

تقرير تقييم

فندق ومعارض تجارية ومكاتب

مجمع الجادة

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت



رقم التقرير: E21-001737

تاريخ التقرير: 2023/01/01



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.....	الموقع.....	.5
10.....	وصف العقار.....	.6
18.....	صور فوتوغرافية.....	.7
20.....	منهجية التقييم.....	.8
21.....	أدلة السوق.....	.9
25.....	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم.....	.10
28.....	التقييم.....	.11
33.....	القيمة النهائية.....	.12
33.....	ملاحظات وتوصيات.....	.13

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.

2022/12/31

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 343,400,000

ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليوناً وأربعمائة 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

2022/12/22 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

2022/12/27 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

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/01 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)، وأسماؤهم كالتالي:

- إبراهيم بن محمد الجدوع – ترخيص رقم: 1210000037 – الفرع: العقارات – الفئة: أساسي زميل
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 – الفرع: العقارات – الفئة: منتسب
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 – الفرع: العقارات – الفئة: منتسب

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 نقر 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. 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:

1.5 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.

2.5 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.

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

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

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

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	الفيلا 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"/> مسابح 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)
الخدمات والمراكز الحكومية	<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
خدمات طبية	<input checked="" type="checkbox"/> مستشفيات 15
	<input checked="" type="checkbox"/> مستوصفات 15
خدمات تجارية	<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





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 الجوهرى لنهج التكلفة ينطبق على العديد من قرارات البيع/ال شراء. ويشمل نهج التكلفة ما يلي:

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

تقدير مبلغ الإهلاك المتراكم للإنشاءات وطرحه من التكاليف المقدرة.

احتساب تكاليف التحسينات إن وجدت.

إضافة هامش الربح لجميع التكاليف.

ملاحظات

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

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	المقارنة 1		المقارنة 2		المقارنة 3	
تسوية عامل الوقت	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	2021/07/07	%0.00
تسوية شروط التمويل	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
مجموع التسويات النسبية	=	%0.00	=	%0.00	=	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	=	4,500.00	=	4,700.00	=	4,100.00
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-	=	%7.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	=	4,410.00	=	4,465.00	=	4,387.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	%0.00	=	%0.00	=	%100.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	=	0.00	=	0.00	=	4,387.00
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	معرض دورين حد	عرض ساري	2022/12/31	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	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4	المقارنة 5
تسوية عامل الوقت	عرض ساري 0.00%	عرض ساري 0.00%	عرض ساري 0.00%	عرض ساري 0.00%	عرض ساري 0.00%
شروط العقد	-	-	-	-	-
مدة العقد	3-5	3-5	3-5	3-5	3-5
رسم الخدمة	10%	10%	10%	10%	0%
فترة سماح "أشهر"	3	3	3	3	3
تسوية ظروف السوق	نشيطه	نشيطه	نشيطه	نشيطه	نشيطه
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	-
المساحة	854.00	185.00	185.00	170.00	200.00
الجهة من الشارع	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر
الارتفاع	-	-	-	-	-
مساحات مكشوفة	نعم	لا	لا	لا	لا
الخدمات	عالية (A)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)
العمر	جديد	تجاري	تجاري	تجاري	تجاري
التشطيبات الخارجية	فاخرة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	-
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 المربع للمكاتب على طريق الثمامة 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	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	2022/12/31	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	نشطة	-	-	-	-	-				
مجموع التسويات النسبية	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%				
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	600.00	-	650.00	-	600.00				
المساحة	892.00	220.00	220.00	220.00	250.00	250.00				
الجهة من الشارع	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية	الجنوبية				
الإطلالة	مطل	غير مطل	مطل	10.00%	غير مطل	10.00%				
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	فاخرة	متوسطة				
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب				
مجموع التسويات النسبية	-	25.00%	-	15.00%	-	25.00%				
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	750.00	-	747.50	-	750.00				
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 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 لمدى 20 كم يتراوح ما بين 450 ريال/م² إلى 900 ريال/م² وللفلل عدد غرف 2 - 3 يتراوح ما بين 2,250 ريال/م² إلى 3,000 ريال/م² وتم التقدير على النحو التالي:

متوسط الإيجار اليومي للغرف	SAR 650.00
متوسط الإيجار اليومي للفلل 3 غرف	SAR 2,500.00

ملاحظات:

- تم تقدير 650 ريال لغرف الفندق محل التقييم كمتوسط إيجار يومي لإجمالي الغرف.
- تم تقدير 2,500 ريال للفلل الفندق محل التقييم كمتوسط إيجار يومي لإجمالي الفلل.

10. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم

1.10 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 50%. 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	-	50.0%	50.0%	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 7% إلى 8.5% وبالتالي تم تحديد معدل رسملة للعقارات المشابهة عند 8% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة	العامل	معدل الرسملة التقديري
8.00%	-	8.00%
-	العامل	-
-0.25%	عالية	-0.25%
-0.25%	عالية	-0.25%
-	عالية	-
7.50%	-	7.50%

معدل الخصم

وفقاً للمعلومات والممارسات الحالية في السوق تم تحديد معدل العائد التشغيلي 7.5% وتم تصحيح معدل العائد وتحديد معدل نمو متوقع ثابت 2% ليصبح معدل الخصم للتدفقات النقدية 9.5%

11. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

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	100.00%	33,015.89	1	33,015.89	2,250.00	11,142,863	100%	11,142,863
الأعمال الميكانيكية	100.00%	33,015.89	1	33,015.89	2,250.00	11,142,863	100%	11,142,863
الأعمال الكهربائية	100.00%	33,015.89	1	33,015.89	2,250.00	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	الإهلاك السنوي	العمر الفعلي	معدل الإهلاك - للمباني
40	2.50%	1.00	2.50%

-5,150,871

أن العمر الافتراضي للمباني 40 سنة

تكاليف الإهلاك

200,883,976

التكاليف بعد طرح الإهلاك

SAR 296,235,936.24

القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال

SAR 296,240,000.00

بعد التقريب

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%	50.0%	50.0%	%	معدل الاشغال للفلل
2,987.7	2,929.1	2,871.7	2,815.4	2,760.2	2,706.1	2,653.0	2,601.0	2,500.0	2,500.0	ريال/اليوم	سعر الايجار اليومي (ADR)
63.1%	63.1%	63.1%	63.1%	63.1%	63.1%	61.3%	61.1%	58.7%	58.7%	%	معدل الإشغال العام للفندق
الدخل من الفندق											
34,175,388	33,505,283	32,848,316	32,204,232	31,572,776	30,953,702	29,710,288	28,784,443	26,840,215	26,242,040	ريال	إجمالي الإيرادات
-3,644,838	-3,573,371	-3,503,305	-3,434,613	-3,367,267	-3,301,243	-3,166,419	-3,070,155	-2,866,650	-2,802,762	ريال	إجمالي مصروفات الإدارات
-8,548,554	-8,380,935	-8,216,603	-8,055,493	-7,897,542	-7,742,689	-7,432,283	-7,200,001	-6,712,598	-6,562,998	ريال	إجمالي المصروفات التشغيلية
21,981,996	21,550,976	21,128,408	20,714,126	20,307,966	19,909,771	19,111,586	18,514,287	17,260,967	16,876,280	ريال	إجمالي الربح التشغيلي
-2,198,200	-2,155,098	-2,112,841	-2,071,413	-2,030,797	-1,990,977	-1,911,159	-1,851,429	-1,726,097	-1,687,628	ريال	إجمالي رسوم الإدارة
19,783,796	19,395,879	19,015,567	18,642,713	18,277,170	17,918,794	17,200,427	16,662,858	15,534,870	15,188,652	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	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%	50.0%	50.0%	%	معدل الاشغال للفلل
2,987.7	2,929.1	2,871.7	2,815.4	2,760.2	2,706.1	2,653.0	2,601.0	2,500.0	2,500.0	ريال/اليوم	سعر الايجار اليومي (ADR)
63.1%	63.1%	63.1%	63.1%	63.1%	63.1%	61.3%	61.1%	58.7%	58.7%	%	معدل الإشغال العام للفندق
الدخل من الفندق											
34,175,388	33,505,283	32,848,316	32,204,232	31,572,776	30,953,702	29,710,288	28,784,443	26,840,215	26,242,040	ريال	إجمالي الإيرادات
-3,644,838	-3,573,371	-3,503,305	-3,434,613	-3,367,267	-3,301,243	-3,166,419	-3,070,155	-2,866,650	-2,802,762	ريال	إجمالي مصروفات الإدارات
-8,548,554	-8,380,935	-8,216,603	-8,055,493	-7,897,542	-7,742,689	-7,432,283	-7,200,001	-6,712,598	-6,562,998	ريال	إجمالي المصروفات التشغيلية
21,981,996	21,550,976	21,128,408	20,714,126	20,307,966	19,909,771	19,111,586	18,514,287	17,260,967	16,876,280	ريال	إجمالي الربح التشغيلي
-2,198,200	-2,155,098	-2,112,841	-2,071,413	-2,030,797	-1,990,977	-1,911,159	-1,851,429	-1,726,097	-1,687,628	ريال	إجمالي رسوم الإدارة
19,783,796	19,395,879	19,015,567	18,642,713	18,277,170	17,918,794	17,200,427	16,662,858	15,534,870	15,188,652	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	مساحة م2
788	788	788	788	788	750	750	750	750	750	750	متوسط الإيجار ريال/م2
702,450	702,450	702,450	702,450	702,450	669,000	669,000	669,000	669,000	669,000	669,000	الإيجار 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	مساحة م2
1,365	1,365	1,365	1,365	1,365	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	متوسط الإيجار 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	الإيجار ريال
المعارض الميزانين											
1,226	1,226	1,226	1,226	1,226	1,226	1,226	1,226	1,226	1,226	1,226	مساحة م2
1,470	1,470	1,470	1,470	1,470	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	متوسط الإيجار 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	الإيجار 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	مساحة م2
1,680	1,680	1,680	1,680	1,680	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	متوسط الإيجار 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	إجمالي الإيجار 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	إجمالي الإيجار 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	إجمالي خسائر الشواغر ريال
4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	9.5%	18.9%	18.9%	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	9,965,013	إجمالي الدخل الفعلي ريال
-983,473	-983,473	-983,473	-983,473	-983,473	-936,641	-936,641	-936,641	-890,161	-797,201	-797,201	إجمالي المصروفات التشغيلية ريال
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	9,167,812	صافي الدخل التشغيلي (NOI) ريال

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										9.50%	%	معدل الخصم
										13.33x	x	معامل شراء السنوات
										7.50%	%	معدل الرسملة
31,093,739	30,705,821	30,325,510	29,952,656	29,587,112	28,690,168	27,971,801	27,434,232	25,771,723	24,356,464		ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI) - الفندق والمعارض والمكاتب
<u>414,583,185</u>											ريال	القيمة الاستردادية
0.40	0.44	0.48	0.53	0.58	0.64	0.70	0.76	0.83	0.91		ريال	معامل الخصم
179,836,961	13,567,307	14,672,197	15,868,523	17,163,975	18,224,788	19,456,466	20,895,389	21,493,900	22,243,346		ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
								343,422,852			ريال	صافي القيمة الحالية (NPV)
								343,400,000			ريال	بعد التقريب

12. القيمة النهائية

1.12 تاريخ التقييم

2022/12/31

2.12 نتائج التقييم

الون النسبي		
الطريقة	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	%0.00	SAR 296,240,000
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة "أسلوب الدخل" "حسب البيانات المتوقعة"	%100.00	SAR 343,400,000
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	%100.00	SAR 343,400,000

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%

3.12 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 343,400,000

ثلاثمائة وثلاثة وأربعون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي

أن القيمة أعلاه متضمنة جميع المعدات والأثاث 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.

13. ملاحظات وتوصيات

1.13 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.

2.13 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.

3.13 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.



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



الفيللا الفندقية



مصلى



الفيللا الفندقية



الفيللا 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: ٤١٠١١٤٠٣٦٧٩٠

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم 1 من البلك رقم 1 من المخطط رقم 3115 الواقع في حي قرطية 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 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 (١٢-٠٣-١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)
٢٩٣١٥٩-٢٩٣١٥٩

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 البلك 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 السلامه 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 توقيده)

مملكة مطابع الحكومة-٢٩٣١٥٩

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 ذمه 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 ويبلغ ثلثيه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٤٣١٥٩

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 واطوالها : 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 يرجع 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 تظليله)

مصلحة مطابع الحكومة-٢٩٣١٥٩



ملحق 4 تفاصيل تطبيق طريقة التدفقات النقدية

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	الفترة									
Dec-2031	Dec-2030	Dec-2029	Dec-2028	Dec-2027	Dec-2026	Dec-2025	Dec-2024	Dec-2023	Dec-2022	Dec-2021	الوحدة									
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%	%									
العرف والفلل والأطعمة والمشروبات (F&B)																				
365	365	365	365	365	365	365	365	366	365	365	أيام التشغيل									
العرف																				
64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	64.00%	62.00%	62.00%	60.00%	60.00%	60.00%	%									
776.81	761.58	746.65	732.01	717.65	703.58	689.79	676.26	663.00	650.00	650.00	معدل الإشغال									
104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	متوسط السعر اليومي (ADR)									
37,960	37,960	37,960	37,960	37,960	37,960	37,960	37,960	38,064	37,960	37,960	#									
24,294	24,294	24,294	24,294	24,294	24,294	23,535	23,535	22,838	22,776	22,776	سنة									
الفلل																				
57.00%	57.00%	57.00%	57.00%	57.00%	57.00%	57.00%	55.00%	50.00%	50.00%	50.00%	%									
2,987.73	2,929.15	2,871.71	2,815.41	2,760.20	2,706.08	2,653.02	2,601.00	2,550.00	2,500.00	2,500.00	معدل الإشغال									
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	متوسط السعر اليومي (ADR)									
5,840	5,840	5,840	5,840	5,840	5,840	5,840	5,840	5,856	5,840	5,840	#									
3,329	3,329	3,329	3,329	3,329	3,329	3,329	3,212	2,928	2,920	2,920	سنة									
مجموع العرف والفلل																				
120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	#									
63.07%	63.07%	63.07%	63.07%	63.07%	63.07%	61.33%	61.07%	58.67%	58.67%	58.67%	%									
43,800	43,800	43,800	43,800	43,800	43,800	43,800	43,800	43,920	43,800	43,800	معدل الإشغال العام للفندق									
27,623	27,623	27,623	27,623	27,623	27,623	26,864	26,747	25,766	25,696	25,696	سنة									
الأطعمة والمشروبات (F&B) والإيرادات الأخرى																				
89.63	87.87	86.15	84.46	82.81	81.18	79.59	78.03	76.50	75.00	75.00	رئال									
مصفوفات الإيرادات																				
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	%									
5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	%									
25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	%									
الإيرادات والمصفوفات المتوقعة - الفندق																				
Dec-2031	PAR	Dec-2030	PAR	Dec-2029	PAR	Dec-2028	PAR	Dec-2027	PAR	Dec-2026	PAR	Dec-2025	PAR	Dec-2024	PAR	Dec-2023	PAR	Dec-2022	PAR	الوحدة
إيرادات الإدارات																				
18,872,137	497.2	18,502,095	487.4	18,139,309	477.9	17,783,636	468.5	17,434,937	459.3	17,093,076	450.3	16,234,233	427.7	15,915,914	419.3	15,141,859	397.8	14,804,400	390.0	رئال
9,945,560	1,703.0	9,750,549	1,669.6	9,559,362	1,636.9	9,371,924	1,604.8	9,188,160	1,573.3	9,000,000	1,542.5	8,831,373	1,512.2	8,354,412	1,430.6	7,466,400	1,275.0	7,300,000	1,250.0	رئال
2,475,921	56.5	2,427,374	55.4	2,379,778	54.3	2,333,116	53.3	2,287,368	52.2	2,242,518	51.2	2,138,122	48.8	2,087,084	47.7	1,971,130	44.9	1,927,200	44.0	رئال
2,881,770	65.8	2,825,264	64.5	2,769,867	63.2	2,715,556	62.0	2,662,310	60.8	2,610,108	59.6	2,506,561	57.2	2,427,033	55.4	2,260,826	51.5	2,210,440	50.5	رئال
34,175,388	780.3	33,505,283	765.0	32,848,316	750.0	32,204,232	735.3	31,572,776	720.8	30,953,702	706.7	29,710,288	678.3	28,784,443	657.2	26,840,215	611.1	26,242,040	599.1	رئال
2.00%		2.00%		2.00%		2.00%		2.00%		4.19%		3.22%		7.24%		2.28%		NA		%
مصفوفات الإيرادات																				
-1,440,885	-32.9	-1,412,632	-32.3	-1,384,934	-31.6	-1,357,778	-31.0	-1,331,155	-30.4	-1,305,054	-29.8	-1,253,280	-28.6	-1,213,516	-27.7	-1,130,413	-25.7	-1,105,220	-25.2	رئال
-1,440,885	-32.9	-1,412,632	-32.3	-1,384,934	-31.6	-1,357,778	-31.0	-1,331,155	-30.4	-1,305,054	-29.8	-1,253,280	-28.6	-1,213,516	-27.7	-1,130,413	-25.7	-1,105,220	-25.2	رئال
-618,980	-14.1	-606,843	-13.9	-594,945	-13.6	-583,279	-13.3	-571,842	-13.1	-560,630	-12.8	-534,530	-12.2	-521,771	-11.9	-492,782	-11.2	-481,800	-11.0	رئال
-144,088	-3.3	-141,263	-3.2	-138,493	-3.2	-135,778	-3.1	-133,115	-3.0	-130,505	-3.0	-125,328	-2.9	-121,352	-2.8	-113,041	-2.6	-110,522	-2.5	رئال
-3,644,838	-83.2	-3,573,371	-81.6	-3,503,305	-80.0	-3,434,613	-78.4	-3,367,267	-76.9	-3,301,243	-75.4	-3,166,419	-72.3	-3,070,155	-70.1	-2,866,650	-65.3	-2,802,762	-64.0	رئال
-10.67%		-10.67%		-10.67%		-10.67%		-10.67%		-10.67%		-10.66%		-10.67%		-10.68%		-10.68%		%
أرباح الإدارات																				
30,530,550	697.0	29,931,911	683.4	29,345,011	670.0	28,769,619	656.8	28,205,509	644.0	27,652,459	631.3	26,543,869	606.0	25,714,288	587.1	23,973,565	545.8	23,439,278	535.1	رئال
89.33%		89.33%		89.33%		89.33%		89.33%		89.33%		89.34%		89.33%		89.32%		89.32%		%
المصفوفات التشغيلية																				
-76,326	-1.7	-74,830	-1.7	-73,363	-1.7	-71,924	-1.6	-70,514	-1.6	-69,131	-1.6	-66,360	-1.5	-64,286	-1.5	-59,934	-1.4	-58,598	-1.3	رئال
-763,264	-17.4	-748,298	-17.1	-733,625	-16.7	-719,240	-16.4	-705,138	-16.1	-691,311	-15.8	-663,597	-15.2	-642,857	-14.7	-599,339	-13.6	-585,982	-13.4	رئال
-305,305	-7.0	-299,319	-6.8	-293,450	-6.7	-287,696	-6.6	-282,055	-6.4	-276,525	-6.3	-265,439	-6.1	-257,143	-5.9	-239,736	-5.5	-234,393	-5.4	رئال
-915,916	-20.9	-897,957	-20.5	-880,350	-20.1	-863,089	-19.7	-846,165	-19.3	-829,574	-18.9	-796,316	-18.2	-771,429	-17.6	-719,207	-16.4	-703,178	-16.1	رئال
-228,979	-5.2	-224,489	-5.1	-220,088	-5.0	-215,772	-4.9	-211,541	-4.8	-207,393	-4.7	-199,079	-4.5	-192,857	-4.4	-179,802	-4.1	-175,795	-4.0	رئال
-6,106,110	-139.4	-5,986,382	-136.7	-5,869,002	-134.0	-5,753,924	-131.4	-5,641,102	-128.8	-5,530,492	-126.3	-5,308,774	-121.2	-5,142,858	-117.4	-4,794,713	-109.2	-4,687,856	-107.0	رئال
-152,653	-3.5	-149,660	-3.4	-146,725	-3.3	-143,848	-3.3	-141,028	-3.2	-138,262	-3.2	-132,719	-3.0	-128,571	-2.9	-119,868	-2.7	-117,196	-2.7	رئال
-8,548,554	-195.2	-8,380,935	-191.3	-8,216,603	-187.6	-8,055,493	-183.9	-7,897,542	-180.3	-7,742,689	-176.8	-7,432,283	-169.7	-7,200,001	-164.4	-6,712,598	-152.8	-6,562,998	-149.8	رئال
-28.00%		-28.00%		-28.00%		-28.00%		-28.00%		-28.00%		-28.00%		-28.00%		-28.00%		-28.00%		%
إجمالي الربح التشغيلي																				
21,981,996	501.9	21,550,976	492.0	21,128,408	482.4	20,714,126	472.9	20,307,966	463.7	19,909,771	454.6	19,111,586	436.3	18,514,287	422.7	17,260,967	393.0	16,876,280	385.3	رئال
64.32%		64.32%		64.32%		64.32%		64.32%		64.32%		64.33%		64.32%		64.31%		64.31%		%
رسوم الإدارة																				
-439,640	-10.0	-431,020	-9.8	-422,568	-9.6	-414,283	-9.5	-406,159	-9.3	-398,195	-9.1	-382,232	-8.7	-370,286	-8.5	-345,219	-7.9	-337,526	-7.7	رئال
-1,758,560	-40.1	-1,724,078	-39.4	-1,690,273	-38.6	-1,657,130	-37.8	-1,624,637	-37.1	-1,592,782	-36.4	-1,528,927	-34.9	-1,481,143	-33.8	-1,380,877	-31.4	-1,350,102	-30.8	رئال
-2,198,200	-50.2	-2,155,098	-49.2	-2,112,841	-48.2	-2,071,413	-47.3	-2,030,797	-46.4	-1,990,977	-45.5	-1,911,159	-43.6	-1,851,429	-42.3	-1,726,097	-39.3	-1,687,628	-38.5	رئال
-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)																				
19,783,796	451.7	19,395,878	442.8	19,015,567	434.1	18,642,713	425.6	18,277,170	417.3	17,918,794	409.1	17,200,427	392.7	16,662,858	380.4	15,534,870	353.7	15,188,652	346.8	رئال
57.89%		57.89%		57.89%		57.89%		57.89%		57.89%		57.89%		57.89%		57.88%		57.88%		%

