

تقرير تقييم

مجمع تجاري بمدينة الدمام بحي الفيصلية

ويست أفنيو مول

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003721

تاريخ التقرير: 2022/06/30



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

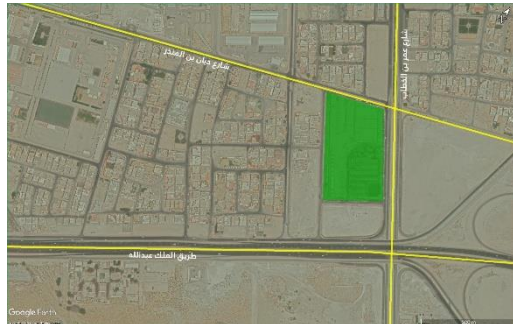
4	الملخص التنفيذي	.1
6	المقدمة	.2
6	الشروط المرجعية	.3
9	نطاق البحث والاستفسارات	.4
10	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.5
11	تحليل السوق ومؤشرات القطاع	.6
12	الموقع	.7
15	وصف العقار	.8
22	صور فوتوغرافية	.9
24	منهجية التقييم	.10
25	أدلة السوق	.11
29	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.12
32	التقييم	.13
38	القيمة النهائية	.14
39	المشاركون في اعداد التقرير	1.

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.

2022/06/30

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 المبنى 4 ويحده من الشمال شارع عرض 30م ويحد المبنى 2 شوارع داخلية من الغرب والجنوب.

العنوان

مجمع تجاري مكون من 92 معروض 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 الأولى العقارية

اسم المالك

1443/06/16 - 330129001945

رقم الصك وتاريخه

ملكية مطلقة

الحياة

التقييم الدوري لصندوق عقاري.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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 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 309,000,000

ثلاثمائة وتسعة 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 لمجمع تجاري، 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 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 معارض تجاري شاملة 4 معارض كبيرة معرض والواقع بمدينة الدمام بحي الفيصلية على طريق عمر بن الخطاب.

4.3 الغرض من التقييم

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمجمع تجاري لمصلحة التملك الحر ولغرض "التقييم الدوري لصندوق عقاري" 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 المقدر 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.

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 الحيافة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك (ملكية مطلقة).

7.3 تاريخ الطلب

2022/06/14 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

8.3 تاريخ المعاينة

2022/06/20 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.

9.3 تاريخ التقييم

2022/06/30 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/06/30 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.

11.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

12.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

13.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003721

14.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

15.3 طريقة التقييم المستخدمة

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

16.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022 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.

17.3 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.

18.3 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"

19.3 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:

- ابراهيم 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

20.3 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.

21.3 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.

22.3 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. 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 لتقدير القيمة الإيجارية.

6. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار، ويتأثر القطاع المكاتب والتجزئة بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

1.6 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

استناداً لآخر الإحصاءات التي نشرتها هيئة الإحصاء، ارتفع معدل الناتج المحلي الإجمالي في السعودية بنسبة بلغت 3.20% في عام 2021 مقارنة مع العام السابق. ووفقاً للتقديرات المذكورة من الهيئة، إذ حقق النمو في الناتج المحلي الإجمالي على أساس ربعي نسبة بلغت 6.70% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2020، وارتفاع بنسبة 1.60% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2021 ويأتي هذا الارتفاع نتيجة للنمو الذي حققته الأنشطة النفطية، والذي بلغ مقداره 10.90% على أساس سنوي، و1.80% على أساس ربعي. وفي المقابل بلغ الارتفاع في الأنشطة غير النفطية نسبة 5.10% على أساس سنوي، و1.20% على أساس ربعي. ولنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوية لعام 2021 وفقاً للأنشطة الاقتصادية، ارتفع معدل نمو نشاطات تكرير الزيت بنسبة سنوية بلغت 16.60%، لتلها نشاطات الصناعات التحويلية باستثناء تكرير الزيت لتصل نسبة نموها إلى 9.50%، وفي المرتبة الثالثة احتلت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نسبة نمو سنوية بمقدار 8.70% لعام 2021، كما يتوقع صندوق النقد الدولي، في تقرير آفاق الاقتصاد العالمي، الصادر في شهر أبريل لعام 2022، توقعاته لنمو اقتصاد السعودية إلى 7.60% في 2022، بزيادة 2.80% عن توقعاته في التقرير السابق خلال شهر يناير 2022

المصدر: المسح السوقي وتقارير أبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

7. 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 عبد الله. يحد المبنى 4 ويحده من الشمال شارع عرض 30م ويحد المبنى 2 شوارع داخلية من الغرب والجنوب، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.7 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

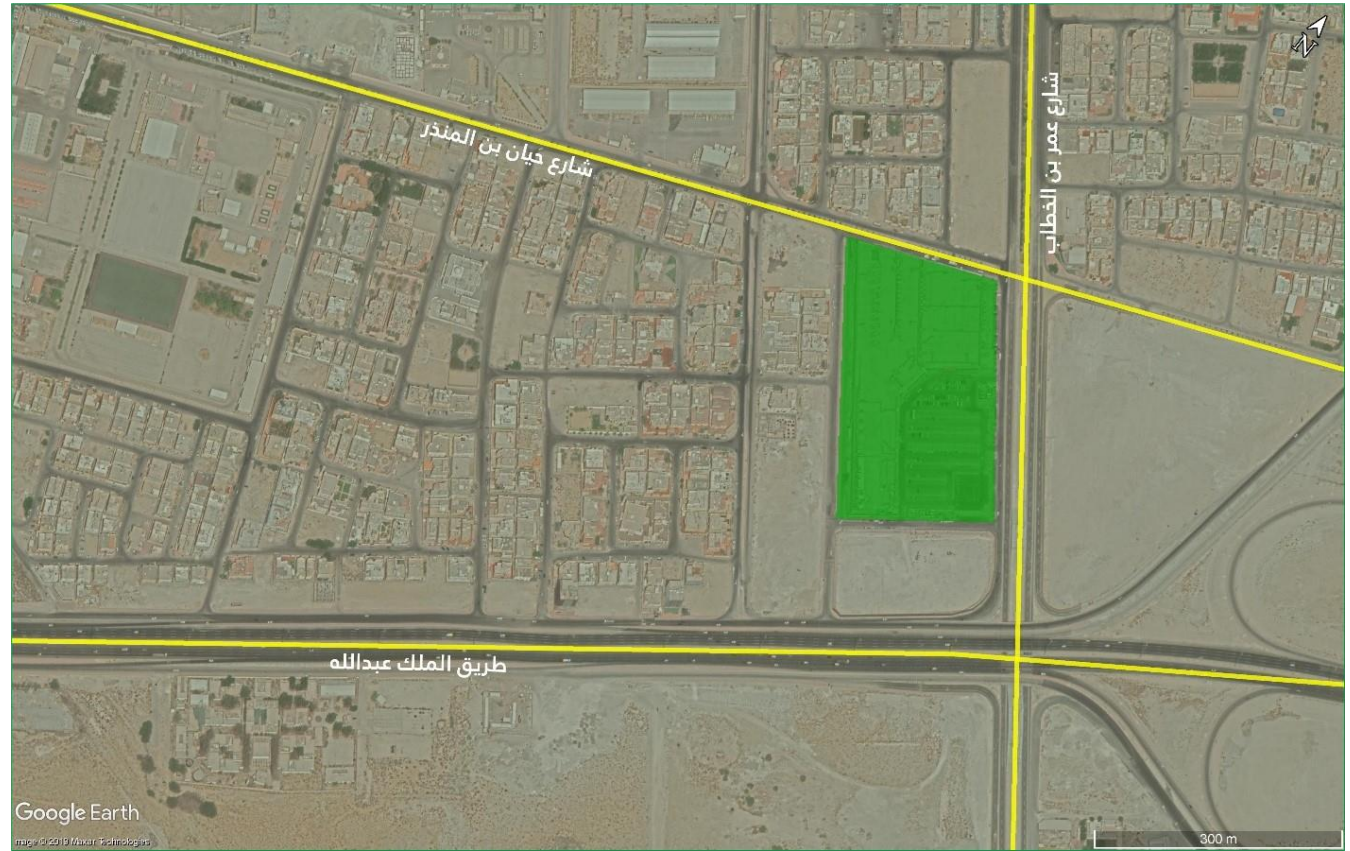


- طريق الملك عبد الله.
- طريق الظهران الجبيل.

المصدر: Google Earth

2.7 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude	26.3875833
خط الطول Longitude	50.0751944



المصدر: Google Earth

3.7 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

8. وصف العقار

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

بيانات الأرض				
المنطقة	المنطقة الشرقية	المدينة	الدمام	
الحي	الفيصلية	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	-	رقم المخطط	1330 ش د	
نصيب المالك من الأرض	57,215.32	رقم البلك	2	100%
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	5	
الحياسة	ملكية مطلقة	عدد قطع الأراضي	1	
مصدر الصك	كتابة العدل الأولى بالدمام	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الأولى العقارية			
رقم الصك	330129001945			
تاريخ الصك	1443/06/16			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

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

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> 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 والادارة 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

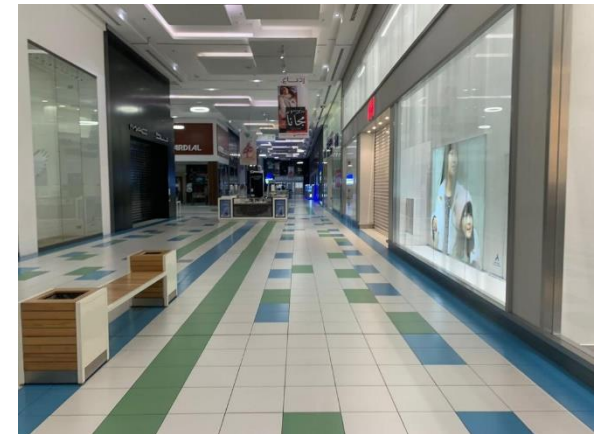
المجموع				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطوابق السفلية	مواقف + خدمات	1.00	0	26,474.00
الطابق الأرضي	معارض	1.00	92	31,105.00
ميزانين	معارض	1.00	0	419.00
الطابق الأول	معارض	1.00	0	2,000.00
الطابق الثاني	معارض	1.00	0	2,000.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	92	61,998.00
مجموع مساحة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

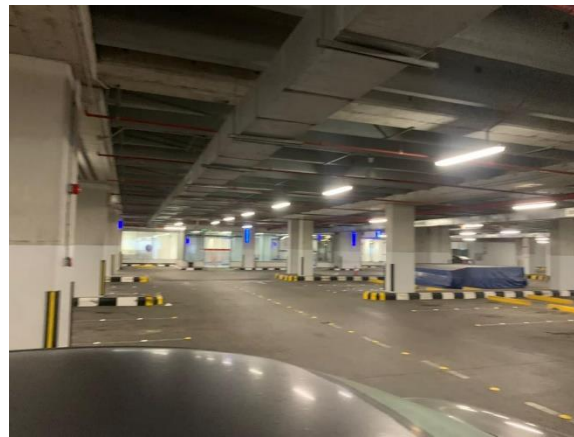
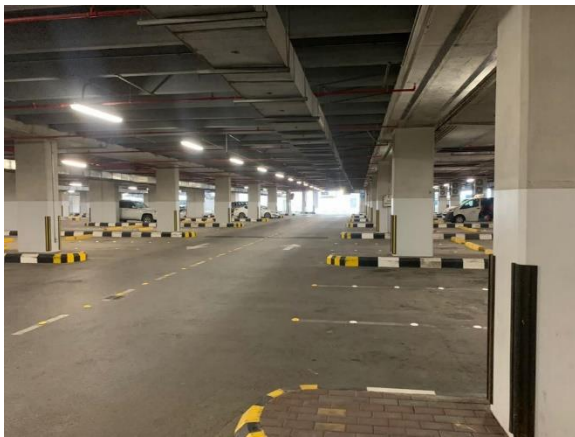
المصدر: رخصة البناء والعميل

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

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات طبية
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

9. صور فوتوغرافية





10. 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 محسومًا منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوق 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/الشراء. 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.

11. 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	2022/06/30	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	-	-	-	-	3,700.00	3,400.00
المساحة	57,215.32	20,000	17,500	22,750	%15.00-	%15.00-
الموقع	طريق عمرين بالخطاب	جنوب	غرب	شمال	%0.00	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	4	2	3	2	%2.00	%0.00
قربها من الخدمات	0.50 كم	0.50 كم	0.50 كم	0.50 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	منتظم	%0.00	%0.00
التفاوض	؟	حد	حد	حد	%0.00	%0.00

<u>%13.00-</u>	=	<u>%15.00-</u>	=	<u>%13.00-</u>	=		<u>مجموع التسويات النسبية</u>
<u>3,219.00</u>	=	<u>2,890.00</u>	=	<u>3,045.00</u>	=		<u>سعر البيع بعد التسويات النسبية</u>
<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	=	<u>%100.00</u>	<u>الأوزان النسبية للمقارنات</u>
<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>3,045.00</u>	=		<u>مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي</u>
		3,045.00 SAR					سعر المتر المقدر للأرض
		3,050.00 SAR					بعد التقريب
		57,215.32					المساحة
		174,506,726.00 SAR					القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

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/م2	السعر(ر.س)	السعر لكل/م2
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	2022/06/30	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	نشيطة	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	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	عالية (B)	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00	عالية (B)	%0.00	عالية (B)
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	متوسطة
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب

غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	التشطيبات الداخلية
%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	%0.00	غير مشطب	مجموع التسويات النسبية
%0.00	=	%0.00	=	%0.00	=	%0.00	=	سعر المتر بعد التسويات النسبية
450.00	=	600.00	=	1,500.00	=	1,650.00	=	الأوزان النسبية للمقارنات
%50.00	=	%50.00	=	%30.00	=	%35.00	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
225.00	=	300.00	=	450.00	=	577.50	=	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.

12. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.12 تحليل الدخل**

أن العقار يوجد به شواغر في المعارض ويتم تأجير في الوقت الحالي ومن خلال المسح السوقى 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.

2.12 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.

3.12 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.12 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%

5.12 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%

6.12 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%

7.12 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.

8.12 النفقات الثابتة

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

9.12 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.

10.12 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.

11.12 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 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

12.12 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 7.5% وعلاوة الأخطار الخاصة 2% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والاهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 9.5%

13. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال					
62,534.00	2م	مجموع مساحة المباني	3,050	2م	سعر المتر المربع للأرض
	2م	أخرى	57,215.32		مساحة الأرض
			174,506,726		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	100.00	5,721,532	100%	5,721,532
الأعمال الإنشائية	100.00%	62,534.00	1	62,534.00	550.00	41,272,440	100%	41,272,440
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	20.00%	12,506.80		12,506.80				
الأعمال المعمارية						39,396,420	100%	39,396,420
الأعمال الميكانيكية	100.00%	62,534.00	1	62,534.00	900.00	8,442,090	100%	8,442,090
الأعمال الكهربائية						8,442,090	100%	8,442,090
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع						103,274,572	100%	103,274,572
								<i>1,651.49</i>
								<i>مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى</i>

التكاليف غير المباشرة			
التكاليف	النسبة	الوصف	
5,163,729	5.00%	الرسوم المهنية	
5,163,729	5.00%	رسوم المرافق	
15,491,186	15.00%	ريج المطور	
25,818,643		المجموع	
129,093,215			
مجموع التكاليف			
<i>2,064.37</i>			
<i>مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى</i>			
خصم الإهلاك			
	12.50%	العمر الفعلي	الإهلاك السنوي
		5.00	2.50%
			العمر الاقتصادي
			40
			معدل الإهلاك - للمباني
-16,136,652		تكاليف الإهلاك	
		<i>أن العمر الافتراضي للمباني من 40 سنة</i>	
112,956,563			
التكاليف بعد طرح الإهلاك			
القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال			
SAR 287,463,289.13			
بعد التقريب			
SAR 287,500,000.00			

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

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	الفترة	الدخل المتوقع
2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	الوحدة	
متاجر صغيرة ومتوسطة												
9,735	9,735	9,735	9,735	9,735	9,735	9,735	9,735	9,735	9,735	9,735	م2	المساحة
<u>1,889</u>	<u>1,889</u>	<u>1,889</u>	<u>1,889</u>	<u>1,766</u>	<u>1,766</u>	<u>1,766</u>	<u>1,650</u>	<u>1,650</u>	<u>1,650</u>		ريال/م2	متوسط الإيجار
18,390,847	18,390,847	18,390,847	18,390,847	17,187,707	17,187,707	17,187,707	16,063,278	16,063,278	16,063,278		ريال	الإيجار
-919,542	-919,542	-919,542	-919,542	-859,385	-859,385	-859,385	-803,164	-803,164	-803,164		ريال	خسائر الشواغر
<u>17,471,305</u>	<u>17,471,305</u>	<u>17,471,305</u>	<u>17,471,305</u>	<u>16,328,322</u>	<u>16,328,322</u>	<u>16,328,322</u>	<u>15,260,114</u>	<u>15,260,114</u>	<u>15,260,114</u>		ريال	الدخل الفعلي
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%		%	من إجمالي الإيجار
متاجر كبيرة												
19,449	19,449	19,449	19,449	19,449	19,449	19,449	19,449	19,449	19,449	19,449	م2	المساحة
<u>630</u>	<u>630</u>	<u>630</u>	<u>630</u>	<u>589</u>	<u>589</u>	<u>589</u>	<u>550</u>	<u>550</u>	<u>550</u>		ريال/م2	متوسط الإيجار
12,246,938	12,246,938	12,246,938	12,246,938	11,445,737	11,445,737	11,445,737	10,696,950	10,696,950	10,696,950		ريال	إجمالي الإيجار
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		ريال	خسائر الشواغر
<u>12,246,938</u>	<u>12,246,938</u>	<u>12,246,938</u>	<u>12,246,938</u>	<u>11,445,737</u>	<u>11,445,737</u>	<u>11,445,737</u>	<u>10,696,950</u>	<u>10,696,950</u>	<u>10,696,950</u>		ريال	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
إيجارات أخرى & أكشاك، صراف												
29,718,243	29,718,243	29,718,243	29,718,243	27,774,059	27,774,059	27,774,059	25,957,064	25,957,064	25,957,064		ريال	إجمالي الدخل للمجمع
<u>5%</u>	<u>5%</u>	<u>5%</u>	<u>5%</u>	<u>5%</u>	<u>5%</u>	<u>5%</u>	<u>5%</u>	<u>5%</u>	<u>5%</u>		%	المعدل
1,485,912	1,485,912	1,485,912	1,485,912	1,388,703	1,388,703	1,388,703	1,297,853	1,297,853	1,297,853		ريال	إجمالي الإيجار
-74,296	-74,296	-74,296	-74,296	-69,435	-69,435	-69,435	-64,893	-64,893	-64,893		ريال	خسائر الشواغر
<u>1,411,617</u>	<u>1,411,617</u>	<u>1,411,617</u>	<u>1,411,617</u>	<u>1,319,268</u>	<u>1,319,268</u>	<u>1,319,268</u>	<u>1,232,961</u>	<u>1,232,961</u>	<u>1,232,961</u>		ريال	الدخل الفعلي
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%		%	من إجمالي الإيجار

<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)
										9.50%	معدل الخصم %
										12.50x	معامل الشراء x
										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)
347,162,587										ريال	القيمة الاستدادية
0.404	0.442	0.484	0.530	0.580	0.635	0.696	0.762	0.834	0.913	ريال	معامل الخصم
151,291,831	12,271,449	13,435,683	14,712,072	15,058,250	16,486,841	18,053,091	18,477,939	20,230,915	22,152,852	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
										302,170,921	صافي القيمة الحالية (NPV) ريال
										302,200,000	بعد التقريب ريال

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

SAR 24,720,000.00	القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2022
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.

14. القيمة النهائية**1.14 تاريخ التقييم**

2022/06/30

2.14 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
القيمة	النسبة	التقييم	الطريقة
SAR 0.00	%0.00	287,500,000.00	القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"
SAR 0.00	%0.00	302,200,000.00	القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع
SAR 309,000,000.00	%100.00	309,000,000.00	القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد
SAR 309,000,000.00	%100.00	-	مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي

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

3.14 القيمة السوقية

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



SAR 309,000,000

ثلاثمائة وتسعة مليون 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			

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٦/١٦ هـ
رقم الصك: ٣٣٠١٢٩٠٠١٩٤٥

الحد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 5 من البلك رقم 2 من المخطط رقم ش د 1330 بمدينة الدمام . وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 30 متر بطول: (7.70 + 166.70 متر
جنوباً: شارع عرض 20 متر بطول: (187.43) مائة و سبعة و ثمانون متر و ثلاثة و أربعون سنتمتر
شرقاً: شارع صر بن الخطاب عرض 60.96 متر بطول: (7.78 + 263.99 + 20.31 متر
غرباً: شارع عرض 20 متر بطول: (334.03) ثلاثمائة و أربعة و ثلاثون متر و ثلاثة سنتمتر
ومساحتها: (57,215.32) سبعة و خمسون ألفا و مئتين و خمسة عشر متر مربعاً و اثنين و ثلاثون سنتمتر مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم 17688 / 1438 في 19 / 4 / 1438 هـ ومصدره أمانة المنطقة الشرقية والمفيد في هذه الإدارة برقم 381571476 في 24 / 4 / 1438 هـ وبناء على خطاب الموافقة على الإفراغ الصادر من لجنة فحص ودراسة الصكوك المفيد لدينا برقم 439126699 في 22 / 1 / 1443 هـ.
المملوكة لـ/ شركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 في 14 / 1 / 1439 هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 530106032831 في 13 / 6 / 1443 هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 29 / 5 / 1444 هـ ضماناً لوفائه بـ/ (مائة و ثلاثة و عشرون مليوناً و ستمائة و ثمانين و سبعون ألفاً و مائة و واحد و سبعون ريال) وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 16 / 6 / 1443 هـ ووصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بيلانها ومزونها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (11-3-1)

مملكة معالي الحكومة - ٢٩٢١٤٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)
صفحة رقم 1 من 1

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

فندق ومعارض تجارية ومكاتب

مجمع الجادة

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت



رقم التقرير: E21-001737

تاريخ التقرير: 2022/06/30



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

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
5.....	المقدمة.....	.2
5.....	الشروط المرجعية.....	.3
7.....	نطاق البحث والاستفسارات.....	.4
8.....	تحليل السوق ومؤشرات القطاع.....	.5
9.....	الموقع.....	.6
11.....	وصف العقار.....	.7
19.....	صور فوتوغرافية.....	.8
22.....	منهجية التقييم.....	.9
23.....	أدلة السوق.....	.10
27.....	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم.....	.11
30.....	التقييم.....	.12
34.....	القيمة النهائية.....	.13
34.....	ملاحظات وتوصيات.....	.14

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.

2022/06/30

تاريخ التقييم



يقع العقار بحي قرطبة شمال شرق مدينة الرياض، حي قرطبة هي منطقة سكنية وتجارية، ويقع العقار مباشرة على طريق الثمامة بالجهة الجنوبية من الطريق.
يحد العقار 4 شوارع من الشمال طريق الثمامة عرض 46م ومن الشرق شارع عرض 28م ومن الجنوب شارع عرض 20م ومن الغرب شارع عرض 20م.

العنوان

مجمع فندق ومعارض تجارية ومكاتب بمدينة الرياض بحي قرطبة على طريق الثمامة مكون من 24 معرض تجاري و5 مكاتب وفندق مكون من 104 غرفة و16 فيلا فندقية وملحقاته مفصلة في وصف العقار.

نوع العقار

2م21,670.90

مساحة الأرض حسب الصكوك

2م33,015.89

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

اسم المالك	رقم القطعة	تاريخ الصك	رقم الصك
أحمد السلامة بنصيب 28% وتعادل 2,207.853م ² وعبد العزيز القاسم بنصيب 72% وتعادل 5,577.347م ²	1	1438/06/09	410114036790
	2	1438/06/09	210114036791
شركة تمدين الأولى العقارية	4 + 3	1443/07/13	998507018273
	6 + 5	1443/07/13	898507018272

بيانات الصكوك

مشاع

الحياسة

التقييم الدوري لصندوق عقاري

الغرض من التقييم

القيمة السوقية

أساس القيمة

أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)

طريقة التقييم المطبقة

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

القيمة السوقية

SAR 332,100,000.00

ثلاثمائة و اثنان وثلاثون مليون ومائة ألف ريال سعودي

أن القيمة أعلاه متضمنة جميع المعدات والاثاث والتجهيزات بالفندق باعتبارها أصول تشغيلية. 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 فندق ومعارض تجارية 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 بتقدينا 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

مجمع فندق ومعارض تجارية ومكاتب بمدينة الرياض بحي قرطبة على طريق الثمامة مكون من 24 معرض تجاري و5 مكاتب وفندق مكون من 101 غرفة و16 فيلا فندقية وملحقاته مفصلة في وصف العقار.

4.3 الغرض من التقييم

كلف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية فندق ومعارض تجارية ومكاتب لمصلحة التملك الحر ولغرض " التقييم الدوري لصندوق عقاري " وبناءً عليه تم اعداد التقرير.

5.3 أساس القيمة المستخدمة

نقدم آراءنا بشأن القيمة السوقية الوارد تعريفها على النحو التالي:
" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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.
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 الحيافة

لقد قمنا بتقييم العقار على أساس مصلحة التملك الحر، ولمزيد من التفاصيل يرجى مراجعة التقرير.

7.3 تاريخ الطلب

2022/06/14 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

8.3 تاريخ المعاينة

2022/06/16 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.

9.3 تاريخ التقييم

2022/06/30 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/06/30 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.

11.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

12.3 نوع التقرير

تقرير سردي متكامل.

13.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

14.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).

15.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022 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.

16.3 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.

17.3 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"

18.3 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
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 – الفرع: العقارات – الفئة: مؤقت
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 – الفرع: العقارات – الفئة: مؤقت
- تركي محمد الجدوع – عضوية رقم: 1210001452 – الفرع: العقارات – الفئة: مؤقت

19.3 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.

20.3 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.

21.3 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 ما لم ينص على خلافه تقرير التقييم التالي:

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.
- مخططات.
- شهادة اتمام البناء
- بيان يوضح عدد الغرف الفندقية وأنواعها.
- المساحات الإيجارية للمعارض والمكاتب.

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 في الأصل موضوع التقييم.

4.4 المسح الميداني

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

5.4 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.

5. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار، ويتأثر القطاع المكاتب والتجزئة والضيافة بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصاد على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

1.5 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

استناداً لآخر الإحصاءات التي نشرتها هيئة الإحصاء، ارتفع معدل الناتج المحلي الإجمالي في السعودية بنسبة بلغت 3.20% في عام 2021 مقارنة مع العام السابق. ووفقاً للتقديرات المذكورة من الهيئة، إذ حقق النمو في الناتج المحلي الإجمالي على أساس ربعي نسبة بلغت 6.70% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2020، وارتفاع بنسبة 1.60% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2021

وبأتي هذا الارتفاع نتيجة للنمو الذي حققته الأنشطة النفطية، والذي بلغ مقداره 10.90% على أساس سنوي، و1.80% على أساس ربعي. وفي المقابل بلغ الارتفاع في الأنشطة غير النفطية نسبة 5.10% على أساس سنوي، و1.20% على أساس ربعي.

ولنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوية لعام 2021 وفقاً للأنشطة الاقتصادية، ارتفع معدل نمو نشاطات تكرير الزيت بنسبة سنوية بلغت 16.60%، لتلجها نشاطات الصناعات التحويلية باستثناء تكرير الزيت لتصل نسبة نموها إلى 9.50%. وفي المرتبة الثالثة احتلت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نسبة نمو سنوية بمقدار 8.70% لعام 2021، كما يتوقع صندوق النقد الدولي، في تقرير آفاق الاقتصاد العالمي، الصادر في شهر أبريل لعام 2022، توقعاته لنمو اقتصاد السعودية إلى 7.60% في 2022، بزيادة 2.80% عن توقعاته في التقرير السابق خلال شهر يناير 2022

2.5 المعروض قطاع المكاتب في الرياض لعام 2022م

لم تشهد الرياض إنجاز أي مشروعات بارزة خلال الربع الأول من عام 2022 وظل إجمالي مخزون السوق من المساحات الإدارية مستقرًا عند 4.8 مليون متر مربع ومن المتوقع خلال الفترة المتبقية من هذا العام أن يشهد السوق دخول 406,000 متر مربع من المساحات الإدارية في الرياض.

3.5 أداء قطاع المكاتب في الرياض لسنة 2022م

وفي ظل تحسن الظروف الاقتصادية وانتعاش نشاط الأعمال خلال الربع الأول من العام الجاري، تحسن أداء سوق المساحات الإدارية في جميع أنحاء المملكة. ففي الرياض، ارتفع متوسط الإيجارات عبر سلة من مباني المساحات الإدارية من الفئتين "أ" و "ب" بنسبة 8% مقارنة بالعام الماضي متجاوزاً 1,200 ريال سعودي للمتر المربع. وعلاوة على ذلك، انخفض معدل الشواغر على مستوى السوق في الرياض إلى 4% خلال الربع الأول من عام 2022 مقارنة بالعام الماضي.

4.5 المعروض قطاع التجزئة في الرياض لعام 2022م

لم يشهد السوق تسليم سوى 6,000 متر مربع تقريباً من منافذ التجزئة في الرياض خلال الربع الأول من العام ليصل إجمالي مخزون السوق من منافذ التجزئة في العاصمة إلى 3.2 مليون متر مربع. ومن المقرر أن يشهد السوق على مدى الأشهر التسعة المتبقية من العام دخول 235,000 متر مربع من منافذ التجزئة في الرياض.

5.5 أداء قطاع التجزئة في الرياض لسنة 2022م

وبالمقارنة بالعام الماضي، انخفضت أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية 7% والإقليمية الكبرى 5% في الرياض خلال الربع الأول من العام، حيث انخفض معدل الشواغر من منافذ التجزئة على مستوى السوق في الرياض إلى 19% في ظل استفادة تجار التجزئة من انخفاض أسعار الإيجارات.

6.5 المعروض قطاع الفنادق في الرياض لعام 2022م

ظل إجمالي مخزون السوق في مدينة الرياض من الغرف والشقق الفندقية ثابتاً عند حوالي 20 ألف غرفة ووحدة خلال الربع الأول من عام 2022 الذي لم يتم تسليم خلاله أي مشاريع ومن خلال الأشهر التسعة المتبقية من هذا العام، من المقرر تسليم حوالي 4,300 غرفة في مدينة الرياض.

7.5 أداء قطاع الفنادق في الرياض لسنة 2022م

وخلال شهري يناير وفبراير من عام 2022، قفز معدل إشغال الفنادق في الرياض إلى أكثر من 71% مقارنة بنسبة 51% في الفترة نفسها من عام 2021 وارتفع متوسط أسعار الغرف اليومية إلى 675 ريال سعودي، بزيادة بلغت 19% مقارنة بالعام الماضي.

المصدر: المسح السوقي وتقارير أبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

6. الموقع

يقع العقار بحي قرطبة شمال شرق مدينة الرياض، حي قرطبة هي منطقة سكنية وتجارية، ويقع العقار مباشرة على طريق الثمامة بالجهة الجنوبية من الطريق. يحد المبنى 4 شوارع من الشمال طريق الثمامة عرض 46م ومن الشرق شارع عرض 28م ومن الجنوب شارع عرض 20م ومن الغرب شارع عرض 20م، كما موضح في خريطة الموقع ادناه:

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء



المصدر: Google Earth

- جامعة الإمام محمد بن سعود.
- جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن.
- مطار الملك خالد الدولي.
- كمباوند وادي قرطبة.
- طريق الشيخ حسن بن الحسين.

2.6 خريطة للموقع عن قرب



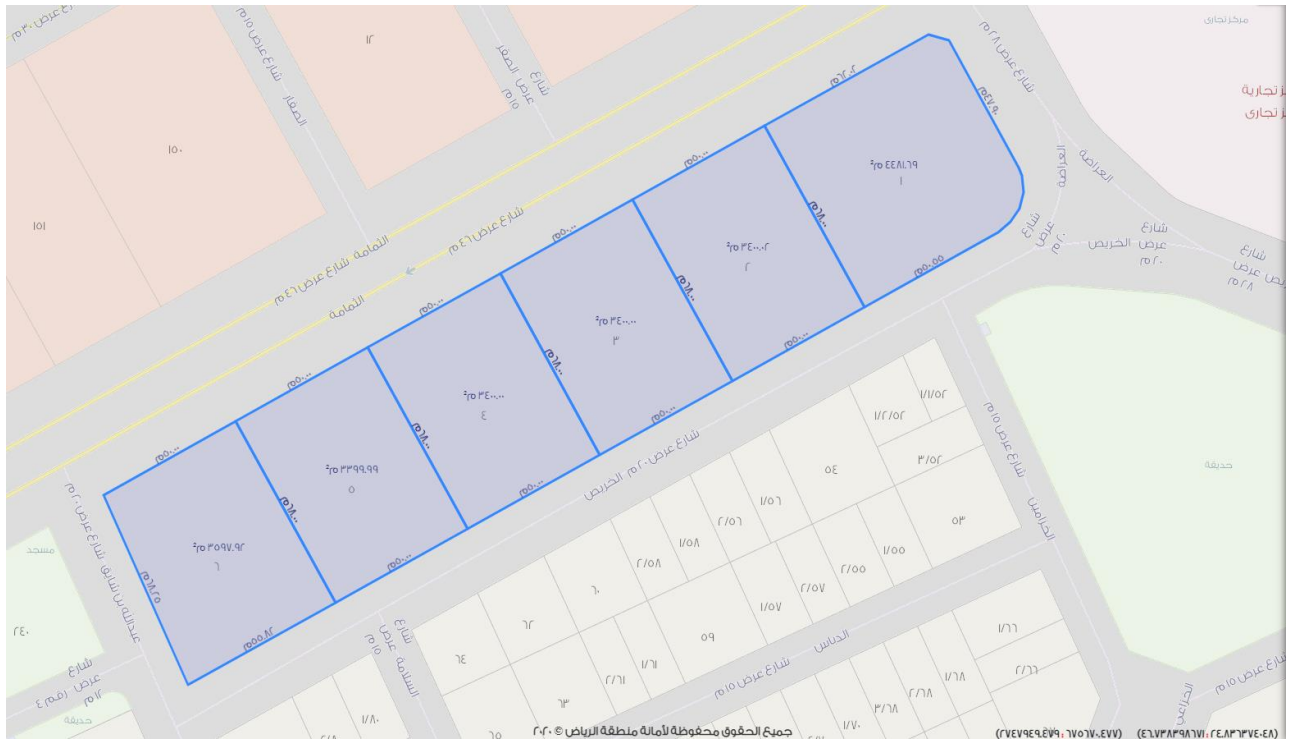
المصدر: Google Earth

خط العرض Latitude

24.835812

خط الطول Longitude

46.739663



المصدر: البوابة المكانية لمنطقة الرياض

تتكون المنطقة المحيطة في الأساس من منطقة سكنية وتجارية وأن استخدام قطع الأراضي محل التقييم تجاري حسب مخططات أمانة منطقة الرياض.

7. 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	قرطبة	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع الرئيسي	طريق الثمامة	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	تجاري	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	1	شكل الأرض	منتظم	
عدد الشوارع الثانوية	3	أبعاد الأرض	68×307	
عرض الشارع الرئيسي	46م	نسبة مساحة البناء المصروح بها	60%	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	عدد الطوابق المصروح بها	4.5	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	رقم المخطط	3115	
مساحة الأرض حسب الصكوك	21,670.90	رقم البلوك	1	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	رقم قطعة الأرض	6-5-4-3-2-1	
هل الأرض موقوفة	لا	عدد قطع الأراضي	6	
عدد الصكوك للأصل	4	مصدر الصك	كتابة العدل الأولى بالرياض	
الحياسة	مشاع	نسبة الملكية	100%	
بيانات الصكوك	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	اسم المالك
	410114036790	1438/06/09	1	أحمد السلامة بنصيب 28% وتعادل 2,207.853م ² وعبد العزيز
	210114036791	1438/06/09	2	القاسم بنصيب 72% وتعادل 5,577.347م ²
	998507018273	1443/07/13	4 + 3	شركة تمدين الأولى العقارية
	898507018272	1443/07/13	6 + 5	
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال قطعة الأرض رقم 1		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 46م	62.02 + شطفة 7.07م
الجنوب	شارع عرض 20م	50.52 + شطفة 13.85م
الشرق	شارع عرض 28م	46.5 + شطفة 13.85م
الغرب	قطعة رقم 2	68م
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية رقم 410114036790

حدود وأطوال قطعة الأرض رقم 2		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 46م	50م
الجنوب	شارع عرض 20م	50م
الشرق	قطعة رقم 1	68م
الغرب	قطعة رقم 3	68م
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية رقم 210114036791

حدود وأطوال قطعة الأرض رقم 3 + 4		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 46م	100م
الجنوب	شارع عرض 20م	100م
الشرق	قطعة رقم 2	68م
الغرب	قطعة رقم 5	68م
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية رقم 998507018273

حدود وأطوال قطعة الأرض رقم 5 + 6		
الجهة	الحد	الطول
الشمال	شارع عرض 46م	95 + شطفة 7.37م
الجنوب	شارع عرض 20م	105.82م
الشرق	قطعة رقم 4	68م
الغرب	شارع عرض 20م	63.25م
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية رقم 898507018272

خدمات البنية التحتية				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
				ملاحظات
				-

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1437/1962	1441/03/23	نوع الرخصة	تعديل رخصة
رقم محضر الفرز وتاريخه	-		رقم المربع	13248
شهادة إتمام البناء وتاريخها	180/1442	1442/02/04	رقم المبنى	8135
مساحة مسطحات البناء	32,645.24		نوع المبنى	مشروع متعدد المباني
مساحة الأسوار	370.65		عدد الطوابق الحالية للمبنى	3
مساحة الملاحق	1,849.28		حالة المبنى	مكتمل الإنشاء والتشطيبات
مساحة البناء الكلي	33,015.89		نسبة اكتمال البناء	100%
مساحة الإيجار للمعارض	8,413.86		الهيكل الإنشائي للمبنى	خرساني
مساحة الإيجار للمكاتب	892.00		عمر الأصل	سنة تقريباً
مساحة الفندق	11,098.62		حالة التشطيبات	ممتازة
عدد الأكشاك والصراف الآلي	-		حالة المبنى	ممتازة

المعارض والمكاتب			
تاريخ الافتتاح	يونيو 2021	تصنيف المبنى	فاخر (C)
سنة تشغيل المبنى	يونيو 2021	تصنيف المكاتب	فئة B
الاسم التجاري	مجمع الجادة	تصنيف المعارض	معرض - معرض ميزانين - ومعرض دورين
الأصل مؤجر	نعم	استخدام المبنى الحالي	معارض ومكاتب
عدد عقود الإيجار	عقود متعددة	حالة التشطيبات الخارجية	مشطب بالكامل
حالة الإشغال	جزء مستأجر وجزء شاغر	حالة التشطيبات الداخلية	غير مشطبة من الداخل
معدل الشواغر الحالي "الكلي"	29%	حالة التأثيث	غير مؤثث
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	8,059,002.79	حالة التكييف	مكيف
عقد الصيانة والتشغيل	يتوفر عقد صيانة وتشغيل للمبنى المعارض والمكاتب والمساحات الخارجية بمرتب شهري، حسب افادة المالك		
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام		
أهم المستأجرين	مجموعة مستأجرين		
ملاحظات	أن المعارض والمكاتب يتم تشطيبها من قبل المستأجر ويعطى مهلة من 3 إلى 6 شهور فترة سماح من تاريخ بدء العقد		

المصدر: رخصة البناء والمعاينة البصرية والعميل

الفندق			
تاريخ التشغيل الفعلي	أغسطس 2021	تصنيف المبنى	فاخر (C)
الاسم التجاري	راديسون بلو الرياض قرطبة	تصنيف الفندق	5 نجوم
الأصل مشغل	نعم	استخدام المبنى الحالي	غرف وفلل فندقية وملحقاته
عدد عقود الإيجار	عقد تشغيل	حالة التشطيبات الخارجية	مشطب بالكامل
حالة الإشغال	مشغل	حالة التشطيبات الداخلية	مشطب بالكامل
عدد الغرف	104	حالة التأثيث	مكتمل التأثيث
عدد الفلل	16	حالة التكييف	تكييف مركزي
الإدارة	الإدارة تتم من قبل المالك		
المشغل	راديسون بلو		
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام		
ملاحظات	-		

المصدر: رخصة البناء والمعاينة البصرية والعميل

الحدود والأبعاد والارتداد للمبنى				
الجهة	الحدود	البروز	الأبعاد (م)	الارتداد (م)
الشمال	شارع عرض 46م	-	307.02	6
الشرق	شارع عرض 28م	-	46.50	5.60
الجنوب	شارع عرض 20م	-	303.34	4
الغرب	شارع عرض 20م	-	60.25	4
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق السفلي 1	ترفيهي + مواقف	1.00	-	3,911.61
الطابق الأول	فندق	1.00	42	4,958.50
الطابق الأرضي	فندق	1.00	44	4,790.37
الطابق السفلي 2	ترفيهي + مواقف	1.00	-	9,376.60
الطابق الأرضي	معارض	1.00	18	3,018.90
الطابق الأول	مطعم	1.00	-	1,009.30
الطابق الأول	معارض	1.00	-	1,293.33
الطابق الأول	مكاتب	1.00	-	1,087.60
الملاحق العلوية	فندق	1.00	20	1,349.75
الملاحق العلوية	مكاتب	1.00	3	839.98
الطابق الأرضي	مطعم	1.00	6	1,009.30
الأسوار	خدمات	-	-	370.65

المجموع

الطوابق السفلية	مواقف + ترفيهي	2.00	-	13,288.21
الفندق	فندق	3.00	106.00	11,098.62
المكاتب	مكاتب	2.00	9.00	1,927.58
معارض	تجاري + مطاعم	2.00	24.00	6,330.83
مجموع مسطحات البناء	-	-	139.00	32,645.24
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	-	-	370.65
مجموع مساحات البناء	-	-	139.00	33,015.89
ملاحظات	-	-	-	-

المصدر: رخصة البناء والمخططات

المساحات القابلة للإيجار للمعارض والمكاتب

المكاتب			
الرقم	المساحة	المواصفات	أعمال التشطيب
1	262.00	مطل + مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
2	156.00	مطل + مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
3	163.00	مطل + مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
4	164.00	مطل + مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
5	147.00	مطل + مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
المجموع			892.00

المعارض الدورين			
الرقم	المساحة	المواصفات	أعمال التشطيب
1	769.00	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
2	605.20	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
3	611.50	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
4	653.35	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
19	624.75	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
20	618.21	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
21	618.17	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
22	822.78	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
المجموع			5,322.96

المعارض الميزانين			
الرقم	المساحة	المواصفات	أعمال التشطيب
5A	291.26	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
5B	322.10	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
18A	322.00	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
18B	291.00	مساحة مكشوفة	من قبل المستأجر
المجموع			1,226.36

المعارض			
الرقم	المساحة	المواصفات	أعمال التشطيب
6	156.11	-	من قبل المستأجر
7	167.94	-	من قبل المستأجر
8	167.71	-	من قبل المستأجر
9	167.03	-	من قبل المستأجر
10	117.39	-	من قبل المستأجر
11	147.84	-	من قبل المستأجر
12	169.39	-	من قبل المستأجر
13	117.40	-	من قبل المستأجر
14	167.35	-	من قبل المستأجر
15	168.02	-	من قبل المستأجر
16	167.36	-	من قبل المستأجر
17	151.00	-	من قبل المستأجر
المجموع			1,864.54

المصدر: المخططات

المجموع	المساحة/م ²	العدد	الوحدة
2,862.30	32.90	87	غرفة أساسية
260.00	65.00	4	غرفة تنفيذية
110.00	55.00	2	غرفة وجلسة 1
49.00	49.00	1	غرفة وجلسة 2
114.00	57.00	2	غرفة وجلسة 3
118.00	59.00	2	غرفة وجلسة 4
228.00	57.00	4	غرفة وجلسة 5
89.00	89.00	1	جناح غرفتين نوم وجلسة
164.00	164.00	1	جناح ملكي غرفتين نوم وجلسة
332.00	332.00	1	قاعة الافراح 1
332.00	332.00	1	قاعة الافراح 2
407.00	407.00	1	استقبال الافراح والخدمات
100.00	100.00	1	غرفة العروس
148.00	148.00	1	مطبخ الحفلات والولائم
574.00	574.00	1	المطبخ الرئيسي ومطعم العمال واستقبال الأطعمة
200.00	200.00	1	المغسلة
190.00	190.00	1	كافيه الطابق الأرضي
295.00	295.00	1	الاستقبال والمكتب الخلفي والحقائب
415.00	415.00	1	المطعم الرئيسي ومساحة مكشوفة
155.00	155.00	1	مطبخ المطعم الرئيسي وخدمات الغرف
240.00	240.00	1	مطعم تراس بالوميرا شامل كاونتر العصائر
97.00	97.00	1	النادي الرياضي "رجال"
188.00	188.00	1	المسبح "رجال"
123.00	123.00	1	النادي الرياض "نساء"
176.00	176.00	1	المسبح "نساء"
266.00	266.00	1	مكاتب المشغل
5,520.00	345.00	16	الفيلات شامل المسبح والمساحات الخارجية
13,752.30	5,210.90	-	المجموع

بيانات إضافية للمباني	
<input checked="" type="checkbox"/> مصاعد عدد (8) للفندق والمكاتب	<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة التكييف "مركزي"
<input checked="" type="checkbox"/> بوابات عدد (1)	<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة صوتية
<input checked="" type="checkbox"/> مضخة تحلية مياه عدد (1)	<input checked="" type="checkbox"/> مولد طاقة طوارئ عدد (2)
<input checked="" type="checkbox"/> مواقف خارجية وداخلية عدد (352)	<input checked="" type="checkbox"/> إنذار وطفاء حريق
<input checked="" type="checkbox"/> مساح عدد (2) للفندق وعدد (16) مسبح للفلل	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة مراقبة تلفزيونية
<input checked="" type="checkbox"/> نادي رياضي عدد (2) نسائي ورجالي	<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة صوتية
<input checked="" type="checkbox"/> غرفة أمن عدد (2) للفندق والمجمع	<input type="checkbox"/> سلالم كهربائية
<input checked="" type="checkbox"/> مطابخ عدد (3)	<input checked="" type="checkbox"/> مغسلة ملابس عدد (2)
<input checked="" type="checkbox"/> ثلاثيات وغرف تجميد	<input checked="" type="checkbox"/> غرفة طعام للموظفين
<input checked="" type="checkbox"/> قاعة احتفالات وتدريب	<input checked="" type="checkbox"/> سيارة جولف عدد (3)
<input checked="" type="checkbox"/> مصلى	<input checked="" type="checkbox"/> زجاج مزدوج
<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	<input checked="" type="checkbox"/> إضاءة مخفية
<input checked="" type="checkbox"/> جيبس بالسقف	<input checked="" type="checkbox"/> جيبس بالسقف
<input checked="" type="checkbox"/> حدائق ومساحات خضراء	<input checked="" type="checkbox"/> ممرات مائية
<input checked="" type="checkbox"/> الشوارع مسفلتة	<input checked="" type="checkbox"/> تشجير
نوع الواجهات	
الشمالية	حجر + وكاسر ضوء
الجنوبية	حجر
الشرقية	حجر
الغربية	حجر
نوع الأرضيات	
الخارجية	انترلوك
الاستقبال	رخام
المدخل	رخام
الغرف	باركيه
ملاحظات:	

المصدر: المعاينة البصرية

المحيط المؤثر	الزمن المتوقع (دقيقة)
<input checked="" type="checkbox"/> دوائر حكومية	25
<input checked="" type="checkbox"/> جامع أو مسجد	10
<input checked="" type="checkbox"/> مركز شرطة	10
<input checked="" type="checkbox"/> مدارس	10
<input checked="" type="checkbox"/> بنوك	10
<input checked="" type="checkbox"/> دفاع مدني	15
<input checked="" type="checkbox"/> المطار	15
<input checked="" type="checkbox"/> مستشفيات	15
<input checked="" type="checkbox"/> مستوصفات	15
<input checked="" type="checkbox"/> مراكز تجارية	10
<input checked="" type="checkbox"/> مطاعم	10
<input checked="" type="checkbox"/> فنادق	10
<input checked="" type="checkbox"/> محطات وقود	10



واجهة المبنى الشمالية



واجهة المبنى الشرقية



واجهة المبنى الغربية



واجهة المبنى الشمالية



واجهة المبنى الشرقية



واجهة المبنى الشرقية



واجهة المبنى الجنوبية



واجهة المبنى الجنوبية



النادي الرياضي



الجادة



جلسات مطعم الشواء الخارجية



مسبح النادي الرجالي



الغرفة المطلة على الجادة



ممرات الغرف



مكاتب إدارة الفندق



غرفة



المساحة المكشوفة للمكاتب



صورة للمكاتب يتم تشطيبها من قبل المستأجر
مرفق صور إضافية للمشروع في الملحقات.

