليف بعد طرح الإهلاك	
		الأرباح			
	15.0%	معدل الأرباح			
898,087		أرباح المطور			
6,885,331				التكاليف شاملة الأرباح	
SAR 27,484,749.33				القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال	
SAR 27,500,000.00				بعد التقريب	

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" "الدخل المتوقع"

December 31, 2021

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل المتوقع	الوحدة	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ورشة											
المساحة	م ²	12,045	12,045	12,045	12,045	12,045	12,045	12,045	12,045	12,045	12,045
متوسط الإيجار	ريال/م ²	160	160	160	168	168	168	176	176	176	176
الإيجار	ريال	1,927,200	1,927,200	1,927,200	2,023,560	2,023,560	2,023,560	2,124,738	2,124,738	2,124,738	2,124,738
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	1,927,200	1,927,200	1,927,200	2,023,560	2,023,560	2,023,560	2,124,738	2,124,738	2,124,738	2,124,738
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
إجمالي الإيجار الكلي	ريال	1,927,200	1,927,200	1,927,200	2,023,560	2,023,560	2,023,560	2,124,738	2,124,738	2,124,738	2,124,738
إجمالي خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
معدل الشواغر	%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل الفعلي	ريال	1,927,200	1,927,200	1,927,200	2,023,560	2,023,560	2,023,560	2,124,738	2,124,738	2,124,738	2,124,738
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	1,927,200	1,927,200	1,927,200	2,023,560	2,023,560	2,023,560	2,124,738	2,124,738	2,124,738	2,124,738
من إجمالي الإيجار الكلي	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	(DCF) التدفقات النقدية المخصومة

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2021	SAR 2,000,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 2,000,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	%0.00 0.00
نسبة الإشغال بالعقار	%100.00 2,000,000.00
صافي الدخل السنوي	SAR 2,000,000.00
معدل الرسملة	7.50%
سنوات الاسترداد	13.33
قيمة العقار رقماً	SAR 26,666,666.67
قيمة العقار كتابياً	سنة وعشرون مليون وستمائة وستة وستون ألف وستمائة وستة وستون ريال سعودي وسبعة وستون هلاله
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 26,670,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	سنة وعشرون مليون وستمائة وسبعون ألف ريال سعودي

إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم حسابه بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.

أن نسبة الإشغال في العقار هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة عبداللطيف العيسى للسيارات.

أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.

15. القيمة النهائية**1.15 تاريخ التقييم**

2021/12/31

2.15 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	27,500,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	26,650,000.00	%100.00	SAR 26,650,000.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	26,670,000.00	%0.00	SAR 0.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 26,650,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل. تم ترجيح القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "الدخل المتوقع" بنسبة 100%

3.15 القيمة السوقية

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

SAR 26,650,000

ستة وعشرون مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

16. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء	صفته	تحليل البيانات
فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063	رقم العضوية	121001452
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	معمد
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

[illegible]

رقم الملف: 393010005763
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل
إبراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
تاريخ: 39/999

صفحة ١ من ١

صک رهن

العدد في وحده الصلاة والسلام على من لا نبي بعده؛ وبعد:

المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 558 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 559 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 560 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 561 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 562 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 563 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 564 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 565 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 566 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 567 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 568 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 569 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، وفي الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 570 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 571 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 572 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 573 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 574 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 575 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 576 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، ولقمة الأرض رقم 577 م المخطوط رقم 3251 الواقع في الفيصلية بمدينة الرياض، وحوطها وأوقافها:

شمالاً شارع عرض 20 م وطول 89.34 تسعة وثلاثون متر وإربعة وثلاثون مستلتر
جنوباً شارع عرض 25 م وطول 43.2 أربعة وثلاثين متر وعشر وتسعون م مكسر فيه بطول 14 م
شرقاً شارع عرض 25 م وطول 203.1 ثمانية وثلاثون متر واحد عشر مستلتر
غرباً شارع عرض 25 م وطول 214.4 ثمانية وأربعة عشر متراً وأربعة عشر مستلتر
ومستأجرها 14713 رطل سعودي بموجب شكري رقم 101089662 بموجب سند الصالح من شركة العدل الإثرائي بالرياض برقم
تدوين الإثرائية بموجب شكري رقم 1443 / 01 / 824 في تاريخ أول أفريل سنة ثمانمائة وخمسة وتسعين ألفاً ومائة وتسع وستة
وتمسكته بموجب شكري رقم 101015824 بمقتضى شهادة لواءه بـ 23870968 قسماً فلاة وقسم ملهى وسكنى ومجموعة من قطع أرض القسط
وتسعة وأربع مائة وستون وألف وسبعين لا غير. ضمناً لشركته ذرية تحت إدارته إلى قسم شرق حويل القسط
بمبلغ 1443/03/14 عدد ضمان التأمين والتأمينات على سند الإقرار بحوالي 22455468 رطل بالمصرف في طائر آخر الدين عن
سند الدفعية ولا جزء منها بل حول كل النصف المذكور بالسند على يد السيد 23870968 قسماً بتاريخ 12-30-2028
وفي حالة عدم السداد لتأمين حق التعاقب بقائمة التي تلتحق بعدالة شرعية، واستيفاء باقي الدائن من مبلغ ما نفس ورقة
على غيره بدلا مما أمثلت شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لاتحاده، بوصلى الله على نبينا محمد وآله
وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 3998
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com.sa

تقرير تقييم

مبنى ورشة بمدينة الرياض بحي الفيصلية

مجمع التقنية (بلك 7)

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003719

تاريخ التقرير: 2022/01/06

اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: value@estnad.com.sa

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
10	المخاطر المتعلقة بالعقار	.5
11	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.6
12	المؤشرات الاقتصادية	.7
13	الموقع	.8
16	وصف العقار	.9
22	صور فوتوغرافية	.10
23	منهجية التقييم	.11
24	أدلة السوق	.12
28	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.13
31	التقييم	.14
36	القيمة النهائية	.15
37	المشاركون في اعداد التقرير	16.

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2021/12/31

تاريخ التقييم



يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية وذات موقع متميز جنوب الرياض، يقع المبنى على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عبر طريق الدائري الجنوبي. ويحد المبنى 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب، ويقع المبنى على بعد 100 م غرب طريق الدائري الشرقي.

العنوان

مبنى ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية بمجمع التقنية.

نوع العقار

4,865.50

مساحة الأرض حسب الصك

3,663.78

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1442/11/12 – 393010004591

رقم الصك وتاريخه

ملكية مقيدة - رهن عقاري.

الحيازة

أغراض محاسبية.	الغرض من التقييم
" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.	أساس القيمة
أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)	طريقة التقييم المطبقة
بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم: SAR 12,500,000 اثنا عشر مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي	القيمة السوقية
لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.	

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية لمبنى ورشة، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة خارجية فقط ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالاستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائح التنفيذ، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائماً للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار.

2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

3.3 تحديد الأصل

مبنى ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية بمجمع التقنية.

4.3 الغرض من التقييم

كلف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى ورشة لمصلحة التملك الحر ولغرض "محاسبي" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إيجاب.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 فرضية القيمة

بناءً المخططات ورخصة البناء المرفقة تم التقييم على فرضية الاستخدام الحالي:

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، أو الالتزام، أو مجموعة الأصول، أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

7.3 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر كما نعلم أن العقار (ملكية مقيدة)، رهن عقاري.

8.3 تاريخ الطلب

2021/12/13 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

9.3 تاريخ المعاينة

2021/12/18 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

10.3 تاريخ التقييم

2021/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/01/06 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

12.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

13.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

14.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003719

15.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

16.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).
- طريقة الاستثمار (رسملة الدخل).

17.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للأصل محل التقييم.

18.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواء كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

20.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسماؤهم كالتالي:

- إبراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: معتمد
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- تركي محمد الجدوع - عضوية رقم: 1210001452 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

23.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وامكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها الا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات

1.4 نطاق البحث والاستقصاء

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل مالم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.
- المساحات الإيجارية.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5. المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

1.5 أخطار الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2.5 أخطار عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3.5 أخطار تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4.5 أخطار عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضفي نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5.5 أخطار المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6.5 البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

6. الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرّ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرّ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم اخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

التقييم

لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

مخاوف أساسية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. في المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة، لإبلاغ الآراء حول القيمة. في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية، يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

7. المؤشرات الاقتصادية

أن تاريخ التقييم 2021/12/31 فقد تم الاعتماد بيانات اقتصادية للخمس سنوات الماضية.

المصدر	2020	2019	2018	2017	2016	التمييز	1- مؤشرات النمو الاقتصادي
الهيئة العامة للإحصاء							الناتج المحلي الإجمالي الاسمي
	2,625	2,974	2,949	2,582	2,419	مليار ريال	(مليار ريال سعودي)
	-11.7	0.8	14.2	6.8	-1.4	%	(نسبة التغير السنوي)
	3.4	-2.1	2.5	-0.8	2.1	%	(نسبة التغير السنوي) "التضخم"
							الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي
	-6.65	-3.65	3.13	-3.09	3.60	%	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-3.10	3.78	1.91	1.50	0.07	%	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-0.49	2.20	2.86	0.71	0.58	%	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-4.11	0.33	2.43	-0.74	1.67	%	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي) "النمو"
							2- مؤشرات اجتماعية وسكانية
الهيئة العامة للإحصاء							تعداد السكان (مليون نسمة)
	35.0	34.2	33.4	32.6	31.8	مليون نسمة	
	21.4	21.1	20.8	20.4	20.1	مليون نسمة	السعوديون
	13.6	13.1	12.6	12.2	11.7	مليون نسمة	غير السعوديون
	12.6	12.0	12.7	12.8	11.6	%	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر)
	24.4	30.8	32.5	33.1	33.7	%	الإناث
	7.1	4.9	6.6	7.4	5.4	%	الذكور
	74,983	86,902	88,271	79,177	76,083	ريال سعودي	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)
							3- مؤشرات القطاع النقدي
البنك المركزي السعودي	0.5	1.8	2.5	1.5	0.8	%	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (متوسط سنوي، %)
	14.3	7.3	2.8	-0.9	2.1	%	الإقراض للقطاع الخاص (نسبة التغير السنوي)
	16.2	24.1	16.4	31.9	86.8	%	الإقراض للقطاع العام (نسبة التغير السنوي)
	8.2	7.3	2.5	0.2	0.8	%	إجمالي الودائع (نسبة التغير السنوي)
	8.3	7.1	2.7	0.3	0.8	%	عرض النقود (ن 3) (نسبة التغير السنوي)

8. الموقع

1.8 خريطة للموقع على مستوى الاحياء 24.6369722

- الطريق الدائري الجنوبي.



المصدر: Google Earth

2.8 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

24.6369722

خط الطول Longitude

46.7981667



المصدر: Google Earth

3.8 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة ورش وتجارية وأن استخدام الأرض موضوع التقييم حسب مخططات أمانة منطقة الرياض بالكامل ورش ومستودعات.



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

9. وصف العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار محل التقييم على أساس البحث والاستقصاء الموقع وتحليل المستندات الرسمية للعقار والمخططات التنظيمية.

بيانات الأرض				
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض	
الحي	الفصلية	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	-	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	ورش	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	-	شكل الأرض	مستطيل	
عدد الشوارع الثانوية	4	أبعاد الأرض	50×95	
عرض الشارع الرئيسي	-	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	نظام ارتداد	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	1	
مساحة الأرض حسب الصك	4,865.50	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	4,865.50	رقم المخطط	3251	
نصيب المالك من الأرض	4,865.50	رقم البلك	7	
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	من 546 إلى 555	
الحياسة	ملكية مقيدة - رهن عقاري.	عدد قطع الأراضي	10	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	393010004591			
تاريخ الصك	1442/11/12			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 20 م	101.75
الجنوب	شارع عرض 20 م	92.87
الشرق	شارع عرض 25 م	50
الغرب	شارع عرض 25 م	50.8
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
☒ شبكة الكهرباء	☒ شبكة المياه	☒ شبكة الصرف الصحي	☒ صرف مياه الأمطار	☒ الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1432/10144	1432/06/01	نوع الرخصة	بناء ورشة
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	12896
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	3,663.78		نوع المبنى	مبنى مستقل
مساحة الأسوار	-		عدد الطوابق الحالية للمبنى	1 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	-		حالة المبنى	مكتمل الإنشاء والتشطيبات
مساحة المباني الكلية	3,663.78		نسبة اكتمال البناء	100%
المساحة القابلة للإيجار الكلية	3,663.78		الهيكل الإنشائي للمبنى	معدني
عدد الوحدات الورش	2		عمر الأصل	8 سنة تقريباً
عدد الوحدات مكاتب	-		حالة المبنى	ممتازة
عدد الأكشاك والصراف الآلي	-		تصنيف المبنى	متوسط (B)
سنة تشغيل المبنى	-		تصنيف المكاتب	-
الاسم التجاري	مجمع التقنية (بلك 7)		تصنيف المعارض	-
الأصل مؤجر	نعم		استخدام المبنى الحالي	ورش
عدد عقود الإيجار	عقدين		حالة التشطيبات الخارجية	مشطب بالكامل
حالة الإشغال	مستأجر		حالة التشطيبات الداخلية	مشطب بالكامل
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	100%		حالة التأثيث	-
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	1,000,000		حالة التكييف	تكييف منفصل
عقد الصيانة والتشغيل	المستأجر الرئيسي هو من يتحمل مصاريف التشغيل والصيانة والادارة للمجمع حسب العقد المرفق			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	شركة العيسى العالمية للسيارات، شركة العيسى العالمية			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	2	3,663.78
الأسوار	-	0.00	0	0.00

المجموع				
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	5	3,663.78
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	5	3,663.78
مجموع مساحة الأسوار	-	0.00	0	0.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	5	3,663.78
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار				
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات	ورشة
2	3,663.78	ورشة	-	
المجموع	3,663.78			
مجموع المساحة القابلة للإيجار	3,663.78			

بيانات إضافية للمباني							
☐ مصاعد عدد (-)		☒ أنظمة التكييف "منفصل"					
☒ بوابات عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☐ مضخة تحلية مياه عدد (-)		☐ مولد طاقة طوارئ عدد (-)					
☒ مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (-)		☒ إنذار وطفاء حريق					
☐ مسابح عدد (-)		☒ شبكة مراقبة تلفزيونية					
☐ نادي رياضي عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☐ غرفة أمن عدد (-)		☐ سلالم كهربائية					
☐ مطابخ عدد (-)		☐ مغسلة ملابس عدد (-)					
☐ ثلاجات وغرف تجميد		☐ غرفة طعام للموظفين					
☐ قاعة احتفالات وتدريب		☐ سيارة جولف عدد (-)					
☐ مصلى		☐ زجاج مزدوج					
☐ حوائط مزدوجة		☐ إضاءة مخفية					
☐ جبس بالسقف		☐ جبس بالسقف					
☐ حدائق ومساحات خضراء		☐ ممرات مائية					
☒ الشوارع مسفلتة		☐ تشجير					
نوع الواجهات							
الشمالية	دهان	الجنوبية	دهان	الشرقية	دهان	الغربية	دهان
نوع الأرضيات							
الخارجية	اسفلت	الاستقبال	صبه	المدخل	صبه	الأسطح	هنجر
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	✓	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	✓	
10	مركز شرطة	✓	
10	مدارس	✓	
10	بنوك	✓	
15	دفاع مدني	✓	
15	المطار	✓	
15	مستشفيات	✓	خدمات طبية
15	مستوصفات	✓	
10	مراكز تجارية	✓	خدمات تجارية
10	مطاعم	✓	
10	فنادق	✓	
10	محطات وقود	✓	

10. صور فوتوغرافية



11. منهجية التقييم**نهج الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)**

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) هي نمذجة مالية على أساس افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي الحالي المتعاقد عليه والمحتملين في السوق الناتجة عن الممتلكات. يتضمن تحليل DCF إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما إلى عقار تشغيلي أو عقار تطوير أو نشاط تجاري. وفي سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يطبق معدل خصم مناسب مستمد من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المستقبلي المرتبط بالعقار. وفي حالة تشغيل الممتلكات العقارية، يقدر التدفق النقدي الدوري عادة بأنه الدخل الإجمالي مطروحاً منه الشواغر وخسائر التحصيل ونفقات تشغيلية وأي نفقات تؤثر على العقار بشكل مباشر. ثم يتم خصم سلسلة صافي إيرادات التشغيل الدورية، إلى جانب تقدير الإيجار القيمة الاستردادية النهائية، المتوقعة في نهاية فترة الإسقاط.

نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخراً أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حالياً إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة والمواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسوماً منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوقة بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهرى ل نهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/ال شراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج الدخل. ويُعد نهج التكلفة نهجاً بديلاً للقيمة التي يمكن تطبيقها إذا كانت المعلومات الدقيقة متوفرة.

12. أدلة السوق

"أراضي"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	1,400	2,240,000	1,600.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	2,100	3,570,000	1,700.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	10,350	14,490,000	1,400.00

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	%0.00	
تسوية شروط التمويل	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	%0.00	نشطة	%0.00	%0.00	
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	1,600.00	-	1,700.00	-	1,400.00
المساحة	4,865.50	1,400	%0.00	2,100	%0.00	10,350	%0.00
الموقع	الفيصلية	جنوب	%0.00	غرب	%0.00	شمال	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	4	2	%0.00	3	%0.00	2	%0.00
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00
المنسوب	مستوي	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00
طبيعة الاستخدام	ورش	ورش	%0.00	ورش	%0.00	ورش	%0.00
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00
حدود وأطوال	-	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00

عدد الأدوار المسموحة	1	1	1	1	1	1
نسبة البناء	60%	60%	60%	60%	60%	60%
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-
الأوزان النسبية للمقارنات	100.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	50.00%
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	-	-	-	-
سعر المتر المقدر للأرض	1,525.00 SAR					
بعد التقريب	1,550.00 SAR					
المساحة	4,865.50					
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	7,541,525.00 SAR					

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 1,400 ريال/م² إلى 1,800 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 1,550 ريال/م².

"ورش"

المعاملات المقارنة للمستودعات									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م2	السعر(ر.س)	السعر لكل/م2
1	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	2,500.00	520,000	208
2	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	1,800.00	350,000	194
3	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	8,100.00	1,300,000	160
5	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	5,000.00	850,000	170

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة				العقار محل التقييم					
تسوية عامل الوقت				المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3
2021/12/31				عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري
-				-	-	-	-	-	-
شروط العقد				-	-	-	-	-	-
10-3				5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3
مدة العقد				5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3
رسم الخدمة				%0	%0	%0	%0	%0	%0
فترة سماح "أشهر"				3	3	3	3	3	3
تسوية ظروف السوق				متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
نشطة				متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
مجموع التسويات النسبية				-	-	-	-	-	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية				-	-	-	-	-	-
3,663.78				208.00	194.44	160.49	170.00	170.00	170.00
المساحة				2,500.00	1,800.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
الجية من الشارع				شرق	شرق	شمال	شرق	شرق	شرق
الفصلية				متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر
الندرة				-	-	-	-	-	-
الارتفاع				-	-	-	-	-	-
مساحات مكشوفة				لا	لا	لا	لا	لا	لا
الخدمات				عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)
العمر				8	6	7	10	9	9
التشطيبات الخارجية				متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
التشطيبات الداخلية				مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب

<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	-	مجموع التسويات النسبية
<u>170.00</u>	=	<u>160.49</u>	=	<u>194.44</u>	=	<u>208.00</u>	=	-	سعر المتر بعد التسويات النسبية
<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%50.00</u>	=	<u>%50.00</u>	=	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>97.22</u>	=	<u>104.00</u>	=	-	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
201.22 SAR								-	سعر المتر المقدر
200.00 SAR								-	بعد التقريب
3,663.78								-	المساحة
732,756.00								-	القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع الإيجاري للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 160 ريال/م² إلى 210 ريال/م²، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للعقار محل التقييم 200 ريال/م².

13. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.13 تحليل الدخل**

أن العقار مؤجر بالكامل حتى تاريخ التقييم، وقد تم افتراض عقد تأجير للعقار لاحتساب القيمة وفق الدخل المتوقع.

2.13 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

تم تزويدنا بعقود الإيجار للعقار، كما تم أحاطتنا بالمعلومات الأخرى المتعلقة بالنفقات، والإدارة، والتشغيل.

3.13 الأراء حيال إيجارات السوق

وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعاملات الحالية في العقارات المشابهة، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى.

4.13 معدل النمو المتوقع للإيجارات

نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى يعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في السوق، مع العلم أنه تم افتراض معدل نمو في الإيجارات حسب السوق للسنة الرابعة والسابعة من التدفق النقدي، كما هو موضح أدناه:

محفوظة النمو

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
معارض تجارية	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5.13 خسائر الشواغر

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات في المنطقة المحيطة بالعقار وحجم العقار لم يتم افتراض معدلات شواغر للعقار لكامل فترة التدفق النقدي.

6.13 النفقات التشغيلية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف التشغيلية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات التشغيلية في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن نفقات التشغيل والصيانة يتحملها المستأجر.

7.13 النفقات الرأسمالية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل. لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لصيانة العقار للحفاظ على اهتمام المستأجرين بذلك العقار ومن خلال المعاينة البصرية للعقار ان العقار تم تجديده. وبالتالي، لم يتم افتراض أية نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

8.13 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات أخرى ثابتة.

9.13 حوافز المستأجرين

نظرًا لظروف السوق الصعبة، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيف أعباء الإيجار، لم يتم حساب أية حوافز للمستأجرين وتم افتراض أن من يتحملها المستأجر.

10.13 الديون المشكوك في تحصيلها "خسائر الائتمان"

نرى أن أي مالك عقار قد يتكبد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة. ووفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، لم يتم تطبيق أية خسائر.

11.13 معدل العائد السائد

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات والممارسات الحالية والمبيعات العقارية في مدينة الرياض فإن معدل الرسملة للعقارات المشابهة يتراوح ما بين 6.50% إلى 9.50% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 8.50% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة		8.50%
البند	التأثير	-
سهولة الوصول	عالية	-0.25%
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية	-0.25%
الخدمات والمرافق	عالية	0.00%
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	-	-0.50%
معدل الرسملة التقديري	-	7.50%

وتم تقدير معدل رسملة للتقييم وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد 8%

12.13 معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق ومعدل العائد على السندات الحكومية وتكلفة الفرصة البديلة وعلاوة أخطار السوق نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة أن معدل الخصم 7% وعلاوة الأخطار الخاصة 1% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8%

14. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

3,663.78	م2	مجموع مساحة المباني	1,550		سعر المتر المربع للأرض
	م2	أخرى	4,865.50	م2	مساحة الأرض
			7,541,525		قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

الوصف	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	معدل الإنجاز	إجمالي التكلفة
أعمال أولية	100.00%	4,865.50	1	4,865.50	50.00	243,275	100%	243,275
الأعمال الإنشائية	100.00%	3,663.78	1	3,663.78	400.00	1,612,063	100%	1,612,063
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	10.00%	366.38		366.38				
الأعمال المعمارية						128,232	100%	128,232
الأعمال الميكانيكية	100.00%	3,663.78	1	3,663.78	50.00	27,478	100%	27,478
الأعمال الكهربائية						27,478	100%	27,478
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع		-	-	-	-	2,038,527	100%	2,038,527

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
دراسات الجدوى	0.25%	5,096
التصميم	3.00%	61,156
الاستشاري	3.50%	71,348
الإدارة	4.50%	91,734
نثریات	0.75%	15,289
طوارئ	0.75%	15,289
المجموع	12.75%	259,912

مجموع التكاليف				2,298,439
مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى				627.34
خصم الإهلاك				
العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	العمر الفعلي		
40	2.50%	8.00	20.00%	
معدل الإهلاك - للمباني				
تكاليف الإهلاك				-459,688
أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة				
التكاليف بعد طرح الإهلاك				1,838,752
الأرباح				
معدل الأرباح				15.0%
أرباح المطور				275,813
التكاليف شاملة الأرباح				2,114,564
القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال				SAR 9,656,089.26
بعد التقريب				SAR 9,700,000.00

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" "الدخل المتوقع"

December 31, 2021

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل المتوقع	الوحدة	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ورشة											
المساحة	م ²	3,664	3,664	3,664	3,664	3,664	3,664	3,664	3,664	3,664	3,664
متوسط الإيجار	ريال/م ²	200	200	200	210	210	210	221	221	221	221
الإيجار	ريال	732,756	732,756	732,756	769,394	769,394	769,394	807,863	807,863	807,863	807,863
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	732,756	732,756	732,756	769,394	769,394	769,394	807,863	807,863	807,863	807,863
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
إجمالي الإيجار الكلي	ريال	732,756	732,756	732,756	769,394	769,394	769,394	807,863	807,863	807,863	807,863
إجمالي خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
معدل الشواغر	%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل الفعلي	ريال	732,756	732,756	732,756	769,394	769,394	769,394	807,863	807,863	807,863	807,863
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	732,756	732,756	732,756	769,394	769,394	769,394	807,863	807,863	807,863	807,863
من إجمالي الإيجار الكلي	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										8.00%	معدل الخصم
										13.33x	معامل الشراء
										7.50%	معدل الرسملة
807,863	807,863	807,863	807,863	769,394	769,394	769,394	732,756	732,756	732,756	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
										ريال	القيمة الاستردادية (TV)
0.463	0.500	0.540	0.583	0.630	0.681	0.735	0.794	0.857	0.926	ريال	معامل الخصم
5,363,492	404,133	436,464	471,381	484,849	523,636	565,527	581,685	628,220	678,478	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
										10,137,865	صافي القيمة الحالية (NPV)
										10,150,000	بعد التقريب

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

القيمة الإيجابية لكامل العقار حسب العقد لعام 2021	SAR 1,000,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 1,000,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	%0.00 0.00
نسبة الإشغال بالعقار	%100.00 1,000,000.00
صافي الدخل السنوي	SAR 1,000,000.00
معدل الرسملة	8.00%
سنوات الاسترداد	12.50
قيمة العقار رقماً	SAR 12,500,000.00
قيمة العقار كتابياً	اثنا عشر مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 12,500,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	اثنا عشر مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم حسابه بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.
 أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة عبد اللطيف العيسى للسيارات ولشركة العيسى العالمية.
 أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.

15. القيمة النهائية**1.15 تاريخ التقييم**

2021/12/31

2.15 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	9,700,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	10,150,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	12,500,000.00	%100.00	SAR 12,500,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 12,500,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل. تم ترجيح القيمة وفق طريقة الاستثمار "حسب العقد" بنسبة 100%

3.15 القيمة السوقية

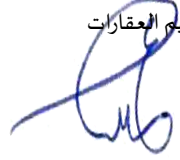
بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

SAR 12,500,000

اثنا عشر مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

16. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخرائط وأنظمة البناء	صفته	تحليل البيانات
فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063	رقم العضوية	121001452
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	مُعتمد
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

ملحق 1

رقم الصك: 393010004591
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
إبراهيم عمر محمد الحسين
أرياض
ترخيص رقم 39/999

صک رہن

[illegible]

الموئقي

الختم الرسمي

إبراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي: 2377

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 3998
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com.sa

تقرير تقييم

مبنى ورشة بمدينة الرياض بحي الفيصلية

مجمع التقنية (بلك 9)

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003719

تاريخ التقرير: 2022/01/06

اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: value@estnad.com.sa

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
10	المخاطر المتعلقة بالعقار	.5
11	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.6
12	المؤشرات الاقتصادية	.7
13	الموقع	.8
16	وصف العقار	.9
22	صور فوتوغرافية	.10
23	منهجية التقييم	.11
24	أدلة السوق	.12
28	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.13
31	التقييم	.14
36	القيمة النهائية	.15
37	المشاركون في اعداد التقرير	.16

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2021/12/31

تاريخ التقييم



يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية وذات موقع متميز جنوب الرياض، يقع المبنى على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عبر طريق الدائري الجنوبي. ويحد المبنى 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب، ويقع المبنى على بعد 100 م غرب طريق الدائري الشرقي.

العنوان

مبنى ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية بمجمع التقنية.

نوع العقار

6,098.38

مساحة الأرض حسب الصك

4,711.00

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1443/03/13 - 393010005756

رقم الصك وتاريخه

ملكية مقيدة - رهن عقاري.

الحيازة

أغراض محاسبية.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

أساس القيمة

أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF)

طريقة التقييم المطبقة

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

القيمة السوقية

SAR 12,710,000

اثنا عشر مليون وسبعمائة وعشرة ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية لمبنى ورشة، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة خارجية فقط ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالاستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائح التنفيذ، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائماً للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار.

2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

3.3 تحديد الأصل

مبنى ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية بمجمع التقنية.

4.3 الغرض من التقييم

كلف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى ورشة لمصلحة التملك الحر ولغرض "محاسبي" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إيجاب.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 فرضية القيمة

بناءً المخططات ورخصة البناء المرفقة تم التقييم على فرضية الاستخدام الحالي:

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، أو الالتزام، أو مجموعة الأصول، أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

7.3 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر كما نعلم أن العقار (ملكية مقيدة)، رهن عقاري.

8.3 تاريخ الطلب

2021/12/13 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

9.3 تاريخ المعاينة

2021/12/18 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

10.3 تاريخ التقييم

2021/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/01/06 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

12.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

13.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

14.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003719

15.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

16.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).
- طريقة الاستثمار (رسملة الدخل).

17.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للأصل محل التقييم.

18.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواءً كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

20.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسماؤهم كالتالي:

- إبراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: معتمد
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- تركي محمد الجدوع - عضوية رقم: 1210001452 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه التقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

23.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وامكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها الا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات

1.4 نطاق البحث والاستقصاء

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل مالم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.
- المساحات الإيجارية.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5. المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

1.5 أخطار الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2.5 أخطار عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3.5 أخطار تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4.5 أخطار عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5.5 أخطار المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6.5 البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

6. الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرِ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرِ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم اخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

التقييم

لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

مخاوف أساسية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. في المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة، لإبلاغ الآراء حول القيمة. في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية، يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

7. المؤشرات الاقتصادية

أن تاريخ التقييم 2021/12/31 فقد تم الاعتماد بيانات اقتصادية للخمس سنوات الماضية.

المصدر	2020	2019	2018	2017	2016	التمييز	1- مؤشرات النمو الاقتصادي
الهيئة العامة للإحصاء	2,625	2,974	2,949	2,582	2,419	مليار ريال	الناتج المحلي الإجمالي الاسمي
	-11.7	0.8	14.2	6.8	-1.4	%	(مليار ريال سعودي)
	3.4	-2.1	2.5	-0.8	2.1	%	(نسبة التغير السنوي)
							(نسبة التغير السنوي) "التضخم"
							الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي
	-6.65	-3.65	3.13	-3.09	3.60	%	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-3.10	3.78	1.91	1.50	0.07	%	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-0.49	2.20	2.86	0.71	0.58	%	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-4.11	0.33	2.43	-0.74	1.67	%	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي) "النمو"
							2- مؤشرات اجتماعية وسكانية
الهيئة العامة للإحصاء	35.0	34.2	33.4	32.6	31.8	مليون نسمة	تعداد السكان (مليون نسمة)
	21.4	21.1	20.8	20.4	20.1	مليون نسمة	السعوديون
	13.6	13.1	12.6	12.2	11.7	مليون نسمة	غير السعوديون
	12.6	12.0	12.7	12.8	11.6	%	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر)
	24.4	30.8	32.5	33.1	33.7	%	الإناث
	7.1	4.9	6.6	7.4	5.4	%	الذكور
	74,983	86,902	88,271	79,177	76,083	ريال سعودي	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)
							3- مؤشرات القطاع النقدي
البنك المركزي السعودي	0.5	1.8	2.5	1.5	0.8	%	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (متوسط سنوي، %)
	14.3	7.3	2.8	-0.9	2.1	%	الإقراض للقطاع الخاص (نسبة التغير السنوي)
	16.2	24.1	16.4	31.9	86.8	%	الإقراض للقطاع العام (نسبة التغير السنوي)
	8.2	7.3	2.5	0.2	0.8	%	إجمالي الودائع (نسبة التغير السنوي)
	8.3	7.1	2.7	0.3	0.8	%	عرض النقود (ن 3) (نسبة التغير السنوي)

8. الموقع

يقع المبنى على طول طريق الدائري الشرقي ويحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشمال والغرب والجنوب أرض فضاء، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.8 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- الطريق الدائري الجنوبي.



المصدر: Google Earth

2.8 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

24.6380000

خط الطول Longitude

46.7974167



المصدر: Google Earth

3.8 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة ورش وتجارية وأن استخدام الأرض موضوع التقييم حسب مخططات أمانة منطقة الرياض بالكامل ورش ومستودعات.



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

9. وصف العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار محل التقييم على أساس البحث والاستقصاء الموقع وتحليل المستندات الرسمية للعقار والمخططات التنظيمية.

بيانات الأرض				
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض	
الحي	الفصلية	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	-	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	ورش	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	-	شكل الأرض	مستطيل	
عدد الشوارع الثانوية	4	أبعاد الأرض	50×120	
عرض الشارع الرئيسي	-	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	نظام ارتداد	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	1	
مساحة الأرض حسب الصك	6,098.38	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	6,098.38	رقم المخطط	3251	
نصيب المالك من الأرض	6,098.38	رقم البلك	9	
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	من 534 إلى 545	
الحياسة	ملكية مقيدة - رهن عقاري.	عدد قطع الأراضي	12	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	393010005756			
تاريخ الصك	1443/03/13			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 20 م	126.61
الجنوب	شارع عرض 20 م	117.72
الشرق	شارع عرض 25 م	50
الغرب	شارع عرض 25 م	50.80
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
☒ شبكة الكهرباء	☒ شبكة المياه	☒ شبكة الصرف الصحي	☒ صرف مياه الأمطار	☒ الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1432/10124	1432/06/01	نوع الرخصة	بناء ورشة
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	12896
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	4,711.00		نوع المبنى	مبنى مستقل
مساحة الأسوار	-		عدد الطوابق الحالية للمبنى	1 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	-		حالة المبنى	مكتمل الإنشاء والتشطيبات
مساحة المباني الكلية	4,711.00		نسبة اكتمال البناء	100%
المساحة القابلة للإيجار الكلية	4,711.00		الهيكل الإنشائي للمبنى	معدني
عدد الوحدات الورش	5		عمر الأصل	8 سنة تقريباً
عدد الوحدات مكاتب	-		حالة المبنى	ممتازة
عدد الأكشاك والصراف الآلي	-		تصنيف المبنى	متوسط (B)
سنة تشغيل المبنى	-		تصنيف المكاتب	-
الاسم التجاري	مجمع التقنية (بلك 9)		تصنيف المعارض	-
الأصل مؤجر	نعم		استخدام المبنى الحالي	ورش
عدد عقود الإيجار	عقد واحد		حالة التشطيبات الخارجية	مشطب بالكامل
حالة الإشغال	مستأجر		حالة التشطيبات الداخلية	مشطب بالكامل
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	100%		حالة التأثيث	-
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	954,500		حالة التكييف	تكييف منفصل
عقد الصيانة والتشغيل	المستأجر الرئيسي هو من يتحمل مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة للمجمع حسب العقد المرفق			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	شركة العيسى العالمية			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	8	4,711.00
الأسوار	-	0.00	0	0.00

المجموع				
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	8	4,711.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	8	4,711.00
مجموع مساحة الأسوار	-	0.00	0	0.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	8	4,711.00
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار				
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات	ورشة
8	4,711.00	ورشة	-	
المجموع	4,711.00			
مجموع المساحة القابلة للإيجار	4,711.00			

بيانات إضافية للمباني							
☐ مصاعد عدد (-)		☒ أنظمة التكييف "منفصل"					
☒ بوابات عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☐ مضخة تحلية مياه عدد (-)		☐ مولد طاقة طوارئ عدد (-)					
☒ مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (-)		☒ إنذار وطفاء حريق					
☐ مسابح عدد (-)		☒ شبكة مراقبة تلفزيونية					
☐ نادي رياضي عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☐ غرفة أمن عدد (-)		☐ سلالم كهربائية					
☐ مطابخ عدد (-)		☐ مغسلة ملابس عدد (-)					
☐ ثلاجات وغرف تجميد		☐ غرفة طعام للموظفين					
☐ قاعة احتفالات وتدريب		☐ سيارة جولف عدد (-)					
☐ مصلى		☐ زجاج مزدوج					
☐ حوائط مزدوجة		☐ إضاءة مخفية					
☐ جبس بالسقف		☐ جبس بالسقف					
☐ حدائق ومساحات خضراء		☐ ممرات مائية					
☒ الشوارع مسفلتة		☐ تشجير					
نوع الواجهات							
الشمالية	دهان	الجنوبية	دهان	الشرقية	دهان	الغربية	دهان
نوع الأرضيات							
الخارجية	اسفلت	الاستقبال	صبه	المدخل	صبه	الأسطح	هنجر
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	☒	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	☒	
10	مركز شرطة	☒	
10	مدارس	☒	
10	بنوك	☒	
15	دفاع مدني	☒	
15	المطار	☒	
15	مستشفيات	☒	خدمات طبية
15	مستوصفات	☒	
10	مراكز تجارية	☒	خدمات تجارية
10	مطاعم	☒	
10	فنادق	☒	
10	محطات وقود	☒	

10. صور فوتوغرافية



11. منهجية التقييم**نهج الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)**

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) هي نمذجة مالية على أساس افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي الحالي المتعاقد عليه والمحتملين في السوق الناتجة عن الممتلكات. يتضمن تحليل DCF إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما إلى عقار تشغيلي أو عقار تطوير أو نشاط تجاري. وفي سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يطبق معدل خصم مناسب مستمد من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المستقبلي المرتبط بالعقار. وفي حالة تشغيل الممتلكات العقارية، يقدر التدفق النقدي الدوري عادة بأنه الدخل الإجمالي مطروحاً منه الشواغر وخسائر التحصيل ونفقات تشغيلية وأي نفقات تؤثر على العقار بشكل مباشر. ثم يتم خصم سلسلة صافي إيرادات التشغيل الدورية، إلى جانب تقدير الإيجار القيمة الاستردادية النهائية، المتوقعة في نهاية فترة الإسقاط.

نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخراً أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حالياً إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة والمواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسوماً منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوقة بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهرى لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/ال شراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج الدخل. ويُعد نهج التكلفة نهجاً بديلاً للقيمة التي يمكن تطبيقها إذا كانت المعلومات الدقيقة متوفرة.

12. أدلة السوق

"أراضي"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	1,400	2,240,000	1,600.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	2,100	3,570,000	1,700.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	10,350	14,490,000	1,400.00

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	%0.00	
تسوية شروط التمويل	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	%0.00	نشطة	%0.00	%0.00	
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	1,600.00	-	1,700.00	-	1,400.00
المساحة	6,098.38	1,400	%0.00	2,100	%0.00	10,350	%0.00
الموقع	الفيصلية	جنوب	%0.00	غرب	%0.00	شمال	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	4	2	%0.00	3	%0.00	2	%0.00
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00
المنسوب	مستوي	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00
طبيعة الاستخدام	ورش	تجاري	%0.00	ورش	%0.00	ورش	%0.00
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00
حدود وأطوال	-	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00

عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	%0.00	4.5	%0.00	4.5	%0.00
نسبة البناء	60%	60%	%0.00	60%	%0.00	60%	%0.00
مجموع التسويات النسبية	=	=	%0.00	=	%0.00	=	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	=	=	1,600.00	=	1,700.00	=	1,400.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	=	%25.00	=	%25.00	=	%50.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	=	=	400.00	=	425.00	=	700.00
سعر المتر المقدر للأرض	1,525.00 SAR						
بعد التقريب	1,550.00 SAR						
المساحة	6,098.38						
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	9,452,489.00 SAR						

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 1,400 ريال/م² إلى 1,800 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 1,550 ريال/م².

"ورش"

المعاملات المقارنة للمستودعات									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م2	السعر(ر.س)	السعر لكل/م2
1	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	2,500.00	520,000	208
2	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	1,800.00	350,000	194
3	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	8,100.00	1,300,000	160
5	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	5,000.00	850,000	170

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة		العقار محل التقييم		المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00
شروط العقد	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
مدة العقد	10-3	5-3	%0.00	5-3	%0.00	5-3	%0.00	5-3	%0.00
رسم الخدمة	%0	%0	%0.00	%0	%0.00	%0	%0.00	%0	%0.00
فترة سماح "أشهر"	5-3	3	%0.00	3	%0.00	3	%0.00	3	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	208.00	-	194.44	-	160.49	-	170.00
المساحة	4,711.00	2,500.00	%0.00	1,800.00	%0.00	8,100.00	%0.00	5,000.00	%0.00
الجية من الشارع	الفيصلية	شرق	%0.00	شرق	%0.00	شمال	%0.00	شرق	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00
الارتفاع	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
مساحات مكشوفة	لا	لا	%0.00	لا	%0.00	لا	%0.00	لا	%0.00
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00
العمر	8	6	%0.00	7	%0.00	10	%0.00	9	%0.00
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00
التشطيبات الداخلية	مشطب	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00

<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	-	مجموع التسويات النسبية
<u>170.00</u>	-	<u>160.49</u>	-	<u>194.44</u>	-	<u>208.00</u>	-	-	سعر المتر بعد التسويات النسبية
<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%100.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>0.00</u>	-	<u>0.00</u>	-	<u>194.44</u>	-	<u>0.00</u>	-	-	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
194.44 SAR									سعر المتر المقدر
195.00 SAR									بعد التقريب
4,711.00									المساحة
918,645.00									القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع الإيجاري للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 160 ريال/م² إلى 210 ريال/م²، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للعقار محل التقييم 195 ريال/م².

13. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.13 تحليل الدخل**

أن العقار مؤجر بالكامل حتى تاريخ التقييم، وقد تم افتراض عقد تأجير للعقار لاحتساب القيمة وفق الدخل المتوقع.

2.13 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

تم تزويدنا بعقود الإيجار للعقار، كما تم احاطتنا بالمعلومات الأخرى المتعلقة بالنفقات، والإدارة، والتشغيل.

3.13 الأراء حيال إيجارات السوق

وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعاملات الحالية في العقارات المشابهة، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى.

4.13 معدل النمو المتوقع للإيجارات

نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى يعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في السوق، مع العلم أنه تم افتراض معدل نمو في الإيجارات حسب السوق للسنة الرابعة والسابعة من التدفق النقدي، كما هو موضح أدناه:

محفوظة النمو

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
معارض تجارية	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5.13 خسائر الشواغر

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات في المنطقة المحيطة بالعقار وحجم العقار لم يتم افتراض معدلات شواغر للعقار لكامل فترة التدفق النقدي.

6.13 النفقات التشغيلية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف التشغيلية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات التشغيلية في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن نفقات التشغيل والصيانة يتحملها المستأجر.

7.13 النفقات الرأسمالية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل. لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لصيانة العقار للحفاظ على اهتمام المستأجرين بذلك العقار ومن خلال المعاينة البصرية للعقار ان العقار تم تجديده. وبالتالي، لم يتم افتراض أية نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

8.13 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات أخرى ثابتة.

9.13 حوافز المستأجرين

نظرًا لظروف السوق الصعبة، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيف أعباء الإيجار، لم يتم حساب أية حوافز للمستأجرين وتم افتراض أن من يتحملها المستأجر.

10.13 الديون المشكوك في تحصيلها "خسائر الائتمان"

نرى أن أي مالك عقار قد يتكبد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة. ووفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، لم يتم تطبيق أية خسائر.

11.13 معدل العائد السائد

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات والممارسات الحالية والمبيعات العقارية في مدينة الرياض فإن معدل الرسملة للعقارات المشابهة يتراوح ما بين 7.50% إلى 9.50% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 8.50% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة	%8.50
البند	التأثير
سهولة الوصول	عالية
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية
الخدمات والمرافق	عالية
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	-
معدل الرسملة التقديري	-

12.13 معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق ومعدل العائد على السندات الحكومية وتكلفة الفرصة البديلة وعلاوة أخطار السوق نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة أن معدل الخصم 7% وعلاوة الأخطار الخاصة 1% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والاهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8%

14. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

4,711.00	2م	مجموع مساحة المباني	1,550	سعر المتر المربع للأرض
	2م	أخرى	6,098.38	مساحة الأرض
			9,452,489	قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

الوصف	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	معدل الإنجاز	إجمالي التكلفة
أعمال أولية	100.00%	6,098.38	1	6,098.38	50.00	304,919	100%	304,919
الأعمال الإنشائية	100.00%	4,711.00	1	4,711.00	400.00	2,072,840	100%	2,072,840
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	10.00%	471.10		471.10				
الأعمال المعمارية						164,885	100%	164,885
الأعمال الميكانيكية	100.00%	4,711.00	1	4,711.00	50.00	35,333	100%	35,333
الأعمال الكهربائية						35,333	100%	35,333
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع		-	-	-	-	2,613,309	100%	2,613,309

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
دراسات الجدوى	0.25%	6,533
التصميم	3.00%	78,399
الاستشاري	3.50%	91,466
الإدارة	4.50%	117,599
نثرات	0.75%	19,600
طوارئ	0.75%	19,600
المجموع	12.75%	333,197

مجموع التكاليف				2,946,506
مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى				625.45
خصم الإهلاك				
العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	العمر الفعلي		
40	2.50%	8.00	20.00%	
معدل الإهلاك - للمباني				
تكاليف الإهلاك				-589,301
أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة				
التكاليف بعد طرح الإهلاك				2,357,205
الأرباح				
معدل الأرباح				15.0%
أرباح المطور				353,581
التكاليف شاملة الأرباح				2,710,785
القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال				SAR 12,163,274.43
بعد التقريب				SAR 12,200,000.00

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" "الدخل المتوقع"

December 31, 2021

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل المتوقع	الوحدة	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ورشة											
المساحة	م ²	4,711	4,711	4,711	4,711	4,711	4,711	4,711	4,711	4,711	4,711
متوسط الإيجار	ريال/م ²	195	195	195	205	205	205	215	215	215	215
الإيجار	ريال	918,645	918,645	918,645	964,577	964,577	964,577	1,012,806	1,012,806	1,012,806	1,012,806
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	918,645	918,645	918,645	964,577	964,577	964,577	1,012,806	1,012,806	1,012,806	1,012,806
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
إجمالي الإيجار الكلي	ريال	918,645	918,645	918,645	964,577	964,577	964,577	1,012,806	1,012,806	1,012,806	1,012,806
إجمالي خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
معدل الشواغر	%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل الفعلي	ريال	918,645	918,645	918,645	964,577	964,577	964,577	1,012,806	1,012,806	1,012,806	1,012,806
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	918,645	918,645	918,645	964,577	964,577	964,577	1,012,806	1,012,806	1,012,806	1,012,806
من إجمالي الإيجار الكلي	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										8.00%	معدل الخصم
										13.33x	معامل الشراء
										7.50%	معدل الرسملة
1,012,806	1,012,806	1,012,806	1,012,806	964,577	964,577	964,577	918,645	918,645	918,645	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
<u>13,504,082</u>										ريال	القيمة الاستردادية (TV)
0.463	0.500	0.540	0.583	0.630	0.681	0.735	0.794	0.857	0.926	ريال	معامل الخصم
6,724,128	506,655	547,188	590,963	607,847	656,475	708,993	729,250	787,590	850,597	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
									12,709,686	ريال	صافي القيمة الحالية (NPV)
									12,710,000	ريال	بعد التقريب

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2021	SAR 954,500.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 954,500.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	%0.00 0.00
نسبة الإشغال بالعقار	%100.00 954,500.00
صافي الدخل السنوي	SAR 954,500.00
معدل الرسملة	7.50%
سنوات الاسترداد	13.33
قيمة العقار رقماً	SAR 12,726,666.67
قيمة العقار كتابياً	اثنا عشر مليون وسبعمائة وستة وعشرون ألف وستمائة وستة وستون ريال سعودي وسبعة وستون هلاله
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 12,730,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	اثنا عشر مليون وسبعمائة وثلاثون ألف ريال سعودي

إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم حسابه بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.

أن نسبة الإشغال في العقار هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة عبداللطيف العيسى للسيارات.

أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.

15. القيمة النهائية**1.15 تاريخ التقييم**

2021/12/31

2.15 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	12,200,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	12,710,000.00	%100.00	SAR 12,710,000.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	12,730,000.00	%0.00	SAR 0.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 12,710,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل. تم ترجيح القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "الدخل المتوقع" بنسبة 100%

3.15 القيمة السوقية

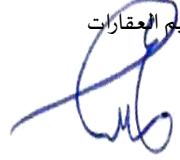
بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

SAR 12,710,000

اثنا عشر مليون وسبعمائة وعشرة ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

16. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء	صفته	تحليل البيانات
فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063	رقم العضوية	121001452
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	مُعتمد
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

ملحق 1

وزارة العدل
إبراهيم عمر محمد الحنين
الرياض
توقيع رقم 39/999

صفحة رهنس

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد؛
فإن قطعة الأرض رقم 534 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 535 من
المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 536 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي
الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 537 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة
الأرض رقم 538 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 539 من المخطط رقم
3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 540 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية
بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 541 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض
رقم 542 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 543 من المخطط رقم 3251
الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وقطعة الأرض رقم 544 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة
الرياض . وقطعة الأرض رقم 545 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض . وخودها وإطوالها ؛
شعاعاً : شارع عرض ٢٠ م بطول 126.61 متر ومدة و عشر وثانٍ واحد وسكون مستثمر
جانبياً : شارع عرض ٢٠ م بطول 117.72 متر وسبعة عشر متر والثلاثين وسبعون سنتيمتر
شعاعاً : شارع عرض ٢5 م بطول 50 خمسون متر
غريباً : شارع عرض 25 م بطول 50.8 خمسون متراً ولعمرون سنتمترا
و مساحتها 6098.38 مترهاتاف والمالية وتسعون متر مربعاً والمالية وللأثلاث سنتمتراً مربعاً المعمورة لـ شركة تميمين الأولى
التجارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب البنك الصلح من كشكة العمل بقرب الرياض برقم 41086005073
في 24 / 11 / 1442 ك تم رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء صلح / شركة الرابحي للمنفردة بموجب سجل تجاري
رقم 1010158249 ضمناً لتقاول ب- 122589065 فقط اثنا عشر مليوناً وستين وألفاً وخمسون ريالاً وخمس سوسون ريالاً
سواء كان غير - تستند على أساليب شهرية عدداً 1 قيمة كل لسط 122589065 تاريخ حاول اللسط 14/03/1443 مسبب الرحمن : أداء ضمان
للوقاه والمدنيونية عند رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع الطار إذا أخطر الدين عن مبادك المدنيونية أي جزء منها قبل حلول كال
التن المتضمنة للداد على قيد واند مبلغ 122589065 حال بتاريخ 30-12-2028) وفي حالة عدم ائتمان للتدريه بين الطار
بقضية التي تتلوه عنها الرغات ، واستيفاء مالي لمدة إرائي من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكفال مايلزم شرعا ، وعليه
جرى التصديق تحديراً في 1443 / 03 / 13 اعلمناه بوصلي الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
إبراهيم عمر محمد الحنين

الموافق

718 رقم السلسلة:

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 3998
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com.sa

تقرير تقييم

مبنى ورشة بمدينة الرياض بحي الفيصلية

مجمع التقنية (بلك 10)

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003719

تاريخ التقرير: 2022/01/06

اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: value@estnad.com.sa

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
10	المخاطر المتعلقة بالعقار	.5
11	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.6
12	المؤشرات الاقتصادية	.7
13	الموقع	.8
16	وصف العقار	.9
22	صور فوتوغرافية	.10
23	منهجية التقييم	.11
24	أدلة السوق	.12
28	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.13
31	التقييم	.14
36	القيمة النهائية	.15
37	المشاركون في اعداد التقرير	.16

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2021/12/31

تاريخ التقييم



يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية وذات موقع متميز جنوب الرياض، يقع المبنى على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عبر طريق الدائري الجنوبي. ويحد المبنى 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب، ويقع المبنى على بعد 100 م غرب طريق الدائري الشرقي.

العنوان

مبنى ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية بمجمع التقنية.

نوع العقار

6,729.88

مساحة الأرض حسب الصك

5,233.00

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1442/11/12 – 793010004590

رقم الصك وتاريخه

ملكية مقيدة - رهن عقاري.

الحيازة

أغراض محاسبية.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

أساس القيمة

أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF)

طريقة التقييم المطبقة

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

القيمة السوقية

SAR 13,030,000

ثلاثة عشرة مليون وثلاثون ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية لمبنى ورشة، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة خارجية فقط ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالاستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائح التنفيذ، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائماً للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار.

2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

3.3 تحديد الأصل

مبنى ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية بمجمع التقنية.

4.3 الغرض من التقييم

كلف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى ورشة لمصلحة التملك الحر ولغرض "محاسبي" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إيجاب.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 فرضية القيمة

بناءً المخططات وورخصة البناء المرفقة تم التقييم على فرضية الاستخدام الحالي:

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، أو الالتزام، أو مجموعة الأصول، أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

7.3 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر كما نعلم أن العقار (ملكية مقيدة)، رهن عقاري.

8.3 تاريخ الطلب

2021/12/13 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

9.3 تاريخ المعاينة

2021/12/18 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

10.3 تاريخ التقييم

2021/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/01/06 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

12.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

13.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

14.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003719

15.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

16.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).
- طريقة الاستثمار (رسملة الدخل).

17.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للأصل محل التقييم.

18.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواء كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

20.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسمائهم كالتالي:

- إبراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: معتمد
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- تركي محمد الجدوع - عضوية رقم: 1210001452 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

23.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وامكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها الا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات

1.4 نطاق البحث والاستقصاء

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل مالم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.
- المساحات الإيجارية.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5. المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

1.5 أخطار الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2.5 أخطار عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3.5 أخطار تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4.5 أخطار عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5.5 أخطار المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6.5 البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

6. الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرّ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم إخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرّ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم إخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

التقييم

لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

مخاوف أساسية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. في المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة، لإبلاغ الآراء حول القيمة. في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية، يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

7. المؤشرات الاقتصادية

أن تاريخ التقييم 2021/12/31 فقد تم الاعتماد بيانات اقتصادية للخمس سنوات الماضية.

المصدر	2020	2019	2018	2017	2016	التمييز	1- مؤشرات النمو الاقتصادي
الهيئة العامة للإحصاء	2,625	2,974	2,949	2,582	2,419	مليار ريال	الناتج المحلي الإجمالي الاسمي
	-11.7	0.8	14.2	6.8	-1.4	%	(مليار ريال سعودي)
	3.4	-2.1	2.5	-0.8	2.1	%	(نسبة التغير السنوي)
							(نسبة التغير السنوي) "التضخم"
	-6.65	-3.65	3.13	-3.09	3.60	%	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي
	-3.10	3.78	1.91	1.50	0.07	%	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-0.49	2.20	2.86	0.71	0.58	%	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-4.11	0.33	2.43	-0.74	1.67	%	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
							الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي) "النمو"
المصدر	2020	2019	2018	2017	2016	التمييز	2- مؤشرات اجتماعية وسكانية
الهيئة العامة للإحصاء	35.0	34.2	33.4	32.6	31.8	مليون نسمة	تعداد السكان (مليون نسمة)
	21.4	21.1	20.8	20.4	20.1	مليون نسمة	السعوديون
	13.6	13.1	12.6	12.2	11.7	مليون نسمة	غير السعوديون
	12.6	12.0	12.7	12.8	11.6	%	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر)
	24.4	30.8	32.5	33.1	33.7	%	الإناث
	7.1	4.9	6.6	7.4	5.4	%	الذكور
	74,983	86,902	88,271	79,177	76,083	ريال سعودي	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)
المصدر	2020	2019	2018	2017	2016	التمييز	3- مؤشرات القطاع النقدي
البنك المركزي السعودي	0.5	1.8	2.5	1.5	0.8	%	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (متوسط سنوي، %)
	14.3	7.3	2.8	-0.9	2.1	%	الإقراض للقطاع الخاص (نسبة التغير السنوي)
	16.2	24.1	16.4	31.9	86.8	%	الإقراض للقطاع العام (نسبة التغير السنوي)
	8.2	7.3	2.5	0.2	0.8	%	إجمالي الودائع (نسبة التغير السنوي)
	8.3	7.1	2.7	0.3	0.8	%	عرض النقود (ن 3) (نسبة التغير السنوي)

8. الموقع

يقع المبنى على طول طريق الدائري الشرقي ويحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشمال والغرب والجنوب أرض فضاء، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.8 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- الطريق الدائري الجنوبي.



المصدر: Google Earth

2.8 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

24.6386667

خط الطول Longitude

46.7973889



المصدر: Google Earth

3.8 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة ورش وتجارية وأن استخدام الأرض موضوع التقييم حسب مخططات أمانة منطقة الرياض بالكامل ورش ومستودعات.



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

9. وصف العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار محل التقييم على أساس البحث والاستقصاء الموقع وتحليل المستندات الرسمية للعقار والمخططات التنظيمية.

بيانات الأرض				
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض	
الحي	الفصلية	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	-	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	ورش	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	-	شكل الأرض	مستطيل	
عدد الشوارع الثانوية	4	أبعاد الأرض	50×120	
عرض الشارع الرئيسي	-	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	نظام ارتداد	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	1	
مساحة الأرض حسب الصك	6,729.88	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	6,729.88	رقم المخطط	3251	
نصيب المالك من الأرض	6,729.88	رقم البلك	10	
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	من 522 إلى 533	
الحياسة	ملكية مقيدة - رهن عقاري.	عدد قطع الأراضي	12	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	793010004590			
تاريخ الصك	1442/11/12			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 20 م	126.61
الجنوب	شارع عرض 20 م	117.72
الشرق	شارع عرض 25 م	50
الغرب	شارع عرض 25 م	50.80
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
☒ شبكة الكهرباء	☒ شبكة المياه	☒ شبكة الصرف الصحي	☒ صرف مياه الأمطار	☒ الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1432/10131	1432/06/01	نوع الرخصة	بناء ورشة
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	12896
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	5,233.00		نوع المبنى	مبنى مستقل
مساحة الأسوار	-		عدد الطوابق الحالية للمبنى	1 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	-		حالة المبنى	مكتمل الإنشاء والتشطيبات
مساحة المباني الكلية	5,233.00		نسبة اكتمال البناء	100%
المساحة القابلة للإيجار الكلية	5,233.00		الهيكل الإنشائي للمبنى	معدني
عدد الوحدات الورش	5		عمر الأصل	8 سنة تقريباً
عدد الوحدات مكاتب	-		حالة المبنى	ممتازة
عدد الأكشاك والصراف الآلي	-		تصنيف المبنى	متوسط (B)
سنة تشغيل المبنى	-		تصنيف المكاتب	-
الاسم التجاري	مجمع التقنية (بلك 10)		تصنيف المعارض	-
الأصل مؤجر	نعم		استخدام المبنى الحالي	ورش
عدد عقود الإيجار	عقد واحد		حالة التشطيبات الخارجية	مشطب بالكامل
حالة الإشغال	مستأجر		حالة التشطيبات الداخلية	مشطب بالكامل
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	100%		حالة التأثيث	-
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	960,000		حالة التكييف	تكييف منفصل
عقد الصيانة والتشغيل	المستأجر الرئيسي هو من يتحمل مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة للمجمع حسب العقد المرفق			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	شركة محمد يوسف ناغي للسيارات			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	10	5,233.00
الأسوار	-	0.00	0	0.00

المجموع				
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	10	5,233.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	10	5,233.00
مجموع مساحة الأسوار	-	0.00	0	0.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	10	5,233.00
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار				
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات	ورشة
10	5,233.00	ورشة	-	
المجموع	5,233.00			
مجموع المساحة القابلة للإيجار	5,233.00			

بيانات إضافية للمباني							
☐ مصاعد عدد (-)		☒ أنظمة التكييف "منفصل"					
☒ بوابات عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☐ مضخة تحلية مياه عدد (-)		☐ مولد طاقة طوارئ عدد (-)					
☒ مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (-)		☒ إنذار وطفاء حريق					
☐ مسابح عدد (-)		☒ شبكة مراقبة تلفزيونية					
☐ نادي رياضي عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☐ غرفة أمن عدد (-)		☐ سلالم كهربائية					
☐ مطابخ عدد (-)		☐ مغسلة ملابس عدد (-)					
☐ ثلاجات وغرف تجميد		☐ غرفة طعام للموظفين					
☐ قاعة احتفالات وتدريب		☐ سيارة جولف عدد (-)					
☐ مصلى		☐ زجاج مزدوج					
☐ حوائط مزدوجة		☐ إضاءة مخفية					
☐ جبس بالسقف		☐ جبس بالسقف					
☐ حدائق ومساحات خضراء		☐ ممرات مائية					
☒ الشوارع مسفلتة		☐ تشجير					
نوع الواجهات							
الشمالية	دهان	الجنوبية	دهان	الشرقية	دهان	الغربية	دهان
نوع الأرضيات							
الخارجية	اسفلت	الاستقبال	صبه	المدخل	صبه	الأسطح	هنجر
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	✓	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	✓	
10	مركز شرطة	✓	
10	مدارس	✓	
10	بنوك	✓	
15	دفاع مدني	✓	
15	المطار	✓	
15	مستشفيات	✓	خدمات طبية
15	مستوصفات	✓	
10	مراكز تجارية	✓	خدمات تجارية
10	مطاعم	✓	
10	فنادق	✓	
10	محطات وقود	✓	

10. صور فوتوغرافية



11. منهجية التقييم**نهج الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)**

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) هي نمذجة مالية على أساس افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي الحالي المتعاقد عليه والمحتملين في السوق الناتجة عن الممتلكات. يتضمن تحليل DCF إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما إلى عقار تشغيلي أو عقار تطوير أو نشاط تجاري. وفي سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يطبق معدل خصم مناسب مستمد من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المستقبلي المرتبط بالعقار. وفي حالة تشغيل الممتلكات العقارية، يقدر التدفق النقدي الدوري عادة بأنه الدخل الإجمالي مطروحاً منه الشواغر وخسائر التحصيل ونفقات تشغيلية وأي نفقات تؤثر على العقار بشكل مباشر. ثم يتم خصم سلسلة صافي إيرادات التشغيل الدورية، إلى جانب تقدير الإيجار القيمة الاستردادية النهائية، المتوقعة في نهاية فترة الإسقاط.

نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخراً أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حالياً إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة والمواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسوماً منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوقة بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهرى لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/ال شراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج الدخل. ويُعد نهج التكلفة نهجاً بديلاً للقيمة التي يمكن تطبيقها إذا كانت المعلومات الدقيقة متوفرة.

12. أدلة السوق

"أراضي"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	1,400	2,240,000	1,600.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	2,100	3,570,000	1,700.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	10,350	14,490,000	1,400.00

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	%0.00	
تسوية شروط التمويل	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	%0.00	نشطة	%0.00	%0.00	
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	1,600.00	-	1,700.00	-	1,400.00
المساحة	6,729.88	1,400	%0.00	2,100	%0.00	10,350	%0.00
الموقع	الفيصلية	جنوب	%0.00	غرب	%0.00	شمال	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	4	2	%0.00	3	%0.00	2	%0.00
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00
المنسوب	مستوي	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00
طبيعة الاستخدام	ورش	ورش	%0.00	ورش	%0.00	ورش	%0.00
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00
حدود وأطوال	-	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00

عدد الأدوار المسموحة	1	%0.00	1	%0.00	1	%0.00
نسبة البناء	60%	%0.00	60%	%0.00	60%	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	1,700.00	-	1,600.00	-	1,400.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	%20.00	-	%20.00	-	%60.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	340.00	-	320.00	-	840.00
سعر المتر المقدر للأرض	1,500.00 SAR					
بعد التقريب	1,500.00 SAR					
المساحة	6,729.88					
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	10,094,820.00 SAR					

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 1,400 ريال/م² إلى 1,800 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 1,500 ريال/م².

"ورث"

المعاملات المقارنة للمستودعات									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م2	السعر(ر.س)	السعر لكل/م2
1	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	2,500.00	520,000	208
2	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	1,800.00	350,000	194
3	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	8,100.00	1,300,000	160
5	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	5,000.00	850,000	170

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة		العقار محل التقييم		المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 3		
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00
شروط العقد	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
مدة العقد	10-3	5-3	%0.00	5-3	%0.00	5-3	%0.00	5-3	%0.00
رسم الخدمة	%0	%0	%0.00	%0	%0.00	%0	%0.00	%0	%0.00
فترة سماح "أشهر"	5-3	3	%0.00	3	%0.00	3	%0.00	3	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	208.00	-	194.44	-	160.49	-	170.00
المساحة	5,233.00	2,500.00	%0.00	1,800.00	%0.00	8,100.00	%0.00	5,000.00	%0.00
الجهة من الشارع	الفصيلية	شرق	%0.00	شرق	%0.00	شمال	%0.00	شرق	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00
الارتفاع	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
مساحات مكشوفة	لا	لا	%0.00	لا	%0.00	لا	%0.00	لا	%0.00
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00
العمر	8	6	%0.00	7	%0.00	10	%0.00	9	%0.00
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00
التشطيبات الداخلية	مشطب	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00

<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>مجموع التسويات النسبية</u>
<u>170.00</u>	-	<u>160.49</u>	-	<u>194.44</u>	-	<u>208.00</u>	-	<u>سعر المتر بعد التسويات النسبية</u>
<u>%25.00</u>	-	<u>%25.00</u>	-	<u>%50.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>الأوزان النسبية للمقارنات</u>
<u>42.50</u>	-	<u>40.12</u>	-	<u>97.22</u>	-	<u>0.00</u>	-	<u>مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي</u>
179.85 SAR							-	سعر المتر المقدر
180.00 SAR							-	بعد التقريب
5,233.00							-	المساحة
941,940.00							-	القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع الإيجاري للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 160 ريال/م² إلى 210 ريال/م²، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للعقار محل التقييم 180 ريال/م².

13. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.13 تحليل الدخل**

أن العقار مؤجر بالكامل حتى تاريخ التقييم، وقد تم افتراض عقد تأجير للعقار لاحتساب القيمة وفق الدخل المتوقع.

2.13 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

تم تزويدنا بعقود الإيجار للعقار، كما تم احاطتنا بالمعلومات الأخرى المتعلقة بالنفقات، والإدارة، والتشغيل.

3.13 الأراء حيال إيجارات السوق

وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعاملات الحالية في العقارات المشابهة، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى.

4.13 معدل النمو المتوقع للإيجارات

نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى يعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في السوق، مع العلم أنه تم افتراض معدل نمو في الإيجارات حسب السوق للسنة الرابعة والسابعة من التدفق النقدي، كما هو موضح أدناه:

محفوظة النمو

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
معارض تجارية	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5.13 خسائر الشواغر

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات في المنطقة المحيطة بالعقار وحجم العقار لم يتم افتراض معدلات شواغر للعقار لكامل فترة التدفق النقدي.

6.13 النفقات التشغيلية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف التشغيلية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات التشغيلية في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن نفقات التشغيل والصيانة يتحملها المستأجر.

7.13 النفقات الرأسمالية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل. لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لصيانة العقار للحفاظ على اهتمام المستأجرين بذلك العقار ومن خلال المعاينة البصرية للعقار ان العقار تم تجديده. وبالتالي، لم يتم افتراض أية نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

8.13 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات أخرى ثابتة.

9.13 حوافز المستأجرين

نظرًا لظروف السوق الصعبة، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيف أعباء الإيجار، لم يتم حساب أية حوافز للمستأجرين وتم افتراض أن من يتحملها المستأجر.

10.13 الديون المشكوك في تحصيلها "خسائر الائتمان"

نرى أن أي مالك عقار قد يتكبد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة. ووفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، لم يتم تطبيق أية خسائر.

11.13 معدل العائد السائد

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات والممارسات الحالية والمبيعات العقارية في مدينة الرياض فإن معدل الرسملة للعقارات المشابهة يتراوح ما بين 7.50% إلى 9.50% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 8.50% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة	%8.50
البند	التأثير
سهولة الوصول	عالية
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية
الخدمات والمرافق	عالية
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	-
معدل الرسملة التقديري	-

12.13 معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق ومعدل العائد على السندات الحكومية وتكلفة الفرصة البديلة وعلاوة أخطار السوق نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة أن معدل الخصم 7% وعلاوة الأخطار الخاصة 1% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والاهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8%

14. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

5,233.00	2م	مجموع مساحة المباني	1,500	سعر المتر المربع للأرض
	2م	أخرى	6,729.88	مساحة الأرض
			10,094,820	قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

الوصف	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	معدل الإنجاز	إجمالي التكلفة
أعمال أولية	100.00%	6,729.88	1	6,729.88	50.00	336,494	100%	336,494
الأعمال الإنشائية	100.00%	5,233.00	1	5,233.00	400.00	2,302,520	100%	2,302,520
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	10.00%	523.30		523.30				
الأعمال المعمارية						183,155	100%	183,155
الأعمال الميكانيكية	100.00%	5,233.00	1	5,233.00	50.00	39,248	100%	39,248
الأعمال الكهربائية						39,248	100%	39,248
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع		-	-	-	-	2,900,664	100%	2,900,664

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
دراسات الجدوى	0.25%	7,252
التصميم	3.00%	87,020
الاستشاري	3.50%	101,523
الإدارة	4.50%	130,530
نثرات	0.75%	21,755
طوارئ	0.75%	21,755
المجموع	12.75%	369,835

3,270,499				مجموع التكاليف
624.98				مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى
		العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	العمر الفعلي
	20.00%	40	2.50%	8.00
				معدل الإهلاك - للمباني
-654,100				تكاليف الإهلاك
				أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة
2,616,399				التكاليف بعد طرح الإهلاك
				الأرباح
				معدل الأرباح
392,460				أرباح المطور
3,008,859				التكاليف شاملة الأرباح
SAR 13,103,678.77				القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال
SAR 13,100,000.00				بعد التقريب

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" "الدخل المتوقع"

December 31, 2021

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل المتوقع	الوحدة	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ورشة											
المساحة	م ²	5,233	5,233	5,233	5,233	5,233	5,233	5,233	5,233	5,233	5,233
متوسط الإيجار	ريال/م ²	180	180	180	180	180	189	198	198	198	198
الإيجار	ريال	941,940	941,940	941,940	989,037	989,037	989,037	1,038,489	1,038,489	1,038,489	1,038,489
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	941,940	941,940	941,940	989,037	989,037	989,037	1,038,489	1,038,489	1,038,489	1,038,489
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
إجمالي الإيجار الكلي	ريال	941,940	941,940	941,940	989,037	989,037	989,037	1,038,489	1,038,489	1,038,489	1,038,489
إجمالي خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
معدل الشواغر	%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل الفعلي	ريال	941,940	941,940	941,940	989,037	989,037	989,037	1,038,489	1,038,489	1,038,489	1,038,489
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	941,940	941,940	941,940	989,037	989,037	989,037	1,038,489	1,038,489	1,038,489	1,038,489
من إجمالي الإيجار الكلي	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										8.00%	معدل الخصم
										13.33x	معامل الشراء
										7.50%	معدل الرسملة
1,038,489	1,038,489	1,038,489	1,038,489	989,037	989,037	989,037	941,940	941,940	941,940	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
13,846,518										ريال	القيمة الاستدادية (TV)
0.463	0.500	0.540	0.583	0.630	0.681	0.735	0.794	0.857	0.926	ريال	معامل الخصم
6,894,638	519,503	561,063	605,948	623,261	673,122	726,972	747,742	807,562	872,167	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
									13,031,978	ريال	صافي القيمة الحالية (NPV)
									13,030,000	ريال	بعد التقريب

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

SAR 960,000.00	القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2021
SAR 960,000.00	إجمالي الدخل للعقار
0.00 %0.00	نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر
960,000.00 %100.00	نسبة الإشغال بالعقار
SAR 960,000.00	صافي الدخل السنوي
7.50%	معدل الرسملة
13.33	سنوات الاسترداد
SAR 12,800,000.00	قيمة العقار رقماً
اثنا عشر مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي	قيمة العقار كتاباً
SAR 12,800,000.00	قيمة العقار بعد التقريب رقماً
اثنا عشر مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي	قيمة العقار بعد التقريب كتاباً

إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم حسابه بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.

أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة محمد يوسف ناغي للسيارات.

أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.

15. القيمة النهائية**1.15 تاريخ التقييم**

2021/12/31

2.15 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	13,100,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	13,030,000.00	%100.00	SAR 13,030,000.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	12,800,000.00	%0.00	SAR 0.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 13,030,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل. تم ترجيح القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "الدخل المتوقع" بنسبة 100%

3.15 القيمة السوقية

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

SAR 13,030,000

ثلاثة عشرة مليون وثلاثون ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

16. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء	صفته	تحليل البيانات
فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063	رقم العضوية	121001452
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	معمد
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

ملحق 1

[illegible]

رقم الصك: 793010004590
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

ھىك رھن

[illegible]

الموثق

الختم الرسمي

عزراهم عمر محمد الحسين

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 3998
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com.sa

تقرير تقييم

مبنى ورشة بمدينة الرياض بحي الفيصلية

مجمع التقنية (بلك 11)

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003719

تاريخ التقرير: 2022/01/06

اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: value@estnad.com.sa

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
10	المخاطر المتعلقة بالعقار	.5
11	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.6
12	المؤشرات الاقتصادية	.7
13	الموقع	.8
16	وصف العقار	.9
22	صور فوتوغرافية	.10
23	منهجية التقييم	.11
24	أدلة السوق	.12
28	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.13
31	التقييم	.14
36	القيمة النهائية	.15
37	المشاركون في اعداد التقرير	.16

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2021/12/31

تاريخ التقييم



يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية وذات موقع متميز جنوب الرياض، يقع المبنى على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عبر طريق الدائري الجنوبي. ويحد المبنى 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب، ويقع المبنى على بعد 100 م غرب طريق الدائري الشرقي.

العنوان

مبنى ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية بمجمع التقنية.

نوع العقار

7,341.13

مساحة الأرض حسب الصك

5,733.00

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1442/11/12 – 793010004587

رقم الصك وتاريخه

ملكية مقيدة - رهن عقاري.

الحيازة

أغراض محاسبية.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

أساس القيمة

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)

طريقة التقييم المطبقة

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

القيمة السوقية

SAR 17,940,000

سبعة عشرة مليون وتسعمائة وأربعون ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية لمبنى ورشة، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة خارجية فقط ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالاستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائح التنفيذ، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائماً للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار.

2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

3.3 تحديد الأصل

مبنى ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية بمجمع التقنية.

4.3 الغرض من التقييم

كلف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى ورشة لمصلحة التملك الحر ولغرض "محاسبي" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إيجاب.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 فرضية القيمة

بناءً المخططات ورخصة البناء المرفقة تم التقييم على فرضية الاستخدام الحالي:

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، أو الالتزام، أو مجموعة الأصول، أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

7.3 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر كما نعلم أن العقار (ملكية مقيدة)، رهن عقاري.

8.3 تاريخ الطلب

2021/12/13 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

9.3 تاريخ المعاينة

2021/12/18 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

10.3 تاريخ التقييم

2021/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/01/06 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

12.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

13.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

14.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003719

15.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

16.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).
- طريقة الاستثمار (رسملة الدخل).

17.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للأصل محل التقييم.

18.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواء كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

20.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسماؤهم كالتالي:

- إبراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: معتمد
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- تركي محمد الجدوع - عضوية رقم: 1210001452 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

23.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وامكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها الا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات

1.4 نطاق البحث والاستقصاء

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل مالم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.
- المساحات الإيجارية.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5. المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

1.5 أخطار الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2.5 أخطار عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3.5 أخطار تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4.5 أخطار عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5.5 أخطار المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6.5 البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

6. الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرِ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرِ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم اخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

التقييم

لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

مخاوف أساسية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. في المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة، لإبلاغ الآراء حول القيمة. في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية، يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

7. المؤشرات الاقتصادية

أن تاريخ التقييم 2021/12/31 فقد تم الاعتماد بيانات اقتصادية للخمس سنوات الماضية.

1- مؤشرات النمو الاقتصادي	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي (مليار ريال سعودي) (نسبة التغير السنوي) (نسبة التغير السنوي) "التضخم" الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي) القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي) القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي) الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي) "النمو"	مليار ريال	2,419	2,582	2,949	2,974	2,625	البيانات العامة للإحصاء
	%	-1.4	6.8	14.2	0.8	-11.7	
	%	2.1	-0.8	2.5	-2.1	3.4	
	%	3.60	-3.09	3.13	-3.65	-6.65	
	%	0.07	1.50	1.91	3.78	-3.10	
	%	0.58	0.71	2.86	2.20	-0.49	
	%	1.67	-0.74	2.43	0.33	-4.11	
2- مؤشرات اجتماعية وسكانية	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
تعداد السكان (مليون نسمة)	مليون نسمة	31.8	32.6	33.4	34.2	35.0	البيانات العامة للإحصاء
السعوديون	مليون نسمة	20.1	20.4	20.8	21.1	21.4	
غير السعوديون	مليون نسمة	11.7	12.2	12.6	13.1	13.6	
معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر)	%	11.6	12.8	12.7	12.0	12.6	
الإناث	%	33.7	33.1	32.5	30.8	24.4	
الذكور	%	5.4	7.4	6.6	4.9	7.1	
متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)	ريال سعودي	76,083	79,177	88,271	86,902	74,983	
3- مؤشرات القطاع النقدي	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (متوسط سنوي، %)	%	0.8	1.5	2.5	1.8	0.5	البيانات المركزي السعودي
الإقراض للقطاع الخاص (نسبة التغير السنوي)	%	2.1	-0.9	2.8	7.3	14.3	
الإقراض للقطاع العام (نسبة التغير السنوي)	%	86.8	31.9	16.4	24.1	16.2	
إجمالي الودائع (نسبة التغير السنوي)	%	0.8	0.2	2.5	7.3	8.2	
عرض النقود (ن 3) (نسبة التغير السنوي)	%	0.8	0.3	2.7	7.1	8.3	

8. الموقع

1.8 24.6369722 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- الطريق الدائري الجنوبي.



المصدر: Google Earth

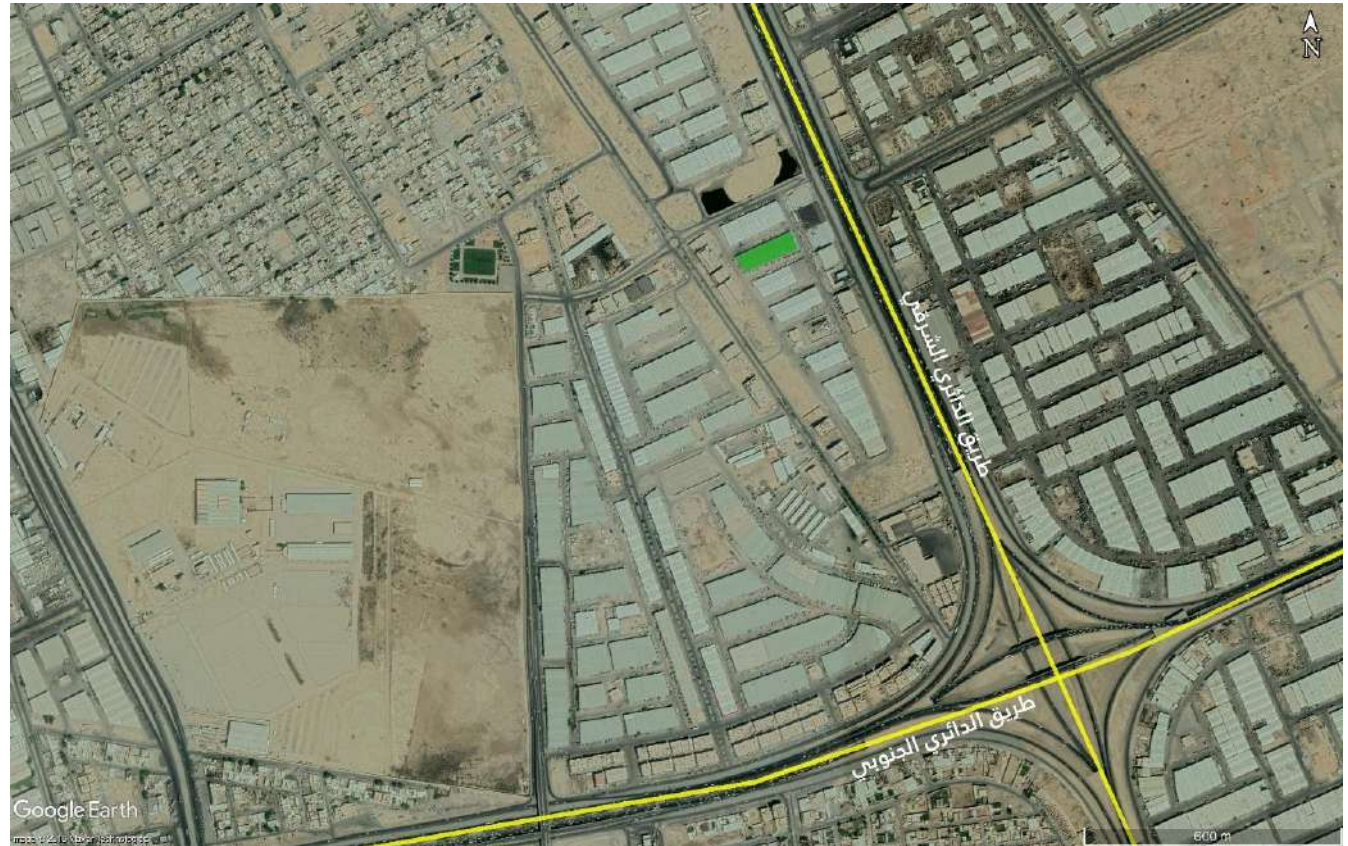
2.8 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

24.6369722

خط الطول Longitude

46.7981667



المصدر: Google Earth

3.8 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة ورش وتجارية وأن استخدام الأرض موضوع التقييم حسب مخططات أمانة منطقة الرياض بالكامل ورش ومستودعات.



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

9. وصف العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار محل التقييم على أساس البحث والاستقصاء الموقع وتحليل المستندات الرسمية للعقار والمخططات التنظيمية.

بيانات الأرض				
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض	
الحي	الفصلية	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	-	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	ورش	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	-	شكل الأرض	مستطيل	
عدد الشوارع الثانوية	4	أبعاد الأرض	50×145	
عرض الشارع الرئيسي	-	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	نظام ارتداد	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	1	
مساحة الأرض حسب الصك	7,341.13	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	7,341.13	رقم المخطط	3251	
نصيب المالك من الأرض	7,341.13	رقم البلك	11	
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	من 508 إلى 521	
الحياسة	ملكية مقيدة - رهن عقاري.	عدد قطع الأراضي	14	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	793010004587			
تاريخ الصك	1442/11/12			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 20 م	151.47
الجنوب	شارع عرض 20 م	141.58
الشرق	شارع عرض 25 م	50
الغرب	شارع عرض 25 م	50.80
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
☒ شبكة الكهرباء	☒ شبكة المياه	☒ شبكة الصرف الصحي	☒ صرف مياه الأمطار	☒ الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1432/10149	1432/06/01	نوع الرخصة	بناء ورشة
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	12896
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	5,733.00		نوع المبنى	مبنى مستقل
مساحة الأسوار	-		عدد الطوابق الحالية للمبنى	1 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	-		حالة المبنى	مكتمل الإنشاء والتشطيبات
مساحة المباني الكلية	5,733.00		نسبة اكتمال البناء	100%
المساحة القابلة للإيجار الكلية	5,733.00		الهيكل الإنشائي للمبنى	معدني
عدد الوحدات الورش	2		عمر الأصل	8 سنة تقريباً
عدد الوحدات مكاتب	-		حالة المبنى	ممتازة
عدد الأكشاك والصراف الآلي	-		تصنيف المبنى	متوسط (B)
سنة تشغيل المبنى	-		تصنيف المكاتب	-
الاسم التجاري	مجمع التقنية (بلك 11)		تصنيف المعارض	-
الأصل مؤجر	نعم		استخدام المبنى الحالي	ورش
عدد عقود الإيجار	عقد واحد		حالة التشطيبات الخارجية	مشطب بالكامل
حالة الإشغال	مستأجر		حالة التشطيبات الداخلية	مشطب بالكامل
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	100%		حالة التأثيث	-
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	1,435,500		حالة التكييف	تكييف منفصل
عقد الصيانة والتشغيل	المستأجر الرئيسي هو من يتحمل مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة للمجمع حسب العقد المرفق			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	الشركة المتحدة للسيارات المحدودة			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	10	5,733.00
الأسوار	-	0.00	0	0.00

المجموع				
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	10	5,733.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	10	5,733.00
مجموع مساحة الأسوار	-	0.00	0	0.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	10	5,733.00
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار				
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات	ورشة
10	5,733.00	ورشة	-	
المجموع	5,733.00			
مجموع المساحة القابلة للإيجار	5,733.00			

بيانات إضافية للمباني							
☐ مصاعد عدد (-)	☒ أنظمة التكييف "منفصل"						
☒ بوابات عدد (-)	☒ أنظمة صوتية						
☐ مضخة تحلية مياه عدد (-)	☐ مولد طاقة طوارئ عدد (-)						
☒ مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (-)	☒ إنذار وطفاء حريق						
☐ مسابح عدد (-)	☒ شبكة مراقبة تلفزيونية						
☐ نادي رياضي عدد (-)	☒ أنظمة صوتية						
☐ غرفة أمن عدد (-)	☐ سلالم كهربائية						
☐ مطابخ عدد (-)	☐ مغسلة ملابس عدد (-)						
☐ ثلاجات وغرف تجميد	☐ غرفة طعام للموظفين						
☐ قاعة احتفالات وتدريب	☐ سيارة جولف عدد (-)						
☐ مصلى	☐ زجاج مزدوج						
☐ حوائط مزدوجة	☐ إضاءة مخفية						
☐ جيبس بالسقف	☐ جيبس بالسقف						
☐ حدائق ومساحات خضراء	☐ ممرات مائية						
☒ الشوارع مسفلتة	☐ تشجير						
نوع الواجهات							
الشمالية	دهان	الجنوبية	دهان	الشرقية	دهان	الغربية	دهان
نوع الأرضيات							
الخارجية	اسفلت	الاستقبال	صبه	المدخل	صبه	الأسطح	هنجر
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر	
20	دوائر حكومية	✓
10	جامع أو مسجد	✓
10	مركز شرطة	✓
10	مدارس	✓
10	بنوك	✓
15	دفاع مدني	✓
15	المطار	✓
15	مستشفيات	✓
15	مستوصفات	✓
10	مراكز تجارية	✓
10	مطاعم	✓
10	فنادق	✓
10	محطات وقود	✓
الخدمات والمراكز الحكومية		
خدمات طبية		
خدمات تجارية		

10. صور فوتوغرافية



11. منهجية التقييم**نهج الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)**

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) هي نمذجة مالية على أساس افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي الحالي المتعاقد عليه والمحتملين في السوق الناتجة عن الممتلكات. يتضمن تحليل DCF إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما إلى عقار تشغيلي أو عقار تطوير أو نشاط تجاري. وفي سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يطبق معدل خصم مناسب مستمد من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المستقبلي المرتبط بالعقار. وفي حالة تشغيل الممتلكات العقارية، يقدر التدفق النقدي الدوري عادة بأنه الدخل الإجمالي مطروحاً منه الشواغر وخسائر التحصيل ونفقات تشغيلية وأي نفقات تؤثر على العقار بشكل مباشر. ثم يتم خصم سلسلة صافي إيرادات التشغيل الدورية، إلى جانب تقدير الإيجار القيمة الاستردادية النهائية، المتوقعة في نهاية فترة الإسقاط.

نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخراً أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حالياً إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة والمواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسوماً منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوقة بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهرى لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/ال شراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج الدخل. ويُعد نهج التكلفة نهجاً بديلاً للقيمة التي يمكن تطبيقها إذا كانت المعلومات الدقيقة متوفرة.

12. أدلة السوق

"أراضي"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	1,400	2,240,000	1,600.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	2,100	3,570,000	1,700.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	10,350	14,490,000	1,400.00

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	%0.00	
تسوية شروط التمويل	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	%0.00	نشطة	%0.00	%0.00	
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	1,600.00	-	1,700.00	-	1,400.00
المساحة	7,341.13	1,400	%0.00	2,100	%0.00	10,350	%0.00
الموقع	الفيصلية	جنوب	%0.00	غرب	%0.00	شمال	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	4	2	%0.00	3	%0.00	2	%0.00
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00
المنسوب	مستوي	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00
طبيعة الاستخدام	ورش	ورش	%0.00	ورش	%0.00	ورش	%0.00
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00
حدود وأطوال	100×100	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00

عدد الأدوار المسموحة	1	%0.00	1	%0.00	1	%0.00
نسبة البناء	60%	%0.00	60%	%0.00	60%	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	1,700.00	-	1,600.00	-	1,400.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	%25.00	-	%25.00	-	%50.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	425.00	-	400.00	-	700.00
سعر المتر المقدر للأرض	1,525.00 SAR					
بعد التقريب	1,550.00 SAR					
المساحة	7,341.13					
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	11,378,751.50 SAR					

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 1,400 ريال/م² إلى 1,800 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 1,550 ريال/م².

"ورث"

المعاملات المقارنة للمستودعات									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م2	السعر(ر.س)	السعر لكل/م2
1	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	2,500.00	520,000	208
2	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	1,800.00	350,000	194
3	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	8,100.00	1,300,000	160
5	ورشة	حد	عرض ساري	-	0%	3-5	5,000.00	850,000	170

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة				العقار محل التقييم					
تسوية عامل الوقت				المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3
2021/12/31				عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري
شروط العقد				-	0%	0%	0%	-	0%
مدة العقد				5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3
رسم الخدمة				0%	0%	0%	0%	0%	0%
فترة سماح "أشهر"				3	3	3	3	3	3
تسوية ظروف السوق				متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
مجموع التسويات النسبية				-	0%	0%	0%	-	0%
سعر البيع بعد التسويات النسبية				-	208.00	194.44	160.49	-	170.00
المساحة				2,500.00	1,800.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
الجية من الشارع				شرق	شرق	شمال	شرق	شرق	شرق
الندرة				متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر
الارتفاع				-	0%	0%	0%	-	0%
مساحات مكشوفة				لا	لا	لا	لا	لا	لا
الخدمات				عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)
العمر				8	6	7	10	9	9
التشطيبات الخارجية				متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
التشطيبات الداخلية				مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب

<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	-	مجموع التسويات النسبية
<u>170.00</u>	-	<u>160.49</u>	-	<u>194.44</u>	-	<u>208.00</u>	-	-	سعر المتر بعد التسويات النسبية
<u>%30.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%35.00</u>	-	<u>%35.00</u>	-	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>51.00</u>	-	<u>0.00</u>	-	<u>68.06</u>	-	<u>72.80</u>	-	-	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
191.86 SAR								-	سعر المتر المقدر
190.00 SAR								-	بعد التقريب
5,733.00								-	المساحة
1,089,270.00								-	القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع الإيجاري للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 160 ريال/م² إلى 210 ريال/م²، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للعقار محل التقييم 190 ريال/م².

13. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.13 تحليل الدخل**

أن العقار مؤجر بالكامل حتى تاريخ التقييم، وقد تم افتراض عقد تأجير للعقار لاحتساب القيمة وفق الدخل المتوقع.

2.13 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

تم تزويدنا بعقود الإيجار للعقار، كما تم احاطتنا بالمعلومات الأخرى المتعلقة بالنفقات، والإدارة، والتشغيل.

3.13 الأراء حيال إيجارات السوق

وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعاملات الحالية في العقارات المشابهة، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى.

4.13 معدل النمو المتوقع للإيجارات

نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى يعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في السوق، مع العلم أنه تم افتراض معدل نمو في الإيجارات حسب السوق للسنة الرابعة والسابعة من التدفق النقدي، كما هو موضح أدناه:

محفوظة النمو

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
معارض تجارية	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5.13 خسائر الشواغر

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات في المنطقة المحيطة بالعقار وحجم العقار لم يتم افتراض معدلات شواغر للعقار لكامل فترة التدفق النقدي.

6.13 النفقات التشغيلية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف التشغيلية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات التشغيلية في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن نفقات التشغيل والصيانة يتحملها المستأجر.

7.13 النفقات الرأسمالية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل. لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لصيانة العقار للحفاظ على اهتمام المستأجرين بذلك العقار ومن خلال المعاينة البصرية للعقار ان العقار تم تجديده. وبالتالي، لم يتم افتراض أية نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

8.13 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات أخرى ثابتة.

9.13 حوافز المستأجرين

نظرًا لظروف السوق الصعبة، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيف أعباء الإيجار، لم يتم حساب أية حوافز للمستأجرين وتم افتراض أن من يتحملها المستأجر.

10.13 الديون المشكوك في تحصيلها "خسائر الائتمان"

نرى أن أي مالك عقار قد يتكبد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة. ووفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، لم يتم تطبيق أية خسائر.

11.13 معدل العائد السائد

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات والممارسات الحالية والمبيعات العقارية في مدينة الرياض فإن معدل الرسملة للعقارات المشابهة يتراوح ما بين 7.50% إلى 9.50% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 8.50% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة		8.50%
البند	التأثير	-
سهولة الوصول	عالية	0.25-%
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية	0.25-%
الخدمات والمرافق	عالية	0.00%
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	-	0.50-%
معدل الرسملة التقديري	-	7.50%

وتم تقدير معدل رسملة للتقييم وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد 8%

12.13 معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق ومعدل العائد على السندات الحكومية وتكلفة الفرصة البديلة وعلاوة أخطار السوق نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة أن معدل الخصم 7% وعلاوة الأخطار الخاصة 1% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8%

14. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

5,733.00	2م	مجموع مساحة المباني	1,550	سعر المتر المربع للأرض
	2م	أخرى	7,341.13	مساحة الأرض
			11,378,752	قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

الوصف	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	معدل الإنجاز	إجمالي التكلفة
أعمال أولية	100.00%	7,341.13	1	7,341.13	50.00	367,057	100%	367,057
الأعمال الإنشائية	100.00%	5,733.00	1	5,733.00	400.00	2,522,520	100%	2,522,520
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	10.00%	573.30		573.30				
الأعمال المعمارية						200,655	100%	200,655
الأعمال الميكانيكية	100.00%	5,733.00	1	5,733.00	50.00	42,998	100%	42,998
الأعمال الكهربائية						42,998	100%	42,998
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع		-	-	-	-	3,176,227	100%	3,176,227

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
دراسات الجدوى	0.25%	7,941
التصميم	3.00%	95,287
الاستشاري	3.50%	111,168
الإدارة	4.50%	142,930
نثرات	0.75%	23,822
طوارئ	0.75%	23,822
المجموع	12.75%	404,969

3,581,195				مجموع التكاليف
624.66				مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى
				خصم الإهلاك
		العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	العمر الفعلي
	20.00%	40	2.50%	8.00
				معدل الإهلاك - للمباني
-716,239				تكاليف الإهلاك
				أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة
2,864,956				التكاليف بعد طرح الإهلاك
				الأرباح
	15.0%			معدل الأرباح
429,743				أرباح المطور
3,294,700				التكاليف شاملة الأرباح
SAR 14,673,451.25				القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال
SAR 14,700,000.00				بعد التقريب

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" "الدخل المتوقع"

December 31, 2021

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل المتوقع	الوحدة	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ورشة											
المساحة	م ²	5,733	5,733	5,733	5,733	5,733	5,733	5,733	5,733	5,733	5,733
متوسط الإيجار	ريال/م ²	190	190	190	200	200	200	209	209	209	209
الإيجار	ريال	1,089,270	1,089,270	1,089,270	1,143,734	1,143,734	1,143,734	1,200,920	1,200,920	1,200,920	1,200,920
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	1,089,270	1,089,270	1,089,270	1,143,734	1,143,734	1,143,734	1,200,920	1,200,920	1,200,920	1,200,920
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
إجمالي الإيجار الكلي	ريال	1,089,270	1,089,270	1,089,270	1,143,734	1,143,734	1,143,734	1,200,920	1,200,920	1,200,920	1,200,920
إجمالي خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
معدل الشواغر	%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل الفعلي	ريال	1,089,270	1,089,270	1,089,270	1,143,734	1,143,734	1,143,734	1,200,920	1,200,920	1,200,920	1,200,920
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	1,089,270	1,089,270	1,089,270	1,143,734	1,143,734	1,143,734	1,200,920	1,200,920	1,200,920	1,200,920
من إجمالي الإيجار الكلي	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										8.00%	معدل الخصم
										13.33x	معامل الشراء
										7.50%	معدل الرسملة
1,200,920	1,200,920	1,200,920	1,200,920	1,143,734	1,143,734	1,143,734	1,089,270	1,089,270	1,089,270	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
<u>16,012,269</u>										ريال	القيمة الاستردادية (TV)
0.463	0.500	0.540	0.583	0.630	0.681	0.735	0.794	0.857	0.926	ريال	معامل الخصم
7,973,037	600,759	648,820	700,725	720,746	778,406	840,678	864,698	933,873	1,008,583	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
									15,070,326	ريال	صافي القيمة الحالية (NPV)
									15,070,000	ريال	بعد التقريب

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2021		SAR 1,435,500.00
إجمالي الدخل للعقار		SAR 1,435,500.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر		%0.00 0.00
نسبة الإشغال بالعقار		%100.00 1,435,500.00
صافي الدخل السنوي		SAR 1,435,500.00
معدل الرسملة		8.00%
سنوات الاسترداد		12.50
قيمة العقار رقماً		SAR 17,943,750.00
قيمة العقار كتابياً		سبعة عشرة مليون وتسعمائة وثلاثة وأربعون ألف وسبعمائة وخمسون ريال سعودي
قيمة العقار بعد التقريب رقماً		SAR 17,940,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً		سبعة عشرة مليون وتسعمائة وأربعون ألف ريال سعودي

إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم حسابه بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.

أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على الشركة المتحدة للسيارات المحدودة.

أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.

15. القيمة النهائية**1.15 تاريخ التقييم**

2021/12/31

2.15 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	14,700,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	15,070,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	17,940,000.00	%100.00	SAR 17,940,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 17,940,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل. تم ترجيح القيمة وفق طريقة الاستثمار "حسب العقد" بنسبة 100%

3.15 القيمة السوقية

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

SAR 17,940,000

سبعة عشرة مليون وتسعمائة وأربعون ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

16. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء	صفته	تحليل البيانات
فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063	رقم العضوية	121001452
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	معمد
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

ملحق 1



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة : ١٤٢٢/١٤٤
تاريخ الرخصة : ١٤٢١/٠٩/٠١
تاريخ الانتهاء : ١٤٢٤/٠٩/٠١
نوع الرخصة : إصدار

رخصة بناء ورشة

إدارة رخص البناء

الاسم المالك :	شركة مجموعة عبد الله التوفيق العيسى المحدودة	رقم الإحداثيات :	١٠١.١٤٠.٥١٤
رقم المخطط :	١٤٤١٠٠١٠٧	تاريخه :	١٤٢١/٠٧/٢٤
رقم المخطط التنظيمي :	٢٢٤١	رقم المخطط :	٢١٠١٠٠١٢٠٠٩
رقم العقار :		من ١٤٢٠ إلى ٢٠٢١ :	
نوع البناء :	مبنى	رقم الخطة :	
التطابق العمراني :	مرحلة ١	في المصلحة :	
مساحة الأرض :	٧٢١٤,٧ م ^٢	محيط الأسوار :	م. و. ط

الجهة	الحدود	الامتداد	الارتفاع
شمال	شارع ٢٠	١٥٦,٤٧	٤
شرق	شارع ٢٤	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠	١٤١,٥٨	٤
غرب	شارع ٢٤	٥٠,٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
دور ركني	١٠	٧٢٢,٠١	ورشة

مستوى : مساحات الشوارع المحيطة : مساحات

رقم النظام : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم الترخيص : ٢٨

رقم الترخيص : ١٢٠٢

تاريخ : ١٤٢٢/٠٩/٠١

رقم النص: 793010004587
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صک و هن

[illegible]

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 3998
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com.sa

تقرير تقييم

مبنى معارض تجارية بمدينة الرياض بحي الفيصلية

مجمع التقنية (قطعة 24-25)

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003718

تاريخ التقرير: 2022/01/06

اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: value@estnad.com.sa

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
10	المخاطر المتعلقة بالعقار	.5
11	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.6
12	المؤشرات الاقتصادية	.7
13	الموقع	.8
16	وصف العقار	.9
22	صور فوتوغرافية	.10
23	منهجية التقييم	.11
24	أدلة السوق	.12
28	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.13
31	التقييم	.14
36	القيمة النهائية	.15
37	المشاركون في اعداد التقرير	.16

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2021/12/31

تاريخ التقييم



يقع المبنى على طول طريق الدائري الشرقي ويحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشمال والغرب والجنوب أرض فضاء

العنوان

المبنى معارض تجارية مكونة من 2 معرض صالة عرض والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية على طريق الدائري الجنوبي

نوع العقار

6,000.00

مساحة الأرض حسب الصك

5,288.00

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1443/03/13 - 693010005751

رقم الصك وتاريخه

ملكية مقيدة - رهن عقاري.

الحيازة

أغراض محاسبية.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

أساس القيمة

أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF)

طريقة التقييم المطبقة

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

القيمة السوقية

SAR 32,200,000

اثنان وثلاثون مليون ومائتان ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية لمبنى معارض تجارية، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة داخلية وخارجية ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالاستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائمًا للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار.

2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

3.3 تحديد الأصل

المبنى معارض تجارية مكونة من 2 معرض صالة عرض والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية على طريق الدائري الجنوبي.

4.3 الغرض من التقييم

كلف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى معارض تجارية لمصلحة التملك الحر ولغرض "محاسبي" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إيجاب.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 فرضية القيمة

بناءً المخططات ورخصة البناء المرفقة تم التقييم على فرضية الاستخدام الحالي:

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، أو الالتزام، أو مجموعة الأصول، أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

7.3 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر كما نعلم أن العقار (ملكية مقيدة)، رهن عقاري.

8.3 تاريخ الطلب

2021/12/13 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

9.3 تاريخ المعاينة

2021/12/18 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

10.3 تاريخ التقييم

2021/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/01/06 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

12.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

13.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

14.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003718

15.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

16.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).
- طريقة الاستثمار (رسملة الدخل).

17.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للأصل محل التقييم.

18.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواء كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

20.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسمائهم كالتالي:

- إبراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: معتمد
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- تركي محمد الجدوع - عضوية رقم: 1210001452 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه التقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

23.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وامكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها الا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات

1.4 نطاق البحث والاستقصاء

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل مالم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.
- المساحات الإيجارية.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5. المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

1.5 أخطار الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2.5 أخطار عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3.5 أخطار تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4.5 أخطار عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5.5 أخطار المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6.5 البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

6. الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرِ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرِ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم اخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

التقييم

لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

مخاوف أساسية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. في المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة، لإبلاغ الآراء حول القيمة. في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبي علمها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية، يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

7. المؤشرات الاقتصادية

أن تاريخ التقييم 2021/12/31 فقد تم الاعتماد بيانات اقتصادية للخمس سنوات الماضية.

1- مؤشرات النمو الاقتصادي	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
البيئة العامة للإحصاء	الناتج المحلي الإجمالي الاسمي						
	(مليار ريال سعودي)	2,419	2,582	2,949	2,974	2,625	
	(نسبة التغير السنوي)	-1.4	6.8	14.2	0.8	-11.7	
	(نسبة التغير السنوي) "التضخم"	2.1	-0.8	2.5	-2.1	3.4	
	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي						
	(نسبة التغير السنوي)	3.60	-3.09	3.13	-3.65	-6.65	
	القطاع النفطي	0.07	1.50	1.91	3.78	-3.10	
	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)	0.58	0.71	2.86	2.20	-0.49	
	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)	1.67	-0.74	2.43	0.33	-4.11	
	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي) "النمو"						
2- مؤشرات اجتماعية وسكانية	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
البيئة العامة للإحصاء	تعداد السكان (مليون نسمة)	31.8	32.6	33.4	34.2	35.0	
	السعوديون	20.1	20.4	20.8	21.1	21.4	
	غير السعوديون	11.7	12.2	12.6	13.1	13.6	
	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر)	11.6	12.8	12.7	12.0	12.6	
	الإناث	33.7	33.1	32.5	30.8	24.4	
	الذكور	5.4	7.4	6.6	4.9	7.1	
	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)	76,083	79,177	88,271	86,902	74,983	
	ريال سعودي						
3- مؤشرات القطاع النقدي	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
البنك المركزي السعودي	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (متوسط سنوي، %)	0.8	1.5	2.5	1.8	0.5	
	الإقراض للقطاع الخاص (نسبة التغير السنوي)	2.1	-0.9	2.8	7.3	14.3	
	الإقراض للقطاع العام (نسبة التغير السنوي)	86.8	31.9	16.4	24.1	16.2	
	إجمالي الودائع (نسبة التغير السنوي)	0.8	0.2	2.5	7.3	8.2	
	عرض النقود (ن 3) (نسبة التغير السنوي)	0.8	0.3	2.7	7.1	8.3	

8. الموقع

يقع المبنى على طول طريق الدائري الشرقي ويحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشمال والغرب والجنوب أرض فضاء، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.8 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- الطريق الدائري الجنوبي.



المصدر: Google Earth

2.8 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

24.6379444

خط الطول Longitude

46.7990000



المصدر: Google Earth

3.8 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة ورش وتجارية وأن استخدام الأرض موضوع التقييم حسب مخططات أمانة منطقة الرياض بالكامل تجاري.



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

9. وصف العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار محل التقييم على أساس البحث والاستقصاء الموقع وتحليل المستندات الرسمية للعقار والمخططات التنظيمية.