2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	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
<u>788</u>	<u>788</u>	<u>788</u>	<u>788</u>	<u>788</u>	<u>750</u>	<u>750</u>	<u>750</u>	<u>750</u>	<u>750</u>	ريال/م ²	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	خسائر 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 الفعيلين											
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
<u>1,365</u>	<u>1,365</u>	<u>1,365</u>	<u>1,365</u>	<u>1,365</u>	<u>1,300</u>	<u>1,300</u>	<u>1,300</u>	<u>1,300</u>	<u>1,300</u>	ريال/م ²	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	خسائر 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 المتدجين											
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
<u>1,470</u>	<u>1,470</u>	<u>1,470</u>	<u>1,470</u>	<u>1,470</u>	<u>1,400</u>	<u>1,400</u>	<u>1,400</u>	<u>1,400</u>	<u>1,400</u>	ريال/م ²	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	خسائر 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
<u>1,680</u>	<u>1,680</u>	<u>1,680</u>	<u>1,680</u>	<u>1,680</u>	<u>1,600</u>	<u>1,600</u>	<u>1,600</u>	<u>1,600</u>	<u>1,600</u>	ريال/م ²	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	خسائر 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	التدفقات النقدية المحصومة (DCF)
											معدل الخصم
											9.50%
											x
											13.33x
											%
											7.50%
31,093,739	30,705,821	30,325,510	29,952,656	29,587,112	28,690,168	27,971,801	27,434,232	25,771,723	24,356,464	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI) - الفندق والمعارض والمكاتب
											معدل الخصم
											0.40
											0.44
											0.48
											0.53
											0.58
											0.64
											0.70
											0.76
											0.83
											0.91
179,836,961	13,567,307	14,672,197	15,868,523	17,163,975	18,224,788	19,456,466	20,895,389	21,493,900	22,243,346	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
											343,422,852
											ريال
											343,400,000
											ريال
											صافي القيمة الحالية (NPV)
											بعد التقريب

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

مجمع تجاري بمدينة الدمام بحي الفيصلية

ويست أفنيو مول

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003721

تاريخ التقرير: 2023/01/01



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	الموقع	.6
14	وصف العقار	.7
21	صور فوتوغرافية	.8
23	منهجية التقييم	.9
24	أدلة السوق	.10
28	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.11
31	التقييم	.12
36	القيمة النهائية	.13
37	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.

2022/12/31

تاريخ التقييم



يقع العقار بحي الفيصلية غرب مدينة الدمام، حي الفيصلية هي منطقة سكنية وتجارية، ويقع العقار مباشرة طريق عمر بن الخطاب، وعلى بعد 100م شمال طريق الملك عبدالله. يحد 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 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 302,200,000

ثلاثمائة ومائتان 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

2022/12/22 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

2022/12/27 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

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/01 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 المقيمين

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: أساسي زميل
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب

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. 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:

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

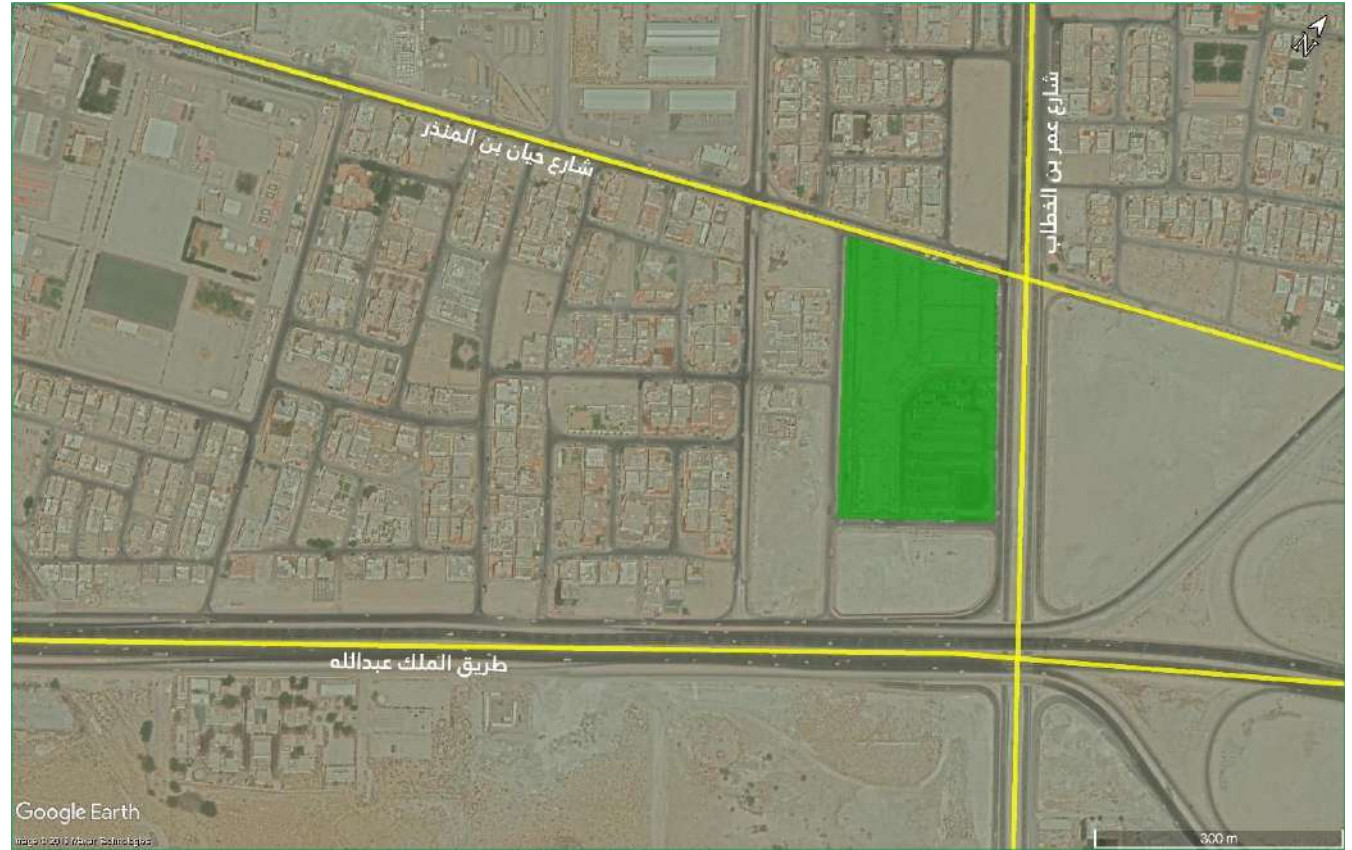
- طريق الملك عبد الله.
- طريق الظهران الجبيل.



المصدر: Google Earth

2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude
26.3875833
خط الطول Longitude
50.0751944



المصدر: Google Earth

3.6 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

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	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	حتى 2022/10/30	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 حتى تاريخ 2022/10/30			
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

المساحات القابلة للإيجار

متاجر صغيرة ومتوسطة			
ملاحظات	المواصفات	المساحة	عدد
-	محلات	9,735.32	-
-			
			المجموع
		9,735.32	

أكشاك وصراف			
ملاحظات	المواصفات	المساحة	عدد
-	أكشاك	75.00	9
-	صراف	2.00	2
			المجموع
		77.00	

متاجر كبيرة			
ملاحظات	المواصفات	المساحة	عدد
وحدات المتاجر الكبيرة G054+G055			
G52+G53	-	19,449.00	4
G01-02-03-87-89-90-91-96-97			
B117+118+SE			
			المجموع
		19,449.00	
		29,261.32	مجموع المساحة القابلة للإيجار

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"/>	

8. صور فوتوغرافية





9. 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.

10. 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	2022/12/31	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	-	-	-	-	3,700.00	3,400.00
المساحة	57,215.32	20,000	17,500	22,750	%15.00-	%15.00-
الموقع	طريق عمر بن الخطاب	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>	=		مجموع التسويات النسبية
<u>3,219.00</u>	=	<u>2,890.00</u>	=	<u>3,045.00</u>	=		سعر البيع بعد التسويات النسبية
<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	=	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>3,045.00</u>	=		مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
		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/م ²	السعر(ر.س)	السعر لكل/م ²
1	متجر صغير	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	200.00	360,000	1,800
2	متجر صغير	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	120.00	198,000	1,650
3	متجر صغير	حد	عرض	-	أمن، مواقف خارجية	10%	3-5	220.00	330,000	1,500
4	متجر كبير	حد	عرض	دارين مول	أمن، مواقف خارجية	0%	5-15	3,750.00	2,250,000	600
5	متجر كبير	حد	عرض	دارين مول	أمن، مواقف خارجية	0%	5-15	6,770.00	3,046,500	450

جدول التسويات للمقارنات										
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3	المقارنة 4	المقارنة 5				
تسوية عامل الوقت	2022/12/31	عرض	عرض	عرض	عرض	عرض				
شروط العقد	-	-	-	-	-	-				
مدة العقد	10-3	5-3	5-3	5-3	15-5	15-5				
رسم الخدمة	%10	%10	%10	%10	%0	%0				
فترة سماح "أشهر"	5-3	3	3	3	3	3				
تسوية ظروف السوق	نشيطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة				
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-				
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	1,800.00	1,650.00	1,500.00	600.00	450.00				
المساحة	-	200.00	120.00	220.00	3,750.00	6,770.00				
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر				
الارتفاع	-	-	-	-	-	-				
مساحات مكشوفة	لا	لا	لا	لا	لا	لا				
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)				
العمر	5	3	4	6	4	1				
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة				
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	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.

11. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.11 تحليل الدخل**

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

2.11 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

تم افادتنا من قبل العميل أن المستأجر تم اشعار العميل في تاريخ 2022/10/30 بأنه لا يرغب في تجديد العقد، وكما لم يتم أحاطتنا بالمعلومات الأخرى المتعلقة بالنفقات، والإدارة، والتشغيل للمجمع نظراً أنه يتم استلام عقود المستأجرين ويتم عمل مقاصة للفترة المتبقية، تم افتراض أن الإيجارات الأخرى من الأكشاك والصرافات تمثل 5% من إجمالي الدخل للمجمع.

3.11 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.11 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%

5.11 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%

6.11 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%

7.11 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.

8.11 النفقات الثابتة

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

9.11 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.

10.11 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.

11.11 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

12.11 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%

12. 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>		

مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى

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			
2,064.37		مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى	
خصم الإهلاك			
	12.50%	العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي
		40	2.50%
		5.00	العمر الفعلي
		معدل الإهلاك - للمباني	
-16,136,652		تكاليف الإهلاك	
		أن العمر الافتراضي للمباني من 40 سنة	
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"

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

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

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										9.50%	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

13. القيمة النهائية**1.13 تاريخ التقييم**

2022/12/31

2.13 نتائج التقييم

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

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

3.13 القيمة السوقية



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



SAR 302,200,000

ثلاثمائة ومائتان 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			
وليد مبارك الشمري	الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم
الخراط وأنظمة البناء	صفته	ادخال البيانات	صفته
منتسب	فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية
1210000063	رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية
تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم
	التوقيع		التوقيع

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

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة المنطقة الشرقية
بمحافظة غرب الدمام
إدارة رخص البناء
رخصة إنشاء بنساء

رقم الرخصة : ١٤٤٣٠٠٠٣٣٣٣
تاريخها : ١٤٣٩/٠٩/٢٠
صلاحيتها : (١٢) شهرا
نوعها : بنساء

الاسم : شركة طارات الخليج
التنظيم : ١٠١٠٢٠٧٦٦٢
النوع : الرخصة
الرقم : ١٤٣٩٠٠٠٣٣٣٣
الصفحة : ١
تاريخها : ١٤٣٩/٠٩/٢٠
متر مربع : ٤٣٣٤,٥٥

رقم المنطقة : ٥
رقم التملك : ٣٣٠٩٠٠١٦٦٦٦
تاريخها : ١٤٣٩/٠٩/٢٠

طابع عرب من خطاب

رقم القطعة	رقم التملك	رقم الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخها
٥	٣٣٠٩٠٠١٦٦٦٦			ملاك ملكية	١٤٣٩/٠٩/٢٠

المنطقة	شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
المنطقة	٥٦٠٠٠ / ٦٦٥٠٠	٥٦٠٠٠ / ٦٦٥٠٠	٥٦٠٠٠ / ٦٦٥٠٠	٥٦٠٠٠ / ٦٦٥٠٠

المنطقة	شمال	شمال / جنوب	شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
المنطقة	٦٦٥٠٠	٦٦٥٠٠	٦٦٥٠٠	٦٦٥٠٠	٦٦٥٠٠	٦٦٥٠٠	٦٦٥٠٠

مكونات البناء:

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
مبنى	١	١٩٥٨٦,٠٠	البناء المظلم
مبنى	١	٣٩٣٣,٠٠	البناء المظلم
ارضى	١٢	٣٦٨٥٠,٠٠	البناء المظلم
ارضى	١	١٨٣٧٨,٠٠	البناء المظلم
مظلم	١	٢١٩,٠٠	البناء المظلم
تور لول	١	٤٠٠٠,٠٠	البناء المظلم
تور لول	١	٢٠٠٠,٠٠	البناء المظلم

ملاحظات:

١- المقدم بالعزل الجداري
٢- مقادير البناء الجداري رقم ٢١٥٠/٢٠١٥
٣- مقادير البناء الجداري رقم ١١٥٦/٤/٩
٤- مقادير البناء الجداري رقم ١١٥٧/٥/٩
٥- مقادير البناء الجداري رقم ١١٥٧/٥/٩
٦- مقادير البناء الجداري رقم ١١٥٧/٥/٩
٧- مقادير البناء الجداري رقم ١١٥٧/٥/٩
٨- مقادير البناء الجداري رقم ١١٥٧/٥/٩
٩- مقادير البناء الجداري رقم ١١٥٧/٥/٩
١٠- مقادير البناء الجداري رقم ١١٥٧/٥/٩

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة المنطقة الشرقية
بمحافظة غرب الدمام
إدارة رخص البناء
رخصة إنشاء بنساء

رقم الرخصة : ١٤٤٣٠٠٠٣٣٣٣
تاريخها : ١٤٣٩/٠٩/٢٠
صلاحيتها : (١٢) شهرا
نوعها : بنساء

الاسم : شركة طارات الخليج
التنظيم : ١٠١٠٢٠٧٦٦٢
النوع : الرخصة
الرقم : ١٤٣٩٠٠٠٣٣٣٣
الصفحة : ١
تاريخها : ١٤٣٩/٠٩/٢٠
متر مربع : ٤٣٣٤,٥٥

رقم المنطقة : ٥
رقم التملك : ٣٣٠٩٠٠١٦٦٦٦
تاريخها : ١٤٣٩/٠٩/٢٠

طابع عرب من خطاب

رقم القطعة	رقم التملك	رقم الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخها
٥	٣٣٠٩٠٠١٦٦٦٦			ملاك ملكية	١٤٣٩/٠٩/٢٠

المنطقة	شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
المنطقة	٥٦٠٠٠ / ٦٦٥٠٠	٥٦٠٠٠ / ٦٦٥٠٠	٥٦٠٠٠ / ٦٦٥٠٠	٥٦٠٠٠ / ٦٦٥٠٠

المنطقة	شمال	شمال / جنوب	شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
المنطقة	٦٦٥٠٠	٦٦٥٠٠	٦٦٥٠٠	٦٦٥٠٠	٦٦٥٠٠	٦٦٥٠٠	٦٦٥٠٠

مكونات البناء:

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
مبنى	١	١٩٥٨٦,٠٠	البناء المظلم
مبنى	١	٣٩٣٣,٠٠	البناء المظلم
ارضى	١٢	٣٦٨٥٠,٠٠	البناء المظلم
ارضى	١	١٨٣٧٨,٠٠	البناء المظلم
مظلم	١	٢١٩,٠٠	البناء المظلم
تور لول	١	٤٠٠٠,٠٠	البناء المظلم
تور لول	١	٢٠٠٠,٠٠	البناء المظلم

ملاحظات:

١- المقدم بالعزل الجداري
٢- مقادير البناء الجداري رقم ٢١٥٠/٢٠١٥
٣- مقادير البناء الجداري رقم ١١٥٦/٤/٩
٤- مقادير البناء الجداري رقم ١١٥٧/٥/٩
٥- مقادير البناء الجداري رقم ١١٥٧/٥/٩
٦- مقادير البناء الجداري رقم ١١٥٧/٥/٩
٧- مقادير البناء الجداري رقم ١١٥٧/٥/٩
٨- مقادير البناء الجداري رقم ١١٥٧/٥/٩
٩- مقادير البناء الجداري رقم ١١٥٧/٥/٩
١٠- مقادير البناء الجداري رقم ١١٥٧/٥/٩

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

تقرير تقييم

مبنى تجاري معارض ومكاتب بمدينة الرياض بحي السليمانية

ذا إيليت

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003716

تاريخ التقرير: 2023/01/01



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	الموقع	.6
14	وصف العقار	.7
21	صور فوتوغرافية	.8
23	منهجية التقييم	.9
24	أدلة السوق	.10
30	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.11
33	التقييم	.12
38	القيمة النهائية	.13
39	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/12/31

تاريخ التقييم



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

العنوان

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

نوع العقار

9,600.00

مساحة الأرض حسب الصك

21,909.00

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1442/11/12 - 793010004585

رقم الصك وتاريخه

ملكية 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 206,500,000

القيمة السوقية

مائتان وستة مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي

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

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية لمبنى 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

2022/12/22 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

2022/12/27 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

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/01 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: أساسي زميل
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب

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

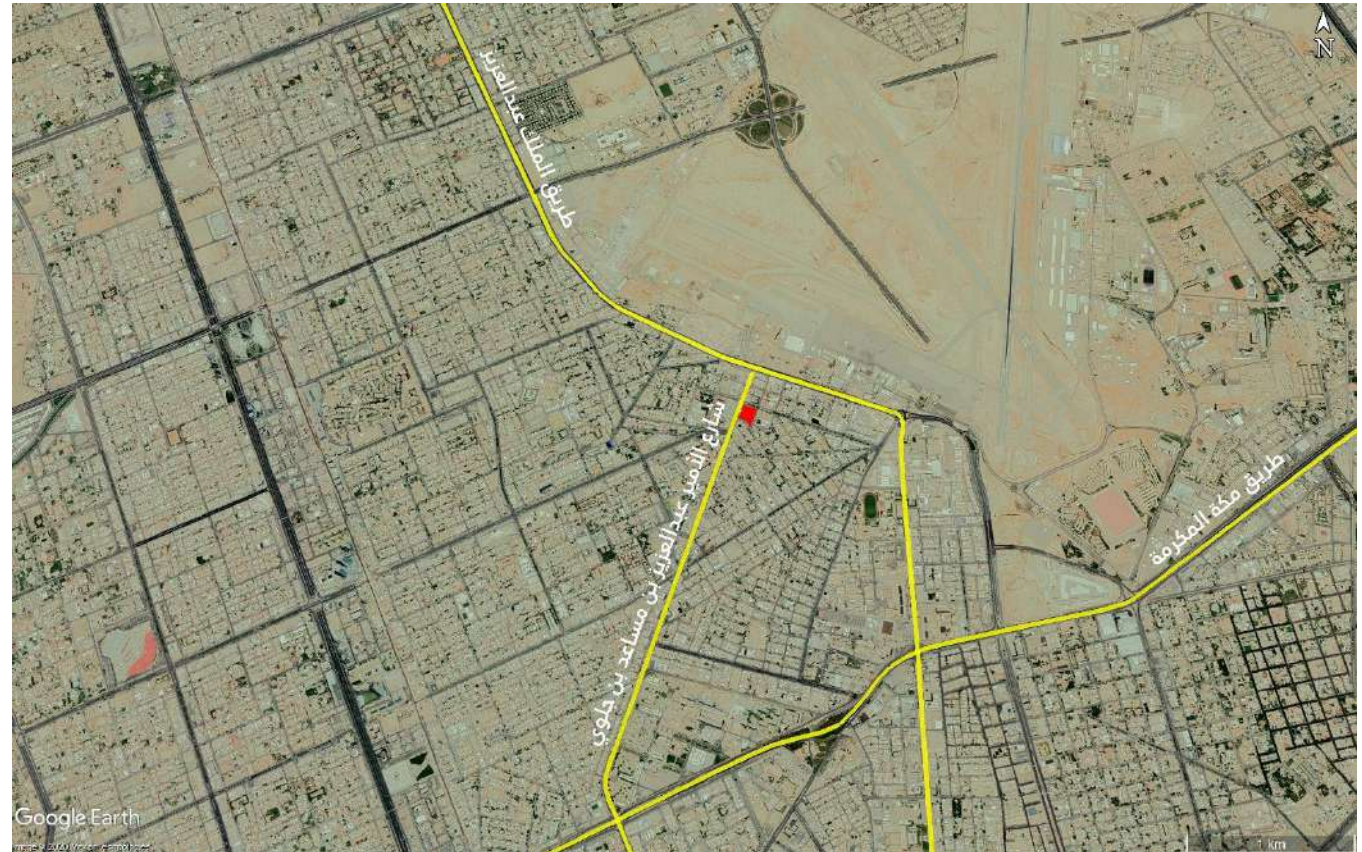
لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

6. 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:

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

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



المصدر: Google Earth

2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude
24.7064550
خط الطول Longitude
46.7077712



المصدر: Google Earth

3.6 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

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	السليمانية	نطاق الأصل	داخل النطاق
الشارع	شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي (الضباب).	المنسوب	مستوي
استخدام الأرض	تجاري	طبيعة الأرض	صخرية
عدد الشوارع الرئيسية	1	شكل الأرض	منتظم
عدد الشوارع الثانوية	3	أبعاد الأرض	96×100
عرض الشارع الرئيسي	40	حالة الأرض	مبنية
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	60
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	4.5
مساحة الأرض حسب الصك	9,600.00	اسم المخطط	-
مساحة الأرض حسب الطبيعة	9,600.00	رقم المخطط	689
نصيب المالك من الأرض	9,600.00	رقم البلك	-
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	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

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"/>	
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"/>	

8. صور فوتوغرافية





9. 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.

10. 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	2022/12/31	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	=	=	=	=	8,000.00	9,000.00
المساحة	9,600.00	2,750	900	6,000	%4.00-	%15.00-
الموقع	طريق الضباب	جنوب	غرب	شمال	%2.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	4	1	1	3	%2.00	%5.00
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	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%	%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	203	900	182,700
2	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	215	950	204,250
3	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	209	950	198,550
4	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	177	900	159,300
5	مكتب	حد	عرض ساري	أمن، مواقف داخلية	343	850	291,550

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	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري					
شروط العقد	-	-	-	-	-	-					
المساحة /م2	3	203	215	209	177	343					
القيمة لكل متر	3	900	950	900	900	850					
تسوية ظروف السوق	نشطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة					
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	-	-					
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	900	950	950	900	850					
المساحة	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
الجهة من الشارع	السليمانية	شرق	شرق	جنوب	جنوب	شمال					
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر					
الارتفاع	-	-	-	-	-	-					
مساحات مكشوفة	لا	لا	لا	لا	لا	لا					
الخدمات	فئة (B)	فئة (B)	فئة (B)	فئة (B)	فئة (B)	فئة (B)					
العمر	2	3	4	6	4	1					

%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>%0.50-</u>	-	<u>%3.00</u>	-	<u>%4.00</u>	-	<u>%3.00</u>	-	<u>%0.50</u>	-	-	مجموع التسويات النسبية
<u>846</u>	-	<u>927</u>	-	<u>988</u>	-	<u>979</u>	-	<u>905</u>	-	-	سعر المتر بعد التسويات النسبية
<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>169</u>	-	<u>185</u>	-	<u>198</u>	-	<u>196</u>	-	<u>181</u>	-	-	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
											سعر المتر الإيجاري
											بعد التقريب
											928.75 SAR
											930.00 SAR

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع الإيجاري للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 850 ريال/م² إلى 1,000 ريال/م²، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للعقار محل التقييم 930 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	2022/12/31	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	عرض	%0.00	عرض	%0.00	
شروط العقد	-	%0.00	%0.00	%0.00	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	
مدة العقد	10-3	5-3	5-3	5-3	15-5		%0.00		%0.00	
رسم الخدمة	%10	%10	%10	%10	%0		%0.00		%0.00	
فترة سماح "أشهر"	5-3	3	3	3	3		%0.00		%0.00	
تسوية ظروف السوق	نشيطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة		%0.00		%0.00	
مجموع التسويات النسبية	=	=	=	=	=		%0.00		%0.00	
سعر البيع بعد التسويات النسبية	=	1,500.00	1,800.00	1,900.00	1,900.00		-	-	-	-
المساحة	-	600.00	800.00	300.00	250.00		%0.00		%0.00	
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر		%0.00		%0.00	
الارتفاع	-	-	-	-	-		%0.00		%0.00	
مساحات مكشوفة	نعم	لا	نعم	نعم	نعم		%0.00		%0.00	
الخدمات	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)	عالية (B)		%0.00		%0.00	
العمر	5	3	4	6	4		%0.00		%0.00	
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة		%0.00		%0.00	
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب		%0.00		%0.00	
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب		%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.

11. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.11 تحليل الدخل**

أن العقار مؤجر بالكامل ويتم تأجيره بالباطن من قبل المستأجر الرئيسي 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.

2.11 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.

3.11 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.11 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%

5.11 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.

6.11 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%

7.11 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.

8.11 النفقات الثابتة

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

9.11 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.

10.11 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.

11.11 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 8.25% ولوجود عوامل مؤثرة على العقار مما يؤثر على العائد، كما هو موضح أدناه:

معدل الرسملة	%8.25
--------------	-------

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	-	%7.75

12.11 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%

12. 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	
<hr/>			
90,140,364		مجموع التكاليف	
<hr/>			
خصم الإهلاك			
	العمر الفعلي	الإهلاك السنوي	العمر الاقتصادي
	5.00%	2.00	40
			معدل الإهلاك - للمباني
-4,507,018		أن العمر الافتراضي للمباني 40 سنة	
			تكاليف الإهلاك
<hr/>			
85,633,346		التكاليف بعد طرح الإهلاك	
<hr/>			
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	الدخل المتوقع
2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	الوحدة	
المكاتب												
4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	4,491	م2	المساحة
<u>1,025</u>	<u>1,025</u>	<u>1,025</u>	<u>1,025</u>	<u>977</u>	<u>977</u>	<u>977</u>	<u>930</u>	<u>930</u>	<u>930</u>	<u>930</u>	ريال/م2	متوسط الإيجار
4,604,735	4,604,735	4,604,735	4,604,735	4,385,462	4,385,462	4,385,462	4,176,630	4,176,630	4,176,630	4,176,630	ريال	الإيجار
-230,237	-230,237	-230,237	-230,237	-219,273	-219,273	-219,273	-208,832	-208,832	-208,832	-208,832	ريال	خسائر الشواغر
4,374,498	4,374,498	4,374,498	4,374,498	4,166,188	4,166,188	4,166,188	3,967,799	3,967,799	3,967,799	3,967,799	ريال	الدخل الفعلي
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	م2	المساحة
<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>	<u>1,900</u>	ريال/م2	متوسط الإيجار
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	12,730,000	ريال	الإيجار
-701,741	-701,741	-701,741	-701,741	-668,325	-668,325	-668,325	-636,500	-636,500	-636,500	-636,500	ريال	خسائر الشواغر
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	12,093,500	ريال	الدخل الفعلي
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
18,639,560	18,639,560	18,639,560	18,639,560	17,751,962	17,751,962	17,751,962	16,906,630	16,906,630	16,906,630	16,906,630	ريال	إجمالي الإيجار الكلي
-931,978	-931,978	-931,978	-931,978	-887,598	-887,598	-887,598	-845,332	-845,332	-845,332	-845,332	ريال	إجمالي خسائر الشواغر
-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	%	معدل الشواغر
17,707,582	17,707,582	17,707,582	17,707,582	16,864,363	16,864,363	16,864,363	16,061,299	16,061,299	16,061,299	16,061,299	ريال	إجمالي الدخل الفعلي
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)	
-708,303	-708,303	-708,303	-708,303	-674,575	-674,575	-674,575	-642,452	-642,452	-642,452	ريال	الإدارة
-265,614	-265,614	-265,614	-265,614	-252,965	-252,965	-252,965	-240,919	-240,919	-240,919	ريال	الصيانة
-265,614	-265,614	-265,614	-265,614	-252,965	-252,965	-252,965	-240,919	-240,919	-240,919	ريال	الأمن
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال	أخرى
-1,239,531	-1,239,531	-1,239,531	-1,239,531	-1,180,505	-1,180,505	-1,180,505	-1,124,291	-1,124,291	-1,124,291	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
16,468,051	16,468,051	16,468,051	16,468,051	15,683,858	15,683,858	15,683,858	14,937,008	14,937,008	14,937,008	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
88.35%	88.35%	88.35%	88.35%	88.35%	88.35%	88.35%	88.35%	88.35%	88.35%	%	من إجمالي الإيجار الكلي

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

										9.00%	%	معدل الخصم
										12.90x	x	معامل الشراء
										7.75%	%	معدل الرسملة

16,468,051	16,468,051	16,468,051	16,468,051	15,683,858	15,683,858	15,683,858	14,937,008	14,937,008	14,937,008	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------	----------------------------------

212,490,979										ريال	القيمة الاستدادية (TV)
--------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------	-------------------------------

0.422	0.460	0.502	0.547	0.596	0.650	0.708	0.772	0.842	0.917	ريال	معامل الخصم
96,714,769	7,582,348	8,264,759	9,008,588	9,351,772	10,193,432	11,110,840	11,534,111	12,572,180	13,703,677	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية

								190,036,476		ريال	صافي القيمة الحالية (NPV)
--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------	--	-------------	----------------------------------

								190,000,000		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
7.75%	معدل الرسملة
12.90	سنوات الاسترداد
SAR 206,451,613	قيمة العقار رقماً
مائتان وستة مليون وأربعمائة وواحد وخمسون ألف وستمائة واثنان وعشرون ريال سعودي	قيمة العقار كتابياً
SAR 206,500,000	قيمة العقار بعد التقريب رقماً
مائتان وستة مليون وخمسمائة 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 المشاريع الأولى.

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

13. القيمة النهائية**1.13 تاريخ التقييم**

2022/12/31

2.13 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	190,000,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	206,500,000.00	%100.00	SAR 206,500,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 206,500,000.00

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

3.13 القيمة السوقية



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



SAR 206,500,000

مائتان وستة 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.

14. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين			
وليد مبارك الشمري	الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم
الخراط وأنظمة البناء	صفته	ادخال البيانات	صفته
منتسب	فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية
1210000063	رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية
تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم
	التوقيع		التوقيع

المراجعة والاعتماد من قبل المقيّم المعتمد			
1210000037	رقم العضوية	ابراهيم محمد الجدوع	الاسم
أساسي زميل	فئة العضوية	تقييم العقارات	فرع التقييم
	ختم الشركة	المدير التنفيذي	صفته
			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

فلل فندقية بمدينة الرياض بحي الهدا

مجمع فلل فيفيندا

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003717

تاريخ التقرير: 2023/01/01



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	الموقع	.6
14	وصف العقار	.7
20	صور فوتوغرافية	.8
22	منهجية التقييم	.9
23	أدلة السوق	.10
25	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.11
28	التقييم	.12
34	القيمة النهائية	.13
35	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/12/31

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 146,300,000

القيمة السوقية

مئة وستة وأربعون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

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

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية 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

2022/12/22 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

2022/12/25 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

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/01 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 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)، وأسماؤهم كالتالي:

- ابراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: أساسي زميل
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب

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.

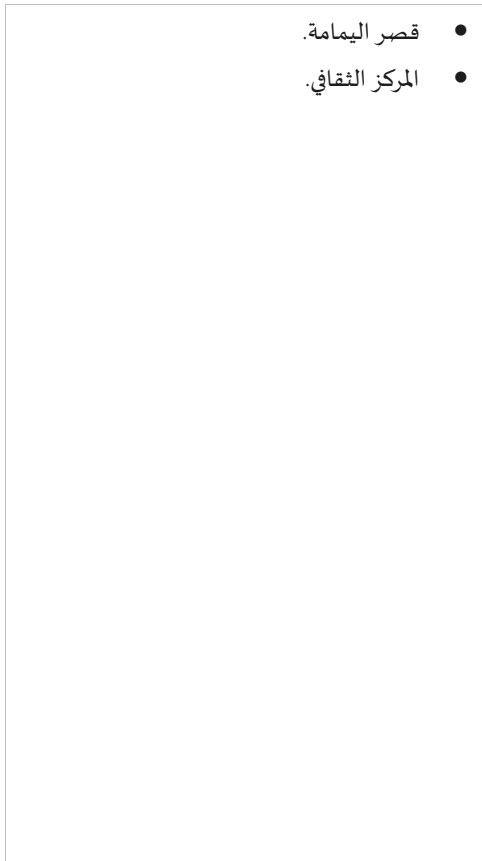
التقييم

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

.6 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:

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء



المصدر: Google Earth

2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude
26.3875833
خط الطول Longitude
50.0751944



المصدر: Google Earth

3.6 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

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	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"	11,703,125		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 والعمل

عدد الوحدات:	24 فيلا فندقية	1 مبنى الأنشطة	1 مبنى الخدمات	1 مبنى الجراسات
تفاصيل المباني:	نموذج أ، وعدددها 8 فلل بمساحة 2,070.20م ²	نموذج ب، وعدددها 4 فلل بمساحة 1,276م ²	نموذج ج، وعدددها 2 فلل بمساحة 554.80م ²	نموذج د، وعدددها 1 فيلا بمساحة 648.74م ²
	نموذج و، وعدددها 1 فيلا بمساحة 438م ²	نموذج س، وعدددها 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	انتزلوك 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"/>	

8. صور فوتوغرافية





9. 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/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.

10. 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	3,250	14,950,000	4,600.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	3,095	13,927,500	4,500.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	3,241	14,584,500	4,500.00

جدول التسويات للمقارنات							
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2022/12/31	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	%0.00	%0.00	%0.00
تسوية شروط التمويل	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	نشطة	نشطة	%0.00	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	4,500.00	4,500.00	4,500.00
المساحة	10,000.00	3,250	3,095	3,241	%1.50-	%2.00-	%1.50-
الموقع	طريق فيصل بن فهد	شمال	شمال	شرق	%0.00	%2.00	%0.00
عدد الشوارع المطلة وعرضها	3	3	2	2	%5.00	%5.00	%5.00
عرض الشارع الرئيسي	40	20	20	20	%5.00	%5.00	%5.00
التفاوض	؟	حد	حد	حد	%5.00-	%5.00-	%5.00-
قربها من الخدمات	1.00 كم	1.00 كم	1.00 كم	1.00 كم	%0.00	%0.00	%0.00
الجيزة	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	سكني	سكني	سكني	سكني	%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

%0.00	2.5	%0.00	2.5	%0.00	2.5	2.5	عدد الأدوار المسموحة
%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>4,657.50</u>	=	<u>4,725.00</u>	=	<u>4,692.00</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>4,657.50</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
4,657.50 SAR							سعر المتر المقدر للأرض
4,650.00 SAR							بعد التقريب
10,000.00							المساحة
46,500,000.00 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 4,300 ريال/م² إلى 4,800 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 4,650 ريال/م².

"الفلل الفندقية"

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

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

11. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.11 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%

2.11 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%

3.11 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%

4.11 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.

5.11 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.

6.11 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)

7.11 النفقات الثابتة

لم يتم احتساب أية نفقات ثابتة للعقار مثل التأمين.

8.11 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 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	%0.00
عمر العقار وجودة التشطيبات والإدارة	عالية	%0.00
الخدمات والمرافق	عالية	%0.00
حجم العقار والعرض والطلب في المنطقة	-	%0.00
معدل الرسملة التقديري	-	%8.00

9.11 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 2% الناتجة عن حالة العقار والتكاليف الإضافية للصيانة والتشغيل والاهلاك والتجهيزات للفندق ليصبح معدل الخصم للتدفقات النقدية 10%

12. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال				
7,746.65	2م	مجموع مساحة المباني	4,650	سعر المتر المربع للأرض
	2م	أخرى	10,000.00	مساحة الأرض
			46,500,000	قيمة الأرض

التكاليف المباشرة

إجمالي التكلفة	معدل الإنجاز	الإجمالي	السعر/م	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	النسبة	الوصف
1,500,000	100%	4%	150.00	10,000.00	1	10,000.00	100.00%	أعمال أولية
6,507,186	100%	17%	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...
10,845,310	100%	28%	10,845,310					الأعمال المعمارية
2,323,995	100%	6%	2,323,995	2,000.00	1	7,746.65	100.00%	الأعمال الميكانيكية
2,323,995	100%	6%	2,323,995					الأعمال الكهربائية
15,493,300	100%	40%	15,493,300	2,000.00	1	7,746.65	100.00%	الأثاث والمعدات والديكورات
38,993,786	100%	100%	38,993,786	-	-	-	-	المجموع
5,033.63								مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى

التكاليف غير المباشرة			
التكاليف	النسبة	الوصف	
1,949,689	5.00%	الرسوم المهنية	
1,949,689	5.00%	رسوم المرافق	
9,748,447	25.00%	ربح المطور	
13,647,825		المجموع	
<hr/>			
52,641,611		مجموع التكاليف	
<hr/>			
خصم الإهلاك			
	العمر الفعلي	الإهلاك السنوي	العمر الاقتصادي
	15.00%	6.00	2.50%
			40
			معدل الإهلاك - للمباني
-7,896,242		أن العمر الافتراضي للمباني 40 سنة	
			تكاليف الإهلاك
44,745,369		التكاليف بعد طرح الإهلاك	
<hr/>			
SAR 91,245,369.44		القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال	
SAR 91,250,000.00		بعد التقريب	

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

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	الفترة	
Dec-2031	Dec-2030	Dec-2029	Dec-2028	Dec-2027	Dec-2026	Dec-2025	Dec-2024	Dec-2023	Dec-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%	%	مصاريف 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

Dec-2031	PAR	Dec-2030	PAR	Dec-2029	PAR	Dec-2028	PAR	Dec-2027	PAR	Dec-2026	PAR	Dec-2025	PAR	Dec-2024	PAR	Dec-2023	PAR	Dec-2022	PAR	الوحدة	الإيرادات والمصروفات المتوقعة - الفندق	
الإيرادات																						
إيرادات الإدارة																						
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 الإدارة																						
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	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
أرباح الإدارات																						
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	إجمالي الأرباح	
	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																						
التسويق																						
-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
صافي الدخل التشغيلي (NOI)																						
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)
										10.00%	معدل الخصم %
										12.50x	معامل الشراء x
										8.00%	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>171,256,425</u>										ريال	القيمة الاسترادية
0.39	0.42	0.47	0.51	0.56	0.62	0.68	0.75	0.83	0.91	ريال	معامل الخصم
71,308,907	5,696,427	6,143,205	6,625,025	7,144,635	7,704,999	8,049,646	8,680,991	9,059,858	9,770,435	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
									140,184,129	ريال	صافي القيمة الحالية (NPV)
									140,200,000	ريال	بعد التقريب
									24	#	عدد الفلل
									5,841,667	ريال	القيمة لكل فيلا

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

SAR 11,703,125.00	القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2022
SAR 11,703,125.00	إجمالي الدخل للعقار
0.00 %0.00	نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر
11,703,125.00 %100.00	نسبة الإشغال بالعقار
SAR 11,703,125.00	صافي الدخل السنوي
8.00%	معدل الرسمة
12.50	سنوات الاسترداد
SAR 146,289,062.50	قيمة العقار رقماً
مئة وستة وأربعون مليون ومائتان وتسعة وثمانون ألف واثنتان وستون ريال سعودي	قيمة العقار كتابياً
SAR 146,300,000.00	قيمة العقار بعد التقريب رقماً
مئة وستة وأربعون مليون وثلاثمائة 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 وحسب الاتفاقية فإن قيمة الإيجار تتزايد كل 5 سنوات وفي تاريخ 2022/10/28 تم زيادة قيمة الإيجار 11,703,125 ريال سعودي.