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 وخصائر 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.

المعاملات المقارنة						
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المساحة/م ²	السعر (ر.س)	السعر لكل م ²
1	أرض تجارية	حد	عرض ساري	6,700	30,150,000	4,500
2	أرض تجارية	حد	عرض ساري	3,780	17,766,000	4,700
3	أرض تجارية	حد	2021/07/07	17,500	71,750,000	4,100
جدول التسويات للمقارنات						
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3		
تسوية عامل الوقت	2022/06/26	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	2021/07/07
تسوية شروط التمويل	-	-	%0.00	-	%0.00	-
تسوية ظروف السوق	نشطة	-	%0.00	-	%0.00	-
مجموع التسويات النسبية	=	=	%0.00	=	%0.00	=
سعر البيع بعد التسويات النسبية	=	=	4,500.00	=	4,700.00	=
المساحة	21,670.90	6,700.00	%7.00-	3,780.00	%10.00-	17,500.00
الجهة من الشارع	الجنوبية	الجنوبية	%0.00	الجنوبية	%0.00	الشمالية
الموقع	طريق الثمامة	طريق الثمامة	%0.00	طريق الثمامة	%0.00	طريق الثمامة
عدد الشوارع المطلة وعرضها	4	3	%5.00	3	%5.00	4
الحياسة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة	%0.00	ملكية مطلقة
المنسوب	مستوي	مستوي	%0.00	مستوي	%0.00	مستوي
طبيعة الاستخدام	تجاري	تجاري	%0.00	تجاري	%0.00	تجاري
عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	%0.00	4.5	%0.00	4.5
مجموع التسويات النسبية	=	=	%2.00-	=	%5.00-	=
سعر البيع بعد التسويات النسبية	=	=	4,410.00	=	4,465.00	=
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	=	%0.00	=	%0.00	=
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	=	=	0.00	=	0.00	=
سعر المتر المقدر للأرض	4,387.00 SAR					
بعد التقريب	4,400.00 SAR					
المساحة	21,670.90					
القيمة باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	95,351,960.00 SAR					

من خلال المسح السوقي تبين أن متوسط أسعار الأراضي على طريق الثمامة من الجهة الجنوبية من الطريق يتراوح ما بين 4,500 ريال/م² إلى 5,300 ريال/م²، ومن الجهة الشمالية من الطريق 3,600 ريال/م² إلى 4,500 ريال/م² وتم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 4,400 ريال/م².

المعاملات المقارنة										
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المشروع	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	مكتب	حد	عرض ساري	الأرجان	أمن، مواقف، مدخل مستقل، مصاعد	10% للسنة الأولى	3-5	220.00	132,000	600
2	مكتب	حد	عرض ساري	الأرجان	أمن، مواقف، مدخل مستقل، مصاعد	10% للسنة الأولى	3-5	220.00	143,000	650
3	مكتب	حد	عرض ساري	سوليدير	أمن، مواقف، مدخل مستقل، مصاعد	10% للسنة الأولى	3-5	250.00	150,000	600
4	مكتب	حد	عرض ساري	سوليدير	أمن، مواقف، مدخل مستقل، مصاعد	10% للسنة الأولى	3-5	250.00	162,500	650
5	مكتب	حد	عرض ساري	-	أمن، مواقف، مدخل مستقل، مصاعد	0%	3-5	300.00	195,000	650

جدول التسويات للمقارنات

عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4	المقارنة 5
تسوية عامل الوقت	2022/06/26	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري
شروط العقد	-	-	-	-	-	-
مدة العقد	3-10	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5
رسم الخدمة	10%	10%	10%	10%	10%	0%
فترة سماح "أشهر"	3-5	3	3	3	3	3
تسوية ظروف السوق	نشيطه	-	-	-	-	-
مجموع التسويات النسبية	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	600.00	-	600.00	-	650.00
المساحة	892.00	220.00	220.00	250.00	250.00	300.00
الجهة من الشارع	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية
الإطلالة	مطل	غير مطل	مطل	غير مطل	مطل	مطل
مساحات مكشوفة	نعم	لا	لا	لا	لا	لا
الخدمات	عالية (A)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)
العمر	جديد	جديد	جديد	جديد	جديد	جديد
التشطيبات الخارجية	فاخرة	فاخرة	فاخرة	فاخرة	متوسطة	متوسطة
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب
مجموع التسويات النسبية	-	25.00%	-	15.00%	-	20.00%
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	750.00	-	747.50	-	747.50
الأوزان النسبية للمقارنات	100.00%	0.00%	-	0.00%	-	100.00%
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	0.00	-	0.00	-	0.00
سعر المتر المقدر	SAR 747.50					
بعد التقريب	SAR 750.00					

من خلال المسح السوقي تبين أن متوسط سعر المتر المربع للمكاتب على طريق النمامة من الجهة الجنوبية من الطريق يتراوح ما بين 600 ريال/م² إلى 750 ريال/م²، ونظراً لمميزات العقار وخصائصه وجودة الخدمات والمرافق ورغبة المستأجرين في الاقبال على هذه المشاريع لوجود مساحات مكشوفة فقد تم تقدير متوسط سعر المتر المربع للمكاتب محل التقييم في المشروع 750 ريال/م².

المعاملات المقارنة										
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المشروع	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	معرض دورين حد	عرض ساري		العدوان	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	854.00	1,024,800	1,200
2	معرض ميزانين حد	عرض ساري		الأرجان	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	185.00	240,500	1,300
3	معرض ميزانين حد	عرض ساري		الأرجان	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	185.00	240,500	1,300
4	معرض حد	عرض ساري		سوليدير	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	170.00	238,000	1,400
5	معرض حد	عرض ساري		سوليدير	أمن، مواقف خارجية	0%	3-5	200.00	300,000	1,500

جدول التسويات للمقارنات

عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4	المقارنة 5
تسوية عامل الوقت	2022/06/26	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري
شروط العقد	-	-	-	-	-	-
مدة العقد	3-10	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5
رسم الخدمة	10%	10%	10%	10%	10%	0%
فترة سماح "أشهر"	3-5	3	3	3	3	3
تسوية ظروف السوق	نشيطه	نشيطه	نشيطه	نشيطه	نشيطه	نشيطه
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	1,200.00	1,235.00	1,300.00	1,400.00	1,500.00
المساحة	-	854.00	185.00	185.00	170.00	200.00
الجهة من الشارع	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر
الارتفاع	-	-	-	-	-	-
مساحات مكشوفة	نعم	لا	لا	لا	لا	لا
الخدمات	عالية (A)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)
العمر	جديد	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
التشطيبات الخارجية	فاخرة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	1,320.00	1,358.50	1,430.00	1,540.00	1,650.00
سعر المتر المقدر "المعرض الدورين"		SAR 1,320.00				
بعد التقريب		SAR 1,300.00				
سعر المتر المقدر "المعرض الميزانين"		SAR 1,394.25				
بعد التقريب		SAR 1,400.00				
سعر المتر المقدر "المعرض"		SAR 1,595.00				
بعد التقريب		SAR 1,600.00				

من خلال المسح السوقي تبين أن متوسط سعر المتر المرعب للمعارض للمساحة من 600م² إلى 1,000م² يتراوح ما بين 1,200 ريال/م² إلى 1,300 ريال/م² وللمعارض مساحة من 150م² إلى 400م² يتراوح ما بين 1,300 ريال/م² إلى 1,600 ريال/م² ونظراً لمميزات العقار وخصائصه وجودة الخدمات والمرافق فقد تم تقدير سعر المتر لكل معرض كما هو موضح أعلاه.

المعاملات المقارنة					
العدد	نوع المقارنة	الموقع	الفندق	التصنيف	السعر
1	غرفة بجلسة	الازدهار	هوليدي إن الازدهار	4 نجوم	570
2	غرفة بجلسة كبيرة	الازدهار	هوليدي إن الازدهار	4 نجوم	670
3	غرفة بجلسة	الفلاح	هوليدي إن الخليج	4 نجوم	450
4	غرفة بجلسة	غرناطة	هيلتون الرياض	5 نجوم	900
5	غرفة بجلسة	الفلاح	مداريم كراون	5 نجوم	540
6	فيلا 3 غرف نوم	الفلاح	مداريم كراون	5 نجوم	3,000
7	فيلا غرفتين نوم	غرناطة	فلل فيفندا	5 نجوم	3,000

من خلال المسح السوقي للفنادق تبين أن متوسط سعر للغرفة بجلسة للفنادق 4 - 5 نجوم في المنطقة المحيط مدى 20 كم يتراوح ما بين 450 ريال/م² إلى 900 ريال/م² وللفلل عدد غرف 2 - 3 يتراوح ما بين 2,700 ريال/م² إلى 3,000 ريال/م² وتم التقدير على النحو التالي:

النوع	السعر
متوسط الإيجار اليومي للغرف	SAR 650.00
متوسط الإيجار اليومي للفلل 3 غرف	SAR 2,850.00

ملاحظات:

- تم تقدير 650 ريال لغرف الفندق محل التقييم كمتوسط إيجار يومي لإجمالي الغرف.
- تم تقدير 2,850 ريال للفلل الفندق محل التقييم كمتوسط إيجار يومي لإجمالي الفلل.

11. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم

1.11 الفندق

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 للفندق 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%

معدل الإشغال

لقد قمنا بتحليل مستوى معدلات الإشغال في الفنادق المشابهة التي شاركنا في تقييمها أن معدل الإشغال في مدينة الرياض يتراوح ما بين 58% إلى 68% تم افتراض معدل إشغال للغرف في السنة الأولى 60% والفلل 55%. وبقي الفترة هي على النحو التالي:

معدل الإشغال	إيضاح	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الغرف	-	60.0%	60.0%	62.0%	62.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%
الفلل	-	55.0%	55.0%	55.0%	57.0%	57.0%	57.0%	57.0%	57.0%	57.0%	57.0%

مصروفات الإدارات

عمولات الغرف والفلل

تم افتراض عمولات للغرف والفلل 5% لكامل الفترة وهي عمولة مواقع حجز الغرف وتتراوح عمولة حجز الغرف ما بين 10% إلى 15% وتم تحديد 5% نظراً لوجود نزلاء يستأجرون الغرف مباشرة من الفندق.

مصاريف الغرف والفلل والإيرادات الأخرى

تم افتراض مصاريف مباشرة 5% لكامل الفترة وهي مصاريف تجهيز الغرف والفلل 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 25%

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 الاحتفالات وقاعات التدريب والنادي والمطاعم تمثل 10% من إيرادات الغرف والفلل.

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.

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:

النفقات التشغيلية (OPEX)	إيضاح	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
التسويق	-	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%	0.25%
الصيانة	-	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
الأمن	-	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
المرافق	كهرباء ومياه	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
تليفون + إنترنت	-	0.75%	0.75%	0.75%	0.75%	0.75%	0.75%	0.75%	0.75%	0.75%	0.75%
عام وإداري	أجور و اشتراكات	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
أخرى	ايجار الحافلات	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
الإجمالي (OPEX)	-	28.00%	28.00%	28.00%	28.00%	28.00%	28.00%	28.00%	28.00%	28.00%	28.00%

النفقات الرأسمالية

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

لقد قمنا بتحليل مستوى مخصصات النفقات الرأسمالية في الفنادق المشابهة التي شاركنا في تقييمها. ولقد افترضنا أن المالك الحضيف سوف يتحمل النفقات الرأسمالية للتجديدات والإضافات للحفاظ على اهتمام النزلاء بذلك العقار. علماً أن العقار جديد ووفقاً للمعاينة وبالتالي لم يتم افتراض نفقات رأسمالية.

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 والمكاتب، علماً أنه تم مراعاة أن المستأجر يدفع رسوم خدمات وبالتالي تم افتراض نفقات، وهي كالآتي:

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	النفقات التشغيلية (OPEX)
4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	الإدارة
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	الصيانة
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	الأمن
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	أخرى
8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	المجموع

النفقات الرأسمالية

لم يتم احتساب أي نفقات رأسمالية خلال فترة التدفق النقدي نظراً أن العقار جديد.

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.

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 أي خسائر من إجمالي الدخل الفعلي خلال كامل فترة التدفق النقدي.

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 8% إلى 9% 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	العامل	معدل الرسملة التقديري
8.50%	-	8.00%
-	عالية	-
-0.25%	عالية	-
-0.25%	عالية	-
-	عالية	-
8.00%	-	8.00%

معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق تم تحديد معدل العائد التشغيلي 8% وتم تصحيح معدل العائد وتحديد معدل نمو متوقع ثابت 2% ليصبح معدل الخصم للتدفقات النقدية 10%

تكلفة الإحلال

33,015.89	م2	مجموع مساحة المباني شامل الفندق	4,400	سعر المتر المربع للأرض
11,098.62	م2	مساحة الفندق	21,670.90	مساحة الأرض
			95,351,960	قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

الوصف	النسبة	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	السعر/م	الإجمالي	معدل الإنجاز	إجمالي التكلفة
أعمال أولية	100.00%	21,670.90	1	21,670.90	250.00	5,417,725	100%	5,417,725
الأعمال الإنشائية	100.00%	33,015.89	1	33,015.89	1,000.00	39,619,068	100%	39,619,068
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	20.00%	6,603.18		6,603.18				
الأعمال المعمارية	100%	52,000,027		52,000,027		52,000,027	100%	52,000,027
الأعمال الميكانيكية	100.00%	33,015.89	1	33,015.89	2,250.00	11,142,863	100%	11,142,863
الأعمال الكهربائية	100%	11,142,863		11,142,863		11,142,863	100%	11,142,863
الأثاث والمعدات والديكورات "الفندق"	100.00%	11,098.62	1	11,098.62	3,000.00	33,295,860	100%	33,295,860
إجمالي التكاليف					-	152,618,406	100%	152,618,406
متوسط سعر المتر المربع للمباني						4,622.57		

التكاليف الأخرى

الوصف	النسبة	التكاليف
الرسوم المهنية	5.00%	7,630,920
رسوم المرافق	5.00%	7,630,920
رياح المطور	25.00%	38,154,601
المجموع		53,416,442
مجموع التكاليف المباشرة والغير مباشرة		206,034,847

خصم الإهلاك

العمر الاقتصادي	40
الإهلاك السنوي	2.50%
العمر الفعلي	1.00
معدل الإهلاك - للمباني	2.50%

تكاليف الإهلاك أن العمر الافتراضي للمباني 40 سنة -5,150,871

التكاليف بعد طرح الإهلاك 200,883,976

القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال SAR 296,235,936.24

بعد التقريب SAR 296,240,000.00

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

2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	الوحدة	نظرة عامة على دخل الفندق - المتوقع
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%		معدل النمو
64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	64.0%	62.0%	62.0%	60.0%	60.0%	%	معدل الاشغال الغرف
776.8	761.6	746.6	732.0	717.7	703.6	689.8	676.3	663.0	650.0	ريال/اليوم	سعر الايجار اليومي (ADR)
57.0%	57.0%	57.0%	57.0%	57.0%	57.0%	57.0%	55.0%	55.0%	55.0%	%	معدل الاشغال للفنل
3,406.0	3,339.2	3,273.8	3,209.6	3,146.6	3,084.9	3,024.4	2,965.1	2,850.0	2,850.0	ريال/اليوم	سعر الايجار اليومي (ADR)
63.1%	63.1%	63.1%	63.1%	63.1%	63.1%	61.3%	61.1%	59.3%	59.3%	%	معدل الإشغال العام للفندق
الدخل من الفندق											
35,707,004	35,006,867	34,320,458	33,647,508	32,987,753	32,340,934	31,070,319	30,071,022	28,948,726	28,303,560	ريال	إجمالي الإيرادات
-3,791,038	-3,716,704	-3,643,828	-3,572,380	-3,502,333	-3,433,660	-3,296,240	-3,192,965	-3,071,378	-3,002,928	ريال	إجمالي مصروفات الإدارات
-8,936,471	-8,761,246	-8,589,456	-8,421,036	-8,255,917	-8,094,037	-7,776,742	-7,525,856	-7,245,657	-7,084,177	ريال	إجمالي المصروفات التشغيلية
22,979,496	22,528,917	22,087,174	21,654,092	21,229,502	20,813,237	19,997,337	19,352,201	18,631,690	18,216,455	ريال	إجمالي الربح التشغيلي
-2,297,950	-2,252,892	-2,208,717	-2,165,409	-2,122,950	-2,081,324	-1,999,734	-1,935,220	-1,863,169	-1,821,646	ريال	إجمالي رسوم الإدارة
20,681,546	20,276,026	19,878,456	19,488,683	19,106,552	18,731,914	17,997,603	17,416,981	16,768,521	16,394,810	ريال	صافي إيرادات الفندق المتوقعة
57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	57.9%	%	من إجمالي الإيرادات

2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	نظرة عامة على دخل المعارض والمكاتب - المتوقع	
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	معدل النمو
المكاتب											
892	892	892	892	892	892	892	892	892	892	892	م2
788	788	788	788	788	750	750	750	750	750	750	ريال/م2
702,450	702,450	702,450	702,450	702,450	669,000	669,000	669,000	669,000	669,000	669,000	ريال
المعارض الدورين											
5,323	5,323	5,323	5,323	5,323	5,323	5,323	5,323	5,323	5,323	5,323	م2
1,365	1,365	1,365	1,365	1,365	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	ريال/م2
7,265,840	7,265,840	7,265,840	7,265,840	7,265,840	6,919,848	6,919,848	6,919,848	6,919,848	6,919,848	6,919,848	ريال
المعارض الميزانيين											
1,226	1,226	1,226	1,226	1,226	1,226	1,226	1,226	1,226	1,226	1,226	م2
1,470	1,470	1,470	1,470	1,470	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	ريال/م2
1,802,749	1,802,749	1,802,749	1,802,749	1,802,749	1,716,904	1,716,904	1,716,904	1,716,904	1,716,904	1,716,904	ريال
المعارض (المحلات)											
1,865	1,865	1,865	1,865	1,865	1,865	1,865	1,865	1,865	1,865	1,865	م2
1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	ريال/م2
3,132,427	3,132,427	3,132,427	3,132,427	3,132,427	2,983,264	2,983,264	2,983,264	2,983,264	2,983,264	2,983,264	ريال
12,903,467	12,903,467	12,903,467	12,903,467	12,903,467	12,289,016	12,289,016	12,289,016	12,289,016	12,289,016	12,289,016	ريال
-610,051	-610,051	-610,051	-610,051	-610,051	-581,001	-581,001	-581,001	-1,162,002	-2,324,003	-2,324,003	ريال
4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	9.5%	18.9%	18.9%	%
12,293,416	12,293,416	12,293,416	12,293,416	12,293,416	11,708,015	11,708,015	11,708,015	11,127,014	9,965,013	9,965,013	ريال
إجمالي الدخل الفعلي											

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										10.00%	%	معدل الخصم
										12.50x	x	معامل شراء السنوات
										8.00%	%	معدل الرسملة
31,991,489	31,585,968	31,188,399	30,798,625	30,416,494	29,503,287	28,768,977	28,188,355	27,005,375	25,562,621		ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI) - الفندق والمعارض والمكاتب
<u>399,893,610</u>											ريال	القيمة الاستدادية
0.39	0.42	0.47	0.51	0.56	0.62	0.68	0.75	0.83	0.91		ريال	معامل الخصم
166,510,402	13,395,534	14,549,618	15,804,565	17,169,318	18,319,220	19,649,599	21,178,328	22,318,491	23,238,747		ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
								332,133,822			ريال	صافي القيمة الحالية (NPV)
								332,100,000			ريال	بعد التقريب

13. القيمة الهائية

1.13 تاريخ التقييم

2022/06/30

2.13 نتائج التقييم

الون النسبي		
الطريقة	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	%0.00	SAR 296,240,000.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة "أسلوب الدخل" "حسب البيانات المتوقعة"	%100.00	SAR 332,100,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	%100.00	SAR 332,100,000.00

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

3.13 القيمة السوقية

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

SAR 332,100,000.00

ثلاثمائة و اثنان وثلاثون مليون ومائة ألف ريال سعودي

أن القيمة أعلاه متضمنة جميع المعدات والاثاث والتجهيزات بالفندق باعتبارها أصول تشغيلية.

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

14. ملاحظات وتوصيات

1.14 الموقع

موقع العقار مميز ويقع من الجهة الجنوبية من طريق الثمامة وأن الطريق شريان رئيسي بمدينة الرياض، وأن المنطقة واعدة لقرها من ضاحية سكنية ضخمة مشروع سدره وكثافة سكانية في المنطقة المحيطة، وقربه من مطار الملك خالد الدولي.

2.14 معدل الشواغر

أن معدلات الشواغر في المنطقة المحيطة بالعقار متوسطة نظراً لوجود مشاريع مشابهة لديهم عروض معارض مثل مشروع سوليدير والأرجان، إلا أن العقار في طور التأجير ويوجد به شواغر، وحسب افادة المالك أنه تم الاتفاق مع عدة مستأجرين وهم في طور إنهاء الإجراءات.

3.14 نوعية المستأجرين

أن المعارض في طور التأجير ولم نتحقق من نوعية المستأجرين، وحسب افادة المالك أنه يوجد مستأجرين لشركات وعملاء ذوي سمعة جيدة، ولكنهم في طور إنهاء الإجراءات ولم نتحقق من ذلك.

4.14 مميزات المبني

تنوع النشاطات بالمجمع من تجزئة ومكاتب ومعارض وفندق 5 نجوم مشغل من قبل راديسون بلو، تم الاستفسار من المالك عن وجود عقد صيانة للمبني وتم افادتنا بأنه يوجد شركة صيانة للمبني.

5.14 التحليل الرباعي

نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> • بناء حديث جديد. • رؤية جيدة جداً وإمكانية الوصول من على طريق الثمامة. • تصميم / تخطيط ممتاز. • عدد كافٍ من أماكن وقوف السيارات. 	<ul style="list-style-type: none"> • يقع مشروع سوليدير معارض ومكاتب على بعد 2 كم غرباً على طريق الثمامة. • يقع مشروع الأرجان معارض ومكاتب على بعد 3 كم شرقاً على طريق الثمامة.
الفرص	التحديات
<ul style="list-style-type: none"> • مزيج من المستأجرين لاستكمال المخططات التنافسية في منطقة أوسع، على سبيل المثال المطاعم الفاخرة. • وجود مشغل للفندق راديسون بلو وهي علامة تجارية مميزة مما يساعد بالإيجاب على المساحة القابلة للإيجار للمعارض والمكاتب. 	<ul style="list-style-type: none"> • تطورات مماثلة في قطع الأراضي الشاغرة / غير المطورة في المنطقة. • أداء قطاع البيع بالتجزئة / القوة الشرائية للسكان.

المشاركون في اعداد التقرير

الاسم	الاسم	الاسم	الاسم
تركيب بن محمد الجدوع	عبدالرحمن بن مطلق المطلق	مشرف إدارة التقييم	مدخل بيانات
أساسي - مؤقت	أساسي - مؤقت	رقم العضوية	رقم العضوية
121001452	1210000099	رقم التقييم	رقم التقييم
تقييم العقارات	تقييم العقارات	التوقيع	التوقيع

هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد

الاسم	رقم العضوية	رقم التقييم	الاسم
إبراهيم بن محمد الجدوع	1210000037	رقم التقييم	عبدالرحمن بن مطلق المطلق
تقييم العقارات	مؤقت	رقم التقييم	مدخل بيانات
المدير التنفيذي	مؤقت	رقم التقييم	أساسي - مؤقت
التوقيع	مؤقت	رقم التقييم	1210000099
	مؤقت	رقم التقييم	تقييم العقارات
	مؤقت	رقم التقييم	تقييم العقارات
	مؤقت	رقم التقييم	تقييم العقارات





مغسلة الملابس المركزية



معرض يتم تشطيبه من قبل المستأجر



المطبخ المركزي



ثلاجة الخضار والفواكه



قاعة احتفالات



غرفة تجهيز العروس



قاعة تدريب



مغاسل قاعة الاحتفالات



غرفة



سيارة الجولف



دورة مياه أحد الغرف



دورة مياه أحد الغرف



مطعم الفندق



مطعم الفندق



الفيلا الفندقية



مصلى



الفيلا الفندقية



الفيلا الفندقية



الفلا الفندقية



الفلا الفندقية



معرض مستأجر



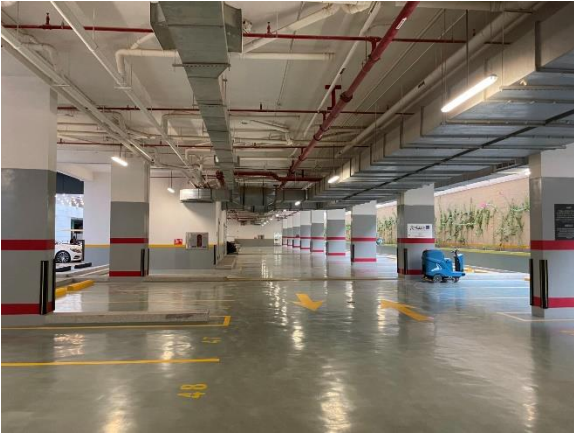
النادي الرياضي



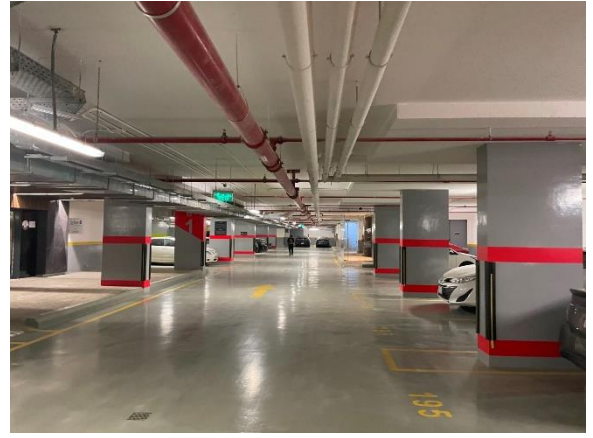
المساحة المكشوفة لأحد المعارض



معرض مستأجر



مواقف السيارات



مواقف السيارات



تحلية المياه



مضخة



مدخل قاعات الاحتفالات



غرفة المراقبة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

تاريخ الصك: ١٤٣٨/٦/٩ هـ
رقم الصك: ٤١.١١٤.٣٦٧٩٠

الحد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 1 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 46م بطول: (62.02) اثنين و ستون متر و اثنين سنتمتر + شطفه 7.07م
جنوباً: شارع عرض 20م بطول: (50.52) خمسون متر و اثنين و خمسون سنتمتر + شطفه 13.85م
شرقاً: شارع عرض 28م بطول: (46.5) ستة و أربعون متر و خمسون سنتمتر + شطفه 11.8م
غرباً: قطعة رقم 2 بطول: (68) ثمانية و ستون متر
ومساحتها: (4,485.2) أربعة آلاف و أربعمئة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و عشرون سنتمتر مربعاً فقط
والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 210110031000 في 10 / 8 / 1436 هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: أحمد بن عبدالله عثمان السلامه سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1037239215 بنصيب 28% بملكية 1,255.854 متر مربع و عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز الفاسم سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1026174811 بنصيب 72% بملكية 3,229.346 متر مربع .، بثمن وقدره 797940 سعمائة و سبعة و تسعون ألفا و تسعمائة و أربعون ريال جزء من الشيك وعليه جرى التصديق تحريراً في 9 / 6 / 1438 هـ لاعتقاده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٢-٠٠٣)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع توقيته)
٢٩٢١٥٩-
صفحة رقم 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تاريخ الصك: ١٤٣٨/٦/٩ هـ
رقم الصك: ٢١٠١١٤٠٣٦٧٩١



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 2 من البلوك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 46 بطول: (50) خمسون متر

جنوباً: شارع عرض 20 بطول: (50) خمسون متر

شرقاً: قطعة رقم 1 بطول: (68) ثمانية و ستون متر

غرباً: قطعة رقم 3 بطول: (68) ثمانية و ستون متراً

ومساحتها: (3400) ثلاثة آلاف و أربعمئة متر مربعاً فقط حسب المخطط

والمستند في افرعها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 310110031001 في 10 / 8 / 1436 هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: أحمد بن عبدالله عثمان السلامة سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم
1037239215 بنصيب 28% بملكية 951.999 متر مربع و عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز القاسم
سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1026174811 بنصيب 72% بملكية 2,448.001 متر مربع
، بثمن وقدره 1595660 مليون و خمسمائة و خمسة و تسعون ألفاً و ستمائة و ستون ريال جزء من الشيك
و عليه جرى التصديق تحريراً في 9 / 6 / 1438 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه
وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم (١٢-٣-١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع توقيفه)

مصلحة مطابع الحكومة-٢١٣١٥٩

صفحة رقم 1 من 1



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تاريخ الصك: ١٤٤٣/٧/١٣ هـ
رقم الصك: ٩٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٣



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 4 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 3 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالاً: شارع التخصصي عرض 46م بطول 100 متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 100 متر شرقاً: قطعة رقم 2 بطول 68 ثمانية و ستون متر غرباً: قطعة رقم 5 بطول 68 ثمانية و ستون متراً ومساحتها 6800 ستة آلاف و ثمانمائة متر مربعاً حسب المخطط المملوكة لشركة تمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 593523003584 في 8 / 07 / 1443 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 34087488 فقط أربعة و ثلاثون مليوناً و سبعة و ثمانون ألفاً و أربعمائة و ثمانية و ثمانون ريالاً سعودياً لا غير . سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة وفي حالة عدم السداد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 07 / 1443 لاعتماده ، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢١٣١٥٩

صفحة رقم 1 من 1



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تاريخ الصك: ١٤٤٣/٧/١٣ هـ
رقم الصك: ٧٩٨٥٠٧٠١٨٢٧٢



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 6 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقع في حي قرطبة بمدينة الرياض . و قطعة الأرض رقم 5 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقعة في حي قرطبة بمدينة الرياض . وحدودها واطولها : شمالاً: شارع عرض 46م بطول 95 خمسة و تسعون متر + شطفه 7.37م جنوباً: شارع عرض 20م بطول 105.82 مائة و خمسة متر و اثنين و ثمانون سنتمتر شرقاً: قطعة رقم 4 بطول 68 ثمانية و ستون متر غرباً: شارع عرض 20م بطول 63.25 ثلاثة و ستون متراً و خمسة و عشرون سنتمترأ ومساحتها 6985.7 ستةالاف و تسعمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و سبعون سنتمترأ مربعاً حسب المخطط المملوكة لـ شركة تمدين الاولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض6 برقم 293523003583 في 8 / 07 / 1443 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة (شركة شخص واحد) بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 34087488 فقط أربعة و ثلاثون مليوناً و سبعة و ثمانون ألفاً و أربعمائة و ثمانية و ثمانون ريالاً سعودياً لا غير . سبب الرهن : أداء ضمان للوفاء بالمديونية عقد شركة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص برجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 07 / 1443 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع توقيفه)

مصلحة مطابع الحكومة-٢١٣١٥٩

صفحة رقم 1 من 1



ملحق 4 تفاصيل تطبيق طريقة التدفد النقدية

الفترة	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	الوحدة	الفترة
عام	Jun-2031	Jun-2030	Jun-2029	Jun-2028	Jun-2027	Jun-2026	Jun-2025	Jun-2024	Jun-2023	Jun-2022	Jun-2021	الوحدة	عام
معدل النمو للإيرادات الفندق	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	%	(F&B) الغرف والفنل والأطعمة والمشروبات
أيام التشغيل	365	365	365	365	365	365	365	365	366	365	365	أيام	
معدل الإشغال	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	62.00%	62.00%	60.00%	60.00%	60.00%	%	الغرف
متوسط السعر اليومي (ADR)	776.81	761.58	746.65	732.01	717.65	703.58	689.79	676.26	663.00	650.00	650.00	ريال/اليوم	
عدد الغرف	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	#	
غرفة متاحة	37,960	37,960	37,960	37,960	37,960	37,960	37,960	37,960	38,064	37,960	37,960	سنة	
غرفة مشغولة	24,294	24,294	24,294	24,294	24,294	24,294	23,535	23,535	22,838	22,776	22,776	سنة	
معدل الإشغال	57.00%	57.00%	57.00%	57.00%	57.00%	57.00%	57.00%	55.00%	55.00%	55.00%	55.00%	%	الفنل
متوسط السعر اليومي (ADR)	3,406.01	3,339.23	3,273.75	3,209.56	3,146.63	3,084.93	3,024.44	2,965.14	2,907.00	2,850.00	2,850.00	ريال/اليوم	
عدد الفنل	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	#	
فنل متاحة	5,840	5,840	5,840	5,840	5,840	5,840	5,840	5,840	5,856	5,840	5,840	سنة	
فنل مشغولة	3,329	3,329	3,329	3,329	3,329	3,329	3,329	3,212	3,221	3,212	3,212	سنة	
مجموع الغرف والفنل	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	#	
معدل الإشغال العام للفندق	63.07%	63.07%	63.07%	63.07%	63.07%	63.07%	61.33%	61.07%	59.33%	59.33%	59.33%	%	
غرف متاحة	43,800	43,800	43,800	43,800	43,800	43,800	43,800	43,800	43,920	43,800	43,800	سنة	
غرف مشغولة	27,623	27,623	27,623	27,623	27,623	27,623	26,864	26,747	26,059	25,988	25,988	سنة	
الأطعمة والمشروبات (F&B) والإمدادات الأخرى	89.63	87.87	86.15	84.46	82.81	81.18	79.59	78.03	76.50	75.00	75.00	ريال	(F & B) الأطعمة والمشروبات
مصفوفات الإدارات	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	%	عمولات الغرف والفنل
مصاريف الغرف والفنل والإمدادات الأخرى	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	%	
تكاليف السلع المبيعة (COGS) - الأطعمة والمشروبات	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	%	
الإيرادات والمصرفيات المتوقعة - الفندق	18,872,137	18,502,095	18,139,309	17,783,636	17,434,937	17,093,076	16,758,427	16,423,233	16,088,427	15,753,141	15,418,189	ريال	الإيرادات والإمدادات
إيرادات الغرف	11,337,939	11,115,626	10,903,477	10,683,993	10,474,503	10,269,120	10,067,765	9,868,427	9,673,233	9,483,141	9,293,059	ريال	إيرادات الفنل
إيرادات الأطعمة والمشروبات (F&B)	2,475,921	2,427,374	2,379,778	2,333,116	2,287,368	2,242,518	2,198,122	2,153,822	2,109,427	2,065,031	2,020,635	ريال	إيرادات الأطعمة والمشروبات (F&B)
إيرادات الإدارات الأخرى	3,021,008	2,961,772	2,903,698	2,846,763	2,790,944	2,736,220	2,681,500	2,627,000	2,572,500	2,518,000	2,463,500	ريال	إيرادات الإدارات الأخرى
إجمالي الإيرادات	35,707,004	35,006,867	34,320,458	33,647,508	32,987,753	32,340,934	31,707,319	31,070,719	30,434,154	29,797,676	29,162,200	ريال	إجمالي الإيرادات
التغير	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	4.09%	3.32%	3.88%	2.28%	NA	NA	%	
مصفوفات الإدارات	-1,510,504	-1,480,886	-1,451,849	-1,423,381	-1,395,472	-1,368,110	-1,340,748	-1,313,386	-1,286,024	-1,258,662	-1,231,300	ريال	عمولات الغرف والفنل
مصرفيات الغرف والفنل المباشرة	-1,510,504	-1,480,886	-1,451,849	-1,423,381	-1,395,472	-1,368,110	-1,340,748	-1,313,386	-1,286,024	-1,258,662	-1,231,300	ريال	مصرفيات الغرف والفنل المباشرة
مصرفيات الأطعمة والمشروبات (F&B) المباشرة	-618,980	-606,843	-594,945	-583,279	-571,842	-560,630	-549,418	-538,206	-527,000	-515,792	-504,584	ريال	مصرفيات الأطعمة والمشروبات (F&B) المباشرة
مصرفيات الإيرادات التشغيل الأخرى	-151,050	-148,089	-145,185	-142,338	-139,547	-136,811	-134,075	-131,339	-128,603	-125,867	-123,131	ريال	مصرفيات الإيرادات التشغيل الأخرى
إجمالي مصرفيات الإدارات	-3,791,038	-3,716,704	-3,643,828	-3,572,380	-3,502,333	-3,433,660	-3,365,000	-3,296,340	-3,227,680	-3,159,020	-3,090,360	ريال	إجمالي مصرفيات الإدارات
من إجمالي الإيرادات	-10.62%	-10.62%	-10.62%	-10.62%	-10.62%	-10.62%	-10.61%	-10.62%	-10.61%	-10.61%	-10.61%	%	
أرباح الإدارات	31,915,966	31,290,163	30,676,630	30,075,128	29,485,419	28,907,274	28,340,971	27,777,373	27,216,676	26,656,316	26,105,840	ريال	أرباح الإدارات
من إجمالي الإيرادات	89.38%	89.38%	89.38%	89.38%	89.38%	89.38%	89.39%	89.38%	89.39%	89.39%	89.39%	%	
المصرفيات التشغيلية	-79,790	-78,225	-76,692	-75,188	-73,714	-72,268	-70,843	-69,435	-68,059	-66,703	-65,377	ريال	التسويق
الصيانة	-797,899	-782,254	-766,916	-751,878	-737,135	-722,682	-708,439	-694,352	-680,415	-666,528	-652,691	ريال	الصيانة
الآمن	-319,160	-312,902	-306,766	-300,751	-294,854	-289,073	-283,317	-277,586	-271,870	-266,179	-260,512	ريال	الآمن
المرافق	-957,479	-938,705	-920,299	-902,254	-884,563	-867,218	-850,122	-833,276	-816,579	-800,132	-783,885	ريال	المرافق
تليفون + إنترنت	-239,370	-234,676	-230,075	-225,563	-221,141	-216,805	-212,544	-208,367	-204,276	-200,171	-196,054	ريال	تليفون + إنترنت
عمومية وإدارية	-638,393	-628,033	-618,326	-608,279	-598,004	-587,619	-577,114	-566,589	-556,044	-545,479	-534,894	ريال	عمومية وإدارية
أخرى	-159,580	-156,451	-153,383	-150,376	-147,427	-144,536	-141,691	-138,870	-136,083	-133,332	-130,625	ريال	أخرى
إجمالي مصرفيات التشغيلية	-8,936,471	-8,761,246	-8,589,456	-8,421,036	-8,255,917	-8,094,037	-7,936,344	-7,777,742	-7,623,256	-7,472,885	-7,326,529	ريال	إجمالي مصرفيات التشغيلية
من أرباح الإدارات	-28.00%	-28.00%	-28.00%	-28.00%	-28.00%	-28.00%	-28.00%	-28.00%	-28.00%	-28.00%	-28.00%	%	
إجمالي الربح التشغيلي	22,979,496	22,528,917	22,087,174	21,654,092	21,229,502	20,813,237	20,403,627	20,000,000	19,603,420	19,213,431	18,829,311	ريال	إجمالي الربح التشغيلي
من إجمالي الإيرادات	64.36%	64.36%	64.36%	64.36%	64.36%	64.36%	64.36%	64.35%	64.36%	64.36%	64.36%	%	
رسوم الإدارة	-459,590	-450,578	-441,743	-433,082	-424,590	-416,265	-408,097	-400,074	-392,192	-384,441	-376,819	ريال	رسوم الإدارة
رسوم إدارة الجوائز (FEES)	-1,838,360	-1,802,313	-1,766,974	-1,732,327	-1,698,360	-1,665,059	-1,632,402	-1,600,387	-1,568,914	-1,537,081	-1,505,890	ريال	رسوم إدارة الجوائز (FEES)
إجمالي رسوم الإدارة	-2,297,950	-2,252,892	-2,208,717	-2,165,409	-2,122,950	-2,081,324	-2,040,471	-2,000,457	-1,961,106	-1,922,330	-1,884,109	ريال	إجمالي رسوم الإدارة
من إجمالي الربح التشغيلي	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	%	
صافي الإيراد التشغيلي للفندق (NOI)	20,681,546	20,276,025	19,878,457	19,488,683	19,106,552	18,731,914	18,363,153	18,002,676	17,651,514	17,309,081	16,974,202	ريال	صافي الإيراد التشغيلي للفندق (NOI)
من إجمالي الإيرادات	57.92%	57.92%	57.92%	57.92%	57.92%	57.92%	57.93%	57.92%	57.92%	57.92%	57.92%	%	

2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	الوحدة	الإجراءات المتوقعة - المعارض والمكاتب
معدل النمو للإيجارات											
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	%	معدل النمو
المكاتب											
892.00	892.00	892.00	892.00	892.00	892.00	892.00	892.00	892.00	892.00	2م	المساحة
788	788	788	788	788	750	750	750	750	750	ريال/2م	متوسط الإيجار
702,450	702,450	702,450	702,450	702,450	669,000	669,000	669,000	669,000	669,000	ريال	الإيجار
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال	خشائن الشوفر
702,450	702,450	702,450	702,450	702,450	669,000	669,000	669,000	669,000	669,000	ريال	الدخل الفعلي
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	%	معدل الإشغال
المعارض المصهين											
5,322.96	5,322.96	5,322.96	5,322.96	5,322.96	5,322.96	5,322.96	5,322.96	5,322.96	5,322.96	2م	المساحة
1,365	1,365	1,365	1,365	1,365	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	2م/ريال	متوسط الإيجار
7,265,840	7,265,840	7,265,840	7,265,840	7,265,840	6,919,848	6,919,848	6,919,848	6,919,848	6,919,848	ريال	الإيجار
-363,292	-363,292	-363,292	-363,292	-363,292	-345,992	-345,992	-345,992	-691,985	-1,383,970	ريال	خشائن الشوفر
6,902,548	6,902,548	6,902,548	6,902,548	6,902,548	6,573,856	6,573,856	6,573,856	6,227,863	5,535,878	ريال	الدخل الفعلي
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	90.00%	80.00%	%	معدل الإشغال
المعارض المتزئين											
1,226.36	1,226.36	1,226.36	1,226.36	1,226.36	1,226.36	1,226.36	1,226.36	1,226.36	1,226.36	2م	المساحة
1,470	1,470	1,470	1,470	1,470	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	2م/ريال	متوسط الإيجار
1,802,749	1,802,749	1,802,749	1,802,749	1,802,749	1,716,904	1,716,904	1,716,904	1,716,904	1,716,904	ريال	الإيجار
-90,137	-90,137	-90,137	-90,137	-90,137	-85,845	-85,845	-85,845	-171,690	-343,381	ريال	خشائن الشوفر
1,712,612	1,712,612	1,712,612	1,712,612	1,712,612	1,631,059	1,631,059	1,631,059	1,545,214	1,373,523	ريال	الدخل الفعلي
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	90.00%	80.00%	%	معدل الإشغال
المعارض (للجالات)											
1,864.54	1,864.54	1,864.54	1,864.54	1,864.54	1,864.54	1,864.54	1,864.54	1,864.54	1,864.54	2م	المساحة
1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	2م/ريال	متوسط الإيجار
3,132,427	3,132,427	3,132,427	3,132,427	3,132,427	2,983,264	2,983,264	2,983,264	2,983,264	2,983,264	ريال	إجمالي الإيجار
-156,621	-156,621	-156,621	-156,621	-156,621	-149,163	-149,163	-149,163	-298,326	-596,653	ريال	خشائن الشوفر
2,975,806	2,975,806	2,975,806	2,975,806	2,975,806	2,834,101	2,834,101	2,834,101	2,684,938	2,386,611	ريال	الدخل الفعلي
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	90.00%	80.00%	%	معدل الإشغال
12,903,467	12,903,467	12,903,467	12,903,467	12,903,467	12,289,016	12,289,016	12,289,016	12,289,016	12,289,016	ريال	إجمالي الإيجار
-610,051	-610,051	-610,051	-610,051	-610,051	-581,001	-581,001	-581,001	-1,162,002	-2,324,003	ريال	إجمالي خسائر الشواغر
-4.73%	-4.73%	-4.73%	-4.73%	-4.73%	-4.73%	-4.73%	-4.73%	-9.46%	-18.91%	%	معدل الشواغر الكلي
12,293,416	12,293,416	12,293,416	12,293,416	12,293,416	11,708,015	11,708,015	11,708,015	11,127,014	9,965,013	ريال	إجمالي الدخل الفعلي
95.27%	95.27%	95.27%	95.27%	95.27%	95.27%	95.27%	95.27%	90.54%	81.09%	%	معدل الإشغال الكلي
المصروفات التشغيلية											
-491,737	-491,737	-491,737	-491,737	-491,737	-468,321	-468,321	-468,321	-445,081	-398,601	ريال	الإدارة
-245,868	-245,868	-245,868	-245,868	-245,868	-234,160	-234,160	-234,160	-222,540	-199,300	ريال	الصيانة
-245,868	-245,868	-245,868	-245,868	-245,868	-234,160	-234,160	-234,160	-222,540	-199,300	ريال	الآمن
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال	أخرى
-983,473	-983,473	-983,473	-983,473	-983,473	-936,641	-936,641	-936,641	-890,161	-797,201	ريال	إجمالي المصروفات التشغيلية
-8.00%	-8.00%	-8.00%	-8.00%	-8.00%	-8.00%	-8.00%	-8.00%	-8.00%	-8.00%	%	من إجمالي الدخل الفعلي
11,309,943	11,309,943	11,309,943	11,309,943	11,309,943	10,771,374	10,771,374	10,771,374	10,236,853	9,167,812	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	الندفقات النقدية المخصومة (DCF)
											معدل الخصم
											10.00%
											معامل شراء السنوات
											12.50x
											معدل الرسملة
											8.00%
31,991,489	31,585,968	31,188,399	30,798,625	30,416,494	29,503,287	28,768,977	28,188,355	27,005,375	25,562,621	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI) - الفندق والمعارض والمكاتب
											معدل الخصم
											0.39
											معدل الخصم
											0.42
											معدل الخصم
											0.47
											معدل الخصم
											0.51
											معدل الخصم
											0.56
											معدل الخصم
											0.62
											معدل الخصم
											0.68
											معدل الخصم
											0.75
											معدل الخصم
											0.83
											معدل الخصم
											0.91
											معدل الخصم
											1.00
											معدل الخصم
											1.10
											معدل الخصم
											1.25
											معدل الخصم
											1.50
											معدل الخصم
											2.00
											معدل الخصم
											3.00
											معدل الخصم
											5.00
											معدل الخصم
											10.00
											معدل الخصم
											20.00
											معدل الخصم
											50.00
											معدل الخصم
											100.00
											معدل الخصم
											200.00
											معدل الخصم
											500.00
											معدل الخصم
											1000.00
											معدل الخصم
											2000.00
											معدل الخصم
											5000.00
											معدل الخصم
											10000.00
											معدل الخصم
											20000.00
											معدل الخصم
											50000.00
											معدل الخصم
											100000.00
											معدل الخصم
											200000.00
											معدل الخصم
											500000.00
											معدل الخصم
											1000000.00
											معدل الخصم
											2000000.00
											معدل الخصم
											5000000.00
											معدل الخصم
											10000000.00
											معدل الخصم
											20000000.00
											معدل الخصم
											50000000.00
											معدل الخصم
											100000000.00
											معدل الخصم
											200000000.00
											معدل الخصم
											500000000.00
											معدل الخصم
											1000000000.00
											معدل الخصم
											2000000000.00
											معدل الخصم
											5000000000.00
											معدل الخصم
											10000000000.00
											معدل الخصم
											20000000000.00
											معدل الخصم
											50000000000.00
											معدل الخصم
											100000000000.00
											معدل الخصم
											200000000000.00
											معدل الخصم
											500000000000.00
											معدل الخصم
											1000000000000.00
											معدل الخصم
											2000000000000.00
											معدل الخصم
											5000000000000.00
											معدل الخصم
											10000000000000.00
											معدل الخصم
											20000000000000.00
											معدل الخصم
											50000000000000.00
											معدل الخصم
											100000000000000.00
											معدل الخصم
											200000000000000.00
											معدل الخصم
											500000000000000.00
											معدل الخصم
											1000000000000000.00
											معدل الخصم
											2000000000000000.00
											معدل الخصم
											5000000000000000.00
											معدل الخصم
											10000000000000000.00
											معدل الخصم
											20000000000000000.00
											معدل الخصم
											50000000000000000.00
											معدل الخصم
											100000000000000000.00
											معدل الخصم
											200000000000000000.00
											معدل الخصم
											500000000000000000.00
											معدل الخصم
											1000000000000000000.00
											معدل الخصم
											2000000000000000000.00
											معدل الخصم
											5000000000000000000.00
											معدل الخصم
											10000000000000000000.00
											معدل الخصم
											20000000000000000000.00
											معدل الخصم
											50000000000000000000.00
											معدل الخصم
											100000000000000000000.00
											معدل الخصم
											200000000000000000000.00
											معدل الخصم
											500000000000000000000.00
											معدل الخصم
											1000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											2000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											5000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											10000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											20000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											50000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											100000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											200000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											500000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											1000000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											2000000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											5000000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											10000000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											20000000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											50000000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											100000000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											200000000000000000000000000.00
											معدل الخصم
											50000000

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



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

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: 2022/06/30



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	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.5
11	تحليل السوق ومؤشرات القطاع	.6
12	الموقع	.7
15	وصف العقار	.8
22	صور فوتوغرافية	.9
24	منهجية التقييم	.10
25	أدلة السوق	.11
31	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.12
34	التقييم	.13
39	القيمة النهائية	.14
40	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/06/30

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 مطلقة

الحيازة

التقييم الدوري لصندوق عقاري.	الغرض من التقييم
" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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 الاستثمار)	طريقة التقييم المطبقة
بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم: SAR 200,000,000 مائتان مليون 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 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 السلمانية على شارع الأمير عبد العزيز بن مساعد بن جلوي (الضباب).