بيانات الأرض				
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض	
الحي	الفصلية	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	الدائري الجنوبي	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	تجاري	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	1	شكل الأرض	منتظم	
عدد الشوارع الثانوية	3	أبعاد الأرض	60×100	
عرض الشارع الرئيسي	100	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	60	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	4.5	
مساحة الأرض حسب الصك	6,000.00	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	6,000.00	رقم المخطط	3251	
نصيب المالك من الأرض	6,000.00	رقم البلك	-	
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	24 - 25	
الحياسة	ملكية مقيدة - رهن عقاري.	عدد قطع الأراضي	2	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	693010005751			
تاريخ الصك	1443/03/13			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 10 م	60
الجنوب	قطعة رقم 26	60
الشرق	طريق الدائري الشرقي عرض 100 م	100
الغرب	شارع عرض 25 م	100
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
☒ شبكة الكهرباء	☒ شبكة المياه	☒ شبكة الصرف الصحي	☒ صرف مياه الأمطار	☒ الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1432/17964	1432/10/09	نوع الرخصة	بناء معارض تجارية
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	12896
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	5,168.00		نوع المبنى	مبنى مستقل
مساحة الأسوار	120.00		عدد الطوابق الحالية للمبنى	1.50 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	-		حالة المبنى	مكتمل الإنشاء والتشطيبات
مساحة المباني الكلية	5,288.00		نسبة اكتمال البناء	100%
المساحة القابلة للإيجار الكلية	5,168.00		الهيكل الإنشائي للمبنى	خرساني
عدد الوحدات المعارض	2		عمر الأصل	8 سنة تقريباً
عدد الوحدات مكاتب	-		حالة المبنى	ممتازة
عدد الأكشاك والصراف الآلي	-		تصنيف المبنى	عادي (C)
سنة تشغيل المبنى	-		تصنيف المكاتب	-
الاسم التجاري	مجمع التقنية (قطعة 24-25)		تصنيف المعارض	معارض ميزانين
الأصل مؤجر	نعم		استخدام المبنى الحالي	صالات عرض
عدد عقود الإيجار	عقدين		حالة التشطيبات الخارجية	مشطب بالكامل
حالة الإشغال	مستأجر		حالة التشطيبات الداخلية	مشطب بالكامل
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	100%		حالة التأثيث	-
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	2,570,000		حالة التكييف	تكييف منفصل
عقد الصيانة والتشغيل	المستأجر الرئيسي هو من يتحمل مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة للمجمع حسب العقد المرفق			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	شركة العيسى العالمية للسيارات، الشركة التموينية للمشاريع			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	معارض	1.00	2	3,600.00
ميزانين	معارض	1.00	0	1,568.00
الأسوار	خدمات	0.00	0	120.00

المجموع				
الطابق الأرضي	معارض	1.00	15	3,600.00
ميزانين	معارض	1.00	0	1,568.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	15	5,168.00
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.00	0	120.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	15	5,288.00
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار

معارض تجارية			
عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
2	5,168.00	معارض ميزانين	-
المجموع		5,168.00	

بيانات إضافية للمباني							
☒ مصاعد عدد (-)		☒ أنظمة التكييف "مركزي"					
☒ بوابات عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☐ مضخة تحلية مياه عدد (-)		☒ مولد طاقة طوارئ عدد (-)					
☒ مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (-)		☒ إنذار وطفاء حريق					
☐ مسابح عدد (-)		☒ شبكة مراقبة تلفزيونية					
☐ نادي رياضي عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☒ غرفة أمن عدد (1)		☒ سلالم كهربائية					
☐ مطابخ عدد (-)		☐ مغسلة ملابس عدد (-)					
☐ ثلاجات وغرف تجميد		☐ غرفة طعام للموظفين					
☐ قاعة احتفالات وتدريب		☐ سيارة جولف عدد (-)					
☒ مصلى		☒ زجاج مزدوج					
☒ حوائط مزدوجة		☒ إضاءة مخفية					
☒ جبس بالسقف		☒ جبس بالسقف					
☒ حدائق ومساحات خضراء		☐ ممرات مائية					
☒ الشوارع مسفلتة		☒ تشجير					
نوع الواجهات							
الشمالية	دهان	الجنوبية	دهان	الشرقية	دهان	الغربية	دهان
نوع الأرضيات							
الخارجية	اسفلت	الاستقبال	بورسلان	المدخل	بورسلان	الأسطح	بلاط
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	✓	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	✓	
10	مركز شرطة	✓	
10	مدارس	✓	
10	بنوك	✓	
15	دفاع مدني	✓	
15	المطار	✓	
15	مستشفيات	✓	خدمات طبية
15	مستوصفات	✓	
10	مراكز تجارية	✓	خدمات تجارية
10	مطاعم	✓	
10	فنادق	✓	
10	محطات وقود	✓	

10. صور فوتوغرافية



11. منهجية التقييم**نهج الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)**

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) هي نمذجة مالية على أساس افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي الحالي المتعاقد عليه والمحتملين في السوق الناتجة عن الممتلكات. يتضمن تحليل DCF إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما إلى عقار تشغيلي أو عقار تطوير أو نشاط تجاري. وفي سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يطبق معدل خصم مناسب مستمد من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المستقبلي المرتبط بالعقار. وفي حالة تشغيل الممتلكات العقارية، يقدر التدفق النقدي الدوري عادة بأنه الدخل الإجمالي مطروحاً منه الشواغر وخسائر التحصيل ونفقات تشغيلية وأي نفقات تؤثر على العقار بشكل مباشر. ثم يتم خصم سلسلة صافي إيرادات التشغيل الدورية، إلى جانب تقدير الإيجار القيمة الاستردادية النهائية، المتوقعة في نهاية فترة الإسقاط.

نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخراً أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حالياً إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة والمواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسوماً منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوقة بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهرى لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/ال شراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج الدخل. ويُعد نهج التكلفة نهجاً بديلاً للقيمة التي يمكن تطبيقها إذا كانت المعلومات الدقيقة متوفرة.

12. أدلة السوق

"أراضي"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	3,010	13,545,000	4,500.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	4,250	17,000,000	4,000.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	6,788	32,582,400	4,800.00

جدول التسويات للمقارنات						
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3		
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	%0.00	%0.00
تسوية شروط التمويل	-	-	-	-	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	نشطة	نشطة	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	4,500.00	4,800.00
المساحة	6,000.00	3,010	4,250	6,788	%5.00-	%5.00-
الموقع	الدائري الجنوبي	جنوب	غرب	شمال	%0.00	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	4	2	3	2	%0.00	%0.00
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	4.00 كم	4.00 كم	%0.00	%0.00
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	8.00 كم	8.00 كم	%0.00	%0.00
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	%0.00
المنسوب	مستوي	مستوي	مستوي	مستوي	%0.00	%0.00
طبيعة الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري	%0.00	%0.00
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	%0.00
حدود وأطوال	-	منتظم	منتظم	منتظم	%0.00	%0.00

عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	%0.00	4.5	%0.00	4.5	%0.00
نسبة البناء	60%	60%	%0.00	60%	%0.00	60%	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	4,275.00	-	4,000.00	-	4,560.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	-	%30.00	-	%35.00	-	%35.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	1,282.50	-	1,400.00	-	1,596.00
سعر المتر المقدر للأرض	4,278.50 SAR						
بعد التقريب	4,300.00 SAR						
المساحة	6,000.00						
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	25,800,000.00 SAR						

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 4,000 ريال/م² إلى 5,000 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 4,300 ريال/م².

"معارض"

المعاملات المقارنة المعارض										
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المشروع	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م2	السعر(ر.س)	السعر لكل/م2
1	معرض ميزانين	حد	عرض	-	مواقف خارجية	0% -	3-5	660.00	363,000	550
2	متجر صغير	حد	عرض	-	مواقف خارجية	0% -	3-5	2,600.00	1,300,000	500
3	متجر صغير	حد	عرض	-	مواقف خارجية	0% -	3-5	950.00	380,000	400

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة		العقار محل التقييم		المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت		2021/12/31	عرض	%0.00	عرض	%0.00			
شروط العقد		-	-	%0.00	-	%0.00			
مدة العقد		10-3	5-3	%0.00	5-3	%0.00			
رسم الخدمة		%10	%0	%0.00	%0	%0.00			
فترة سماح "أشهر"		3	3	%0.00	3	%0.00			
تسوية ظروف السوق		نشطة	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00			
مجموع التسويات النسبية		-	-	%0.00	-	%0.00			
سعر البيع بعد التسويات النسبية		-	-	550.00	-	500.00			
المساحة		-	660.00	%0.00	2,600.00	%0.00	950.00		
الندرة		متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر		
الارتفاع		-	-	%0.00	-	%0.00	-		
مساحات مكشوفة		لا	لا	%0.00	لا	%0.00	لا		
الخدمات		عالية (B)	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00	عالية (B)		
العمر		5	3	%0.00	4	%0.00	6		
التشطيبات الخارجية		متوسطة	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة		
التشطيبات الداخلية		غير مشطب	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب		
التشطيبات الداخلية		غير مشطب	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب		
مجموع التسويات النسبية		-	-	%0.00	-	%0.00	-		

-	-	-	-	<u>400.00</u>	-	<u>500.00</u>	-	<u>550.00</u>	-	-	سعر المتر بعد التسويات النسبية
-	-	-	-	<u>%50.00</u>	-	<u>%25.00</u>	-	<u>%25.00</u>	-	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
-	-	-	-	<u>200.00</u>	-	<u>125.00</u>	-	<u>137.50</u>	-	-	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
462.50 SAR										سعر المتر الإيجاري المقدر	
450.00 SAR										بعد التقريب	

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع الإيجاري للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 400 ريال/م² إلى 550 ريال/م²، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للعقار محل التقييم 450 ريال/م².

13. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.13 تحليل الدخل**

أن العقار لا يوجد به شواغر في المعارض حتى تاريخ التقييم، المعارض التجارية يتم تأجيرها وهي غير مشطوبة، وأن المستأجر هو المسؤول عن أعمال التشغيلات والديكورات الداخلية والدهان على حسابه الخاص.

2.13 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

تم تزويدنا بعقود الإيجار للعقار، وكما تم احاطتنا بالمعلومات الأخرى المتعلقة بالنفقات، والإدارة، والتشغيل.

3.13 الآراء حيال إيجارات السوق

وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعاملات الحالية في العقارات المشابهة، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى.

4.13 معدل النمو المتوقع للإيجارات

نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى يعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في السوق، مع العلم أنه تم افتراض معدل نمو في الإيجارات حسب السوق للسنة الرابعة والسابعة من التدفق النقدي، كما هو موضح أدناه:

محفوظة النمو

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
معارض تجارية	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5.13 خسائر الشواغر

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات في المنطقة المحيطة بالعقار وحجم العقار لم يتم افتراض معدلات شواغر للعقار لكامل فترة التدفق النقدي.

6.13 النفقات التشغيلية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف التشغيلية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات التشغيلية في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن نفقات التشغيل والصيانة يتحملها المستأجر.

7.13 النفقات الرأسمالية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل. لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لصيانة العقار للحفاظ على اهتمام المستأجرين بذلك العقار ومن خلال المعاينة البصرية للعقار ان العقار تم تجديده. وبالتالي، لم يتم افتراض أية نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

8.13 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات أخرى ثابتة.

9.13 حوافز المستأجرين

نظرًا لظروف السوق الصعبة، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيف أعباء الإيجار، لم يتم حساب أية حوافز للمستأجرين وتم افتراض أن من يتحملها المستأجر.

10.13 الديون المشكوك في تحصيلها "خسائر الائتمان"

نرى أن أي مالك عقار قد يتكبد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة. ووفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، لم يتم تطبيق أية خسائر.

11.13 معدل العائد السائد

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات والممارسات الحالية والمبيعات العقارية في مدينة الرياض فإن معدل الرسملة للعقارات المشابهة يتراوح ما بين 7% إلى 9% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 8.50% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة		%8.50
البند	التأثير	-
سهولة الوصول	عالية	-0.25%
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية	-0.25%
الخدمات والمرافق	عالية	0.00%
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	-	-0.50%
معدل الرسملة التقديري	-	7.50%

12.13 معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق ومعدل العائد على السندات الحكومية وتكلفة الفرصة البديلة وعلاوة أخطار السوق نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة أن معدل الخصم 7% وعلاوة الأخطار الخاصة 1% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8%

14. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

5,288.00	2م	مجموع مساحة المباني	4,300	سعر المتر المربع للأرض
	2م	أخرى	6,000.00	مساحة الأرض
			25,800,000	قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

الوصف	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	معدل الإنجاز	إجمالي التكلفة
أعمال أولية	100.00%	6,000.00	1	6,000.00	50.00	300,000	100%	300,000
الأعمال الإنشائية	100.00%	5,288.00	1	5,288.00	500.00	3,172,800	100%	3,172,800
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	20.00%	1,057.60		1,057.60				
الأعمال المعمارية						1,850,800	100%	1,850,800
الأعمال الميكانيكية	100.00%	5,288.00	1	5,288.00	500.00	396,600	100%	396,600
الأعمال الكهربائية						396,600	100%	396,600
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع		-	-	-	-	6,116,800	100%	6,116,800

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
دراسات الجدوى	0.25%	15,292
التصميم	3.00%	183,504
الاستشاري	3.50%	214,088
الإدارة	4.50%	275,256
نثرات	0.75%	45,876
طوارئ	0.75%	45,876
المجموع	12.75%	779,892

6,896,692				مجموع التكاليف
1,304.22				مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى
		العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	خصم الإهلاك
	20.00%	8.00	2.50%	معدل الإهلاك - للمباني
-1,379,338				تكاليف الإهلاك
أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة				
5,517,354				التكاليف بعد طرح الإهلاك
				الأرباح
	15.0%			معدل الأرباح
827,603				أرباح المطور
6,344,957				التكاليف شاملة الأرباح
SAR 32,144,956.64				القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال
SAR 32,100,000.00				بعد التقريب

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" "الدخل المتوقع"

December 31, 2021

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل المتوقع	الوحدة	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
معارض تجارية											
المساحة	م ²	5,168	5,168	5,168	5,168	5,168	5,168	5,168	5,168	5,168	5,168
متوسط الإيجار	ريال/م ²	450	450	450	473	473	473	496	496	496	496
الإيجار	ريال	2,325,600	2,325,600	2,325,600	2,441,880	2,441,880	2,441,880	2,563,974	2,563,974	2,563,974	2,563,974
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	2,325,600	2,325,600	2,325,600	2,441,880	2,441,880	2,441,880	2,563,974	2,563,974	2,563,974	2,563,974
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
إجمالي الإيجار الكلي	ريال	2,325,600	2,325,600	2,325,600	2,441,880	2,441,880	2,441,880	2,563,974	2,563,974	2,563,974	2,563,974
إجمالي خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
معدل الشواغر	%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل الفعلي	ريال	2,325,600	2,325,600	2,325,600	2,441,880	2,441,880	2,441,880	2,563,974	2,563,974	2,563,974	2,563,974
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	2,325,600	2,325,600	2,325,600	2,441,880	2,441,880	2,441,880	2,563,974	2,563,974	2,563,974	2,563,974
من إجمالي الإيجار الكلي	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

34 Estnad Real Estate Valuation Company, P.O. Box: 12236 Riyadh 11473 Kingdom of Saudi Arabia

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2021	SAR 2,570,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 2,570,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	2,570,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 2,570,000.00
معدل الرسملة	7.50%
سنوات الاسترداد	13.33
قيمة العقار رقماً	SAR 34,266,666.67
قيمة العقار كتابياً	أربعة وثلاثون مليون ومائتان وستة وستون ألف وستمائة وستة وستون ريال سعودي وسبعة وستون هائلة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 34,500,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	أربعة وثلاثون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

إجمالي دخل المشروع الوارد ذكره أعلاه تم حسابه بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب العقود المرفقة.
أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة العيسى العالمية والشركة التموينية للمشاريع.
أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب العقود المرفقة.

15. القيمة النهائية**1.15 تاريخ التقييم**

2021/12/31

2.15 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	32,100,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	32,200,000.00	%100.00	SAR 32,200,000.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	34,500,000.00	%0.00	SAR 0.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 32,200,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل. تم ترجيح القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "الدخل المتوقع" بنسبة 100%

3.15 القيمة السوقية

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

SAR 32,200,000

اثنتان وثلاثون مليون ومائتان ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

16. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء	صفته	تحليل البيانات
فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063	رقم العضوية	121001452
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	مُعتمد
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

الجمهورية العربية السورية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة ١

مديرية دمشق

١٣٦٢/٤/١٧٣
١٤٢٠٠٠٥٠٥

١٣٦٢/٤/١٧٣
١٤٢٠٠٠٥٠٥

رقم الرخصة: ١٣٦٢/٧٧٧١٠
تاريخ الرخصة: ١٣٦٢/٠١/٠٩
تاريخ الإنشاء: ١٣٦٢/٠١/٠٩
نوع الرخصة: تعديل مخططات إنشاء

اسم المالك: **مكة مجموعة عبد الكريم الحبيب المحمدية**

رقم الهاتف: **٠١١-١٤٠٠٩١٤**

تاريخه: **١٣٦٢/٠١/١٧**

مصدره: **١٣٦٢/٠٧/٢٤**

رقم الملف: **(٢٠١١٠٠٠١٧٥٢)**

رقم القطعة: **٥٨٢٤٠**

الشوارع: **شوارع**

الحي: **من القبلية**

مساحة الأرض: **٢٠٠٠٠ م²**

الجهة: **الحدود**

الارتفاع: **١٠٠**

العمق: **٤**

رقم المخطط التنظيمي: **٢٢٣٩**

رقم العقار: **شوارع**

نوع البناء: **مبنى سكني**

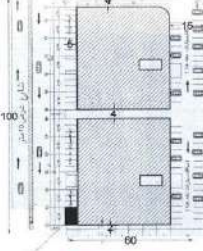
المنطقة العمرانية: **منطقة ١**

محيط الأسوار: **م / ٢**

شارع عرض: **١٠ م**

ملاحظات البناء:

ملاحظات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
موازين	٠	١٨٥,٨٠٠	تجاري
موزن	٠	٣٦٠,٠٠٠	تجاري
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠٠	غرفة كهرباء
أسوار	١	١٨,٠٠٠	خدمات



مخطط موقع

ملاحظات:

١- تم تعديل مساحات البناء وفقاً للمخطط التنظيمي رقم ٢٢٣٩.

٢- تم تعديل مساحات البناء وفقاً للمخطط التنظيمي رقم ٢٢٣٩.

٣- تم تعديل مساحات البناء وفقاً للمخطط التنظيمي رقم ٢٢٣٩.

٤- تم تعديل مساحات البناء وفقاً للمخطط التنظيمي رقم ٢٢٣٩.

٥- تم تعديل مساحات البناء وفقاً للمخطط التنظيمي رقم ٢٢٣٩.

٦- تم تعديل مساحات البناء وفقاً للمخطط التنظيمي رقم ٢٢٣٩.

٧- تم تعديل مساحات البناء وفقاً للمخطط التنظيمي رقم ٢٢٣٩.

٨- تم تعديل مساحات البناء وفقاً للمخطط التنظيمي رقم ٢٢٣٩.

٩- تم تعديل مساحات البناء وفقاً للمخطط التنظيمي رقم ٢٢٣٩.

١٠- تم تعديل مساحات البناء وفقاً للمخطط التنظيمي رقم ٢٢٣٩.

رقم الملف: 693010005751
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل

ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

سنگ رہسن

[illegible]

لموٹی

الختم الرسمي

پراهم عمر محمد الحسن

713 **فرق التماسيح:**

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 3998
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com.sa

تقرير تقييم

شقق فندقية بمدينة الرياض بحي النموذجية

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003715

تاريخ التقرير: 2022/01/06

اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: value@estnad.com.sa

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
10	المخاطر المتعلقة بالعقار	.5
11	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.6
12	نظرة عامة على السوق والمؤشرات الاقتصادية	.7
14	الموقع	.8
17	وصف العقار	.9
23	صور فوتوغرافية	.10
25	منهجية التقييم	.11
26	أدلة السوق	.12
30	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.13
33	التقييم	.14
37	القيمة النهائية	.15
38	المشاركون في اعداد التقرير	.16

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2021/12/31

تاريخ التقييم



يقع المبنى على طول طريق الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز الذي يربط بطريق الملك فهد من الشرق وشارع الناصرية من الغرب، يحد المبنى 1 شوارع داخلية من الجنوب بينما الحد الشرقي جار والغربي جار، يقع المبنى على بعد 0.5 كم شمال برج الملك فهد التوأمة وعلى بعد 1 كم شرق مرور الناصرية.

العنوان

الشقق فندقية مكون من 128 غرفة حسب افادة العميل وملحقاته والواقعة بمدينة الرياض بحي النموذجية.

نوع العقار

3,061.75

مساحة الأرض حسب الصك

11,613.00

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1442/11/12 - 393010004586

رقم الصك وتاريخه

1442/11/12 - 693010004593

ملكية مقيدة - رهن عقاري.

الحيازة

أغراض محاسبية.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

أساس القيمة

أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF)

طريقة التقييم المطبقة

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

القيمة السوقية

SAR 59,000,000

تسعة وخمسون مليون ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية لشقق فندقية، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة خارجية فقط ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالأستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائمًا للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار.

2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

3.3 تحديد الأصل

الشقق فندقية مكون من 128 غرفة حسب افادة العميل وملحقاته والواقعة بمدينة الرياض بحي النمذجية.

4.3 الغرض من التقييم

كلف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لشقق فندقية لمصلحة التملك الحر ولغرض "محاسبي" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إيجاب.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 فرضية القيمة

بناءً المخططات وورخصة البناء المرفقة تم التقييم على فرضية الاستخدام الحالي:

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، أو الالتزام، أو مجموعة الأصول، أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

7.3 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر كما نعلم أن العقار (ملكية مقيدة)، رهن عقاري.

8.3 تاريخ الطلب

2021/12/13 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

9.3 تاريخ المعاينة

2021/12/18 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

10.3 تاريخ التقييم

2021/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/01/06 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

12.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

13.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

14.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003715

15.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

16.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).

17.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للأصل محل التقييم.

18.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواءً كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

20.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسمائهم كالتالي:

- إبراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: معتمد
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- تركي محمد الجدوع - عضوية رقم: 1210001452 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

23.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وامكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها الا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات

1.4 نطاق البحث والاستقصاء

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل مالم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5. المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

1.5 أخطار الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2.5 أخطار عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3.5 أخطار تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4.5 أخطار عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضفي نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5.5 أخطار المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6.5 البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

6. الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرِ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرِ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم اخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

التقييم

لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

مخاوف أساسية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. في المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة، لإبلاغ الآراء حول القيمة. في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية، يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

7. نظرة عامة على السوق والمؤشرات الاقتصادية

1.7 قطاع الضيافة

وصل المخزون الحالي من المشروعات الفندقية في الرياض في الربع الأول من عام 2021 إلى 18,500 غرفة، ومن المتوقع تسليم 2,800 غرفة فندقية في مدينة الرياض، وواصل أداء قطاع الفنادق تراجعته مقارنة بالعام الماضي، وفي مدينة الرياض وصلت معدلات الإشغال في الفترة من بداية عام 2021 حتى شهر فبراير 51% بينما انخفض متوسط أسعار الغرف اليومية إلى 550 ريال و288 ريال لكل غرفة متاحة. وأعلنت وزارة السياحة مؤخراً عن اللوائح الجديدة المعدلة لتعزيز مرافق الإيواء السياحي بما يتماشى مع الاستراتيجية العامة لتطوير السياحة الوطنية. وتغطي التعديلات العديد من التفاصيل، بما في ذلك الترخيص والتصنيف والمعايير، بناءً على أفضل الممارسات الدولية. وقد يكون هذا بمثابة فرصة للمستثمرين والوافدين الجدد إلى السوق للنظر في الإمكانيات الكبيرة لقطاع الضيافة في المملكة العربية السعودية. وبالنظر إلى المرحلة القادمة، أكدت الهيئة العامة للطيران المدني استئناف الرحلات الدولية في 17 مايو 2021 مع الالتزام ببروتوكولات الإجراءات الاحترازية. وسيعمل رفع الحظر عن السفر على تعزيز قطاع الضيافة.

المصدر: تقارير أبحاث السوق المنشورة ومؤسسة إس آر تي

2.7 المؤشرات الاقتصادية

أن تاريخ التقييم 2021/12/31 فقد تم الاعتماد بيانات اقتصادية للخمس سنوات الماضية.

1- مؤشرات النمو الاقتصادي								
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي								
الهيئة العامة للإحصاء	(مليار ريال سعودي)	مليار ريال	2,419	2,582	2,949	2,974	2,625	
	(نسبة التغير السنوي)	%	-1.4	6.8	14.2	0.8	-11.7	
	(نسبة التغير السنوي) "التضخم"	%	2.1	-0.8	2.5	-2.1	3.4	
	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي							
	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)	%	3.60	-3.09	3.13	-3.65	-6.65	
	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)	%	0.07	1.50	1.91	3.78	-3.10	
	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)	%	0.58	0.71	2.86	2.20	-0.49	
	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي) "النمو"	%	1.67	-0.74	2.43	0.33	-4.11	
2- مؤشرات اجتماعية وسكانية								
الهيئة العامة للإحصاء	تعداد السكان (مليون نسمة)	مليون نسمة	31.8	32.6	33.4	34.2	35.0	
	السعوديون	مليون نسمة	20.1	20.4	20.8	21.1	21.4	
	غير السعوديون	مليون نسمة	11.7	12.2	12.6	13.1	13.6	
	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكثر)	%	11.6	12.8	12.7	12.0	12.6	
	الإناث	%	33.7	33.1	32.5	30.8	24.4	
	الذكور	%	5.4	7.4	6.6	4.9	7.1	
	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)	ريال سعودي	76,083	79,177	88,271	86,902	74,983	
	3- مؤشرات القطاع النقدي							
البنك المركزي السعودي	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (متوسط سنوي، %)	%	0.8	1.5	2.5	1.8	0.5	
	الإقراض للقطاع الخاص (نسبة التغير السنوي)	%	2.1	-0.9	2.8	7.3	14.3	
	الإقراض للقطاع العام (نسبة التغير السنوي)	%	86.8	31.9	16.4	24.1	16.2	
	إجمالي الودائع (نسبة التغير السنوي)	%	0.8	0.2	2.5	7.3	8.2	
	عرض النقود (ن 3) (نسبة التغير السنوي)	%	0.8	0.3	2.7	7.1	8.3	

8. الموقع

يقع المبنى على طول طريق الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز الذي يربط بطريق الملك فهد من الشرق وشارع الناصرية من الغرب، يحد المبنى 1 شوارع داخلية من الجنوب بينما الحد الشرقي جار والغربي جار، يقع المبنى على بعد 0.5 كم شمال برج الملك فهد التوأمة وعلى بعد 1 كم شرق مرور الناصرية، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.8 خريطة للموقع على مستوى الاحياء



المصدر: Google Earth

2.8 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

24.660159

خط الطول Longitude

46.699715



المصدر: Google Earth

3.8 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة تجارية وأن استخدام الأرض موضوع التقييم حسب مخططات أمانة منطقة الرياض تجاري.



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

9. وصف العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار محل التقييم على أساس البحث والاستقصاء الموقع وتحليل المستندات الرسمية للعقار والمخططات التنظيمية.

بيانات الأرض				
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض	
الحي	النموذجية	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	تجاري	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	1	شكل الأرض	منتظم	
عدد الشوارع الثانوية	1	أبعاد الأرض	-	
عرض الشارع الرئيسي	32	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	60	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	4.5	
مساحة الأرض حسب الصك	3,061.75	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	3,061.75	رقم المخطط	بدون	
نصيب المالك من الأرض	3,061.75	رقم البلك	-	100%
عدد الصكوك للأصل	2	رقم قطعة الأرض	بدون	
الحيازة	ملكية مقيدة - رهن عقاري.	عدد قطع الأراضي	2	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	393010004586		693010004593	
تاريخ الصك	1442/11/12		1442/11/12	
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 32م	25.20
الجنوب	شارع عرض 20م	27.85
الشرق	جار	60
الغرب	جار	58.90
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية 693010004593

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 32م	34.30
الجنوب	شارع عرض 20م	29
الشرق	جار	58.90
الغرب	جار	40.75
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية 393010004586

خدمات البنية التحتية				
☒ شبكة الكهرباء	☒ شبكة المياه	☒ شبكة الصرف الصحي	☒ صرف مياه الأمطار	☒ الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	-/-	-/-/-	نوع الرخصة	-
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	12734
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	11,467.00		نوع المبنى	مبنى مستقل
مساحة الأسوار	146.00		عدد الطوابق الحالية للمبنى	4.5 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	995.00		حالة المبنى	مكتمل الإنشاء والتشطيبات
مساحة المباني الكلية	11,613.00		نسبة اكتمال البناء	100%
المساحة القابلة للإيجار الكلية	-		الهيكل الإنشائي للمبنى	خرساني
عدد الوحدات الغرف	128 حسب افادة العميل		عمر الأصل	2 سنة تقريباً
عدد القاعات	-		حالة المبنى	ممتازة
عدد الوحدات أخرى	-		تصنيف المبنى	متوسط (B)
سنة تشغيل المبنى	-		تصنيف المكاتب	-
الاسم التجاري	-		تصنيف الفندق	ثلاث نجوم حسب شهادة التصنيف
الأصل مؤجر	لا		استخدام المبنى الحالي	شقق مفروشة
عدد عقود الإيجار	-		حالة التشطيبات الخارجية	مشطب بالكامل
حالة الإشغال	شاغر		حالة التشطيبات الداخلية	مشطب بالكامل
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	0%		حالة التأثيث	مكتمل التأثيث
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	-		حالة التكييف	تكييف منفصل
عقد الصيانة والتشغيل	-			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	-			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق السفلي	مواقف	1.00	0	2,665.00
الطابق الأرضي	شقق	1.00	17	1,837.00
الطابق الأول	شقق	1.00	30	1,990.00
الطابق الثاني	شقق	1.00	30	1,990.00
الطابق الثالث	شقق	1.00	30	1,990.00
الملحق العلوي	شقق	1.00	14	995.00
الأسوار	خدمات	0.00	0	146.00

المجموع				
الطوابق السفلية	مواقف	1.00	0	2,665.00
الطابق الأرضي	شقق	1.00	17	1,837.00
الطابق الأول	شقق	1.00	30	1,990.00
الطابق الثاني	شقق	1.00	30	1,990.00
الطابق الثالث	شقق	1.00	30	1,990.00
الملحق العلوي	شقق	1.00	14	995.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	121	11,467.00
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.00	0	146.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	121	11,613.00
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء

عدد الوحدات	128 غرفة حسب افادة العميل
عدد المواقف بالقبو	109 موقف سيارة
الخدمات المتوفرة في المبنى	يهو الفندق وبه الاستقبال والجلسات وصالة ألعاب وصالة ألعاب الأطفال ونادي صحي ومسبح وكوفي شوب وعدد 2 مصعد للتزلاء ومصعد للخدمات ومصلى ومركز رجال الأعمال وعدد 2 قاعة اجتماعات وقاعة مركزية لكافة الاستخدامات.

بيانات إضافية للمباني							
☒ مصاعد عدد (-)		☒ أنظمة التكييف "منفصل"					
☒ بوابات عدد (1)		☒ أنظمة صوتية					
☐ مضخة تحلية مياه عدد (-)		☐ مولد طاقة طوارئ عدد (-)					
☒ مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (109)		☒ إنذار وطفاء حريق					
☐ مسابح عدد (-)		☒ شبكة مراقبة تلفزيونية					
☒ نادي رياضي عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☒ غرفة أمن عدد (1)		☐ سلالم كهربائية					
☒ مطابخ عدد (-)		☒ مغسلة ملابس عدد (-)					
☒ ثلاجات وغرف تجميد		☒ غرفة طعام للموظفين					
☒ قاعة احتفالات وتدريب		☐ سيارة جولف عدد (-)					
☒ مصلى		☒ زجاج مزدوج					
☒ حوائط مزدوجة		☒ إضاءة مخفية					
☒ جبس بالسقف		☒ جبس بالسقف					
☒ حدائق ومساحات خضراء		☐ ممرات مائية					
☒ الشوارع مسفلتة		☒ تشجير					
نوع الواجهات							
الشمالية	دهان	الجنوبية	زجاج مزدوج	الشرقية	دهان	الغربية	دهان
نوع الأرضيات							
الخارجية	انترلوك	الاستقبال	رخام	المدخل	رخام	الأسطح	بلاط
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر	
20	دوائر حكومية	✓
10	جامع أو مسجد	✓
10	مركز شرطة	✓
10	مدارس	✓
10	بنوك	✓
15	دفاع مدني	✓
15	المطار	✓
15	مستشفيات	✓
15	مستوصفات	✓
10	مراكز تجارية	✓
10	مطاعم	✓
10	فنادق	✓
10	محطات وقود	✓

الخدمات والمراكز
الحكومية

خدمات طبية

خدمات تجارية

10. صور فوتوغرافية





11. منهجية التقييم**نهج الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)**

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) هي نمذجة مالية على أساس افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي الحالي المتعاقد عليه والمحتملين في السوق الناتجة عن الممتلكات. يتضمن تحليل DCF إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما إلى عقار تشغيلي أو عقار تطوير أو نشاط تجاري. وفي سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يطبق معدل خصم مناسب مستمد من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المستقبلي المرتبط بالعقار. وفي حالة تشغيل الممتلكات العقارية، يقدر التدفق النقدي الدوري عادة بأنه الدخل الإجمالي مطروحاً منه الشواغر وخسائر التحصيل ونفقات تشغيلية وأي نفقات تؤثر على العقار بشكل مباشر. ثم يتم خصم سلسلة صافي إيرادات التشغيل الدورية، إلى جانب تقدير الإيجار القيمة الاستردادية النهائية، المتوقعة في نهاية فترة الإسقاط.

نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخراً أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حالياً إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة والمواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسوماً منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوقة بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهرى لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/ال شراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج الدخل. ويُعد نهج التكلفة نهجاً بديلاً للقيمة التي يمكن تطبيقها إذا كانت المعلومات الدقيقة متوفرة.

12. أدلة السوق

"أراضي"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	1,860	7,254,000	3,900.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	736	3,017,600	4,100.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	927	4,171,500	4,500.00

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	%0.00	
تسوية شروط التمويل	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	%0.00	نشطة	%0.00	%0.00	
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	3,900.00	-	4,100.00	-	4,500.00
المساحة	3,061.75	1,860	%0.00	736	%0.00	927	%0.00
الموقع	النموجية	جنوب	%0.00	غرب	%0.00	شمال	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	3	2	%0.00	3	%0.00	2	%0.00
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00
الحيازة	ملكية مقيدة	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00
المنسوب	مستوي	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00
طبيعة الاستخدام	تجاري	تجاري	%0.00	تجاري	%0.00	تجاري	%0.00
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00
حدود وأطوال	-	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00

عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	%0.00	4.5	%0.00	4.5	%0.00
نسبة البناء	60%	60%	%0.00	60%	%0.00	60%	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	3,900.00	-	4,100.00	-	4,500.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	-	%25.00	-	%35.00	-	%40.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	975.00	-	1,435.00	-	1,800.00
سعر المتر المقدر للأرض	4,210.00 SAR						
بعد التقريب	4,200.00 SAR						
المساحة	3,061.75						
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	12,859,350.00 SAR						

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 4,000 ريال/م² إلى 4,500 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 4,200 ريال/م².

"مباني"

المعاملات المقارنة للمباني									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المشروع	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م ²	السعر(ر.س)
1	مبنى	حد	عرض	-	مواقف خارجية وداخلية	0%	5-15	9,000.00	5,500,000
2	شقق فندقية	حد	عرض	-	مواقف خارجية وداخلية	0%	5-15	10,826.00	6,000,000
3	متجر صغير	حد	عرض	-	مواقف خارجية وداخلية	0%	5-15	11,500.00	6,500,000

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة		العقار محل التقييم		المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
تسوية عامل الوقت		2021/12/31		عرض		عرض		عرض	
شروط العقد		-		-		-		-	
مدة العقد		10-3		15-5		15-5		15-5	
رسم الخدمة		10%		0%		0%		0%	
فترة سماح "أشهر"		3-5		3		3		3	
تسوية ظروف السوق		نشطة		متوسطة		متوسطة		متوسطة	
مجموع التسويات النسبية		-		%		%		%	
سعر البيع بعد التسويات النسبية		-		611.11		554.22		565.22	
المساحة		-		9,000.00		10,826.00		11,500.00	
الندرة		متوفر		متوفر		متوفر		متوفر	
الارتفاع		-		-		-		-	
مساحات مكشوفة		لا		لا		لا		لا	
الخدمات		عالية (B)		عالية (B)		عالية (B)		عالية (B)	
العمر		5		3		4		6	
التشطيبات الخارجية		متوسطة		متوسطة		متوسطة		متوسطة	
التشطيبات الداخلية		مشطب		مشطب		غير مشطب		غير مشطب	
التشطيبات الداخلية		مشطب ومؤثث		مشطب		مشطب ومؤثث		مشطب	
مجموع التسويات النسبية		-		%		%		%	

-	-	-	-	<u>565.22</u>	=	<u>554.22</u>	=	<u>611.11</u>	=	-	سعر المتر بعد التسويات النسبية
-	-	-	-	<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	-	الأوزان النسبية للمقارنات
-	-	-	-	<u>0.00</u>	=	<u>554.22</u>	=	<u>0.00</u>	=	-	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
554.22 SAR										سعر المتر المقدر	
550.00 SAR										بعد التقريب	

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر الإيجاري للمباني بالكامل على كامل مسطحات البناء من دون القبو يتراوح ما بين 450 ريال إلى 650 ريال ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للعقار محل التقييم 550 ريال/م² كمتوسط لمسطحات البناء ومن دون المواقف شامل الأثاث والديكورات والمعدات بالمبنى.

13. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.13 تحليل الدخل**

أن العقار شاغر في الوقت الحالي وتم تقدير الإيجار السوقي للعقار بالكامل شامل الأثاث والديكورات والمعدات التشغيلية.

2.13 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.
أن العقار شاغر في الوقت الحالي وتم افتراض إيجار سوقي للعقار بالكامل.

3.13 الآراء حيال إيجارات السوق

وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعاملات الحالية في العقارات المشابهة، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى.

4.13 معدل النمو المتوقع للإيجارات

نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى يعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في السوق، مع العلم أنه تم افتراض معدل نمو في الإيجارات حسب السوق للسنة الرابعة والسابعة من التدفق النقدي، كما هو موضح أدناه:

محفظة النمو

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
مبنى	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5.13 خسائر الشواغر

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات في المنطقة المحيطة بالعقار وأن العقار يوجد به شواغر ولقد قمنا بتحليل مستوى معدلات الشواغر في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها. لم يتم افتراض أية شواغر للعقار وتم افتراض أن العقار مؤجر بالكامل.

6.13 النفقات التشغيلية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف التشغيلية من قبل العميل. لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات التشغيلية في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن النفقات تشغيلية يتحملها المستأجر في العقد الافتراضي.

7.13 النفقات الرأسمالية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل. لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لصيانة العقار للحفاظ على اهتمام المستأجرين بذلك العقار ومن خلال المعاينة البصرية للعقار، لم يتم افتراض أية نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

8.13 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات أخرى ثابتة.

9.13 حوافز المستأجرين

نظراً لظروف السوق الصعبة، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيف أعباء الإيجار، لم يتم حساب أية حوافز للمستأجرين وتم افتراض أن من يتحملها المستأجر.

10.13 الديون المشكوك في تحصيلها "خسائر الائتمان"

نرى أن أي مالك عقار قد يتكبد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة. ووفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، لم يتم تطبيق أية خسائر.

11.13 معدل العائد السائد

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات والممارسات الحالية والمبيعات العقارية في مدينة الرياض فإن معدل الرسملة للعقارات المشابهة يتراوح ما بين 7% إلى 10% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 8.50% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة		8.50%
البند	التأثير	-
سهولة الوصول	عالية	0.00%
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية	0.00%
الخدمات والمرافق	عالية	0.00%
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	-	0.00%
معدل الرسملة التقديري	-	8.50%

12.13 معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق ومعدل العائد على السندات الحكومية وتكلفة الفرصة البديلة وعلاوة أخطار السوق نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة أن معدل الخصم 7% وعلاوة الأخطار الخاصة 2% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 9%

14. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

11,613.00	م2	مجموع مساحة المباني	4,200	م2	سعر المتر المربع للأرض
	م2	أخرى	3,061.75		مساحة الأرض
			12,859,350	قيمة الأرض	

التكاليف المباشرة

الوصف	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	معدل الإنجاز	إجمالي التكلفة
أعمال أولية	100.00%	3,061.75	1	3,061.75	150.00	459,263	100%	459,263
الأعمال الإنشائية	100.00%	11,613.00	1	11,613.00	700.00	9,754,920	100%	9,754,920
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	20.00%	2,322.60		2,322.60				
الأعمال المعمارية						10,567,830	100%	10,567,830
الأعمال الميكانيكية	100.00%	11,613.00	1	11,613.00	1,300.00	2,264,535	100%	2,264,535
الأعمال الكهربائية						2,264,535	100%	2,264,535
الأثاث والمعدات والديكورات	100.00%	11,613.00	1	11,613.00	600.00	6,967,800	100%	6,967,800
المجموع		-	-	-	-	32,278,883	100%	32,278,883

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
دراسات الجدوى	0.25%	80,697
التصميم	3.00%	968,366
الاستشاري	3.50%	1,129,761
الإدارة	4.50%	1,452,550
نثرات	0.75%	242,092
طوارئ	0.75%	242,092
المجموع	12.75%	4,115,558

36,394,440				مجموع التكاليف
3,133.94				مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى
		العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	العمر الفعلي
		40	2.50%	2.00
	5.00%			
-1,819,722				تكاليف الإهلاك
أن العمر الافتراضي للمباني من 40 - 35 سنة وأن العمر الافتراضي للأثاث والتركيبات والمعدات من 10 - 5 سنوات				معدل الإهلاك - للمباني
34,574,718				التكاليف بعد طرح الإهلاك
				الأرباح
	25.0%			معدل الأرباح
8,643,680				أرباح المطور
43,218,398				التكاليف شاملة الأرباح
SAR 56,077,747.52				القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال
SAR 56,080,000.00				بعد التقريب

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" "الدخل المتوقع"

December 31, 2021

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل المتوقع	الوحدة	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
المبنى											
المساحة	م2	8,802	8,802	8,802	8,802	8,802	8,802	8,802	8,802	8,802	8,802
متوسط الإيجار	ريال/م2	550	550	550	578	578	578	606	606	606	606
الإيجار	ريال	4,841,100	4,841,100	4,841,100	5,083,155	5,083,155	5,083,155	5,337,313	5,337,313	5,337,313	5,337,313
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	4,841,100	4,841,100	4,841,100	5,083,155	5,083,155	5,083,155	5,337,313	5,337,313	5,337,313	5,337,313
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
إجمالي الإيجار الكلي	ريال	4,841,100	4,841,100	4,841,100	5,083,155	5,083,155	5,083,155	5,337,313	5,337,313	5,337,313	5,337,313
إجمالي خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
معدل الشواغر	%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل الفعلي	ريال	4,841,100	4,841,100	4,841,100	5,083,155	5,083,155	5,083,155	5,337,313	5,337,313	5,337,313	5,337,313
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	4,841,100	4,841,100	4,841,100	5,083,155	5,083,155	5,083,155	5,337,313	5,337,313	5,337,313	5,337,313
من إجمالي الإيجار الكلي	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
											معدل الخصم
											9.00%
											%
											معامل الشراء
											11.76x
											x
											معدل الرسملة
											8.50%
											%
5,337,313	5,337,313	5,337,313	5,337,313	5,083,155	5,083,155	5,083,155	4,841,100	4,841,100	4,841,100	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
											القيمة الاستدادية (TV)
											ريال
62,791,915											
0.422	0.460	0.502	0.547	0.596	0.650	0.708	0.772	0.842	0.917	ريال	معامل الخصم
28,778,522	2,457,447	2,678,617	2,919,693	3,030,919	3,303,702	3,601,035	3,738,217	4,074,657	4,441,376	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
											صافي القيمة الحالية (NPV)
											ريال
											59,024,186
											ريال
											59,000,000
											بعد التقريب

15. القيمة النهائية**1.15 تاريخ التقييم**

2021/12/31

2.15 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	56,080,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	59,000,000.00	%100.00	SAR 59,000,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 59,000,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل. تم ترجيح القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "الدخل المتوقع" بنسبة 100%

3.15 القيمة السوقية

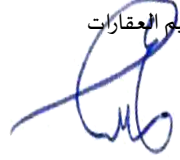
بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

SAR 59,000,000

تسعة وخمسون مليون ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

16. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخرائط وأنظمة البناء	صفته	تحليل البيانات
فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063	رقم العضوية	121001452
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	مُعتمد
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

ملحق 1

رقم المسك: 693010004593	وزارة العدل	رقم مسك: 393010004586	وزارة العدل
التاريخ: 1442/11/12 هـ	ابراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيص رقم 38/999	التاريخ: 1442/11/12 هـ	ابراهيم عمر محمد الحسين الرياض ترخيص رقم 39/999
مسك رهن		مسك رهن	
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي النموذجية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها : شمالاً: شارع عرض 32 م بطول 25.2 خمسة و عشر ون متر و ستمتر جنوباً: شارع عرض 20 م بطول 27.85 سبعة و عشر ون متر و خمسة و ثمانون ستمتر شرقاً: جاز بطول 60 ستون متر غرباً: جاز بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و سبعون ستمتر ومساحتها 1557.49 ألفاً و خمسمائة و سبعة و خمسون متر مربعاً و تسعة و اربعون ستمتراً مربعاً المملوكة لشركة تأمين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 1010158249 ضامناً للقضاء بـ 11421938 فقط أحد عشر مليوناً و اربعمائة و واحد و عشرون ألفاً و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير . تستند على القسط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط أحد عشر مليوناً و اربعمائة و واحد و عشرون ألفاً و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وفترة (11421938) لصالح شركة اراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون المداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويبلغ بتاريخ 2027-12-30 وفي حالة عدم السداد فلهن تبيع الطار بالقيمة التي كنتهمي عندها الرغبات واستيفاء مالي ثمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحويراً في 1442 / 11 / 12 لا عتداده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.		الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي النموذجية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها : شمالاً: شارع الأمير فهد بن سلمان عرض 32 م بطول 34.3 اربعة و ثلاثون متر و ثلاثون ستمتر جنوباً: شارع الشهبان العرضي عرض 20 م + 18.40 م بطول 29 تسعة و عشر ون متر شرقاً: جاز بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و سبعون ستمتر غرباً: جاز بطول 40.75 اربعون متر و خمسة و سبعون ستمتر ومساحتها 1504.26 ألفاً و خمسمائة و أربعة متر مربعاً و ستة و عشر ون ستمتراً مربعاً المملوكة لشركة تأمين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 993598002677 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة اراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضامناً للقضاء بـ 11421938 فقط أحد عشر مليوناً و اربعمائة و واحد و عشرون ألفاً و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تستند على القسط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط أحد عشر مليوناً و اربعمائة و واحد و عشرون ألفاً و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وفترة (11421938) لصالح شركة اراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون المداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويبلغ بتاريخ 2027-12-30 وفي حالة عدم السداد فلهن تبيع الطار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات و استيفاء مالي ثمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحويراً في 1442 / 11 / 12 لا عتداده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.	
الموثق	الختم الرسمي	الموثق	الختم الرسمي
ابراهيم عمر محمد الحسين		ابراهيم عمر محمد الحسين	

رقم قسطن: 2772

رقم قسطن: 2772

رقم قسطنطين: 2772

رقم قسطنطين: 2772

[illegible][illegible]

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 3998
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com

تقرير تقييم

عمارة سكنية بمدينة الرياض بحي الياسمين

مبنى الياسمين السكني

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003720

تاريخ التقرير: 2022/01/06

اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: value@estnad.com.sa

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
10	المخاطر المتعلقة بالعقار	.5
11	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.6
12	المؤشرات الاقتصادية	.7
13	الموقع	.8
16	وصف العقار	.9
22	صور فوتوغرافية	.10
24	منهجية التقييم	.11
25	أدلة السوق	.12
29	الافتراضات الخاصة والمدخلات والاعتبارات	.13
32	التقييم	.14
36	القيمة النهائية	.15
37	المشاركون في اعداد التقرير	.16

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2021/12/31

تاريخ التقييم



يقع المبنى على طول شارع القادسية عرض 30م الذي يربط العقار جنوباً إلى طريق أنس بن مالك، يحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشمال والغرب بينما الحد الجنوبي هو أرض فضاء، يقع المبنى على بعد 1 كم شمال طريق أنس بن مالك وعلى بعد 2 كم جنوب طريق الملك سلمان

العنوان

العمارة سكنية مكونة من 41 شقة سكنية حسب الرخصة والواقع بمدينة الرياض بحي الياسمين على شارع القادسية عرض 36م.

نوع العقار

2,309.76

مساحة الأرض حسب الصك

5,422.98

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1443/03/13 - 493010005755

رقم الصك وتاريخه

ملكية مقيدة - رهن عقاري.

الحيازة

أغراض محاسبية.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

أساس القيمة

أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF)

طريقة التقييم المطبقة

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

القيمة السوقية

SAR 17,670,000

سبعة عشرة مليون وستمائة وسبعون ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية لعمارة سكنية، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة خارجية فقط ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالأستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائماً للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار.

2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

3.3 تحديد الأصل

العمارة سكنية مكونة من 41 شقة سكنية حسب الرخصة والواقع بمدينة الرياض بحي الياسمين على شارع القادسية عرض 36م.

4.3 الغرض من التقييم

كلف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لعمارة سكنية لمصلحة التملك الحر ولغرض "محاسبي" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إيجاب.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 فرضية القيمة

بناءً المخططات ورخصة البناء المرفقة تم التقييم على فرضية الاستخدام الحالي:

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، أو الالتزام، أو مجموعة الأصول، أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

7.3 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر كما نعلم أن العقار (ملكية مقيدة)، رهن عقاري.

8.3 تاريخ الطلب

2021/12/13 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

9.3 تاريخ المعاينة

2021/12/18 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

10.3 تاريخ التقييم

2021/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/01/06 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

12.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

13.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

14.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003720

15.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

16.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).

17.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للأصل محل التقييم.

18.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواءً كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

20.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسمائهم كالتالي:

- إبراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: معتمد
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- تركي محمد الجدوع - عضوية رقم: 1210001452 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

23.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وامكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها الا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات

1.4 نطاق البحث والاستقصاء

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل مالم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5. المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

1.5 أخطار الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2.5 أخطار عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3.5 أخطار تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4.5 أخطار عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5.5 أخطار المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6.5 البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

6. الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرِ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرِ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم اخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

التقييم

لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

مخاوف أساسية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. في المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة، لإبلاغ الآراء حول القيمة. في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية، يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

7. المؤشرات الاقتصادية

أن تاريخ التقييم 2021/12/31 فقد تم الاعتماد بيانات اقتصادية للخمس سنوات الماضية.

المصدر	2020	2019	2018	2017	2016	التمييز	1- مؤشرات النمو الاقتصادي
الهيئة العامة للإحصاء							الناتج المحلي الإجمالي الاسمي
	2,625	2,974	2,949	2,582	2,419	مليار ريال	(مليار ريال سعودي)
	-11.7	0.8	14.2	6.8	-1.4	%	(نسبة التغير السنوي)
	3.4	-2.1	2.5	-0.8	2.1	%	(نسبة التغير السنوي) "التضخم"
							الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي
	-6.65	-3.65	3.13	-3.09	3.60	%	القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-3.10	3.78	1.91	1.50	0.07	%	القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-0.49	2.20	2.86	0.71	0.58	%	القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)
	-4.11	0.33	2.43	-0.74	1.67	%	الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي) "النمو"
							2- مؤشرات اجتماعية وسكانية
الهيئة العامة للإحصاء							تعداد السكان (مليون نسمة)
	35.0	34.2	33.4	32.6	31.8	مليون نسمة	
	21.4	21.1	20.8	20.4	20.1	مليون نسمة	السعوديون
	13.6	13.1	12.6	12.2	11.7	مليون نسمة	غير السعوديون
	12.6	12.0	12.7	12.8	11.6	%	معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر)
	24.4	30.8	32.5	33.1	33.7	%	الإناث
	7.1	4.9	6.6	7.4	5.4	%	الذكور
	74,983	86,902	88,271	79,177	76,083	ريال سعودي	متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)
							3- مؤشرات القطاع النقدي
البنك المركزي السعودي	0.5	1.8	2.5	1.5	0.8	%	سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (متوسط سنوي، %)
	14.3	7.3	2.8	-0.9	2.1	%	الإقراض للقطاع الخاص (نسبة التغير السنوي)
	16.2	24.1	16.4	31.9	86.8	%	الإقراض للقطاع العام (نسبة التغير السنوي)
	8.2	7.3	2.5	0.2	0.8	%	إجمالي الودائع (نسبة التغير السنوي)
	8.3	7.1	2.7	0.3	0.8	%	عرض النقود (ن 3) (نسبة التغير السنوي)

8. الموقع

يقع المبنى على طول شارع القادسية عرض 30م الذي يربط العقار جنوباً إلى طريق أنس بن مالك، يحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشمال والغرب بينما الحد الجنوبي هو أرض فضاء، يقع المبنى على بعد 1 كم شمال طريق أنس بن مالك وعلى بعد 2 كم جنوب طريق الملك سلمان، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.8 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- طريق الملك سلمان.
- طريق أنس بن مالك.



المصدر: Google Earth

2.8 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

24.8287924

خط الطول Longitude

46.6503374



المصدر: Google Earth

3.8 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة سكنية وتجارية وأن استخدام الأرض موضوع التقييم حسب مخططات أمانة منطقة الرياض بالكامل تجاري سكني.



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

9. وصف العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار محل التقييم على أساس البحث والاستقصاء الموقع وتحليل المستندات الرسمية للعقار والمخططات التنظيمية.

بيانات الأرض				
المنطقة	الرياض	المدينة	الرياض	
الحي	الياسمين	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	شارع القادسية	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	تجاري سكني	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	1	شكل الأرض	منتظم	
عدد الشوارع الثانوية	1	أبعاد الأرض	70×33	
عرض الشارع الرئيسي	36	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	60	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	3.5	
مساحة الأرض حسب الصك	2,309.76	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	2,309.76	رقم المخطط	3229	
نصيب المالك من الأرض	2,309.76	رقم البلك	3	100%
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	16	
الحياسة	ملكية مقيدة - رهن عقاري.	عدد قطع الأراضي	1	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	493010005755			
تاريخ الصك	1443/03/13			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 10 م	69.99
الجنوب	قطعة رقم 15	69.99
الشرق	شارع عرض 36 م	33
الغرب	شارع عرض 18 م	33
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
☒ شبكة الكهرباء	☒ شبكة المياه	☒ شبكة الصرف الصحي	☒ صرف مياه الأمطار	☒ الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1431/12739	1431/07/24	نوع الرخصة	بناء عمارة سكنية (نظام البناء المطور)
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	13326
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	7088
مساحة مسطحات البناء	5,283.00		نوع المبنى	مبنى مستقل
مساحة الأسوار	139.98		عدد الطوابق الحالية للمبنى	3.5 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	731.00		حالة المبنى	مكتمل الإنشاء والتشطيبات
مساحة المباني الكلية	5,422.98		نسبة اكتمال البناء	100%
المساحة القابلة للإيجار الكلية	-		الهيكل الإنشائي للمبنى	خرساني
عدد الوحدات الشقق	41		عمر الأصل	9 سنوات تقريباً
عدد الوحدات الفلل	-		حالة المبنى	ممتازة
عدد الوحدات أخرى	-		تصنيف المبنى	متوسط (B)
سنة تشغيل المبنى	-		تصنيف المكاتب	-
الاسم التجاري	مبنى الياسمين السكني		تصنيف المعارض	-
الأصل مؤجر	لا		استخدام المبنى الحالي	شقق سكنية
عدد عقود الإيجار	-		حالة التشطيبات الخارجية	مشطب بالكامل
حالة الإشغال	شاغر		حالة التشطيبات الداخلية	مشطب بالكامل
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	0%		حالة التأثيث	-
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	-		حالة التكييف	تكييف منفصل
عقد الصيانة والتشغيل	-			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	العقار في طور التأجير			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	شقق	1.00	12	1,382.00
الطابق الأول	شقق	1.00	12	1,620.00
الطابق الثاني	شقق	1.00	11	1,550.00
الملحق العلوي	شقق	1.00	6	731.00
الأسوار	خدمات	0.00	0	139.98

المجموع				
الطابق الأرضي	شقق	1.00	12	1,382.00
الطابق الأول	شقق	1.00	12	1,620.00
الطابق الثاني	شقق	1.00	11	1,550.00
الملحق العلوي	شقق	1.00	6	731.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	41	5,283.00
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.00	0	139.98
مجموع مساحات البناء	-	0.00	41	5,422.98
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

الوحدات القابلة للإيجار				
شقق سكنية				
عدد	عدد الوحدات	المواصفات	ملاحظات	
41	41.00	شقق غرفتين نوم وصالة و2 دورة مياه	-	
	41.00			
المجموع				
	41.00			
مجموع الوحدات القابلة للإيجار				

بيانات إضافية للمباني							
☒	مصاعد عدد (-)	☒	أنظمة التكييف "منفصل"				
☒	بوابات عدد (-)	☐	أنظمة صوتية				
☐	مضخة تحليلية مياه عدد (-)	☐	مولد طاقة طوارئ عدد (-)				
☒	مواقف خارجية (-) الطوابق السفلية عدد (-)	☒	إنذار وطفاء حريق				
☐	مساح عدد (-)	☐	شبكة مراقبة تلفزيونية				
☐	نادي رياضي عدد (-)	☐	أنظمة صوتية				
☐	غرفة أمن عدد (-)	☐	سلالم كهربائية				
☐	مطابخ عدد (-)	☐	مغسلة ملابس عدد (-)				
☐	ثلاجات وغرف تجميد	☐	غرفة طعام للموظفين				
☐	قاعة احتفالات وتدريب	☐	سيارة جولف عدد (-)				
☐	مصلى	☐	زجاج مزدوج				
☐	حوائط مزدوجة	☒	إضاءة مخفية				
☒	جيبس بالسقف	☒	جيبس بالسقف				
☐	حدائق ومساحات خضراء	☐	ممرات مائية				
☒	الشوارع مسفلتة	☒	تشجير				
نوع الواجهات							
الشمالية	حجر	الجنوبية	دهان	الشرقية	حجر	الغربية	حجر
نوع الأرضيات							
الخارجية	اسفلت	الاستقبال	بورسلان	المدخل	بورسلان	الأسطح	بلاط
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	✓	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	✓	
10	مركز شرطة	✓	
10	مدارس	✓	
10	بنوك	✓	
15	دفاع مدني	✓	
15	المطار	✓	
15	مستشفيات	✓	خدمات طبية
15	مستوصفات	✓	
10	مراكز تجارية	✓	خدمات تجارية
10	مطاعم	✓	
10	فنادق	✓	
10	محطات وقود	✓	

10. صور فوتوغرافية





11. منهجية التقييم**نهج الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)**

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) هي نمذجة مالية على أساس افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي الحالي المتعاقد عليه والمحتملين في السوق الناتجة عن الممتلكات. يتضمن تحليل DCF إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما إلى عقار تشغيلي أو عقار تطوير أو نشاط تجاري. وفي سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يطبق معدل خصم مناسب مستمد من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المستقبلي المرتبط بالعقار. وفي حالة تشغيل الممتلكات العقارية، يقدر التدفق النقدي الدوري عادة بأنه الدخل الإجمالي مطروحاً منه الشواغر وخسائر التحصيل ونفقات تشغيلية وأي نفقات تؤثر على العقار بشكل مباشر. ثم يتم خصم سلسلة صافي إيرادات التشغيل الدورية، إلى جانب تقدير الإيجار القيمة الاستردادية النهائية، المتوقعة في نهاية فترة الإسقاط.

نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخراً أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حالياً إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة والمواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسوماً منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوقة بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهرى لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/ال شراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج الدخل. ويُعد نهج التكلفة نهجاً بديلاً للقيمة التي يمكن تطبيقها إذا كانت المعلومات الدقيقة متوفرة.

12. أدلة السوق

"أراضي"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	1,500	7,950,000	5,300.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	2,600	13,000,000	5,000.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	2,100	9,975,000	4,750.00

جدول التسويات للمقارنات						
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3		
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	%0.00	%0.00
تسوية شروط التمويل	-	-	-	-	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	نشطة	نشطة	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	5,300.00	4,750.00
المساحة	2,309.76	1,500	2,600	2,100	%0.00	%0.00
الموقع	الياسمين	جنوب	غرب	شمال	%0.00	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	3	2	3	2	%0.00	%0.00
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	4.00 كم	4.00 كم	%0.00	%0.00
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	8.00 كم	8.00 كم	%0.00	%0.00
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	%0.00
المنسوب	مستوي	مستوي	مستوي	مستوي	%0.00	%0.00
طبيعة الاستخدام	تجاري سكني	تجاري سكني	تجاري سكني	تجاري سكني	%0.00	%0.00
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	%0.00
حدود وأطوال	70×33	منتظم	منتظم	منتظم	%10.00-	%10.00-

عدد الأدوار المسموحة	3.5	3.5	%0.00	3.5	%0.00	3.5	%0.00
نسبة البناء	60%	60%	%0.00	60%	%0.00	60%	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	%10.00-	-	%10.00-	-	%10.00-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	4,770.00	-	4,500.00	-	4,275.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	-	%30.00	-	%35.00	-	%35.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	1,431.00	-	1,575.00	-	1,496.25
سعر المتر المقدّر للأرض	4,502.25 SAR						
بعد التقريب	4,500.00 SAR						
المساحة	2,309.76						
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	10,393,920.00 SAR						

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية السكنية في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 4,900 ريال/م² إلى 5,500 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 4,500 ريال/م² علماً أنه تم الأخذ في الاعتبار عمق الأرض.

"شقق سكنية"

المعاملات المقارنة الشقق						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	عدد الغرف	عدد دورة مياه
1	شقة	حد	عرض ساري	مواقف خارجية، مصعد، تكييف	3	3
2	شقة	حد	عرض ساري	مواقف خارجية، مصعد، تكييف	2	2
3	شقة	حد	عرض ساري	مواقف خارجية، مصعد، تكييف	3	2
4	شقة	حد	عرض ساري	مواقف خارجية، مصعد، تكييف	4	3
5	شقة	حد	عرض ساري	مواقف خارجية، مصعد، تكييف	3	3

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة									
العقار محل التقييم									
المقارنة 1									
المقارنة 2									
المقارنة 3									
المقارنة 4									
المقارنة 5									
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00
شروط العقد	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
عدد الغرف	-	3	%0.00	2	%0.00	3	%0.00	4	%0.00
عدد دورة مياه	-	3	%0.00	2	%0.00	3	%0.00	3	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	35,000	-	32,000	-	33,000	-	36,000	-
عدد الوحدات	41.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00
الجهة من الشارع	الياسمين	شرق	%0.00	شرق	%0.00	جنوب	%0.00	جنوب	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00
الارتفاع	-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
مساحات مكشوفة	لا	لا	%0.00	لا	%0.00	لا	%0.00	لا	%0.00
الخدمات	فئة (B)	فئة (B)	%0.00	فئة (B)	%0.00	فئة (B)	%0.00	فئة (B)	%0.00
العمر	9	7	%0.00	8	%0.00	9	%0.00	8	%0.00

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر الإيجار السنوي للشقق للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 31,000 ريال إلى 36,000 ريال، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير متوسط قيمة الإيجار للشقق محل التقييم 33,000 ريال.

13. الافتراضات الخاصة والمدخلات والاعتبارات**1.13 تحليل الدخل**

أن العقار شاغر حتى تاريخ التقييم وهو في طور التأجير ومن خلال المسح السوقي تبين أنه يوجد طلب من قبل المستأجرين على الشقق في المنطقة المحيطة نظراً للموقع المميز مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار.

2.13 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

العقار شاغر ولهذا تم افتراض تأجير حسب الدخل المتوقع كما لم يتم أحاطتنا بالمعلومات الأخرى المتعلقة بالنفقات، والإدارة، والتشغيل للعقار.

3.13 الآراء حيال إيجارات السوق

وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعاملات الحالية في العقارات المشابهة، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى.

4.13 معدل النمو المتوقع للإيجارات

نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى يعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في السوق، مع العلم أنه تم افتراض معدل نمو في الإيجارات حسب السوق للسنة الرابعة والسابعة من التدفق النقدي، كما هو موضح أدناه:

محفظة النمو

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
شقق سكنية	0.00%	0.00%	0.00%	7.00%	0.00%	0.00%	0.00%	7.00%	0.00%	0.00%

5.13 خسائر الشواغر

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات في المنطقة المحيطة بالعقار تبين أنه يوجد طلب من قبل المستأجرين على الشقق في المنطقة المحيطة نظراً للموقع المميز مما ينعكس إيجاباً على الوحدات القابلة للإيجار في طور التأجير تم افتراض معدل للشواغر في السنة الأولى والثانية وهي كالآتي:

الشواغر

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
شقق سكنية	50.00%	25.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

6.13 النفقات التشغيلية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف التشغيلية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات التشغيلية في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا نفقات تشغيلية للعقار، علماً أنه تم مراعاة أن المستأجر يدفع رسوم خدمات وبالتالي تم افتراض نفقات، وهي كالآتي:

المصروفات التشغيلية (OPEX)

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الإدارة	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
الصيانة	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
الأمن	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
أخرى	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
المجموع	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%

7.13 النفقات الرأسمالية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لصيانة العقار للحفاظ على اهتمام المستأجرين بذلك العقار ومن خلال المعاينة البصرية للعقار ان العقار تم تجديده. وبالتالي، لم يتم افتراض أية نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

8.13 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات أخرى ثابتة.

9.13 حوافز المستأجرين

نظراً لظروف السوق الصعبة، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيف أعباء الإيجار، لم يتم حساب أية حوافز للمستأجرين وتم افتراض أن من يتحملها المستأجر.

10.13 الديون المشكوك في تحصيلها "خسائر الائتمان"

نرى أن أي مالك عقار قد يتكبد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة. ووفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، لم يتم تطبيق أية خسائر.

11.13 معدل العائد السائد

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات والممارسات الحالية والمبيعات العقارية في مدينة الرياض فإن معدل الرسملة للعقارات المشابهة يتراوح ما بين 7% إلى 9% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 8% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة	%8.00
البند	التأثير
سهولة الوصول	عالية
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية
الخدمات والمرافق	عالية
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	عالية
معدل الرسملة التقديري	-

12.13 معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق ومعدل العائد على السندات الحكومية وتكلفة الفرصة البديلة وعلاوة أخطار السوق نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة أن معدل الخصم 7% وعلاوة الأخطار الخاصة 1% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8%

13.13 ملاحظات

تم الأخذ في الاعتبار عند التقييم التحسينات والترميمات في المبنى.

14. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

4,500	سعر المتر المربع للأرض		مجموع مساحة المباني	2م	5,422.98
2,309.76	مساحة الأرض	2م	أخرى	2م	
10,393,920	قيمة الأرض				

التكاليف المباشرة

الوصف	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	معدل الإنجاز	إجمالي التكلفة
أعمال أولية	100.00%	2,309.76	1	2,309.76	50.00	115,488	100%	115,488
الأعمال الإنشائية	100.00%	5,422.98	1	5,422.98	500.00	3,253,788	100%	3,253,788
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	20.00%	1,084.60		1,084.60				
الأعمال المعمارية						2,467,456	100%	2,467,456
الأعمال الميكانيكية	100.00%	5,422.98	1	5,422.98	650.00	528,741	100%	528,741
الأعمال الكهربائية						528,741	100%	528,741
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع		-	-	-	-	6,894,213	100%	6,894,213

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
دراسات الجدوى	0.25%	17,236
التصميم	3.00%	206,826
الاستشاري	3.50%	241,297
الإدارة	4.50%	310,240
نثرات	0.75%	51,707
طوارئ	0.75%	51,707
المجموع	12.75%	879,012

7,773,225				مجموع التكاليف
1,433.39				مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى
		العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	العمر الفعلي
		40	2.50%	9.00
	22.50%			
				خصم الإهلاك
				معدل الإهلاك - للمباني
				تكاليف الإهلاك
				أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة
				-1,748,976
6,024,249				التكاليف بعد طرح الإهلاك
				الأرباح
				معدل الأرباح
				أرباح المطور
				1,204,850
				20.0%
7,229,099				التكاليف شاملة الأرباح
SAR 17,623,019.40				القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال
SAR 17,620,000.00				بعد التقريب

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" "الدخل المتوقع"

December 31, 2021

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل المتوقع	الوحدة	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
شقق سكنية											
عدد الوحدات	عدد	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
متوسط الإيجار	ريال/م ²	33,000	33,000	33,000	35,310	35,310	35,310	35,310	37,782	37,782	37,782
الإيجار	ريال	1,353,000	1,353,000	1,353,000	1,447,710	1,447,710	1,447,710	1,447,710	1,549,050	1,549,050	1,549,050
خسائر الشواغر	ريال	-676,500	-338,250	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	676,500	1,014,750	1,353,000	1,447,710	1,447,710	1,447,710	1,447,710	1,549,050	1,549,050	1,549,050
من إجمالي الإيجار	%	50.00%	75.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
إجمالي الإيجار الكلي	ريال	1,353,000	1,353,000	1,353,000	1,447,710	1,447,710	1,447,710	1,447,710	1,549,050	1,549,050	1,549,050
إجمالي خسائر الشواغر	ريال	-676,500	-338,250	0	0	0	0	0	0	0	0
معدل الشواغر	%	-50.00%	-25.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي الدخل الفعلي	ريال	676,500	1,014,750	1,353,000	1,447,710	1,447,710	1,447,710	1,447,710	1,549,050	1,549,050	1,549,050
من إجمالي الإيجار	%	50.00%	75.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
المصروفات التشغيلية (OPEX)											
الإدارة	ريال	-27,060	-40,590	-54,120	-57,908	-57,908	-57,908	-57,908	-61,962	-61,962	-61,962
الصيانة	ريال	-6,765	-10,148	-13,530	-14,477	-14,477	-14,477	-14,477	-15,490	-15,490	-15,490
الأمن	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال	أخرى
<u>-77,452</u>	<u>-77,452</u>	<u>-77,452</u>	<u>-72,386</u>	<u>-72,386</u>	<u>-72,386</u>	<u>-72,386</u>	<u>-67,650</u>	<u>-50,738</u>	<u>-33,825</u>	ريال	إجمالي المصروفات التشغيلية
-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	%	من إجمالي الدخل الفعلي
1,471,597	1,471,597	1,471,597	1,375,325	1,375,325	1,375,325	1,375,325	1,285,350	964,013	642,675	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	71.25%	47.50%	%	من إجمالي الإيجار الكلي
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										8.00%	معدل الخصم
										13.79x	معامل الشراء
										7.25%	معدل الرسملة
1,471,597	1,471,597	1,471,597	1,375,325	1,375,325	1,375,325	1,375,325	1,285,350	964,013	642,675	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
<u>20,297,893</u>										ريال	القيمة الاستردادية (TV)
0.463	0.500	0.540	0.583	0.630	0.681	0.735	0.794	0.857	0.926	ريال	معامل الخصم
10,083,486	736,165	795,058	802,489	866,688	936,023	1,010,905	1,020,352	826,485	595,069	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
									17,672,720	ريال	صافي القيمة الحالية (NPV)
									17,670,000	ريال	بعد التقريب

15. القيمة النهائية

1.15 تاريخ التقييم

2021/12/31

2.15 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	17,620,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	17,670,000.00	%100.00	SAR 17,670,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 17,670,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل. تم ترجيح القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "الدخل المتوقع" بنسبة 100%

3.15 القيمة السوقية

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

SAR 17,670,000

سبعة عشرة مليون وستمائة وسبعون ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

16. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخرائط وأنظمة البناء	صفته	تحليل البيانات
فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063	رقم العضوية	121001452
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	مُعتمد
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

ملحق 1

[illegible]

رقم الملف: 493010005755
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صک رہن

[illegible]

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 3998
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com.sa

تقرير تقييم

مبنى مطعم قيد الإنشاء بمدينة جدة بحي الشراع

مطعم الشراع

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003713

تاريخ التقرير: 2022/01/06

اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: value@estnad.com.sa

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
10	المخاطر المتعلقة بالعقار	.5
11	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.6
12	المؤشرات الاقتصادية	.7
13	الموقع	.8
16	وصف العقار	.9
22	صور فوتوغرافية	.10
23	منهجية التقييم	.11
24	أدلة السوق	.12
26	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.13
29	التقييم	.14
33	القيمة النهائية	.15
34	المشاركون في اعداد التقرير	.16

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2021/12/31

تاريخ التقييم



يقع المبنى على طول طريق الأمير عبدالمجيد الذي يربط من الشرق طريق المدينة المنورة ومن الغرب طريق الأمير عبدالله الفيصل، ويحده من الشمال طريق الأمير عبدالمجيد ويحده من الغرب مبنى والجنوب أرض فضاء ويحده من الشرق ممر غير مسفلت.