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.

13. القيمة النهائية**1.13 تاريخ التقييم**

2022/12/31

2.13 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
القيمة	النسبة	التقييم	الطريقة
SAR 0.00	%0.00	91,250,000.00	القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"
SAR 0.00	%0.00	140,200,000.00	القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الإيرادات المتوقعة
SAR 146,300,000.00	%100.00	146,300,000.00	القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد
SAR 146,300,000.00	%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%

3.13 القيمة السوقية



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



SAR 146,300,000

مئة وستة وأربعون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

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

14. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين			
وليد مبارك الشمري	الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم
الخراط وأنظمة البناء	صفته	ادخال البيانات	صفته
منتسب	فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية
1210000063	رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية
تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم
	التوقيع		التوقيع

المراجعة والاعتماد من قبل المقيّم المعتمد			
1210000037	رقم العضوية	ابراهيم محمد الجدوع	الاسم
أساسي زميل	فئة العضوية	تقييم العقارات	فرع التقييم
	ختم الشركة	المدير التنفيذي	صفته
			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: 2023/01/01



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	الموقع	.6
14	وصف العقار	.7
21	صور فوتوغرافية	.8
23	منهجية التقييم	.9
24	أدلة السوق	.10
30	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.11
33	التقييم	.12
38	القيمة النهائية	.13
39	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/12/31

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:

القيمة السوقية

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.

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

2022/12/22 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

2022/12/27 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

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/01 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 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: أساسي زميل
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب

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 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

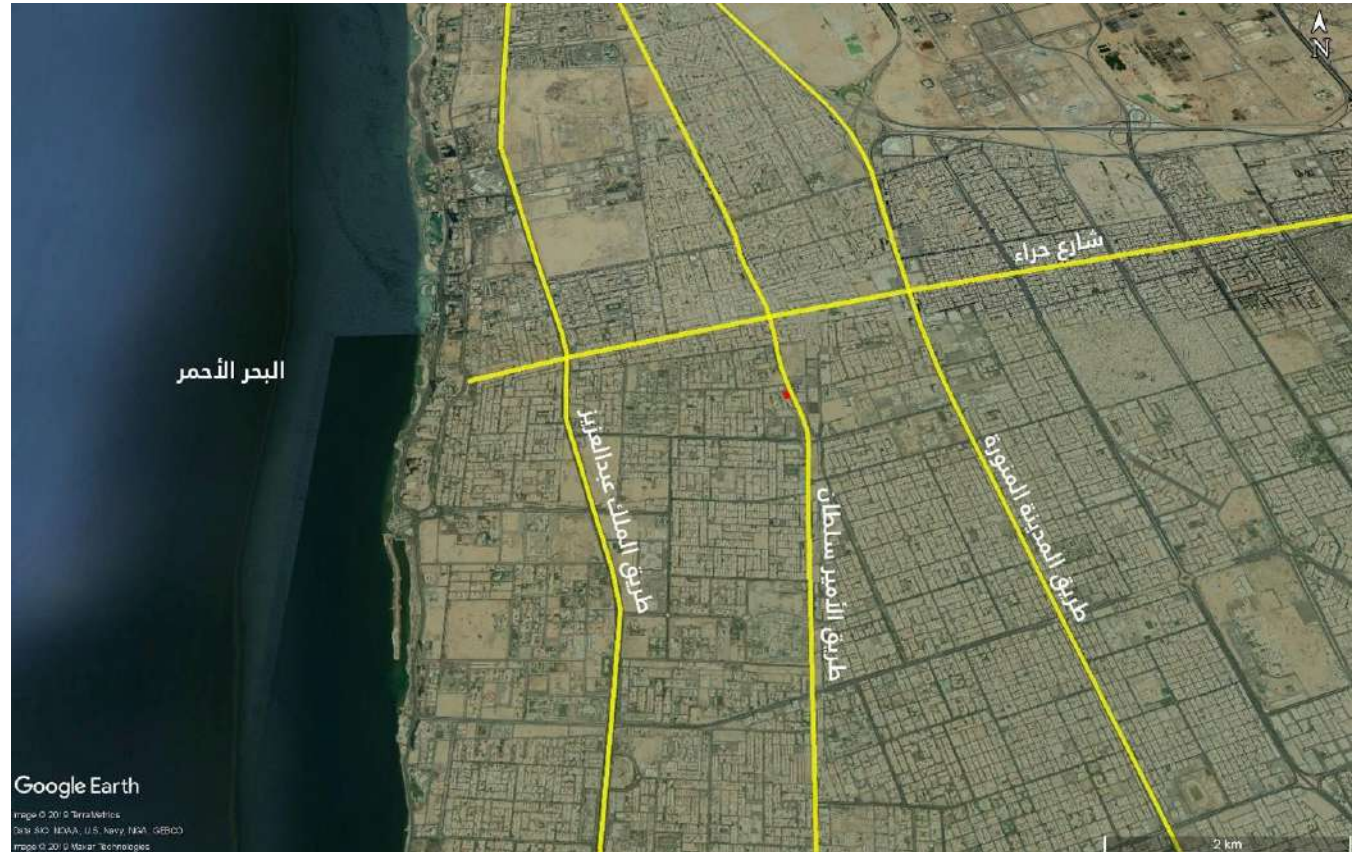
لم يتوفر لدينا معاملات مقارنة للأصل محل التقييم وبالتالي تم استبعاد طريقة المعاملات المقارنة للعقار محل التقييم، وتم الاكتفاء بطريقة المقارنة لتقدير قيمة الأرض والمعارض والمكاتب لتقدير القيمة الإيجارية.

6. 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:

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- طريق الملك عبدالعزيز.
- طريق المدينة المنورة.



المصدر: Google Earth

2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude
21.6019167
خط الطول Longitude
39.1424444



المصدر: Google Earth

3.6 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

7. 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"/>	<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				
رقم رخصة البناء وتاريخها	1424/609	رقم الرخصة	1424/03/24	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"	8,463,994	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"/>	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"/>	

8. صور فوتوغرافية





9. 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.

10. 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	2022/12/31	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	2022/12/31		عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري
شروط العقد	-		-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-
المساحة /م ²	-		150	%0.00	200	%0.00	200	%0.00	250
القيمة لكل متر	-		700	%0.00	650	%0.00	700	%0.00	700
تسوية ظروف السوق	نشطة		متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة
<u>مجموع التسويات النسبية</u>	-		-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-
<u>سعر البيع بعد التسويات النسبية</u>	-		<u>700</u>		<u>650</u>		<u>550</u>		<u>700</u>
المساحة	-		0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00
الجهة من الشارع	الزهاء		جنوب	%2.00-	جنوب	%0.00	شمال	%0.00	شمال
الندرة	متوفر		متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر	%0.00	متوفر
الارتفاع	-		-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-
مساحات مكشوفة	لا		لا	%0.00	لا	%0.00	لا	%0.00	لا
العمر	15		6	%7.00-	10	%2.50-	15	%0.00	8
التشطيبات الخارجية	ممتازة		ممتازة	%0.00	ممتازة	%0.00	متوسطة	%5.00	ممتازة
التشطيبات الداخلية	مشطب		مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب

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	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3			
تسوية عامل الوقت	2022/12/31	عرض	عرض	عرض	%0.00	%0.00	%0.00
شروط العقد	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00
مدة العقد	10-3	5-3	5-3	5-3	%0.00	%0.00	%0.00
فترة سماح "أشهر"	5-3	3	3	3	%0.00	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشيطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	%0.00	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	875.00	1,100.00	1,200.00
المساحة	-	400.00	250.00	260.00	%10.00-	%10.00-	%10.00-
الموقع	طريق الأمير سلطان	شمال	جنوب	شمال	%5.00	%0.00	%0.00
الارتفاع	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00
مساحات مكشوفة	لا	نعم	لا	لا	%10.00-	%0.00	%0.00
نوع المعرض	معرض	معرض ميزانين	معرض	معرض	%10.00	%0.00	%0.00
التشطيبات الخارجية	متوسطة	متوسطة	متوسطة	متوسطة	%0.00	%0.00	%0.00
التشطيبات الداخلية	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	غير مشطب	%0.00	%0.00	%0.00
الخدمات	ممتازة	ممتازة	ممتازة	ممتازة	%0.00	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	%5.00	%10.00-	%10.00-
سعر المتر بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	918.75	990.00	1,080.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	-	-	-	%0.00	%50.00	%50.00

<u>540.00</u>	=	<u>495.00</u>	=	<u>0.00</u>	=		مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
		1,035.00 SAR					سعر المتر الإيجاري المقدر
		1,040.00 SAR					بعد التقريب

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع الإيجاري للمعارض في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 1,100 ريال/م² إلى 1,400 ريال/م²، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للعقار محل التقييم كمتوسط 1,040 ريال/م².

11. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.11 تحليل الدخل**

أن العقار مؤجر بالكامل ويتم تأجيره بالباطن من قبل المستأجر الرئيسي ومن خلال المعاينة والمسح 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.

2.11 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.

3.11 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.11 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%

5.11 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%

6.11 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%

7.11 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.

8.11 النفقات الثابتة

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

9.11 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

10.11 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.

11.11 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%

12.11 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 والهلاك ليصبح معدل خصم التدفقات النقدية 8.5%

12. 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 الإهلاك	
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		الدخل المتوقع
											الوحدة
											معارض تجارية
3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	3,096	2م
<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>	<u>1,090</u>	ريال/م
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	3,374,640	ريال
-186,027	-186,027	-186,027	-186,027	-177,169	-177,169	-177,169	-168,732	-168,732	-168,732	-168,732	ريال
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	3,205,908	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
											مكاتب
8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	8,818	2م
<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>	<u>640</u>	ريال/م
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	5,643,520	ريال
-311,099	-311,099	-311,099	-311,099	-296,285	-296,285	-296,285	-282,176	-282,176	-282,176	-282,176	ريال
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	5,361,344	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
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	9,018,160	ريال
-497,126	-497,126	-497,126	-497,126	-473,453	-473,453	-473,453	-450,908	-450,908	-450,908	-450,908	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
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	8,567,252	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)	
-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 هللة	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.

13. القيمة النهائية**1.13 تاريخ التقييم**

2022/12/31

2.13 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%

3.13 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.

14. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين			
وليد مبارك الشمري	الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم
الخراط وأنظمة البناء	صفته	ادخال البيانات	صفته
منتسب	فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية
1210000063	رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية
تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم
	التوقيع		التوقيع

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

ملحق 1

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

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

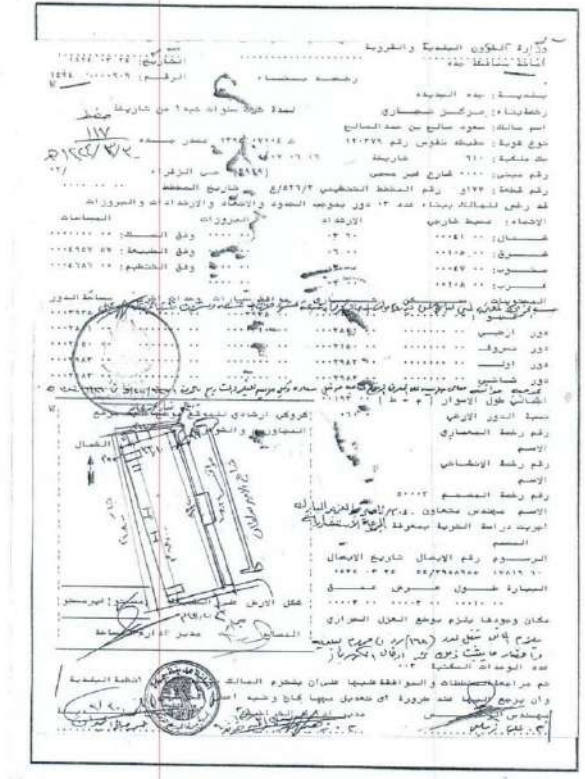
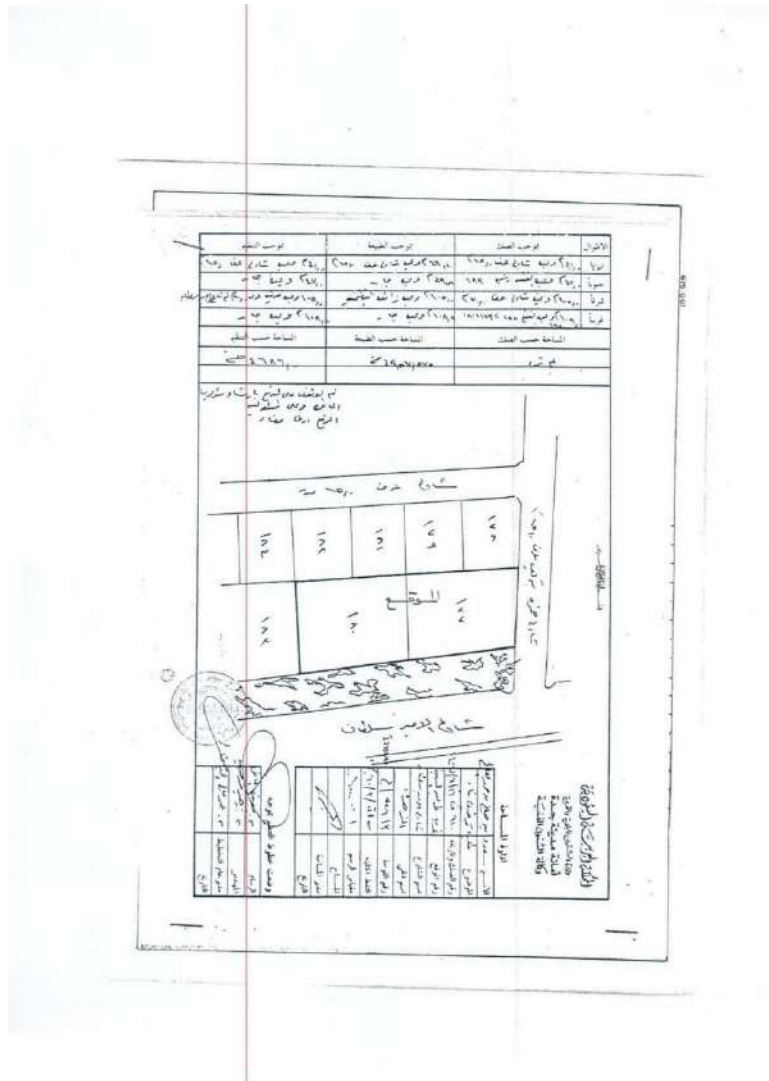
صك رهـن

الحدود: وحدة والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن مركز تجاري المقام على الأرض وبناء رقم 177 من المخطط رقم 3 / 526 / ج الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . و
مركز تجاري المقام على الأرض وبناء رقم 180 من المخطط رقم 3 / 526 / ج الواقع في حي الزهراء بمدينة جدة . وحدودها
وأطوالها :
شمالاً: شارع عرض 15 بطول 41 واحد وأربعون متر
جنوباً: قطعة رقم 183 بطول 47 سبعة و أربعون متر
شرقاً: شارع السبعين متراً بطول 105 مائة وخمسة متر
غرباً: قطعة رقم 178 و 179 و 181 و 182 بطول 109 مائة وتسعة متر
ومساحتها 4761.5 أربعة آلاف وسبع مائة و واحد وستون متر مربعاً و الخمسون مستمتراً مربعاً المملوكة لشركة تملين الأولى
الطوقية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 6 برقم 993598002675 في 24 / 07 / 1442
قد تم رخصها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم
1010158249 ضمنًا لتوفاء بـ 49970978 فقط تسعة و أربعون مليوناً و تسعمائة و سبعون ألفاً و ثمانمائة و سبعون
ريالاً سعوديًّا لا غير . تمسند 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 سعوديًّا لا غير . تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الزهن : كضمان لما يجب عليهم من
مستحقات مالية بمبلغ وقدره (49970978) لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة على أن يكون السداد على قسط واحد بعد سبع
سنوات ويبلغ بتاريخ 12-30-2027م وفي حالة عدم السداد للمقرضين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرجحات . واستيفاء مالي
ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 11 / 12 لاعتداده
بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم عمر محمد الصنين



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 6)

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003719

تاريخ التقرير: 2023/01/01



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	الموقع	.6
14	وصف العقار	.7
20	صور فوتوغرافية	.8
21	منهجية التقييم	.9
22	أدلة السوق	.10
26	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.11
29	التقييم	.12
33	القيمة النهائية	.13
34	المشاركون في اعداد التقرير	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.

2022/12/31

تاريخ التقييم



يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية وذات موقع متميز جنوب الرياض، يقع المبنى على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عبر طريق الدائري الجنوبي.

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

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 الحيافة

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

7.3 تاريخ الطلب

2022/12/22 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

2022/12/27 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

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/01 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 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: أساسي زميل
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب

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. 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:

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- الطريق الدائري الجنوبي.