4.3 الغرض من التقييم

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى تجاري معارض ومكاتب لمصلحة التملك الحر ولغرض "التقييم الدوري لصندوق عقاري" 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 المقدر 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.

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 الحيافة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر (ملكية مطلقة).

7.3 تاريخ الطلب

2022/06/14 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

8.3 تاريخ المعاينة

2022/06/19 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.

9.3 تاريخ التقييم

2022/06/30 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/06/30 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.

11.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

12.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

13.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003716

14.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

15.3 طريقة التقييم المستخدمة

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

16.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022 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 والتحديات المستقبلية للأصل محل التقييم.

17.3 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.

18.3 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"

19.3 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:

- ابراهيم 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

20.3 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.

21.3 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.

22.3 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. 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.

6. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار، ويتأثر القطاع المكاتب والتجزئة بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

1.6 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

استنادًا لآخر الإحصاءات التي نشرتها هيئة الإحصاء، ارتفع معدل الناتج المحلي الإجمالي في السعودية بنسبة بلغت 3.20% في عام 2021 مقارنة مع العام السابق. ووفقًا للتقديرات المذكورة من الهيئة، إذ حقق النمو في الناتج المحلي الإجمالي على أساس ربعي نسبة بلغت 6.70% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2020، وارتفاع بنسبة 1.60% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2021 ويأتي هذا الارتفاع نتيجة للنمو الذي حققته الأنشطة النفطية، والذي بلغ مقداره 10.90% على أساس سنوي، و1.80% على أساس ربعي. وفي المقابل بلغ الارتفاع في الأنشطة غير النفطية نسبة 5.10% على أساس سنوي، و1.20% على أساس ربعي. ولنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوية لعام 2021 ووفقًا للأنشطة الاقتصادية، ارتفع معدل نمو نشاطات تكرير الزيت بنسبة سنوية بلغت 16.60%، لتلها نشاطات الصناعات التحويلية باستثناء تكرير الزيت لتصل نسبة نموها إلى 9.50%، وفي المرتبة الثالثة احتلت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نسبة نمو سنوية بمقدار 8.70% لعام 2021، كما يتوقع صندوق النقد الدولي، في تقرير آفاق الاقتصاد العالمي، الصادر في شهر أبريل لعام 2022، توقعاته لنمو اقتصاد السعودية إلى 7.60% في 2022، بزيادة 2.80% عن توقعاته في التقرير السابق خلال شهر يناير 2022

2.6 المعروض قطاع المكاتب في الرياض لعام 2022م

لم تشهد الرياض إنجاز أي مشروعات بارزة خلال الربع الأول من عام 2022 وظل إجمالي مخزون السوق من المساحات الإدارية مستقرًا عند 4.8 مليون متر مربع ومن المتوقع خلال الفترة المتبقية من هذا العام أن يشهد السوق دخول 406,000 متر مربع من المساحات الإدارية في الرياض.

3.6 أداء قطاع المكاتب في الرياض لسنة 2022م

وفي ظل تحسن الظروف الاقتصادية وانتعاش نشاط الأعمال خلال الربع الأول من العام الجاري، تحسن أداء سوق المساحات الإدارية في جميع أنحاء المملكة. ففي الرياض، ارتفع متوسط الإيجارات عبر سلة من مباني المساحات الإدارية من الفئتين "أ" و "ب" بنسبة 8% مقارنة بالعام الماضي متجاوزاً 1,200 ريال سعودي للمتر المربع. وعلاوةً على ذلك، انخفض معدل الشواغر على مستوى السوق في الرياض إلى 4% خلال الربع الأول من عام 2022 مقارنة بالعام الماضي.

4.6 المعروض قطاع التجزئة في الرياض لعام 2022م

لم يشهد السوق تسليم سوى 6,000 متر مربع تقريباً من منافذ التجزئة في الرياض خلال الربع الأول من العام ليصل إجمالي مخزون السوق من منافذ التجزئة في العاصمة إلى 3.2 مليون متر مربع. ومن المقرر أن يشهد السوق على مدى الأشهر التسعة المتبقية من العام دخول 235,000 متر مربع من منافذ التجزئة في الرياض.

5.6 أداء قطاع التجزئة في الرياض لسنة 2022م

وبالمقارنة بالعام الماضي، انخفضت أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الإقليمية 7% والإقليمية الكبرى 5% في الرياض خلال الربع الأول من العام، حيث انخفض معدل الشواغر من منافذ التجزئة على مستوى السوق في الرياض إلى 19% في ظل استفادة تجار التجزئة من انخفاض أسعار الإيجارات.

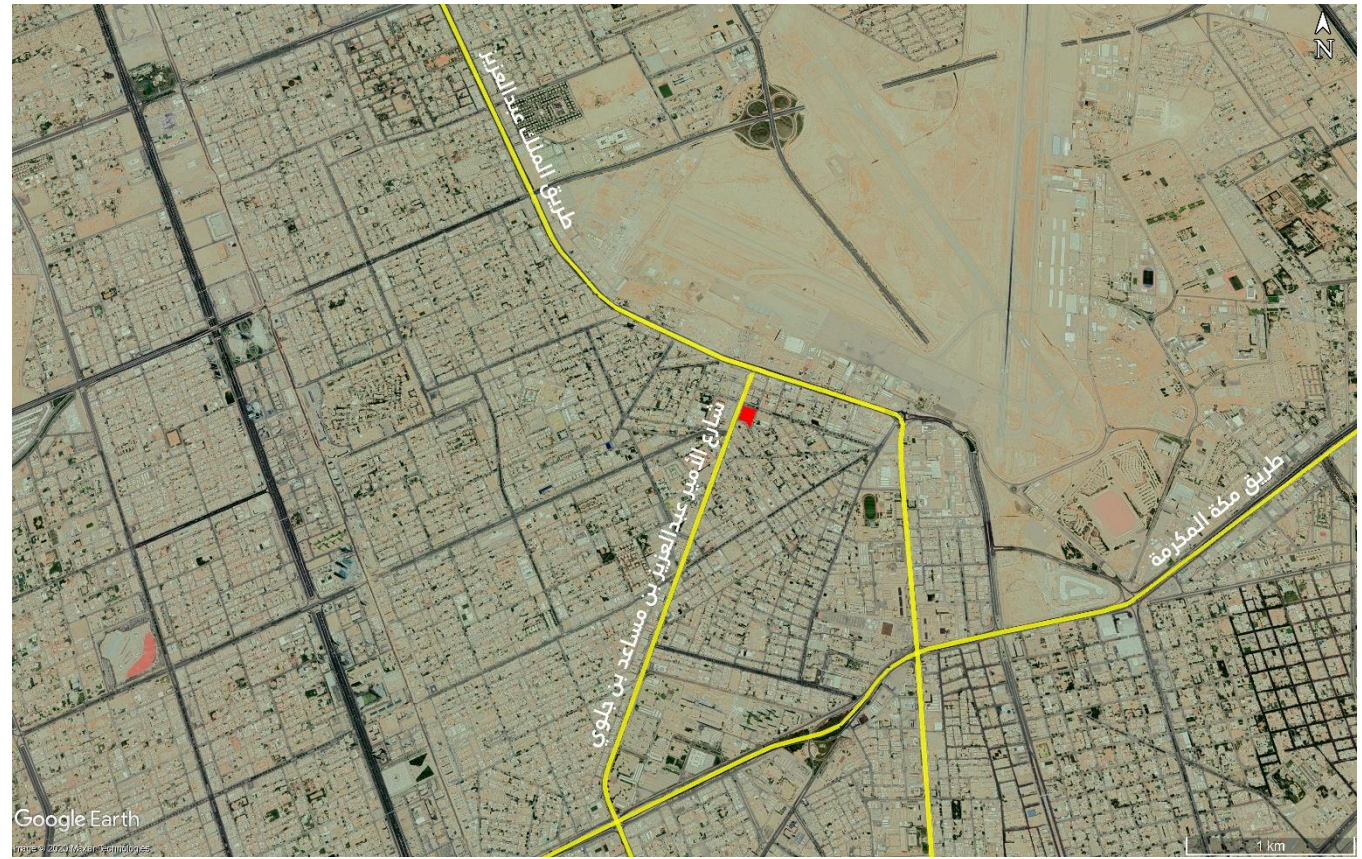
المصدر: المسح السوقي وتقارير أبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

7. 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:

1.7 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

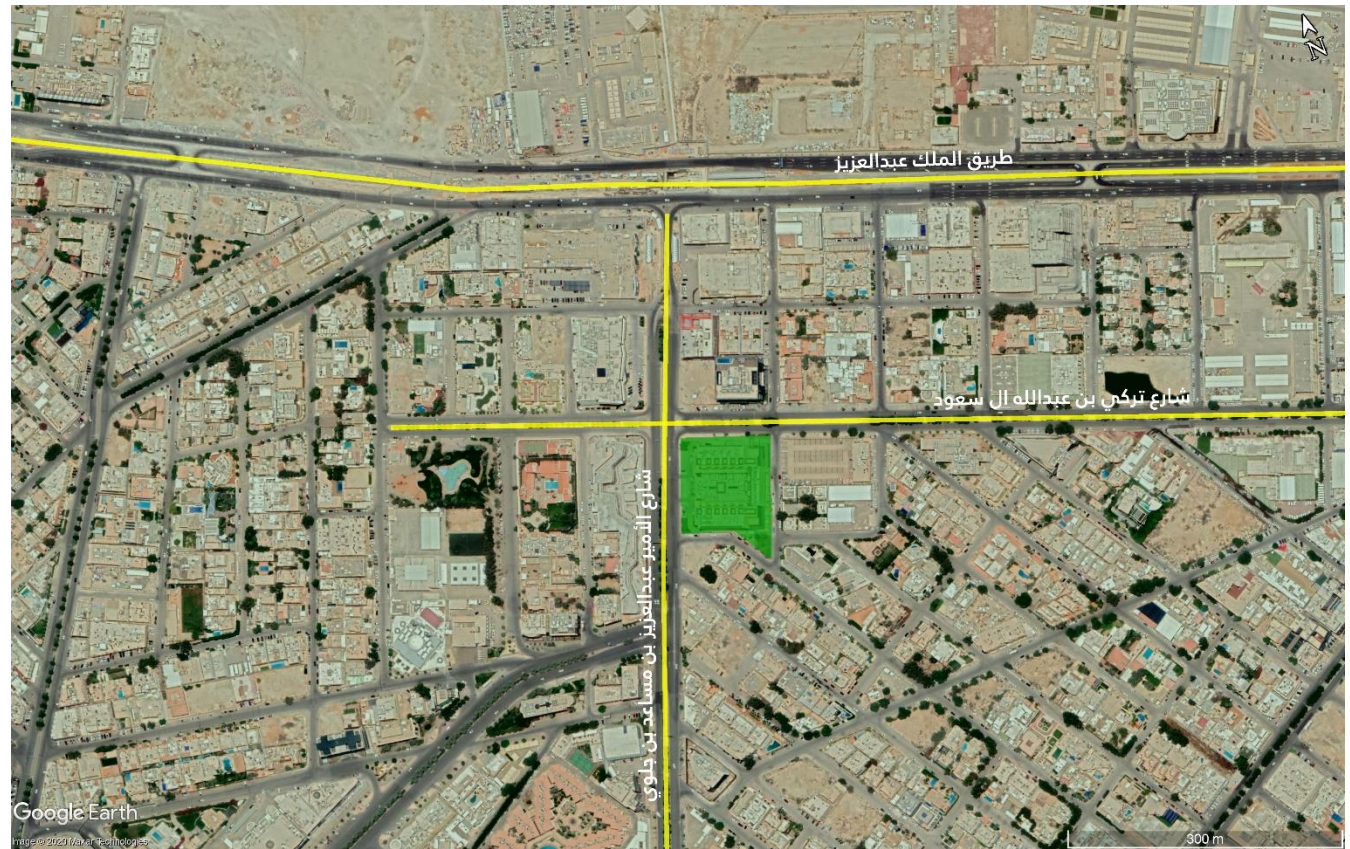
- طريق الملك عبدالعزيز.
- شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي (الضباب).



المصدر: Google Earth

2.7 خريطة للموقع عن قرب

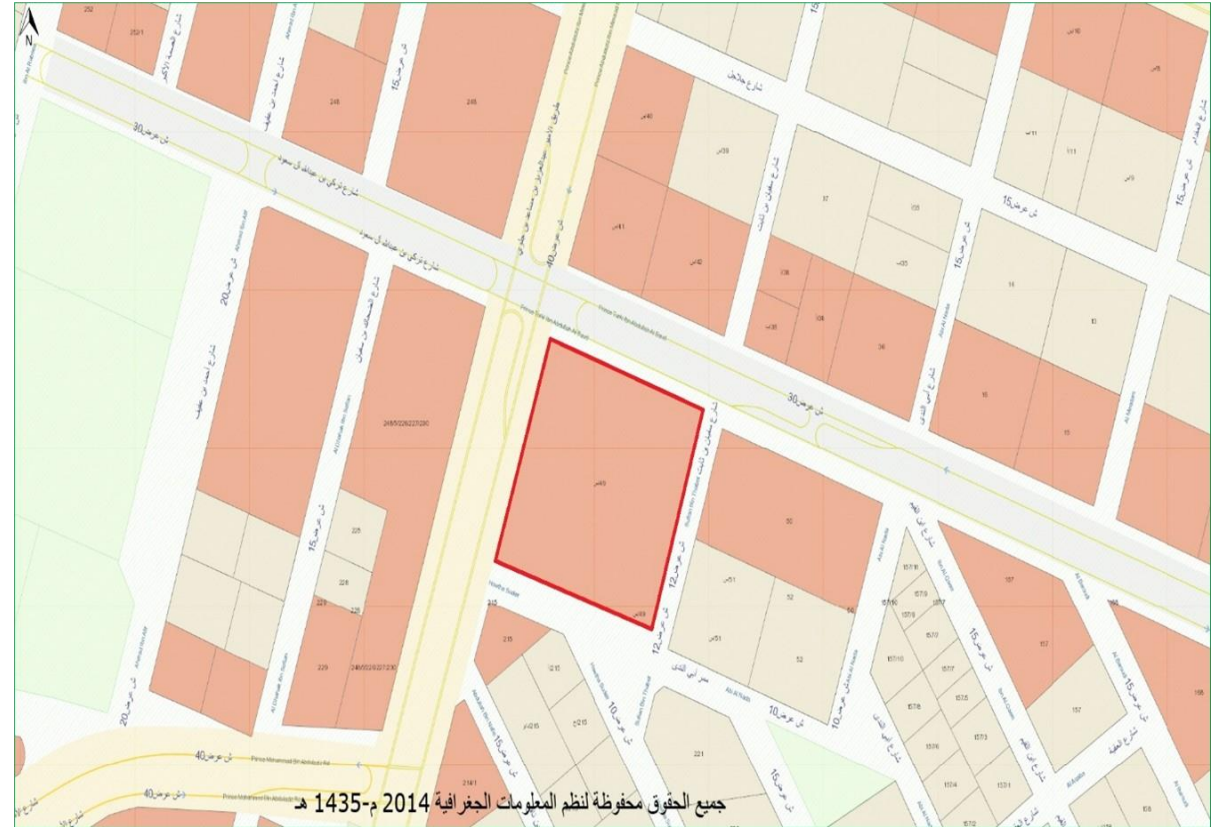
خط العرض Latitude
24.7064550
خط الطول Longitude
46.7077712



المصدر: Google Earth

3.7 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

8. 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	-	100%
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	س/49	
الحياسة	ملكية مطلقة	عدد قطع الأراضي	1	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الأولى 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				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> 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	سنتان 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 والادارة 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				
مساحة الطابق	عدد الوحدات	عدد الطوابق	الاستخدام	اسم المكون
9,586.50	0	1.00	مواقف	الطابق السفلي
4,703.30	15	1.00	معارض	الطابق الأرضي
2,349.60	0	1.00	معارض	ميزانين
3,406.60	0	1.00	معارض	الطابق الأول
1,679.00	-	0.00	خدمات	الملحق العلوي
184.00	0	0.00	خدمات	الأسوار

المجموع				
9,586.50	0	1.00	مواقف	الطوابق السفلية
4,703.30	15	1.00	معارض	الطابق الأرضي
2,349.60	0	1.00	معارض	ميزانين
3,406.60	0	1.00	معارض	الطابق الأول
1,679.00	-	0.00	خدمات	الملحق العلوي
21,725.00	15	0.00	-	مجموع مسطحات البناء
184.00	0	0.00	خدمات	مجموع مساحة الأسوار
21,909.00	15	0.00	-	مجموع مساحات البناء
				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	مكاتب	-
المجموع			
	4,491.00		
11,191.00		مجموع المساحة القابلة للإيجار	

المصدر: العميل

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

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات طبية
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

9. صور فوتوغرافية





10. 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 موثوق 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/الشراء. 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.

11. 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	22,000,000	8,000.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	900	8,100,000	9,000.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	6,000	48,000,000	8,000.00

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2022/06/30	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	=	=	=	=	8,000.00	9,000.00	8,000.00
المساحة	9,600.00	2,750	900	6,000	%4.00-	%15.00-	%4.00-
الموقع	طريق الضباب	جنوب	غرب	شمال	%2.00	%0.00	%2.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	4	1	1	3	%2.00	%5.00	%2.00
قربها من الخدمات	0.50 كم	0.50 كم	0.50 كم	0.50 كم	%0.00	%0.00	%0.00
الحيارة	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	منتظم	منتظم	منتظم	منتظم	%0.00	%0.00	%0.00
عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	4.5	4.5	%0.00	%0.00	%0.00
نسبة البناء	60%	60%	60%	60%	%0.00	%0.00	%0.00

<u>%0.00</u>	=	<u>%10.00-</u>	=	<u>%0.00</u>	=	=	مجموع التسويات النسبية
<u>8,000.00</u>	=	<u>8,100.00</u>	=	<u>8,000.00</u>	=	=	سعر البيع بعد التسويات النسبية
<u>%100.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>8,000.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
		8,000.00 SAR					سعر المتر المقدر للأرض
		8,000.00 SAR					بعد التقريب
		9,600.00					المساحة
		76,800,000.00 SAR					القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

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 8,000 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	السعر(ر.س)
1	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	200	880	176,000
2	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	200	900	180,000
3	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	206	900	185,400
4	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	155	850	131,750
5	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	306	750	229,500

جدول التسويات للمقارنات													
عناصر المقارنة		العقار محل التقييم		المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3		المقارنة 4		المقارنة 5	
تسوية عامل الوقت		2022/06/30		عرض ساري %0.00		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		- %0.00	
المساحة /م2		-		200 %0.00		200 %0.00		206 %0.00		155 %0.00		306 %0.00	
القيمة لكل متر		-		880 %0.00		900 %0.00		850 %0.00		850 %0.00		750 %0.00	
تسوية ظروف السوق		نشطة		متوسطة %0.00		متوسطة %0.00		متوسطة %0.00		متوسطة %0.00		متوسطة %0.00	
مجموع التسويات النسبية		-		%0.00		%0.00		%0.00		%0.00		%0.00	
سعر البيع بعد التسويات النسبية		-		880		900		900		850		750	
المساحة		-		0.00 %0.00		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		شمال %0.00	
الندرة		متوفر		متوفر %0.00		متوفر %0.00		متوفر %0.00		متوفر %0.00		متوفر %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		لا %0.00	
الخدمات		فئة (B)		فئة (B) %0.00		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		1 %0.00	

%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	متوسطة	التشطيبات الخارجية
%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	مشطب	التشطيبات الداخلية
%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	مشطب	التشطيبات الداخلية
<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	-	مجموع التسويات النسبية
<u>750</u>	-	<u>850</u>	-	<u>900</u>	-	<u>900</u>	-	<u>880</u>	-	-	سعر المتر بعد التسويات النسبية
<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%100.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>0</u>	-	<u>0</u>	-	<u>900</u>	-	<u>0</u>	-	<u>0</u>	-	-	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)	السعر لكل م ²
1	معرض	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	600.00	900,000	1,500
2	معرض	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	800.00	1,440,000	1,800
3	معرض	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	300.00	570,000	1,900
4	معرض	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	0%	5-15	250.00	475,000	1,900

جدول التسويات للمقارنات										
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4					
تسوية عامل الوقت	2022/06/30	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	عرض	عرض	عرض	عرض	%0.00
شروط العقد	-	-	-	-	-	-	-	-	-	%0.00
مدة العقد	10-3	5-3	5-3	5-3	15-5	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	%0.00
رسم الخدمة	%10	%10	%10	%10	%0	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	%0.00
فترة سماح "أشهر"	5-3	3	3	3	3	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشيطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	%0.00
مجموع التسويات النسبية	=	=	=	=	=	=	=	=	=	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	=	=	=	=	=	1,900.00	1,900.00	1,800.00	1,500.00	=
المساحة	-	600.00	800.00	300.00	250.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
الارتفاع	-	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
مساحات مكشوفة	نعم	لا	نعم	نعم	نعم	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
العمر	5	3	4	6	4	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%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.

12. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.12 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.

2.12 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.

3.12 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.12 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%

5.12 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. وتبين أنه حسب المسح الميداني أنه يوجد شواغر في العقارات المشابهة بنسبة تتراوح ما بين 3% إلى 7% وافترضنا معدلات شواغر 5% للمعارض و5% للمكاتب في العقار موضوع التقييم.

6.12 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%

7.12 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.

8.12 النفقات الثابتة

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

9.12 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.

10.12 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.

11.12 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

12.12 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 7.5% وعلاوة الأخطار الخاصة 1.5% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والاهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 9%

13. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال			
21,909.00	م2	مجموع مساحة المباني	8,000
	م2	أخرى	9,600.00
			76,800,000
			سعر المتر المربع للأرض
			مساحة الأرض
			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	800.00	21,032,640	100%	21,032,640
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		-	-	-	-	66,770,640	100%	66,770,640
								3,047.64
								مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى

التكاليف غير المباشرة			
التكاليف	النسبة	الوصف	
3,338,532	5.00%	الرسوم المهنية	
3,338,532	5.00%	رسوم المرافق	
16,692,660	25.00%	ربح المطور	
23,369,724		المجموع	
90,140,364			
مجموع التكاليف			
خصم الإهلاك			
	5.00%	العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي
		40	2.50%
		العمر الفعلي	2.00
		معدل الإهلاك - للمباني	
-4,507,018		تكاليف الإهلاك	
		أن العمر الافتراضي للمباني 40 سنة	
85,633,346		التكاليف بعد طرح الإهلاك	
SAR 162,433,345.80		القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال	
SAR 162,400,000.00		بعد التقريب	

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

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	الفترة
2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022		الدخل المتوقع
											الوحدة
											المكاتب
4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	2م
<u>992</u>	<u>992</u>	<u>992</u>	<u>992</u>	<u>945</u>	<u>945</u>	<u>945</u>	<u>900</u>	<u>900</u>	<u>900</u>		ريال/م
4,456,195	4,456,195	4,456,195	4,456,195	4,243,995	4,243,995	4,243,995	4,041,900	4,041,900	4,041,900		ريال
-222,810	-222,810	-222,810	-222,810	-212,200	-212,200	-212,200	-202,095	-202,095	-202,095		ريال
4,233,385	4,233,385	4,233,385	4,233,385	4,031,795	4,031,795	4,031,795	3,839,805	3,839,805	3,839,805		ريال
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	%
											من إجمالي الإيجار
											معارض تجارية
6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	6,700	2م
<u>2,095</u>	<u>2,095</u>	<u>2,095</u>	<u>2,095</u>	<u>1,995</u>	<u>1,995</u>	<u>1,995</u>	<u>1,900</u>	<u>1,900</u>	<u>1,900</u>		ريال/م
14,034,825	14,034,825	14,034,825	14,034,825	13,366,500	13,366,500	13,366,500	12,730,000	12,730,000	12,730,000		ريال
-701,741	-701,741	-701,741	-701,741	-668,325	-668,325	-668,325	-636,500	-636,500	-636,500		ريال
13,333,084	13,333,084	13,333,084	13,333,084	12,698,175	12,698,175	12,698,175	12,093,500	12,093,500	12,093,500		ريال
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	%
											من إجمالي الإيجار
18,491,020	18,491,020	18,491,020	18,491,020	17,610,495	17,610,495	17,610,495	16,771,900	16,771,900	16,771,900		ريال
-924,551	-924,551	-924,551	-924,551	-880,525	-880,525	-880,525	-838,595	-838,595	-838,595		ريال
-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	%
											معدل الشواغر
17,566,469	17,566,469	17,566,469	17,566,469	16,729,970	16,729,970	16,729,970	15,933,305	15,933,305	15,933,305		ريال
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	%
											من إجمالي الإيجار

										المصروفات التشغيلية (OPEX)	
-702,659	-702,659	-702,659	-702,659	-669,199	-669,199	-669,199	-637,332	-637,332	-637,332	ريال	الإدارة
-263,497	-263,497	-263,497	-263,497	-250,950	-250,950	-250,950	-239,000	-239,000	-239,000	ريال	الصيانة
-263,497	-263,497	-263,497	-263,497	-250,950	-250,950	-250,950	-239,000	-239,000	-239,000	ريال	الأمن
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال	أخرى
-1,229,653	-1,229,653	-1,229,653	-1,229,653	-1,171,098	-1,171,098	-1,171,098	-1,115,331	-1,115,331	-1,115,331	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

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
											معدل الخصم
										9.00%	%
										12.50x	x
										8.00%	%
											معامل الشراء
											معدل الرسملة
16,336,816	16,336,816	16,336,816	16,336,816	15,558,872	15,558,872	15,558,872	14,817,974	14,817,974	14,817,974	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
204,210,199										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
93,161,443	7,521,924	8,198,897	8,936,798	9,277,247	10,112,199	11,022,297	11,442,194	12,471,992	13,594,471	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
									185,739,463	ريال	صافي القيمة الحالية (NPV)
									185,700,000	ريال	بعد التقريب

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

SAR 16,000,000.00	القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2022
SAR 16,000,000.00	إجمالي الدخل للعقار
0.00 %0.00	نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر
16,000,000.00 %100.00	نسبة الإشغال بالعقار
SAR 16,000,000.00	صافي الدخل السنوي
8.00%	معدل الرسملة
12.50	سنوات الاسترداد
SAR 200,000,000.00	قيمة العقار رقماً
مائتان مليون ريال سعودي	قيمة العقار كتابياً
SAR 200,000,000.00	قيمة العقار بعد التقريب رقماً
مائتان مليون ريال سعودي	قيمة العقار بعد التقريب كتابياً

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.

14. القيمة النهائية**1.14 تاريخ التقييم**

2022/06/30

2.14 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	162,400,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	185,700,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	200,000,000.00	%100.00	SAR 200,000,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 200,000,000.00

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

3.14 القيمة السوقية

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



SAR 200,000,000

مائتان مليون ريال سعودي

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

15. المشاركون في اعداد التقرير

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

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

وزارة العدل
 ابراهيم عمر محمد الحسين
 الرياض
 ترخيص رقم 39/999
 رقم الصك: 793010004585
 التاريخ: 1442/11/12 هـ
 صك رحمن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
 فإن قطعة الأرض رقم 49 / س من المخطط رقم 689 الواقع في حي السلمانية بمدينة الرياض، وحدودها وطوالها:
 شمالاً: شارع عرض 39.5م بطول 96 ستة وتسعون متر
 جنوباً: حديقة مع شارع 13م بطول 96 ستة وتسعون متر
 شرقاً: شارع عرض 13.7م بطول 100 مائة متر
 غرباً: شارع عرض 40م بطول 100 مائة متر

ومساحتها 9600 تسعة آلاف وستة مائة متر مربعاً، المملوكة لشركة تميمين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 101086622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض رقم 593598002681 في 24 / 07 / 1442 هـ قدر رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للولام بـ 79953565 فقط تسعة وسبعون مليوناً وتسعة وثلاثة وخمسون ألفاً وخمسمائة وستة وستون ريالاً سعودياً لا غير. تتعدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 79953565 فقط تسعة وسبعون مليوناً وتسعة وثلاثة وخمسون ألفاً وخمسمائة وخمسة وستون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن : كضمان لما يجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (79953565) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويبلغ بتاريخ 30-12-2027م وفي حالة عدم السداد فلتمرتفع بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهانات، واستيفاء باقي ذمة الرهن من مبلغ وما نقص يرجع إليه بعد اكمال مايزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده، بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
 الموثق
 ابراهيم عمر محمد الحسين

إدارة ترخيص الرياض
 صلاحيات: 3944
 التاريخ: 1436.04.07
 الرقم: 1436.04.07
 الرقم الموحد: 14360407

رقم الرخصة: 14360407
 تاريخ الرخصة: 1436.04.07
 تاريخ الانتهاء: 1436.04.07
 نوع الرخصة: إصدار

رخصة بناء معارض تجارية

اسم المالك: خالد بن حيد العزيم بن لجان
 رقم الإحداثيات: 10.423447
 رقم الصك: 21.110.431.4
 رقم القطعة: 49
 الشارح: 689
 الحي: حي السلمانية
 مساحة الأرض: 2,968.6 م²
 محيط الأسوار: 388.4 م
 النطاق العمراني: منطقة 1

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض 39.5	96	0
شرق	شارع عرض 13.7	97	4
جنوب	حديقة مع شارع 13	93	3.7
غرب	شارع عرض 40	94	0

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
فيو	0	9589.0	مؤلف
معارض تجارية	10	4703.3	تجاري
معارض تجارية	0	249.6	تجاري
أول تجاري	10	3409.6	تجاري
غرفة كهرباء	0	2000	خدمات
ملاحق طوبوية	10	1178.0	تجاري
أسوار	0	184.0	أسوار

شارع عرض 39.5
 96
 شارع عرض 13.7
 13
 شارع عرض 40
 100
 حديقة مع شارع 13
 3.7

ملاحظات:
 1- نوع الرخصة: إصدار رخصة تجارية. 2- بموجب نظام رخصة تجارية للتعامل. 3- بموجب القرار السعدي رقم 1436/1847 بتاريخ 1436.04.07
 4- المساحة من بداية الخط الرضوي. 5- منطقة تقسيم اعداد 20 جهة شارع الرئيسي مستخدم المؤلف سيارات. 6- ابعاد الملاحق الطوبوية عن حد الدور الأول لا يقل عن 1م من جهة الشوارع. 7- الغير مؤلف سيارات ويبدأ المتحدر بعد 3م من حد الشفوية ويكون عرض 4م. 8- يجب مراجعة النطاق العمراني ومكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتطوير. 9- نسبة المواصلين 15% عن 20% من مساحة الدور الأرضي التجاري. 10- مساحة المساحات المخصصة للمواصلين في وضع الكفاح الدور الأول. 11- أن يكون المواصلين مرفق بشور الأرض التجاري منفرداً ولا يكون له دخل مستقل. 12- تم عمل خطة التوافق مع مكتب استشارات الهندسة استشارات الهندسية. وعليه يكون مسؤولاً عن تنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه يردغ الإذنة خطياً حال حدوث أي مخالفة تحدث أثناء التنفيذ بإعلام مسؤوليهم. 13- بموجب شهادة التسجيل من شركة الكهرباء رقم 1436.04.07 بتاريخ 1436.04.07.

الختم الرسمي
 مدير إدارة ترخيص
 علي بن أحمد الرومي
 م. سليمان عبدالرحمن الفراج
 الختم الرسمي
 الختم الرسمي

يجب الالتزام بالمشروط الموضحة خلف الرخصة.
 أي تعطل أو تعطيل يفسد هذه الرخصة.

رقم السجل: 2771

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: 2022/06/30



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	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.5
11	تحليل السوق ومؤشرات القطاع	.6
12	الموقع	.7
15	وصف العقار	.8
21	صور فوتوغرافية	.9
23	منهجية التقييم	.10
24	أدلة السوق	.11
28	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.12
31	التقييم	.13
35	القيمة النهائية	.14
36	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/06/30

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 مطلقة

الحيازة

التقييم الدوري لصندوق عقاري.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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 الاستثمار)

طريقة التقييم المطبقة

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

SAR 54,290,000

القيمة السوقية

أربعة وخمسون مليون ومائتان وتسعون 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 لشقق فندقية، 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 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 النموذجية.

4.3 الغرض من التقييم

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لشقق فندقية لمصلحة التملك الحر ولغرض "التقييم الدوري لصندوق عقاري" 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 المقدر 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.

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 (ملكية مطلقة).

8.3 تاريخ الطلب

2022/06/14 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

2022/06/19 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

2022/06/30 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/06/30 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 2022 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:

- ابراهيم 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 تفر 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. 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 القيمة الإيجارية للمبنى.

6. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار، ويتأثر قطاع ضيافة بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

1.6 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

استناداً لآخر الإحصاءات التي نشرتها هيئة الإحصاء، ارتفع معدل الناتج المحلي الإجمالي في السعودية بنسبة بلغت 3.20% في عام 2021 مقارنة مع العام السابق. ووفقاً للتقديرات المذكورة من الهيئة، إذ حقق النمو في الناتج المحلي الإجمالي على أساس ربعي نسبة بلغت 6.70% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2020، وارتفاع بنسبة 1.60% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2021 ويأتي هذا الارتفاع نتيجة للنمو الذي حققته الأنشطة النفطية، والذي بلغ مقداره 10.90% على أساس سنوي، و1.80% على أساس ربعي. وفي المقابل بلغ الارتفاع في الأنشطة غير النفطية نسبة 5.10% على أساس سنوي، و1.20% على أساس ربعي.

ولنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوية لعام 2021 وفقاً للأنشطة الاقتصادية، ارتفع معدل نمو نشاطات تكرير الزيت بنسبة سنوية بلغت 16.60%، لتلها نشاطات الصناعات التحويلية باستثناء تكرير الزيت لتصل نسبة نموها إلى 9.50%، وفي المرتبة الثالثة احتلت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نسبة نمو سنوية بمقدار 8.70% لعام 2021، كما يتوقع صندوق النقد الدولي، في تقرير آفاق الاقتصاد العالمي، الصادر في شهر أبريل لعام 2022، توقعاته لنمو اقتصاد السعودية إلى 7.60% في 2022، بزيادة 2.80% عن توقعاته في التقرير السابق خلال شهر يناير 2022

2.6 المعروض قطاع الفنادق في الرياض لعام 2022م

ظل إجمالي مخزون السوق في مدينة الرياض من الغرف والشقق الفندقية ثابتاً عند حوالي 20 ألف غرفة ووحدة خلال الربع الأول من عام 2022 الذي لم يتم تسليم خلاله أي مشاريع ومن خلال الأشهر التسعة المتبقية من هذا العام، من المقرر تسليم حوالي 4,300 غرفة في مدينة الرياض.

3.6 أداء قطاع الفنادق في الرياض لسنة 2022م

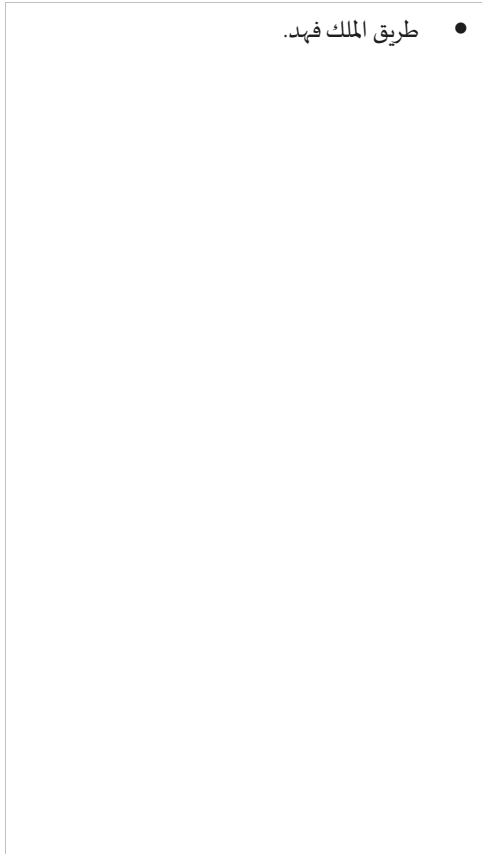
وخلال شهري يناير وفبراير من عام 2022، قفز معدل إشغال الفنادق في الرياض إلى أكثر من 71% مقارنة بنسبة 51% في الفترة نفسها من عام 2021 وارتفع متوسط أسعار الغرف اليومية إلى 675 ريال سعودي، بزيادة بلغت 19% مقارنةً بالعام الماضي.

المصدر: المسح السوقي وتقارير أبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

7. 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 برجى الملك فهد التوأّم وعلى بعد 1 كم شرق مرور الناصرية، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

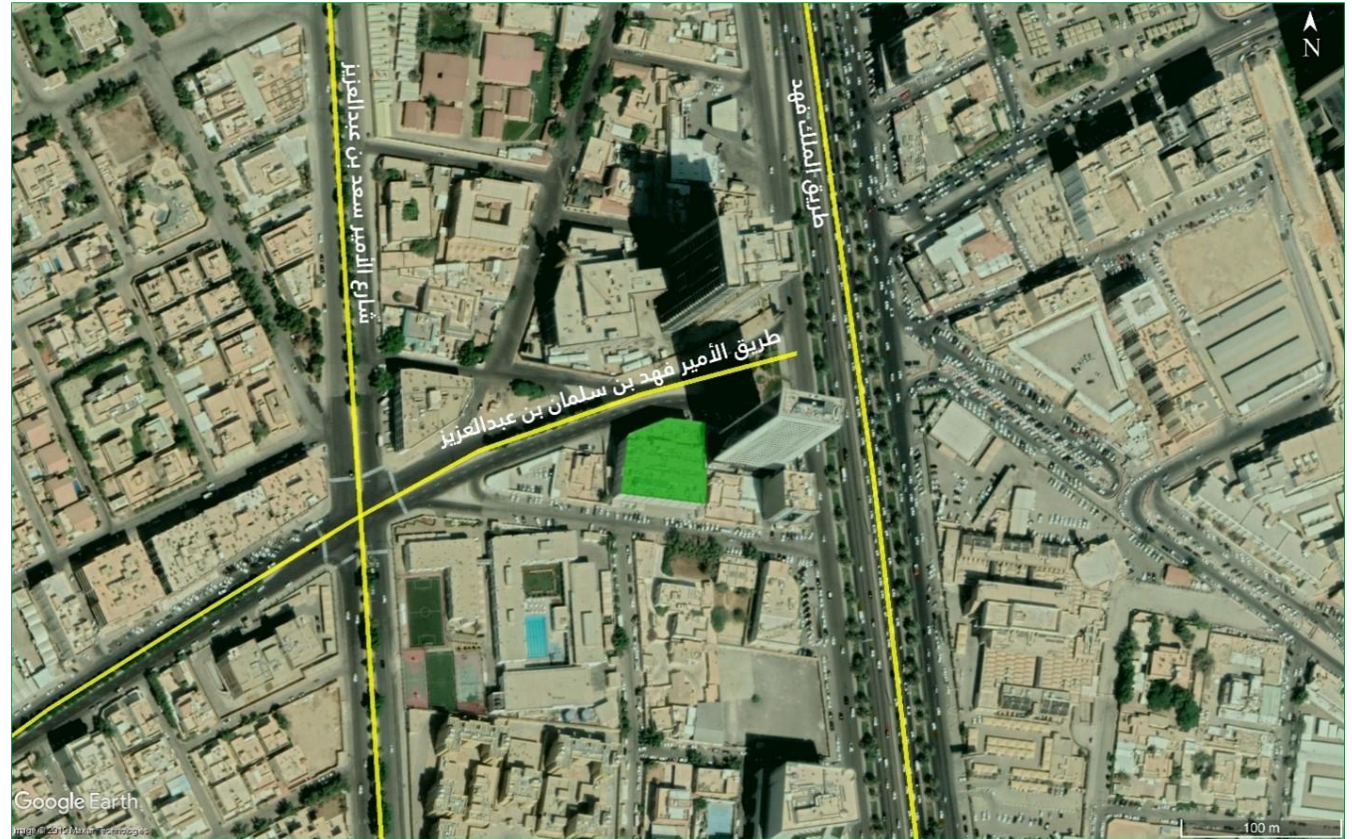
1.7 خريطة للموقع على مستوى الاحياء



المصدر: Google Earth

2.7 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude
24.660159
خط الطول Longitude
46.699715



المصدر: Google Earth

3.7 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

8. 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 عبد العزيز	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	-	رقم المخطط	بدون	
نصيب المالك من الأرض	3,061.75	رقم البلك	-	100%
عدد الصكوك للأصل	2	رقم قطعة الأرض	بدون	
الحياسة	ملكية مطلقة	عدد قطع الأراضي	2	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الأولى 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				
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار	الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
-	نوع الرخصة	-/-/-	-/-	رقم رخصة البناء وتاريخها
12734	رقم المربع		-	رقم محضر التجزئة وتاريخه
-	رقم المبنى		-	شهادة إتمام البناء وتاريخها
مبنى مستقل	نوع المبنى		11,467.00	مساحة مسطحات البناء
4.5 حسب رخصة البناء	عدد الطوابق الحالية للمبنى		146.00	مساحة الأسوار
مكتمل الإنشاء والتشطيبات	حالة المبنى		995.00	مساحة الملاحق
100%	نسبة اكتمال البناء		11,613.00	مساحة المباني الكلية
خرساني	الهيكل الإنشائي للمبنى		-	المساحة القابلة للإيجار الكلية
سنتان تقريباً	عمر الأصل		128 حسب افادة العميل	عدد الوحدات الغرف
ممتازة	حالة المبنى		-	عدد القاعات
متوسط (B)	تصنيف المبنى		-	عدد الوحدات أخرى
-	تصنيف المكاتب		-	سنة تشغيل المبنى
ثلاث نجوم حسب شهادة التصنيف	تصنيف الفندق		-	الاسم التجاري
شقق مفروشة	استخدام المبنى الحالي		نعم	الأصل مؤجر
مشطب بالكامل	حالة التشطيبات الخارجية		عقد واحد	عدد عقود الإيجار
مشطب بالكامل	حالة التشطيبات الداخلية		مستأجر	حالة الإشغال
مكتمل التأثيث	حالة التأثيث		100%	معدل الإشغال الحالي "الكلي"
تكييف منفصل	حالة التكييف		3,800,000	الدخل الفعلي الحالي "الكلي"
	المستأجر الرئيسي هو من يتحمل مصاريف التشغيل والصيانة والادارة للمجمع حسب العقد المرفق			عقد الصيانة والتشغيل
	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	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				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
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				

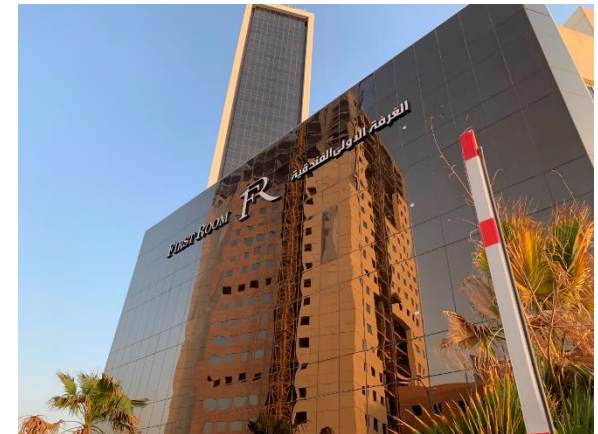
المصدر: رخصة البناء

عدد الوحدات	عدد المواقف بالقبو	الخدمات المتوفرة في المبنى
128 غرفة حسب افادة العميل	109 موقف سيارة	هو 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							
		<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة التكييف "منفصل"				<input checked="" type="checkbox"/> مصاعد عدد (-)	
		<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة صوتية				<input checked="" type="checkbox"/> بوابات عدد (1)	
		<input type="checkbox"/> مولد طاقة طوارئ عدد (-)				<input type="checkbox"/> مضخة تحلية مياه عدد (-)	
		<input checked="" type="checkbox"/> إنذار وطفاء حريق				<input checked="" type="checkbox"/> مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (109)	
		<input checked="" type="checkbox"/> شبكة مراقبة تلفزيونية				<input type="checkbox"/> مسابح عدد (-)	
		<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة صوتية				<input checked="" type="checkbox"/> نادي رياضي عدد (-)	
		<input type="checkbox"/> سلالم كهربائية				<input checked="" type="checkbox"/> غرفة أمن عدد (1)	
		<input checked="" type="checkbox"/> مغسلة ملابس عدد (-)				<input checked="" type="checkbox"/> مطابخ عدد (-)	
		<input checked="" type="checkbox"/> غرفة طعام للموظفين				<input checked="" type="checkbox"/> ثلاجات وغرف تجميد	
		<input type="checkbox"/> سيارة جولف عدد (-)				<input checked="" type="checkbox"/> قاعة احتفالات وتدريب	
		<input checked="" type="checkbox"/> زجاج مزدوج				<input checked="" type="checkbox"/> مصلى	
		<input checked="" type="checkbox"/> إضاءة مخفية				<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	
		<input checked="" type="checkbox"/> جيبس بالسقف				<input checked="" type="checkbox"/> جيبس بالسقف	
		<input type="checkbox"/> ممرات مائية				<input checked="" type="checkbox"/> حدائق ومساحات خضراء	
		<input checked="" type="checkbox"/> تشجير				<input checked="" type="checkbox"/> الشوارع مسفلتة	
نوع الواجهات							
	دهان	الغربية	دهان	الشرقية	زجاج مزدوج	الجنوبية	دهان الشمالية
نوع الأرضيات							
	بلاط	الأسطح	رخام	المدخل	رخام	الاستقبال	انتريوك الخارجية
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

9. صور فوتوغرافية





10. 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 محسومًا منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوق 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/الشراء. 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.