العنوان

مبنى مطعم قيد الإنشاء عدد 2 والواقع بمدينة جدة بحي الشارع على شارع الأمير عبد المجيد.

نوع العقار

1,995.50

مساحة الأرض حسب الصك

864.14

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1443/03/13 – 793010005754

رقم الصك وتاريخه

ملكية مقيدة - رهن عقاري.

الحيازة

أغراض محاسبية.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

أساس القيمة

أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF)

طريقة التقييم المطبقة

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

القيمة السوقية

SAR 12,350,000

اثنا عشر مليون وثلاثمائة وخمسون ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية لمبنى مطعم قيد الإنشاء، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة داخلية وخارجية ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالأستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائمًا للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار.

2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

3.3 تحديد الأصل

مبنى مطعم قيد الإنشاء مبنى مطعم قيد الإنشاء عدد 2 والواقع بمدينة جدة بحي الشراع على شارع الأمير عبد المجيد.

4.3 الغرض من التقييم

كلف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى مطعم قيد الإنشاء لمصلحة التملك الحر ولغرض "محاسبي" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إيجاب.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 فرضية القيمة

بناءً المخططات ورخصة البناء المرفقة تم التقييم على فرضية الاستخدام الحالي:

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، أو الالتزام، أو مجموعة الأصول، أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

7.3 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر كما نعلم أن العقار (ملكية مقيدة)، رهن عقاري.

8.3 تاريخ الطلب

2021/12/13 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

9.3 تاريخ المعاينة

2021/12/18 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

10.3 تاريخ التقييم

2021/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/01/06 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

12.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

13.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

14.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003713

15.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

16.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).

17.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للأصل محل التقييم.

18.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواءً كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

20.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسمائهم كالتالي:

- إبراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: معتمد
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- تركي محمد الجدوع - عضوية رقم: 1210001452 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

23.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وامكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها الا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات

1.4 نطاق البحث والاستقصاء

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل مالم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.
- مخططات.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5. المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

1.5 أخطار الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2.5 أخطار عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3.5 أخطار تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4.5 أخطار عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضفي نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5.5 أخطار المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6.5 البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

6. الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرِ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرِ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم اخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

التقييم

لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

مخاوف أساسية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. في المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة، لإبلاغ الآراء حول القيمة. في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية، يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

7. المؤشرات الاقتصادية

أن تاريخ التقييم 2021/12/31 فقد تم الاعتماد بيانات اقتصادية للخمس سنوات الماضية.

1- مؤشرات النمو الاقتصادي	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي (مليار ريال سعودي) (نسبة التغير السنوي) (نسبة التغير السنوي) "التضخم" الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي) القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي) القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي) الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي) "النمو"	مليار ريال	2,419	2,582	2,949	2,974	2,625	البيانات العامة للإحصاء
	%	-1.4	6.8	14.2	0.8	-11.7	
	%	2.1	-0.8	2.5	-2.1	3.4	
	%	3.60	-3.09	3.13	-3.65	-6.65	
	%	0.07	1.50	1.91	3.78	-3.10	
	%	0.58	0.71	2.86	2.20	-0.49	
	%	1.67	-0.74	2.43	0.33	-4.11	
2- مؤشرات اجتماعية وسكانية	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
تعداد السكان (مليون نسمة)	مليون نسمة	31.8	32.6	33.4	34.2	35.0	البيانات العامة للإحصاء
السعوديون	مليون نسمة	20.1	20.4	20.8	21.1	21.4	
غير السعوديون	مليون نسمة	11.7	12.2	12.6	13.1	13.6	
معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر)	%	11.6	12.8	12.7	12.0	12.6	
الإناث	%	33.7	33.1	32.5	30.8	24.4	
الذكور	%	5.4	7.4	6.6	4.9	7.1	
متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)	ريال سعودي	76,083	79,177	88,271	86,902	74,983	
3- مؤشرات القطاع النقدي	التمييز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (متوسط سنوي، %)	%	0.8	1.5	2.5	1.8	0.5	البيانات المركزي السعودي
الإقراض للقطاع الخاص (نسبة التغير السنوي)	%	2.1	-0.9	2.8	7.3	14.3	
الإقراض للقطاع العام (نسبة التغير السنوي)	%	86.8	31.9	16.4	24.1	16.2	
إجمالي الودائع (نسبة التغير السنوي)	%	0.8	0.2	2.5	7.3	8.2	
عرض النقود (ن 3) (نسبة التغير السنوي)	%	0.8	0.3	2.7	7.1	8.3	

8. الموقع

يقع المبنى على طول طريق الأمير عبدالمجيد الذي يربط من الشرق طريق المدينة المنورة ومن الغرب طريق الأمير عبدالله الفيصل، ويحده من الشمال طريق الأمير عبدالمجيد ويحده من الغرب مبنى والجنوب أرض فضاء ويحده من الشرق ممر غير مسفلت.. كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.8 خريطة للموقع على مستوى الاحياء



المصدر: Google Earth

2.8 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

21.7762500

خط الطول Longitude

39.0950278



المصدر: Google Earth

3.8 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الاساس من منطقة سكنية وتجارية وأن استخدام الأرض هو تجاري حسب مخططات أمانة جدة.



المصدر: البوابة المكانية لمدينة جدة

9. وصف العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار محل التقييم على أساس البحث والاستقصاء الموقع وتحليل المستندات الرسمية للعقار والمخططات التنظيمية.

بيانات الأرض				
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة	
الحي	الشراع	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	الأمير عبدالمجيد	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	تجاري	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	1	شكل الأرض	منتظم	
عدد الشوارع الثانوية	-	أبعاد الأرض	37×50	
عرض الشارع الرئيسي	52	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	60%	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	4.5	
مساحة الأرض حسب الصك	1,995.50	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	1,995.50	رقم المخطط	505/3 ت	
نصيب المالك من الأرض	1,995.50	رقم البلك	-	
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	250 ب - 251 ب - 269 ب - 270 ب	
الحياسة	ملكية مقيدة - رهن عقاري.	عدد قطع الأراضي	4	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	793010005754			
تاريخ الصك	1443/03/13			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	مواقف عرض 2م شارع عرض 52م	37
الجنوب	جزء من قطعة رقم 285	40
الشرق	ممر عرض 10م	47
الغرب	قطعة رقم 249 و 268	50
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
☒ شبكة الكهرباء	☒ شبكة المياه	☒ شبكة الصرف الصحي	☒ صرف مياه الأمطار	☒ الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	3800113362	1438/07/13	نوع الرخصة	بناء مطعم
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	23816
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	864.14		نوع المبنى	مبنى مستقل
مساحة الأسوار	-		عدد الطوابق الحالية للمبنى	1 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	-		حالة المبنى	قيد الإنشاء
مساحة المباني الكلية	-		نسبة اكتمال البناء	100%
المساحة القابلة للإيجار الكلية	1,995.50		الهيكل الإنشائي للمبنى	خرساني
عدد الوحدات	2		عمر الأصل	قيد الإنشاء
عدد الوحدات مكاتب	-		حالة المبنى	ممتازة
عدد الأكشاك والصراف الآلي	-		تصنيف المبنى	-
سنة تشغيل المبنى	-		تصنيف المكاتب	-
الاسم التجاري	مطعم الشراع		تصنيف المعارض	مبنى مطعم
الأصل مؤجر	لا		استخدام المبنى الحالي	مطعم
عدد عقود الإيجار	-		حالة التشطيبات الخارجية	قيد الإنشاء
حالة الإشغال	شاغر		حالة التشطيبات الداخلية	قيد الإنشاء
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	0%		حالة التأثيث	-
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	0.00		حالة التكييف	-
عقد الصيانة والتشغيل	-			
الاستخدام الأمثل	-			
أهم المستأجرين	-			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	مطعم	2.00	-	504.36
الطابق الأول	مطعم	0.00	-	299.67
الأسوار	خدمات	0.00	-	0.00

المجموع				
الطابق الأرضي	مطعم	2.00	-	504.36
الطابق الأول	مطعم	0.00	-	299.67
مجموع مسطحات البناء	-	2.00	-	804.03
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.00	-	0.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	-	804.03
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار

مبنى مطعم (قطعة 250 ب + 269 ب)			
عدد	المساحة	الوصف	ملاحظات
1	1,000.00	أرض + مبنى	-
مبنى مطعم (قطعة 251 ب + 270 ب)			
عدد	المساحة	الوصف	ملاحظات
1	995.50	أرض + مبنى	-
مجموع المساحة القابلة للإيجار		1,995.50	

- يتم احتساب الإيجار لهذا النوع من العقارات بناءً على مساحات الأرض.

بيانات إضافية للمباني							
☐ مصاعد عدد (-)		☒ أنظمة التكييف "منفصل"					
☒ بوابات عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☐ مضخة تحلية مياه عدد (-)		☒ مولد طاقة طوارئ عدد (-)					
☒ مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (-)		☒ إنذار وطفاء حريق					
☐ مسابح عدد (-)		☒ شبكة مراقبة تلفزيونية					
☐ نادي رياضي عدد (-)		☐ أنظمة صوتية					
☒ غرفة أمن عدد (-)		☐ سلالم كهربائية					
☐ مطابخ عدد (-)		☐ مغسلة ملابس عدد (-)					
☒ ثلاجات وغرف تجميد		☐ غرفة طعام للموظفين					
☐ قاعة احتفالات وتدريب		☐ سيارة جولف عدد (-)					
☐ مصلى		☒ زجاج مزدوج					
☒ حوائط مزدوجة		☒ إضاءة مخفية					
☒ جبس بالسقف		☒ جبس بالسقف					
☐ حدائق ومساحات خضراء		☐ ممرات مائية					
☒ الشوارع مسفلتة		☐ تشجير					
نوع الواجهات							
الشمالية	دهان	الجنوبية	دهان	الشرقية	دهان	الغربية	دهان
نوع الأرضيات							
الخارجية	اسفلت	الاستقبال	بورسلان	المدخل	بورسلان	الأسطح	بلاط
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر	
20	دوائر حكومية	✓
10	جامع أو مسجد	✓
10	مركز شرطة	✓
10	مدارس	✓
10	بنوك	✓
15	دفاع مدني	✓
15	المطار	✓
15	مستشفيات	✓
15	مستوصفات	✓
10	مراكز تجارية	✓
10	مطاعم	✓
10	فنادق	✓
10	محطات وقود	✓
الخدمات والمراكز الحكومية		
خدمات طبية		
خدمات تجارية		

10. صور فوتوغرافية



11. منهجية التقييم

نهج الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) هي نمذجة مالية على أساس افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي الحالي المتعاقد عليه والمحتملين في السوق الناتجة عن الممتلكات. يتضمن تحليل DCF إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما إلى عقار تشغيلي أو عقار تطوير أو نشاط تجاري. وفي سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يطبق معدل خصم مناسب مستمد من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المستقبلي المرتبط بالعقار. وفي حالة تشغيل الممتلكات العقارية، يقدر التدفق النقدي الدوري عادة بأنه الدخل الإجمالي مطروحاً منه الشواغر وخسائر التحصيل ونفقات تشغيلية وأي نفقات تؤثر على العقار بشكل مباشر. ثم يتم خصم سلسلة صافي إيرادات التشغيل الدورية، إلى جانب تقدير الإيجار القيمة الاستردادية النهائية، المتوقعة في نهاية فترة الإسقاط.

نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخراً أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حالياً إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة والمواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسوماً منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوقة بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهرى لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/ال شراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج الدخل. ويُعد نهج التكلفة نهجاً بديلاً للقيمة التي يمكن تطبيقها إذا كانت المعلومات الدقيقة متوفرة.

12. أدلة السوق

"أراضي"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	500	3,000,000	6,000.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	2,250	11,250,000	5,000.00

جدول التسويات للمقارنات						
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2			
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	
تسوية شروط التمويل	-	-	%0.00	-	%0.00	
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	%0.00	نشطة	%0.00	
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	6,000.00	-	5,000.00	-
المساحة	1,995.50	500	%0.00	2,250	%0.00	
الموقع	الأمير عبدالمجيد	شرق	%0.00	غرب	%0.00	
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	
عدد الشوارع المطلة وعرضها	2	1	%0.00	3	%0.00	
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00	
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00	
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00	
المنسوب	مستوي	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00	
طبيعة الاستخدام	تجاري	تجاري	%0.00	تجاري	%0.00	
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00	
حدود وأطوال	منتظم	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00	
عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	%0.00	4.5	%0.00	

نسبة البناء	60%	60%	%0.00	60%	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	6,000.00	-	5,000.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	-	%0.00	-	%100.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	0.00	-	5,000.00
سعر المتر المقدر للأرض	5,000.00 SAR				
بعد التقريب	5,000.00 SAR				
المساحة	1,995.50				
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	9,977,500.00 SAR				

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 4,500 ريال/م² إلى 6,000 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 5,000 ريال/م².

"مبنى مطعم"

من خلال المسح السوقي لم يتم رصد أية مقارنات مشابهة للعقار موضوع التقييم ومن خلال الاستفسار من الخبراء في المنطقة تبين أن إيجار الأراضي عقود طويلة للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة وللمساحات من 700 م² إلى 1,250 م² يتراوح ما بين 400,000 ريال إلى 550,000 ريال، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للأرض محل التقييم 450 ريال/م²، كما تم الأخذ في الاعتبار عند تقدير أجرة العقار أن المبنى تم إنشاؤه من قبل العميل.

13. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.13 تحليل الدخل**

أن هذا النوع من العقارات يتم تأجيره بالكامل.

2.13 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

3.13 الأراء حيال إيجارات السوق

وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعاملات الحالية في العقارات المشابهة، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى، كما تبين من خلال المسح السوقي للعقارات المشابهة تبين أن المستأجرين لهذا النوع من العقارات، قد تم طلب تخفيض من الملاك بمعدل 20% إلى 40% عن الإيجارات السابقة بسبب التباطؤ الحالي في السوق وارتفاع تكاليف المواد الأولية.

4.13 معدل النمو المتوقع للإيجارات

نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى يعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في السوق، مع العلم أنه تم افتراض معدل نمو في الإيجارات حسب السوق للسنة السادسة من التدفق النقدي كما هو متعارف عليه في عقود التأجير الطويلة لهذا النوع من العقارات، كما هو موضح أدناه:

محفوظة النمو

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
مطعم	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5.13 خسائر الشواغر

لم يتم افتراض أية شواغر في العقار، وتم افتراض عقد تأجير.

6.13 النفقات التشغيلية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف التشغيلية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات التشغيلية في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا نفقات أن النفقات التشغيلية يتحملها المستأجر.

7.13 النفقات الرأسمالية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحضيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لصيانة العقار للحفاظ على اهتمام المستأجرين بذلك العقار ومن خلال المعاينة البصرية للعقار ان العقار تم تجديده. وبالتالي، لم يتم افتراض أية نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

8.13 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات أخرى ثابتة.

9.13 حوافز المستأجرين

نظرًا لظروف السوق الصعبة، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيف أعباء الإيجار، لم يتم حساب أية حوافز للمستأجرين وتم افتراض أن من يتحملها المستأجر.

10.13 الديون المشكوك في تحصيلها "خسائر الائتمان"

نرى أن أي مالك عقار قد يتكبد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة. ووفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، لم يتم تطبيق أية خسائر.

11.13 معدل العائد السائد

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات والممارسات الحالية والمبيعات العقارية في مدينة جدة فإن معدل الرسملة للعقارات المشابهة يتراوح ما بين 7% إلى 9% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 8.50% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة		%8.50
البند	التأثير	-
سهولة الوصول	عالية	-0.25%
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية	-0.25%
الخدمات والمرافق	عالية	0.00%
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	-	-0.50%
معدل الرسملة التقديري	-	7.50%

12.13 معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق ومعدل العائد على السندات الحكومية وتكلفة الفرصة البديلة وعلاوة أخطار السوق نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة أن معدل الخصم 7% وعلاوة الأخطار الخاصة 1% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والاهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8%

14. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

804.03	2م	مجموع مساحة المباني	5,000	سعر المتر المربع للأرض
	2م	أخرى	1,995.50	مساحة الأرض
			9,977,500	قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

الوصف	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	معدل الإنجاز	إجمالي التكلفة
أعمال أولية	100.00%	1,995.50	1	1,995.50	100.00	199,550	100%	199,550
الأعمال الإنشائية	100.00%	804.03	1	804.03	750.00	723,627	100%	723,627
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	20.00%	160.81		160.81				
الأعمال المعمارية						844,232	40%	0
الأعمال الميكانيكية	100.00%	804.03	1	804.03	1,500.00	180,907	8%	0
الأعمال الكهربائية						180,907	8%	0
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع		-	-	-	-	2,129,222	43%	923,177

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
دراسات الجدوى	0.25%	2,308
التصميم	3.00%	27,695
الاستشاري	3.50%	32,311
الإدارة	4.50%	41,543
نثرات	0.75%	6,924
طوارئ	0.75%	6,924
المجموع	12.75%	117,705

مجموع التكاليف				1,040,882
مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى				1,294.58
خصم الإهلاك	العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	العمر الفعلي	
معدل الإهلاك - للمباني	40	2.50%	0.00	0.00%
تكاليف الإهلاك	أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة			0
التكاليف بعد طرح الإهلاك				1,040,882
الأرباح				
معدل الأرباح				25.0%
أرباح المطور				260,221
التكاليف شاملة الأرباح				1,301,103
القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال				SAR 11,278,602.58
بعد التقريب				SAR 11,300,000.00

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" "الدخل المتوقع"

December 31, 2021

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل المتوقع	الوحدة	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
مبنى مطعم (قطعة 250/ب + 269/ب)											
المساحة	م2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
متوسط الإيجار	ريال/م2	450	450	450	450	450	495	495	495	495	495
الإيجار	ريال	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	495,000	495,000	495,000	495,000	495,000
الإيجار (بعد التقريب)	ريال	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	495,000	495,000	495,000	495,000	495,000
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	495,000	495,000	495,000	495,000	495,000
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
مبنى مطعم (قطعة 251/ب + 270/ب)											
المساحة	م2	996	996	996	996	996	996	996	996	996	996
متوسط الإيجار	ريال/م2	450	450	450	450	450	495	495	495	495	495
الإيجار	ريال	447,975	447,975	447,975	447,975	447,975	492,773	492,773	492,773	492,773	492,773
الإيجار (بعد التقريب)	ريال	448,000	448,000	448,000	448,000	448,000	493,000	493,000	493,000	493,000	493,000
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	448,000	448,000	448,000	448,000	448,000	493,000	493,000	493,000	493,000	493,000
من إجمالي الإيجار	%	100.01%	100.01%	100.01%	100.01%	100.01%	100.01%	100.05%	100.05%	100.05%	100.05%
إجمالي الإيجار الكلي	ريال	898,000	898,000	898,000	898,000	898,000	988,000	988,000	988,000	988,000	988,000
إجمالي الدخل الفعلي	ريال	898,000	898,000	898,000	898,000	898,000	988,000	988,000	988,000	988,000	988,000
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	898,000	898,000	898,000	898,000	898,000	988,000	988,000	988,000	988,000	988,000
من إجمالي الإيجار الكلي	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										8.00%	معدل الخصم
										13.33x	معامل الشراء
										7.50%	معدل الرسملة
988,000	988,000	988,000	988,000	988,000	898,000	898,000	898,000	898,000	898,000	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
13,173,333										ريال	القيمة الاستردادية (TV)
0.463	0.500	0.540	0.583	0.630	0.681	0.735	0.794	0.857	0.926	ريال	معامل الخصم
6,559,437	494,246	533,786	576,489	622,608	611,164	660,057	712,861	769,890	831,481	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
									12,372,019	ريال	صافي القيمة الحالية (NPV)
									12,350,000	ريال	بعد التقريب

15. القيمة النهائية**1.15 تاريخ التقييم**

2021/12/31

2.15 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	11,300,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	12,350,000.00	%100.00	SAR 12,350,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 12,350,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل. تم ترجيح القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "الدخل المتوقع" بنسبة 100%

3.15 القيمة السوقية

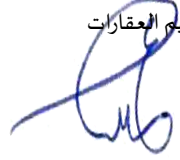
بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

SAR 12,350,000

اثنا عشر مليون وثلاثمائة وخمسون ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

16. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء	صفته	تحليل البيانات
فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063	رقم العضوية	121001452
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	مُعتمد
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

ملحق 1



**أمانة
جدة**

رخصة بناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
محافظة جدة
رخص البناء

ملار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	رقم المخطط	رقم القطعة	رقم المساحة	رقم المخطط	رقم المخطط
3800113362	3800127790	250+251+269+2 70 الجزء ب	13/الجزء 1336	رقم المساحة	رقم المخطط
اسم صاحب الرخصة: شركة نمى الأولى للمشاريع جول رقم 0508514889					
الاستخدام: رخصة بناء محلات تجارية					
العقيدة: 508/3					
مساحة الارض: غير معيّن					
تاريخ الصك: 13/الجزء 1336					

جميع التجهيزات الواردة بالمعاملة الانشائية تعتبر مرفوعة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المكاتب الهندسية ضرورة اطلاق اخطار المالك على جميع التجهيزات وتعتبر من مستلزماتها يجب الالتزام بنصها في اقرار الحراير وفي قيم اقرار الحراير المحددة بمطابق اقرار الحراير للمبنى. الالتزام بمطابق تركيب الوحدات المكسوة بالانيموم (الانيموم) لجميع الوحدات على تحت الاشياء او التجهيز

الالتزام بمطابق البناء لا يضمن المحافظة على الجودة ما لم يتم اقرار الحراير من الجهة المختصة يجب الالتزام بالامر

مطابق كفاءة كفاءة الجوار يجب الالتزام بمطابق متطلبات البلدية من الحريق والمباني يجب الالتزام بالاشتراطات

توفي الاحتياجات الخاصة (الوصول الشامل) (عدم الاضرار بالمعالم) عند تنفيذ الاعمال واستخدام سواير

المبنى العزل على الشدات والتشغيل والمحافظة على النظافة وسلامة وتحتوي خصومية للممار

المعايرة والالتزام بعدم كشف الجوار

الاجرة	التجديد	الارنداد
12.37	3.04	21.86
25.85	5.96	

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات

إجمالي	أخرى	لحراير	سكني	مفتوحة المبنى
مساحة	مساحة	مساحة	مساحة	مساحة
564.47	60.11	504.36	0	0
299.67	0	299.67	0	0

اجازات الحراير والكوكبي

الاجازات	الكوكبي
2408.113.5416	2408.113.5416

وزارة العدل
إبراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
تاريخه رقم 39/999

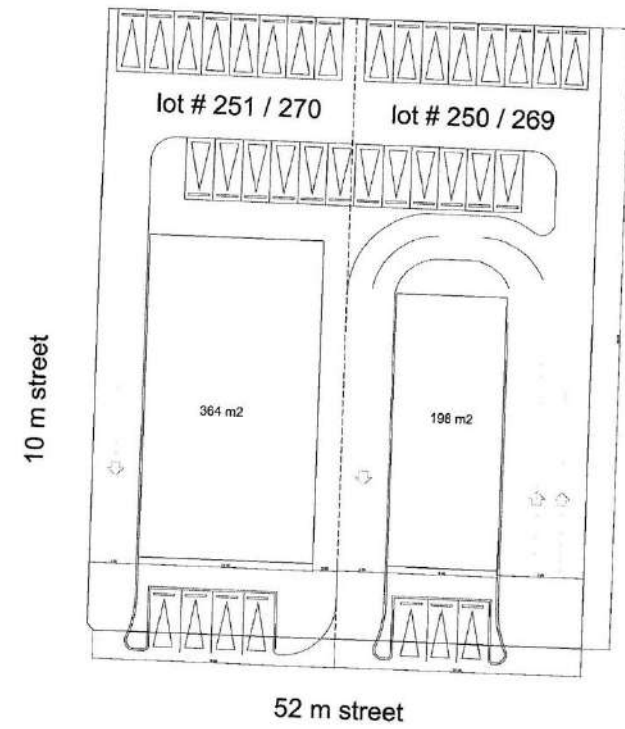
صك رهن

الحمد لله وحده والعلاء والسلام على من لا نبي بعده، وبختم:
في قطعة الأرض رقم 270 / ب من المخطط رقم 505 / 3 الواقع في حي الشرايح بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 280 /
ب من المخطط رقم 505 / 3 الواقع في حي الشرايح بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 269 / ب من المخطط رقم 505 / 3
ت الواقع في حي الشرايح بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 251 / ب من المخطط رقم 505 / 3 الواقع في حي الشرايح
بمدينة جدة . وحدودها وانحائها:
شمالاً: مواقف سيارات متوسط عرض 2.00 م شارع عرض 52.00 م يتخلل 37 بيتاً من الغرب للشمال الشرقي بطول سبعة و
ثلاثون متر ثم يكسر بأخطائه للشارع بطول 4.24م
جنوباً: شرقاً جزء من القطعة رقم 285 مكرز وغرباً جزء من القطعة رقم 285 بطول 40 أربعين متر
شرقاً: شمالاً شارع عرض 10 م وجنوباً مواقف سيارات متوسط عرض 18 م بطول 47 سبعة وأربعون متر
غرباً: جنوباً القطعة رقم 268 وشمالاً للقطعة رقم 249 طول 50 خمسون متر
ومساحتها 1995.5 ألف و تسعمائة وخمسة وتسعون متر مربعا وخمسون سنتيمترا مربعا ولكذلك بموجب خطاب أمينة جدة رقم
1010082483 في 4 / 4 / 1437 له المعاد لتبدأ برقم 371302352 في 8 / 4 / 1437 هـ الملغاة لشركة تدمير الاناثي
التجارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر عن الموقوفين بالرياض رقم 493598002676 في 24 / 07 /
1442 هـ لم يرخها وما أقيم أو سبقنا عليها من بناء مصالح / شركة الراحي للتطوير المشفوعة بموجب سجل تجاري رقم
1010158249 حضانة الزاوية 15266453 أخضع خمسة عشر مليوناً وستين ألفاً وأربعة وثلاثة وخمسون
ريالاً سعوديلاً لا غير . كند على الطعن الشهيرة عدداً ١ أربعة كل فسط تاريخ حلول التمسك 1443/03/14 سيب الرهن : أداء ضمان
للرأه وامدنيونية عند رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا نظر المدين عن سداده المدنيونية أو جزء منها قبل حلول كل
الدين الضامن(السداد) على فسط واحد يبلغ(15266453 ريال بتاريخ 2028-12-30) وفي حالة عدم السداد للمقرضين بيع العقار
بالقيمة التي تتبقى عندها الر غيات ، واستيفاء مالي لدة الرأه من مبلغ وما نفس يرجع فيه عليه بعد اكمل ملزم شرعا ، وعليه
جزي التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 اعتماداً: بوصلي الله على ابنيتك وماله وصحبته وسلم.

الموقع
الختم الرسمي
إبراهيم عمر محمد الحسين

دار تضامنة 716

ملحق 2



Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 3998
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com.sa

تقرير تقييم

مبنى مطعم بمدينة خميس مشيط بحي طريق المدينة العسكرية

مطعم خميس مشيط

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003722

تاريخ التقرير: 2022/01/06

اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: value@estnad.com.sa

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
10	المخاطر المتعلقة بالعقار	.5
11	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.6
12	المؤشرات الاقتصادية	.7
13	الموقع	.8
15	وصف العقار	.9
21	صور فوتوغرافية	.10
22	منهجية التقييم	.11
23	أدلة السوق	.12
25	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.13
28	التقييم	.14
32	القيمة النهائية	.15
33	المشاركون في اعداد التقرير	.16

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2021/12/31

تاريخ التقييم



يقع المبنى على طول طريق الملك خالد الذي يربط من الشرق مدينة خميس مشيط ومن الجنوب مدينة أحد رفيدة، ويبعد 2 كم جنوب طريق الأمير سلطان.

العنوان

مبنى مطعم عدد 2 والواقع بمدينة خميس مشيط بحي طريق المدينة العسكرية (طريق الملك خالد).

نوع العقار

1,500.00

مساحة الأرض حسب الصك

727.20

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1443/03/13 – 393010005752

رقم الصك وتاريخه

ملكية مقيدة - رهن عقاري.

الحيازة

أغراض محاسبية.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

أساس القيمة

أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF)

طريقة التقييم المطبقة

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

القيمة السوقية

SAR 9,300,000

تسعة مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية لمبنى مطعم، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة داخلية وخارجية ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالأستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائمًا للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار.

2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

3.3 تحديد الأصل

مبنى مطعم عدد 2 والواقع بمدينة خميس مشيط بحي طريق المدينة العسكرية (طريق الملك خالد).

4.3 الغرض من التقييم

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى مطعم لمصلحة التملك الحر ولغرض "محاسبي" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 فرضية القيمة

بناءً المخططات ورخصة البناء المرفقة تم التقييم على فرضية الاستخدام الحالي:

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، أو الالتزام، أو مجموعة الأصول، أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

7.3 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر كما نعلم أن العقار (ملكية مقيدة)، رهن عقاري.

8.3 تاريخ الطلب

2021/12/13 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

9.3 تاريخ المعاينة

2021/12/18 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

10.3 تاريخ التقييم

2021/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/01/06 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

12.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

13.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

14.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003722

15.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

16.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).

17.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات المستقبلية للأصل محل التقييم.

18.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواء كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

20.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما يقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسمائهم كالتالي:

- إبراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: معتمد
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- تركي محمد الجدوع - عضوية رقم: 1210001452 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

23.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وإمكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات

1.4 نطاق البحث والاستقصاء

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل مالم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.
- مخططات.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5. المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

1.5 أخطار الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2.5 أخطار عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3.5 أخطار تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4.5 أخطار عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضفي نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5.5 أخطار المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6.5 البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

6. الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرّ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرّ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم اخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

التقييم

لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

مخاوف أساسية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. في المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة، لإبلاغ الآراء حول القيمة. في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نوصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية، يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

7. المؤشرات الاقتصادية

أن تاريخ التقييم 2021/12/31 فقد تم الاعتماد بيانات اقتصادية للخمس سنوات الماضية.

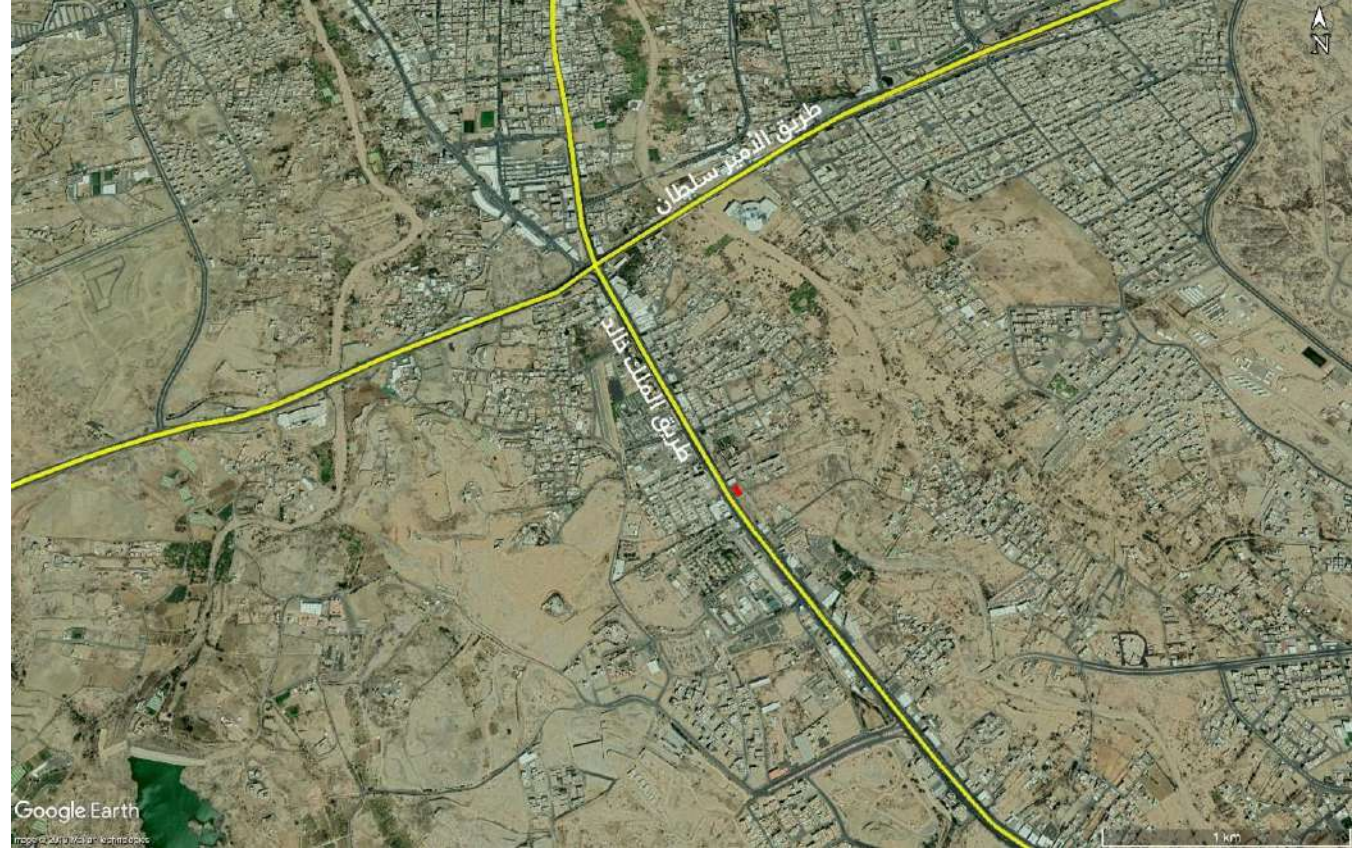
1- مؤشرات النمو الاقتصادي	التميز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	مليار ريال	2,419	2,582	2,949	2,974	2,625	الهيئة العامة للإحصاء
(مليار ريال سعودي)	%	-1.4	6.8	14.2	0.8	-11.7	
(نسبة التغير السنوي)	%	2.1	-0.8	2.5	-2.1	3.4	
(نسبة التغير السنوي) "التضخم"							
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي							
القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)	%	3.60	-3.09	3.13	-3.65	-6.65	
القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)	%	0.07	1.50	1.91	3.78	-3.10	
القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)	%	0.58	0.71	2.86	2.20	-0.49	
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي) "النمو"	%	1.67	-0.74	2.43	0.33	-4.11	
2- مؤشرات اجتماعية وسكانية	التميز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
تعداد السكان (مليون نسمة)	مليون نسمة	31.8	32.6	33.4	34.2	35.0	الهيئة العامة للإحصاء
السعوديون	مليون نسمة	20.1	20.4	20.8	21.1	21.4	
غير السعوديون	مليون نسمة	11.7	12.2	12.6	13.1	13.6	
معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر)	%	11.6	12.8	12.7	12.0	12.6	
الإناث	%	33.7	33.1	32.5	30.8	24.4	
الذكور	%	5.4	7.4	6.6	4.9	7.1	
متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)	ريال سعودي	76,083	79,177	88,271	86,902	74,983	
3- مؤشرات القطاع النقدي	التميز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (متوسط سنوي، %)	%	0.8	1.5	2.5	1.8	0.5	البنك المركزي السعودي
الإقراض للقطاع الخاص (نسبة التغير السنوي)	%	2.1	-0.9	2.8	7.3	14.3	
الإقراض للقطاع العام (نسبة التغير السنوي)	%	86.8	31.9	16.4	24.1	16.2	
إجمالي الودائع (نسبة التغير السنوي)	%	0.8	0.2	2.5	7.3	8.2	
عرض النقود (ن 3) (نسبة التغير السنوي)	%	0.8	0.3	2.7	7.1	8.3	

8. الموقع

يقع المبنى على طول طريق الملك خالد الذي يربط من الشرق مدينة خميس مشيط ومن الجنوب مدينة أحد رفيدة، ويبعد 2 كم جنوب طريق الأمير سلطان، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.8 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- شاطئ شرم أبجر.
- الكورنيش.