المصدر: Google Earth

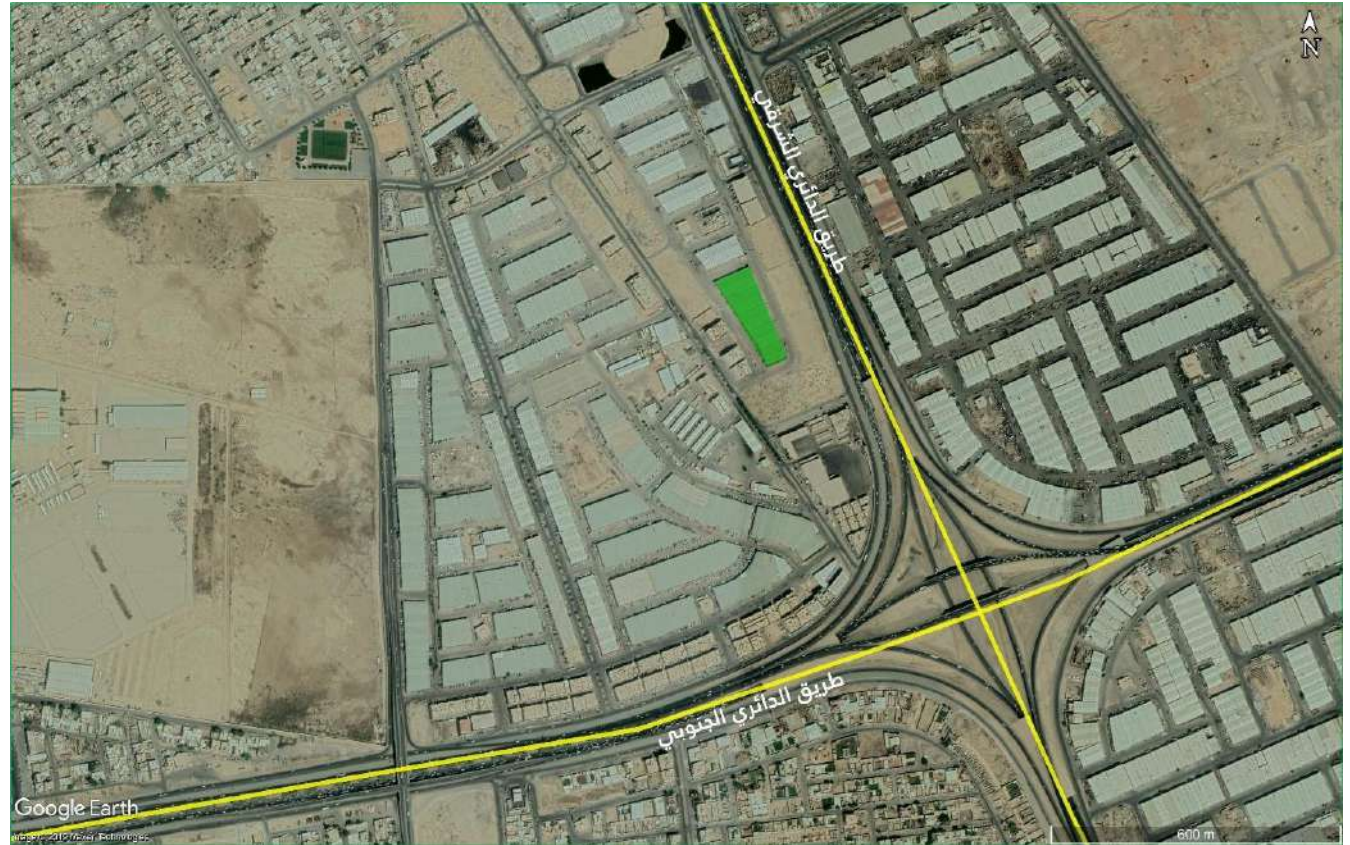
2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

24.6359167

خط الطول Longitude

46.7988611



المصدر: Google Earth

3.6 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

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	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	50×200	
عرض الشارع الرئيسي	-	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	نظام ارتداد	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	1	
مساحة الأرض حسب الصك	14,713.87	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	رقم المخطط	3251	
نصيب المالك من الأرض	14,713.87	رقم البلك	6	100%
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	من 556 إلى 577	
الحياسة	ملكية مطلقة	عدد قطع الأراضي	22	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	393010005763			
تاريخ الصك	1443/03/13			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

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

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
<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				

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

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

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار

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

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"/>	
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"/>	

8. صور فوتوغرافية



9. 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.

10. 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	2022/12/31	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	=	=	=	=	1,500.00	1,700.00
المساحة	14,713.87	1,400	2,100	10,350	%5.00-	%7.50-
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	2022/12/31	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>	=	<u>%100.00</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>	=	<u>%100.00</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
		168.52 SAR							سعر المتر المقدر
		170.00 SAR							بعد التقريب
		12,045.00							المساحة
		2,047,650.00							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 170 ريال/م².

11. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.11 تحليل الدخل**

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

2.11 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.

3.11 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.11 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%

5.11 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.

6.11 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.

7.11 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.

8.11 النفقات الثابتة

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

9.11 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.

10.11 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.

11.11 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%

12.11 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 8.50%

12. 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	
8,297,179			
مجموع التكاليف			
خصم الإهلاك			
	20.00%	العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي
		40	2.50%
		8.00	
		معدل الإهلاك - للمباني	
-1,659,436		تكاليف الإهلاك	
		أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة	
6,637,744		التكاليف بعد طرح الإهلاك	
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	179	187	187	187	187			
الإيجار	ريال	2,047,650	2,047,650	2,047,650	2,150,033	2,150,033	2,150,033	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	2,150,033	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	2,150,033	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.

13. القيمة النهائية**1.13 تاريخ التقييم**

2022/12/31

2.13 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%

3.13 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.

14. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين			
وليد مبارك الشمري	الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم
الخراط وأنظمة البناء	صفته	ادخال البيانات	صفته
منتسب	فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية
1210000063	رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية
تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم
	التوقيع		التوقيع

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

الجمهورية العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رخصة بناء ورشة

رقم الرخصة : 1443/03/13
تاريخ الرخصة : 1443/03/13
تاريخ الانتهاء : 1444/03/13
نوع الرخصة : إصدار

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

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

صك رهن

اسم المالك	شركة مجموعة عبد القابيل ليمس المحدودة
رقم التسجيل	110110411
رقم الصك	110110004904
رقم المخطط	من 245000
الشارع	
حي القاصيه	
مساحة الأرض	12712.12 م ²
الجهة	الحدود
شمال	شارع عرض 20م
شرق	شارع عرض 20م
جنوب	شارع عرض 20م
غرب	شارع عرض 20م
مكونات البناء	عدد الوحدات
دور أرضي	120.000
مكتب المصمم	مكتب الاستشارات الهندسية
رقم الترخيص	1443
رقم المشروع	28
نظام	رقم النظام
مسابغ الشوارع المحيطة	مستوى
سند الرسوم مبلغ وقدره	٩٦٤٢ ريال بموجب الإيصال رقم
ملاحظات	1- اتمام مرآة مبنى دار الرضاه في فترة رخص ابناء والبنات على هذه الممتلكات. 2- بموجب تقرير التقييم رقم 1443/03/03 بتاريخ 1443/03/03 الصادر من فنية البناء القرية. 3- بموجب مرسوم اللجنة القومية رقم 1443/03/03 بتاريخ 1443/03/03 الصادر من فنية البناء القرية. 4- جميعه الأعمال متوافقة مع لائحة البناء رقم 1443/03/03 الصادر من فنية البناء القرية. 5- بموجب آلا يال عرض الفوهة على الشارع عن 10م - - - - -

أمانة منطقة الرياض
مدير عام التخطيط العمراني
م/ محمد بن ابراهيم المعيار

مدير إدارة الترخيص
م/ علي بن احمد الكندي

مدير قسم الرخص
م/ محمد بن محمد الطيب

مكتب المصمم : مكتب الاستشارات الهندسية

مكتب الموثق : ابراهيم عمر محمد الحسين

مكتب الرسمعي : ابراهيم عمر محمد الحسين

الرقم التسلسلي : 725

الحدود لله وحده والسلامة على من لا نبي بعده، وبهذا:
 فإن قطعة الأرض رقم 556 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 557 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 558 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 559 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 560 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 561 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 562 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 563 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 564 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 565 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 566 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 567 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 568 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 569 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 570 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 571 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 572 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 573 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 574 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 575 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 576 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وقطعة الأرض رقم 577 من المخطط رقم 3251 الواقع في حي القاصية بمدينة الرياض، وحدودها وأطرافها:
 شمالاً شارع عرض 20 م بطول 89.34 تسعة وتسعون متر وأربعة وثلاثون سنتيمتر
 جنوباً شارع عرض 25 م بطول 43.2 ثلاثة وأربعون متر وعشر وثمانون سنتيمتر + منكمس شرقاً بطول 14.41 م شرقاً شارع عرض 25 م بطول 203.11 مئتين وثلاثة عشر متر واحد عشر سنتيمتر
 غرباً شارع عرض 25 م بطول 214.14 مئتين وأربعة عشر متراً وأربعة عشر سنتيمتر
 حدود الأثر الظرفية بموجب سجل تجاري وسبعة وستة وثلاثة عشر متراً مربعاً وسبعة وتسعون سنتيمتر مربعاً المملوكة لشركة وممتلكاتها بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الإقليمي بالرياض برقم 810122048100 / 17 / 01 / 1443 قد تم رهنها وما قيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح شركة الراعي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 شمانا للوقام بـ 23870968 فقط ثلاثة وعشرون مليوناً وتسعة وتسعون ألفاً وبموجب سجل تجاري رقم 1443/03/17 / 01 / 1443 قد تم رهنها وما قيم أو سيقيم عليها من بناء لصالح شركة الراعي للتطوير المحدودة عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون (والسداد على قسط واحد بمبلغ 23870968 بجل بتاريخ 30/12/2028) وفي حقه عدم السداد للتمويل بين المقار بالقيمة التي تتلخص عندها رغبات واستثناء على مدة الرهن من مبلغ وما يخص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يؤتمر شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لاعتقده بوسلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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: 2023/01/01



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	الموقع	.6
14	وصف العقار	.7
20	صور فوتوغرافية	.8
21	منهجية التقييم	.9
22	أدلة السوق	.10
26	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.11
29	التقييم	.12
33	القيمة النهائية	.13
34	المشاركون في اعداد التقرير	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.

2022/12/31

تاريخ التقييم



يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية وذات موقع متميز جنوب الرياض، يقع المبنى على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عبر طريق الدائري الجنوبي.

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

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 12,170,000

اثنا عشر مليون ومائة وسبعون ألف ريال سعودي

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

2. المقدمة

تلقينا معلومات من صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لتقدير القيمة السوقية 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

2022/12/22 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

2022/12/27 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

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/01 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: أساسي زميل
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب

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

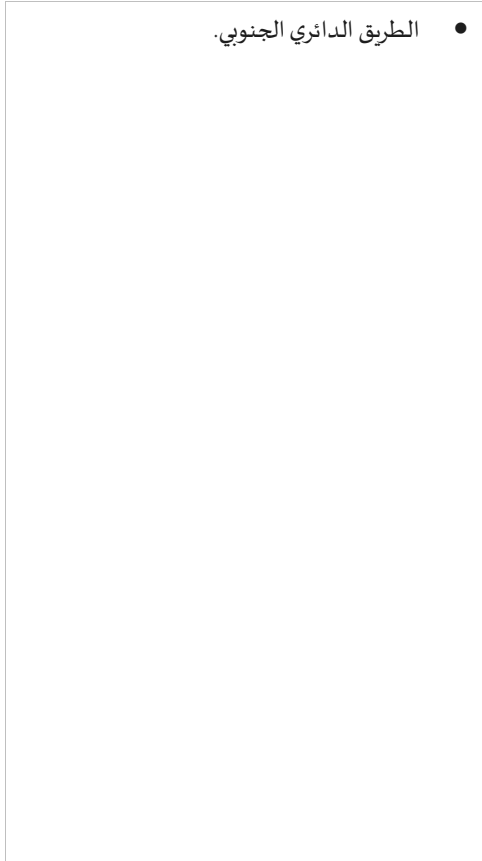
نحن لسنا على علم ولم يتم اخبارنا بأي إشعارات قانونية على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم مثل نزاعات المحاكم ووثائق غير مصرح بها والصراع مع لوائح البلدية، والقانون، وقضايا الرهن، والتمويل.

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. الموقع

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء



المصدر: Google Earth

2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude
24.6369722
خط الطول Longitude
46.7981667



المصدر: Google Earth

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	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	100%
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"/>	

8. صور فوتوغرافية



9. 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.

10. 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	2022/12/31	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	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	2022/12/31	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	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-

<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.

11. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.11 تحليل الدخل**

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

2.11 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.

3.11 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.11 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%

5.11 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.

6.11 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.

7.11 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.

8.11 النفقات الثابتة

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

9.11 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.

10.11 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.

11.11 معدل العائد السائد

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

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

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

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

12.11 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%

12. 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
			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		128,232	100%	128,232
الأعمال المعمارية	100.00%	3,663.78	1	3,663.78	50.00	27,478	100%	27,478
الأعمال الميكانيكية						27,478	100%	27,478
الأعمال الكهربائية						0	0%	0
أخرى	0.00%	0.00	1	0.00	0.00	0	0%	0
المجموع		-	-	-	-	2,038,527	100%	2,038,527
مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى								
556.40								

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
7.50%	معدل الرسملة
13.33	سنوات الاسترداد
SAR 12,171,666.67	قيمة العقار رقماً
اثنا عشر مليون ومائة وواحد وسبعون ألف وستمائة وستة وستون ريال سعودي	قيمة العقار كتابياً
SAR 12,170,000.00	قيمة العقار بعد التقريب رقماً
اثنا عشر مليون ومائة وسبعون 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.

13. القيمة النهائية**1.13 تاريخ التقييم**

2022/12/31

2.13 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	9,600,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	10,400,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	12,170,000.00	%100.00	SAR 12,170,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 12,170,000.00

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

3.13 القيمة السوقية

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



SAR 12,170,000

اثنا عشر مليون ومائة وسبعون ألف ريال سعودي



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

14. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين

الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	منتسب
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيّم المعتمد

الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	أساسي زميل
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 9)

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003719

تاريخ التقرير: 2023/01/01



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	الموقع	.6
14	وصف العقار	.7
20	صور فوتوغرافية	.8
21	منهجية التقييم	.9
22	أدلة السوق	.10
26	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.11
29	التقييم	.12
33	القيمة النهائية	.13
34	المشاركون في اعداد التقرير	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.

2022/12/31

تاريخ التقييم



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

2022/12/22 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

2022/12/27 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

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/01 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 والمعينة 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: أساسي زميل
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب

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. 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:

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- الطريق الدائري الجنوبي.



المصدر: Google Earth

2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude
24.6380000
خط الطول Longitude
46.7974167



المصدر: Google Earth

3.6 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

7. 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	الفصلية	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	6,098.38	مساحة الأرض حسب الصك	
3251	رقم المخطط	-	مساحة الأرض حسب الطبيعة	
9	رقم البلك	100%	نصيب المالك من الأرض	
من 534 إلى 545	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	
		393010005756	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 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 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"/>	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"/>	

8. صور فوتوغرافية



9. 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.

10. 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	2022/12/31	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	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
		1,452.25 SAR					سعر المتر المقدر للأرض
		1,450.00 SAR					بعد التقريب
		6,098.38					المساحة
		8,842,651.00 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	2022/12/31	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%

11. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.11 تحليل الدخل**

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

2.11 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.

3.11 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.11 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%

5.11 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.

6.11 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.

7.11 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.

8.11 النفقات الثابتة

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

9.11 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.

10.11 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.

11.11 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

12.11 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%

12. 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	
3,266,636			
مجموع التكاليف			
خصم الإهلاك			
	20.00%	العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي
		40	2.50%
		العمر الفعلي	8.00
		معدل الإهلاك - للمباني	
-653,327		تكاليف الإهلاك	
		أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة	
2,613,309			
التكاليف بعد طرح الإهلاك			
القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإحلال			
SAR 11,455,960.00			
بعد التقريب			
SAR 11,460,000.00			

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	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 هللة	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.

13. القيمة النهائية**1.13 تاريخ التقييم**

2022/12/31

2.13 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%.

3.13 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.

14. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين

الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	منتسب
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيّم المعتمد

الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	أساسي زميل
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: 2023/01/01



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	الموقع	.6
14	وصف العقار	.7
20	صور فوتوغرافية	.8
21	منهجية التقييم	.9
22	أدلة السوق	.10
26	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.11
29	التقييم	.12
34	القيمة النهائية	.13
35	المشاركون في اعداد التقرير	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.

2022/12/31

تاريخ التقييم



يقع العقار ضمن حي الفيصلية في جنوب شرق الرياض، حي الفيصلية هي منطقة ورش ومستودعات وصناعية وذات موقع متميز جنوب الرياض، يقع المبنى على قرب من طريق الدائري الشرقي مع سهولة الوصول اليه عبر طريق الدائري الجنوبي.

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:

القيمة السوقية

SAR 16,000,000

سنة عشرة 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 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 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

2022/12/22 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

2022/12/27 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

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/01 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 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: أساسي زميل
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب

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. 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:

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- الطريق الدائري الجنوبي.



المصدر: Google Earth

2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

24.6386667

خط الطول Longitude

46.7973889



المصدر: Google Earth

3.6 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

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	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	6,729.88	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	رقم المخطط	3251	
نصيب المالك من الأرض	6,729.88	رقم البلك	10	
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	من 522 إلى 533	
الحياسة	ملكية مطلقة	عدد قطع الأراضي	12	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	793010004590			
تاريخ الصك	1442/11/12			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض			
الجهة	الحد	الطول (م)	
الشمال	شارع عرض 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"	1,200,000		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				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	10	5,233.00
الأسوار	-	0.00	0	0.00
المجموع				
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	10	5,233.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	10	5,233.00
مجموع مساحة الأسوار	-	0.00	0	0.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	10	5,233.00
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار

عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
10	5,233.00	ورشة	-
المجموع	5,233.00		
	5,233.00		مجموع المساحة القابلة للإيجار

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"/>	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"/>	

8. صور فوتوغرافية



9. 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.

10. 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	2022/12/31	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	6,729.88	1,400	2,100	10,350	%7.50-	%2.00
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	2022/12/31	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	5,233.00	2,500.00	1,800.00	8,100.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	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
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	-	%10.00-	%5.00-	%14.50	%9.00	%9.00	%14.50	%9.00	%9.00

<u>185.30</u>	=	<u>183.77</u>	=	<u>184.72</u>	=	<u>187.20</u>	=	=	سعر المتر بعد التسويات النسبية
<u>%0.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>0.00</u>	=	<u>0.00</u>	=	<u>184.72</u>	=	<u>0.00</u>	=	=	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
									سعر المتر المقدر
									بعد التقريب
									المساحة
									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 185 ريال/م².

11. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.11 تحليل الدخل**

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

2.11 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.

3.11 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.11 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%

5.11 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.

6.11 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.

7.11 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.

8.11 النفقات الثابتة

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

9.11 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.

10.11 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.

11.11 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	-	%0.00
معدل الرسملة التقديري	-	%7.50

12.11 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%

12. 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
مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى 554.30								

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"

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
											ورشة
5,233	5,233	5,233	5,233	5,233	5,233	5,233	5,233	5,233	5,233	5,233	2م
<u>204</u>	<u>204</u>	<u>204</u>	<u>204</u>	<u>194</u>	<u>194</u>	<u>194</u>	<u>185</u>	<u>185</u>	<u>185</u>		ريال/م2
1,067,336	1,067,336	1,067,336	1,067,336	1,016,510	1,016,510	1,016,510	968,105	968,105	968,105		ريال
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		ريال
<u>1,067,336</u>	<u>1,067,336</u>	<u>1,067,336</u>	<u>1,067,336</u>	<u>1,016,510</u>	<u>1,016,510</u>	<u>1,016,510</u>	<u>968,105</u>	<u>968,105</u>	<u>968,105</u>		ريال
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		%
											من إجمالي الإيجار
<u>1,067,336</u>	<u>1,067,336</u>	<u>1,067,336</u>	<u>1,067,336</u>	<u>1,016,510</u>	<u>1,016,510</u>	<u>1,016,510</u>	<u>968,105</u>	<u>968,105</u>	<u>968,105</u>		ريال
											إجمالي الإيجار الكلي
<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		ريال
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		%
											إجمالي خسائر الشواغر
<u>1,067,336</u>	<u>1,067,336</u>	<u>1,067,336</u>	<u>1,067,336</u>	<u>1,016,510</u>	<u>1,016,510</u>	<u>1,016,510</u>	<u>968,105</u>	<u>968,105</u>	<u>968,105</u>		ريال
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		%
											من إجمالي الإيجار
<u>1,067,336</u>	<u>1,067,336</u>	<u>1,067,336</u>	<u>1,067,336</u>	<u>1,016,510</u>	<u>1,016,510</u>	<u>1,016,510</u>	<u>968,105</u>	<u>968,105</u>	<u>968,105</u>		ريال
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		%
											من إجمالي الإيجار الكلي
<u>1,067,336</u>	<u>1,067,336</u>	<u>1,067,336</u>	<u>1,067,336</u>	<u>1,016,510</u>	<u>1,016,510</u>	<u>1,016,510</u>	<u>968,105</u>	<u>968,105</u>	<u>968,105</u>		ريال
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		%
											صافي الدخل التشغيلي (NOI)
											من إجمالي الإيجار الكلي

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 %
1,067,336	1,067,336	1,067,336	1,067,336	1,016,510	1,016,510	1,016,510	968,105	968,105	968,105	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
14,231,144										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
6,766,294	512,193	555,729	602,966	623,065	676,025	733,488	757,937	822,362	892,263	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
										12,942,322	صافي القيمة الحالية (NPV) ريال
										12,940,000	بعد التقريب ريال

التقييم بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

SAR 1,200,000.00	القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2022
SAR 1,200,000.00	إجمالي الدخل للعقار
0.00 %0.00	نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر
1,200,000.00 %100.00	نسبة الإشغال بالعقار
SAR 1,200,000.00	صافي الدخل السنوي
7.50%	معدل الرسملة
13.33	سنوات الاسترداد
SAR 16,000,000.00	قيمة العقار رقماً
سنة عشرة مليون ريال سعودي	قيمة العقار كتابياً
SAR 16,000,000.00	قيمة العقار بعد التقريب رقماً
سنة عشرة 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 كما أنه تم تجديد العقد بتاريخ 2022/11/10 مع نفس المستأجر بقيمة إيجارية سنوية 1,200,000 ريال سعودي.