11. 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	2,630	11,309,000	4,300.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	932	4,007,600	4,300.00
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	2022/06/30	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	-	-	-	-	4,300.00	4,300.00	4,500.00
المساحة	3,061.75	2,630	932	927	%5.00-	%5.00-	%5.00-
الموقع	النموذجية	جنوب	غرب	شمال	%2.00	%0.00	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	3	3	1	2	%0.00	%10.00	%8.00
قربها من الخدمات	0.50 كم	0.50 كم	0.50 كم	0.50 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	-	منتظم	منتظم	منتظم	%0.00	%0.00	%0.00
عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	4.5	4.5	%0.00	%0.00	%0.00

"مباني للإيجار"

المعاملات المقارنة للمباني									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المشروع	الخدمات	مدة العقد	المساحة/م2	عدد الغرف	السعر لكل غرفة
1	شقق مفروشة	حد	عرض	-	مواقف خارجية	5-15	2,500,000	90	27,778
2	شقق مفروشة	حد	عرض	-	مواقف خارجية	5-15	2,000,000	76	26,316
3	شقق مفروشة	حد	عرض	-	مواقف خارجية	5-15	3,800,000	140	27,143

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة		العقار محل التقييم			المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3		
تسوية عامل الوقت		2022/06/30			عرض	%0.00	عرض	%0.00	
شروط العقد		-			-	%0.00	-	%0.00	
مدة العقد		10-3			15-5	%0.00	15-5	%0.00	
فترة سماح "أشهر"		6			6	%0.00	6	%0.00	
تسوية ظروف السوق		نشيطة			متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	
مجموع التسويات النسبية		-			-	%0.00	-	%0.00	
سعر البيع بعد التسويات النسبية		-			-	27,778	-	26,316	27,143
عدد الغرف		128			90	%0.00	76	%0.00	140
سهولة الوصول		عالية			متوسطة	%2.50	متوسطة	%2.50	متوسطة
الخدمات		ممتازة			منخفضة	%5.00	منخفضة	%5.00	متوسطة
العمر		2.5			مجدد (7)	%5.00	3	%0.00	مجدد (12)
التشطيبات الخارجية		ممتازة			متوسطة	%1.00	مقبولة	%2.50	مقبولة
التشطيبات الداخلية		مشطب ومؤثث			مشطب ومؤثث	%0.00	غير مشطب	%10.00	مشطب

-	-	<u>%17.50</u>	=	<u>%20.00</u>	=	<u>%13.50</u>	=	=	مجموع التسويات النسبية
-	-	<u>31,892.86</u>	=	<u>31,578.95</u>	=	<u>31,527.78</u>	=	=	سعر المتر بعد التسويات النسبية
-	-	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	=	=	الأوزان النسبية للمقارنات
-	-	<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>31,527.78</u>	=	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
31,528 SAR									متوسط قيمة إيجار الغرفة
128									المساحة
4,035,556									القيمة الإيجارية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة
4,040,000									بعد التقريب

من خلال المسح السوقي تبين أن متوسط قيمة الإيجار سنوياً للغرف للإيجار بالكامل يتراوح ما بين 25,000 ريال إلى 30,000 ريال ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير متوسط قيمة الإيجار للغرف في العقار محل التقييم 31,528 ريال كمتوسط للغرف شامل الأثاث والديكورات والمعدات بالمبنى في حال تأجير المبنى بالكامل.

12. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.12 تحليل الدخل**

أن العقار شاغر في الوقت الحالي وتم تقدير الإيجار السوقي للعقار بالكامل شامل الأثاث والديكورات والمعدات التشغيلية.

2.12 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.
أن العقار شاغر في الوقت الحالي وتم افتراض إيجار سوقي للعقار بالكامل.

3.12 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.12 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 كل خمس سنوات من التدفق النقدي، كما هو موضح أدناه:

محافظة النمو

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
مبنى	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5.12 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.

6.12 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.

7.12 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.

8.12 النفقات الثابتة

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

9.12 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.

10.12 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.

11.12 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 8.5% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 7.5% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

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

12.12 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 7.5% وعلاوة الأخطار الخاصة 1.5% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والاهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 9%

13. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال					
11,613.00	2م	مجموع مساحة المباني	4,400	سعر المتر المربع للأرض	
	2م	أخرى	3,061.75	مساحة الأرض	2م
			13,471,700	قيمة الأرض	

التكاليف المباشرة

إجمالي التكلفة	معدل الإنجاز	الإجمالي	السعر/م	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	النسبة	الوصف	
612,350	100%	2%	612,350	200.00	3,061.75	1	3,061.75	100.00%	أعمال أولية
8,361,360	100%	30%	8,361,360	600.00	11,613.00	1	11,613.00	100.00%	الأعمال الإنشائية
					2,322.60		2,322.60	20.00%	العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...
8,129,100	100%	30%	8,129,100						الأعمال المعمارية
1,741,950	100%	6%	1,741,950	1,000.00	11,613.00	1	11,613.00	100.00%	الأعمال الميكانيكية
1,741,950	100%	6%	1,741,950						الأعمال الكهربائية
6,967,800	100%	25%	6,967,800	600.00	11,613.00	1	11,613.00	100.00%	الأثاث والمعدات والديكورات
27,554,510	100%	100%	27,554,510	-	-	-	-		المجموع
2,372.73									متوسط تكلفة المتر المربع للمباني

التكاليف غير المباشرة			
التكاليف	النسبة	الوصف	
1,377,726	5.00%	الرسوم المهنية	
1,377,726	5.00%	رسوم المرافق	
6,888,628	25.00%	ربح المطور	
9,644,079		المجموع	
37,198,589			
مجموع التكاليف			
خصم الإهلاك			
	5.00%	العمر الفعلي	الإهلاك السنوي
		2.00	2.50%
			العمر الاقتصادي
			40
			معدل الإهلاك - للمباني
-1,859,929		تكاليف الإهلاك	
		أن العمر الافتراضي للمباني 40 سنة	
35,338,659		التكاليف بعد طرح الإهلاك	
SAR 48,810,359.08		القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإهلاك	
SAR 48,810,000.00		بعد التقريب	

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

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	الفترة	
2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022		الوحدة	الدخل المتوقع
												المخيف
4,444,000	4,444,000	4,444,000	4,444,000	4,444,000	4,040,000	4,040,000	4,040,000	4,040,000	4,040,000	4,040,000	ريال	الإيجار بالكال
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال	خسائر الشواغر
4,444,000	4,444,000	4,444,000	4,444,000	4,444,000	4,040,000	4,040,000	4,040,000	4,040,000	4,040,000	4,040,000	ريال	الدخل الفعلي
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										9.00%	%	معدل الخصم
										14.29x	x	معامل الشراء
										7.00%	%	معدل الرسملة
4,444,000	4,444,000	4,444,000	4,444,000	4,444,000	4,040,000	4,040,000	4,040,000	4,040,000	4,040,000	4,040,000	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
63,485,714											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
28,694,245	2,046,141	2,230,294	2,431,020	2,649,812	2,625,723	2,862,038	3,119,621	3,400,387	3,706,422		ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
										53,765,704	ريال	صافي القيمة الحالية (NPV)
										53,770,000	ريال	بعد التقريب

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

SAR 3,800,000.00	القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2022
SAR 3,800,000.00	إجمالي الدخل للعقار
0.00 %0.00	نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر
3,800,000.00 %100.00	نسبة الإشغال بالعقار
SAR 3,800,000.00	صافي الدخل السنوي
7.00%	معدل الرسملة
14.29	سنوات الاسترداد
SAR 54,285,714.29	قيمة العقار رقماً
أربعة وخمسون مليون ومائتان وخمسة وثمانون ألف وسبعمائة وأربعة عشرة ريال سعودي وتسعة وعشرون هلاله	قيمة العقار كتابياً
SAR 54,290,000.00	قيمة العقار بعد التقريب رقماً
أربعة وخمسون مليون ومائتان وتسعون ألف ريال سعودي	قيمة العقار بعد التقريب كتابياً

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 اتجاهات الريادة للتجارة.

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

14. القيمة النهائية**1.14 تاريخ التقييم**

2022/06/30

2.14 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	48,810,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	53,770,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	54,290,000.00	%100.00	SAR 54,290,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 54,290,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل وأن العقار مؤجر بالكامل بعقد لمدة 5 سنوات. تم ترجيح القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد بنسبة 100%

3.14 القيمة السوقية

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



SAR 54,290,000

أربعة وخمسون مليون ومائتان وتسعون ألف ريال سعودي

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

15. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبد الرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط و أنظمة 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			

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



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم

فلل فندقية بمدينة الرياض بحي الهدا

مجمع فلل فيفيندا

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003717

تاريخ التقرير: 2022/06/30



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	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.5
11	تحليل السوق ومؤشرات القطاع	.6
12	الموقع	.7
15	وصف العقار	.8
21	صور فوتوغرافية	.9
23	منهجية التقييم	.10
24	أدلة السوق	.11
26	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.12
29	التقييم	.13
35	القيمة النهائية	.14
36	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/06/30

تاريخ التقييم



يقع المبنى على طول طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز 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 مطلقة

الحيازة

التقييم الدوري لصندوق عقاري.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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 الاستثمار)

طريقة التقييم المطبقة

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

SAR 128,500,000

القيمة السوقية

مئة وثمانية 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 لفلل فندقية، 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

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

4.3 الغرض من التقييم

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لفلل فندقية لمصلحة التملك الحر ولغرض "التقييم الدوري لصندوق عقاري" 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 المقدر 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.

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 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر (ملكية مطلقة).

7.3 تاريخ الطلب

2022/06/14 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

8.3 تاريخ المعاينة

2022/06/19 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.

9.3 تاريخ التقييم

2022/06/30 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/06/30 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.

11.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

12.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

13.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003717

14.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

15.3 طريقة التقييم المستخدمة

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

16.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022 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 والتحديات المستقبلية للأصل محل التقييم.

17.3 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.

18.3 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"

19.3 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:

- ابراهيم 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

20.3 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.

21.3 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.

22.3 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. الافتراضات والظروف الاستثنائية**التلوث أو المواد الخطرة**

لم نجر 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 نجر 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 والفلل.

6. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار، ويتأثر قطاع ضيافة بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

1.6 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

استناداً لآخر الإحصاءات التي نشرتها هيئة الإحصاء، ارتفع معدل الناتج المحلي الإجمالي في السعودية بنسبة بلغت 3.20% في عام 2021 مقارنة مع العام السابق. ووفقاً للتقديرات المذكورة من الهيئة، إذ حقق النمو في الناتج المحلي الإجمالي على أساس ربعي نسبة بلغت 6.70% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2020، وارتفع بنسبة 1.60% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2021 ويأتي هذا الارتفاع نتيجة للنمو الذي حققته الأنشطة النفطية، والذي بلغ مقداره 10.90% على أساس سنوي، و1.80% على أساس ربعي. وفي المقابل بلغ الارتفاع في الأنشطة غير النفطية نسبة 5.10% على أساس سنوي، و1.20% على أساس ربعي.

ولنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوية لعام 2021 وفقاً للأنشطة الاقتصادية، ارتفع معدل نمو نشاطات تكرير الزيت بنسبة سنوية بلغت 16.60%، لتلها نشاطات الصناعات التحويلية باستثناء تكرير الزيت لتصل نسبة نموها إلى 9.50%، وفي المرتبة الثالثة احتلت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نسبة نمو سنوية بمقدار 8.70% لعام 2021، كما يتوقع صندوق النقد الدولي، في تقرير آفاق الاقتصاد العالمي، الصادر في شهر أبريل لعام 2022، توقعاته لنمو اقتصاد السعودية إلى 7.60% في 2022، بزيادة 2.80% عن توقعاته في التقرير السابق خلال شهر يناير 2022

2.6 المعروض قطاع الفنادق في الرياض لعام 2022م

ظل إجمالي مخزون السوق في مدينة الرياض من الغرف والشقق الفندقية ثابتاً عند حوالي 20 ألف غرفة ووحدة خلال الربع الأول من عام 2022 الذي لم يتم تسليم خلاله أي مشاريع ومن خلال الأشهر التسعة المتبقية من هذا العام، من المقرر تسليم حوالي 4,300 غرفة في مدينة الرياض.

3.6 أداء قطاع الفنادق في الرياض لسنة 2022م

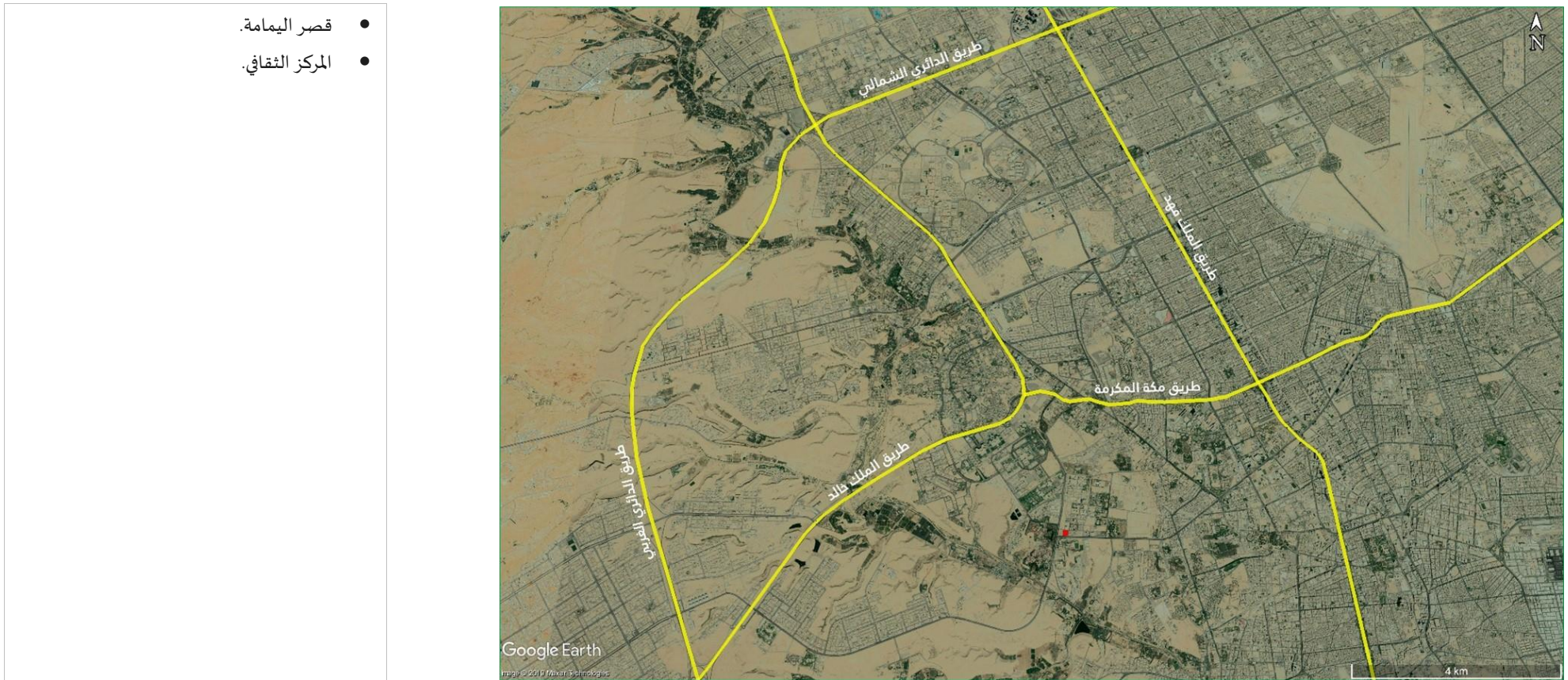
وخلال شهري يناير وفبراير من عام 2022، قفز معدل إشغال الفنادق في الرياض إلى أكثر من 71% مقارنة بنسبة 51% في الفترة نفسها من عام 2021 وارتفع متوسط أسعار الغرف اليومية إلى 675 ريال سعودي، بزيادة بلغت 19% مقارنةً بالعام الماضي.

المصدر: المسح السوقي وتقارير أبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

7. الموقع

يقع المبنى على طول طريق الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز 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:

1.7 خريطة للموقع على مستوى الاحياء



المصدر: Google Earth

2.7 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

26.3875833

خط الطول Longitude

50.0751944



المصدر: Google Earth

3.7 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

8. 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	الرياض
الحي	الهدا	نطاق الأصل	الهدا	داخل النطاق
الشارع	الأمير فيصل بن فهد بن عبد العزيز	المنسوب	مستوي	مستوي
استخدام الأرض	سكني	طبيعة الأرض	صخرية	صخرية
عدد الشوارع الرئيسية	1	شكل الأرض	منتظم	منتظم
عدد الشوارع الثانوية	2	أبعاد الأرض	100×100	100×100
عرض الشارع الرئيسي	40	حالة الأرض	مبنية	مبنية
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	60	60
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	2.5	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	%100	-
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	1/5	1/5
الحياسة	ملكية مطلقة	عدد قطع الأراضي	1	1
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	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				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> 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 والادارة 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 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
الخدمات المتوفرة في الفندق:	مسطحات خضراء ونادي صحي ومسبح خارجي ومطعم وكوفي شوب ومصعد وموقف سيارات لكل فيلا.			

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

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات طبية
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

9. صور فوتوغرافية





10. 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 محسومًا منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوقة بها عن المببيعات أو الدخل.

وإذا كان من الممكن تحديد قيمة الأراضي وحساب الإهلاك بشكل صحيح، فإن المنطق الجوهرى لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/الشرء. 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.

11. 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	43,881,200	4,400.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	3,095	13,308,500	4,300.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	4,557	19,139,400	4,200.00

جدول التسويات للمقارنات						
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3		
تسوية عامل الوقت	2022/06/30	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	-	-	-	-	4,200.00	4,300.00
المساحة	10,000.00	9,973	3,095	4,557	%1.50-	%2.00-
الموقع	طريق الأمير فيصل بن فهد	شمال	شمال	شرق	%0.00	%2.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	3	3	2	2	%5.00	%5.00
التفاوض	؟	حد	حد	حد	%0.00	%0.00
قربها من الخدمات	1.00 كم	1.00 كم	1.00 كم	1.00 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	سكني	سكني	سكني	سكني	%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	2.5	2.5	2.5	2.5	%0.00	%0.00

%0.00	%60	%0.00	60%	%0.00	60%	60%	نسبة البناء
<u>%3.50</u>	-	<u>%5.00</u>	-	<u>%2.00</u>	-	-	مجموع التسويات النسبية
<u>4,347.00</u>	-	<u>4,515.00</u>	-	<u>4,488.00</u>	-	-	سعر البيع بعد التسويات النسبية
<u>%100.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>4,347.00</u>	-	<u>0.00</u>	-	<u>0.00</u>	-	-	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
4,347.00 SAR							سعر المتر المقدر للأرض
4,350.00 SAR							بعد التقريب
10,000.00							المساحة
43,500,000.00 SAR							القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

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"

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

من خلال المسح السوقي تبين أن قيمة إيجار الفيلا الفندقية يتراوح ما بين 2,500 ريال إلى 3,500 ريال وتم تقدير متوسط الإيجار اليومي للفلل الفندقية للفندق موضوع التقييم 2,850 ريال.

12. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.12 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%

2.12 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%

3.12 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%

4.12 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.

5.12 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.

6.12 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
20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	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
29.75%	29.75%	29.75%	29.75%	29.75%	29.75%	29.75%	29.75%	29.75%	29.75%	-	الإجمالي (OPEX)

7.12 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين.

8.12 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	-	0.50%
معدل الرسملة التقديري	-	9.00%

9.12 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%

13. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال			
7,746.65	م2	مجموع مساحة المباني	4,350
	م2	أخرى	10,000.00
			2م
			43,500,000
			قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

إجمالي التكلفة	معدل الإنجاز	الإجمالي	السعر/م	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	النسبة	الوصف
1,500,000	100%	5%	150.00	10,000.00	1	10,000.00	100.00%	أعمال أولية
6,507,186	100%	20%	700.00	7,746.65	1	7,746.65	100.00%	الأعمال الإنشائية
				1,549.33		1,549.33	20.00%	العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...
12,200,974	100%	37%						الأعمال المعمارية
2,614,494	100%	8%	2,250.00	7,746.65	1	7,746.65	100.00%	الأعمال الميكانيكية
2,614,494	100%	8%						الأعمال الكهربائية
7,746,650	100%	23%	1,000.00	7,746.65	1	7,746.65	100.00%	الأثاث والمعدات والديكورات
33,183,799	100%	100%	33,183,799	-	-	-	-	المجموع
4,283.63								مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى

التكاليف غير المباشرة			
التكاليف	النسبة	الوصف	
1,659,190	5.00%	الرسوم المهنية	
1,659,190	5.00%	رسوم المرافق	
8,295,950	25.00%	ربح المطور	
11,614,329		المجموع	
<hr/>			
44,798,128		مجموع التكاليف	
<hr/>			
خصم الإهلاك			
	15.00%	العمر الفعلي	الإهلاك السنوي
		6.00	2.50%
			العمر الاقتصادي
			40
		معدل الإهلاك - للمباني	
		<hr/>	
-6,719,719		تكاليف الإهلاك	
		أن العمر الافتراضي للمباني 40 سنة	
38,078,409		التكاليف بعد طرح الإهلاك	
<hr/>			
SAR 81,578,408.78		القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال	
SAR 81,580,000.00		بعد التقريب	

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

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	الفترة	
Jun-2031	Jun-2030	Jun-2029	Jun-2028	Jun-2027	Jun-2026	Jun-2025	Jun-2024	Jun-2023	Jun-2022	الوحدة	عام	
معدل النمو												
2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	%	الغرف والفلل والأطعمة والمشروبات (F&B)
365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	أيام	أيام التشغيل
الفلل												
64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	62.00%	62.00%	60.00%	60.00%	60.00%	%	معدل الاشغال
3,406.01	3,339.23	3,273.75	3,209.56	3,146.63	3,084.93	3,024.44	2,965.14	2,907.00	2,850.00	2,850.00	ريال/اليوم	متوسط السعر اليومي (ADR)
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	#	عدد الغرف
8,760	8,760	8,760	8,760	8,760	8,760	8,760	8,760	8,760	8,760	8,760	سنة	فيلا متاحة
5,606	5,606	5,606	5,606	5,606	5,606	5,431	5,431	5,256	5,256	5,256	سنة	فيلا مشغولة
الأطعمة والمشروبات (F&B) والإيرادات الأخرى												
119.51	117.17	114.87	112.62	110.41	108.24	106.12	104.04	102.00	100.00	100.00	ريال	الأطعمة والمشروبات (F & B)
مصرفات الإدارات												
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	%	عمولات الإيجار
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	%	مصارف الفلل والإيرادات الأخرى
25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	%	تكاليف السلع المباعة (COGS) - الأطعمة والمشروبات

Jun-2031	PAR	Jun-2030	PAR	Jun-2029	PAR	Jun-2028	PAR	Jun-2027	PAR	Jun-2026	PAR	Jun-2025	PAR	Jun-2024	PAR	Jun-2023	PAR	Jun-2022	PAR	الوحدة	الإيرادات والمصروفات المتوقعة - الفندق
إيرادات الإدارات																					
19,095,476	2,179.8	18,721,055	2,137.1	18,353,975	2,095.2	17,994,093	2,054.1	17,641,268	2,013.8	17,295,361	1,974.4	16,426,354	1,875.2	16,104,268	1,838.4	15,279,192	1,744.2	14,979,600	1,710.0	ريال	إيرادات الفلل
670,017	76.5	656,879	75.0	643,999	73.5	631,372	72.1	618,992	70.7	606,855	69.3	576,363	65.8	565,062	64.5	536,112	61.2	525,600	60.0	ريال	إيرادات الأطعمة والمشروبات (F&B)
1,909,548	218.0	1,872,105	213.7	1,835,398	209.5	1,799,409	205.4	1,764,127	201.4	1,729,536	197.4	1,642,635	187.5	1,610,427	183.8	1,527,919	174.4	1,497,960	171.0	ريال	إيرادات الإدارات الأخرى
21,675,040	2,474.3	21,250,039	2,425.8	20,833,372	2,378.2	20,424,874	2,331.6	20,024,387	2,285.9	19,631,752	2,241.1	18,645,352	2,128.5	18,279,757	2,086.7	17,343,223	1,979.8	17,003,160	1,941.0	ريال	إجمالي الإيرادات
2.00%		2.00%		2.00%		2.00%		2.00%		5.29%		2.00%		5.40%		2.00%		NA		%	التغير
مصروفات الإدارات																					
-954,774	-109.0	-936,053	-106.9	-917,699	-104.8	-899,705	-102.7	-882,063	-100.7	-864,768	-98.7	-821,318	-93.8	-805,213	-91.9	-763,960	-87.2	-748,980	-85.5	ريال	عمولات الإيجار
-954,774	-109.0	-936,053	-106.9	-917,699	-104.8	-899,705	-102.7	-882,063	-100.7	-864,768	-98.7	-821,318	-93.8	-805,213	-91.9	-763,960	-87.2	-748,980	-85.5	ريال	مصروفات الفلل المباشرة
-167,504	-19.1	-164,220	-18.7	-161,000	-18.4	-157,843	-18.0	-154,748	-17.7	-151,714	-17.3	-144,091	-16.4	-141,266	-16.1	-134,028	-15.3	-131,400	-15.0	ريال	مصروفات الأغذية والمشروبات (F&B) المباشرة
-95,477	-10.9	-93,605	-10.7	-91,770	-10.5	-89,970	-10.3	-88,206	-10.1	-86,477	-9.9	-82,132	-9.4	-80,521	-9.2	-76,396	-8.7	-74,898	-8.6	ريال	مصروفات إيرادات التشغيل الأخرى
-2,172,529	-248.0	-2,129,931	-243.1	-2,088,167	-238.4	-2,047,223	-233.7	-2,007,081	-229.1	-1,967,727	-224.6	-1,868,858	-213.3	-1,832,214	-209.2	-1,738,343	-198.4	-1,704,258	-194.6	ريال	إجمالي مصروفات الإدارات
-10.02%		-10.02%		-10.02%		-10.02%		-10.02%		-10.02%		-10.02%		-10.02%		-10.02%		-10.02%		%	من إجمالي الإيرادات
19,502,511	2,226.3	19,120,109	2,182.7	18,745,205	2,139.9	18,377,652	2,097.9	18,017,306	2,056.8	17,664,025	2,016.4	16,776,494	1,915.1	16,447,544	1,877.6	15,604,880	1,781.4	15,298,902	1,746.5	ريال	أرباح الإدارات
89.98%		89.98%		89.98%		89.98%		89.98%		89.98%		89.98%		89.98%		89.98%		89.98%		%	من إجمالي الإيرادات
المصروفات التشغيلية																					
-48,756	-5.6	-47,800	-5.5	-46,863	-5.3	-45,944	-5.2	-45,043	-5.1	-44,160	-5.0	-41,941	-4.8	-41,119	-4.7	-39,012	-4.5	-38,247	-4.4	ريال	التسويق
-487,563	-55.7	-478,003	-54.6	-468,630	-53.5	-459,441	-52.4	-450,433	-51.4	-441,601	-50.4	-419,412	-47.9	-411,189	-46.9	-390,122	-44.5	-382,473	-43.7	ريال	الصيانة
-195,025	-22.3	-191,201	-21.8	-187,452	-21.4	-183,777	-21.0	-180,173	-20.6	-176,640	-20.2	-167,765	-19.2	-164,475	-18.8	-156,049	-17.8	-152,989	-17.5	ريال	الأمن
-975,126	-111.3	-956,005	-109.1	-937,260	-107.0	-918,883	-104.9	-900,865	-102.8	-883,201	-100.8	-838,825	-95.8	-822,377	-93.9	-780,244	-89.1	-764,945	-87.3	ريال	المرافق
-97,513	-11.1	-95,601	-10.9	-93,726	-10.7	-91,888	-10.5	-90,087	-10.3	-88,320	-10.1	-83,882	-9.6	-82,238	-9.4	-78,024	-8.9	-76,495	-8.7	ريال	تليفون + إنترنت
-3,900,502	-445.3	-3,824,022	-436.5	-3,749,041	-428.0	-3,675,530	-419.6	-3,603,461	-411.4	-3,532,805	-403.3	-3,355,299	-383.0	-3,289,509	-375.5	-3,120,976	-356.3	-3,059,780	-349.3	ريال	عمومية وإدارية
-97,513	-11.1	-95,601	-10.9	-93,726	-10.7	-91,888	-10.5	-90,087	-10.3	-88,320	-10.1	-83,882	-9.6	-82,238	-9.4	-78,024	-8.9	-76,495	-8.7	ريال	أخرى
-5,801,997	-662.3	-5,688,232	-649.3	-5,576,698	-636.6	-5,467,351	-624.1	-5,360,148	-611.9	-5,255,047	-599.9	-4,991,007	-569.7	-4,893,144	-558.6	-4,642,452	-530.0	-4,551,423	-519.6	ريال	إجمالي المصروفات التشغيلية
-29.75%		-29.75%		-29.75%		-29.75%		-29.75%		-29.75%		-29.75%		-29.75%		-29.75%		-29.75%		%	من أرباح الإدارات
13,700,514	1,564.0	13,431,876	1,533.3	13,168,506	1,503.3	12,910,300	1,473.8	12,657,157	1,444.9	12,408,978	1,416.5	11,785,487	1,345.4	11,554,399	1,319.0	10,962,428	1,251.4	10,747,479	1,226.9	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
63.21%		63.21%		63.21%		63.21%		63.21%		63.21%		63.21%		63.21%		63.21%		63.21%		%	من إجمالي الإيرادات

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										11.00%	معدل الخصم %
										11.11x	معامل الشراء x
										9.00%	معدل الرسملة %
13,700,514	13,431,876	13,168,506	12,910,300	12,657,157	12,408,978	11,785,487	11,554,399	10,962,428	10,747,479	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
<u>152,227,933</u>										ريال	القيمة الاستردادية
0.35	0.39	0.43	0.48	0.53	0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	ريال	معامل الخصم
58,437,424	5,250,853	5,714,164	6,218,355	6,767,033	7,364,124	7,763,466	8,448,477	8,897,353	9,682,413	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
									124,543,662	ريال	صافي القيمة الحالية (NPV)
									124,550,000	ريال	بعد التقريب
									24	#	عدد الفلل
									5,189,583	ريال	القيمة لكل فيلا

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

SAR 10,937,500.00	القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2022
SAR 10,937,500.00	إجمالي الدخل للعقار
0.00 %0.00	نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر
10,937,500.00 %100.00	نسبة الإشغال بالعقار
SAR 10,937,500.00	صافي الدخل السنوي
8.50%	معدل الرسملة
11.76	سنوات الاسترداد
SAR 128,676,470.59	قيمة العقار رقماً
مئة وثمانية وعشرون مليون وستة وسبعون ألف وأربعمائة وسبعون ريال سعودي وتسعة وخمسون هلة	قيمة العقار كتابياً
SAR 128,500,000.00	قيمة العقار بعد التقريب رقماً
مئة وثمانية وعشرون مليون وخمسمائة ألف 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 فرص للتطوير العقاري المشغل لفلل فيفيندا الفندقية. أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.

14. القيمة النهائية**1.14 تاريخ التقييم**

2022/06/30

2.14 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
القيمة	النسبة	التقييم	الطريقة
SAR 0.00	%0.00	81,580,000.00	القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"
SAR 0.00	%0.00	124,550,000.00	القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الإيرادات المتوقعة
SAR 128,500,000.00	%100.00	128,500,000.00	القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد
SAR 128,500,000.00	%100.00	-	مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي

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

3.14 القيمة السوقية

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



SAR 128,500,000

مائة وثمانية 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.

15. 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			

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



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

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: 2022/06/30



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	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.5
11	تحليل السوق ومؤشرات القطاع	.6
12	الموقع	.7
15	وصف العقار	.8
22	صور فوتوغرافية	.9
24	منهجية التقييم	.10
25	أدلة السوق	.11
31	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.12
34	التقييم	.13
39	القيمة النهائية	.14
40	المشاركون في اعداد التقرير	.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 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 – 393010004588

رقم الصك وتاريخه

ملكية مطلقة

الحيازة

التقييم الدوري لصندوق عقاري.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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 الاستثمار)

طريقة التقييم المطبقة

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

SAR 112,850,000

القيمة السوقية

مئة واثنا عشر مليون وثمانمائة 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 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 عبد العزيز.

4.3 الغرض من التقييم

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى معارض ومكاتب لمصلحة التملك الحر ولغرض "التقييم الدوري لصندوق عقاري" 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 المقدر 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.

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 الحيافة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر (ملكية مطلقة).

7.3 تاريخ الطلب

2022/06/14 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

8.3 تاريخ المعاينة

2022/06/19 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.

9.3 تاريخ التقييم

2022/06/30 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/06/30 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.

11.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

12.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

13.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003712

14.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

15.3 طريقة التقييم المستخدمة

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

16.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022 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.

17.3 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.

18.3 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"

19.3 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:

- ابراهيم 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

20.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

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

21.3 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.

22.3 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 أدائه 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. 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 تأثير 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.

6. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار، ويتأثر القطاع المكاتب والتجزئة بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

1.6 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

استناداً لآخر الإحصاءات التي نشرتها هيئة الإحصاء، ارتفع معدل الناتج المحلي الإجمالي في السعودية بنسبة بلغت 3.20% في عام 2021 مقارنة مع العام السابق. ووفقاً للتقديرات المذكورة من الهيئة، إذ حقق النمو في الناتج المحلي الإجمالي على أساس ربعي نسبة بلغت 6.70% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2020، وارتفاع بنسبة 1.60% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2021 ويأتي هذا الارتفاع نتيجة للنمو الذي حققته الأنشطة النفطية، والذي بلغ مقداره 10.90% على أساس سنوي، و1.80% على أساس ربعي. وفي المقابل بلغ الارتفاع في الأنشطة غير النفطية نسبة 5.10% على أساس سنوي، و1.20% على أساس ربعي. ولنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوية لعام 2021 وفقاً للأنشطة الاقتصادية، ارتفع معدل نمو نشاطات تكرير الزيت بنسبة سنوية بلغت 16.60%، لتلها نشاطات الصناعات التحويلية باستثناء تكرير الزيت لتصل نسبة نموها إلى 9.50%، وفي المرتبة الثالثة احتلت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نسبة نمو سنوية بمقدار 8.70% لعام 2021، كما يتوقع صندوق النقد الدولي، في تقرير آفاق الاقتصاد العالمي، الصادر في شهر أبريل لعام 2022، توقعاته لنمو اقتصاد السعودية إلى 7.60% في 2022، بزيادة 2.80% عن توقعاته في التقرير السابق خلال شهر يناير 2022

المصدر: المسح السوقي وتقارير أبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

7. 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:

1.7 خريطة للموقع على مستوى الاحياء



المصدر: Google Earth

- طريق الملك عبدالعزيز.
- طريق المدينة المنورة.

2.7 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude
21.6019167
خط الطول Longitude
39.1424444



المصدر: Google Earth

3.7 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

8. وصف العقار

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

بيانات الأرض				
جدة	المدينة	مكة المكرمة		المنطقة
داخل النطاق	نطاق الأصل	الزهراء		الحي
مستوي	المنسوب	الأمير سلطان بن عبد العزيز		الشارع
صخرية	طبيعة الأرض	تجاري		استخدام الأرض
منتظم	شكل الأرض	1		عدد الشوارع الرئيسية
45×105	أبعاد الأرض	1		عدد الشوارع الثانوية
مبنية	حالة الأرض	40		عرض الشارع الرئيسي
%60	نسبة مساحة البناء المصروح بها	-	-	رقم القرار المساحي وتاريخه
4.5	عدد الطوابق المصروح بها	-	-	رقم محضر التجزئة وتاريخه
-	اسم المخطط	4,761.50		مساحة الأرض حسب الصك
ع/526/3	رقم المخطط	-		مساحة الأرض حسب الطبيعة
-	رقم البلك	%100	4,761.50	نصيب المالك من الأرض
180 + 177	رقم قطعة الأرض	1		عدد الصكوك للأصل
1	عدد قطع الأراضي	ملكية مطلقة		الحياسة
لا	هل الأرض موقوفة	الموثقين بمدينة الرياض		مصدر الصك
		شركة تمدين الاولى العقارية		اسم المالك
		393010004588		رقم الصك
		1442/11/12		تاريخ الصك
		-		ملاحظات

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

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

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> 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"	6,970,348	من 2022/10/19 إلى 2022/10/18	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							
			<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة التكييف "مركزي"				<input checked="" type="checkbox"/> مصاعد عدد (-)
			<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة صوتية				<input checked="" type="checkbox"/> بوابات عدد (-)
			<input type="checkbox"/> مولد طاقة طوارئ عدد (-)				<input type="checkbox"/> مضخة تحلية مياه عدد (-)
			<input checked="" type="checkbox"/> إنذار وطفاء حريق				<input checked="" type="checkbox"/> مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (-)
			<input checked="" type="checkbox"/> شبكة مراقبة تلفزيونية				<input type="checkbox"/> مسابح عدد (-)
			<input type="checkbox"/> أنظمة صوتية				<input type="checkbox"/> نادي رياضي عدد (-)
			<input type="checkbox"/> سلالم كهربائية				<input checked="" type="checkbox"/> غرفة أمن عدد (-)
			<input type="checkbox"/> مغسلة ملابس عدد (-)				<input type="checkbox"/> مطابخ عدد (-)
			<input type="checkbox"/> غرفة طعام للموظفين				<input type="checkbox"/> ثلاجات وغرف تجميد
			<input type="checkbox"/> سيارة جولف عدد (-)				<input type="checkbox"/> قاعة احتفالات وتدريب
			<input checked="" type="checkbox"/> زجاج مزدوج				<input checked="" type="checkbox"/> مصلى
			<input checked="" type="checkbox"/> إضاءة مخفية				<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجة
			<input checked="" type="checkbox"/> جيبس بالسقف				<input checked="" type="checkbox"/> جيبس بالسقف
			<input type="checkbox"/> ممرات مائية				<input type="checkbox"/> حدائق ومساحات خضراء
			<input checked="" type="checkbox"/> تشجير				<input checked="" type="checkbox"/> الشوارع مسفلتة
نوع الواجهات							
	دهان	الغربية	كلادينج + زجاج مزدوج	الشرقية	دهان	الجنوبية	دهان الشمالية
نوع الأرضيات							
	بلاط	الأسطح	بورسلان	المدخل	بورسلان	الاستقبال	اسفلت الخارجية
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات طبية
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

9. صور فوتوغرافية





10. 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/الشراء. 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.

11. 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	2,950	41,300,000	14,000.00
2	أرض فضاء	سوم	عرض ساري	2,150	29,025,000	13,500.00

جدول التسويات للمقارنات						
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2			
تسوية عامل الوقت	2022/06/30	عرض ساري	عرض ساري	%0.00	%0.00	
تسوية شروط التمويل	-	-	-	%0.00	%0.00	
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	نشطة	%0.00	%0.00	
مجموع التسويات النسبية	=	=	=	<u>%0.00</u>	<u>%0.00</u>	
سعر البيع بعد التسويات النسبية	=	=	=	<u>14,000.00</u>	<u>13,500.00</u>	
المساحة	4,761.50	2,950	2,150	%5.00-	%5.00-	
الموقع	الأمير سلطان	شمال	شمال	%5.00-	%5.00-	
عدد الشوارع المطلة وعرضها	3	1	1	%5.00	%5.00	
قربها من الخدمات	0.50 كم	0.50 كم	0.50 كم	%0.00	%0.00	
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	%0.00	
المنسوب	مستوي	مستوي	مستوي	%0.00	%0.00	
طبيعة الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	%0.00	%0.00	
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	%0.00	
حدود وأطوال	منتظم	منتظم	منتظم	%0.00	%0.00	
عدد الأدوار المسموحة	متعدد	متعدد	متعدد	%0.00	%0.00	
التفاوض	؟	حد	سوم	%2.00	%5.00-	
مجموع التسويات النسبية	=	=	=	<u>%3.00-</u>	<u>%8.00-</u>	

-	-	<u>13,095.00</u>	=	<u>12,880.00</u>	=	=	سعر البيع بعد التسويات النسبية
-	-	<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	=	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
-	-	<u>0.00</u>	=	<u>12,880.00</u>	=	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
12,880.00 SAR							سعر المتر المقدر للأرض
12,900.00 SAR							بعد التقريب
4,761.50							المساحة
61,423,350.00 SAR							القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 12,000 ريال/م² إلى 15,000 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 12,900 ريال/م² علماً أنه تم الأخذ في الاعتبار مساحة الأرض.

"مكاتب"

المعاملات المقارنة المكاتب							
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	المساحة /م ²	القيمة لكل متر	السعر (ر.س)
1	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	150	700	105,000
2	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	200	650	130,000
3	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	200	550	110,000
4	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	250	700	175,000

جدول التسويات للمقارنات									
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم		المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3		المقارنة 4
تسوية عامل الوقت	2022/06/30	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	%0.00
شروط العقد	-	-	-	-	-	-	-	-	%0.00
المساحة /م ²	-	150	200	200	200	250	200	250	%0.00
القيمة لكل متر	-	700	650	650	650	700	700	700	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	%0.00
<u>مجموع التسويات النسبية</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	<u>%0.00</u>
<u>سعر البيع بعد التسويات النسبية</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	<u>700</u>
المساحة	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	%0.00
الجهة من الشارع	الزهراء	جنوب	جنوب	جنوب	جنوب	شمال	شمال	شمال	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00
الارتفاع	-	-	-	-	-	-	-	-	%0.00
مساحات مكشوفة	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	%0.00
العمر	15	6	10	10	15	8	15	8	%4.00-
التشطيبات الخارجية	ممتازة	ممتازة	ممتازة	ممتازة	متوسطة	ممتازة	متوسطة	ممتازة	%0.00
التشطيبات الداخلية	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	%0.00

الخدمات	ممتازة	ممتازة	ممتازة	متوسطة	ممتازة	ممتازة	ممتازة
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	-
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	-
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	%100.00	%100.00	%100.00	%100.00	%100.00	%100.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	-	-	-	-	-
متوسط سعر المتر الإيجاري للمكاتب	628.19 SAR						
بعد التقريب	630.00 SAR						

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع الإيجاري للمكاتب المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 600 ريال/م² إلى 750 ريال/م²، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للعقار محل التقييم كمتوسط 630 ريال/م².

"معارض"

المعاملات المقارنة المعارض								
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	المشروع	مدة العقد	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	معرض ميزانين	حد	عرض	-	3-5	400.00	350,000	875
2	معرض	حد	عرض	-	3-5	250.00	275,000	1,100
3	معرض	حد	عرض	-	3-5	260.00	312,000	1,200
جدول التسويات للمقارنات								
عناصر المقارنة								
تسوية عامل الوقت								
شروط العقد								
مدة العقد								
فترة سماح "أشهر"								
تسوية ظروف السوق								
مجموع التسويات النسبية								
سعر البيع بعد التسويات النسبية								
المساحة								
الموقع								
الارتفاع								
مساحات مكشوفة								
نوع المعرض								
التشطيبات الخارجية								
التشطيبات الداخلية								
الخدمات								
مجموع التسويات النسبية								
سعر المتر بعد التسويات النسبية								
الأوزان النسبية للمقارنات								

12. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.12 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.

2.12 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.

3.12 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.12 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%

5.12 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 للمعارض والمكاتب في العقار موضوع التقييم لكامل فترة التدفق النقدي، وهي كالآتي:

الشواغر

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

6.12 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	1.50%	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%

7.12 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.

8.12 النفقات الثابتة

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

9.12 حوافز المستأجرين

نظرًا لظروف السوق الصعبة، يلجأ بعض المستأجرين لطلب دعم لتخفيف أعباء الإيجار وتم تزويدنا من قبل العميل بأنه تم تعديل الإيجار للفترة المتبقية من العقد السابق بقيمة إيجار 6,790,348 ريال سعودي والتي تبدأ من تاريخ 2021/10/19 وتنتهي في تاريخ 2022/10/18 وبعد تحليل الإيجار تبين أن الإيجار منخفض وتم التقييم بناءً على القيمة الإيجارية 8,463,994 ريال والتي تبدأ من تاريخ 2022/10/19

10.12 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.

11.12 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% 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	-
	معدل الرسملة التقديري	-
		7.50%

12.12 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 1.5% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والاهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8.5%

13. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال			
16,259.40	2م	مجموع مساحة المباني	12,900
	2م	أخرى	4,761.50
			2م
			61,423,350
			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	250.00	1,190,375	100%	1,190,375
الأعمال الإنشائية	100.00%	16,259.40	1	16,259.40	700.00	13,657,896	100%	13,657,896
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	20.00%	3,251.88		3,251.88				
الأعمال المعمارية						17,072,370	100%	17,072,370
الأعمال الميكانيكية	100.00%	16,259.40	1	16,259.40	1,500.00	3,658,365	100%	3,658,365
الأعمال الكهربائية						3,658,365	100%	3,658,365
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع		-	-	-	-	39,237,371	100%	39,237,371
						2,413.21		

مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى

التكاليف غير المباشرة			
التكاليف	النسبة	الوصف	
1,961,869	5.00%	الرسوم المهنية	
1,961,869	5.00%	رسوم المرافق	
9,809,343	25.00%	ربح المطور	
13,733,080		المجموع	
52,970,451			
مجموع التكاليف			
خصم الإهلاك			
	37.50%	العمر الفعلي	الإهلاك السنوي
		15.00	2.50%
			العمر الاقتصادي
			40
			معدل الإهلاك - للمباني
-19,863,919		تكاليف الإهلاك	
		أن العمر الافتراضي للمباني 40 سنة	
33,106,532		التكاليف بعد طرح الإهلاك	
SAR 94,529,881.78		القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال	
SAR 94,500,000.00		بعد التقريب	

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

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	الفترة	
2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022		الوحدة	الدخل المتوقع
												معارض تجارية
3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	م2	المساحة
<u>1,202</u>	<u>1,202</u>	<u>1,202</u>	<u>1,202</u>	<u>1,145</u>	<u>1,145</u>	<u>1,145</u>	<u>1,090</u>	<u>1,090</u>	<u>1,090</u>		ريال/م2	متوسط الإيجار
3,720,541	3,720,541	3,720,541	3,720,541	3,543,372	3,543,372	3,543,372	3,374,640	3,374,640	3,374,640		ريال	الإيجار
-186,027	-186,027	-186,027	-186,027	-177,169	-177,169	-177,169	-168,732	-168,732	-168,732		ريال	خسائر الشواغر
3,534,514	3,534,514	3,534,514	3,534,514	3,366,203	3,366,203	3,366,203	3,205,908	3,205,908	3,205,908		ريال	الدخل الفعلي
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%		%	من إجمالي الإيجار
												مكاتب
8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	م2	المساحة
<u>706</u>	<u>706</u>	<u>706</u>	<u>706</u>	<u>672</u>	<u>672</u>	<u>672</u>	<u>640</u>	<u>640</u>	<u>640</u>		ريال/م2	متوسط الإيجار
6,221,981	6,221,981	6,221,981	6,221,981	5,925,696	5,925,696	5,925,696	5,643,520	5,643,520	5,643,520		ريال	الإيجار
-311,099	-311,099	-311,099	-311,099	-296,285	-296,285	-296,285	-282,176	-282,176	-282,176		ريال	خسائر الشواغر
5,910,882	5,910,882	5,910,882	5,910,882	5,629,411	5,629,411	5,629,411	5,361,344	5,361,344	5,361,344		ريال	الدخل الفعلي
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%		%	من إجمالي الإيجار
9,942,521	9,942,521	9,942,521	9,942,521	9,469,068	9,469,068	9,469,068	9,018,160	9,018,160	9,018,160		ريال	إجمالي الإيجار الكلي
-497,126	-497,126	-497,126	-497,126	-473,453	-473,453	-473,453	-450,908	-450,908	-450,908		ريال	إجمالي خسائر الشواغر
-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%		%	معدل الشواغر
9,445,395	9,445,395	9,445,395	9,445,395	8,995,615	8,995,615	8,995,615	8,567,252	8,567,252	8,567,252		ريال	إجمالي الدخل الفعلي
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%		%	من إجمالي الإيجار

										المصروفات التشغيلية (OPEX)	
-377,816	-377,816	-377,816	-377,816	-359,825	-359,825	-359,825	-342,690	-342,690	-342,690	ريال	الإدارة
-141,681	-141,681	-141,681	-141,681	-134,934	-134,934	-134,934	-128,509	-128,509	-128,509	ريال	الصيانة
-141,681	-141,681	-141,681	-141,681	-134,934	-134,934	-134,934	-128,509	-128,509	-128,509	ريال	الأمن
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال	أخرى
-661,178	-661,178	-661,178	-661,178	-629,693	-629,693	-629,693	-599,708	-599,708	-599,708	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

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
											معدل الخصم
										8.50%	%
										13.33x	x
										7.50%	%
											معامل الشراء
											معدل الرسملة
8,784,218	8,784,218	8,784,218	8,784,218	8,365,922	8,365,922	8,365,922	7,967,544	7,967,544	7,967,544	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
117,122,902										ريال	القيمة الاستردادية
0.442	0.480	0.521	0.565	0.613	0.665	0.722	0.783	0.849	0.922	ريال	معامل الخصم
55,686,883	4,215,368	4,573,674	4,962,436	5,127,851	5,563,718	6,036,634	6,237,855	6,768,073	7,343,359	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
										ريال	صافي القيمة الحالية (NPV)
										ريال	بعد التقريب

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

SAR 8,463,994.00	القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2022
SAR 8,463,994.00	إجمالي الدخل للعقار
0.00 %0.00	نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر
8,463,994.00 %100.00	نسبة الإشغال بالعقار
SAR 8,463,994.00	صافي الدخل السنوي
7.50%	معدل الرسملة
13.33	سنوات الاسترداد
SAR 112,853,253.33	قيمة العقار رقماً
مئة و اثنا عشر مليون وثمانمائة وثلاثة وخمسون ألف ومائتان وثلاثة وخمسون ريال سعودي وثلاثة وثلاثون هلاله	قيمة العقار كتابياً
SAR 112,850,000.00	قيمة العقار بعد التقريب رقماً
مئة و اثنا عشر مليون وثمانمائة وخمسون ألف ريال سعودي	قيمة العقار بعد التقريب كتابياً

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 صبا العقارية.