المصدر: Google Earth

2.8 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

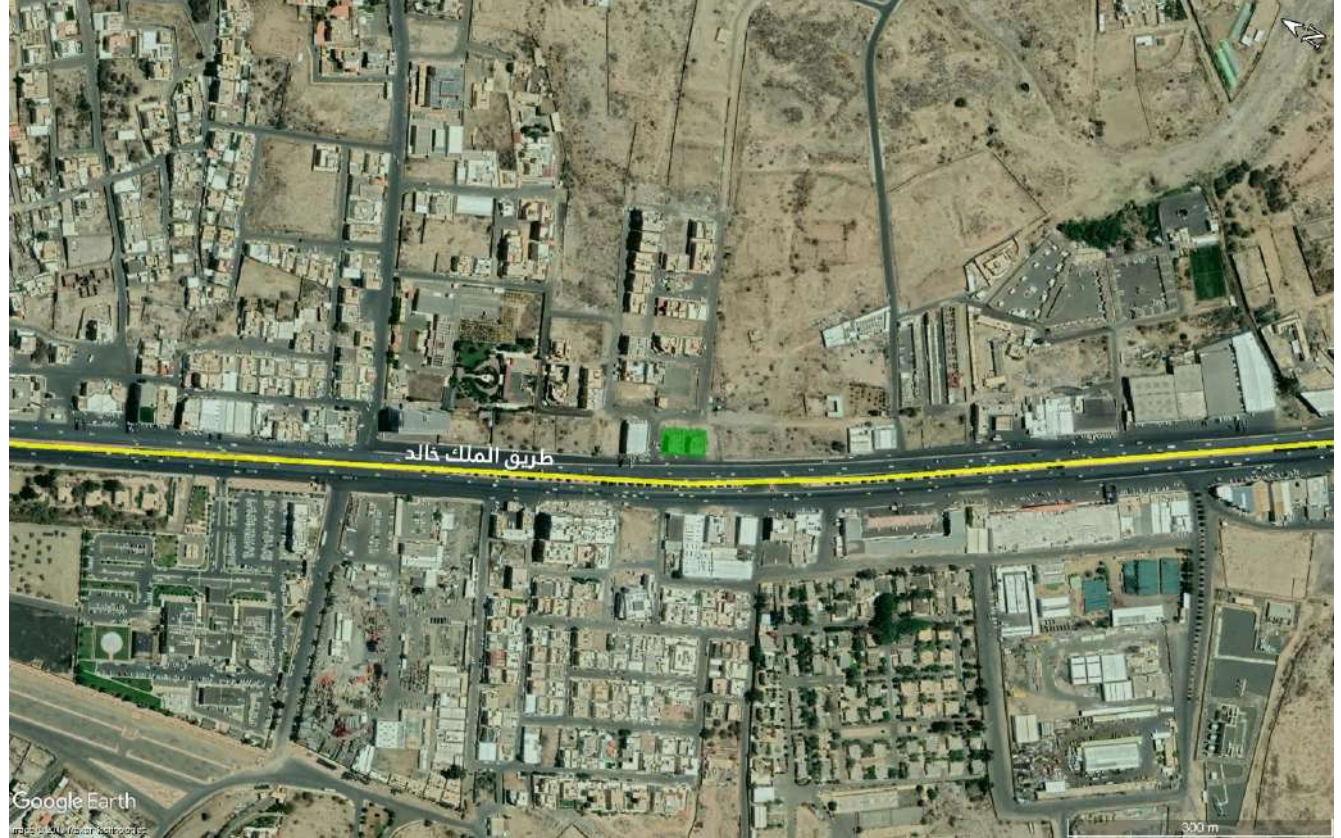
18.2709444

خط الطول Longitude

42.7389444

استخدامات الارض

تتكون المنطقة المحيطة في الاساس من منطقة سكنية
وتجارية وأن استخدام الأرض هو تجاري حسب
مخططات أمانة منطقة عسير.



المصدر: Google Earth

9. وصف العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار محل التقييم على أساس البحث والاستقصاء الموقع وتحليل المستندات الرسمية للعقار والمخططات التنظيمية.

بيانات الأرض				
المنطقة	عسير	المدينة	خميس مشيط	
الحي	طريق المدينة العسكرية	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	الملك خالد	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	تجاري	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	1	شكل الأرض	منتظم	
عدد الشوارع الثانوية	-	أبعاد الأرض	30×50	
عرض الشارع الرئيسي	64	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	60%	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	4.5	
مساحة الأرض حسب الصك	1,500.00	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	1,500.00	رقم المخطط	بدون	
نصيب المالك من الأرض	1,500.00	رقم البلك	-	100%
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	بدون	
الحياسة	ملكية مقيدة - رهن عقاري.	عدد قطع الأراضي	1	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	393010005752			
تاريخ الصك	1443/03/13			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 20 م	30
الجنوب	شارع عرض 20 م	30
الشرق	شارع عرض 16 م	50
الغرب	طريق المدينة العسكرية عرض 64 م	50
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
☒ شبكة الكهرباء	☒ شبكة المياه	☒ شبكة الصرف الصحي	☒ صرف مياه الأمطار	☒ الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1437/07/17	1437/25 ج 1230/40 هـ	نوع الرخصة	بناء مطعم
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	-	رقم المربع	62468
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-	-	رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	727.20	-	نوع المبنى	مبنى مستقل
مساحة الأسوار	-	-	عدد الطوابق الحالية للمبنى	1 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	-	-	حالة المبنى	قيد الإنشاء
مساحة المباني الكلية	-	-	نسبة اكتمال البناء	100%
المساحة القابلة للإيجار الكلية	1,500.00	-	الهيكل الإنشائي للمبنى	خرساني
عدد الوحدات	2	-	عمر الأصل	4 سنوات تقريباً
عدد الوحدات مكاتب	-	-	حالة المبنى	ممتازة
عدد الأكشاك والصراف الآلي	-	-	تصنيف المبنى	متوسط (B)
سنة تشغيل المبنى	-	-	تصنيف المكاتب	-
الاسم التجاري	مطعم خميس مشيط	-	تصنيف المعارض	مبنى مطعم
الأصل مؤجر	لا	-	استخدام المبنى الحالي	مطعم
عدد عقود الإيجار	-	-	حالة التشطيبات الخارجية	مكتمل التشطيبات
حالة الإشغال	شاغر	-	حالة التشطيبات الداخلية	مكتمل التشطيبات
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	0%	-	حالة التأثيث	-
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	0.00	-	حالة التكييف	تكييف منفصل
عقد الصيانة والتشغيل	-	-		
الاستخدام الأمثل	-	-		
أهم المستأجرين	-	-		
ملاحظات	-	-		
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	مطعم	1.00	-	283.60
الطابق الأرضي	مطعم	1.00	-	283.60
الأسوار	خدمات	0.00	-	160.00

المجموع				
الطابق الأرضي	مطعم	1.00	-	283.60
الطابق الأرضي	مطعم	1.00	-	283.60
مجموع مسطحات البناء	-	1.00	-	567.20
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.00	-	160.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	-	727.20
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار			
الجزء الشمالي			
عدد	المساحة	الوصف	ملاحظات
1	750.00	أرض + مبنى	-
الجزء الجنوبي			
عدد	المساحة	الوصف	ملاحظات
1	750.00	أرض + مبنى	-
مجموع المساحة القابلة للإيجار		1,500.00	

- يتم احتساب الإيجار لهذا النوع من العقارات بناءً على مساحات الأرض.

بيانات إضافية للمباني							
☐ مصاعد عدد (-)		☒ أنظمة التكييف "منفصل"					
☒ بوابات عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☐ مضخة تحلية مياه عدد (-)		☐ مولد طاقة طوارئ عدد (-)					
☒ مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (-)		☒ إنذار وطفاء حريق					
☐ مسابح عدد (-)		☒ شبكة مراقبة تلفزيونية					
☐ نادي رياضي عدد (-)		☐ أنظمة صوتية					
☐ غرفة أمن عدد (-)		☐ سلالم كهربائية					
☐ مطابخ عدد (-)		☐ مغسلة ملابس عدد (-)					
☐ ثلاجات وغرف تجميد		☐ غرفة طعام للموظفين					
☐ قاعة احتفالات وتدريب		☐ سيارة جولف عدد (-)					
☐ مصلى		☒ زجاج مزدوج					
☒ حوائط مزدوجة		☒ إضاءة مخفية					
☒ جبس بالسقف		☒ جبس بالسقف					
☐ حدائق ومساحات خضراء		☐ ممرات مائية					
☒ الشوارع مسفلتة		☐ تشجير					
نوع الواجهات							
الشمالية	دهان	الجنوبية	دهان	الشرقية	دهان	الغربية	دهان
نوع الأرضيات							
الخارجية	اسفلت	الاستقبال	بورسلان	المدخل	بورسلان	الأسطح	بلاط
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر	
20	دوائر حكومية	✓
10	جامع أو مسجد	✓
10	مركز شرطة	✓
10	مدارس	✓
10	بنوك	✓
15	دفاع مدني	✓
15	المطار	✓
15	مستشفيات	✓
15	مستوصفات	✓
10	مراكز تجارية	✓
10	مطاعم	✓
10	فنادق	✓
10	محطات وقود	✓
الخدمات والمراكز الحكومية		
خدمات طبية		
خدمات تجارية		

10. صور فوتوغرافية



11. منهجية التقييم

نهج الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) هي نمذجة مالية على أساس افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي الحالي المتعاقد عليه والمحتملين في السوق الناتجة عن الممتلكات. يتضمن تحليل DCF إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما إلى عقار تشغيلي أو عقار تطوير أو نشاط تجاري. وفي سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يطبق معدل خصم مناسب مستمد من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المستقبلي المرتبط بالعقار. وفي حالة تشغيل الممتلكات العقارية، يقدر التدفق النقدي الدوري عادة بأنه الدخل الإجمالي مطروحاً منه الشواغر وخسائر التحصيل ونفقات تشغيلية وأي نفقات تؤثر على العقار بشكل مباشر. ثم يتم خصم سلسلة صافي إيرادات التشغيل الدورية، إلى جانب تقدير الإيجار القيمة الاستردادية النهائية، المتوقعة في نهاية فترة الإسقاط.

نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخراً أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حالياً إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة والمواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسوماً منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوقة بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهرى لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/ال شراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج الدخل. ويُعد نهج التكلفة نهجاً بديلاً للقيمة التي يمكن تطبيقها إذا كانت المعلومات الدقيقة متوفرة.

12. أدلة السوق

"أراضي"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر (ر.س)	السعر لكل/م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	966	3,381,000	3,500.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	900	2,880,000	3,200.00

جدول التسويات للمقارنات						
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2			
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	
تسوية شروط التمويل	-	-	%0.00	-	%0.00	
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	%0.00	نشطة	%0.00	
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	3,500.00	-	3,200.00	-
المساحة	1,500.00	966	%0.00	900	%0.00	
الموقع	الملك خالد	شرق	%0.00	شرق	%0.00	
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	
عدد الشوارع المطلة وعرضها	2	1	%0.00	3	%0.00	
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00	
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00	
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00	
المنسوب	مستوي	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00	
طبيعة الاستخدام	تجاري	تجاري	%0.00	تجاري	%0.00	
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00	
حدود وأطوال	-	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00	
عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	%0.00	4.5	%0.00	

نسبة البناء	60%	60%	%0.00	60%	%0.00
<u>مجموع التسويات النسبية</u>	-	-	%0.00	-	%0.00
<u>سعر البيع بعد التسويات النسبية</u>	-	-	3,500.00	-	3,200.00
<u>الأوزان النسبية للمقارنات</u>	%100.00	-	%50.00	-	%50.00
<u>مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي</u>	-	-	1,750.00	-	1,600.00
<u>سعر المتر المقدر للأرض</u>	3,350.00 SAR				
<u>بعد التقريب</u>	3,350.00 SAR				
<u>المساحة</u>	1,500.00				
<u>القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة</u>	5,025,000.00 SAR				

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 3,000 ريال/م² إلى 3,500 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 3,350 ريال/م² علماً أنه تم الأخذ في الاعتبار مساحة الأرض.

"مبنى مطعم"

من خلال المسح السوقي لم يتم رصد أية مقارنات مشابهة للعقار موضوع التقييم ومن خلال الاستفسار من الخبراء في المنطقة تبين أن إيجار الأراضي عقود طويلة للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة وللمساحات من 600م² إلى 1,000م² يتراوح ما بين 280,000 ريال إلى 400,000 ريال، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للأرض محل التقييم 400 ريال/م²، كما تم الأخذ في الاعتبار عند تقدير أجره العقار أن المبنى تم إنشاؤه من قبل العميل.

13. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.13 تحليل الدخل**

أن هذا النوع من العقارات يتم تأجيره بالكامل.

2.13 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

3.13 الآراء حيال إيجارات السوق

وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعاملات الحالية في العقارات المشابهة، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى، كما تبين من خلال المسح السوقي للعقارات المشابهة تبين أن المستأجرين لهذا النوع من العقارات، قد تم طلب تخفيض من الملاك بمعدل 20% إلى 40% عن الإيجارات السابقة بسبب التباطؤ الحالي في السوق وارتفاع تكاليف المواد الأولية.

4.13 معدل النمو المتوقع للإيجارات

نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى يعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في السوق، مع العلم أنه تم افتراض معدل نمو في الإيجارات حسب السوق للسنة السادسة من التدفق النقدي كما هو متعارف عليه في عقود التأجير الطويلة لهذا النوع من العقارات، كما هو موضح أدناه:

محفظة النمو

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
مطعم	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5.13 خسائر الشواغر

لم يتم افتراض أية شواغر في العقار، وتم افتراض عقد تأجير.

6.13 النفقات التشغيلية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف التشغيلية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات التشغيلية في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا نفقات أن النفقات التشغيلية يتحملها المستأجر.

7.13 النفقات الرأسمالية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحصيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لصيانة العقار للحفاظ على اهتمام المستأجرين بذلك العقار ومن خلال المعاينة البصرية للعقار ان العقار تم تجديده. وبالتالي، لم يتم افتراض أية نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

8.13 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات أخرى ثابتة.

9.13 حوافز المستأجرين

نظرًا لظروف السوق الصعبة، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيف أعباء الإيجار، لم يتم حساب أية حوافز للمستأجرين وتم افتراض أن من يتحملها المستأجر.

10.13 الديون المشكوك في تحصيلها "خسائر الائتمان"

نرى أن أي مالك عقار قد يتكبد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة. ووفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، لم يتم تطبيق أية خسائر.

11.13 معدل العائد السائد

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات والممارسات الحالية والمبيعات العقارية في مدينة خميس مشيط فإن معدل الرسملة للعقارات المشابهة يتراوح ما بين 7% إلى 9% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 8.50% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة	%8.50
البند	التأثير
سهولة الوصول	عالية
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية
الخدمات والمرافق	عالية
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	-
معدل الرسملة التقديري	-

12.13 معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق ومعدل العائد على السندات الحكومية وتكلفة الفرصة البديلة وعلاوة أخطار السوق نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة أن معدل الخصم 7% وعلاوة الأخطار الخاصة 1.50% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8.50%

14. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

727.20	2م	مجموع مساحة المباني	3,350	سعر المتر المربع للأرض
	2م	أخرى	1,500.00	مساحة الأرض
			5,025,000	قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

الوصف	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	معدل الإنجاز	إجمالي التكلفة
أعمال أولية	100.00%	1,500.00	1	1,500.00	100.00	150,000	100%	150,000
الأعمال الإنشائية	100.00%	727.20	1	727.20	750.00	654,480	100%	654,480
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	20.00%	145.44		145.44				
الأعمال المعمارية						763,560	100%	763,560
الأعمال الميكانيكية	100.00%	727.20	1	727.20	1,500.00	163,620	100%	163,620
الأعمال الكهربائية						163,620	100%	163,620
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع		-	-	-	-	1,895,280	100%	1,895,280

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
دراسات الجدوى	0.25%	4,738
التصميم	3.00%	56,858
الاستشاري	3.50%	66,335
الإدارة	4.50%	85,288
نثرات	0.75%	14,215
طوارئ	0.75%	14,215
المجموع	12.75%	241,648

مجموع التكاليف				2,136,928
مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى				2,938.57
خصم الإهلاك	العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	العمر الفعلي	
معدل الإهلاك - للمباني	40	2.50%	4.00	10.00%
تكاليف الإهلاك	أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة			-213,693
التكاليف بعد طرح الإهلاك				1,923,235
الأرباح				
معدل الأرباح				25.0%
أرباح المطور				480,809
التكاليف شاملة الأرباح				2,404,044
القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال				SAR 7,429,044.23
بعد التقريب				SAR 7,450,000.00

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" "الدخل المتوقع"

December 31, 2021

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل المتوقع	الوحدة	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
الجزء الشمالي											
المساحة	م2	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
متوسط الإيجار	ريال/م2	450	450	450	450	450	495	495	495	495	495
الإيجار	ريال	337,500	337,500	337,500	337,500	337,500	371,250	371,250	371,250	371,250	371,250
الإيجار (بعد التقريب)	ريال	338,000	338,000	338,000	338,000	338,000	371,000	371,000	371,000	371,000	371,000
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	338,000	338,000	338,000	338,000	338,000	371,000	371,000	371,000	371,000	371,000
من إجمالي الإيجار	%	100.15%	100.15%	100.15%	100.15%	100.15%	99.93%	99.93%	99.93%	99.93%	99.93%
الجزء الجنوبي											
المساحة	م2	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
متوسط الإيجار	ريال/م2	450	450	450	450	450	495	495	495	495	495
الإيجار	ريال	337,500	337,500	337,500	337,500	337,500	371,250	371,250	371,250	371,250	371,250
الإيجار (بعد التقريب)	ريال	338,000	338,000	338,000	338,000	338,000	371,000	371,000	371,000	371,000	371,000
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	338,000	338,000	338,000	338,000	338,000	371,000	371,000	371,000	371,000	371,000
من إجمالي الإيجار	%	100.15%	100.15%	100.15%	100.15%	100.15%	99.93%	99.93%	99.93%	99.93%	99.93%
إجمالي الإيجار الكلي	ريال	676,000	676,000	676,000	676,000	676,000	742,000	742,000	742,000	742,000	742,000
إجمالي الدخل الفعلي	ريال	676,000	676,000	676,000	676,000	676,000	742,000	742,000	742,000	742,000	742,000
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	676,000	676,000	676,000	676,000	676,000	742,000	742,000	742,000	742,000	742,000
من إجمالي الإيجار الكلي	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										8.00%	معدل الخصم %
										13.33x	معامل الشراء x
										7.50%	معدل الرسملة %
742,000	742,000	742,000	742,000	742,000	676,000	676,000	676,000	676,000	676,000	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
9,893,333										ريال	القيمة الاستردادية (TV)
0.463	0.500	0.540	0.583	0.630	0.681	0.735	0.794	0.857	0.926	ريال	معامل الخصم
4,926,217	371,185	400,880	432,950	467,586	460,074	496,880	536,631	579,561	625,926	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
									9,297,889	ريال	صافي القيمة الحالية (NPV)
									9,300,000	ريال	بعد التقريب

15. القيمة النهائية

1.15 تاريخ التقييم

2021/12/31

2.15 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	7,450,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	9,300,000.00	%100.00	SAR 9,300,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 9,300,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل. تم ترجيح القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "الدخل المتوقع" بنسبة 100%

3.15 القيمة السوقية

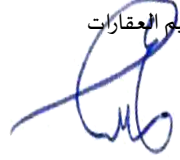
بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

SAR 9,300,000

تسعة مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

16. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء	صفته	تحليل البيانات
فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063	رقم العضوية	121001452
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	مُعتمد
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

رقم الخصصة : ١٤٣٩/١٠٠٠/١٠٠٠
 تاريخ صدورها : ١٤٣٩/١٠/١٠
 تاريخ انتهائها : ١٤٣٩/١٠/١٠

رقم الطلب : ١٩٦٥٠٢

رخصة بناء

شركة تميم الاولى للطائرات

رقم المسجل: ١٠١٤٣٥٩٠٦
 رقم الصك: ٨٧١٧١٢٠٠٠٤٩
 رقم القطعة: بدون
 طريق المخطط العسكرية

مخطط المسور: ١٠٠٠ م
 الطاق المصري: خميس مشيط
 احداثيات الموقع: E: ١٨,٢٧,١٢٣ N: ١٢,٢٧,٤٩

الجهة	الحدود	الأبعاد (م)	الارتفاع (م)
الشمال	شارع عرض ٢٠ م	٢٠,٠٠	٤,٥٠
الجنوب	شارع عرض ٢٠ م	٢٠,٠٠	٤,٥٠
الشرق	شارع عرض ١٦ م	٥٠,٠٠	٦,٠٠
الغرب	طريق المدينة عسكرية عرض ٢٤ م	٥٠,٠٠	٦,٠٠
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة (م ^٢)	المساحة (م ^٢)
الدور الارضي	جزء (أ) جزء (ب)	٢٨٣,١٠ ٢٨٣,١٠	٥٦٧,٢٠
عدد الوحدات	دور ارضي جزء (أ) مطعم جزء (ب) مطعم	٢٨٣,١٠ ٢٨٣,١٠	٥٦٧,٢٠
اجمالي مساحة البناء	البروزات لا يوجد	٢٨٣,١٠ ٢٨٣,١٠	٥٦٧,٢٠
نسبة مساحة الدور	٣٧,٨٠ %		
استخدام المبني	تجاري مطاعم (وجبات سريعة)		

ملاحظات المصمم : انظر الى تخطيطات الهندسة
 بنده الترسيم مطيع وقدره : ١٩٦٥٠٢

ملاحظات:

- ١- برزوز رقم ١٢ موافق سنوات
- ٢- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٣- تم الترخيص بناء على حاله مع ملاحظات من المالك وموسسة كم تم تخطيط الوحدات بتاريخ ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٤- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٥- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٦- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٧- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٨- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٩- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ١٠- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ١١- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ١٢- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ١٣- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ١٤- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ١٥- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ١٦- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ١٧- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ١٨- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ١٩- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٢٠- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٢١- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٢٢- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٢٣- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٢٤- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٢٥- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٢٦- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٢٧- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٢٨- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٢٩- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٣٠- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٣١- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٣٢- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٣٣- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٣٤- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٣٥- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٣٦- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٣٧- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٣٨- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٣٩- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٤٠- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٤١- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٤٢- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٤٣- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٤٤- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٤٥- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٤٦- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٤٧- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٤٨- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٤٩- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٥٠- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٥١- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٥٢- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٥٣- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٥٤- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٥٥- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٥٦- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٥٧- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٥٨- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٥٩- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٦٠- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٦١- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٦٢- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٦٣- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٦٤- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٦٥- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٦٦- تخطيط البناء على طبق البناء الشنتي رقم صك ١٤٣٩/٧١٢/٧١٢
- ٦٧- ت

رقم الصك: 393010005752
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

مکرم

الحمد لله وهذه الصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن الجزء المتبقي من المستودع المقام على الأرض الواقعة على طريق المدينة العسكرية بمدينة خميس مشيط، وحدودها وأطرافها؛

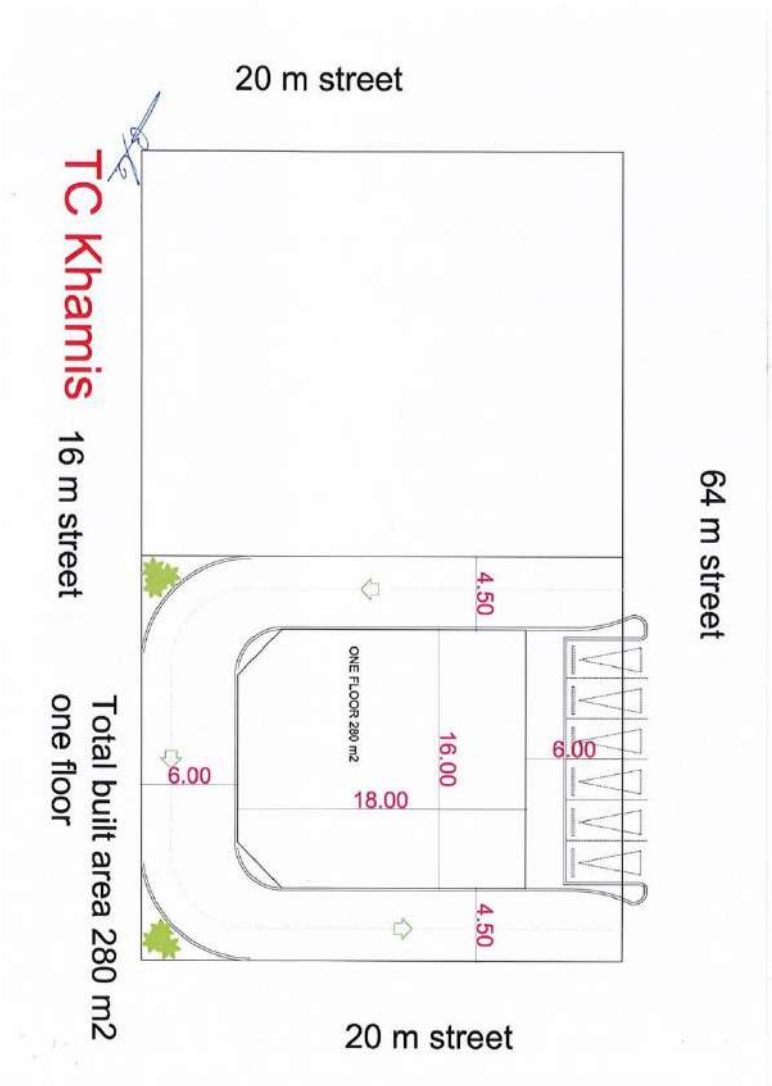
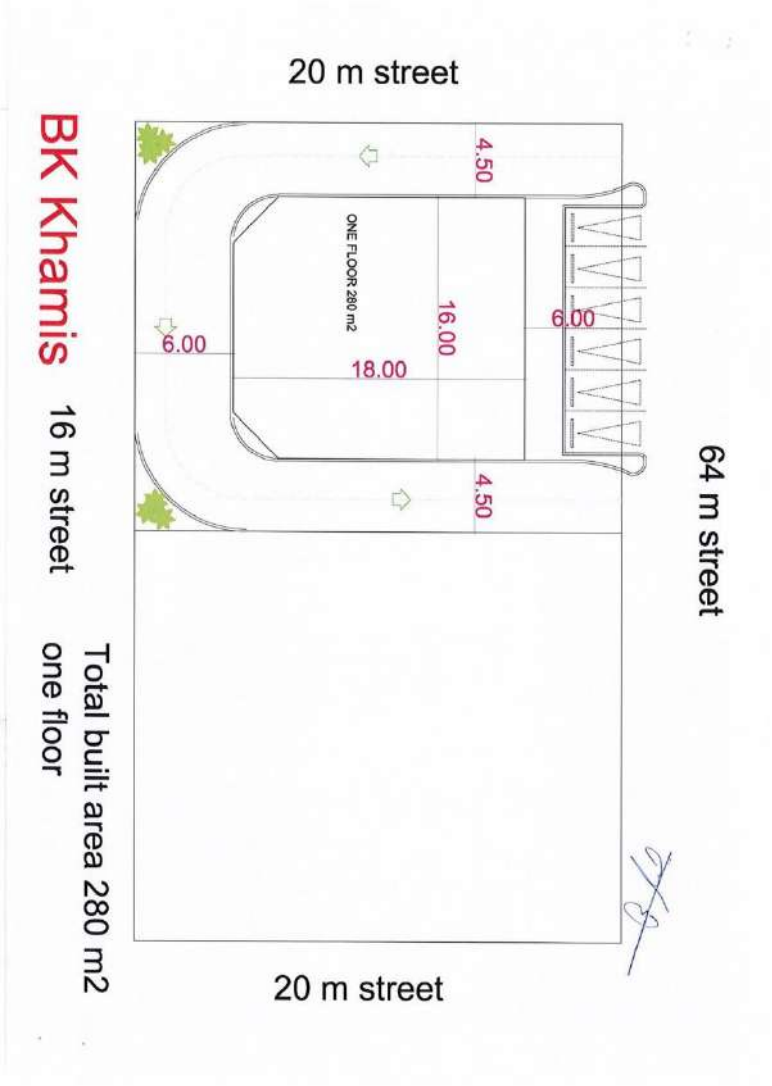
[illegible]

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الحسين

784 **فرقہ کشی**



Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 3998
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com.sa

تقرير تقييم

مبنى مطعم بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية

مطعم أبحر

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003714

تاريخ التقرير: 2022/01/06

اسم المنشأة: شركة استناد للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010559333

رقم ترخيص مزاولة المهنة: 1210000037

تاريخ الترخيص: 2017/03/08

تاريخ انتهاء الترخيص: 2026/11/22

الفرع المرخص له: فرع تقييم العقارات

العنوان: 3998 – طريق أنس بن مالك – حي الياسمين – الرياض – 13326 – 6622 المملكة العربية السعودية

هاتف: 920019905

البريد الإلكتروني: value@estnad.com.sa

المحتويات

4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
10	المخاطر المتعلقة بالعقار	.5
11	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.6
12	المؤشرات الاقتصادية	.7
13	الموقع	.8
16	وصف العقار	.9
22	صور فوتوغرافية	.10
23	منهجية التقييم	.11
24	أدلة السوق	.12
26	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.13
29	التقييم	.14
35	القيمة النهائية	.15
36	المشاركون في اعداد التقرير	.16

1. الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص تنفيذي لتقرير التقييم، حيث إننا نؤكد على قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم، كما ينبغي قراءة هذا الملخص بالإضافة مع تقرير التقييم التالي، الذي يوفر جميع المعلومات التفصيلية لهذا الملخص.

2021/12/31

تاريخ التقييم



يقع المبنى على طول شارع عابر القارات الذي يربط من الشمال طريق الأمير نايف من الجنوب طريق الأمير عبدالله الفيصل، ويحده من الشمال مبنى تجاري ويحده من الغرب شارع عابر القارات والجنوب مبنى تجاري ويحده من الشرق مبنى سكني، ويقع المبنى على بعد 1.5 كم جنوب شارع الأمير نايف وعلى بعد 1.5 كم شمال طريق الأمير عبدالله الفيصل.

العنوان

مبنى مطعم والواقع بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية على شارع عابر القارات.

نوع العقار

552.00

مساحة الأرض حسب الصك

240.06

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1443/03/13 – 893010005753

رقم الصك وتاريخه

ملكية مقيدة - رهن عقاري.

الحيازة

أغراض محاسبية.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.

أساس القيمة

أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF)

طريقة التقييم المطبقة

بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

القيمة السوقية

SAR 6,800,000

ستة مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي

لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية لمبنى مطعم، ونفيدكم بأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل معاينة داخلية وخارجية ومراعاة جميع العناصر المؤثرة على القيمة، وبالأستناد إلى معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، كما نقر بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية، وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم ملائماً للغرض الذي أعد من أجله.

3. الشروط المرجعية

1.3 اسم العميل

العميل الذي يتم اعداد هذا التقرير له هو صندوق ملكية عقارات الخليج ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة مدار من قبل شركة ملكية للاستثمار.

2.3 مستخدم التقرير

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت.

3.3 تحديد الأصل

مبنى مطعم والواقع بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية على شارع عابر القارات.

4.3 الغرض من التقييم

كلف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى مطعم لمصلحة التملك الحر ولغرض "محاسبي" وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

بناءً على الغرض من التقييم نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية والوارد تعريفها على النحو التالي:

"القيمة السوقية" وهي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إيجاب.

وطبقاً لما هو معمول به في السوق، لم نذكر في التقييم التكلفة التي يتكبدها البائع عن إتمام المعاملة والتي يتكبدها المشتري أو البائع عن الاستحواذ أو أي مسؤولية ضريبية.

6.3 فرضية القيمة

بناءً المخططات ورخصة البناء المرفقة تم التقييم على فرضية الاستخدام الحالي:

"الاستخدام الحالي" وهي الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، أو الالتزام، أو مجموعة الأصول، أو الالتزامات، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.

7.3 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر كما نعلم أن العقار (ملكية مقيدة)، رهن عقاري.

8.3 تاريخ الطلب

2021/12/13 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

9.3 تاريخ المعاينة

2021/12/18 ويعكس تاريخ المعاينة التاريخ المحدد لمعاينة الأصل والمسح الميداني والسوقي الذي تم تنفيذه ومع ذلك فإن القيمة النهائية للأصول تستند إلى النتائج في تاريخ المعاينة.

10.3 تاريخ التقييم

2021/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/01/06 عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم وفي بعض الحالات يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم بناءً على حجم وموقع الأصل موضوع هذا التقرير.

12.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

13.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

14.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003714

15.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

16.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).

17.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة، والبحث والاستقصاء قدر الإمكان عن المؤثرات ونقاط القوة والضعف والفرص والتحديات المستقبلية للأصل محل التقييم.

18.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفعنا إلى الاعتقاد بوجود أي تضارب فعلي أو محتمل في المصالح مع العميل أو مستخدم التقرير أو مالك الأصل قد يمنعنا من تقديم رأينا حول قيمة الأصل بصورة مستقلة وموضوعية، سواءً كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

أشرف إبراهيم محمد الجدوع وهو مقيم معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) على تقييم المشروع باعتباره المقيم المسؤول عن المشروع، وقد تلقى العون من المقيمين العاملين لدى شركة استناد والواردة تفاصيلهم في أعضاء فريق التقييم أدناه، كما أن مصطلح نحن يشير إلى أعضاء ذلك الفريق مجتمعين، ويتمتع الفريق بما يكفي من المعرفة المحلية بسوق العقارات بالإضافة إلى المهارات والفهم اللازم لتنفيذ التقييم بكفاءة، ونزاول نشاطنا حسب التعريف الوارد في معايير التقييم الدولية: "وهو أن المقيم هو الذي لا يوجد بينه وبين العميل أو وكيل يتصرف نيابة عنه أو حتى موضوع المهمة أي صلة جوهرية"

20.3 أعضاء فريق التقييم

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبأنواع الأصول المختلفة التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقاً لمتطلبات معايير التقييم الدولية (IVS) المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، وأسمائهم كالتالي:

- إبراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: معتمد
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت
- تركي محمد الجدوع - عضوية رقم: 1210001452 - الفرع: العقارات - الفئة: مؤقت

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

يعتبر هذا التقرير سري وهو لاستخدام العميل والمستخدمين المقصودين فقط للغرض المذكور في التقرير ولا يتحمل المقيم مسؤولية استخدامه من أطراف ثالثة، ولا يحق نشر التقرير أو أي جزء منه سواء في مراسلات أو مطبوعات منشورة دون أخذ موافقة وإذن خطي صريح من شركة استناد للتقييم العقاري.