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.

13. القيمة النهائية**1.13 تاريخ التقييم**

2022/12/31

2.13 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	12,940,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	16,000,000.00	%100.00	SAR 16,000,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 16,000,000.00

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

3.13 القيمة السوقية

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



SAR 16,000,000

ستة عشرة مليون ريال سعودي



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

14. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين

الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	منتسب
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيّم المعتمد

الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	أساسي زميل
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: 2023/01/01



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	الموقع	.6
14	وصف العقار	.7
20	صور فوتوغرافية	.8
21	منهجية التقييم	.9
22	أدلة السوق	.10
26	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.11
29	التقييم	.12
33	القيمة النهائية	.13
34	المشاركون في اعداد التقرير	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.

2022/12/31

تاريخ التقييم



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

2022/12/22 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

2022/12/27 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

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/01 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: أساسي زميل
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب

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. الموقع

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

• الطريق الدائري الجنوبي.



المصدر: Google Earth

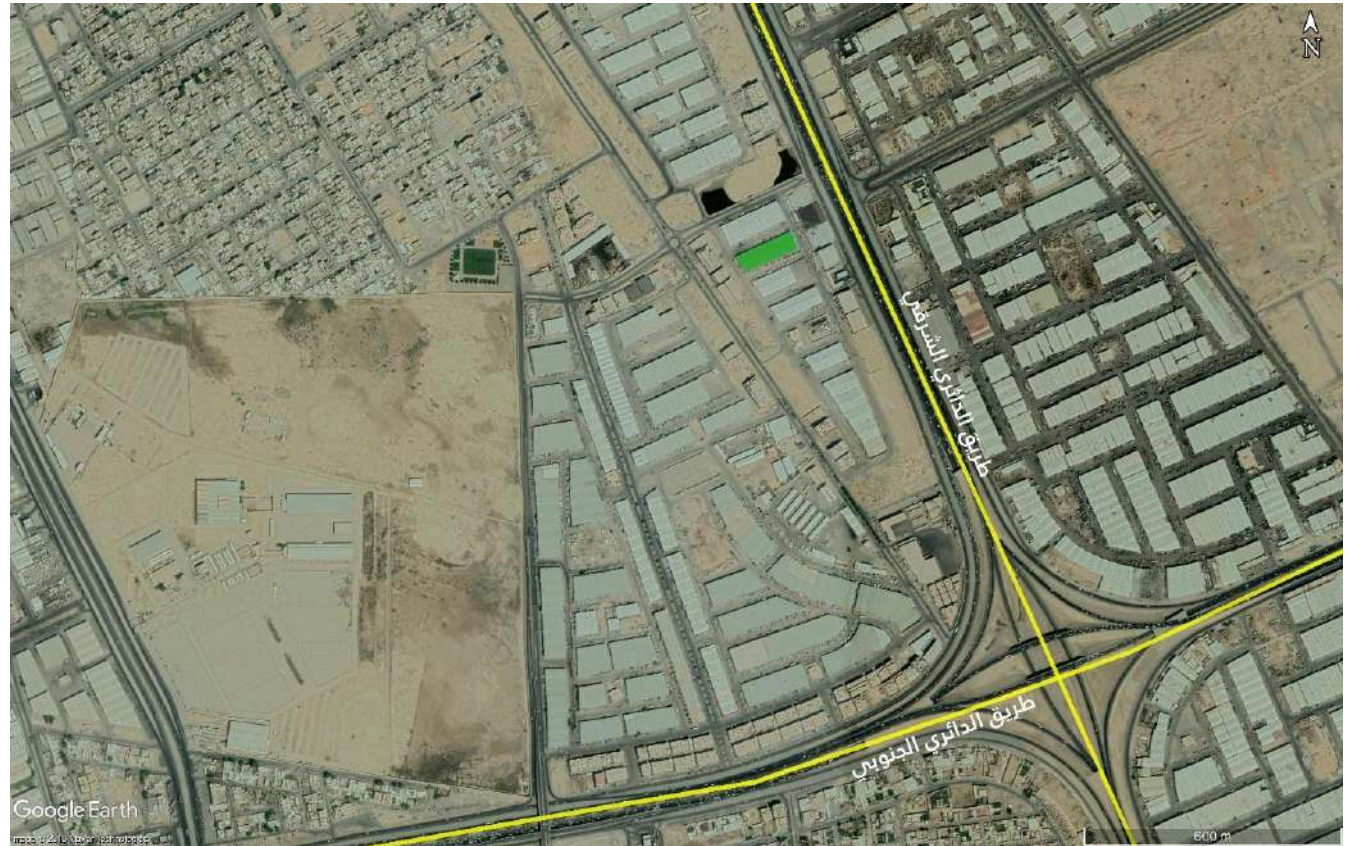
2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

24.6369722

خط الطول Longitude

46.7981667



المصدر: Google Earth

3.6 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

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	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	50×145	
عرض الشارع الرئيسي	-	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	نظام ارتداد	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	1	
مساحة الأرض حسب الصك	7,341.13	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	رقم المخطط	3251	
نصيب المالك من الأرض	7,341.13	رقم البلك	11	
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	من 508 إلى 521	
الحياسة	ملكية مطلقة	عدد قطع الأراضي	14	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	793010004587			
تاريخ الصك	1442/11/12			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 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				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	10	5,733.00
الأسوار	-	0.00	0	0.00
المجموع				
الطابق الأرضي	ورشة	1.00	10	5,733.00
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	10	5,733.00
مجموع مساحة الأسوار	-	0.00	0	0.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	10	5,733.00
ملاحظات	-			

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار

عدد	المساحة	المواصفات	ملاحظات
10	5,733.00	ورشة	-
المجموع	5,733.00		
	5,733.00		مجموع المساحة القابلة للإيجار

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
الامتقبال	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"/>	
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"/>	

8. صور فوتوغرافية



9. 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.

10. 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	2022/12/31	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	%7.50-	%2.00
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	2022/12/31	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.

11. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.11 تحليل الدخل**

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

2.11 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.

3.11 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.11 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%

5.11 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.

6.11 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.

7.11 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.

8.11 النفقات الثابتة

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

9.11 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.

10.11 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.

11.11 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
		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%

12.11 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%

12. 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 الفعلي	الإهلاك السنوي	العمر الاقتصادي
		8.00	2.50%	40
				معدل الإهلاك - للمباني
-794,057		أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة		تكاليف الإهلاك
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	203	203	203	203	203		
الإيجار	ريال	1,054,872	1,054,872	1,054,872	1,107,616	1,107,616	1,162,996	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	1,162,996	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	1,162,996	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.

13. القيمة النهائية**1.13 تاريخ التقييم**

2022/06/30

2.13 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
القيمة	النسبة	التقييم	الطريقة
SAR 0.00	%0.00	13,450,000.00	القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"
SAR 0.00	%0.00	14,100,000.00	القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع
SAR 17,940,000.00	%100.00	17,940,000.00	القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد
SAR 17,940,000.00	%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%.

3.13 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.

14. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين

الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	منتسب
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيّم المعتمد

الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	أساسي زميل
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 معارض تجارية بمدينة الرياض بحي الفيصلية

مجمع التقنية (قطعة 24-25)

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003718

تاريخ التقرير: 2023/01/01



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	الموقع	.6
14	وصف العقار	.7
20	صور فوتوغرافية	.8
21	منهجية التقييم	.9
22	أدلة السوق	.10
26	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.11
29	التقييم	.12
33	القيمة النهائية	.13
34	المشاركون في اعداد التقرير	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.

2022/12/31

تاريخ التقييم



يقع المبنى على طول طريق الدائري الشرقي ويحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشمال والغرب والجنوب أرض فضاء

العنوان

المبنى معارض تجارية مكونة من 2 معرض صالة عرض والواقعة بمدينة الرياض بحي الفيصلية على طريق الدائري الجنوبي

نوع العقار

6,000.00

مساحة الأرض حسب الصك

5,288.00

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1443/03/13 - 693010005751

رقم الصك وتاريخه

ملكية 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 مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إجبار.	أساس القيمة
أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)	طريقة التقييم المطبقة
بناءً على الغرض من التقييم والمعلومات الواردة بالتقرير نرى أن القيمة السوقية في العقار بأكمله، تعادل في تاريخ التقييم: SAR 30,650,000 ثلاثون مليون وستمائة وخمسون 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 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

2022/12/22 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

2022/12/27 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

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/01 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 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: أساسي زميل
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب

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. 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:

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- الطريق الدائري الجنوبي.



المصدر: Google Earth

2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude
24.6379444
خط الطول Longitude
46.7990000



المصدر: Google Earth

3.6 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

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	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"	2,300,000		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، مؤسسة أرتس.			
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 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"/>	
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"/>	

8. صور فوتوغرافية



9. 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.

10. 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	2022/12/31	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	%0.00	%0.00
تسوية شروط التمويل	-	-	-	-	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	نشطة	نشطة	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	=	=	=	=	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	=	=	=	=	4,800.00	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	معارض 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	2022/12/31	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-	%5.00-
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.

11. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.11 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.

2.11 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.

3.11 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.11 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%

5.11 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.

6.11 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.

7.11 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.

8.11 النفقات الثابتة

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

9.11 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.

10.11 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.

11.11 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

12.11 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%

12. 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		
6,852,800				
مجموع التكاليف				
<i>1,295.92</i>				
<i>مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى</i>				
خصم الإهلاك				
	20.00%	العمر الفعلي	الإهلاك السنوي	العمر الاقتصادي
		8.00	2.50%	40
معدل الإهلاك - للمباني				
-1,370,560		أن العمر الافتراضي للمباني من 35 - 40 سنة		
تكاليف الإهلاك				
5,482,240				
التكاليف بعد طرح الإهلاك				
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 2,300,000.00	القيمة الإيجارية لكامل العقار حسب العقد لعام 2022
SAR 2,300,000.00	إجمالي الدخل للعقار
0.00 %0.00	نسبة مصاريف التشغيل والصيانة والإدارة والشواغر
2,300,000.00 %100.00	نسبة الإشغال بالعقار
SAR 2,300,000.00	صافي الدخل السنوي
7.50%	معدل الرسملة
13.33	سنوات الاسترداد
SAR 30,666,666.67	قيمة العقار رقماً
ثلاثون مليون وستمائة وستة وستون ألف وستمائة وستة وستون ريال سعودي وسبعة وستون هلاله	قيمة العقار كتابياً
SAR 30,650,000.00	قيمة العقار بعد التقريب رقماً
ثلاثون مليون وستمائة 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 العقود المرفقة وحسب إفادة العميل بأنه تم تأجير صالة رقم 25 في تاريخ 2022/12/28 وأن تاريخ بدء الإيجار 2023/01/01 بمبلغ إيجار سنوي 1,100,000 ريال سنوي وجاري توثيق عقد الإيجار. أن نسبة الإشغال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر بالكامل على شركة العيسى العالمية و مؤسسة آرتس. أن جميع تكاليف الصيانة والتشغيل والإدارة يتحملها المستأجر حسب العقود المرفقة.

13. القيمة النهائية**1.13 تاريخ التقييم**

2022/12/31

2.13 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	30,650,000.00	%100.00	SAR 30,650,000.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 30,650,000.00

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

3.13 القيمة السوقية

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



SAR 30,650,000

ثلاثون مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي



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

14. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين

الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	منتسب
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيّم المعتمد

الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	أساسي زميل
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

شقق فندقية بمدينة الرياض بحي النموذجية

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003715

تاريخ التقرير: 2023/01/01



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	الموقع	.6
14	وصف العقار	.7
20	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
35	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/12/31

تاريخ التقييم



يقع المبنى على طول طريق الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز الذي يربط بطريق الملك فهد من الشرق وشارع الناصرية من الغرب، يحد المبنى 1 شوارع داخلية من الجنوب بينما الحد الشرقي جار والغربي جار، يقع المبنى على بعد 0.5 كم شمال برج الملك فهد التوأمة وعلى بعد 1 كم شرق مرور الناصرية.

العنوان

الشقق فندقية مكون من 128 غرفة حسب افادة العميل وملحقاته والواقعة بمدينة الرياض بحي النموذجية.

نوع العقار

3,061.75

مساحة الأرض حسب الصك

11,613.00

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1442/11/12 - 393010004586

رقم الصك وتاريخه

1442/11/12 - 693010004593

ملكية 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 ورائع 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

2022/12/22 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

2022/12/26 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

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/01 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:

- إبراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: أساسي زميل
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

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

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

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

23.3 إخلاء المسؤولية

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

4. نطاق البحث والاستفسارات**1.4 نطاق البحث والاستقصاء**

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

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

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

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

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.

3.4 حدود المعاينة

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

4.4 المسح الميداني

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

5. 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.

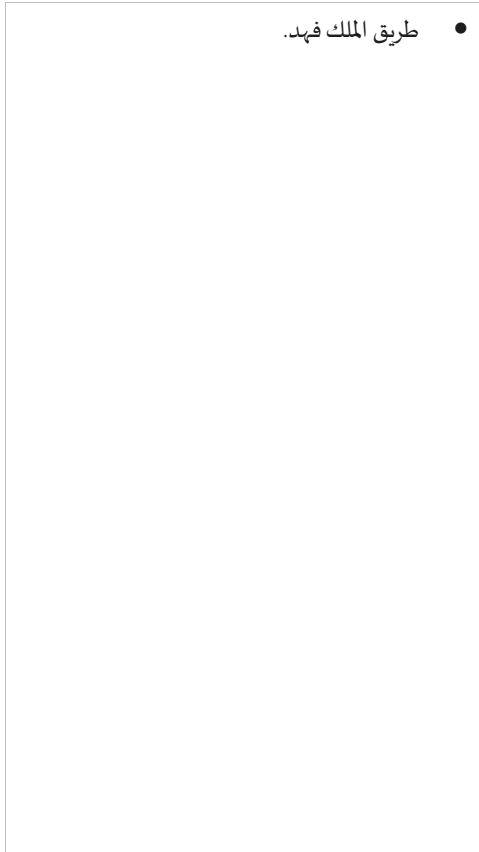
التقييم

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. الموقع

يقع المبنى على طول طريق الأمير فهد بن سلمان بن عبدالعزيز الذي يربط بطريق الملك فهد من الشرق وشارع الناصرية من الغرب، يحد المبنى 1 شوارع داخلية من الجنوب بينما الحد الشرقي جار والغربي جار، يقع المبنى على بعد 0.5 كم شمال برج الملك فهد التوأّم وعلى بعد 1 كم شرق مرور الناصرية، كما موضح ادناه في خريطة الموقع:

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء



المصدر: Google Earth

2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

24.660159

خط الطول Longitude

46.699715



المصدر: Google Earth

3.6 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

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	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"/>	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"/>	

8. صور فوتوغرافية





9. 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.

10. 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	2022/12/31	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	%0.00	%0.00	%0.00
تسوية شروط التمويل	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	نشطة	نشطة	%0.00	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	-	-	-	-	%0.00	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	-	-	-	-	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	%5.00-
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

%0.00	%60	%0.00	60%	%0.00	60%	60%	نسبة البناء
<u>%2.00-</u>	-	<u>%5.00</u>	-	<u>%2.00</u>	-	-	مجموع التسويات النسبية
<u>4,410.00</u>	-	<u>4,515.00</u>	-	<u>4,386.00</u>	-	-	سعر البيع بعد التسويات النسبية
<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%100.00</u>	-	<u>%100.00</u>	الأوزان النسبية للمقارنات
<u>0.00</u>	-	<u>0.00</u>	-	<u>4,386.00</u>	-	-	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
							سعر المتر المقدر للأرض
							بعد التقريب
							المساحة
							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 4,400 ريال/م².

"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		2022/12/31	عرض	%0.00	عرض	%0.00	عرض	%0.00	
شروط العقد		-	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	
مدة العقد		10-3	15-5	%0.00	15-5	%0.00	15-5	%0.00	
فترة سماح "أشهر"		6	6	%0.00	6	%0.00	6	%0.00	
تسوية ظروف السوق		نشيطة	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	
مجموع التسويات النسبية		-	-	%0.00	-	%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	%0.00	
سهولة الوصول		عالية	متوسطة	%2.50	متوسطة	%2.50	متوسطة	%2.50	
الخدمات		ممتازة	منخفضة	%5.00	منخفضة	%5.00	متوسطة	%2.50	
العمر		2.5	مجدد (7)	%5.00	3	%0.00	مجدد (12)	%5.00	
التشطيبات الخارجية		ممتازة	متوسطة	%1.00	مقبولة	%2.50	مقبولة	%2.50	
التشطيبات الداخلية		مشطب ومؤثث	مشطب ومؤثث	%0.00	غير مشطب	%10.00	مشطب	%5.00	

-	-	<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.

11. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.11 تحليل الدخل**

أن العقار مؤجر في الوقت الحالي بالكامل شامل الأثاث والديكورات والمعدات التشغيلية.

2.11 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.
تم تزويدنا بعقد الإيجار للعقار المؤجر بالكامل.

3.11 الأراء حيال إيجارات السوق

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

4.11 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%

5.11 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.

6.11 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.

7.11 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.

8.11 النفقات الثابتة

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

9.11 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.

10.11 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.

11.11 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

12.11 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%

12. 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	الوحدة	الفترة
2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022			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 هائلة	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.

1.3. القيمة النهائية**1.13 تاريخ التقييم**

2022/12/31

2.13 نتائج التقييم

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

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%

3.13 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.

14. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين

الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم	وليد مبارك الشمري
صفته	ادخال البيانات	صفته	الخراط وأنظمة البناء
فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية	منتسب
رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية	1210000063
فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات
التوقيع		التوقيع	

المراجعة والاعتماد من قبل المقيّم المعتمد

الاسم	ابراهيم محمد الجدوع	رقم العضوية	1210000037
فرع التقييم	تقييم العقارات	فئة العضوية	أساسي زميل
صفته	المدير التنفيذي	ختم الشركة	
التوقيع			

ملحق 1

رقم الصك: 693010004593
التاريخ: 1442/11/12 هـ

وزارة العدل
ابراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 38/999

صك رهـن

رقم صك: 393010004586
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 بدون التوقيع بمدينة الرياض . وحدودها وإحداثياتها :
شمالاً: شارع الأمير فهد بن سلمان عرض 32 م بطول 34.3 أريعة و ثلاثون متر و ثلاثون سنتيمتر
جنوباً: شارع الشهبان العرض 20 م + 18.40 م بطول 29 تسعة و عشرين متر
شرقاً: جـلـ بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و سبعون سنتيمتر
غرباً: جـلـ بطول 60 ستون متر
غرباً: جـلـ بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و سبعون سنتيمتر
ومساحتها 1557.49 ألفاً و خمسمائة و سبعة و خمسون متر مربعاً و تسعة و أربعون سنتيمتر مربعاً المملوكة لشركة
تـمـدـين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من المؤلفين بالرياض 6 برقم
1010158249 ضمانة لتوفاء بـ 11421938 فقط أحد عشر مليوناً و أربعمائة و واحد و عشرون ألفاً و
بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانة لتوفاء بـ 11421938 فقط أحد عشر مليوناً و أربعمائة و واحد و عشرون ألفاً و
تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تمسند على القسط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط أحد عشر مليوناً
و أربعمائة و واحد و عشرون ألفاً و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن
: كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (11421938) لصالح شركة التطوير المحدودة على أن يكون المداد على قسط واحد
بعد ست سنوات ويقع بتاريخ 2027-12-30 وفي حالة عدم المداد فتمرتين بيع الطار بالقائمة التي تنتهي عندها الرهات
عندها الرهات. واستيفاء مالي ثمة الراهن من مبلغ. وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً
في 1442 / 11 / 12 لاتعدده، بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

المؤثق

ابراهيم عمر محمد الحسين

الختم الرسمي

رقم الصك: 2772

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم بدون التوقيع بمدينة الرياض . وحدودها وإحداثياتها :
شمالاً: شارع الأمير فهد بن سلمان عرض 32 م بطول 34.3 أريعة و ثلاثون متر و ثلاثون سنتيمتر
جنوباً: شارع الشهبان العرض 20 م + 18.40 م بطول 29 تسعة و عشرين متر
شرقاً: جـلـ بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و سبعون سنتيمتر
غرباً: جـلـ بطول 60 ستون متر
غرباً: جـلـ بطول 58.9 ثمانية و خمسون متر و سبعون سنتيمتر
ومساحتها 1557.49 ألفاً و خمسمائة و سبعة و خمسون متر مربعاً و تسعة و أربعون سنتيمتر مربعاً المملوكة لشركة
تـمـدـين الأولى العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من المؤلفين بالرياض 6 برقم
1010158249 ضمانة لتوفاء بـ 11421938 فقط أحد عشر مليوناً و أربعمائة و واحد و عشرون ألفاً و
بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانة لتوفاء بـ 11421938 فقط أحد عشر مليوناً و أربعمائة و واحد و عشرون ألفاً و
تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تمسند على القسط شهرية عددها 1 قيمة كل قسط 11421938 فقط أحد عشر مليوناً
و أربعمائة و واحد و عشرون ألفاً و تسعمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/11/13 سبب الرهن
: كضمان لما وجب عليهم من مستحقات مالية بمبلغ وقدره (11421938) لصالح شركة التطوير المحدودة على أن يكون المداد على قسط واحد
بعد ست سنوات ويقع بتاريخ 2027-12-30 وفي حالة عدم المداد فتمرتين بيع الطار بالقائمة التي تنتهي عندها الرهات
عندها الرهات. واستيفاء مالي ثمة الراهن من مبلغ. وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً
في 1442 / 11 / 12 لاتعدده، بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

المؤثق

ابراهيم عمر محمد الحسين

الختم الرسمي

رقم الصك: 2772

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق الايواء السياحي
TOURISM ACCOMODATION OPERATION LICENSE AND CLASSIFICATION

٤٥٠٠٤١٤
١٤٤٤/١١/٠٩
١٤٤٤/١١/٠٨

بداية الترخيص
تاريخ الإصدار
تاريخ الانتهاء

Al ChorfaH Al Awola
Trade Name:
Lafal Alshnaiciat Limited Co.
Owner's Name:
Al ChorfaH Alawola Hotels Co.
Operator's Name:

الرياض
الرياض
الرياض
الرياض

naif@lafalshnaiciat.com
البريد الإلكتروني: ٠١١٤٢٠٠١٢٩
عناقه:

الاسم التجاري: العرقه الأولى
شركة لافال الشنايعة المحدودة
اسم المساهل: شركة العرقه الأولى القابضة

العنوان:
رقم المصنف:
صندوق البريد:

٥
٥
٥

مبنى عام

مركز الترخيص والتصنيف والتصوير المرئي

٥

المصلحة المرئية
وزارة الشؤون البلدية
أمانة منطقة الرياض

رقم الترخيص: ٤٥٠٠٤١٤
رقم المشروع: ٢٤٠١٥١٣٥٨
رقم الإيجار: ٢٤٠١٥١٣٥٨
رقم المخطط التنظيمي: ٢٤٠١٥١٣٥٨
رقم المساحة: ٢٤٠١٥١٣٥٨
نوع البناء: ٢٤٠١٥١٣٥٨
التنسيق الحضري: ٢٤٠١٥١٣٥٨

محافظة الأسوار - الرياض

الجهة	الحدود	الارتفاع	المساحة	نوع الاستخدام
شمال	شارع ٣٦	٥٩.٥	١٤٦٥	توقف
شمال	شارع ٤١	٥٩.٥	١٤٦٥	توقف
جنوب	شارع ٤١	٥٩.٥	١٤٦٥	توقف
جنوب	شارع ٤١	٥٩.٥	١٤٦٥	توقف
شرق	شارع ٤١	٥٩.٥	١٤٦٥	توقف
غرب	شارع ٤١	٥٩.٥	١٤٦٥	توقف

مكونات البناء:

نوع	عدد الوحدات	المساحة	نوع الاستخدام
توقف	١	١٤٦٥	توقف
توقف	١	١٤٦٥	توقف
توقف	١	١٤٦٥	توقف
توقف	١	١٤٦٥	توقف
توقف	١	١٤٦٥	توقف
توقف	١	١٤٦٥	توقف
توقف	١	١٤٦٥	توقف
توقف	١	١٤٦٥	توقف
توقف	١	١٤٦٥	توقف
توقف	١	١٤٦٥	توقف

المكتب المصمم والتصوير المرئي: ٢٤٠١٥١٣٥٨
رقم المشروع: ٢٤٠١٥١٣٥٨
رقم الإيجار: ٢٤٠١٥١٣٥٨
رقم المخطط: ٢٤٠١٥١٣٥٨
رقم المساحة: ٢٤٠١٥١٣٥٨
نوع البناء: ٢٤٠١٥١٣٥٨
التنسيق الحضري: ٢٤٠١٥١٣٥٨

ملاحظات:

١- تاريخ البناء: ١٤٤٤/١١/٠٩
٢- تاريخ الترخيص: ١٤٤٤/١١/٠٩
٣- تاريخ الإصدار: ١٤٤٤/١١/٠٩
٤- تاريخ الانتهاء: ١٤٤٤/١١/٠٨

مدير المصنف والتصوير المرئي: ٢٤٠١٥١٣٥٨
مدير المصنف والتصوير المرئي: ٢٤٠١٥١٣٥٨
مدير المصنف والتصوير المرئي: ٢٤٠١٥١٣٥٨

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

تقرير تقييم

عمارة سكنية بمدينة الرياض بحي الياسمين

مبنى الياسمين السكني

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003720

تاريخ التقرير: 2023/01/01



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	الموقع	.6
14	وصف العقار	.7
20	صور فوتوغرافية	.8
22	منهجية التقييم	.9
23	أدلة السوق	.10
27	الافتراضات الخاصة والمدخلات والاعتبارات	.11
30	التقييم	.12
35	القيمة النهائية	.13
36	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/12/31

تاريخ التقييم



يقع المبنى على طول شارع القادسية عرض 30م الذي يربط العقار جنوباً إلى طريق أنس بن مالك، يحد المبنى 2 شوارع داخلية من الشمال والغرب بينما الحد الجنوبي هو أرض فضاء، يقع المبنى على بعد 1 كم شمال طريق أنس بن مالك وعلى بعد 2 كم جنوب طريق الملك سلمان

العنوان

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

نوع العقار

2,309.76

مساحة الأرض حسب الصك

5,422.98

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1443/03/13 - 493010005755

رقم الصك وتاريخه

ملكية 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 19,980,000

القيمة السوقية

تسعة عشرة 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 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

2022/12/22 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

2022/12/26 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

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/01 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 المقيمين

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: أساسي زميل
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب

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 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:

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- طريق الملك سلمان.
- طريق أنس بن مالك.



المصدر: Google Earth

2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude
24.8287924
خط الطول Longitude
46.6503374



المصدر: Google Earth

3.6 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

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

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	شارع عرض 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"/>	

8. صور فوتوغرافية





9. 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.

10. 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	8,400,000	5,600.00
2	أرض فضاء	حد	عرض ساري	3,000	15,750,000	5,250.00
3	أرض فضاء	حد	عرض ساري	2,250	12,375,000	5,500.00

جدول التسويات للمقارنات						
عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة 3		
تسوية عامل الوقت	2022/12/31	عرض ساري	عرض ساري	عرض ساري	%0.00	%0.00
تسوية شروط التمويل	-	-	-	-	%0.00	%0.00
تسوية ظروف السوق	نشطة	نشطة	نشطة	نشطة	%0.00	%0.00
مجموع التسويات النسبية	=	=	=	=	%0.00	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	=	=	=	=	5,500.00	5,250.00
المساحة	2,309.76	1,500	3,000	2,250	%0.00	%1.00
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	70×40	منتظم	%5.00-	%0.00
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>%3.00-</u>	=	<u>%1.00</u>	=	<u>%6.00-</u>	=		<u>مجموع التسويات النسبية</u>
<u>5,335.00</u>	=	<u>5,302.50</u>	=	<u>5,264.00</u>	=		<u>سعر البيع بعد التسويات النسبية</u>
<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	=	<u>%0.00</u>	=	<u>%100.00</u>	<u>الأوزان النسبية للمقارنات</u>
<u>0.00</u>	=	<u>5,302.50</u>	=	<u>0.00</u>	=		<u>مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي</u>
		5,302.50 SAR					سعر المتر المقدر للأرض
		5,300.00 SAR					بعد التقريب
		2,309.76					المساحة
		12,241,728.00 SAR					القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية السكنية في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 5,000 ريال/م² إلى 6,000 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 5,300 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										
العقار محل التقييم										عناصر المقارنة
المقارنة 5		المقارنة 4		المقارنة 3		المقارنة 2		المقارنة 1		2022/06/30
%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	%0.00	عرض ساري	تسوية عامل الوقت
%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	شروط العقد
%0.00	3	%0.00	4	%0.00	3	%0.00	2	%0.00	3	عدد الغرف
%0.00	3	%0.00	3	%0.00	3	%0.00	2	%0.00	3	عدد دورة مياه
%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	تسوية ظروف السوق
<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.00</u>	-	مجموع التسويات النسبية
<u>43,000</u>	-	<u>42,000</u>	-	<u>39,000</u>	-	<u>39,000</u>	-	<u>41,000</u>	-	سعر البيع بعد التسويات النسبية
%0.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00	%0.00	0.00	عدد الوحدات
%0.00	شمال	%0.00	جنوب	%0.00	جنوب	%0.00	شرق	%0.00	شرق	الجهة من الشارع
%2.00-	6	%0.50-	8	%0.00	9	%0.50-	8	%1.50-	7	العمر
%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	%0.00	متوسطة	الخدمات
%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	%0.00	مشطب	التشطيبات الداخلية
<u>%2.00-</u>	-	<u>%0.50-</u>	-	<u>%0.00</u>	-	<u>%0.50-</u>	-	<u>%1.50-</u>	-	مجموع التسويات النسبية
<u>42,140</u>	-	<u>41,790</u>	-	<u>39,000</u>	-	<u>38,805</u>	-	<u>40,385</u>	-	سعر المتر بعد التسويات النسبية

<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>8,428</u>	:	<u>8,358</u>	:	<u>7,800</u>	:	<u>7,761</u>	:	<u>8,077</u>	:	:	مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي
										متوسط قيمة الإيجار المقدر للشقة	
										بعد التقريب	
										عدد الوحدات القابلة للإيجار	
										القيمة باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	
										40,424.00 SAR	
										40,400.00 SAR	
										41.00	
										1,656,400.00 SAR	

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر الإيجار السنوي للشقق للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 37,000 ريال إلى 42,000 ريال، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير متوسط قيمة الإيجار للشقق محل التقييم 40,400 ريال.

11. الافتراضات الخاصة والمدخلات والاعتبارات**1.11 تحليل الدخل**

أن العقار مؤجر حتى تاريخ التقييم ويتم تأجيره بالباطن من قبل المستأجر الرئيسي.

2.11 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، وتم احاطتنا بالمعلومات الأخرى المتعلقة بالنفقات، والإدارة، والتشغيل.

3.11 الأراء حيال إيجارات السوق

وضعنا بعين الاعتبار عند تطبيق إيجارات السوق المعاملات الحالية في العقارات المشابهة، بما في ذلك الاستخدام والحجم والمستوى وتبين أن الإيجار منخفض نسبيًا عن الإيجارات السائدة بالسوق.

4.11 معدل النمو المتوقع للإيجارات

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

محفوظة النمو

السنة	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
شقق سكنية	0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5.11 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 كالتالي:

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%

6.11 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 كالتالي:

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%

7.11 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.

8.11 النفقات الثابتة

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

9.11 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.

10.11 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.

11.11 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%

12.11 معدل الخصم

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

13.11 ملاحظات

تم الأخذ في الاعتبار عند التقييم التحسينات والترميمات في المبنى.

12. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال			
5,422.98	2م	مجموع مساحة المباني	5,300
	2م	أخرى	2,309.76
			12,241,728
			2م
			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>		

مجموع التكاليف لكل متر مربع للمبنى

التكاليف غير المباشرة

الوصف	النسبة	التكاليف
الرسوم المهنية	5.00%	355,557
رسوم المرافق	5.00%	355,557
رجح المطور	25.00%	1,777,783
المجموع		2,488,896

9,600,028				مجموع التكاليف
		العمر الاقتصادي	الإهلاك السنوي	العمر الفعلي
	22.50%	40	2.50%	9.00
				معدل الإهلاك - للمباني
				تكاليف الإهلاك
				أن العمر الافتراضي للمباني 40 سنة
				-2,160,006
7,440,022				التكاليف بعد طرح الإهلاك
				الأرباح
				القيمة باستخدام طريقة تكلفة الإهلاك
				SAR 19,681,750.06
				بعد التقريب
				SAR 19,680,000.00

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			
شقق سكنية													
عدد الوحدات	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41		
متوسط الإيجار	40,400	40,400	40,400	42,420	42,420	42,420	44,541	44,541	44,541	44,541	44,541	ريال/م ²	
الإيجار	1,656,400	1,656,400	1,656,400	1,656,400	1,739,220	1,739,220	1,826,181	1,826,181	1,826,181	1,826,181	1,826,181	ريال	
خسائر الشواغر	-82,820	-82,820	-82,820	-82,820	-86,961	-86,961	-91,309	-91,309	-91,309	-91,309	-91,309	ريال	
الدخل الفعلي	1,573,580	1,573,580	1,573,580	1,573,580	1,652,259	1,652,259	1,734,872	1,734,872	1,734,872	1,734,872	1,734,872	ريال	
من إجمالي الإيجار	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	%	
إجمالي الإيجار الكلي	1,656,400	1,656,400	1,656,400	1,656,400	1,739,220	1,739,220	1,826,181	1,826,181	1,826,181	1,826,181	1,826,181	ريال	
إجمالي خسائر الشواغر	-82,820	-82,820	-82,820	-82,820	-86,961	-86,961	-91,309	-91,309	-91,309	-91,309	-91,309	ريال	
معدل الشواغر	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	%	
إجمالي الدخل الفعلي	1,573,580	1,573,580	1,573,580	1,573,580	1,652,259	1,652,259	1,734,872	1,734,872	1,734,872	1,734,872	1,734,872	ريال	
من إجمالي الإيجار	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	%	
المصروفات التشغيلية (OPEX)													
الإدارة	-62,943	-62,943	-62,943	-62,943	-66,090	-66,090	-69,395	-69,395	-69,395	-69,395	-69,395	ريال	
الصيانة	-15,736	-15,736	-15,736	-15,736	-16,523	-16,523	-17,349	-17,349	-17,349	-17,349	-17,349	ريال	
إجمالي المصروفات التشغيلية	-78,679	-78,679	-78,679	-78,679	-82,613	-82,613	-86,744	-86,744	-86,744	-86,744	-86,744	ريال	
من إجمالي الدخل الفعلي	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	-5.00%	%	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	1,494,901	1,494,901	1,494,901	1,494,901	1,569,646	1,569,646	1,648,128	1,648,128	1,648,128	1,648,128	1,648,128	ريال	
من إجمالي الإيجار الكلي	90.25%	90.25%	90.25%	90.25%	90.25%	90.25%	90.25%	90.25%	90.25%	90.25%	90.25%	%	

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الوحدة	التدفقات النقدية المخصومة (DCF)
										9.00%	معدل الخصم %
										14.29x	معامل الشراء x
										7.00%	معدل الرسملة %
1,648,128	1,648,128	1,648,128	1,648,128	1,569,646	1,569,646	1,569,646	1,494,901	1,494,901	1,494,901	ريال	صافي الدخل التشغيلي (NOI)
23,544,691										ريال	القيمة الاستدادية
0.422	0.460	0.502	0.547	0.596	0.650	0.708	0.772	0.842	0.917	ريال	معامل الخصم
10,641,719	758,844	827,140	901,583	935,929	1,020,162	1,111,977	1,154,338	1,258,228	1,371,469	ريال	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
										19,981,388	صافي القيمة الحالية (NPV) ريال
										19,980,000	بعد التقريب ريال

بطريقة الاستثمار "أسلوب الدخل" "حسب العقد"

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

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

13. القيمة النهائية**1.13 تاريخ التقييم**

2022/12/31

2.13 نتائج التقييم

الوزن النسبي			
الطريقة	التقييم	النسبة	القيمة
القيمة وفق طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"	19,680,000.00	%0.00	SAR 0.00
القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع	19,980,000.00	%100.00	SAR 19,980,000.00
القيمة وفق طريقة الاستثمار - حسب العقد	18,550,000.00	%0.00	SAR 0.00
مساهمة الطرق حسب الوزن النسبي	-	%100.00	SAR 19,980,000.00

من أجل الغرض من التقييم وأن العقار موضوع التقييم مدر للدخل. تم ترجيح القيمة وفق طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) - الدخل المتوقع بنسبة 100% نظراً أن عقد الإيجار منخفض نسبياً

3.13 القيمة السوقية



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



SAR 19,980,000

تسعة عشرة 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.

14. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين			
وليد مبارك الشمري	الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم
الخراط وأنظمة البناء	صفته	ادخال البيانات	صفته
منتسب	فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية
1210000063	رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية
تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم
	التوقيع		التوقيع

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

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

رقم الرخصة: ١٤٣١/١٢٢٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣١-٠٧-٢٤
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٤-٠٧-٢٤
نوع الرخصة: إصدار

رقم الطلب: ١٤٣١/١٢٢٤
رقم الرخصة: ١٤٣١-٠٧-٢٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣١-٠٧-٢٤
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٤-٠٧-٢٤
نوع الرخصة: إصدار

اسم المالك: طارق محمد ناصر الجوزي
رقم الألبان: ١٠٠١٥١٠٩٤٨
رقم الصنف: ٨١٠١١٠٠٠٩٧٢
رقم القطعة: ١٦
المساحة: ٢٤٢٠,٩٧٦ م^٢
مجموع الأسوار: ٢٠ م / ط
التنطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الابعاد	الإرتداد
شمال	١٢	٢٤,٢٦	١
شرق	٣٦	٢٤	١
جنوب	١٥	٢٤,٢٦	٢
غرب	٣٦	٢٤	٢,٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة الإستهلاك	الاستخدام
أرضي سكني	١٢	٢٢٨١,٠٠٠	سكني
أول سكني	١٢	١١٢,٠٠٠	سكني
ثاني سكني	١١	١٥٥,٠٠٠	سكني
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق طوية	١	٧٣١,٠٠٠	سكني
أسوار	٦	١٣٩,٩٨	خدمات

المكتب المصمم: سواعد للفنسة المعمارية

رقم الترخيص: ٣٢٢٥ / رقم المشروع: ٢٤ / رمز النظام: مناسب الشوارع المحيطة / مبني
سند الرسوم مبلغ وقدره: ١٩١٩ ريال بموجب الإيصال رقم: ٣١٠٤٩٢٥٠٦ / تاريخ: ١٤٣١-٠٧-٢٤ هـ

ملاحظات: ١- بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣١/١٢٢٤ بتاريخ ١٤٣١-٠٧-٢٤ هـ الصادر من بلدية شمال الرياض القرية.
٢- نظام البناء المطور حدة رقم ١.
٣- إرتداد الدور الثاني عن الأول من الجهة الخلفية ٤م كحد أدنى.
٤- إرتداد الملاحق الطوية عن القواعد الخلفية لا يقل عن ١,٠ م من حد الكتلة.
٥- يسمح بعمل المداخل والمخارج لواقف السيارات في الدور الخلفية إذا كان عرض الشارع لث من ٢٠ م.
٦- يمنع عمل فتحات الملاحق الطوية جهة المجاورين.