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

تم تزويدنا من قبل العميل بأنه تم تعديل الإيجار للفترة المتبقية من العقد السابق بقيمة إيجار 6,790,348 ريال سعودي والتي تبدأ من تاريخ 2021/10/19 وتنتهي في تاريخ 2022/10/18 وبعد تحليل الإيجار تبين أن الإيجار منخفض

عن الإيجار السوقي وتم التقييم بناءً على القيمة الإيجارية 8,463,994 ريال والتي تبدأ من تاريخ 2022/10/19 حتى تاريخ 2024/10/18

14. القيمة النهائية**1.14 تاريخ التقييم**

2022/06/30

2.14 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	94,500,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	106,500,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	112,850,000.00	%100.00	SAR 112,850,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 112,850,000.00

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

3.14 القيمة السوقية

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



SAR 112,850,000

مئة واثنا عشر مليون وثمانمائة 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.

15. 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
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

رقم الصك: 393010004588
التاريخ: 1442/11/12 هـ

صك رهـن

المحدد 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 15 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 و ستون متر مربعاً و خمسون سنتماً مربعاً المملوكة لشركة تمدين الأولى
العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 ب رقم 993598002675 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم
1010158249 ضماناً للوفاء بـ 49970978 فقط تسعة و أربعون مليوناً و تسعمائة و سبعون ألفاً و تسعمائة و سبعون
ريالاً سعودياً لا غير. تتعدد على أقساط شهرية عددها 1 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 الرهن : كتمان لما وجب عليهم من
مستحقات مالية بمبلغ وقدره (49970978) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع
سنوات وينبغي بتاريخ 12-30-2027م وفي حالة عدم السداد ظلمت من بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات . واستيفاء مالي
ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مبالغ شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده
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



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم

عمارة سكنية بمدينة الرياض بحي الياسمين

مبنى الياسمين السكني

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003720

تاريخ التقرير: 2022/06/30



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	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.5
11	تحليل السوق ومؤشرات القطاع	.6
12	الموقع	.7
15	وصف العقار	.8
21	صور فوتوغرافية	.9
23	منهجية التقييم	.10
24	أدلة السوق	.11
28	الافتراضات الخاصة والمدخلات والاعتبارات	.12
31	التقييم	.13
36	القيمة النهائية	.14
37	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/06/30

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 مطلقة

الحيارة

التقييم الدوري لصندوق عقاري.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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 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 18,550,000

ثمانية عشرة مليون وخمسمائة 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 لعمارة سكنية، 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 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

العمارة سكنية مكونة من 41 شقة سكنية حسب الرخصة والواقع بمدينة الرياض بحي الياسمين على شارع القادسية عرض 36م.

4.3 الغرض من التقييم

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لعمارة سكنية لمصلحة التملك الحر ولغرض "التقييم الدوري لصندوق عقاري" 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 المقدر 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.

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 الحيافة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر (ملكية مطلقة).

7.3 تاريخ الطلب

2022/06/14 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

8.3 تاريخ المعاينة

2022/06/18 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.

9.3 تاريخ التقييم

2022/06/30 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/06/30 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.

11.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

12.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

13.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003720

14.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

15.3 طريقة التقييم المستخدمة

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

16.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022 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.

17.3 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.

18.3 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"

19.3 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:

- ابراهيم 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

20.3 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.

21.3 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.

22.3 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 تقرر 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. 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 والشقق لتقدير القيمة الإيجارية.

6. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار، ويتأثر القطاع السكني بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

1.6 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

استناداً لآخر الإحصاءات التي نشرتها هيئة الإحصاء، ارتفع معدل الناتج المحلي الإجمالي في السعودية بنسبة بلغت 3.20% في عام 2021 مقارنة مع العام السابق. ووفقاً للتقديرات المذكورة من الهيئة، إذ حقق النمو في الناتج المحلي الإجمالي على أساس ربعي نسبة بلغت 6.70% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2020، وارتفاع بنسبة 1.60% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2021 ويأتي هذا الارتفاع نتيجة للنمو الذي حققته الأنشطة النفطية، والذي بلغ مقداره 10.90% على أساس سنوي، و1.80% على أساس ربعي. وفي المقابل بلغ الارتفاع في الأنشطة غير النفطية نسبة 5.10% على أساس سنوي، و1.20% على أساس ربعي. ولنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوية لعام 2021 وفقاً للأنشطة الاقتصادية، ارتفع معدل نمو نشاطات تكرير الزيت بنسبة سنوية بلغت 16.60%، لتلها نشاطات الصناعات التحويلية باستثناء تكرير الزيت لتصل نسبة نموها إلى 9.50%، وفي المرتبة الثالثة احتلت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نسبة نمو سنوية بمقدار 8.70% لعام 2021، كما يتوقع صندوق النقد الدولي، في تقرير آفاق الاقتصاد العالمي، الصادر في شهر أبريل لعام 2022، توقعاته لنمو اقتصاد السعودية إلى 7.60% في 2022، بزيادة 2.80% عن توقعاته في التقرير السابق خلال شهر يناير 2022

المصدر: المسح السوقي وتقارير أبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

7. 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:

1.7 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- طريق الملك سلمان.
- طريق أنس بن مالك.



المصدر: Google Earth

2.7 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude
24.8287924
خط الطول Longitude
46.6503374



المصدر: Google Earth

3.7 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

8. وصف العقار

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

بيانات الأرض				
الرياض	المدينة	الرياض	المنطقة	
داخل النطاق	نطاق الأصل	الياسمين	الحي	
مستوي	المنسوب	شارع القادسية	الشارع	
صخرية	طبيعة الأرض	تجاري سكني	استخدام الأرض	
منتظم	شكل الأرض	1	عدد الشوارع الرئيسية	
70×33	أبعاد الأرض	1	عدد الشوارع الثانوية	
مبنية	حالة الأرض	36	عرض الشارع الرئيسي	
60	نسبة مساحة البناء المصروح بها	-	رقم القرار المساحي وتاريخه	
3.5	عدد الطوابق المصروح بها	-	رقم محضر التجزئة وتاريخه	
-	اسم المخطط	2,309.76	مساحة الأرض حسب الصك	
3229	رقم المخطط	2,309.76	مساحة الأرض حسب الطبيعة	
3	رقم البلك	2,309.76	نصيب المالك من الأرض	100%
16	رقم قطعة الأرض	1	عدد الصكوك للأصل	
1	عدد قطع الأراضي	ملكية مطلقة	الحيارة	
لا	هل الأرض موقوفة	الموثقين بمدينة الرياض	مصدر الصك	
		شركة تمدين الاولى العقارية	اسم المالك	
		493010005755	رقم الصك	
		1443/03/13	تاريخ الصك	
		-	ملاحظات	

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 10م	69.99
الجنوب	قطعة رقم 15	69.99
الشرق	شارع عرض 36م	33
الغرب	شارع عرض 18م	33
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> 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	مستأجر		حالة التشطيبات الداخلية	مشطب بالكامل
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	100%		حالة التأثيث	-
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	1,300,000		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	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 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				
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
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			
	41.00			مجموع الوحدات القابلة للإيجار

بيانات إضافية للمباني	
<input checked="" type="checkbox"/> مصاعد عدد (2)	<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة التكييف "منفصل"
<input checked="" type="checkbox"/> بوابات عدد (2)	<input type="checkbox"/> أنظمة صوتية
<input type="checkbox"/> مضخة تحلية مياه عدد (-)	<input type="checkbox"/> مولد طاقة طوارئ عدد (-)
<input checked="" type="checkbox"/> مواقف خارجية (-) الطوابق السفلية عدد (-)	<input checked="" type="checkbox"/> إنذار وطفاء حريق
<input type="checkbox"/> مسابح عدد (-)	<input type="checkbox"/> شبكة مراقبة تلفزيونية
<input type="checkbox"/> نادي رياضي عدد (-)	<input type="checkbox"/> أنظمة صوتية
<input type="checkbox"/> غرفة أمن عدد (-)	<input type="checkbox"/> سلالم كهربائية
<input type="checkbox"/> مطابخ عدد (-)	<input type="checkbox"/> مغسلة ملابس عدد (-)
<input type="checkbox"/> ثلاجات وغرف تجميد	<input type="checkbox"/> غرفة طعام للموظفين
<input type="checkbox"/> قاعة احتفالات وتدريب	<input type="checkbox"/> سيارة جولف عدد (-)
<input type="checkbox"/> مصلى	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج
<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	<input checked="" type="checkbox"/> إضاءة مخفية
<input checked="" type="checkbox"/> جيبس بالسقف	<input checked="" type="checkbox"/> جيبس بالسقف
<input type="checkbox"/> حدائق ومساحات خضراء	<input type="checkbox"/> ممرات مائية
<input checked="" type="checkbox"/> الشوارع مسفلتة	<input type="checkbox"/> تشجير
نوع الواجهات	
الشمالية	حجر
الجنوبية	دهان
الشرقية	حجر
الغربية	حجر
نوع الأرضيات	
الخارجية	اسفلت
الامتقبال	بورسلان
المدخل	بورسلان
الأسطح	بلاط
ملاحظات:	
المصدر: المعاينة البصرية	

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

9. صور فوتوغرافية





10. 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 محسومًا منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوق 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/الشراء. 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.

11. 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	2022/06/30	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
عدد الشوارع المطلة وعرضها	3	2	3	2	%2.00	%0.00
قربها من الخدمات	0.50 كم	0.50 كم	0.50 كم	0.50 كم	%0.00	%0.00
الحيارة	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	%15.00-	%10.00-
عدد الأدوار المسموحة	3.5	3.5	3.5	3.5	%0.00	%0.00
نسبة البناء	60%	60%	60%	60%	%0.00	%0.00

<u>%5.50-</u>	=	<u>%10.00-</u>	=	<u>%11.00-</u>	=		
<u>4,488.75</u>	=	<u>4,500.00</u>	=	<u>4,717.00</u>	=		مجموع التسويات النسبية
<u>%100.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	سعر البيع بعد التسويات النسبية
<u>4,488.75</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=		الأوزان النسبية للمقارنات
		<u>4,488.75 SAR</u>					مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
		<u>4,500.00 SAR</u>					سعر المتر المقدر للأرض
		<u>2,309.76</u>					بعد التقريب
		<u>10,393,920.00 SAR</u>					المساحة
							القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية السكنية في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 4,750 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 5		المقارنة 4		المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		
%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	2022/06/30
%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	-
%0.00	3	%0.00	4	%0.00	3	%0.00	2	%0.00	3	3
%0.00	3	%0.00	3	%0.00	3	%0.00	2	%0.00	3	3
%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	نشطة
<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	-
<u>37,000</u>	-	<u>40,000</u>	-	<u>35,000</u>	-	<u>34,000</u>	-	<u>38,000</u>	-	-
%0.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00	41.00
%0.00	شمال	%0.00	جنوب	%0.00	جنوب	%0.00	شرق	%0.00	شرق	الياسمين
%3.00-	6	%1.00-	8	%0.00	9	%1.00-	8	%2.00-	7	9
%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	متوسطة
%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	مشطب
<u>%3.00-</u>	-	<u>%1.00-</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%1.00-</u>	-	<u>%2.00-</u>	-	-
<u>35,890</u>	-	<u>39,600</u>	-	<u>35,000</u>	-	<u>33,660</u>	-	<u>37,240</u>	-	-

<u>%20.00</u>	:	<u>%20.00</u>	:	<u>%20.00</u>	:	<u>%20.00</u>	:	<u>%20.00</u>	:	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>7,178</u>	:	<u>7,920</u>	:	<u>7,000</u>	:	<u>6,732</u>	:	<u>7,448</u>	:	:	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
										36,278.00 SAR	متوسط قيمة الإيجار المقدر للشقة
										36,300.00 SAR	بعد التقريب

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر الإيجار السنوي للشقق للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 34,000 ريال إلى 40,000 ريال، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير متوسط قيمة الإيجار للشقق محل التقييم 36,300 ريال.

12. الافتراضات الخاصة والمدخلات والاعتبارات**1.12 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.

2.12 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.

3.12 الآراء حيال إيجارات السوق

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

4.12 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%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5.12 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 لكامل الفترة، وهي كالآتي:

الشواغر

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
شقق سكنية	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%

6.12 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%

7.12 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 الحصري 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.

8.12 النفقات الثابتة

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

9.12 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.

10.12 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.

11.12 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 8% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 7.5% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة	%7.50
--------------	-------

البند	التأثير	-
سهولة الوصول	عالية	0.25-%
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية	0.00%
الخدمات والمرافق	عالية	0.00%
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	عالية	0.25-%
معدل الرسملة التقديري	-	7.00%

12.12 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 1.5% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والاهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8.5%

13.12 ملاحظات

تم الأخذ في الاعتبار عند التقييم التحسينات والترميمات في المبنى.

13. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال			
5,422.98	2م	مجموع مساحة المباني	4,500
	2م	أخرى	2,309.76
			10,393,920
			سعر المتر المربع للأرض
			2م
			مساحة الأرض
			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	450.00	2,928,409	100%	2,928,409
العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	20.00%	1,084.60		1,084.60				
الأعمال المعمارية						2,847,065	100%	2,847,065
الأعمال الميكانيكية	100.00%	5,422.98	1	5,422.98	750.00	610,085	100%	610,085
الأعمال الكهربائية						610,085	100%	610,085
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع						7,111,132	100%	7,111,132
						<i>1,311.30</i>		<i>1,311.30</i>

مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى

التكاليف غير المباشرة				
التكاليف	النسبة	الوصف		
355,557	5.00%	الرسوم المهنية		
355,557	5.00%	رسوم المرافق		
1,777,783	25.00%	ربح المطور		
2,488,896		المجموع		
<hr/>				
9,600,028		مجموع التكاليف		
<hr/>				
خصم الإهلاك				
		العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	العمر الفعلي
	22.50%	40	2.50%	9.00
		معدل الإهلاك - للمباني		
		تكاليف الإهلاك		
-2,160,006		أن العمر الافتراضي للمباني 40 سنة		
<hr/>				
7,440,022		التكاليف بعد طرح الإهلاك		
<hr/>				
الأرباح				
SAR 17,833,942.06		القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال		
SAR 17,830,000.00		بعد التقريب		

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

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	الفترة	
2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022		الوحدة	الدخل المتوقع
												<u>شقق سكنية</u>
41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	عدد	الوحدات
<u>40,021</u>	<u>40,021</u>	<u>40,021</u>	<u>40,021</u>	<u>38,115</u>	<u>38,115</u>	<u>38,115</u>	<u>36,300</u>	<u>36,300</u>	<u>36,300</u>	<u>36,300</u>	ريال/م ²	متوسط الإيجار
1,640,851	1,640,851	1,640,851	1,640,851	1,562,715	1,562,715	1,562,715	1,488,300	1,488,300	1,488,300	1,488,300	ريال	الإيجار
-82,043	-82,043	-82,043	-82,043	-78,136	-78,136	-78,136	-74,415	-74,415	-74,415	-74,415	ريال	خسائر الشواغر
<u>1,558,808</u>	<u>1,558,808</u>	<u>1,558,808</u>	<u>1,558,808</u>	<u>1,484,579</u>	<u>1,484,579</u>	<u>1,484,579</u>	<u>1,413,885</u>	<u>1,413,885</u>	<u>1,413,885</u>	<u>1,413,885</u>	ريال	<u>الدخل الفعلي</u>
95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	%	من إجمالي الإيجار
												<u>المصروفات التشغيلية (OPEX)</u>
-62,352	-62,352	-62,352	-62,352	-59,383	-59,383	-59,383	-56,555	-56,555	-56,555	-56,555	ريال	الإدارة
-15,588	-15,588	-15,588	-15,588	-14,846	-14,846	-14,846	-14,139	-14,139	-14,139	-14,139	ريال	الصيانة
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال	الأمن
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال	أخرى
<u>-77,940</u>	<u>-77,940</u>	<u>-77,940</u>	<u>-77,940</u>	<u>-74,229</u>	<u>-74,229</u>	<u>-74,229</u>	<u>-70,694</u>	<u>-70,694</u>	<u>-70,694</u>	<u>-70,694</u>	ريال	<u>إجمالي المصروفات التشغيلية</u>
-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	%	من إجمالي الدخل الفعلي

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										8.50%	معدل الخصم %
										14.29x	معامل الشراء x
										7.00%	معدل الرسملة %
1,480,868	1,480,868	1,480,868	1,480,868	1,410,350	1,410,350	1,410,350	1,343,191	1,343,191	1,343,191	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
<u>21,155,254</u>										ريال	القيمة الاستردادية
0.442	0.480	0.521	0.565	0.613	0.665	0.722	0.783	0.849	0.922	ريال	معامل الخصم
10,011,627	710,638	771,043	836,581	864,467	937,947	1,017,672	1,051,595	1,140,980	1,237,964	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
										18,580,515	صافي القيمة الحالية (NPV) ريال
										18,580,000	بعد التقريب ريال

بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2022	SAR 1,300,000.00
إجمالي الدخل للعقار	SAR 1,300,000.00
نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر	0.00 %0.00
نسبة الإشغال بالعقار	1,300,000.00 %100.00
صافي الدخل السنوي	SAR 1,300,000.00
معدل الرسملة	7.00%
سنوات الاسترداد	14.29

قيمة العقار رقماً	SAR 18,571,428.57
قيمة العقار كتابياً	ثمانية عشرة مليون وخمسمائة وواحد وسبعون ألفاً وأربعمائة وثمانية وعشرون ريال سعودي وسبعة وخمسون هلة
قيمة العقار بعد التقريب رقماً	SAR 18,550,000.00
قيمة العقار بعد التقريب كتابياً	ثمانية عشرة مليون وخمسمائة وخمسون 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 روعة الإنجاز المحدودة. أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.

14. القيمة النهائية**1.14 تاريخ التقييم**

2022/06/30

2.14 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	17,830,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	18,580,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	18,550,000.00	%100.00	SAR 18,550,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 18,550,000.00

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

3.14 القيمة السوقية

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



SAR 18,550,000

ثمانية عشرة مليون وخمسمائة 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.

15. 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 السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣١/١٢٣٩
تاريخ الرخصة: ١٤٣١-٠٧-٢٤
تاريخ الإنهاء: ١٤٣١-٠٧-٢٤
نوع الرخصة: إصدار

رخصة بناء عصابة سكنية (نظام البناء المطور)

اسم المالك: طارق محمد ناصر العويدي
رقم الألبت: ١٠٠١٥١٠٩٤٨
تاريخه: / /

رقم الصك: ٨١٠١١٠٠٩٠٧٢
رقم المخطط التنظيمي: ٣٢٢٩
رقم القطعة: ١٦
المشروع: / /
الحصص: في الياسمين
مساحة الأرض: ٢٣٢٠٩,٧٦ م^٢ محيط الأسوار: م / م الط / م^٢ النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	١٠٠ متر	٢٩,٩٨	٤
شرق	شارع م ٣٦	٢٣	٦
جنوب	ق ١٥	٢٩,٩٨	٢
غرب	شارع م ١٨	٢٣	٣,٦

نوع الاستخدام	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
أرضي سكني	١٢	١٢٨٢,٠٠٠	سكني
أول سكني	١٢	١٦٢,٠٠٠	سكني
ثاني سكني	١١	١٥٥,٠٠٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق طوية	٦	٧٣١,٠٠٠	سكني
أسوار	١	١٣٩,٩٨	خدمات

المكتب المصمم: سواعد للهندسة المعمارية

رقم الترخيص: ٣٢٢٥ / رقم المشروع: ٢٤ / رمز النظام: / مناسيب الشوارع المحيطة: متساوي

سند الرسوم مبلغ وقدره: ١٩١٩ ريال بموجب الإيصالات رقم: ٣١٠١٤٢٥٠٦ / تاريخ: ١٤٣١-٠٧-٢١ هـ

ملاحظات: ١- بموجب التقرير المسامي رقم ١٢٣١/١٦٧٢ بتاريخ ١٤٣١-٠٤-٠١ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض القرعية.
٢- نظام البناء المطور حالة رقم ٤.
٣- إرتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ٤ م كحد أدنى.
٤- إرتداد الملاحق الطوية عن القطعة الخلفية لا يقل عن ١٠ م من حد المثلثة.
٥- لإيصال مياه المداخل والمخارج لمواقف السيارات في الشوارع الخلفية إذا كان عرض الشارع أقل من ٢٠ م.
٦- يرجى عمل قنات الملاحق الطوية جهة الجوارين.

أمانة منطقة الرياض
مدير عام التخطيط العمراني / م/ محمد بن أحمد التويحي
م/ محمد بن محمد بنويش
م/ علي بن أحمد التويحي
م/ محمد بن محمد بنويش
م/ محمد بن محمد بنويش
م/ محمد بن محمد بنويش

٩٠٠٠١٣٠

رقم الصك: 493010005755
التاريخ: 1443/03/13 هـ

وزارة النقل
إبراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحد لله وحده والصلادة والملازم على من لا يفي بعهده ويعد:
فإن قطعة الأرض رقم 16 من البتة رقم 3 من المخطط رقم 3229 الواقع في حي الياسمين بمدينة الرياض . و حدودها وأطرافها :
شمالاً: بمساحة عرض 10 بطول 69.99 تسعة وتسعون متراً وتسعون سنتيمتراً
جنوباً: قطعة رقم 15 بطول 69.99 تسعة وتسعون متراً وتسعون سنتيمتراً
شرقاً: شارع عرض 36 بطول 33 ثلاثة وثلاثون متراً
غرباً: شارع عرض 18 بطول 33 ثلاثة وثلاثون متراً
ومساحتها 2309.76 الفان و ثلاثمائة وتسعة وتسعون متراً مربعاً
بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل رقم مريخ المسجلة لشركة تحديد الأراضى الطرية 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة الراعي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 24 / 1010807004729 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل رقم 15617071 فقط خمسة عشر طوقاً وتسعة وتسعون متراً مربعاً و سبعة وتسعون متراً مربعاً
بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للقوام بـ 1443/03/14 م سبب الرهن : أداة ضمان للقوام غير تسدد على القسط الشهرية عدداً 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل المدين بالمضمون (السداد) على قسط واحد بمبلغ 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعذر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل المدين التي تنتهي عندها الرهنات واستيفاء باقي ثمة الرهن من مبلغ 15617071 قبل تاريخ 2028-12-30م) وفي حالة عدم السداد للمدتمن بيع العقار بالقيمة التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لأعضاده، وبمضى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموقع: الرياض
إبراهيم عمر محمد الحسين

رقم الصك: 717

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



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

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: 2022/06/30



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	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.5
11	تحليل السوق ومؤشرات القطاع	.6
12	الموقع	.7
15	وصف العقار	.8
21	صور فوتوغرافية	.9
22	منهجية التقييم	.10
23	أدلة السوق	.11
27	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.12
30	التقييم	.13
34	القيمة النهائية	.14
35	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/06/30

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 مطلقة

الحيارة

التقييم الدوري لصندوق عقاري.	الغرض من التقييم
" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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 الاستثمار)	طريقة التقييم المطبقة
بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم: SAR 28,000,000 ثمانية وعشرون مليون 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 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

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى معارض تجارية لمصلحة التملك الحر ولغرض "التقييم الدوري لصندوق عقاري" 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 المقدر 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.

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 الحيافة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر (ملكية مطلقة).

7.3 تاريخ الطلب

2022/06/14 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

8.3 تاريخ المعاينة

2022/06/20 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.

9.3 تاريخ التقييم

2022/06/30 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/06/30 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.

11.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

12.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

13.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003718

14.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

15.3 طريقة التقييم المستخدمة

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

16.3 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.

17.3 إقرار بالاستقلالية وعدم تضارب المصالح

ليس لدينا ما يدفنا 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.

18.3 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"

19.3 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

20.3 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.

21.3 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.

22.3 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 تقرر 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. 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 لتقدير القيمة الإيجابية.

6. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار، ويتأثر القطاع المكاتب والتجزئة بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

1.6 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

استناداً لآخر الإحصاءات التي نشرتها هيئة الإحصاء، ارتفع معدل الناتج المحلي الإجمالي في السعودية بنسبة بلغت 3.20% في عام 2021 مقارنة مع العام السابق. ووفقاً للتقديرات المذكورة من الهيئة، إذ حقق النمو في الناتج المحلي الإجمالي على أساس ربعي نسبة بلغت 6.70% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2020، وارتفاع بنسبة 1.60% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2021 ويأتي هذا الارتفاع نتيجة للنمو الذي حققته الأنشطة النفطية، والذي بلغ مقداره 10.90% على أساس سنوي، و1.80% على أساس ربعي. وفي المقابل بلغ الارتفاع في الأنشطة غير النفطية نسبة 5.10% على أساس سنوي، و1.20% على أساس ربعي. ولنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوية لعام 2021 وفقاً للأنشطة الاقتصادية، ارتفع معدل نمو نشاطات تكرير الزيت بنسبة سنوية بلغت 16.60%، لتلها نشاطات الصناعات التحويلية باستثناء تكرير الزيت لتصل نسبة نموها إلى 9.50%، وفي المرتبة الثالثة احتلت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نسبة نمو سنوية بمقدار 8.70% لعام 2021، كما يتوقع صندوق النقد الدولي، في تقرير آفاق الاقتصاد العالمي، الصادر في شهر أبريل لعام 2022، توقعاته لنمو اقتصاد السعودية إلى 7.60% في 2022، بزيادة 2.80% عن توقعاته في التقرير السابق خلال شهر يناير 2022

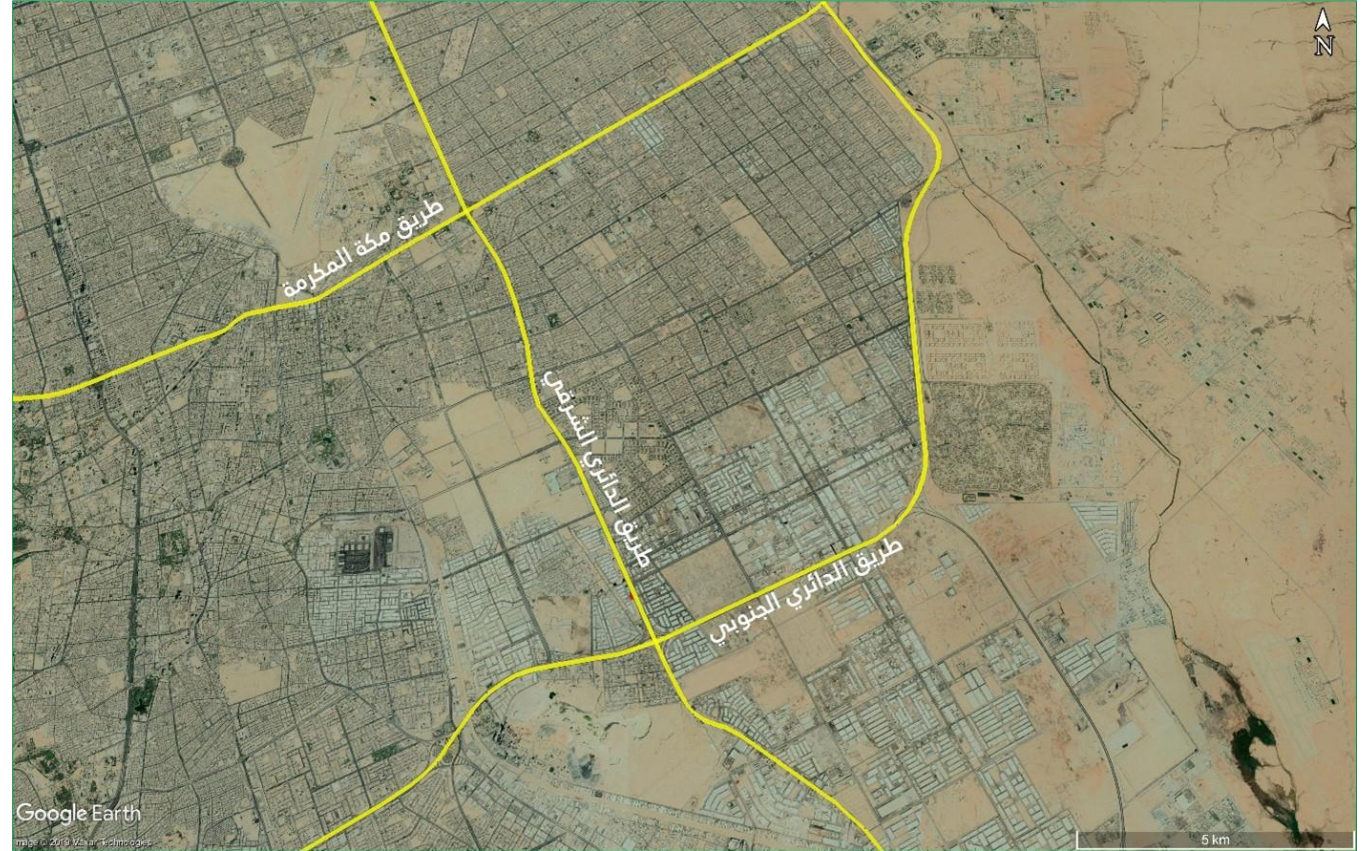
المصدر: المسح السوقي وتقارير أبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

7. 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:

1.7 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

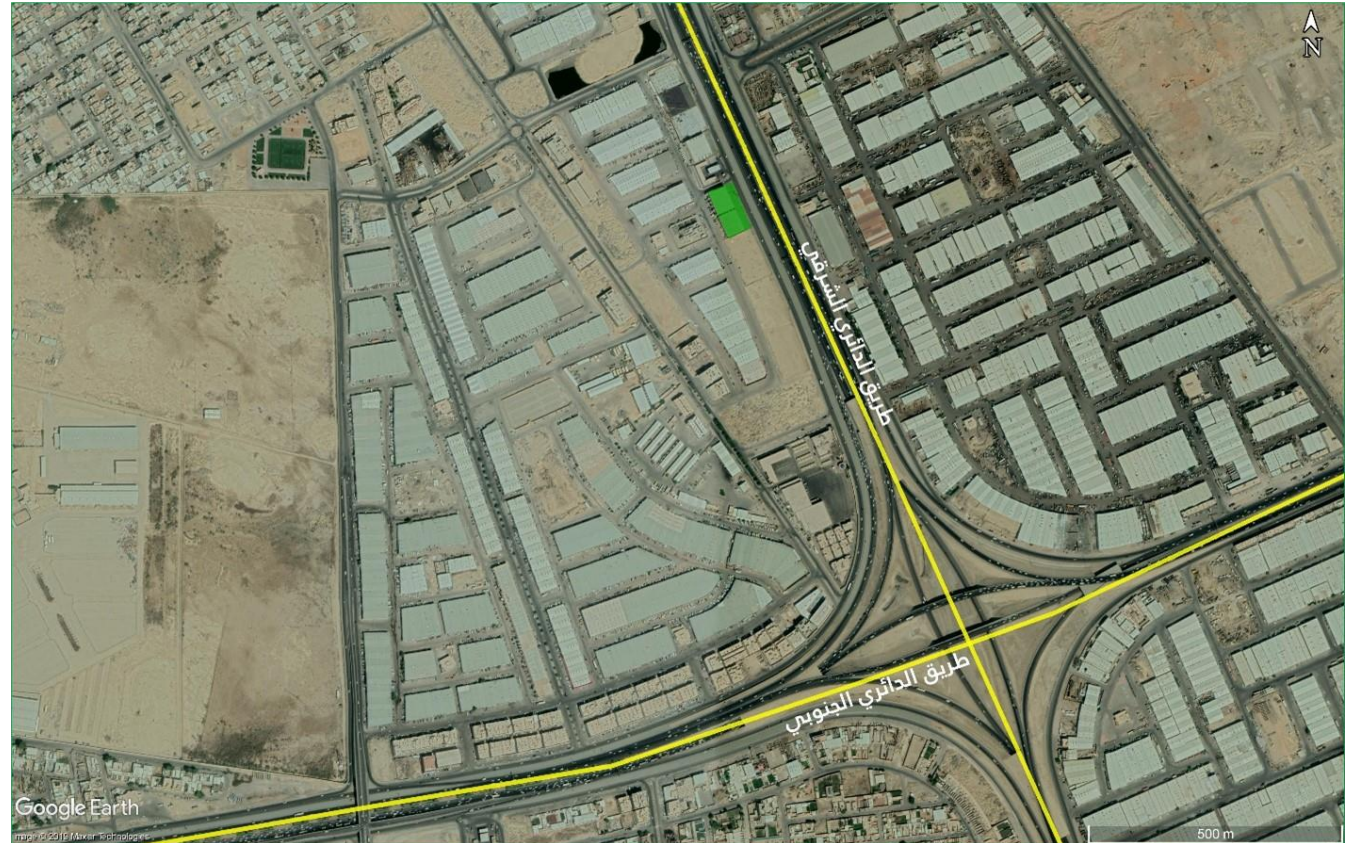
- الطريق الدائري الجنوبي.



المصدر: Google Earth

2.7 خريطة للموقع عن قرب

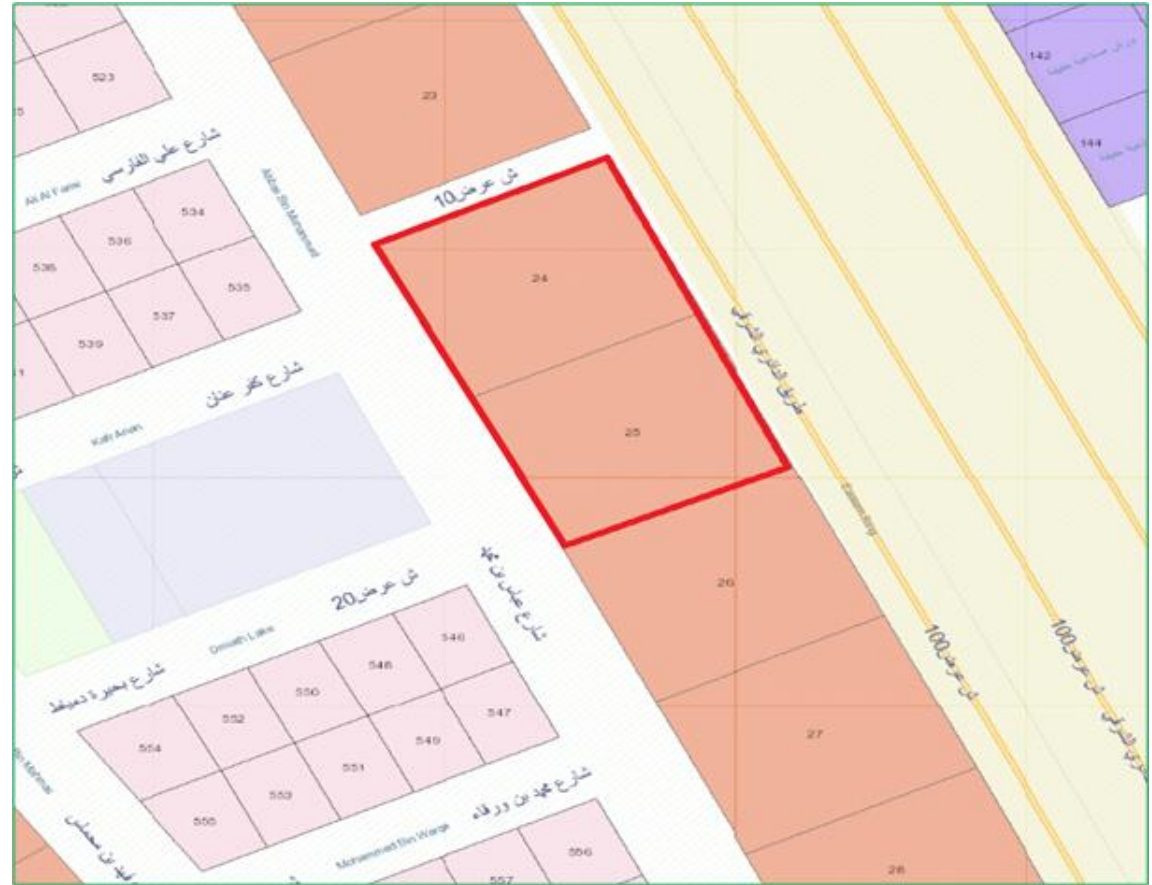
خط العرض Latitude
24.6379444
خط الطول Longitude
46.7990000



المصدر: Google Earth

3.7 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

8. 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	الفيصلية	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	-	رقم المخطط	3251	
نصيب المالك من الأرض	6,000.00	رقم البلك	-	100%
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	24 - 25	
الحياسة	ملكية مطلقة	عدد قطع الأراضي	2	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الأولى 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 10م	60
الجنوب	قطعة رقم 26	60
الشرق	طريق الدائري الشرقي عرض 100م	100
الغرب	شارع عرض 25م	100
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> 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"	2,100,000		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، 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				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
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							
		<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة التكييف "مركزي"				<input checked="" type="checkbox"/> مصاعد عدد (-)	
		<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة صوتية				<input checked="" type="checkbox"/> بوابات عدد (-)	
		<input checked="" type="checkbox"/> مولد طاقة طوارئ عدد (-)				<input type="checkbox"/> مضخة تحلية مياه عدد (-)	
		<input checked="" type="checkbox"/> إنذار وطفاء حريق				<input checked="" type="checkbox"/> مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (-)	
		<input checked="" type="checkbox"/> شبكة مراقبة تلفزيونية				<input type="checkbox"/> مسابح عدد (-)	
		<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة صوتية				<input type="checkbox"/> نادي رياضي عدد (-)	
		<input checked="" type="checkbox"/> سلالم كهربائية				<input checked="" type="checkbox"/> غرفة أمن عدد (1)	
		<input type="checkbox"/> مغسلة ملابس عدد (-)				<input type="checkbox"/> مطابخ عدد (-)	
		<input type="checkbox"/> غرفة طعام للموظفين				<input type="checkbox"/> ثلاجات وغرف تجميد	
		<input type="checkbox"/> سيارة جولف عدد (-)				<input type="checkbox"/> قاعة احتفالات وتدريب	
		<input checked="" type="checkbox"/> زجاج مزدوج				<input checked="" type="checkbox"/> مصلى	
		<input checked="" type="checkbox"/> إضاءة مخفية				<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	
		<input checked="" type="checkbox"/> جيبس بالسقف				<input checked="" type="checkbox"/> جيبس بالسقف	
		<input type="checkbox"/> ممرات مائية				<input checked="" type="checkbox"/> حدائق ومساحات خضراء	
		<input checked="" type="checkbox"/> تشجير				<input checked="" type="checkbox"/> الشوارع مسفلتة	
نوع الواجبات							
	دهان	الغربية	دهان	الشرقية	دهان	الجنوبية	دهان الشمالية
نوع الأرضيات							
	بلاط	الأسطح	بورسلان	المدخل	بورسلان	الاستقبال	اسفلت الخارجية
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

9. صور فوتوغرافية



10. 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 موثوق 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/الشراء. 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.

11. 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	2022/06/30	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	=	=	=	=	4,800.00	4,000.00
المساحة	6,000.00	3,010	4,250	6,788	%1.00-	%2.00-
الموقع	الدائري الجنوبي	شمال	جنوب	شمال	%10.00-	%0.00
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	3	2	3	4	%2.50-	%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	منتظم	%0.00	%0.00
عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	4.5	4.5	%0.00	%0.00

نسبة البناء	60%	60%	60%	60%	60%	60%
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-
الأوزان النسبية للمقارنات	100.00%	-	-	-	-	-
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	-	-	-	-	-	-
سعر المتر المقدر للأرض	3,920.00 SAR					
بعد التقريب	3,900.00 SAR					
المساحة	6,000.00					
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	23,400,000.00 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 3,900 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	2022/06/30	عرض	عرض	عرض	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
شروط العقد	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
مدة العقد	10-3	5-3	5-3	5-3	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
رسم الخدمة	%10	%0	%0	%0	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
فترة سماح "أشهر"	3	3	3	3	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشيطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	550.00	500.00	400.00	-	-	-	-	-
المساحة	5,168.00	660.00	2,600.00	950.00	%10.00-	%0.00	%5.00-	%5.00-	%10.00
الموقع	الدائري الجنوبي	شمال	شمال	جنوب	%10.00-	%10.00-	%5.00-	%5.00-	%10.00
الارتفاع	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
مساحات مكشوفة	لا	لا	لا	لا	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
العمر	5	3	1	6	%2.00	%5.00-	%5.00-	%5.00-	%0.00
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	مشطب	مشطب	غير مشطب	%5.00-	%5.00-	%5.00-	%5.00-	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	%23.00-	%15.00-	%5.00	-	-	-	-	-
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	423.50	425.00	420.00	-	-	-	-	-

-	-	-	-	<u>%100.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
-	-	-	-	<u>420.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
										سعر المتر الإيجاري المقدر	
										بعد التقريب	
										420.00 SAR	
										420.00 SAR	

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 420 ريال/م².

12. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.12 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 التشغيل والديكورات الداخلية والدهان على حسابه الخاص.

2.12 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.

3.12 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.12 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%

5.12 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.

6.12 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.

7.12 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 الحصري 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.

8.12 النفقات الثابتة

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

9.12 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.

10.12 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.

11.12 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

12.12 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 1.5% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والاهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8.5%

13. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال			
5,288.00	2م	مجموع مساحة المباني	3,900
	2م	أخرى	6,000.00
			23,400,000
			سعر المتر المربع للأرض
			2م
			مساحة الأرض
			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	400.00	2,538,240	100%	2,538,240
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		-	-	-	-	5,482,240	100%	5,482,240
						<i>1,036.73</i>		

مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى

التكاليف غير المباشرة				
التكاليف	النسبة	الوصف		
274,112	5.00%	الرسوم المهنية		
274,112	5.00%	رسوم المرافق		
822,336	15.00%	ربح المطور		
1,370,560		المجموع		
<hr/>				
6,852,800		مجموع التكاليف		
<i>1,295.92</i>		<i>مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى</i>		
<hr/>				
				خصم الإهلاك
	20.00%	العمر الفعلي	الإهلاك السنوي	العمر الاقتصادي
		8.00	2.50%	40
				معدل الإهلاك - للمباني
				تكاليف الإهلاك
-1,370,560		أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة		
<hr/>				
5,482,240		التكاليف بعد طرح الإهلاك		
<hr/>				
SAR 28,882,240.00		القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال		
SAR 28,880,000.00		بعد التقريب		

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

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	الدخل المتوقع	الوحدة	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031				
معارض تجارية														
المساحة	2م													
متوسط الإيجار	ريال/م ²	420	420	420	441	441	463	463	463	463	463			
الإيجار	ريال	2,170,560	2,170,560	2,170,560	2,279,088	2,279,088	2,393,042	2,393,042	2,393,042	2,393,042	2,393,042			
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
الدخل الفعلي	ريال	2,170,560	2,170,560	2,170,560	2,279,088	2,279,088	2,393,042	2,393,042	2,393,042	2,393,042	2,393,042			
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%			

التدفقات النقدية المخصومة (DCF)	الوحدة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
معدل الخصم	%												
معامل الشراء	x												
معدل الرسملة	%												
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	2,170,560	2,170,560	2,170,560	2,279,088	2,279,088	2,393,042	2,393,042	2,393,042	2,393,042	2,393,042		
القيمة الاستردادية	ريال											31,907,232	
معامل الخصم	ريال	0.922	0.849	0.783	0.722	0.665	0.613	0.565	0.521	0.480	0.442		
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	ريال	2,000,516	1,843,794	1,699,349	1,644,531	1,515,697	1,396,956	1,351,893	1,245,984	1,148,372	15,170,511		
صافي القيمة الحالية (NPV)	ريال	29,017,603											
بعد التقريب	ريال	29,000,000											

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

SAR 2,100,000.00	القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2022
SAR 2,100,000.00	إجمالي الدخل للعقار
0.00 %0.00	نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر
2,100,000.00 %100.00	نسبة الإشغال بالعقار
SAR 2,100,000.00	صافي الدخل السنوي
7.50%	معدل الرسملة
13.33	سنوات الاسترداد
SAR 28,000,000.00	قيمة العقار رقماً
ثمانية وعشرون مليون ريال سعودي	قيمة العقار كتابياً
SAR 28,000,000.00	قيمة العقار بعد التقريب رقماً
ثمانية وعشرون مليون ريال سعودي	قيمة العقار بعد التقريب كتابياً

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 التمويينية للمشاريع. أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب العقود المرفقة.