23.3 إخلاء المسؤولية

نحن شركة استناد للتقييم العقاري غير مسئولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، لا تتحمل شركة استناد للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي معلومة مقدمة من العميل والتي من المفترض صحتها وسلامتها بشكل كامل، وامكانية الاعتماد عليها في التقييم، كما لا تقر شركة استناد للتقييم العقاري بدقة أو اكتمال البيانات المقدمة من العميل أو المالك ولا تعبر عن رأيها، ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها الا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

4. نطاق البحث والاستفسارات

1.4 نطاق البحث والاستقصاء

بالإشارة إلى الغرض من التقييم، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل هي معلومات محدثة وصحيحة، وقد قام فريق عمل استناد بعمل مسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة ونسب التخطيط للأراضي ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم، وخلال المسح الميداني تم الاستناد على بعض المصادر وهي كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا نحن.
- مبيعات وزارة العدل.
- معاينة الموقع من قبلنا نحن.
- قاعدة البيانات التاريخية لدى استناد والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء التسويق المختصين في نفس الأصل موضوع التقييم.

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

زودنا العميل صندوق ملكية عقارات الخليج ريت بمعلومات الأصل موضوع التقييم، والتي قمنا بالاعتماد عليها بشكل كامل مالم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.
- مخطط تنظيبي.

3.4 حدود المعاينة

لأغراض التقييم أجرينا معاينة بصرية خارجية وداخلية للأصل موضوع التقييم وأن نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار آداه والحصول على المعلومات الخاصة به من مواصفات وكميات ومساحات وإننا نؤكد أن المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية وإنما هي معاينة وتدوين كل ما نراه فقط بدون أي فحص فني للأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

تم عمل المسح الميداني والمعدة من قبل فريق عمل استناد قمنا بدراسة المنطقة المحيطة بالأصل موضوع التقييم وذلك لأجل جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل.

5. المخاطر المتعلقة بالعقار

تنطوي عقارات "الريت" على بعض المخاطر التي قد تؤثر في تحديد قيمة العقار السوقية، ومن أهم هذه المخاطر:

1.5 أخطار الاقتصاد الكلي

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على قيمة أي عقار، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث إن تغيير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

2.5 أخطار عدم وجود ضمان لتحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيس في تحديد قيمة عقارات الريت، لذلك فإن أي انخفاض في هذه الإيرادات نتيجة تغيير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

3.5 أخطار تنظيمية وتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

4.5 أخطار عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو قلة وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث إن وجود مثل هذه العقود يضيف نوعاً من الاستقرار على دخل العقار وبالتالي على قيمته، في حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار.

5.5 أخطار المنافسة

إن كثرة المعروض في أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق يمكن أن يؤدي إلى انخفاض أسعار الخدمة وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار.

6.5 البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتماً لتغيير قيمة العقار.

6. الافتراضات والظروف الاستثنائية

التلوث أو المواد الخطرة

لم نجرِ فحصاً للتأكد من عدم وجود تلوث أو مواد خطرة، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم وجود تلوث أو مواد خطرة بالعقارات وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل البيئية

لم نجرِ فحصاً للأوضاع البيئية، وقد أعدنا تقريرنا على فرض عدم تأثر العقارات سلباً بالأوضاع البيئية وأن حالة الأرض تسمح بأي تطوير / وذلك باستثناء ما تم اخطارنا به.

المسائل القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم اخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

التقييم

لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

مخاوف أساسية

أثر تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية. تم تنفيذ قيود السفر من قبل العديد من البلدان. في المملكة العربية السعودية، يتأثر نشاط السوق في كل القطاعات. وحسب تاريخ التقييم، نعتبر أنه يمكننا إعطاء أهمية أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة، لإبلاغ الآراء حول القيمة. في الواقع، تعني الاستجابة الحالية لفيروس كورونا كوفيد-19، أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها حكمنا. لذلك يتم الإبلاغ عن تقييماتنا على أساس "مخاوف التقييم الجوهرية" لكل مصفوفة بوابات منمطة من تقييم. وبالتالي، يجب ذكر قدر أقل من اليقين ودرجة أعلى من الحذر في تقييمنا، مما هو الحال عادة. ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف الذي قد يحدثه فيروس كورونا كوفيد-19 على سوق العقارات، نصيكم بإبقاء تقييم العقار المعني قيد المراجعة المتكررة. ولتجنب الشك، لا يعني الشمول الخاص بإعلان "مخاوف التقييم الجوهرية" أعلاه أنه لا يمكن الاعتماد على التقييم. بدلاً من ذلك، يتم استخدام العبارة لتكون واضحة وذات شفافية لكل الأطراف، بطريقة مهنية والتي في الظروف الاستثنائية الحالية، يمكن ذكر قدر أقل من اليقين بالتقييم مما قد يكون عليه الحال بخلاف ذلك. يتم استخدام بند المخاوف الجوهرية كونه وقاية (تحوط) ولا يبطل التقييم.

7. المؤشرات الاقتصادية

أن تاريخ التقييم 2021/12/31 فقد تم الاعتماد بيانات اقتصادية للخمس سنوات الماضية.

1- مؤشرات النمو الاقتصادي	التميز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	مليار ريال	2,419	2,582	2,949	2,974	2,625	الهيئة العامة للإحصاء
(مليار ريال سعودي)	%	-1.4	6.8	14.2	0.8	-11.7	
(نسبة التغير السنوي)	%	2.1	-0.8	2.5	-2.1	3.4	
(نسبة التغير السنوي) "التضخم"							
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي							
القطاع النفطي (نسبة التغير السنوي)	%	3.60	-3.09	3.13	-3.65	-6.65	
القطاع الخاص غير النفطي (نسبة التغير السنوي)	%	0.07	1.50	1.91	3.78	-3.10	
القطاع الحكومي غير النفطي (نسبة التغير السنوي)	%	0.58	0.71	2.86	2.20	-0.49	
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (نسبة التغير السنوي) "النمو"	%	1.67	-0.74	2.43	0.33	-4.11	
2- مؤشرات اجتماعية وسكانية	التميز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
تعداد السكان (مليون نسمة)	مليون نسمة	31.8	32.6	33.4	34.2	35.0	الهيئة العامة للإحصاء
السعوديون	مليون نسمة	20.1	20.4	20.8	21.1	21.4	
غير السعوديون	مليون نسمة	11.7	12.2	12.6	13.1	13.6	
معدل بطالة السعوديين (معدل البطالة بين السعوديين 15 سنة وأكبر)	%	11.6	12.8	12.7	12.0	12.6	
الإناث	%	33.7	33.1	32.5	30.8	24.4	
الذكور	%	5.4	7.4	6.6	4.9	7.1	
متوسط دخل الفرد (ريال سعودي)	ريال سعودي	76,083	79,177	88,271	86,902	74,983	
3- مؤشرات القطاع النقدي	التميز	2016	2017	2018	2019	2020	المصدر
سعر الإقراض الأساسي لمؤسسة النقد (متوسط سنوي، %)	%	0.8	1.5	2.5	1.8	0.5	البنك المركزي السعودي
الإقراض للقطاع الخاص (نسبة التغير السنوي)	%	2.1	-0.9	2.8	7.3	14.3	
الإقراض للقطاع العام (نسبة التغير السنوي)	%	86.8	31.9	16.4	24.1	16.2	
إجمالي الودائع (نسبة التغير السنوي)	%	0.8	0.2	2.5	7.3	8.2	
عرض النقود (ن 3) (نسبة التغير السنوي)	%	0.8	0.3	2.7	7.1	8.3	

8. الموقع

يقع المبنى على طول شارع عابر القارات الذي يربط من الشمال طريق الأمير نايف من الجنوب طريق الأمير عبدالله الفيصل، ويحده من الشمال مبنى تجاري ويحده من الغرب شارع عابر القارات والجنوب مبنى تجاري ويحده من الشرق مبنى سكني، ويقع المبنى على بعد 1.5 كم جنوب شارع الأمير نايف وعلى بعد 1.5 كم شمال طريق الأمير عبدالله الفيصل، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.8 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- طريق الأمير عبدالله الفيصل.
- شاطئ شرم أبحر.



المصدر: Google Earth

2.8 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

21.7640833

خط الطول Longitude

39.1148056



المصدر: Google Earth

3.8 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الاساس من منطقة سكنية وتجارية وأن استخدام الأرض هو تجاري حسب مخططات أمانة جدة.

٩٧	١٩٩	٢٠١	٢٠٢	٢٠٥	٢
٩٨	٢٠٠	٢٠٢	٢٠٤	٢٠٦	٢

المصدر: البوابة المكانية لمدينة جدة

9. وصف العقار

البيانات التالية تمثل وصف تفصيلي للعقار محل التقييم على أساس البحث والاستقصاء الموقع وتحليل المستندات الرسمية للعقار والمخططات التنظيمية.

بيانات الأرض				
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	جدة	
الحي	أبحر الشمالية	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	عابر القارات	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	تجاري	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	1	شكل الأرض	منتظم	
عدد الشوارع الثانوية	-	أبعاد الأرض	24×23	
عرض الشارع الرئيسي	52	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	60%	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	4.5	
مساحة الأرض حسب الصك	552.00	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	552.00	رقم المخطط	230/ب	
نصيب المالك من الأرض	552.00	رقم البلك	-	
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	204	
الحيازة	ملكية مقيدة - رهن عقاري.	عدد قطع الأراضي	1	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	893010005753			
تاريخ الصك	1443/03/13			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	قطعة رقم 202	24
الجنوب	قطعة رقم 206	24
الشرق	قطعة رقم 203	23
الغرب	شارع عابر القارات عرض 52م	23
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
☒ شبكة الكهرباء	☒ شبكة المياه	☒ شبكة الصرف الصحي	☒ صرف مياه الأمطار	☒ الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	3700105020	1438/01/22	نوع الرخصة	بناء مطعم
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-		رقم المربع	23817
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-		رقم المبنى	-
مساحة مسطحات البناء	180.06		نوع المبنى	مبنى مستقل
مساحة الأسوار	60.00		عدد الطوابق الحالية للمبنى	1 حسب رخصة البناء
مساحة الملاحق	-		حالة المبنى	مكتمل الإنشاء والتشطيبات
مساحة المباني الكلية	240.06		نسبة اكتمال البناء	100%
المساحة القابلة للإيجار الكلية	552.00		الهيكل الإنشائي للمبنى	خرساني
عدد الوحدات	1		عمر الأصل	4 سنوات تقريباً
عدد الوحدات مكاتب	-		حالة المبنى	ممتازة
عدد الأكشاك والصراف الآلي	-		تصنيف المبنى	متوسط (B)
سنة تشغيل المبنى	-		تصنيف المكاتب	-
الاسم التجاري	مطعم أبحر		تصنيف المعارض	مبنى مطعم
الأصل مؤجر	نعم		استخدام المبنى الحالي	مطعم
عدد عقود الإيجار	عقد واحد		حالة التشطيبات الخارجية	مشطب بالكامل
حالة الإشغال	مستأجر		حالة التشطيبات الداخلية	مشطب بالكامل
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	100%		حالة التأثيث	-
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	457,500		حالة التكييف	تكييف منفصل
عقد الصيانة والتشغيل	المستأجر الرئيسي هو من يتحمل مصاريف التشغيل والصيانة والادارة حسب العقد المرفق			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	شركة العليان للخدمات الغذائية			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	مطعم	1.00	-	180.04
الأسوار	خدمات	0.00	-	60.00

المجموع				
الطابق الأرضي	مطعم	1.00	-	180.04
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	-	180.04
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.00	-	60.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	-	240.04
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار				
مبنى مطعم				
عدد	المساحة	الوصف	ملاحظات	
1	552.00	أرض + مبنى	-	
المجموع		552.00		
مجموع المساحة القابلة للإيجار		552.00		

يتم حساب الإيجار لهذا النوع من العقارات بناءً على مساحات الأرض.

بيانات إضافية للمباني							
☐ مصاعد عدد (-)		☒ أنظمة التكييف "منفصل"					
☒ بوابات عدد (-)		☒ أنظمة صوتية					
☐ مضخة تحلية مياه عدد (-)		☒ مولد طاقة طوارئ عدد (-)					
☒ مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (-)		☒ إنذار وطفاء حريق					
☐ مسابح عدد (-)		☒ شبكة مراقبة تلفزيونية					
☐ نادي رياضي عدد (-)		☐ أنظمة صوتية					
☒ غرفة أمن عدد (-)		☐ سلالم كهربائية					
☐ مطابخ عدد (-)		☐ مغسلة ملابس عدد (-)					
☒ ثلاجات وغرف تجميد		☐ غرفة طعام للموظفين					
☐ قاعة احتفالات وتدريب		☐ سيارة جولف عدد (-)					
☐ مصلى		☒ زجاج مزدوج					
☒ حوائط مزدوجة		☒ إضاءة مخفية					
☒ جبس بالسقف		☒ جبس بالسقف					
☐ حدائق ومساحات خضراء		☐ ممرات مائية					
☒ الشوارع مسفلتة		☐ تشجير					
نوع الواجهات							
الشمالية	دهان	الجنوبية	دهان	الشرقية	دهان	الغربية	دهان
نوع الأرضيات							
الخارجية	اسفلت	الاستقبال	بورسلان	المدخل	بورسلان	الأسطح	بلاط
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر	
20	دوائر حكومية	✓
10	جامع أو مسجد	✓
10	مركز شرطة	✓
10	مدارس	✓
10	بنوك	✓
15	دفاع مدني	✓
15	المطار	✓
15	مستشفيات	✓
15	مستوصفات	✓
10	مراكز تجارية	✓
10	مطاعم	✓
10	فنادق	✓
10	محطات وقود	✓
الخدمات والمراكز الحكومية		
خدمات طبية		
خدمات تجارية		

10. صور فوتوغرافية



11. منهجية التقييم**نهج الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)**

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) هي نمذجة مالية على أساس افتراضات صريحة بشأن التدفق النقدي الحالي المتعاقد عليه والمحتملين في السوق الناتجة عن الممتلكات. يتضمن تحليل DCF إسقاط سلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما إلى عقار تشغيلي أو عقار تطوير أو نشاط تجاري. وفي سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، يطبق معدل خصم مناسب مستمد من السوق لتحديد القيمة الحالية لتدفق الدخل المستقبلي المرتبط بالعقار. وفي حالة تشغيل الممتلكات العقارية، يقدر التدفق النقدي الدوري عادة بأنه الدخل الإجمالي مطروحاً منه الشواغر وخسائر التحصيل ونفقات تشغيلية وأي نفقات تؤثر على العقار بشكل مباشر. ثم يتم خصم سلسلة صافي إيرادات التشغيل الدورية، إلى جانب تقدير الإيجار القيمة الاستردادية النهائية، المتوقعة في نهاية فترة الإسقاط.

نهج السوق - طريقة المعاملات المقارنة

نهج السوق يستمد قيمة العقار من خلال مقارنته مع غيره من العقارات التي تم بيعها أو المعروضة. ومن الناحية المثالية، تتم مقارنة العقار وتناقضه مع العقارات المتطابقة التي تم بيعها مؤخراً أو المعروضة، أو حيث لم تحدث معاملات حديثة، وهو السعر المطلوب الذي يتم به حالياً إدراج العقارات المماثلة للبيع. قد يلزم إجراء تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ المعاملة وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه بعد عملية بيع عن طريق التفاوض. وبعد تحليل شروط البيع، يتم اختيار وحدة مقارنة مناسبة، على سبيل المثال، بمعدل لكل متر مربع من الأراضي/المباني/المعارض/المكاتب. وقد يلزم إجراء تعديلات لاحقة أخرى لمراعاة الاختلافات في الموقع والحجم والجودة والمواصفات والاستخدام المسموح به وما إلى ذلك وأي تعليمات ترد خاصة بالحالة.

نهج التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

في نهج التكلفة، يتم تقدير قيمة الممتلكات المهيأة للاستخدام عن طريق إضافة قيمة الأرض المقدرة والتكلفة التقديرية الجديدة للتحسينات محسوماً منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوقة بها عن المبيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهرى لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/ال شراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

تقدير التكلفة المباشرة (الإنشاءات) والتكاليف غير المباشرة) ثم يتم إضافة قيمة الأرض.

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

للتوصل إلى رأينا في القيمة السوقية لمصلحة التملك الحر في العقار وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل ومن أجل الغرض من التقييم، اعتمدنا منهجية التقييم باستخدام نهج الدخل. ويُعد نهج التكلفة نهجاً بديلاً للقيمة التي يمكن تطبيقها إذا كانت المعلومات الدقيقة متوفرة.

12. أدلة السوق

"أراضي"

المعاملات المقارنة للأراضي						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر (ر.س)	السعر لكل/م ²
1	أرض فضاء	حد	عرض ساري	975	8,482,500	8,700.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	550	4,675,000	8,500.00

جدول التسويات للمقارنات						
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2			
تسوية عامل الوقت	2021/12/31	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	
تسوية شروط التمويل	-	-	%0.00	-	%0.00	
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	%0.00	نشطة	%0.00	
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	8,700.00	-	8,500.00	-
المساحة	552.00	975	%0.00	550	%0.00	
الموقع	عابر القارات	جنوب	%0.00	جنوب	%0.00	
الندرة	متوفر	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	
عدد الشوارع المطلة وعرضها	1	2	%0.00	3	%0.00	
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	%0.00	4.00 كم	%0.00	
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	%0.00	8.00 كم	%0.00	
الحيازة	ملكية مقيدة	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00	
المنسوب	مستوي	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00	
طبيعة الاستخدام	تجاري	تجاري	%0.00	تجاري	%0.00	
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	داخل النطاق	%0.00	
حدود وأطوال	منتظم	منتظم	%0.00	منتظم	%0.00	
عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	%0.00	4.5	%0.00	

نسبة البناء	60%	60%	%0.00	60%	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	%0.00	-	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	8,700.00	-	8,500.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	-	%50.00	-	%50.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	4,350.00	-	4,250.00
سعر المتر المقدر للأرض	8,600.00 SAR				
بعد التقريب	8,600.00 SAR				
المساحة	552.00				
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	4,747,200.00 SAR				

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 8,000 ريال/م² إلى 9,000 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 8,700 ريال/م².

"مبنى مطعم"

من خلال المسح السوقي لم يتم رصد أية مقارنات مشابهة للعقار موضوع التقييم ومن خلال الاستفسار من الخبراء في المنطقة تبين أن إيجار الأراضي عقود طويلة للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 400,000 ريال إلى 550,000 ريال، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للأرض محل التقييم 850 ريال/م²، كما تم الأخذ في الاعتبار عند تقدير أجرة العقار أن المبنى تم إنشاؤه من قبل العميل.

13. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.13 تحليل الدخل**

تم تزويدنا من قبل العميل بمعلومات عقد الإيجار للمبنى وهي كالآتي:

من تاريخ 2017/09/15 إلى 2018/09/15: 610,000 ريال

من تاريخ 2018/09/15 إلى 2022/09/15: 457,500 ريال

من تاريخ 2022/09/15 إلى 2027/09/15: 502,500 ريال

من تاريخ 2027/09/15 إلى 2032/09/15: 553,500 ريال

من تاريخ 2032/09/15 إلى 2037/09/15: 607,500 ريال

2.13 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

تم تزويدنا بعقد الإيجار للعقار المؤجر، وكما تم احاطتنا بالمعلومات الأخرى المتعلقة بالنفقات، والإدارة، والتشغيل.

3.13 الأراء حيال إيجارات السوق

وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعاملات الحالية في العقارات المشابهة، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى، كما تبين من خلال المسح السوقي للعقارات المشابهة أن المستأجرين لهذا النوع من العقارات، قد تم طلب تخفيض من الملاك بمعدل 20% إلى 40% عن الإيجارات السابقة بسبب التباطؤ الحالي في السوق وارتفاع تكاليف المواد الأولية.

4.13 معدل النمو المتوقع للإيجارات

نفترض أن الأمر سيستغرق بعض من الوقت حتى يعود السوق إلى مستوى الأداء السابق بسبب التباطؤ الحالي في السوق، مع العلم أنه تم افتراض معدل نمو في الإيجارات حسب السوق للسنة السادسة من التدفق النقدي كما هو متعارف عليه في عقود التأجير الطويلة لهذا النوع من العقارات، كما هو موضح أدناه:

محفظة النمو

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
مطعم	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5.13 خسائر الشواغر

لم يتم افتراض أية شواغر في العقار.

6.13 النفقات التشغيلية

تم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف التشغيلية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات التشغيلية في العقارات المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا نفقات أن النفقات التشغيلية يتحملها المستأجر.

7.13 النفقات الرأسمالية

لم يتم تزويدنا بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف الرأسمالية من قبل العميل.

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في العقارات المماثلة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحضيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية لصيانة العقار للحفاظ على اهتمام المستأجرين بذلك العقار ومن خلال المعاينة البصرية للعقار ان العقار تم تجديده. وبالتالي، لم يتم افتراض أية نفقات رأسمالية خلال كامل الفترة.

8.13 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين وأية نفقات أخرى ثابتة.

9.13 حوافز المستأجرين

نظرًا لظروف السوق الصعبة، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيف أعباء الإيجار، لم يتم حساب أية حوافز للمستأجرين وتم افتراض أن من يتحملها المستأجر.

10.13 الديون المشكوك في تحصيلها "خسائر الائتمان"

نرى أن أي مالك عقار قد يتكبد بعض الخسائر في الدخل بسبب الديون المعدومة. ووفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، لم يتم تطبيق أية خسائر.

11.13 معدل العائد السائد

من خلال المسح السوقي والعقارات التي تم تقييمها من قبل فريقنا ووفقاً للمعلومات والممارسات الحالية والمبيعات العقارية في مدينة جدة فإن معدل الرسملة للعقارات المشابهة يتراوح ما بين 7% إلى 9% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 8.50% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة		%8.50
البند	التأثير	-
سهولة الوصول	عالية	-0.25%
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية	-0.25%
الخدمات والمرافق	عالية	0.00%
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	-	-0.50%
معدل الرسملة التقديري	-	7.50%

12.13 معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق ومعدل العائد على السندات الحكومية وتكلفة الفرصة البديلة وعلاوة أخطار السوق نتيجة عدم اليقين في الأداء الاقتصادي للسنوات القادمة أن معدل الخصم 7% وعلاوة الأخطار الخاصة 1% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والاهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8%

14. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

240.04	2م	مجموع مساحة المباني	8,600	سعر المتر المربع للأرض
	2م	أخرى	552.00	مساحة الأرض
			4,747,200	قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

الوصف	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	معدل الإنجاز	إجمالي التكلفة
أعمال أولية	100.00%	552.00	1	552.00	100.00	55,200	100%	55,200
الأعمال الإنشائية	100.00%	240.04	1	240.04	750.00	216,036	100%	216,036
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	20.00%	48.01		48.01				
الأعمال المعمارية						252,042	100%	252,042
الأعمال الميكانيكية	100.00%	240.04	1	240.04	1,500.00	54,009	100%	54,009
الأعمال الكهربائية						54,009	100%	54,009
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع		-	-	-	-	631,296	100%	631,296

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
دراسات الجدوى	0.25%	1,578
التصميم	3.00%	18,939
الاستشاري	3.50%	22,095
الإدارة	4.50%	28,408
نثرات	0.75%	4,735
طوارئ	0.75%	4,735
المجموع	12.75%	80,490

711,786			مجموع التكاليف		
2,965.28			مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى		

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" "الدخل المتوقع"

December 31, 2021

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل المتوقع	الوحدة	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
مبنى مطعم											
المساحة	م2	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552
متوسط الإيجار	ريال/م2	850	850	850	850	850	935	935	935	935	935
الإيجار	ريال	469,200	469,200	469,200	469,200	469,200	516,120	516,120	516,120	516,120	516,120
بعد التقريب	ريال	469,000	469,000	469,000	469,000	469,000	516,000	516,000	516,000	516,000	516,000
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	469,000	469,000	469,000	469,000	469,000	516,000	516,000	516,000	516,000	516,000
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
صافي الدخل التشغيلي (NOI)											
	ريال	469,000	469,000	469,000	469,000	469,000	516,000	516,000	516,000	516,000	516,000
من إجمالي الإيجار الكلي	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										8.00%	معدل الخصم
										13.33x	معامل الشراء
										7.50%	معدل الرسملة
516,000	516,000	516,000	516,000	516,000	469,000	469,000	469,000	469,000	469,000	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
										ريال	القيمة الاستردادية (TV)
0.463	0.500	0.540	0.583	0.630	0.681	0.735	0.794	0.857	0.926	ريال	معامل الخصم
3,425,779	258,128	278,779	301,081	325,168	319,194	344,729	372,307	402,092	434,259	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
										6,461,516	صافي القيمة الحالية (NPV)
										6,460,000	بعد التقريب

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" حسب العقد "

December 31, 2021

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
حسب العقد	الوحدة	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
مبنى المطعم											
المساحة القابلة للإيجار	م ²	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552
متوسط الإيجار	ريال/م ²	829	829	910	910	910	910	910	1,003	1,003	1,003
الإيجار حسب العقد	ريال	457,500	457,500	502,500	502,500	502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	457,500	457,500	502,500	502,500	502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	457,500	457,500	502,500	502,500	502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500
من إجمالي الإيجار الكلي	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										8.00%	معدل الخصم %
										13.33x	معامل الشراء x
										7.50%	معدل الرسملة %
553,500	553,500	553,500	502,500	502,500	502,500	502,500	502,500	457,500	457,500	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
										ريال	القيمة الاستردادية (TV)
0.463	0.500	0.540	0.583	0.630	0.681	0.735	0.794	0.857	0.926	ريال	معامل الخصم
3,674,746	276,888	299,039	293,204	316,660	341,993	369,353	398,901	392,233	423,611	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
										6,786,626	صافي القيمة الحالية (NPV) ريال
										6,800,000	بعد التقريب ريال

إجمالي دخل العقار الوارد ذكرها أعلاه تم حسابها بناءً على قيمة الإيجار المتفق عليها بين الطرفين حسب الاتفاقية المرفقة.

أن نسبة التشغيل في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر على شركة العليان للخدمات الغذائية.

أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.

15. القيمة النهائية**1.15 تاريخ التقييم**

2021/12/31

2.15 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	5,500,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	6,460,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - حسب العقد	6,800,000.00	%100.00	SAR 6,800,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 6,800,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل. تم ترجيح القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "حسب العقد" بنسبة 100%

3.15 القيمة السوقية

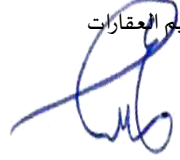
بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم:

SAR 6,800,000

ستة مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي

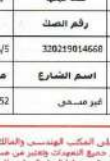
لم يُطبق أي خصم أو إضافة على تكاليف المشتري أو التكاليف المتعلقة بإتمام البيع أو الضرائب وذلك تماشياً مع ممارسات السوق.

16. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء	صفته	تحليل البيانات
فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت	فئة العضوية	أساسي - مؤقت
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063	رقم العضوية	121001452
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	مُعتمد
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

ملحق 1



أمانة جدة

رخصة بناء

وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة محافظة جدة
إدارة رخص البناء

صدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	3700105020	التاريخ	22/هـجـرم/1438	صلاحيتها	21/هـجـرم/1441
الاستعداد	اسم صاحب الرخصة	رقم التسجيل	رقم الصك	تاريخ الصك	
رقم البناء	رقم المخطط	رقم القطعة	الحج	اسم الشارع	مساحة الأرض
3701618516	230 أ/ب	204	لجـر الشعـراب	أبو مـصـفـى	552

جميع المعلومات الواردة بالمعاملة الإلكترونية تعتبر ملزمة على المالك الهندي والمالك كـ قـرأ بـنـصـه
وأنه جميع المالك الهندي غير ملزم بدفع المالك على جميع المعلومات وتعتبر من مسؤولياته بـحـث
الاطمئنان وتعتبر الزمات المبررات على أنه المالك الهندي المسند بمخطط المالك المبررات المسمى
اسم رخصة البناء لا يعني الموافقة على الميزة مالم يتم التوافق مع الشريعة المعمول بها/الانوار بـرـفـاد
تـركـبـت الأوامر المـكـسـبة بالـمـيـمـور (الـكـلـمـات) لـمـنـع الـمـسـئـل حـسـب الـمـعـيـر حـسـب الـكـلـمـات لـمـنـع الـمـسـئـل
كـشـف الـمـنـار حـسـب الـكـلـمـات وبقـوة مـعـايـر الـكـلـمـات من الـمـنـار الـكـلـمـات حـسـب الـكـلـمـات لـمـنـع الـمـسـئـل
الـمـسـئـل الـكـلـمـات لـمـنـع الـمـسـئـل الـكـلـمـات لـمـنـع الـمـسـئـل الـكـلـمـات لـمـنـع الـمـسـئـل الـكـلـمـات لـمـنـع الـمـسـئـل
الـكـلـمـات لـمـنـع الـمـسـئـل الـكـلـمـات لـمـنـع الـمـسـئـل الـكـلـمـات لـمـنـع الـمـسـئـل الـكـلـمـات لـمـنـع الـمـسـئـل
كـشـف الـمـنـار

الحدود	الارتفاع
طول 24.00 متر جـدـفـا الـمـطـلـع رقم 202	4.75
عرض 23.00 متر جـدـفـا الـمـطـلـع رقم 203	4
طول 24.00 متر جـدـفـا الـمـطـلـع رقم 206	4.75
عرض 23.00 متر جـدـفـا الـمـطـلـع رقم 209	6

الحدود	الارتفاع
طول 24.00 متر جـدـفـا الـمـطـلـع رقم 202	4.75
عرض 23.00 متر جـدـفـا الـمـطـلـع رقم 203	4
طول 24.00 متر جـدـفـا الـمـطـلـع رقم 206	4.75
عرض 23.00 متر جـدـفـا الـمـطـلـع رقم 209	6

المساحات وعدد الوحدات ومواصفات المساكن					
سكني		تجاري		اخرى	
عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة
0	0	0	0	2	180.06

محتويات المبني

مقابل لرضي

إجمالي

2406832.2737

الضرائب

512061.6324

عدد المواصفات	
6	عدد غرف الكهنة لا يوجد

إجمالي

2406832.2737

الضرائب

512061.6324

عدد المواصفات	
6	عدد غرف الكهنة لا يوجد

إجمالي

2406832.2737

الضرائب

512061.6324

عدد المواصفات	
6	عدد غرف الكهنة لا يوجد

إجمالي

2406832.2737

الضرائب

512061.6324

عدد المواصفات	
6	عدد غرف الكهنة لا يوجد

إجمالي

2406832.2737

الضرائب

512061.6324

عدد المواصفات	
6	عدد غرف الكهنة لا يوجد

إجمالي

2406832.2737

الضرائب

512061.6324

عدد المواصفات	
6	عدد غرف الكهنة لا يوجد

إجمالي

2406832.2737

الضرائب

512061.6324

عدد المواصفات	
6	عدد غرف الكهنة لا يوجد

إجمالي

2406832.2737

الضرائب

512061.6324

عدد المواصفات	
6	عدد غرف الكهنة لا يوجد

إجمالي

2406832.2737

الضرائب

512061.6324

عدد المواصفات	
6	عدد غرف الكهنة لا يوجد

إجمالي

2406832.2737

الضرائب

512061.6324

عدد المواصفات	
6	عدد غرف الكهنة لا يوجد

إجمالي

2406832.2737

الضرائب

512061.6324

عدد المواصفات	
6	عدد غرف الكهنة لا يوجد

إجمالي

2406832.2737

الضرائب

512061.6324

عدد المواصفات	
6	عدد غرف الكهنة لا يوجد

رقم الملف: 893010005753
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة العدل
إبراهيم عمر محمد الحصين
الربيع
تخصيص رقم 39/899

صك رهن

المعد له وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

إبان قطعة الأرض رقم 204 من المخطط رقم 230 / ب الواقع في حي ابراهيم الشمالية بمفينة جدة ، وحدودها وأطرافها :

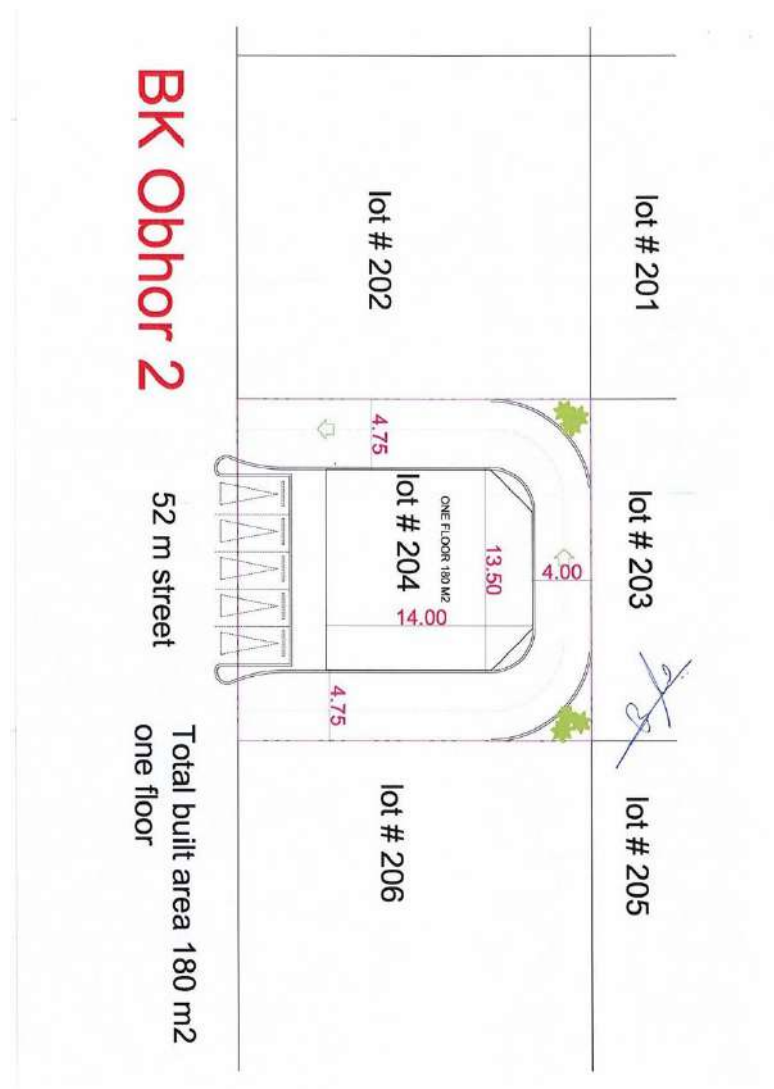
شمالاً قطعة رقم 202 بطول 24 أربعة وعشرون متر
جنوباً قطعة رقم 206 بطول 24 أربعة وعشرون متر
شرقاً قطعة رقم 203 بطول 23 ثلاثة وعشرون متر
غرباً شارع عرض 52 م بطول 23 ثلاثة وعشرون متر
ومساحتها 552 خمسةمئة و اثنين وخمسون متر مربعاً

1010896622 بموجب التمسك الصادر من الموثقين بالربيعاض 6 يوم 493598002678 إلى 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما
أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة التراجيح لتطوير المعبودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء بـ
7442105 كلفة بقيمة مائتين وأربعمئة و ثمان و أربعين ألفاً و مئة و خمسة وريالات سعودية لا غير . تشدد على القسط شهرية
تعددا 1 قسمة كل قسط تاريخ حلول القسط 14/03/1443 سبب الرهن : أداء ضمان للوفاء بالمعبودية عقد رقم 22455468
ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعذر المدعي عن سداد المعبودية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون بالسداد على قسط واحد
بمبلغ 7442105 ريال بتاريخ 2028-12-30) وفي حالة عدم السداد للقرضتين بيع العقار بالقيمة التي تتكوّن عددا الرضات . واستيفاء
مافي أمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مقرر شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443
لاستفادة يوصلي الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
إبراهيم عمر محمد الحصين

التمت الرسمي

أرقام التماسك: 715



Al Riyadh. Al Yasmin
Anas bin Malek Road
Building Number 3998
Office Number 2
P.O. Box 12236 Riyadh 11473
Tel: 920019905
Fax: +966 112068641
Email: info@estnad.com.sa
www.estnad.com.sa