14. القيمة النهائية**1.14 تاريخ التقييم**

2022/06/30

2.14 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	28,880,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	29,000,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	28,000,000.00	%100.00	SAR 28,000,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 28,000,000.00

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

3.14 القيمة السوقية

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



SAR 28,000,000

ثمانية وعشرون مليون ريال سعودي

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

15. 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			

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٧/١٩٩٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٢/١٠/٠٩
تاريخ الإنهاء: ١٤٣٥/١٠/٠٩
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٤/٢٤٩٧٣
تاريخ الرخصة: ١٤٣٤/٠٢/٠٥
نوع الرخصة: رخصة بناء معارض تجارية

اسم المالك: شركة مجموعة عبد اللطيف العمري المحدودة
رقم الألبان: ١٠١٠١٤٠٥١٤
تاريخه: ١٤١١٠١٠١٧
مصدره: _____

رقم الصنف: (٢١٠١١٦٠٠٤٧٥٢)
تاريخه: ١٤٢٠٠٧٠٢٤

رقم القطعة: ٢٥٢٤٠
رقم المخطط التنظيمي: ٣٣٤١

الشارع: _____
حي القبلية

مساحة الأرض: ٢م.٦٠٠٠
محيط الأسوار: م / ط
النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ١٠م	٦٠	٤
شرق	شارع عرض ١٠م	٦٠	٤
جنوب	القطعة رقم ٢١	٦٠	٤
غرب	شارع عرض ١٠م	٦٠	٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
مباني	٢	١٥٦٨.٠٠	تجاري
دور أرضي	٢	٣٦٠.٠٠	تجاري
غرفة كهرباء	٠	٢٠.٠٠	غرفة كهرباء
أسوار	١	١٢.٠٠	خدمات

ملاحظات: سحب للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ١٣٠٢
رقم المشروع: _____
رمز النظام: _____
مناسيب الشوارع المحيطة: مستوى _____
سداد الرسوم مبلغ وقدره: ريال بموجب الإيصال رقم: _____
تاريخه: _____

ملاحظات: المكتب الهندسي: بدون مبلغ سداد: ٢٩٥٠ رقم القفول: ٣٢٠١١٨٢٧٧ تاريخ القفول: ١٤٣٠-٠١-١٤٣٠هـ لتسديد رسوم الرخصة
الرخصة عر ٢ عن إصدار: بموجب القرار رقم (١٤٣٢/٣٣٣٣) تاريخ ١٤٣٢-٠١-١٤٣٢هـ الصادر من بلدية الرياض القرعية - منطقة تقسيم ب: ١١ - الشامل والفروج جهة الشارع الرئيسي ، وأعلى المرفقة بموجب اعتماد المخططات من قبل مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية والذي يمثل الدفاع المدني لدى الإمتحان - قسم الشوارع والطرق الدائري الشرقي - ٦ - الإرتداد بين المباني الأول عن م. ٢ بموجب خطاب وزارة النقل رقم ٢٢٢٢٢١٢ تاريخ ١٤٣٢-٠١-١٤٣٢هـ بموجب غرفة كهرباء في الإرتداد الغربي البالغ ٥م على شارع عرض ١٠م بموجب المخططات المعدلة على أن تكون ملاصقة للمباني وعلى مستوى الدور الأرضي ويرتاد تلقائياً جهة الجار الجنوبي وتعالج معارياً بشكل جيد - ٩ - المشروع عبارة عن مبنيين تجاريين والإرتداد بينهما لا يقل عن ٤م - ١٠ - تم زيادة مساحة المواقف تقاسمية بسعة (١٥٠٠) بموجب قرار لجنة المقاربات رقم ٥٦٦ وتاريخ ١٤٣٢-١١-١١هـ - ١١ - المستند الذي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المخططات هو رخصة البناء وإن اختلفت عن المخططات المعدلة -

مدير إدارة الرخص: م/ علي بن أحمد التروي
مدير قسم الرخص: م/ محمد التقيشي
مدير قسم التخطيط العمراني: م/ سليمان عبدالرحمن الجراح
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

رقم الصك: 693010005751
التاريخ: 1443/03/13 هـ

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

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد؛
فإن قطعة الأرض رقم 24 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القبلية بمدينة الرياض ، و قطعة الأرض رقم 25 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القبلية بمدينة الرياض ، وحودها وإحداثياتها :
شمالاً: ممر مشاة عرض 10م بطول 60 متون متر
جنوباً: قطعة رقم 26 بطول 60 متون متر
شرقاً: الدائري الشرقي عرض 100 متر بطول 100 متر
غرباً: شارع 25م بطول 100 متر
ومساحتها 6000 مترمربعاً
مستألفاً من كتلة العزل بغرب الرياض برقم 710817003911 إلى 24 / 11 / 1442 هـ تم رخصها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة ، بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للقواء ب 32553333 فقط التان و ثلاثون مليوناً وخمسة مائة و ثلاثون ألفاً و الأربعة و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تمسند على ألساط شهرية عددها 1 قيمة كل السط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : اداة ضمان للقواء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحل للمصرف ببيع العقار إذا تعذر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون للسداد على قسط واحد بمبلغ 32553333 ريال بتاريخ 2028-12-30م وفي حالة عدم السداد للمقرتبع بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرخبت واستيفاء مالي ثمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ميلازم شرعا. وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لأصده بوسلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموافق
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

مبنى ورشة بمدينة الرياض بحي الفيصلية
مجمع التقنية (بلك 6)

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003719

تاريخ التقرير: 2022/06/30



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	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.5
11	تحليل السوق ومؤشرات القطاع	.6
12	الموقع	.7
15	وصف العقار	.8
21	صور فوتوغرافية	.9
22	منهجية التقييم	.10
23	أدلة السوق	.11
27	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.12
30	التقييم	.13
34	القيمة النهائية	.14
35	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/06/30

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 100م 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 مطلقة

الحيازة

التقييم الدوري لصندوق عقاري.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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 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 28,000,000

ثمانية وعشرون 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 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 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 ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية بمجمع التقنية.

4.3 الغرض من التقييم

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى ورشة لمصلحة التملك الحر ولغرض "التقييم الدوري لصندوق عقاري" 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 المقدر 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.

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 الحيابة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر (ملكية مطلقة).

7.3 تاريخ الطلب

2022/06/14 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

8.3 تاريخ المعاينة

2022/06/20 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.

9.3 تاريخ التقييم

2022/06/30 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/06/30 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.

11.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

12.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

13.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003719

14.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

15.3 طريقة التقييم المستخدمة

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

16.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022 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.

17.3 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.

18.3 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"

19.3 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:

- ابراهيم 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

20.3 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.

21.3 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.

22.3 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 تقرر 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. 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.

6. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار، ويتأثر القطاع المكاتب والتجزئة بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

1.6 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

استناداً لآخر الإحصاءات التي نشرتها هيئة الإحصاء، ارتفع معدل الناتج المحلي الإجمالي في السعودية بنسبة بلغت 3.20% في عام 2021 مقارنة مع العام السابق. ووفقاً للتقديرات المذكورة من الهيئة، إذ حقق النمو في الناتج المحلي الإجمالي على أساس ربعي نسبة بلغت 6.70% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2020، وارتفاع بنسبة 1.60% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2021 ويأتي هذا الارتفاع نتيجة للنمو الذي حققته الأنشطة النفطية، والذي بلغ مقداره 10.90% على أساس سنوي، و1.80% على أساس ربعي. وفي المقابل بلغ الارتفاع في الأنشطة غير النفطية نسبة 5.10% على أساس سنوي، و1.20% على أساس ربعي. ولنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوية لعام 2021 وفقاً للأنشطة الاقتصادية، ارتفع معدل نمو نشاطات تكرير الزيت بنسبة سنوية بلغت 16.60%، لتلها نشاطات الصناعات التحويلية باستثناء تكرير الزيت لتصل نسبة نموها إلى 9.50%، وفي المرتبة الثالثة احتلت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نسبة نمو سنوية بمقدار 8.70% لعام 2021، كما يتوقع صندوق النقد الدولي، في تقرير آفاق الاقتصاد العالمي، الصادر في شهر أبريل لعام 2022، توقعاته لنمو اقتصاد السعودية إلى 7.60% في 2022، بزيادة 2.80% عن توقعاته في التقرير السابق خلال شهر يناير 2022

المصدر: المسح السوقي وتقارير أبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

7. 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:

1.7 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- الطريق الدائري الجنوبي.



المصدر: Google Earth

2.7 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

24.6359167

خط الطول Longitude

46.7988611



المصدر: Google Earth

8. 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	الرياض
الحي	الفصلية	نطاق الأصل	داخل النطاق	داخل النطاق
الشارع	-	المنسوب	مستوي	مستوي
استخدام الأرض	ورش	طبيعة الأرض	صخرية	صخرية
عدد الشوارع الرئيسية	-	شكل الأرض	مستطيل	مستطيل
عدد الشوارع الثانوية	4	أبعاد الأرض	50×200	50×200
عرض الشارع الرئيسي	-	حالة الأرض	مبنية	مبنية
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	نظام ارتداد	نظام ارتداد
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	1	1
مساحة الأرض حسب الصك	14,713.87	اسم المخطط	-	-
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	رقم المخطط	3251	3251
نصيب المالك من الأرض	14,713.87	رقم البلك	6	6
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	من 556 إلى 577	من 556 إلى 577
الحياسة	ملكية مطلقة	عدد قطع الأراضي	22	22
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	لا
اسم المالك	شركة تمدين الأولى 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				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> 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"	2,100,000		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	العقار مؤجر بالكامل			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

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

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات طبية
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

9. صور فوتوغرافية



10. 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 محسومًا منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوق 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/الشراء. 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.

11. 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	2022/06/30	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	=	=	=	=	1,500.00	1,700.00
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

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

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/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
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	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3
تسوية عامل الوقت	2022/06/30	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري
شروط العقد	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مدة العقد	10-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3
رسم الخدمة	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0
فترة سماح "أشهر"	5-3	3	3	3	3	3	3	3	3
تسوية ظروف السوق	نشيطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	208.00	194.44	160.49	170.00	170.00	160.49	170.00	170.00
المساحة	12,045.00	2,500.00	1,800.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00
الجهة من الشارع	الفيصلية	شرق	شرق	شمال	شرق	شرق	شمال	شرق	شرق
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر
الارتفاع	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مساحات مكشوفة	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)
العمر	8	6	7	10	9	9	10	9	9
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
التشطيبات الداخلية	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب

<u>%0.00</u>	=	<u>%5.00</u>	=	<u>%13.00-</u>	=	<u>%13.00-</u>	=		=	مجموع التسويات النسبية
<u>170.00</u>	=	<u>168.52</u>	=	<u>169.17</u>	=	<u>180.96</u>	=		=	سعر المتر بعد التسويات النسبية
<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=		=	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>0.00</u>	=	<u>168.52</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=		=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
										سعر المتر المقدر
										168.52 SAR
										بعد التقريب
										170.00 SAR
										المساحة
										12,045.00
										القيمة الإيجابية باستخدام طريقة المعاملات المقارنة
										2,047,650.00

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 170 ريال/م².

12. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.12 تحليل الدخل**

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

2.12 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.

3.12 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.12 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%

5.12 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.

6.12 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.

7.12 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 الحصري 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.

8.12 النفقات الثابتة

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

9.12 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.

10.12 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.

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

12.12 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%

13. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال			
12,045.00	2م	مجموع مساحة المباني	1,400
	2م	أخرى	14,713.87
			20,599,418
			سعر المتر المربع للأرض
			مساحة الأرض
			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
						551.08		
مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى								

التكاليف غير المباشرة				
التكاليف	النسبة	الوصف		
331,887	5.00%	الرسوم المهنية		
331,887	5.00%	رسوم المرافق		
995,662	15.00%	ربح المطور		
1,659,436		المجموع		
<hr/>				
8,297,179		مجموع التكاليف		
<hr/>				
خصم الإهلاك				
	20.00%	العمر الفعلي	الإهلاك السنوي	العمر الاقتصادي
		8.00	2.50%	40
		معدل الإهلاك - للمباني		
-1,659,436		أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة		
		تكاليف الإهلاك		
<hr/>				
6,637,744		التكاليف بعد طرح الإهلاك		
<hr/>				
SAR 27,237,161.50		القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال		
SAR 27,200,000.00		بعد التقريب		

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

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	الدخل المتوقع	الوحدة	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031				
ورشة														
المساحة	2م													
متوسط الإيجار	ريال/م ²	170	170	170	179	179	187	187	187	187	187			
الإيجار	ريال	2,047,650	2,047,650	2,047,650	2,150,033	2,150,033	2,257,534	2,257,534	2,257,534	2,257,534	2,257,534			
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
الدخل الفعلي	ريال	2,047,650	2,047,650	2,047,650	2,150,033	2,150,033	2,257,534	2,257,534	2,257,534	2,257,534	2,257,534			
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%			

التدفقات النقدية المخصومة (DCF)	الوحدة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
معدل الخصم	%												
معامل الشراء	x												
معدل الرسملة	%												
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	2,047,650	2,047,650	2,047,650	2,150,033	2,150,033	2,257,534	2,257,534	2,257,534	2,257,534	2,257,534		
القيمة الاستردادية	ريال											30,100,455	
معامل الخصم	ريال	0.922	0.849	0.783	0.722	0.665	0.613	0.565	0.521	0.480	0.442		
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	ريال	1,887,235	1,739,387	1,603,122	1,551,408	1,429,869	1,317,852	1,275,341	1,175,429	1,083,345	14,311,467		
صافي القيمة الحالية (NPV)	ريال	27,374,454											
بعد التقريب	ريال	27,350,000											

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

SAR 2,100,000.00	القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2022
SAR 2,100,000.00	إجمالي الدخل للعقار
0.00 %0.00	نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر
2,100,000.00 %100.00	نسبة الإشغال بالعقار
SAR 2,100,000.00	صافي الدخل السنوي
7.50%	معدل الرسملة
13.33	سنوات الاسترداد
SAR 28,000,000.00	قيمة العقار رقماً
ثمانية وعشرون مليون ريال سعودي	قيمة العقار كتابياً
SAR 28,000,000.00	قيمة العقار بعد التقريب رقماً
ثمانية وعشرون مليون ريال سعودي	قيمة العقار بعد التقريب كتابياً

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

14. القيمة النهائية**1.14 تاريخ التقييم**

2022/06/30

2.14 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	27,200,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	27,350,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	28,000,000.00	%100.00	SAR 28,000,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 28,000,000.00

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

3.14 القيمة السوقية

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



SAR 28,000,000

ثمانية وعشرون مليون ريال سعودي

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

15. 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 السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء
رخصة بناء ورشة

رقم الرخصة : ١٤٣٩١.١٧٧
تاريخ الرخصة : ١٤٣٩.٠٩.٠١
تاريخ الانتهاء : ١٤٣٩.٠٩.٠١
نوع الرخصة : إصدار

اسم المالك : شركة مجموعة عبد الكريم العيسى المحدودة
رقم التسجيل : ١٠١٤٠٠١٠٤١
رقم الحساب : ٤١٠١١٦٠٠٤٧٠٢
رقم الخطة : من ٥٧٧
التاريخ :
الحجسي : في الفصيلة
مساحة الأرض : ٢٠٧٤٧٣.٣٢ م / محيط الأسوار : م / ١

الجهة	الحدود	الارتفاع
شمال	شارع عرض ٢٠ م	٨٤.٢٤ م
شرق	شارع عرض ٢٠ م	٢٠٣.١١ م
جنوب	شارع عرض ٢٠ م	٥٦.٦١ م
غرب	شارع عرض ٢٠ م	٢٢٢.٧٢ م

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة الاستخدام
دور أرضي	١	١٢٠٤٠٠ م ^٢

المكتب المصمم : سحلية الاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٣٠٢
سند الرسوم مبلغ وقدره : ٩٦٤٤
رقم المشروع : ٣٨
رمز النظام : ٢٢٠١٢١٨٢٢٢
مناشيب الشوارع المحيطة : مسوى
مستوى : ١٤٢٢.٠٥١٩
ملاحظات :
١- سيتم مراجعة مكتب إدارة رخص البناء بإدارة قبل البدء بالتنفيذ.
٢- بموجب التقرير التام رقم ٢٢٧٢٩ وتاريخ ١٤٣٩.٠٩.٠٧ الصادر من إدارة الهندسة القروية.
٣- بموجب مخطط التهيئة رقم ٩١٤ بتاريخ ١٤١٦.٠٣.١٦ الصادر باستحداث واستحداث والارتفاع.
٤- بموجب آلا عمل مساحة الأرضية المزمرة الترخيص من ٢٠٠٠ م^٢.
٥- بموجب آلا عمل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م. *****

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

مدير على التخطيط العمراني : م/ مسعود بن إبراهيم المحيا
مدير إدارة الترخيص : م/ علي بن أحمد التروي
مدير قسم الرخص : م/ محمد بن محمد العتيبي

يخضع الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة :
أي كسب أو شطب يقضي هذه الرخصة :

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

رقم الصك : 393010005763
التاريخ : 1443/03/13

صك رهن

الحمد لله وحده والسلام على من لا نبي بعده، وبعد؛
فإن قطعة الأرض رقم 556 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 557 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 558 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 559 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 560 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 561 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 562 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 563 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 564 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 565 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 566 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 567 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 568 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 569 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 570 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 571 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 572 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 573 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 574 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 575 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 576 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 577 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفصيلة بمدينة الرياض، و حدودها وأطوالها :
شمالاً: شارع عرض 20 م بطول 89.34 تسعة وثمانون متر و أربعة و ثلاثون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض 25 م بطول 43.2 ثلاثة و اربعون متر و عشر و ثمن سنتيمتر + منكسر شرقاً بطول 14.41 م شرقاً: شارع عرض 25 م بطول 203.11 مئتين و ثلاثة و ثمانون متر و احد عشر سنتيمتر
غرباً: شارع عرض 25 م بطول 214.14 مئتين و اربعة عشر متراً و اربعة عشر سنتيمتر
و مساحتها 1473.87 اربعة عشر ألفاً و سبعمائة و ثلاثة عشر متراً مربعاً و سبعة و ثمانون سنتيمتر مربعاً المملوكة لشركة تميم الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 810122048100 في 17 / 01 / 1443 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للوفاء ب 23870968 فقط ثلاثة و عشرون مليوناً و ثمانمائة و سبعون ألفاً و تسعمائة و ثمانية و ستون ريالاً سعودياً لا غير. تستد على أقساط شهرية عددها ١ قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداء ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون (السداد على قسط واحد مبلغ 23870968 بجل بتاريخ 30-12-2028) وفي حالة عدم سداد المدين يبيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات، واستيفاء مالي ثمة الزمان من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لا عدده، وصدق على تيبنا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموافق :
ابراهيم صبر 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



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

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: 2022/06/30



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	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.5
11	تحليل السوق ومؤشرات القطاع	.6
12	الموقع	.7
15	وصف العقار	.8
21	صور فوتوغرافية	.9
22	منهجية التقييم	.10
23	أدلة السوق	.11
27	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.12
30	التقييم	.13
34	القيمة النهائية	.14
35	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/06/30

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 100م 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 مطلقة

الحيازة

التقييم الدوري لصندوق عقاري.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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 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 11,410,000

إحدى عشر مليون وأربعمائة 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 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 ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية بمجمع التقنية.

4.3 الغرض من التقييم

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى ورشة لمصلحة التملك الحر ولغرض "التقييم الدوري لصندوق عقاري" 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 المقدر 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.

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 الحيافة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر (ملكية مطلقة).

7.3 تاريخ الطلب

2022/06/14 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

8.3 تاريخ المعاينة

2022/06/20 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.

9.3 تاريخ التقييم

2022/06/30 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/06/30 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.

11.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

12.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

13.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003719

14.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

15.3 طريقة التقييم المستخدمة

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

16.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022 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.

17.3 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.

18.3 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"

19.3 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

20.3 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.

21.3 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.

22.3 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. 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.

6. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار، ويتأثر القطاع المكاتب والتجزئة بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

1.6 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

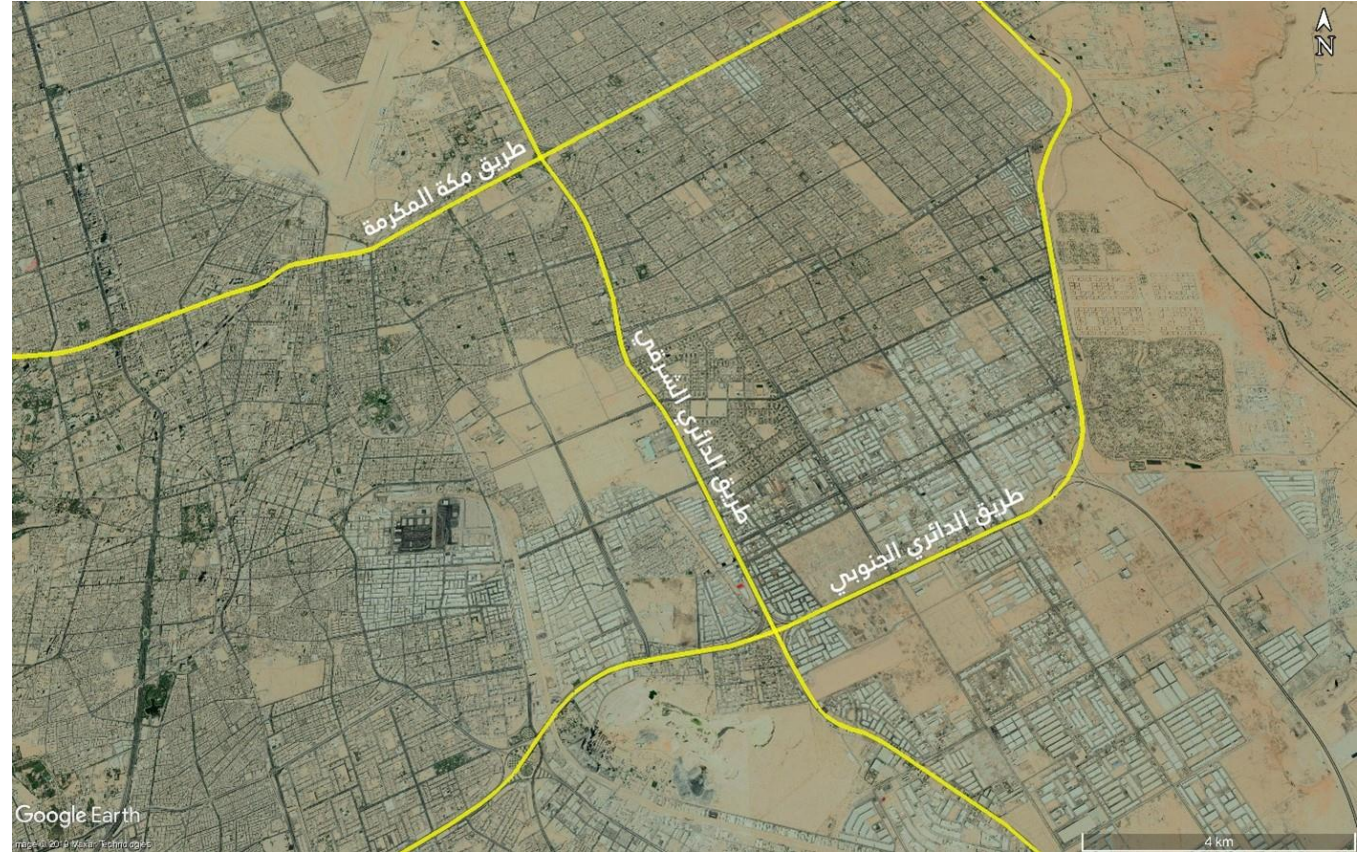
استناداً لآخر الإحصاءات التي نشرتها هيئة الإحصاء، ارتفع معدل الناتج المحلي الإجمالي في السعودية بنسبة بلغت 3.20% في عام 2021 مقارنة مع العام السابق. ووفقاً للتقديرات المذكورة من الهيئة، إذ حقق النمو في الناتج المحلي الإجمالي على أساس ربعي نسبة بلغت 6.70% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2020، وارتفاع بنسبة 1.60% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2021 ويأتي هذا الارتفاع نتيجة للنمو الذي حققته الأنشطة النفطية، والذي بلغ مقداره 10.90% على أساس سنوي، و1.80% على أساس ربعي. وفي المقابل بلغ الارتفاع في الأنشطة غير النفطية نسبة 5.10% على أساس سنوي، و1.20% على أساس ربعي. ولنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوية لعام 2021 وفقاً للأنشطة الاقتصادية، ارتفع معدل نمو نشاطات تكرير الزيت بنسبة سنوية بلغت 16.60%، لتلها نشاطات الصناعات التحويلية باستثناء تكرير الزيت لتصل نسبة نموها إلى 9.50%، وفي المرتبة الثالثة احتلت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نسبة نمو سنوية بمقدار 8.70% لعام 2021، كما يتوقع صندوق النقد الدولي، في تقرير آفاق الاقتصاد العالمي، الصادر في شهر أبريل لعام 2022، توقعاته لنمو اقتصاد السعودية إلى 7.60% في 2022، بزيادة 2.80% عن توقعاته في التقرير السابق خلال شهر يناير 2022

المصدر: المسح السوقي وتقارير أبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

7. الموقع

1.7 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

• الطريق الدائري الجنوبي.



المصدر: Google Earth

2.7 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

24.6369722

خط الطول Longitude

46.7981667



المصدر: Google Earth

8. 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	الفيصلية	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	-	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 مطلقة	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 20م	101.75
الجنوب	شارع عرض 20م	92.87
الشرق	شارع عرض 25م	50
الغرب	شارع عرض 25م	50.8
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> 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"	912,875		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 بترومين لورشة 17، شركة مراكب للتجارة لبلك 7ب			
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

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

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

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات طبية
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

9. صور فوتوغرافية



10. 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 موثوق 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/الشراء. 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.

11. 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	2022/06/30	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	=	=	=	=	1,400.00	1,700.00
المساحة	4,865.50	1,400	2,100	10,350	%0.00	%0.00
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

%0.00	1	%0.00	1	%0.00	1	1	عدد الأدوار المسموحة
%0.00	%60	%0.00	60%	%0.00	60%	60%	نسبة البناء
<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	=	مجموع التسويات النسبية
<u>1,400.00</u>	=	<u>1,700.00</u>	=	<u>1,600.00</u>	=	=	سعر البيع بعد التسويات النسبية
<u>%50.00</u>	=	<u>%25.00</u>	=	<u>%25.00</u>	=	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>700.00</u>	=	<u>425.00</u>	=	<u>400.00</u>	=	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
		1,525.00 SAR					سعر المتر المقدر للأرض
		1,550.00 SAR					بعد التقريب
		4,865.50					المساحة
		7,541,525.00 SAR					القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

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/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
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	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3
تسوية عامل الوقت	2022/06/30	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري
شروط العقد	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مدة العقد	10-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3
رسم الخدمة	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0
فترة سماح "أشهر"	5-3	3	3	3	3	3	3	3	3
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
مجموع التسويات النسبية	-	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	208.00	194.44	160.49	170.00	170.00	160.49	170.00	170.00
المساحة	3,663.78	2,500.00	1,800.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00
الجهة من الشارع	الفيصلية	شرق	شرق	شمال	شرق	شرق	شمال	شرق	شرق
الارتفاع	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مساحات مكشوفة	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)
العمر	8	6	7	10	9	9	10	9	9
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
التشطيبات الداخلية	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب
مجموع التسويات النسبية	-	%2.00	%2.00	%7.00	%8.00	%8.00	%7.00	%8.00	%8.00

<u>183.60</u>	=	<u>171.73</u>	=	<u>198.33</u>	=	<u>212.16</u>	=	سعر المتر بعد التسويات النسبية
<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	=	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>212.16</u>	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
212.16 SAR								سعر المتر المقدر
212.00 SAR								بعد التقريب
3,663.78								المساحة
776,721.36								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 212 ريال/م².

12. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.12 تحليل الدخل**

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

2.12 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.

3.12 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.12 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%

5.12 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.

6.12 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.

7.12 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 الحصري 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.

8.12 النفقات الثابتة

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

9.12 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.

10.12 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.

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

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

12.12 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 1.5% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والاهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8.5%

13. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال			
3,663.78	2م	مجموع مساحة المباني	1,550
	2م	أخرى	4,865.50
			7,541,525
		سعر المتر المربع للأرض	2م
		مساحة الأرض	
		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
						556.40		
						مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى		

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
دراسات الجدوى	5.00%	101,926
التصميم	5.00%	101,926
ربح المطور	15.00%	305,779
المجموع		509,632

2,548,159			مجموع التكاليف
		العمر الاقتصادي	خصم الإهلاك
		الإهلاك السنوي	معدل الإهلاك - للمباني
	20.00%	العمر الفعلي	
		8.00	40
		2.50%	
		أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة	تكاليف الإهلاك
-509,632			
2,038,527			التكاليف بعد طرح الإهلاك
SAR 9,580,052.20			القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال
SAR 9,600,000.00			بعد التقريب

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

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	الدخل المتوقع	الوحدة	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031				
ورشة														
المساحة	2م													
متوسط الإيجار	ريال/م ²	212	212	212	223	223	234	234	234	234	234			
الإيجار	ريال	776,721	776,721	776,721	815,557	815,557	856,335	856,335	856,335	856,335	856,335			
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
الدخل الفعلي	ريال	776,721	776,721	776,721	815,557	815,557	856,335	856,335	856,335	856,335	856,335			
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%			

التدفقات النقدية المخصومة (DCF)	الوحدة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
معدل الخصم	%												
معامل الشراء	x												
معدل الرسملة	%												
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	776,721	776,721	776,721	815,557	815,557	856,335	856,335	856,335	856,335	856,335		
القيمة الاستردادية	ريال											11,417,804	
معامل الخصم	ريال	0.922	0.849	0.783	0.722	0.665	0.613	0.565	0.521	0.480	0.442		
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	ريال	715,872	659,790	608,101	588,485	542,383	499,892	483,766	445,868	410,938	5,428,673		
صافي القيمة الحالية (NPV)	ريال	10,383,768											
بعد التقريب	ريال	10,400,000											

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

	SAR 912,875.00	القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2022
	SAR 912,875.00	إجمالي الدخل للعقار
0.00	%0.00	نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر
912,875.00	%100.00	نسبة الإشغال بالعقار
	SAR 912,875.00	صافي الدخل السنوي
	8.00%	معدل الرسملة
	12.50	سنوات الاسترداد
	SAR 11,410,937.50	قيمة العقار رقماً
	إحدى عشر مليون وأربعمائة وعشرة ألف وتسعمائة وسبعة وثلاثون ريال سعودي وخمسون هائلة	قيمة العقار كتابياً
	SAR 11,410,000.00	قيمة العقار بعد التقريب رقماً
	إحدى عشر مليون وأربعمائة وعشرة ألف ريال سعودي	قيمة العقار بعد التقريب كتابياً

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 بترومين لورشة 7، شركة مراكب للتجارة لبلك 7 ب أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب الاتفاقية المرفقة.

14. القيمة النهائية**1.14 تاريخ التقييم**

2022/06/30

2.14 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
القيمة	النسبة	التقييم	الطريقة
SAR 0.00	%0.00	9,600,000.00	القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"
SAR 0.00	%0.00	10,400,000.00	القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع
SAR 11,410,000.00	%100.00	11,410,000.00	القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد
SAR 11,410,000.00	%100.00	-	مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي

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

3.14 القيمة السوقية

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



SAR 11,410,000

إحدى عشر مليون وأربعمائة 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.

15. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين					
الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري	الاسم	تركي محمد الجدوع
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط و أنظمة 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

الهيئة العامة للغذاء والدواء
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٢/٠١٤٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٠٠٦٠١
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٥٠٦٠١
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

رقم الصك: ١٤٣٣/٤١٦٥
التاريخ: ١٤٣٢٠٤٠١٦
رقم القطعة: ٧١٠١٢٤٠١١٩٠٣
من ٤٦ إلى ٥٥ هـ

رقم المخطط التنظيمي: ٣٢٥١
رقم العمار: ١
نوع البناء: معنوي

اسم المالك: شركة مجموعة عبد اللطيف العيسى المحدودة
رقم الإجازات: ١٠١٠١٤٠٥١٤
لتركيبة: ١٤١١٠١٠١٧
رقم الصك: ٧١٠١٢٤٠١١٩٠٣
رقم القطعة: ٧١٠١٢٤٠١١٩٠٣
من ٤٦ إلى ٥٥ هـ

مساحة الأرض: ٢٦ ٤٨٦٦.٢٤ م^٢
محيط الأسيوار: م / ٥

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ١٠ م	١٠٦.٧٥	١
شرق	شارع عرض ١٠ م	٦٠	٥
جنوب	شارع عرض ١٠ م	١٠٨.٧٧	٤
غرب	شارع عرض ١٠ م	٥٧.٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٢	٣٦٦٣.٧٥	ورشة
غرفة كهرباء	٤	٢٠٠.٠٠	غرفة كهرباء

الكتب الصمم: سحب للإشعارات الهندسية
رقم الترخيص: ١٣٠٢
رقم المشروع: ٥١
رمز النظام: ٢٤٠١٢١٨٢٠٧
مناسيب الشوارع المحيطة: مستوي
سند الرسوم مبلغ وقدره: ٢٦٥٨ ريال بموجب الإيصال رقم: ٢٤٠١٢١٨٢٠٧
تاريخ: ١٤٣٢٠٥٠١٦ هـ

ملاحظات:
١- مبلغ سداد: ١٤ رقم الفاتورة: ٣٣٠١٧٩٦٠٠٧ تاريخ الفاتورة: ١٤٣٢٠٧٠٢٢٤
٢- يتم مراجعة مكتب دار الرخص في إدارة البناء بالأمارة قبل البدء بالبناء.
٣- بموجب القرار رقم ٣٣٦٤٤ وتاريخ ١٤٣٢٠٥٠١٧ هـ الصادر من بلدية الطحايف الفرعية.
٤- بموجب محضر اللجنة التأهيلية رقم ٩٤٤ بتاريخ ١٤٣٢٠٥٠١٦ هـ القاضي بقبول مخططات ورشة.
٥- بموجب الأيصال مسجلة الورشة الواحد بعد الترخيص عن ٢٠٢٠٠.
٦- بموجب الأيصال عرض الواجهة على الشارع عن ١٠.
٧- تم تعديل عدد الوحدات بموجب المخططات المعدلة المقدمة من مكتب سحب للإشعارات الهندسية.
٨- بموجب خطاب بلدية الطحايف الفرعية رقم ١٤٣٢/١١٦٥٠ بتاريخ ١٤٣٢٠٥٠١٦ هـ والقرار رقم ١٤٣٢٠٥٠١٦ هـ.

رئيس قسم الرخص: م/ علي بن أحمد الكروبي
مساعد مدير التخطيط العمراني: م/ مساعد إبراهيم المحيا
مدير عام التخطيط العمراني: م/ محمد بن عبد الله العبدوي

يجب الالتزام بالاشتراطات الموضحة خلف الرخصة
أي كتمت أو شطب باقي هذه الرخصة.

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

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

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 546 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 547 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 548 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 549 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 550 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 551 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 552 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 553 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 554 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 555 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي الفيصلية بمدينة الرياض، و حدودها واطوالها:
شمالاً: شارع عرض 20 م بطول 101.75 متر واحد متر وخمسة وسبعون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض 20 م بطول 92.87 اثنين وتسعون متر وسبعة وثمانون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض 25 م بطول 50 خمسون متر
غرباً: شارع عرض 25 م بطول 50.8 خمسون متراً وثمانون سنتيمتراً
ومساحتها 4865.5 أربعمائة وخمسة وستون متراً مربعاً وخمسون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة تـمدين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 393598002682 في 1442 / 07 / 24 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء المصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمننا للدواء بـ 5158295 فقط خمسة ملايين ومائة وثمانية وخمسون ألفاً وستين ريالاً سعودياً لا غير. تسدد على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 5158295 فقط خمسة ملايين ومائة وثمانية وخمسون ألفاً وستين ريالاً وخمسة وتسعون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 كضمان لما يجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (5158295) لمصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويوقع بتاريخ 2027-12-30 م وفي حالة عدم السداد للمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهن واستيفاء ما في ذمة الرهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحديراً في 1442 / 11 / 12 لا تعده واصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموقع
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

مبنى ورشة بمدينة الرياض بحي الفيصلية

مجمع التقنية (بلك 9)

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003719

تاريخ التقرير: 2022/06/30



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	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.5
11	تحليل السوق ومؤشرات القطاع	.6
12	الموقع	.7
15	وصف العقار	.8
21	صور فوتوغرافية	.9
22	منهجية التقييم	.10
23	أدلة السوق	.11
27	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.12
30	التقييم	.13
34	القيمة النهائية	.14
35	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/06/30

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 100م 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 مطلقة

الحيازة

التقييم الدوري لصندوق عقاري.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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 الاستثمار)

طريقة التقييم المطبقة

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

SAR 10,910,000

القيمة السوقية

عشرة مليون وتسعمائة 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 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 ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية بمجمع التقنية.

4.3 الغرض من التقييم

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى ورشة لمصلحة التملك الحر ولغرض "التقييم الدوري لصندوق عقاري" 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 المقدر 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.

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 الحيافة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر (ملكية مطلقة).

7.3 تاريخ الطلب

2022/06/14 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

8.3 تاريخ المعاينة

2022/06/20 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.

9.3 تاريخ التقييم

2022/06/30 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/06/30 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.

11.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

12.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

13.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003719

14.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

15.3 طريقة التقييم المستخدمة

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

16.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022 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 والتحديات المستقبلية للأصل محل التقييم.

17.3 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.

18.3 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"

19.3 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:

- ابراهيم 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

20.3 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.

21.3 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.

22.3 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 تقرر 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. 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.

6. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار، ويتأثر القطاع المكاتب والتجزئة بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

1.6 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

استناداً لآخر الإحصاءات التي نشرتها هيئة الإحصاء، ارتفع معدل الناتج المحلي الإجمالي في السعودية بنسبة بلغت 3.20% في عام 2021 مقارنة مع العام السابق. ووفقاً للتقديرات المذكورة من الهيئة، إذ حقق النمو في الناتج المحلي الإجمالي على أساس ربعي نسبة بلغت 6.70% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2020، وارتفاع بنسبة 1.60% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2021 ويأتي هذا الارتفاع نتيجة للنمو الذي حققته الأنشطة النفطية، والذي بلغ مقداره 10.90% على أساس سنوي، و1.80% على أساس ربعي. وفي المقابل بلغ الارتفاع في الأنشطة غير النفطية نسبة 5.10% على أساس سنوي، و1.20% على أساس ربعي. ولنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوية لعام 2021 وفقاً للأنشطة الاقتصادية، ارتفع معدل نمو نشاطات تكرير الزيت بنسبة سنوية بلغت 16.60%، لتلها نشاطات الصناعات التحويلية باستثناء تكرير الزيت لتصل نسبة نموها إلى 9.50%، وفي المرتبة الثالثة احتلت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نسبة نمو سنوية بمقدار 8.70% لعام 2021، كما يتوقع صندوق النقد الدولي، في تقرير آفاق الاقتصاد العالمي، الصادر في شهر أبريل لعام 2022، توقعاته لنمو اقتصاد السعودية إلى 7.60% في 2022، بزيادة 2.80% عن توقعاته في التقرير السابق خلال شهر يناير 2022

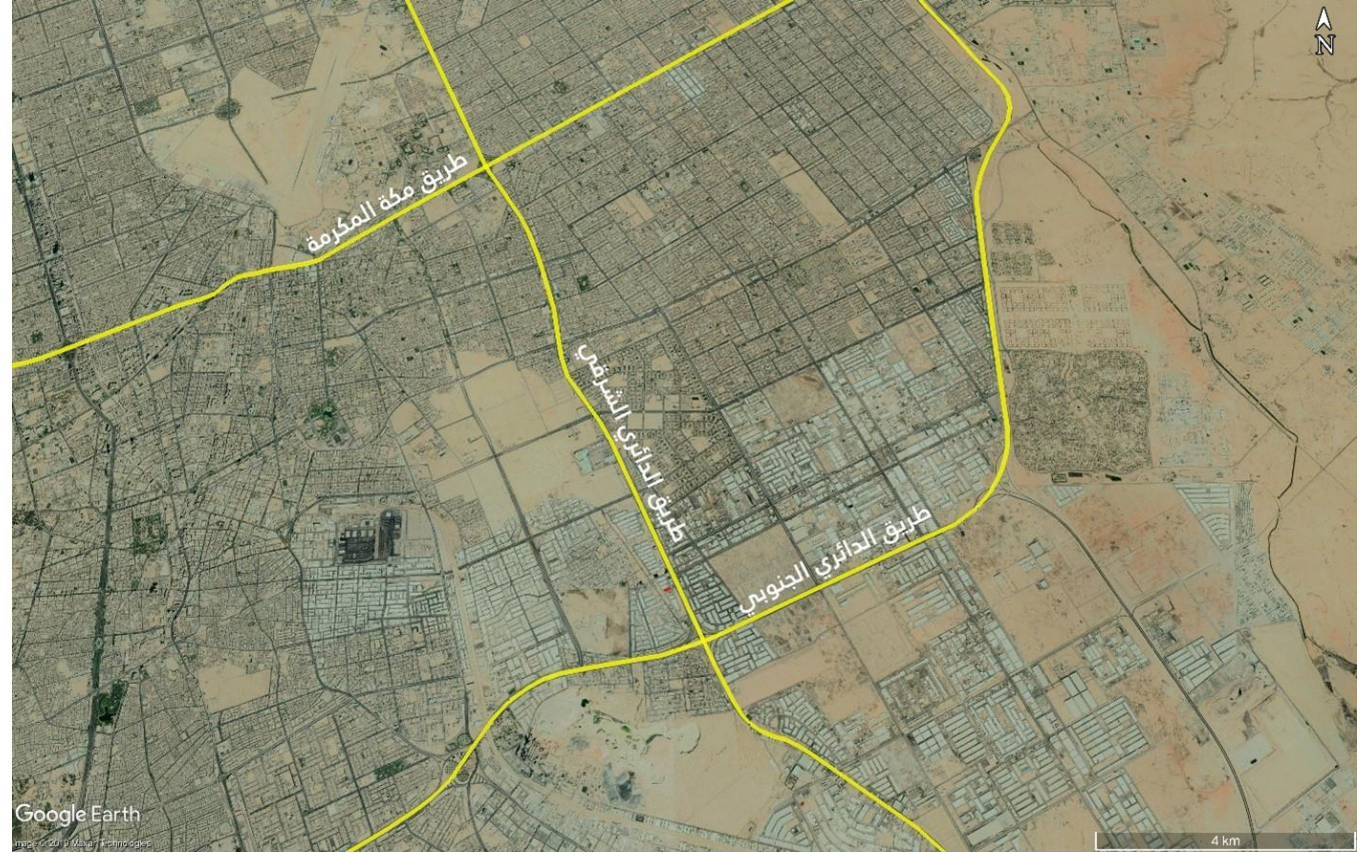
المصدر: المسح السوقي وتقارير أبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

7. 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:

1.7 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- الطريق الدائري الجنوبي.



المصدر: Google Earth

2.7 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude
24.6380000
خط الطول Longitude
46.7974167



المصدر: Google Earth

3.7 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

8. 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	الفيصلية	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	-	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 مطلقة	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 20م	126.61
الجنوب	شارع عرض 20م	117.72
الشرق	شارع عرض 25م	50
الغرب	شارع عرض 25م	50.80
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> 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"	763,600		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			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

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

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

9. صور فوتوغرافية



10. 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 محسومًا منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوق 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/الشراء. 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.

11. 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	2022/06/30	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	=	=	=	=	1,400.00	1,700.00
المساحة	6,098.38	1,400	2,100	10,350	%3.00	%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	%4.00-	%2.00-
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	منتظم	%0.00	%0.00

%0.00	4.5	%0.00	4.5	%0.00	4.5	4.5	عدد الأدوار المسموحة
%0.00	%60	%0.00	60%	%0.00	60%	60%	نسبة البناء
<u>%1.00-</u>	=	<u>%7.00-</u>	=	<u>%9.00-</u>	=	=	مجموع التسويات النسبية
<u>1,386.00</u>	=	<u>1,581.00</u>	=	<u>1,456.00</u>	=	=	سعر البيع بعد التسويات النسبية
<u>%50.00</u>	=	<u>%25.00</u>	=	<u>%25.00</u>	=	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>693.00</u>	=	<u>395.25</u>	=	<u>364.00</u>	=	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
							سعر المتر المقدر للأرض
1,452.25 SAR							بعد التقريب
1,450.00 SAR							المساحة
6,098.38							القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة
8,842,651.00 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 1,450 ريال/م².

"ورش"

المعاملات المقارنة للمستودعات									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
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	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3
تسوية عامل الوقت	2022/06/30	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري
شروط العقد	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مدة العقد	10-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3
رسم الخدمة	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0
فترة سماح "أشهر"	5-3	3	3	3	3	3	3	3	3
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	208.00	194.44	160.49	170.00	170.00	160.49	170.00	170.00
المساحة	4,711.00	2,500.00	1,800.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00
الجهة من الشارع	الفيصلية	شرق	شرق	شمال	شرق	شرق	شمال	شرق	شرق
الارتفاع	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مساحات مكشوفة	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)
العمر	8	6	7	10	9	9	10	9	9
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
التشطيبات الداخلية	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب
مجموع التسويات النسبية	-	-4.00%	-6.00%	-3.00%	-4.00%	-4.00%	-3.00%	-4.00%	-4.00%

<u>176.80</u>	=	<u>155.68</u>	=	<u>182.78</u>	=	<u>199.68</u>	=	=	سعر المتر بعد التسويات النسبية
<u>%100.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>176.80</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
176.80 SAR									سعر المتر المقدر
177.00 SAR									بعد التقريب
4,711.00									المساحة
833,847.00									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 177 ريال/م².

12. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.12 تحليل الدخل**

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

2.12 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.

3.12 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.12 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%

5.12 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.

6.12 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.

7.12 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 الحصري 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.

8.12 النفقات الثابتة

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

9.12 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.

10.12 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.

11.12 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% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة	%8.00
--------------	-------

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	-	%7.00

12.12 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 1.5% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والاهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8.5%

13. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال			
4,711.00	2م	مجموع مساحة المباني	1,450
	2م	أخرى	6,098.38
			2م
			8,842,651
		سعر المتر المربع للأرض	
		مساحة الأرض	
		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
						554.72		
								مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى

التكاليف غير المباشرة			
التكاليف	النسبة	الوصف	
130,665	5.00%	الرسوم المهنية	
130,665	5.00%	رسوم المرافق	
391,996	15.00%	ربح المطور	
653,327		المجموع	
<hr/>			
3,266,636		مجموع التكاليف	
<hr/>			
خصم الإهلاك			
	العمر الفعلي	الإهلاك السنوي	العمر الاقتصادي
	20.00%	8.00	40
			معدل الإهلاك - للمباني
-653,327		أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة	
			تكاليف الإهلاك
<hr/>			
2,613,309		التكاليف بعد طرح الإهلاك	
<hr/>			
SAR 11,455,960.00		القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال	
SAR 11,460,000.00		بعد التقريب	

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

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
الدخل المتوقع	الوحدة	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ورشة											
المساحة	م2	4,711	4,711	4,711	4,711	4,711	4,711	4,711	4,711	4,711	4,711
متوسط الإيجار	ريال/م2	177	177	177	186	186	186	195	195	195	195
الإيجار	ريال	833,847	833,847	833,847	875,539	875,539	875,539	919,316	919,316	919,316	919,316
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
الدخل الفعلي	ريال	833,847	833,847	833,847	875,539	875,539	875,539	919,316	919,316	919,316	919,316
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

التدفقات النقدية المخصومة (DCF)	الوحدة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
معدل الخصم	%										
معامل الشراء	x										
معدل الرسملة	%										
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	833,847	833,847	833,847	875,539	875,539	875,539	919,316	919,316	919,316	919,316
القيمة الاستردادية	ريال										13,133,090
معامل الخصم	ريال	0.922	0.849	0.783	0.722	0.665	0.613	0.565	0.521	0.480	0.442
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	ريال	768,523	708,316	652,826	631,767	582,273	536,658	519,346	478,660	441,161	6,215,174
صافي القيمة الحالية (NPV)	ريال	11,534,703									
بعد التقريب	ريال	11,530,000									

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

SAR 763,600.00	القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2022
SAR 763,600.00	إجمالي الدخل للعقار
0.00 %0.00	نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر
763,600.00 %100.00	نسبة الإشغال بالعقار
SAR 763,600.00	صافي الدخل السنوي
7.00%	معدل الرسملة
14.29	سنوات الاسترداد
SAR 10,908,571.43	قيمة العقار رقماً
عشرة مليون وتسعمائة وثمانية ألف وخمسمائة وواحد وسبعون ريال سعودي وثلاثة وأربعون هلة	قيمة العقار كتابياً
SAR 10,910,000.00	قيمة العقار بعد التقريب رقماً
عشرة مليون وتسعمائة وعشرة ألف ريال سعودي	قيمة العقار بعد التقريب كتابياً

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 العالمية للسيارات.

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

14. القيمة النهائية**1.14 تاريخ التقييم**

2022/06/30

2.14 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	11,460,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	11,530,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	10,910,000.00	%100.00	SAR 10,910,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 10,910,000.00

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

3.14 القيمة السوقية

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



SAR 10,910,000

عشرة مليون وتسعمائة 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.

15. 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			

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



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

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: 2022/06/30



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	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.5
11	تحليل السوق ومؤشرات القطاع	.6
12	الموقع	.7
15	وصف العقار	.8
21	صور فوتوغرافية	.9
22	منهجية التقييم	.10
23	أدلة السوق	.11
27	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.12
30	التقييم	.13
34	القيمة النهائية	.14
35	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/06/30

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.

العنوان

ويحد المبنى 4 شوارع داخلية من الشرق والشمال والغرب والجنوب، ويقع المبنى على بعد 100م غرب طريق الدائري الشرقي.

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 مطلقة

الحيازة

التقييم الدوري لصندوق عقاري.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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 الاستثمار)

طريقة التقييم المطبقة

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

SAR 12,800,000

القيمة السوقية

اثنا عشر 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 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 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 ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية بمجمع التقنية.

4.3 الغرض من التقييم

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى ورشة لمصلحة التملك الحر ولغرض "التقييم الدوري لصندوق عقاري" 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 المقدر 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.

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 الحيافة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر (ملكية مطلقة).

7.3 تاريخ الطلب

2022/06/14 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

8.3 تاريخ المعاينة

2022/06/20 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.

9.3 تاريخ التقييم

2022/06/30 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/06/30 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.

11.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

12.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

13.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003719

14.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

15.3 طريقة التقييم المستخدمة

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

16.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022 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.

17.3 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.

18.3 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"

19.3 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

20.3 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.

21.3 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.

22.3 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. 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 والمستودعات لتقدير القيمة الإيجارية.

6. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار، ويتأثر القطاع المكاتب والتجزئة بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

1.6 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

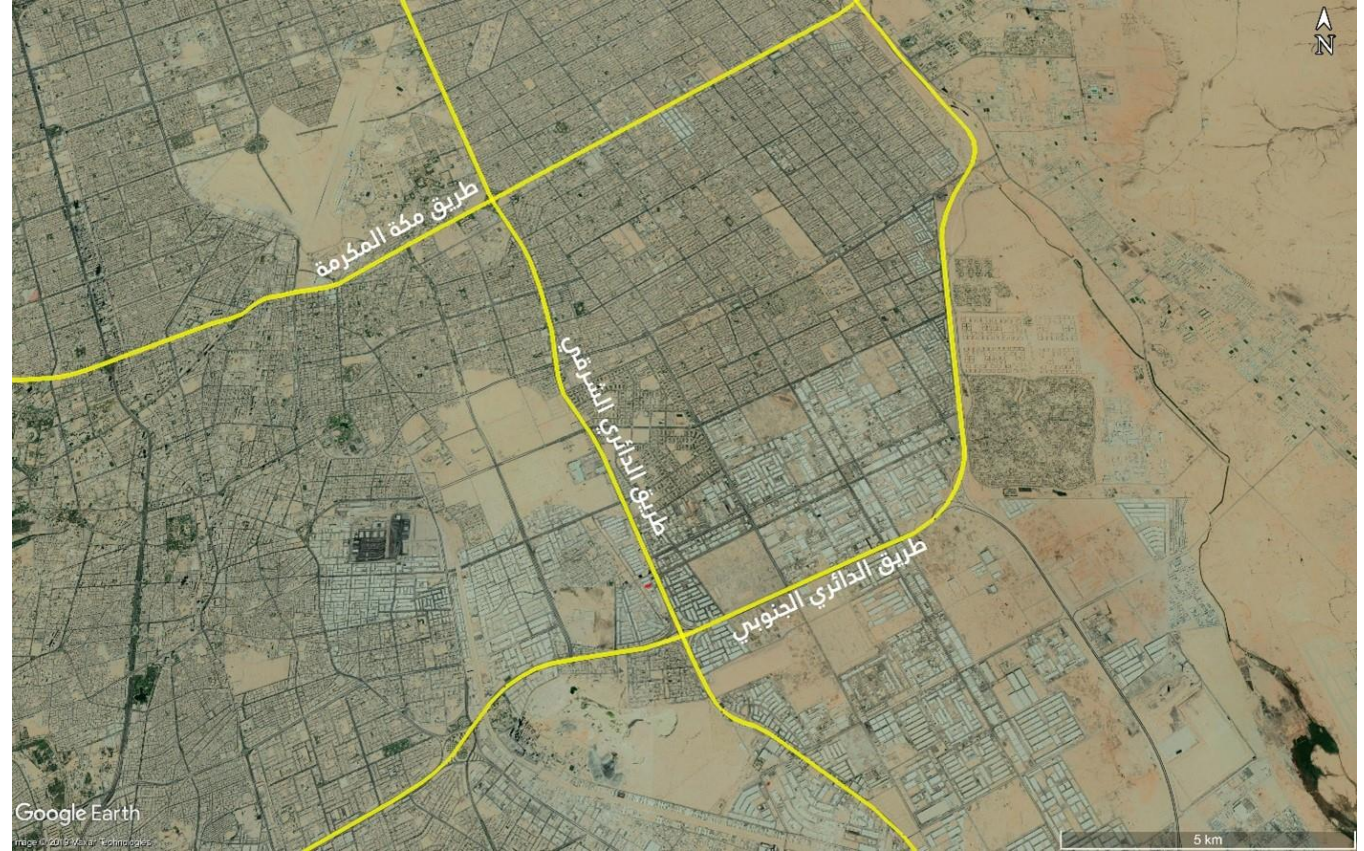
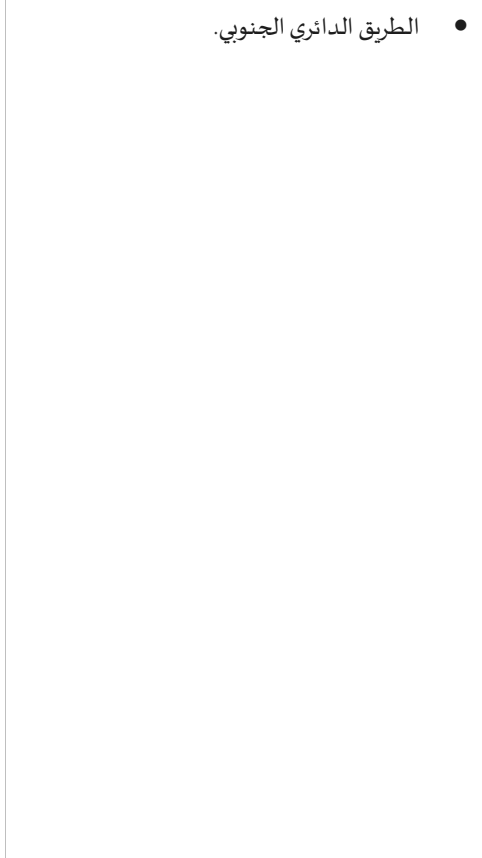
استناداً لآخر الإحصاءات التي نشرتها هيئة الإحصاء، ارتفع معدل الناتج المحلي الإجمالي في السعودية بنسبة بلغت 3.20% في عام 2021 مقارنة مع العام السابق. ووفقاً للتقديرات المذكورة من الهيئة، إذ حقق النمو في الناتج المحلي الإجمالي على أساس ربعي نسبة بلغت 6.70% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2020، وارتفاع بنسبة 1.60% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2021 ويأتي هذا الارتفاع نتيجة للنمو الذي حققته الأنشطة النفطية، والذي بلغ مقداره 10.90% على أساس سنوي، و1.80% على أساس ربعي. وفي المقابل بلغ الارتفاع في الأنشطة غير النفطية نسبة 5.10% على أساس سنوي، و1.20% على أساس ربعي. ولنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوية لعام 2021 وفقاً للأنشطة الاقتصادية، ارتفع معدل نمو نشاطات تكرير الزيت بنسبة سنوية بلغت 16.60%، لتلها نشاطات الصناعات التحويلية باستثناء تكرير الزيت لتصل نسبة نموها إلى 9.50%، وفي المرتبة الثالثة احتلت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نسبة نمو سنوية بمقدار 8.70% لعام 2021، كما يتوقع صندوق النقد الدولي، في تقرير آفاق الاقتصاد العالمي، الصادر في شهر أبريل لعام 2022، توقعاته لنمو اقتصاد السعودية إلى 7.60% في 2022، بزيادة 2.80% عن توقعاته في التقرير السابق خلال شهر يناير 2022

المصدر: المسح السوقي وتقارير أبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

7. 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:

1.7 خريطة للموقع على مستوى الاحياء



المصدر: Google Earth

2.7 خريطة للموقع عن قرب

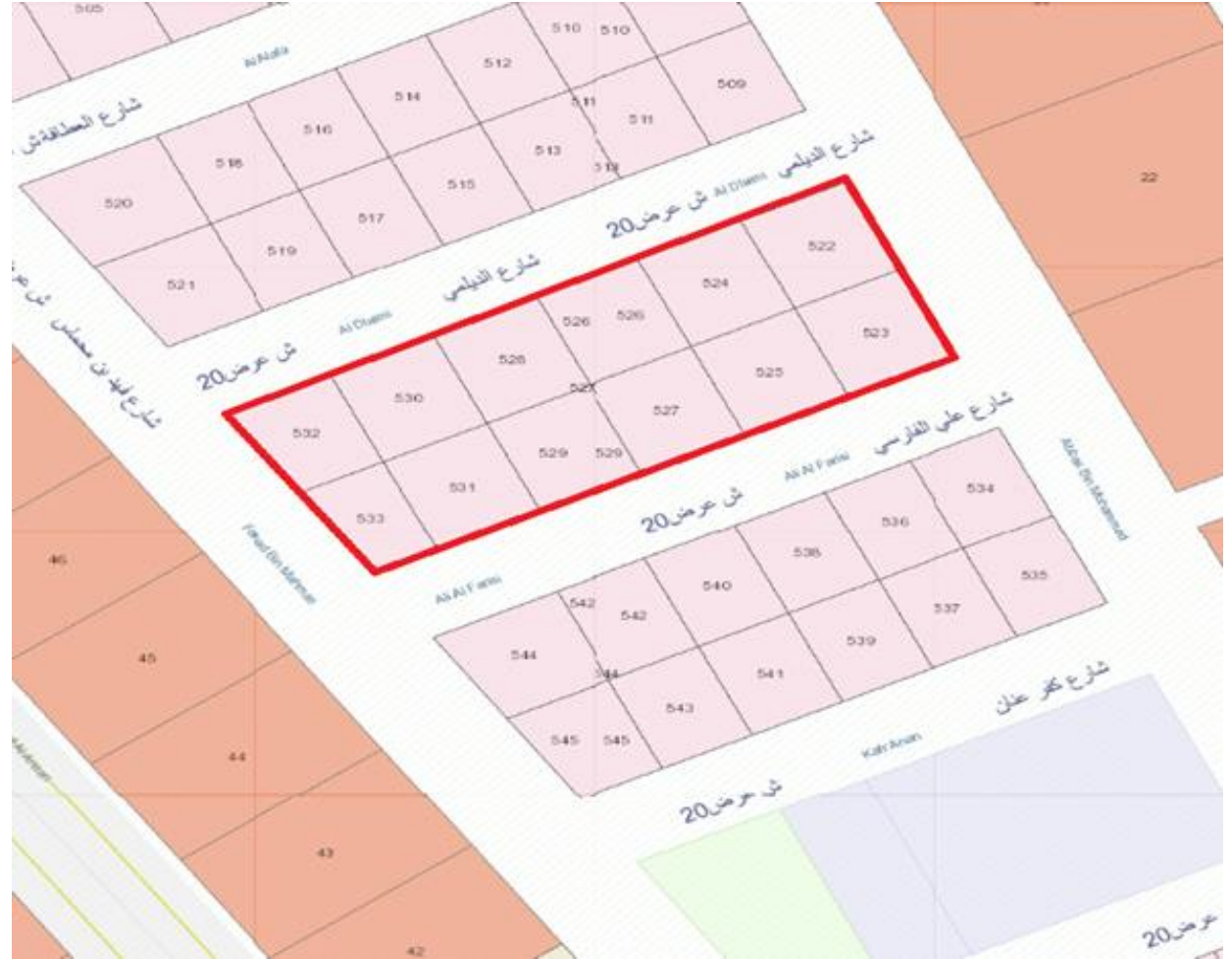
خط العرض Latitude
24.6386667
خط الطول Longitude
46.7973889



المصدر: Google Earth

3.7 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

8. وصف العقار

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

بيانات الأرض				
الرياض	المدينة	الرياض	المنطقة	
داخل النطاق	نطاق الأصل	الفيصلية	الحي	
مستوي	المنسوب	-	الشارع	
صخرية	طبيعة الأرض	ورش	استخدام الأرض	
مستطيل	شكل الأرض	-	عدد الشوارع الرئيسية	
50×120	أبعاد الأرض	4	عدد الشوارع الثانوية	
مبنية	حالة الأرض	-	عرض الشارع الرئيسي	
نظام ارتداد	نسبة مساحة البناء المصرح بها	-	رقم القرار المساحي وتاريخه	
1	عدد الطوابق المصرح بها	-	رقم محضر التجزئة وتاريخه	
-	اسم المخطط	6,729.88	مساحة الأرض حسب الصك	
3251	رقم المخطط	-	مساحة الأرض حسب الطبيعة	
10	رقم البلك	100%	نصيب المالك من الأرض	
من 522 إلى 533	رقم قطعة الأرض	1	عدد الصكوك للأصل	
12	عدد قطع الأراضي	ملكية مطلقة	الحيارة	
لا	هل الأرض موقوفة	الموثقين بمدينة الرياض	مصدر الصك	
		شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك	
		793010004590	رقم الصك	
		1442/11/12	تاريخ الصك	
		-	ملاحظات	

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

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

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> 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 والادارة للمجمع حسب العقد المرفق			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	شركة محمد يوسف ناغي للسيارات			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

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

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات طبية
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

9. صور فوتوغرافية



10. 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 موثوق 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/الشراء. 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.

11. 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	2022/06/30	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	=	=	=	=	1,400.00	1,700.00
المساحة	6,729.88	1,400	2,100	10,350	%7.50-	%7.50-
الموقع	الفيصلية	جنوب	غرب	شمال	%0.00	%5.00-
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	4	2	3	2	%4.00-	%2.00-
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	100×100	منتظم	منتظم	منتظم	%0.00	%0.00

%0.00	4.5	%0.00	4.5	%0.00	4.5	4.5	عدد الأدوار المسموحة
%0.00	%60	%0.00	60%	%0.00	60%	60%	نسبة البناء
<u>%2.00-</u>	=	<u>%14.50-</u>	=	<u>%11.50-</u>	=	=	مجموع التسويات النسبية
<u>1,372.00</u>	=	<u>1,453.50</u>	=	<u>1,416.00</u>	=	=	سعر البيع بعد التسويات النسبية
<u>%50.00</u>	=	<u>%25.00</u>	=	<u>%25.00</u>	=	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>686.00</u>	=	<u>363.38</u>	=	<u>354.00</u>	=	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
		1,403.38 SAR					سعر المتر المقدر للأرض
		1,400.00 SAR					بعد التقريب
		6,729.88					المساحة
		9,421,832.00 SAR					القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

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/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
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	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3
تسوية عامل الوقت	2022/06/30	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري
شروط العقد	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مدة العقد	10-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3
رسم الخدمة	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0
فترة سماح "أشهر"	5-3	3	3	3	3	3	3	3	3
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	208.00	194.44	160.49	170.00	170.00	160.49	170.00	170.00
المساحة	5,233.00	2,500.00	1,800.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00	8,100.00	5,000.00	5,233.00
الجهة من الشارع	الفيصلية	شرق	شرق	شمال	شرق	شرق	شمال	شرق	شرق
الندرة	متوفر	-	-	-	-	-	-	-	-
الارتفاع	-	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا
مساحات مكشوفة	لا	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)
الخدمات	عالية (B)	6	7	10	9	9	10	9	9
العمر	8	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
مجموع التسويات النسبية	-	-4.00%	-6.00%	-3.00%	-4.00%	-4.00%	-3.00%	-4.00%	-4.00%

<u>176.80</u>	=	<u>155.68</u>	=	<u>182.78</u>	=	<u>199.68</u>	=		سعر المتر بعد التسويات النسبية
<u>%100.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>176.80</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=		مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
				176.80 SAR					سعر المتر المقدر
				177.00 SAR					بعد التقريب
				5,233.00					المساحة
				926,241.00					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 177 ريال/م².

12. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.12 تحليل الدخل**

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

2.12 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.

3.12 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.12 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%

5.12 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.

6.12 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.

7.12 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 الحصري 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.

8.12 النفقات الثابتة

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

9.12 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.

10.12 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.

11.12 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

12.12 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%

13. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال			
5,233.00	2م	مجموع مساحة المباني	1,400
	2م	أخرى	6,729.88
			9,421,832
			سعر المتر المربع للأرض
			مساحة الأرض
			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
								554.30
								مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
الرسوم المهنية	5.00%	145,033
رسوم المرافق	5.00%	145,033
رجح المطور	15.00%	435,100
المجموع		725,166

3,625,830		مجموع التكاليف		
692.88		مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى		
		العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	العمر الفعلي
	20.00%	40	2.50%	8.00
		خصم الإهلاك		معدل الإهلاك - للمباني
		تكاليف الإهلاك		أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة
	-725,166			
2,900,664		التكاليف بعد طرح الإهلاك		
SAR 12,322,496.00		القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال		
SAR 12,300,000.00		بعد التقريب		

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

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	الدخل المتوقع	الوحدة
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031			
ورشة													
المساحة	2م												
متوسط الإيجار	ريال/م ²	177	177	177	186	186	186	195	195	195	195		
الإيجار	ريال	926,241	926,241	926,241	972,553	972,553	972,553	1,021,181	1,021,181	1,021,181	1,021,181		
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
الدخل الفعلي	ريال	926,241	926,241	926,241	972,553	972,553	972,553	1,021,181	1,021,181	1,021,181	1,021,181		
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		

التدفقات النقدية المخصومة (DCF)	الوحدة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
معدل الخصم	%											
معامل الشراء	x											
معدل الرسملة	%											
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	926,241	926,241	926,241	972,553	972,553	972,553	1,021,181	1,021,181	1,021,181	1,021,181	
القيمة الاستردادية	ريال											13,615,743
معامل الخصم	ريال	0.922	0.849	0.783	0.722	0.665	0.613	0.565	0.521	0.480	0.442	
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	ريال	853,678	786,800	725,162	701,769	646,792	596,122	576,892	531,698	490,044	6,473,698	
صافي القيمة الحالية (NPV)	ريال	12,382,654										
بعد التقريب	ريال	12,380,000										

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

SAR 960,000.00	القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2022
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 مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي	قيمة العقار كتابياً
SAR 12,800,000.00	قيمة العقار بعد التقريب رقماً
اثنا عشر مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي	قيمة العقار بعد التقريب كتابياً

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.

14. القيمة النهائية**1.14 تاريخ التقييم**

2022/06/30

2.14 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	12,300,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	12,380,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	12,800,000.00	%100.00	SAR 12,800,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 12,800,000.00

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

3.14 القيمة السوقية

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



SAR 12,800,000

اثنا عشر مليوناً 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.

15. 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			

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



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

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: 2022/06/30



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	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.5
11	تحليل السوق ومؤشرات القطاع	.6
12	الموقع	.7
15	وصف العقار	.8
21	صور فوتوغرافية	.9
22	منهجية التقييم	.10
23	أدلة السوق	.11
27	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.12
30	التقييم	.13
34	القيمة النهائية	.14
35	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/06/30

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 100م 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 مطلقة

الحيازة

التقييم الدوري لصندوق عقاري.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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 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 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 ورشة والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية بمجمع التقنية.

4.3 الغرض من التقييم

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى ورشة لمصلحة التملك الحر ولغرض "التقييم الدوري لصندوق عقاري" 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 المقدر 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.

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 الحيافة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر (ملكية مطلقة).

7.3 تاريخ الطلب

2022/06/14 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

8.3 تاريخ المعاينة

2022/06/20 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.

9.3 تاريخ التقييم

2022/06/30 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/06/30 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.

11.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

12.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

13.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003719

14.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

15.3 طريقة التقييم المستخدمة

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

16.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022 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.

17.3 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.

18.3 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"

19.3 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

20.3 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.

21.3 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.

22.3 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. 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.

6. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار، ويتأثر القطاع المكاتب والتجزئة بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

1.6 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

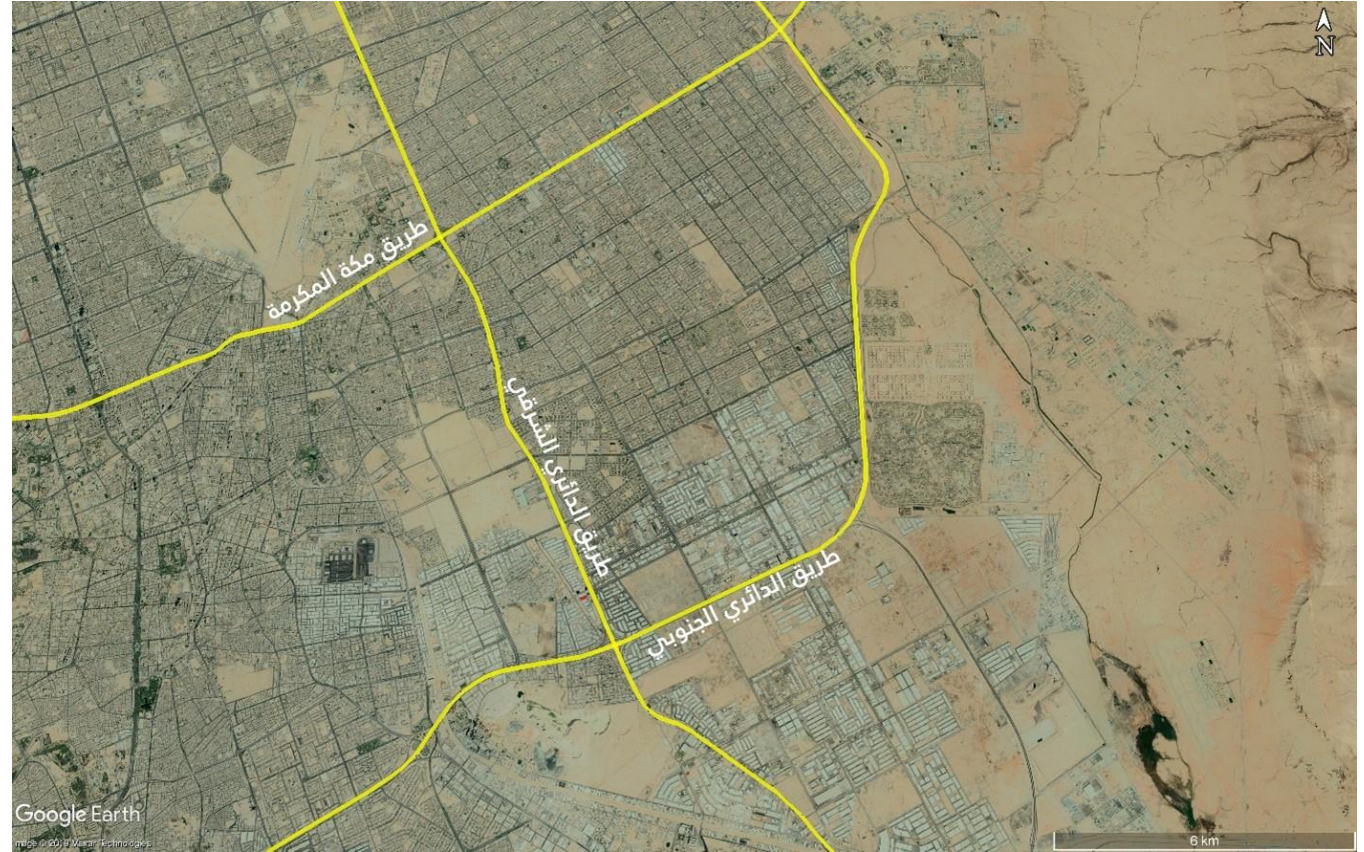
استناداً لآخر الإحصاءات التي نشرتها هيئة الإحصاء، ارتفع معدل الناتج المحلي الإجمالي في السعودية بنسبة بلغت 3.20% في عام 2021 مقارنة مع العام السابق. ووفقاً للتقديرات المذكورة من الهيئة، إذ حقق النمو في الناتج المحلي الإجمالي على أساس ربعي نسبة بلغت 6.70% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2020، وارتفاع بنسبة 1.60% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2021 ويأتي هذا الارتفاع نتيجة للنمو الذي حققته الأنشطة النفطية، والذي بلغ مقداره 10.90% على أساس سنوي، و1.80% على أساس ربعي. وفي المقابل بلغ الارتفاع في الأنشطة غير النفطية نسبة 5.10% على أساس سنوي، و1.20% على أساس ربعي. ولنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوية لعام 2021 وفقاً للأنشطة الاقتصادية، ارتفع معدل نمو نشاطات تكرير الزيت بنسبة سنوية بلغت 16.60%، لتلها نشاطات الصناعات التحويلية باستثناء تكرير الزيت لتصل نسبة نموها إلى 9.50%، وفي المرتبة الثالثة احتلت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نسبة نمو سنوية بمقدار 8.70% لعام 2021، كما يتوقع صندوق النقد الدولي، في تقرير آفاق الاقتصاد العالمي، الصادر في شهر أبريل لعام 2022، توقعاته لنمو اقتصاد السعودية إلى 7.60% في 2022، بزيادة 2.80% عن توقعاته في التقرير السابق خلال شهر يناير 2022

المصدر: المسح السوقي وتقارير أبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

7. الموقع

1.7 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

• الطريق الدائري الجنوبي.



المصدر: Google Earth

2.7 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

24.6369722

خط الطول Longitude

46.7981667



المصدر: Google Earth

3.7 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

8. 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	الرياض
الحي	الفيصلية	نطاق الأصل	داخل النطاق	داخل النطاق
الشارع	-	المنسوب	مستوي	مستوي
استخدام الأرض	ورش	طبيعة الأرض	صخرية	صخرية
عدد الشوارع الرئيسية	-	شكل الأرض	مستطيل	مستطيل
عدد الشوارع الثانوية	4	أبعاد الأرض	50×145	50×145
عرض الشارع الرئيسي	-	حالة الأرض	مبنية	مبنية
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	نظام ارتداد	نظام ارتداد
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	1	1
مساحة الأرض حسب الصك	7,341.13	اسم المخطط	-	-
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	رقم المخطط	3251	3251
نصيب المالك من الأرض	7,341.13	رقم البلك	11	11
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	من 508 إلى 521	من 508 إلى 521
الحياسة	ملكية مطلقة	عدد قطع الأراضي	14	14
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	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 20م	151.47
الجنوب	شارع عرض 20م	141.58
الشرق	شارع عرض 25م	50
الغرب	شارع عرض 25م	50.80
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> 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 والادارة للمجمع حسب العقد المرفق			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	الشركة المتحدة للسيارات المحدودة			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

بيانات إضافية للمباني	
<input type="checkbox"/> مصاعد عدد (-)	<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة التكييف "منفصل"
<input checked="" type="checkbox"/> بوابات عدد (-)	<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة صوتية
<input type="checkbox"/> مضخة تحلية مياه عدد (-)	<input type="checkbox"/> مولد طاقة طوارئ عدد (-)
<input checked="" type="checkbox"/> مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (-)	<input checked="" type="checkbox"/> إنذار وطفاء حريق
<input type="checkbox"/> مسابح عدد (-)	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة مراقبة تلفزيونية
<input type="checkbox"/> نادي رياضي عدد (-)	<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة صوتية
<input type="checkbox"/> غرفة أمن عدد (-)	<input type="checkbox"/> سلالم كهربائية
<input type="checkbox"/> مطابخ عدد (-)	<input type="checkbox"/> مغسلة ملابس عدد (-)
<input type="checkbox"/> ثلاجات وغرف تجميد	<input type="checkbox"/> غرفة طعام للموظفين
<input type="checkbox"/> قاعة احتفالات وتدريب	<input type="checkbox"/> سيارة جولف عدد (-)
<input type="checkbox"/> مصلى	<input type="checkbox"/> زجاج مزدوج
<input type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	<input type="checkbox"/> إضاءة مخفية
<input type="checkbox"/> جيبس بالسقف	<input type="checkbox"/> جيبس بالسقف
<input type="checkbox"/> حدائق ومساحات خضراء	<input type="checkbox"/> ممرات مائية
<input checked="" type="checkbox"/> الشوارع مسفلتة	<input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات طبية
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

9. صور فوتوغرافية



10. 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 محسومًا منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوق 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/الشراء. 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.

11. 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	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	=	=	=	=	1,400.00	1,700.00
المساحة	7,341.13	1,400	2,100	10,350	%2.00	%7.50-
الموقع	الفيصلية	جنوب	غرب	شمال	%0.00	%5.00-
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	4	2	3	2	%4.00-	%2.00-
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	100×100	منتظم	منتظم	منتظم	%0.00	%0.00

%0.00	4.5	%0.00	4.5	%0.00	4.5	4.5	عدد الأدوار المسموحة
%0.00	%60	%0.00	60%	%0.00	60%	60%	نسبة البناء
<u>%2.00-</u>	=	<u>%14.50-</u>	=	<u>%11.50-</u>	=	=	مجموع التسويات النسبية
<u>1,372.00</u>	=	<u>1,453.50</u>	=	<u>1,416.00</u>	=	=	سعر البيع بعد التسويات النسبية
<u>%50.00</u>	=	<u>%25.00</u>	=	<u>%25.00</u>	=	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>686.00</u>	=	<u>363.38</u>	=	<u>354.00</u>	=	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
		1,403.38 SAR					سعر المتر المقدر للأرض
		1,400.00 SAR					بعد التقريب
		7,341.13					المساحة
		10,277,582.00 SAR					القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

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 1,400 ريال/م².

"ورش"

المعاملات المقارنة للمستودعات									
العدد	نوع المقارنة	نوع العملية	تاريخ العملية	الخدمات	رسم الخدمة	مدة العقد	المساحة/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
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	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3	المقارنة 3
تسوية عامل الوقت	2022/06/30	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري
شروط العقد	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مدة العقد	10-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3	5-3
رسم الخدمة	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0	%0
فترة سماح "أشهر"	5-3	3	3	3	3	3	3	3	3
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	208.00	194.44	160.49	170.00	170.00	160.49	170.00	170.00
المساحة	5,733.00	2,500.00	1,800.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00
الجهة من الشارع	الفيصلية	شرق	شرق	شمال	شرق	شرق	شمال	شرق	شرق
الندرة	متوفر	-	-	-	-	-	-	-	-
الارتفاع	-	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا	لا
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
التشطيبات الداخلية	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب	مشطب
مجموع التسويات النسبية	-	-2.00%	0.00%	7.00%	8.00%	8.00%	7.00%	8.00%	8.00%
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	203.84	194.44	171.73	183.60	183.60	171.73	183.60	183.60
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	%0.00	%0.00	%0.00	%100.00	%100.00	%0.00	%100.00	%100.00

<u>183.60</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
183.60 SAR								سعر المتر المقدر
184.00 SAR								بعد التقريب
5,733.00								المساحة
1,054,872.00								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 177 ريال/م².

12. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.12 تحليل الدخل**

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

2.12 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.

3.12 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.12 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%

5.12 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.

6.12 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.

7.12 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 الحصري 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.

8.12 النفقات الثابتة

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

9.12 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.

10.12 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.

11.12 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%

12.12 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%

13. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال					
5,733.00	2م	مجموع مساحة المباني	1,400		سعر المتر المربع للأرض
	2م	أخرى	7,341.13	2م	مساحة الأرض
			10,277,582		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
						554.03		
								مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى

التكاليف غير المباشرة			
التكاليف	النسبة	الوصف	
158,811	5.00%	الرسوم المهنية	
158,811	5.00%	رسوم المرافق	
476,434	15.00%	ريح المطور	
794,057	25.00%	المجموع	
3,970,283		مجموع التكاليف	
<i>692.53</i>		<i>مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى</i>	
خصم الإهلاك			
	20.00%	العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي
		40	2.50%
		العمر الفعلي	8.00
		معدل الإهلاك - للمباني	
-794,057		تكاليف الإهلاك	
		أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة	
3,176,227		التكاليف بعد طرح الإهلاك	
SAR 13,453,808.50		القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال	
SAR 13,450,000.00		بعد التقريب	

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

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	الدخل المتوقع	الوحدة	
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031				
ورشة														
المساحة	2م													
متوسط الإيجار	ريال/م ²	184	184	184	193	193	193	203	203	203	203			
الإيجار	ريال	1,054,872	1,054,872	1,054,872	1,107,616	1,107,616	1,107,616	1,162,996	1,162,996	1,162,996	1,162,996			
خسائر الشواغر	ريال	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
الدخل الفعلي	ريال	1,054,872	1,054,872	1,054,872	1,107,616	1,107,616	1,107,616	1,162,996	1,162,996	1,162,996	1,162,996			
من إجمالي الإيجار	%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%			

التدفقات النقدية المخصومة (DCF)	الوحدة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
معدل الخصم	%												
معامل الشراء	x												
معدل الرسملة	%												
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	1,054,872	1,054,872	1,054,872	1,107,616	1,107,616	1,107,616	1,162,996	1,162,996	1,162,996	1,162,996		
القيمة الاستردادية	ريال											15,506,618	
معامل الخصم	ريال	0.922	0.849	0.783	0.722	0.665	0.613	0.565	0.521	0.480	0.442		
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	ريال	972,232	896,067	825,868	799,227	736,615	678,908	657,007	605,537	558,098	7,372,727		
صافي القيمة الحالية (NPV)	ريال	14,102,286											
بعد التقريب	ريال	14,100,000											

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

SAR 1,435,500.00	القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2022
SAR 1,435,500.00	إجمالي الدخل للعقار
0.00 %0.00	نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر
1,435,500.00 %100.00	نسبة الإشغال بالعقار
SAR 1,435,500.00	صافي الدخل السنوي
8.00%	معدل الرسملة
12.50	سنوات الاسترداد
SAR 17,943,750.00	قيمة العقار رقماً
سبعة عشرة مليون وتسعمائة وثلاثة وأربعون ألف وسبعمائة وخمسون ريال سعودي	قيمة العقار كتابياً
SAR 17,940,000.00	قيمة العقار بعد التقريب رقماً
سبعة عشرة مليون وتسعمائة وأربعون ألف ريال سعودي	قيمة العقار بعد التقريب كتابياً

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.

14. القيمة النهائية**1.14 تاريخ التقييم**

2022/06/30

2.14 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	13,450,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	14,100,000.00	%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%

3.14 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.

15. 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

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣١٠٠١٤٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٠٠١٠١١
تاريخ الإنهاء: ١٤٣٥٠١٠٠١
نوع الرخصة: إصدار

إدارة رخص البناء
رخصة البناء
شركة مجموعة عبد التوفيق العمري المحدودة
رقم الإيداع: ١٠١٠١٤٠٥٤٤
تاريخه: ١٤١١٠١٠١٧
رقم الإيداع: ٣١٠١٥٠١٣٢٠٩
تاريخه: ١٤١٩٠٠٧٠٢٤
رقم المخطط التنظيمي: ٣٣٤٤
رقم المخطط: من ٤١٠٨ إلى ٤١١
رقم المخطط التنظيمي: ٣٣٤٤
رقم المخطط: ٤
نوع البناء: معن
حي القبلية
محافظة الأحواز، ر.ط

الجهة	الحدود	الإبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠	١٧١,١٧	٤
شرق	شارع ٢٤	٥٠	٥
جنوب	شارع ٢٠	١١١,٥٨	٤
غرب	شارع ٢٤	٥٠,٨	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	مساحة الاستخدام
دور أرضي	١٠	٥٧٢٣,٠٠٠
ورشة		

المكتب المصمم: سحاب للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص: ١٢٠٢
رقم المشروع: ٣٨
رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة: مسوي
سند الرسم: ميلغ وقدره: ٤٥٧٧
ريال بموجب الإيصال رقم: ٢٢٠١١٨٢١٤
وتاريخ: ١٤٢٢٠٥٠٢٠ هـ

ملاحظات:
١- أتم مراجعة سحاب لارخص البناء في ١٤٢٢/٠٦/٠٧ وحسب التام بالملحة قبل البدء بالبناء.
٢- بموجب التقرير المسلسلي رقم ٢٢٧٠٧ وتاريخ ١٤٢٢٠٥٠٧ الصادر من تفتيش البناء للرقعة.
٣- بموجب مخطط التهيئة لمشروع رقم ٤١٤ بتاريخ ١٤١٦/٠٣/١٦ الخاص بالمستودعات والورش.
٤- يجب ألا يقل مساحة الورشة الواحد بعد التجزئة عن ٢٥٠٠ م^٢.
٥- يجب ألا يقل عرض الورشة عن الشارع عن ١٠ م.

التكتم الرسمي
مدير عام التخطيط العمراني
م/ مساعداً إبراهيم المحيا
مدير إدارة الرخص
م/ علي بن أحمد التروي
مختار محمد طه
مختار محمد طه
يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة
أي مخطط أو ضبط يلزم هذه الرخصة

رقم الصك: 793010004587
التاريخ: 1442/11/12 هـ

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

صك رهبن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 508 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القبلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 509 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القبلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 510 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القبلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 511 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القبلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 512 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القبلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 513 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القبلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 514 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القبلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 515 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القبلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 516 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القبلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 517 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القبلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 518 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القبلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 519 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القبلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 520 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القبلية بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 521 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القبلية بمدينة الرياض، وحدودها وأطوالها:

شمالاً: شارع عرض 20 بطول 151.47 متر واحد وخمسون متر وسبعة وأربعون سنتمتر
جنوباً: شارع عرض 20 بطول 141.58 متر واحد وأربعون متر وثمانية وخمسون سنتمتر
شرقاً: شارع عرض 25 بطول 50 خمسون متر

غرباً: شارع عرض 25 بطول 50.8 خمسون متراً وثمانون سنتمتر
ومساحتها 7341.13 سبعة آلاف وثلاثمائة واحد وأربعون متر مربعاً وثلاثة عشر سنتمتر مربعاً المملوكة لشركة تامين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 393598002672 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 7404732 فقط سبعة ملايين وأربعمائة ألفاً وسبعمائة وأثنان وثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. كسند على أقساط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 7404732 فقط سبعة ملايين وأربعمائة ألفاً وسبعمائة وأثنان وثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن: كضمان لما يجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ واحد (7404732) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع سنوات ويوقع بتاريخ 2027-12-30 وفي حالة عدم السداد للمرتبوع العقار بالقيمة التي تنتهي عنها الرغبات، واستيفاء مائة أمة الأمان من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتماده، ووصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموكل

إبراهيم عمر محمد الحسين

التكتم 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



استناد
Estnad
للتقييم العقاري

تقرير تقييم

مبنى مطعم بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية

مطعم أبحر

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003714

تاريخ التقرير: 2022/06/30



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	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.5
11	تحليل السوق ومؤشرات القطاع	.6
12	الموقع	.7
15	وصف العقار	.8
21	صور فوتوغرافية	.9
22	منهجية التقييم	.10
23	أدلة السوق	.11
25	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.12
28	التقييم	.13
32	القيمة النهائية	.14
33	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/06/30

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 مطلقة

الحيازة

التقييم الدوري لصندوق عقاري.	الغرض من التقييم
" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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: SAR 6,600,000 ستة مليون وستمائة 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 مطعم، 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 مطعم والواقع بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية على شارع عابر القارات.

4.3 الغرض من التقييم

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى مطعم لمصلحة التملك الحر ولغرض "التقييم الدوري لصندوق عقاري" 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 المقدر 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.

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 الحيافة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر (ملكية مطلقة).

7.3 تاريخ الطلب

2022/06/14 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

8.3 تاريخ المعاينة

2022/06/20 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.

9.3 تاريخ التقييم

2022/06/30 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/06/30 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.

11.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

12.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

13.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003714

14.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

15.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).

16.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022 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.

17.3 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.

18.3 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"

19.3 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:

- ابراهيم 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

20.3 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.

21.3 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.

22.3 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. 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.

6. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار، ويتأثر القطاع المكاتب والتجزئة بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

1.6 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

استناداً لآخر الإحصاءات التي نشرتها هيئة الإحصاء، ارتفع معدل الناتج المحلي الإجمالي في السعودية بنسبة بلغت 3.20% في عام 2021 مقارنة مع العام السابق. ووفقاً للتقديرات المذكورة من الهيئة، إذ حقق النمو في الناتج المحلي الإجمالي على أساس ربعي نسبة بلغت 6.70% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2020، وارتفاع بنسبة 1.60% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2021 ويأتي هذا الارتفاع نتيجة للنمو الذي حققته الأنشطة النفطية، والذي بلغ مقداره 10.90% على أساس سنوي، و1.80% على أساس ربعي. وفي المقابل بلغ الارتفاع في الأنشطة غير النفطية نسبة 5.10% على أساس سنوي، و1.20% على أساس ربعي. ولنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوية لعام 2021 وفقاً للأنشطة الاقتصادية، ارتفع معدل نمو نشاطات تكرير الزيت بنسبة سنوية بلغت 16.60%، لتلها نشاطات الصناعات التحويلية باستثناء تكرير الزيت لتصل نسبة نموها إلى 9.50%، وفي المرتبة الثالثة احتلت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نسبة نمو سنوية بمقدار 8.70% لعام 2021، كما يتوقع صندوق النقد الدولي، في تقرير آفاق الاقتصاد العالمي، الصادر في شهر أبريل لعام 2022، توقعاته لنمو اقتصاد السعودية إلى 7.60% في 2022، بزيادة 2.80% عن توقعاته في التقرير السابق خلال شهر يناير 2022

المصدر: المسح السوقي وتقارير أبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

7. 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:

1.7 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- طريق الأمير عبدالله الفيصل.
- شاطئ شرم أبحر.



المصدر: Google Earth

2.7 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

21.7640833

خط الطول Longitude

39.1148056



المصدر: Google Earth

3.7 مخطط الأرض

تتكون المنطقة المحيطة في الاساس من منطقة سكنية وتجارية وأن استخدام الأرض هو تجاري حسب مخططات أمانة جدة.

شارع عرض 15 متر					
٩٧	١٩٩	٢٠١	٢٠٢	٢٠٥	٢
٩٨	٢٠٠	٢٠٢	٢٠٤	٢٠٦	٢

المصدر: البوابة المكانية لمدينة جدة

8. وصف العقار

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

بيانات الأرض				
جدة	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة	
داخل النطاق	نطاق الأصل	أبحر الشمالية	الحي	
مستوي	المنسوب	عابر القارات	الشارع	
صخرية	طبيعة الأرض	تجاري	استخدام الأرض	
منتظم	شكل الأرض	1	عدد الشوارع الرئيسية	
24×23	أبعاد الأرض	-	عدد الشوارع الثانوية	
مبنية	حالة الأرض	52	عرض الشارع الرئيسي	
60%	نسبة مساحة البناء المصرح بها	-	-	رقم القرار المساحي وتاريخه
4.5	عدد الطوابق المصرح بها	-	-	رقم محضر التجزئة وتاريخه
-	اسم المخطط	552.00	مساحة الأرض حسب الصك	
ب/230	رقم المخطط	-	مساحة الأرض حسب الطبيعة	
-	رقم البلك	100%	552.00	نصيب المالك من الأرض
204	رقم قطعة الأرض	1	عدد الصكوك للأصل	
1	عدد قطع الأراضي	ملكية مطلقة	الحياسة	
لا	هل الأرض موقوفة	الموثقين بمدينة الرياض	مصدر الصك	
		شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك	
		893010005753	رقم الصك	
		1443/03/13	تاريخ الصك	
		-	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				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> 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 التآييث	-
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	457,500		حالة التكييف	تكييف منفصل
عقد الصيانة والتشغيل	المستأجر الرئيسي هو من يتحمل مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة حسب العقد المرفق			
الاستخدام الأمثل	الاستخدام الحالي هو أفضل استخدام			
أهم المستأجرين	شركة العليان للخدمات الغذائية			
ملاحظات	-			
المصدر: رخصة البناء والمعاينة والعميل				

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

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات طبية
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

9. صور فوتوغرافية



10. 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 محسومًا منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوق 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/الشراء. 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.

11. 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	2022/06/30	عرض ساري	عرض ساري	%0.00	%0.00	
تسوية شروط التمويل	-	-	-	%0.00	%0.00	
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	نشطة	%0.00	%0.00	
مجموع التسويات النسبية	=	=	=	%0.00	%0.00	
سعر البيع بعد التسويات النسبية	=	=	=	8,500.00	8,700.00	
المساحة	552.00	975	550	%0.00	%0.00	
الموقع	عابر القارات	جنوب	جنوب	%0.00	%0.00	
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00	
عدد الشوارع المطلة وعرضها	1	2	3	%0.00	%0.00	
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	4.00 كم	%0.00	%0.00	
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	8.00 كم	%0.00	%0.00	
الحيازة	ملكية مقيدة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	%0.00	
المنسوب	مستوي	مستوي	مستوي	%0.00	%0.00	
طبيعة الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	%0.00	%0.00	
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	4.5	%0.00	%0.00	

	60%	%0.00	60%	%0.00	نسبة البناء
	=	%0.00	=	%0.00	مجموع التسويات النسبية
-	=	8,500.00	=	8,700.00	سعر البيع بعد التسويات النسبية
-	=	%50.00	=	%50.00	الأوزان النسبية للمقارنات
-	=	4,250.00	=	4,350.00	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
		8,600.00 SAR			سعر المتر المقدر للأرض
		8,600.00 SAR			بعد التقريب
		552.00			المساحة
		4,747,200.00 SAR			القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

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 أجره العقار أن المبنى تم إنشاؤه من قبل العميل.

12. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.12 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

2.12 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.

3.12 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.

4.12 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%

5.12 خسائر الشواغر

لم يتم افتراض أية شواغر في العقار.

6.12 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.

7.12 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.

8.12 النفقات الثابتة

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

9.12 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.

10.12 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.

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

12.12 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 1.5% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والاهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8.5%

13. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال			
240.04	م2	مجموع مساحة المباني	8,600
	م2	أخرى	552.00
			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
								2,629.96
								مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى

التكاليف غير المباشرة				
التكاليف	النسبة	الوصف		
31,565	5.00%	الرسوم المهنية		
31,565	5.00%	رسوم المرافق		
157,824	25.00%	ربح المطور		
220,954		المجموع		
852,250		مجموع التكاليف		
3,550.45		مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى		
		العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	العمر الفعلي
	10.00%	40	2.50%	4.00
		معدل الإهلاك - للمباني		
-85,225		تكاليف الإهلاك		
		أن العمر الافتراضي للمباني 40 سنة		
767,025		التكاليف بعد طرح الإهلاك		
SAR 5,514,224.64		القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال		
SAR 5,510,000.00		بعد التقريب		

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

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	الدخل المتوقع	الوحدة
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031			
المساحة	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	م ²	
متوسط الإيجار	850	850	850	850	850	935	935	935	935	935	935	ريال/م ²	
الإيجار	469,200	469,200	469,200	469,200	469,200	516,120	516,120	516,120	516,120	516,120	516,120	ريال	
بعد التقريب	469,000	469,000	469,000	469,000	469,000	516,000	516,000	516,000	516,000	516,000	516,000	ريال	
خسائر الشواغر	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال	
الدخل الفعلي	469,000	469,000	469,000	469,000	469,000	516,000	516,000	516,000	516,000	516,000	516,000	ريال	
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%	%	

التدفقات النقدية المخصومة (DCF)	الوحدة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	صافي الدخل التشغيلي (NOI)	الوحدة
معدل الخصم	%	8.50%										ريال	
معامل الشراء	x	13.33x										ريال	
معدل الرسملة	%	7.50%										ريال	
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	516,000	ريال
القيمة الاستردادية	ريال											6,880,000	ريال
معامل الخصم	ريال	0.922	0.849	0.783	0.722	0.665	0.613	0.565	0.521	0.480	0.442	ريال	
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	ريال	432,258	398,395	367,184	338,418	311,906	316,280	291,502	268,665	247,618	3,271,143	ريال	
صافي القيمة الحالية (NPV)	ريال	6,243,369										ريال	
بعد التقريب	ريال	6,240,000										ريال	

التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) "أسلوب الدخل" حسب العقد "

الفترة	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	حساب العقد	الوحدة
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031			
مبنى المطعم													م2
المساحة القابلة للإيجار	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552		ريال/م2
متوسط الإيجار	829	910	910	910	910	910	1,003	1,003	1,003	1,003	1,003		
الإيجار للمجموع بالكامل حسب العقد	457,500	502,500	502,500	502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500	553,500	553,500		ريال
خسائر الشواغر	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		ريال
الدخل الفعلي	457,500	502,500	502,500	502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500	553,500	553,500		ريال
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%		%

التدفقات النقدية المخصومة (DCF)	الوحدة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
معدل الخصم	%	8.50%									
معامل الشراء	x	13.33x									
معدل الرسملة	%	7.50%									
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	ريال	457,500	502,500	502,500	502,500	502,500	502,500	553,500	553,500	553,500	553,500
القيمة الاستردادية (TV)	ريال										7,380,000
معامل الخصم	ريال	0.922	0.849	0.783	0.722	0.665	0.613	0.565	0.521	0.480	0.442
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	ريال	421,659	426,851	393,411	362,591	334,185	308,005	312,687	288,191	265,613	3,508,871
صافي القيمة الحالية (NPV)	ريال	6,622,065									
بعد التقريب	ريال	6,600,000									

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

أن نسبة الاثغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر على شركة العليان للخدمات الغذائية.

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

14. القيمة النهائية**1.14 تاريخ التقييم**

2022/06/30

2.14 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	5,510,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	6,240,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - حسب العقد	6,600,000.00	%100.00	SAR 6,600,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 6,600,000.00

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

3.14 القيمة السوقية

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



SAR 6,600,000

ستة مليون وستمائة ألف ريال سعودي

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

15. 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			

أمانة جدة

رخصة بناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة رخص البناء

إصدار رخصة بناء تجارية

رقم الرخصة	التاريخ	صلاحيها	رقم الرخصة
3700105020	22/محرم/1438	21/محرم/1441	
الاسم	رقم التسجيل	رقم الصك	تاريخ الصك
أبراهيم محمد إبراهيم الجديف جولف رقم 0508514889	1013739105	320219014666	5/ذو القعدة/1437
البلدية	رقم المخطط	رقم القطعة	الحالي
نفقات القرية	230 ب	204	أبهر الشمالية
رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم القطعة	الحالي
3701618516	230 ب	204	غير مسمى
552			

الجهة	الحدود	الارتفاع
المشمال	24.00 متر بحدها القطعة رقم 202	4.75
الشرق	23.00 متر بحدها القطعة رقم 203	4
الجنوب	24.00 متر بحدها القطعة رقم 206	4.75
الغرب	23.00 متر بحدها شارع عرض 52.00متر	6

جميع التجهيزات الواردة بالمعاملة الإلكترونية تعتبر مازودة على المكتب الهندسي والمالك كل فيما يخصه وعلى جميع المالكين الهندسية ضرورة إبلاغ المالك على جميع التجهيزات وتعتبر من مسئولية المالكين، يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري وفق قيم العزل الحراري المحددة بحفظ العزل الحراري للمبنى
إصدار رخصة البناء لا يعني الموافقة على الجزيرة ما لم يتم التوافق مع المواصفات المحددة باللائحة بالبناء
تركيب الوحدات المشكورة بالمكسور (الكتالوج) لجميع المبنى حسب التصميم، يجب الالتزام بالبناء معالج
كشف الجوارب يجب الالتزام بقطر متطلبات الأولية من الجربق المسمى (ب) يجب الالتزام بالاشتراطات ذوي الاحتياجات الخاصة، بدمر الإضرار بالمحتويات عند تنفيذ الأعمال وإستخدام سواك الخيش المعلقة على السدادات والمساقيل للمحافظة على النظافة وسلامة المارة وتحقيق خصوصية المنازل الجارية باللائحة بدمر كشف الجوارب

المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات					
محتويات المبنى	سكني		تجاري		إجمالي
	عدد	مساحة	عدد	مساحة	مساحة
مبنى أرضي	0	0	0	0	180.06
	0	0	2	180.06	2
	0	0	0	0	0

عدد المواقف 6 عدد غرف الكهرباء لا يوجد

المدقق الإداري	طول السور	عدد الوحدات	عدد الأدوار
أحمد سعد علوان القامدي	60	2	1
مهندس الدراسة			
عبد الرحمن أحمد محمد الأسدي			
اعتماد مدير المخاركي / إداري			
عاصم أسامة أحمد سمارة			
مدير إدارة رخص البناء			
فرانس بن أحمد رجب			

تعتبر الشروط العامة المدونة خلف نموذج رخصة البناء جزء لا يتجزأ من هذه الرخصة وعلى المالك التقييد بما نصت عليه هذه الشروط وتوقع تحت مسؤوليته

رقم الصك: 893010005753
التاريخ: 1443/03/13 هـ

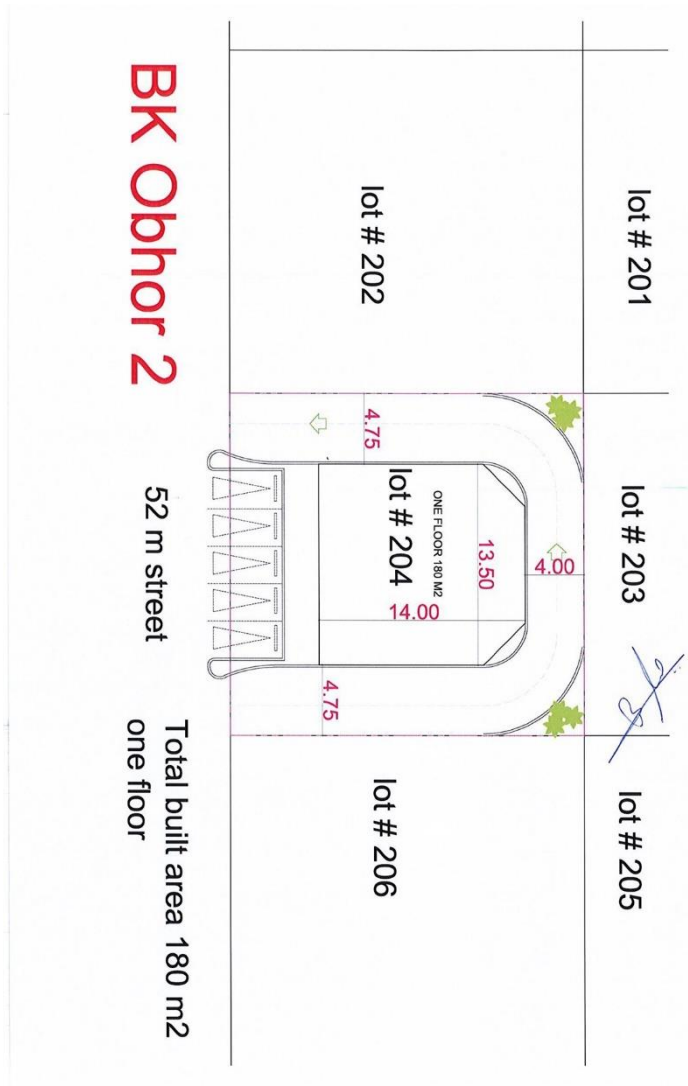
وزارة العدل
أبراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد؛
فإن قطعة الأرض رقم 204 من المخطط رقم 230 ب / الواقع في حي البحر الشمالية بمدينة جدة . وحدودها وأطوالها :
شمالاً: قطعة رقم 202 بطول 24 أربعة و عشرون متر
جنوباً: قطعة رقم 206 بطول 24 أربعة و عشرون متر
شرقاً: قطعة رقم 203 بطول 23 ثلاثة و عشرون متر
غرباً: شارع عرض 52 م بطول 23 ثلاثة و عشرون متر
ومساحتها 552 م بمساحة 52 م و خمسون متر مربعاً
مستحقها 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموكنين بالرياض رقم 493598002678 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما
أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ
أقيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ
7442105 فقط سبعة ملايين و أربعمائة و الثمان و أربعون ألفاً و مائة و خمسة و ثلاثين ريالاً سعودية لا غير. تمسند على أقساط شهرية
عدها 4 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : اذة ضمان للوفاء بالمديونية عقد رقم 22455468
ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعذر المدون عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون(السداد على قسط واحد
بمبلغ 7442105 بدل بتاريخ 2028-12-30) وفي حالة عدم السداد فليمرتكب بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهن واستيفاء
مبلغ ثمة الأمان من مبلغ وما نقص يرجع إليه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443
لاعتياده، بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموافق
أبراهيم 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

مبنى مطعم قيد الإنشاء بمدينة جدة بحي الشراع

مطعم الشراع

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003713

تاريخ التقرير: 2022/06/30



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	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.5
11	تحليل السوق ومؤشرات القطاع	.6
12	الموقع	.7
15	وصف العقار	.8
21	صور فوتوغرافية	.9
22	منهجية التقييم	.10
23	أدلة السوق	.11
25	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.12
28	التقييم	.13
32	القيمة النهائية	.14
33	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/06/30

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 الشراع 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 الأولى العقارية

اسم المالك

1443/03/13 – 793010005754

رقم الصك وتاريخه

ملكية مطلقة

الحيازة

التقييم الدوري لصندوق عقاري.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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 11,950,000

إحدى عشر مليون وتسعمائة 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

كف العميل ومستخدم التقرير شركة استناد للتقييم العقاري بتقدير القيمة السوقية لمبنى مطعم قيد الإنشاء لمصلحة التملك الحر ولغرض "التقييم الدوري لصندوق عقاري" 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 المقدر 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 الحيافة

لقد قمنا بتقييم العقار على افتراض مصلحة التملك الحر (ملكية مطلقة).

7.3 تاريخ الطلب

2022/06/14 ويعكس تاريخ الطلب هو تاريخ تكليف العميل لنا لتنفيذ مهمة هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل موضوع التقييم وذلك تمهيداً لتقديم تقرير التقييم.

8.3 تاريخ المعاينة

2022/06/19 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.

9.3 تاريخ التقييم

2022/06/30 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/06/30 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.

11.3 عملة التقييم

ريال سعودي (SAR)

12.3 نوع التقرير

تقرير مفصل.

13.3 الرقم المرجعي للتقرير

E21-003713

14.3 أسلوب التقييم المتبع

- أسلوب التكلفة.
- أسلوب الدخل.

15.3 طريقة التقييم المستخدمة

- طريقة تكلفة الإحلال.
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF).

16.3 الامتثال للمعايير المهنية

نفذت مهمة التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) السارية في تاريخ 31 يناير 2022 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.

17.3 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.

18.3 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"

19.3 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:

- ابراهيم 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

20.3 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.

21.3 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.

22.3 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 تفر 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. 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 والمباني لتقدير القيمة الإيجارية.

6. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار، ويتأثر القطاع المكاتب والتجزئة بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

1.6 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

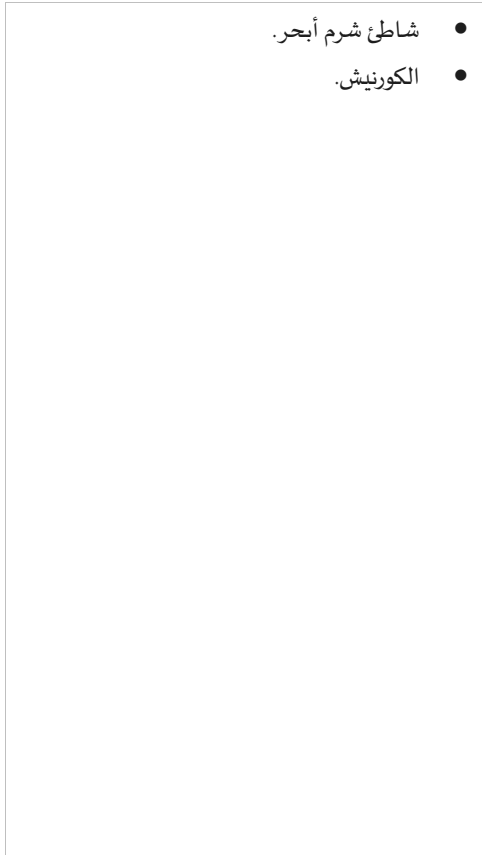
استناداً لآخر الإحصاءات التي نشرتها هيئة الإحصاء، ارتفع معدل الناتج المحلي الإجمالي في السعودية بنسبة بلغت 3.20% في عام 2021 مقارنة مع العام السابق. ووفقاً للتقديرات المذكورة من الهيئة، إذ حقق النمو في الناتج المحلي الإجمالي على أساس ربعي نسبة بلغت 6.70% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2020، وارتفاع بنسبة 1.60% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2021 ويأتي هذا الارتفاع نتيجة للنمو الذي حققته الأنشطة النفطية، والذي بلغ مقداره 10.90% على أساس سنوي، و1.80% على أساس ربعي. وفي المقابل بلغ الارتفاع في الأنشطة غير النفطية نسبة 5.10% على أساس سنوي، و1.20% على أساس ربعي. ولنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوية لعام 2021 وفقاً للأنشطة الاقتصادية، ارتفع معدل نمو نشاطات تكرير الزيت بنسبة سنوية بلغت 16.60%، لتلها نشاطات الصناعات التحويلية باستثناء تكرير الزيت لتصل نسبة نموها إلى 9.50%، وفي المرتبة الثالثة احتلت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نسبة نمو سنوية بمقدار 8.70% لعام 2021، كما يتوقع صندوق النقد الدولي، في تقرير آفاق الاقتصاد العالمي، الصادر في شهر أبريل لعام 2022، توقعاته لنمو اقتصاد السعودية إلى 7.60% في 2022، بزيادة 2.80% عن توقعاته في التقرير السابق خلال شهر يناير 2022

المصدر: المسح السوقي وتقارير أبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

.7 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:

1.7 خريطة للموقع على مستوى الاحياء



المصدر: Google Earth

2.7 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude
21.7762500
خط الطول Longitude
39.0950278



المصدر: Google Earth

3.7 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

8. وصف العقار

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

بيانات الأرض				
جدة	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة	
داخل النطاق	نطاق الأصل	الشراع	الحي	
مستوي	المنسوب	الأمير عبدالمجيد	الشراع	
صخرية	طبيعة الأرض	تجاري	استخدام الأرض	
منتظم	شكل الأرض	1	عدد الشوارع الرئيسية	
37×50	أبعاد الأرض	-	عدد الشوارع الثانوية	
مبنية	حالة الأرض	52	عرض الشارع الرئيسي	
%60	نسبة مساحة البناء المصروح بها	-	-	رقم القرار المساحي وتاريخه
4.5	عدد الطوابق المصروح بها	-	-	رقم محضر التجزئة وتاريخه
-	اسم المخطط	1,995.50	مساحة الأرض حسب الصك	
505/3ت	رقم المخطط	1,995.50	مساحة الأرض حسب الطبيعة	
-	رقم البلك	100%	1,995.50	نصيب المالك من الأرض
ب/270 – ب/269 – ب/251 – ب/250	رقم قطعة الأرض	1	عدد الصكوك للأصل	
4	عدد قطع الأراضي	ملكية مطلقة	الحياسة	
لا	هل الأرض موقوفة	الموثقين بمدينة الرياض	مصدر الصك	
		شركة تمدين الاولى العقارية	اسم المالك	
		793010005754	رقم الصك	
		1443/03/13	تاريخ الصك	
		-	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				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> 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	-
1,995.50		مجموع المساحة القابلة للإيجار	

- يتم احتساب الإيجار لهذا النوع من العقارات بناءً على مساحات الأرض.

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

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات طبية
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

9. صور فوتوغرافية



10. 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 محسومًا منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوق 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/ الشراء. 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.

11. 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	2022/06/30	عرض ساري	عرض ساري	%0.00	%0.00	
تسوية شروط التمويل	-	-	-	%0.00	%0.00	
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	نشطة	%0.00	%0.00	
مجموع التسويات النسبية	=	=	=	%0.00	%0.00	
سعر البيع بعد التسويات النسبية	=	=	=	5,000.00	6,000.00	
المساحة	1,995.50	500	2,250	%10.00-	%0.00	
الموقع	الأمير عبدالمجيد	شرق	غرب	%0.00	%0.00	
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00	
عدد الشوارع المطلة وعرضها	2	1	2	%5.00-	%0.00	
قربها من الخدمات	0.50 كم	0.50 كم	0.50 كم	%0.00	%0.00	
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	%0.00	
المنسوب	مستوي	مستوي	مستوي	%0.00	%0.00	
طبيعة الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	%0.00	%0.00	
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	%0.00	
حدود وأطوال	-	منتظم	منتظم	%0.00	%0.00	
عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	4.5	%0.00	%0.00	
نسبة البناء	60%	60%	60%	%0.00	%0.00	

-	-	%0.00	=	%15.00-	=	=	مجموع التسويات النسبية
-	-	5,000.00	=	5,100.00	=	=	سعر البيع بعد التسويات النسبية
-	-	%100.00	=	%0.00	=	%100.00	الأوزان النسبية للمقارنات
-	-	5,000.00	=	0.00	=	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
							سعر المتر المقدر للأرض
							بعد التقريب
							المساحة
							القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة
						5,000.00 SAR	
						5,000.00 SAR	
						1,995.50	
						9,977,500.00 SAR	

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية 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 700م² إلى 1,250م² 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 أجره العقار أن المبنى تم إنشاؤه من قبل العميل وأن المبنى قيد الإنشاء.

12. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.12 تحليل الدخل**

أن هذا النوع من العقارات يتم تأجيره بالكامل.

2.12 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

3.12 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.

4.12 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%

5.12 خسائر الشواغر

لم يتم افتراض أية شواغر في العقار، وتم افتراض عقد تأجير.

6.12 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.

7.12 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.

8.12 النفقات الثابتة

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

9.12 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.

10.12 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.

11.12 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
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية
الخدمات والمرافق	عالية
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	-
معدل الرسملة التقديري	-

12.12 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 والاهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8.5%

13. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال			
804.03	2م	مجموع مساحة المباني	5,000
	2م	أخرى	1,995.50
			9,977,500
			سعر المتر المربع للأرض
			مساحة الأرض
			قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

إجمالي التكلفة	معدل الإنجاز	الإجمالي	السعر/م	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	النسبة	الوصف
199,550	100%	9%	199,550	100.00	1	1,995.50	100.00%	أعمال أولية
723,627	100%	34%	723,627	750.00	1	804.03	100.00%	الأعمال الإنشائية
						160.81	20.00%	العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...
0	0%	40%	844,232					الأعمال المعمارية
0	0%	8%	180,907	1,500.00	1	804.03	100.00%	الأعمال الميكانيكية
0	0%	8%	180,907					الأعمال الكهربائية
0	0%	0%	0	0.00	1	0.00	0.00%	أخرى
923,177	43%	100%	2,129,222	-	-	-	-	المجموع
1,148.19								مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى

التكاليف غير المباشرة				
التكاليف	النسبة	الوصف		
46,159	5.00%	الرسوم المهنية		
46,159	5.00%	رسوم المرافق		
138,477	15.00%	ريح المطور		
230,794		المجموع		
<hr/>				
1,153,971		مجموع التكاليف		
<hr/>				
		العمر الفعلي	الإهلاك السنوي	العمر الاقتصادي
	0.00%	0.00	2.50%	40
		معدل الإهلاك - للمباني		
0		تكاليف الإهلاك		
		أن العمر الافتراضي للمباني 40 سنة		
<hr/>				
1,153,971		التكاليف بعد طرح الإهلاك		
<hr/>				
SAR 11,131,471.25		القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال		
SAR 11,130,000.00		بعد التقرب		

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

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	الفترة	
2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022		الوحدة	الدخل المتوقع
												<u>مبنى مطعم (قطعة 250/ب + 269/ب)</u>
1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	م2	المساحة
<u>495</u>	<u>495</u>	<u>495</u>	<u>495</u>	<u>495</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	ريال/م2	متوسط الإيجار
495,000	495,000	495,000	495,000	495,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	ريال	الإيجار
495,000	495,000	495,000	495,000	495,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	ريال	الإيجار (بعد التقريب)
<u>495,000</u>	<u>495,000</u>	<u>495,000</u>	<u>495,000</u>	<u>495,000</u>	<u>450,000</u>	<u>450,000</u>	<u>450,000</u>	<u>450,000</u>	<u>450,000</u>	<u>450,000</u>	ريال	<u>الدخل الفعلي</u>
												<u>مبنى مطعم (قطعة 251/ب + 270/ب)</u>
996	996	996	996	996	996	996	996	996	996	996	م2	المساحة
<u>495</u>	<u>495</u>	<u>495</u>	<u>495</u>	<u>495</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	ريال/م2	متوسط الإيجار
492,773	492,773	492,773	492,773	492,773	447,975	447,975	447,975	447,975	447,975	447,975	ريال	الإيجار
493,000	493,000	493,000	493,000	493,000	448,000	448,000	448,000	448,000	448,000	448,000	ريال	الإيجار (بعد التقريب)
<u>493,000</u>	<u>493,000</u>	<u>493,000</u>	<u>493,000</u>	<u>493,000</u>	<u>448,000</u>	<u>448,000</u>	<u>448,000</u>	<u>448,000</u>	<u>448,000</u>	<u>448,000</u>	ريال	<u>الدخل الفعلي</u>
<u>988,000</u>	<u>988,000</u>	<u>988,000</u>	<u>988,000</u>	<u>988,000</u>	<u>898,000</u>	<u>898,000</u>	<u>898,000</u>	<u>898,000</u>	<u>898,000</u>	<u>898,000</u>	ريال	<u>إجمالي الدخل الفعلي</u>

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										8.50%	معدل الخصم %
										13.33x	معامل الشراء x
										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
0.442	0.480	0.521	0.565	0.613	0.665	0.722	0.783	0.849	0.922	ريال	معامل الخصم
6,263,351	474,121	514,421	558,147	605,590	597,211	647,974	703,051	762,811	827,650	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
										11,954,327	صافي القيمة الحالية (NPV) ريال
										11,950,000	بعد التقريب ريال

14. القيمة النهائية**1.14 تاريخ التقييم**

2022/06/30

2.14 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	11,130,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	11,950,000.00	%100.00	SAR 11,950,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 11,950,000.00

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

3.14 القيمة السوقية

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



SAR 11,950,000

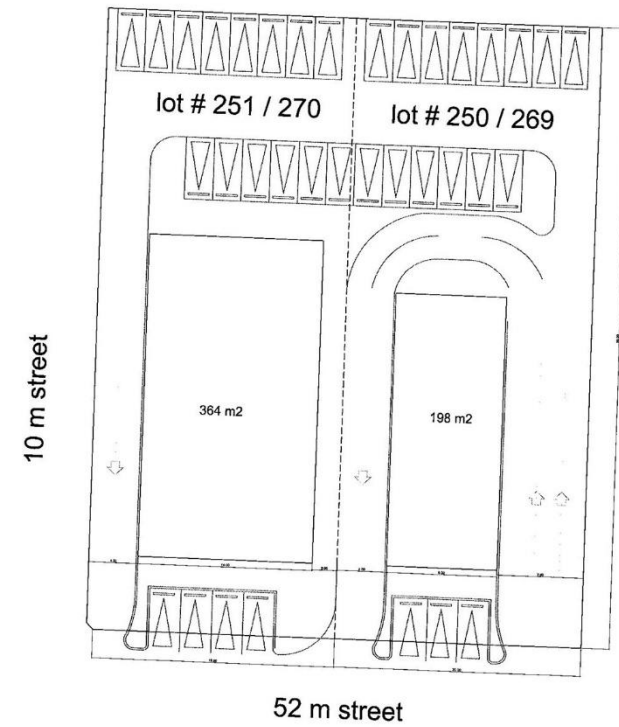
إحدى عشر مليون وتسعمائة وخمسون ألف ريال سعودي

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

15. 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			



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: 2022/06/30



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	الافتراضات والظروف الاستثنائية	.5
11	تحليل السوق ومؤشرات القطاع	.6
12	الموقع	.7
14	وصف العقار	.8
20	صور فوتوغرافية	.9
21	منهجية التقييم	.10
22	أدلة السوق	.11
24	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.12
27	التقييم	.13
31	القيمة النهائية	.14
32	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/06/30

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 الأولى العقارية

اسم المالك

1443/03/13 – 393010005752

رقم الصك وتاريخه

ملكية مطلقة

الحيازة

التقييم الدوري لصندوق عقاري.

الغرض من التقييم

" القيمة السوقية " وهي المبلغ المقدر 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 8,980,000

ثمانية مليون وتسعمائة وثمانون 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 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 "التقييم الدوري لصندوق عقاري" 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 المقدر 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 (ملكية مطلقة).

8.3 تاريخ الطلب

2022/06/14 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

2022/06/20 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

2022/06/30 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2022/06/30 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 2022 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:

- ابراهيم 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 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. 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 والمباني لتقدير القيمة الإيجارية.

6. تحليل السوق ومؤشرات القطاع

يساعد تحليل السوق ومؤشرات القطاع في فهم وتحليل العوامل المؤثرة على القيمة السوقية للعقار، ويتأثر القطاع المكاتب والتجزئة بالظروف العامة للاقتصاد ويتم الاقتصار على المؤشرات الاقتصادية والعوامل السوقية التي ترتبط بالقيمة السوقية للعقار محل التقييم وتؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على النشاط التجاري للبلد.

1.6 العوامل المؤثرة في أداء السوق العقاري السعودي

استناداً لآخر الإحصاءات التي نشرتها هيئة الإحصاء، ارتفع معدل الناتج المحلي الإجمالي في السعودية بنسبة بلغت 3.20% في عام 2021 مقارنة مع العام السابق. ووفقاً للتقديرات المذكورة من الهيئة، إذ حقق النمو في الناتج المحلي الإجمالي على أساس ربعي نسبة بلغت 6.70% مقارنة مع ذات الفترة من عام 2020، وارتفاع بنسبة 1.60% مقارنة مع الربع الثالث من عام 2021 ويأتي هذا الارتفاع نتيجة للنمو الذي حققته الأنشطة النفطية، والذي بلغ مقداره 10.90% على أساس سنوي، و1.80% على أساس ربعي. وفي المقابل بلغ الارتفاع في الأنشطة غير النفطية نسبة 5.10% على أساس سنوي، و1.20% على أساس ربعي. ولنمو الناتج المحلي الإجمالي السنوية لعام 2021 وفقاً للأنشطة الاقتصادية، ارتفع معدل نمو نشاطات تكرير الزيت بنسبة سنوية بلغت 16.60%، لتلها نشاطات الصناعات التحويلية باستثناء تكرير الزيت لتصل نسبة نموها إلى 9.50%، وفي المرتبة الثالثة احتلت تجارة الجملة والتجزئة والمطاعم والفنادق نسبة نمو سنوية بمقدار 8.70% لعام 2021، كما يتوقع صندوق النقد الدولي، في تقرير آفاق الاقتصاد العالمي، الصادر في شهر أبريل لعام 2022، توقعاته لنمو اقتصاد السعودية إلى 7.60% في 2022، بزيادة 2.80% عن توقعاته في التقرير السابق خلال شهر يناير 2022

المصدر: المسح السوقي وتقارير أبحاث السوق والإحصاءات المنشورة

7. 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:

1.7 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- شاطئ شرم أبحر.
- الكورنيش.



المصدر: Google Earth

2.7 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

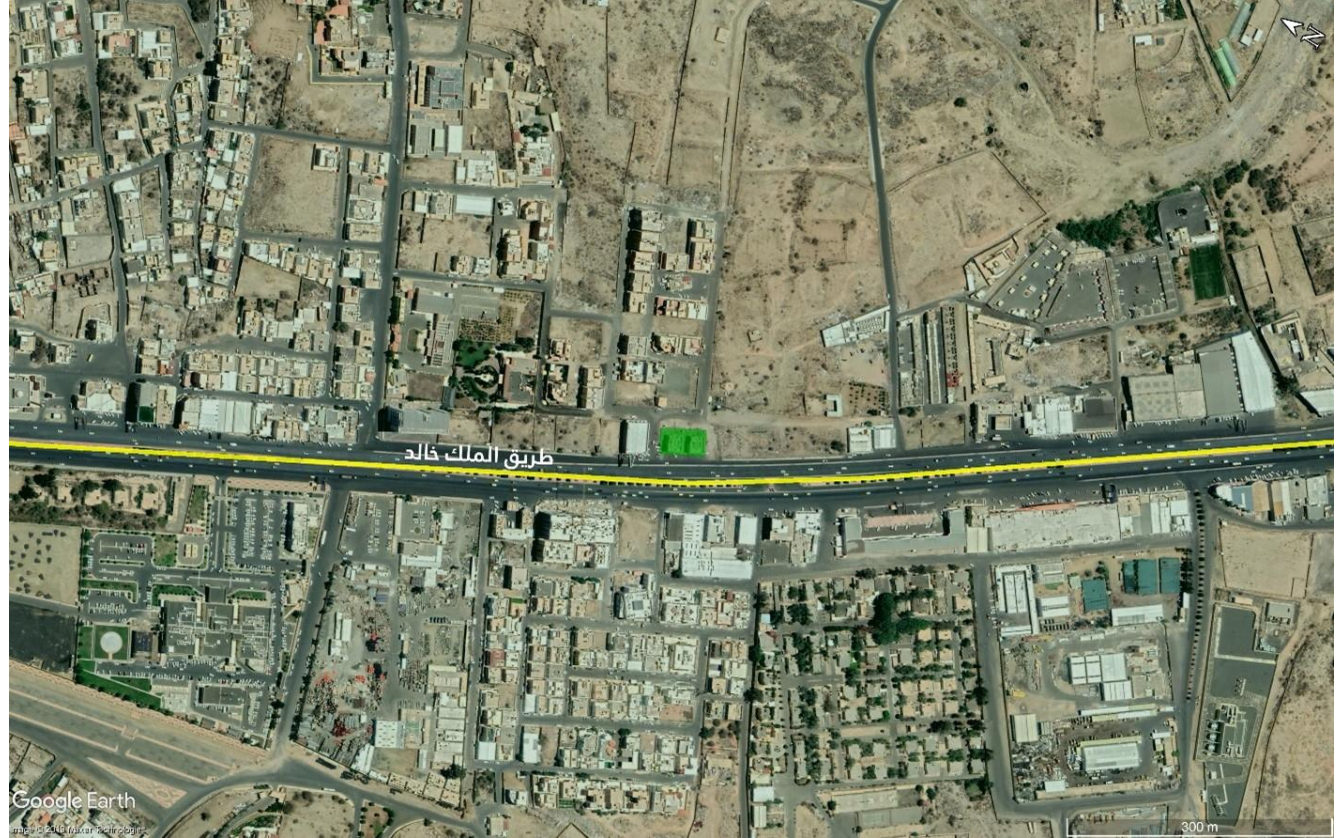
18.2709444

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

8. 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 المصروح بها	60%	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصروح بها	4.5	
مساحة الأرض حسب الصك	1,500.00	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	رقم المخطط	بدون	
نصيب المالك من الأرض	1,500.00	رقم البلك	-	100%
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	بدون	
الحياسة	ملكية مطلقة	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 20م	30
الجنوب	شارع عرض 20م	30
الشرق	شارع عرض 16م	50
الغرب	طريق المدينة العسكرية عرض 64م	50
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الكهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة المياه	<input checked="" type="checkbox"/> شبكة الصرف الصحي	<input checked="" type="checkbox"/> صرف مياه الأمطار	<input checked="" type="checkbox"/> الهاتف والانترنت
متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة ومتصلة	متوفرة	متوفرة ومتصلة
ملاحظات	-			

بيانات المبنى				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1437/07/17	نوع الرخصة	بناء مطعم	رقم رخصة البناء وتاريخها
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	رقم المربع	62468	رقم محضر التجزئة وتاريخه
شهادة إتمام البناء وتاريخها	-	رقم المبنى	-	شهادة إتمام البناء وتاريخها
مساحة مسطحات البناء	727.20	نوع المبنى	مبنى مستقل	مساحة مسطحات البناء
مساحة الأسوار	-	عدد الطوابق الحالية للمبنى	1 حسب رخصة البناء	مساحة الأسوار
مساحة الملاحق	-	حالة المبنى	قيد الإنشاء	مساحة الملاحق
مساحة المباني الكلية	-	نسبة اكتمال البناء	100%	مساحة المباني الكلية
المساحة القابلة للإيجار الكلية	1,500.00	الهيكل الإنشائي للمبنى	خرساني	المساحة القابلة للإيجار الكلية
عدد الوحدات	2	عمر الأصل	4 سنوات تقريباً	عدد الوحدات
عدد الوحدات مكاتب	-	حالة المبنى	ممتازة	عدد الوحدات مكاتب
عدد الأكشاك والصراف الآلي	-	تصنيف المبنى	متوسط (B)	عدد الأكشاك والصراف الآلي
سنة تشغيل المبنى	-	تصنيف المكاتب	-	سنة تشغيل المبنى
الاسم التجاري	مطعم خميس مشيط	تصنيف المعارض	مبنى مطعم	الاسم التجاري
الأصل مؤجر	لا	استخدام المبنى الحالي	مطعم	الأصل مؤجر
عدد عقود الإيجار	-	حالة التشطيبات الخارجية	مكتمل التشطيبات	عدد عقود الإيجار
حالة الإشغال	شاغر	حالة التشطيبات الداخلية	مكتمل التشطيبات	حالة الإشغال
معدل الإشغال الحالي "الكلي"	0%	حالة التأثيث	-	معدل الإشغال الحالي "الكلي"
الدخل الفعلي الحالي "الكلي"	0.00	حالة التكييف	تكييف منفصل	الدخل الفعلي الحالي "الكلي"
عقد الصيانة والتشغيل	-			عقد الصيانة والتشغيل
الاستخدام الأمثل	-			الاستخدام الأمثل
أهم المستأجرين	-			أهم المستأجرين
ملاحظات	-			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				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
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							
		<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة التكييف "منفصل"				<input type="checkbox"/> مصاعد عدد (-)	
		<input checked="" type="checkbox"/> أنظمة صوتية				<input checked="" type="checkbox"/> بوابات عدد (-)	
		<input type="checkbox"/> مولد طاقة طوارئ عدد (-)				<input type="checkbox"/> مضخة تحلية مياه عدد (-)	
		<input checked="" type="checkbox"/> إنذار وطفاء حريق				<input checked="" type="checkbox"/> مواقف الخارجية الطوابق السفلية عدد (-)	
		<input checked="" type="checkbox"/> شبكة مراقبة تلفزيونية				<input type="checkbox"/> مسابح عدد (-)	
		<input type="checkbox"/> أنظمة صوتية				<input type="checkbox"/> نادي رياضي عدد (-)	
		<input type="checkbox"/> سلالم كهربائية				<input type="checkbox"/> غرفة أمن عدد (-)	
		<input type="checkbox"/> مغسلة ملابس عدد (-)				<input type="checkbox"/> مطابخ عدد (-)	
		<input type="checkbox"/> غرفة طعام للموظفين				<input type="checkbox"/> ثلاجات وغرف تجميد	
		<input type="checkbox"/> سيارة جولف عدد (-)				<input type="checkbox"/> قاعة احتفالات وتدريب	
		<input checked="" type="checkbox"/> زجاج مزدوج				<input type="checkbox"/> مصلى	
		<input checked="" type="checkbox"/> إضاءة مخفية				<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجة	
		<input checked="" type="checkbox"/> جيبس بالسقف				<input checked="" type="checkbox"/> جيبس بالسقف	
		<input type="checkbox"/> ممرات مائية				<input type="checkbox"/> حدائق ومساحات خضراء	
		<input type="checkbox"/> تشجير				<input checked="" type="checkbox"/> الشوارع مسفلتة	
نوع الواجهات							
	دهان	الغربية	دهان	الشرقية	دهان	الجنوبية	دهان الشمالية
نوع الأرضيات							
	بلاط	الأسطح	بورسلان	المدخل	بورسلان	الاستقبال	اسفلت الخارجية
ملاحظات:							
المصدر: المعاينة البصرية							

الزمن المتوقع (دقيقة)	المحيط المؤثر		
20	دوائر حكومية	<input checked="" type="checkbox"/>	الخدمات والمراكز الحكومية
10	جامع أو مسجد	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مركز شرطة	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مدارس	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	بنوك	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	دفاع مدني	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	المطار	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	مستشفيات	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات طبية
15	مستوصفات	<input checked="" type="checkbox"/>	خدمات تجارية
10	مراكز تجارية	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	مطاعم	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	فنادق	<input checked="" type="checkbox"/>	
10	محطات وقود	<input checked="" type="checkbox"/>	

9. صور فوتوغرافية



10. 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 محسومًا منها قيمة الإهلاك. ويُفضل استخدام نهج التكلفة عندما لا تتوفر بيانات موثوق 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/الشراء. 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.

11. 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	2022/06/30	عرض ساري	عرض ساري	%0.00	%0.00	
تسوية شروط التمويل	-	-	-	%0.00	%0.00	
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	نشطة	%0.00	%0.00	
مجموع التسويات النسبية	=	=	=	%0.00	%0.00	
سعر البيع بعد التسويات النسبية	=	=	=	3,200.00	3,500.00	
المساحة	1,500.00	966	900	%0.00	%0.00	
الموقع	الملك خالد	شرق	شرق	%0.00	%0.00	
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00	
عدد الشوارع المطلة وعرضها	2	1	3	%0.00	%0.00	
أقرب طريق سريع	5.00 كم	4.00 كم	4.00 كم	%0.00	%0.00	
قربها من الخدمات	2.00 كم	8.00 كم	8.00 كم	%0.00	%0.00	
الحيازة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	%0.00	%0.00	
المنسوب	مستوي	مستوي	مستوي	%0.00	%0.00	
طبيعة الاستخدام	تجاري	تجاري	تجاري	%0.00	%0.00	
النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	داخل النطاق	%0.00	%0.00	
حدود وأطوال	-	منتظم	منتظم	%0.00	%0.00	
عدد الأدوار المسموحة	4.5	4.5	4.5	%0.00	%0.00	

	60%	%0.00	60%	%0.00	60%	نسبة البناء
	=	%0.00	=	%0.00	=	مجموع التسويات النسبية
	=	3,200.00	=	3,500.00	=	سعر البيع بعد التسويات النسبية
	=	%50.00	=	%50.00	%100.00	الأوزان النسبية للمقارنات
	=	1,600.00	=	1,750.00	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
		3,350.00 SAR				سعر المتر المقدر للأرض
		3,350.00 SAR				بعد التقريب
		1,500.00				المساحة
		5,025,000.00 SAR				القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

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 أجر العقار أن المبنى تم إنشاؤه من قبل العميل.

12. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.12 تحليل الدخل**

أن هذا النوع من العقارات يتم تأجيره بالكامل.

2.12 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

3.12 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.

4.12 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%

5.12 خسائر الشواغر

لم يتم افتراض أية شواغر في العقار، وتم افتراض عقد تأجير.

6.12 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.

7.12 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.

8.12 النفقات الثابتة

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

9.12 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.

10.12 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.

11.12 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	%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

12.12 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 والاهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8.50%

13. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال			
727.20	2م	مجموع مساحة المباني	3,350
	2م	أخرى	1,500.00
			5,025,000
			سعر المتر المربع للأرض
			مساحة الأرض
			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
						2,606.27		
مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى								

التكاليف غير المباشرة				
التكاليف	النسبة	الوصف		
94,764	5.00%	الرسوم المهنية		
94,764	5.00%	رسوم المرافق		
473,820	25.00%	ريح المطور		
663,348		المجموع		
<hr/>				
2,558,628		مجموع التكاليف		
<hr/>				
		العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	العمر الفعلي
	10.00%	40	2.50%	4.00
		معدل الإهلاك - للمباني		
		تكاليف الإهلاك		
-255,863		أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة		
<hr/>				
2,302,765		التكاليف بعد طرح الإهلاك		
<hr/>				
SAR 7,327,765.20		القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال		
SAR 7,350,000.00		بعد التقرب		

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

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	الفترة	الدخل المتوقع
2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022		الوحدة	
												الجزء الشمالي
750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	م2	المساحة
<u>495</u>	<u>495</u>	<u>495</u>	<u>495</u>	<u>495</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	ريال/م2	متوسط الإيجار
371,250	371,250	371,250	371,250	371,250	337,500	337,500	337,500	337,500	337,500	337,500	ريال	الإيجار
371,000	371,000	371,000	371,000	371,000	338,000	338,000	338,000	338,000	338,000	338,000	ريال	الإيجار (بعد التقريب)
<u>371,000</u>	<u>371,000</u>	<u>371,000</u>	<u>371,000</u>	<u>371,000</u>	<u>338,000</u>	<u>338,000</u>	<u>338,000</u>	<u>338,000</u>	<u>338,000</u>	<u>338,000</u>	ريال	الدخل الفعلي
												الجزء الجنوبي
750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	م2	المساحة
<u>495</u>	<u>495</u>	<u>495</u>	<u>495</u>	<u>495</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	<u>450</u>	ريال/م2	متوسط الإيجار
371,250	371,250	371,250	371,250	371,250	337,500	337,500	337,500	337,500	337,500	337,500	ريال	الإيجار
371,000	371,000	371,000	371,000	371,000	338,000	338,000	338,000	338,000	338,000	338,000	ريال	الإيجار (بعد التقريب)
<u>371,000</u>	<u>371,000</u>	<u>371,000</u>	<u>371,000</u>	<u>371,000</u>	<u>338,000</u>	<u>338,000</u>	<u>338,000</u>	<u>338,000</u>	<u>338,000</u>	<u>338,000</u>	ريال	الدخل الفعلي
<u>742,000</u>	<u>742,000</u>	<u>742,000</u>	<u>742,000</u>	<u>742,000</u>	<u>676,000</u>	<u>676,000</u>	<u>676,000</u>	<u>676,000</u>	<u>676,000</u>	<u>676,000</u>	ريال	إجمالي الدخل الفعلي

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										8.50%	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
0.442	0.480	0.521	0.565	0.613	0.665	0.722	0.783	0.849	0.922	ريال	معامل الخصم
4,703,853	356,071	386,337	419,175	454,805	449,571	487,784	529,246	574,232	623,041	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
										8,984,115	صافي القيمة الحالية (NPV) ريال
										8,980,000	بعد التقريب ريال

14. القيمة النهائية**1.14 تاريخ التقييم**

2022/06/30

2.14 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	7,350,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	8,980,000.00	%100.00	SAR 8,980,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 8,980,000.00

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

3.14 القيمة السوقية

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



SAR 8,980,000

ثمانية مليون وتسعمائة وثمانون ألف ريال سعودي

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

15. 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 الرخصة : ١٤٣٦/١٠/١٣
 تاريخ صدورها : ١٤٣٦/١٠/١٣ هـ
 تاريخ انتهائها : ١٤٣٦/١٠/١٣ هـ

للمملكة العربية السعودية
 إدارة الشؤون البلدية والقروية
 جهة : بلدية محافظة خميس مشيط

رقم الطلب : ١٩٦٥٠٢

رخصة بناء

الملك : شركة تمدن الاولي للقطارات
 رقم التسجيل : ١٠١٤٣٥٩٠٦
 تاريخها : ١٤٣٦/١٠/١٣ هـ
 مصدرها : وزارة التجارة والصناعة

رقم الصك : ٨٧١٧١٢٠٠٠٤٠٩
 تاريخه : ١٤٣٦/١٢/٠٣ هـ
 مصدره : خميس مشيط

رقم القطعة : بدون
 ملك : املاك
 نوع البناء : مسلح

الحى : طريق المدينة العسكرية
 مسطحة لاسفل : ١٦٠٠ م^٢
 التطاق العمراني : خميس مشيط
 إحداثيات الموقع : E: ١٨,٢٧,٩٢٣ N: ٢٧,٣٩٠,٤٢

الجهة	الحدود	الارتفاع (م)	الارتداد (م)
الشمال	شارع عرض ٢٠ م	٣٠٠٠	٤,٥٠
الجنوب	شارع عرض ٢٠ م	٣٠٠٠	٤,٥٠
الشرق	شارع عرض ١٦ م	٥٠٠٠	١,٠٠ : ٥,١٠
الغرب	طريق المدينة العسكرية بعرض ٦٤ م	٥٠٠٠	٦,٠٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة (م ^٢)	المساحة (م ^٢)
الدور الارضى	جزء (أ)	٢٨٣,٦٠	٥٦٧,٢٠
	جزء (ب)	٢٨٣,٦٠	
عدد الوحدات	١٠٠٠ أرضي جزء (أ) مطعم + جزء (ب) مطعم		
اجملى مساحة البناء	لا يوجد	٢٠٥٧٦,٢٠	
نسبة مساحة الدور	٣٧,٨٠%		
استخدام المبنى	تجاري مقام (وجبات سريعة)		

المكتب المصمم : غازي للاستشارات الهندسية
 سند الرسوم بمبلغ وقدره : ٤٤٤,٠٠٠ ريال

بموجب الإيصال رقم : ٣٧٠٠٧١٠١٠٧٤٣٧١ بتاريخ : ١٤٣٧/٣/١٤ هـ

ملاحظات:

- بمزم توفر عدد ١٢ بولاق سيارات
- تم الترخيص بناء على طلب المقدم رقم صك ١٤٣٦/٧١٢ بتاريخ ١٤٣٦/٧/١٢ هـ
- تم الترخيص بناء على عمل عقد حيازات بين المالك وموسسة كل عام لتأجير الحيازات بتاريخ ١٤٣٧/٧/١٢ هـ
- إقامة خميس مشيط الحق في إنشاء اضاءات المسطحات ورضعة البناء في حال توت عدم صحة الحيازات والوثائق التي استند عليها عند الإصدار
- تم تساقط وزارة الموقع وغير بن الأرض الواقع في مجاري أو أعمام الأودية والمساقط
- عنا الترخيص بغير أي ترخيص سابق له على نفس الموقع أو اشغلت في الترخيص بغير الترخيص لا على
- في حالة وجود تسمية يجب ألا يتجاوز دور التسمية عن الشارع أكثر من واحد متر ولا يغير الترخيص لأي ويطلق بمدة لمدة الحيازات
- يجب الالتزام بشروط الموصىة خلف هذه الرخصة وأي مخالفة في هذه الرخصة بغير الترخيص لا على
- بمزم ترتيب حوائج حرارية وتلف هبارة والغاز داخل حواء الارض
- تم الترخيص بناء على شهادة عدم معارضة من الشركة السعودية للكهرباء رقم ١٦٤٠٢٩٩٩٧ و تاريخ ٢٠١٦/٣/٢٧ م
- عدم الأضرار بالمجاورين عند تنفيذ الأعمال واستخدام سواتر العيش الوقت على الشدات والسائل للمحافظة على النظافة وسلامة الشارع و تحقيق خصوصية المنازل المجاورين
- يتمرر صاحب الترخيص بهذه الرخصة بمقتضى أي شكوى من قبل الجوارين وتنقل القيمة مسؤليتها عن أي تشكيلات على عاة المنشأة في حالة وجود شكوى
- يجب الالتزام بتسليم جدول الحوائج المتضمن عليه وثائق كود البناء السعودي وتكتم جميع تسميم وزير الشؤون البلدية والقروية ٨٤٨٤ وتاريخ ١٤٢١/٢/١٧ هـ

مدير عام الرخص والرقابة المشاملة : م / سعيد عوضه فهد
 رئيس قسم الإحصاء الفنية : م / محمد آل حبلد
 فني الرخص : م / سعيد د ليم

رقم الصك : 393010005752
 التاريخ : 1443/03/13 هـ

وزارة العمل
 إبراهيم عمر محمد الحسين
 الرياض
 ترخيص رقم 39/999
 صك رهن

المحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
 فإن الجزء المتبقى من المستودع المقام على الأرض الواقعة على طريق المدينة العسكرية بمدينة خميس مشيط، وحدودها وأطرافها :
 شمالا: شارع عرضه 20م بطول 30 ثلاثون متر
 جنوبا: شارع عرضه 20م بطول 30 ثلاثون متر
 شرقا: شارع عرضه 16م بطول 50 خمسون متر
 غربا: طريق المدينة العسكرية عرضه 64م بطول 50 خمسون متر
 ومساحتها 1500 ألف و خمسمائة متر مربعاً، المملوكة لشركة تمدن الاولي القطرية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض رقم 293598002673 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانتا للوفاء بـ 14042105 فقط أربعة عشر مليوناً و اثنان و اربعون ألفاً و مائة و خمسة و ثلاثون ريالاً سعودية لا غير. تسند على أقساط شهرية عددها 1 ثمانية كل قسط تاريخ حلول القسط 1443/03/14 سبب الرهن : اداة ضمان للوفاء بالمعنوية عقد رقم 2245468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تضر المدين عن سداد المعنوية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون (السداد على قسط واحد بمبلغ 14042105 ريال بتاريخ 2028-12-30 وفي حالة عدم السداد للمقرن يتم بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضات واستيفاء مالي ثمة الرهن من مبلغ وما نقص برجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريرا في 1443 / 03 / 13 لاتعماده، بوسنى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق : إبراهيم 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