أمانة منطقة الرياض
مدير عام التخطيط العمراني: م/ محمد بن محمد بن محمد
م/ علي بن محمد التروي
م/ ساسع إبراهيم المنجا
مدير إدارة رخص البناء: م/ محمد بن محمد بن محمد
م/ علي بن محمد التروي
م/ ساسع إبراهيم المنجا

٩٠٠٠١٣٠

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

وزارة العدل

إبراهيم عبد محمد الحسين
الرياض
تاريخ إصدار رقم 39/999

مكشور

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: وبإذن
قيد قطعة الأرض رقم 16 من الملك رقم 3 من المنطق رقم 3229 الواقع في حي الياسمين بمنطقة الرياض، ويحدها

وأطرافها:
شمالاً: بمساحة عرض 10م بطول 69.99 تسعة وستون متر وتسعة وتسعون سنتيمتر
جنوباً: قطعة رقم 15 بطول 69.99 تسعة وستون متر وتسعة وتسعون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض 36م بطول 33 ثلاثة وثلاثون متر
غرباً: شارع عرض 18م بطول 33 ثلاثة وثلاثون متر
وبمساحة 2309.76 الفين وثلاثمائة وتسعة وستون متر مربع وستة وستون متر مربع المسوقة لشركة تحديد الأراضي القريبة
11 / 1442 له تم رخصتها وما أقيم أو سيقم عليها من بناء الصنف / شركة الرياض للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم
1010896622 بموجب المسك الصنف من كتابة العدل رقم مبيع مسجول رقم 910807004720 في 24 /
11 / 1442 له تم رخصتها وما أقيم أو سيقم عليها من بناء الصنف / شركة الرياض للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم
1010158249 شمالاً لقطعة بـ 15617071 فقط خمسة عشر مليوناً وستة مائة وأربعة وتسعون ألفاً وثمانمائة وأربعة وتسعون
غور. أسند على الصنف لشهيرة عدداً 1 قيمة كل قسط تاريخ حياض القسط 1443/03/14 سبب الرهن: أداة ضمان للقرض
بالمدينة على رقم 22455468 ويحق للمصرف بيع العقار إذا تعذر المدون عن سداد المديونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين
المدونين (السداد على قسط واحد بمبلغ 15617071 ريال بتاريخ 12-30-2028م) وفي حالة عدم السداد للمدون بيع العقار بالمدينة
التي تشكل عليها الرهن. واستيفاء مالي لئمة الرهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مبالغ شرعاً وعليه جرى
التصديق تحريراً في 13 / 03 / 1443 لاختمه. وبسلي الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموافق

الختم الرسمي

إبراهيم عبد محمد الحسين

رقم الترخيص: 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 مطعم بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية

مطعم أبحر

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003714

تاريخ التقرير: 2023/01/01



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

2022/12/31

تاريخ التقييم



يقع المبنى على طول شارع عابر القارات الذي يربط من الشمال طريق الأمير نايف من الجنوب طريق الأمير عبدالله الفيصل، ويحده من الشمال مبنى تجاري ويحده من الغرب شارع عابر القارات والجنوب مبنى تجاري ويحده من الشرق مبنى سكني، ويقع المبنى على بعد 1.5 كم جنوب شارع الأمير نايف وعلى بعد 1.5 كم شمال طريق الأمير عبدالله الفيصل.

العنوان

مبنى مطعم والواقع بمدينة جدة بحي أبحر الشمالية على شارع عابر القارات.

نوع العقار

552.00

مساحة الأرض حسب الصك

240.06

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الاولى العقارية

اسم المالك

1443/03/13 – 893010005753

رقم الصك وتاريخه

ملكية مطلقة

الحياسة

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 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.

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

2022/12/22 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

2022/12/26 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

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/01 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 المقيمين

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: أساسي زميل
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب

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. 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:

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- طريق الأمير عبدالله الفيصل.
- شاطئ شرم أبحر.



المصدر: Google Earth

2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude
21.7640833
خط الطول Longitude
39.1148056



المصدر: Google Earth

3.6 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

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	مكة المكرمة	المدينة	جدة	
الحي	أبحر الشمالية	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	عابر القارات	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	تجاري	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	1	شكل الأرض	منتظم	
عدد الشوارع الثانوية	-	أبعاد الأرض	24×23	
عرض الشارع الرئيسي	52	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	60%	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	4.5	
مساحة الأرض حسب الصك	552.00	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	رقم المخطط	ب/230	
نصيب المالك من الأرض	552.00	رقم البلك	-	100%
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	204	
الحياسة	ملكية مطلقة	عدد قطع الأراضي	1	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	893010005753			
تاريخ الصك	1443/03/13			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	قطعة رقم 202	24
الجنوب	قطعة رقم 206	24
الشرق	قطعة رقم 203	23
الغرب	شارع عابر القارات عرض 52م	23
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
<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				

عرض مكونات البناء				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
الطابق الأرضي	مطعم	1.00	-	180.04
الأسوار	خدمات	0.00	-	60.00
المجموع				
الطابق الأرضي	مطعم	1.00	-	180.04
مجموع مسطحات البناء	-	0.00	-	180.04
مجموع مساحة الأسوار	خدمات	0.00	-	60.00
مجموع مساحات البناء	-	0.00	-	240.04
				ملاحظات
				-

المصدر: رخصة البناء والعميل

المساحات القابلة للإيجار			
عدد	المساحة	الوصف	ملاحظات
1	552.00	أرض + مبنى	-
المجموع			
	552.00		
مجموع المساحة القابلة للإيجار			
	552.00		

يتم حساب الإيجار لهذا النوع من العقارات بناءً على مساحات الأرض.

بيانات إضافية للمباني							
		<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"/>	
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"/>	

8. صور فوتوغرافية



9. 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.

10. 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	2022/12/31	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	

نسبة البناء	60%	60%	%0.00	60%	%0.00
مجموع التسويات النسبية	=	=	%0.00	=	%0.00
سعر البيع بعد التسويات النسبية	=	=	8,700.00	=	8,500.00
الأوزان النسبية للمقارنات	%100.00	=	%50.00	=	%50.00
مساهمة المعاملات حسب الوزن النسبي	=	=	4,350.00	=	4,250.00
سعر المتر المقدر للأرض	8,600.00 SAR				
بعد التقريب	8,600.00 SAR				
المساحة	552.00				
القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة	4,747,200.00 SAR				

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 8,000 ريال/م² إلى 9,000 ريال/م²، ونظراً لخصائص الأرض فقد تم تقدير سعر المتر للأرض محل التقييم 8,700 ريال/م².

"مبنى مطعم"

من خلال المسح السوقي لم يتم رصد أية مقارنات مشابهة للعقار موضوع التقييم ومن خلال الاستفسار من الخبراء في المنطقة تبين أن إيجار الأراضي عقود طويلة للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 400,000 ريال إلى 550,000 ريال، ونظراً لخصائص العقار فقد تم تقدير سعر المتر الإيجاري للأرض محل التقييم 850 ريال/م²، كما تم الأخذ في الاعتبار عند تقدير أجره العقار أن المبنى تم إنشاؤه من قبل العميل.

11. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.11 تحليل الدخل**

تم تزويدنا من قبل العميل بمعلومات عقد الإيجار للمبنى وهي كالتالي:

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

2.11 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.

3.11 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.

4.11 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%

5.11 خسائر الشواغر

لم يتم افتراض أية شواغر في العقار.

6.11 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.

7.11 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.

8.11 النفقات الثابتة

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

9.11 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.

10.11 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.

11.11 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

12.11 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%

12. 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	469,200	516,120	516,120	516,120	516,120	516,120	ريال	
بعد التقريب	469,000	469,000	469,000	469,000	469,000	469,000	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													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 الاثقال في المشروع هي 100% لأن العقار مؤجر على شركة العليان للخدمات الغذائية.

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

13. القيمة النهائية**1.13 تاريخ التقييم**

2022/12/31

2.13 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%

3.13 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

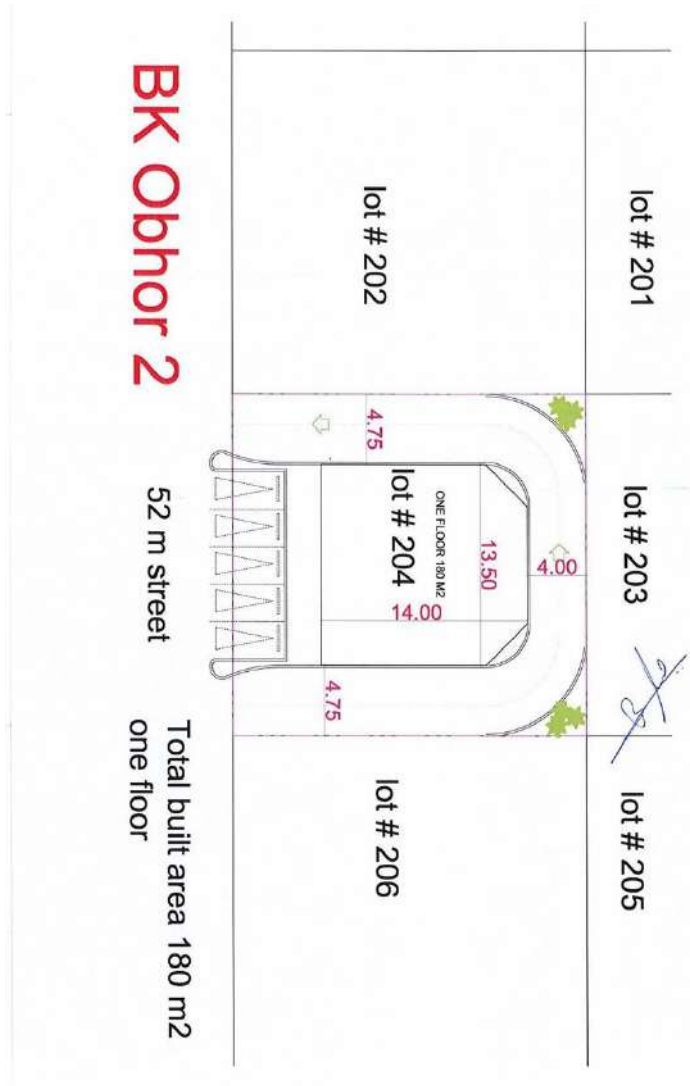
ستة مليون وستمائة ألف ريال سعودي

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

14. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين			
وليد مبارك الشمري	الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم
الخراط وأنظمة البناء	صفته	ادخال البيانات	صفته
منتسب	فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية
1210000063	رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية
تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم
	التوقيع		التوقيع

المراجعة والاعتماد من قبل المقيّم المعتمد			
1210000037	رقم العضوية	ابراهيم محمد الجدوع	الاسم
أساسي زميل	فئة العضوية	تقييم العقارات	فرع التقييم
	ختم الشركة	المدير التنفيذي	صفته
			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: 2023/01/01



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	الموقع	.6
13	وصف العقار	.7
19	صور فوتوغرافية	.8
20	منهجية التقييم	.9
21	أدلة السوق	.10
23	الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم	.11
26	التقييم	.12
30	القيمة النهائية	.13
31	المشاركون في اعداد التقرير	.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.

2022/12/31

تاريخ التقييم



يقع المبنى على طول طريق الملك خالد الذي يربط من الشرق مدينة خميس مشيط ومن الجنوب مدينة أحد رفيدة، ويبعد 2 كم جنوب طريق الأمير سلطان.

العنوان

مبنى مطعم عدد 2 والواقع بمدينة خميس مشيط بحي طريق المدينة العسكرية (طريق الملك خالد).

نوع العقار

1,500.00

مساحة الأرض حسب الصك

727.20

مساحة البناء الكلي

صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

اسم العميل

شركة تمدين الأولى العقارية

اسم المالك

1443/03/13 – 393010005752

رقم الصك وتاريخه

ملكية مطلقة

الحياسة

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، 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 عدد 2 والواقع بمدينة خميس مشيط بحي طريق المدينة العسكرية (طريق الملك خالد).

4.3 الغرض من التقييم

كلف 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

2022/12/22 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

2022/12/27 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

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

11.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/01 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 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، سواء كان ذلك التضارب من جانب شركة استناد أو أي فرد من أفراد فريق التقييم العاملين في هذا التقييم.

19.3 وضع المقيمون

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

20.3 أعضاء فريق التقييم

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

- ابراهيم بن محمد الجدوع - ترخيص رقم: 1210000037 - الفرع: العقارات - الفئة: أساسي زميل
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- اختر العضو.

21.3 حدود المسؤولية والاستقلالية

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

22.3 القيود على الاستخدام والنشر

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

23.3 إخلاء المسؤولية

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

4. نطاق البحث والاستفسارات**1.4 نطاق البحث والاستقصاء**

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

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

2.4 مصادر المعلومات ومستندات الأصل

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

- صورة صك الملكية.
- رخصة البناء.
- مخططات.

3.4 حدود المعاينة

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

4.4 المسح الميداني

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

5. 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. 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:

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء

- شاطئ شرم أبحر.
- الكورنيش.



المصدر: Google Earth

2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude

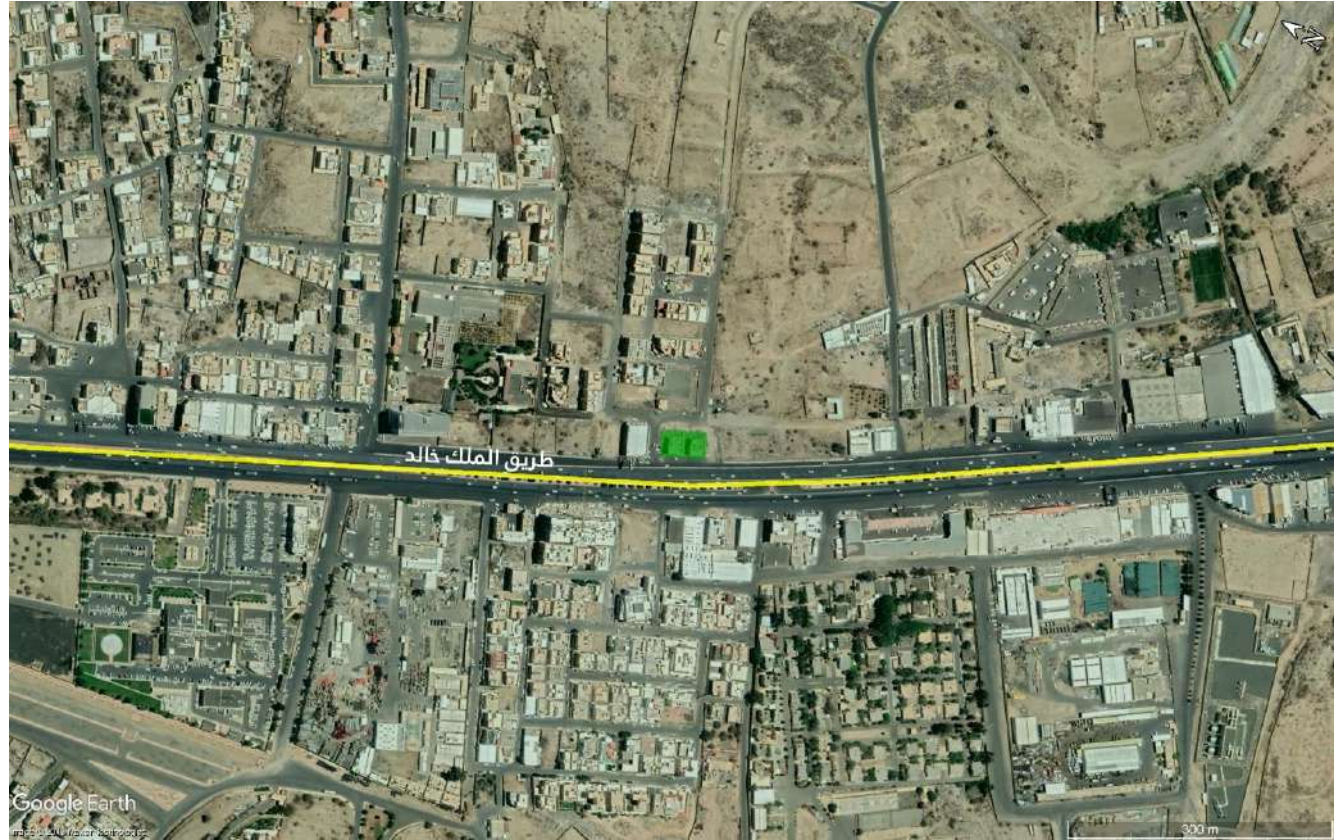
18.2709444

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

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	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 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"/>	

8. صور فوتوغرافية



9. 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/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.

10. 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	2022/12/31	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.

11. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.11 تحليل الدخل**

أن هذا النوع من العقارات يتم تأجيره بالكامل.

2.11 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

3.11 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.

4.11 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%

5.11 خسائر الشواغر

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

6.11 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.

7.11 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.

8.11 النفقات الثابتة

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

9.11 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.

10.11 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.

11.11 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

12.11 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%

12. 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

إجمالي التكلفة	معدل الإنجاز	الإجمالي	السعر/م	المساحة/م	التمتير	المساحة/م	النسبة	الوصف	
150,000	100%	8%	150,000	100.00	1,500.00	1	1,500.00	100.00%	أعمال أولية
654,480	100%	35%	654,480	750.00	727.20	1	727.20	100.00%	الأعمال الإنشائية
				145.44	145.44		20.00%	العناصر الإنشائية / جسور وخزانات...	
763,560	100%	40%	763,560					الأعمال المعمارية	
163,620	100%	9%	163,620	1,500.00	727.20	1	727.20	100.00%	الأعمال الميكانيكية
163,620	100%	9%	163,620					الأعمال الكهربائية	
0	0%	0%	0	0.00	0.00	1	0.00	0.00%	أخرى
1,895,280	100%	100%	1,895,280	-	-	-	-		المجموع
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%	رجح 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 التقريب		

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

13. القيمة النهائية**1.13 تاريخ التقييم**

2022/12/31

2.13 نتائج التقييم

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

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

3.13 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

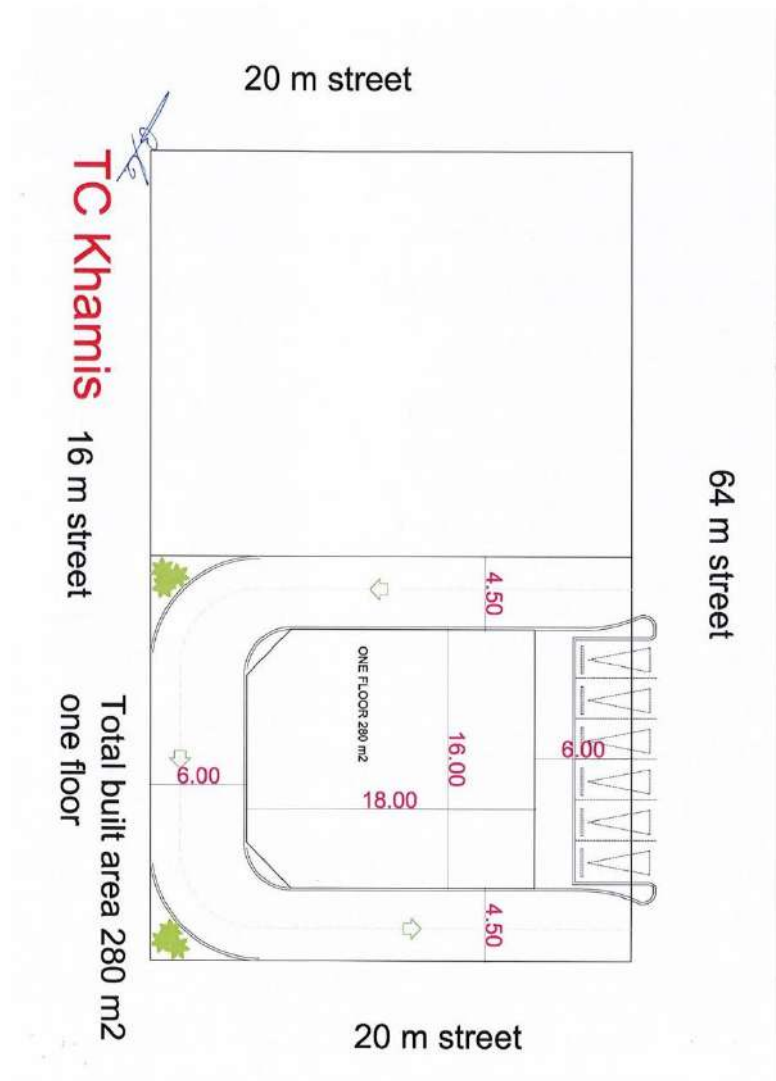
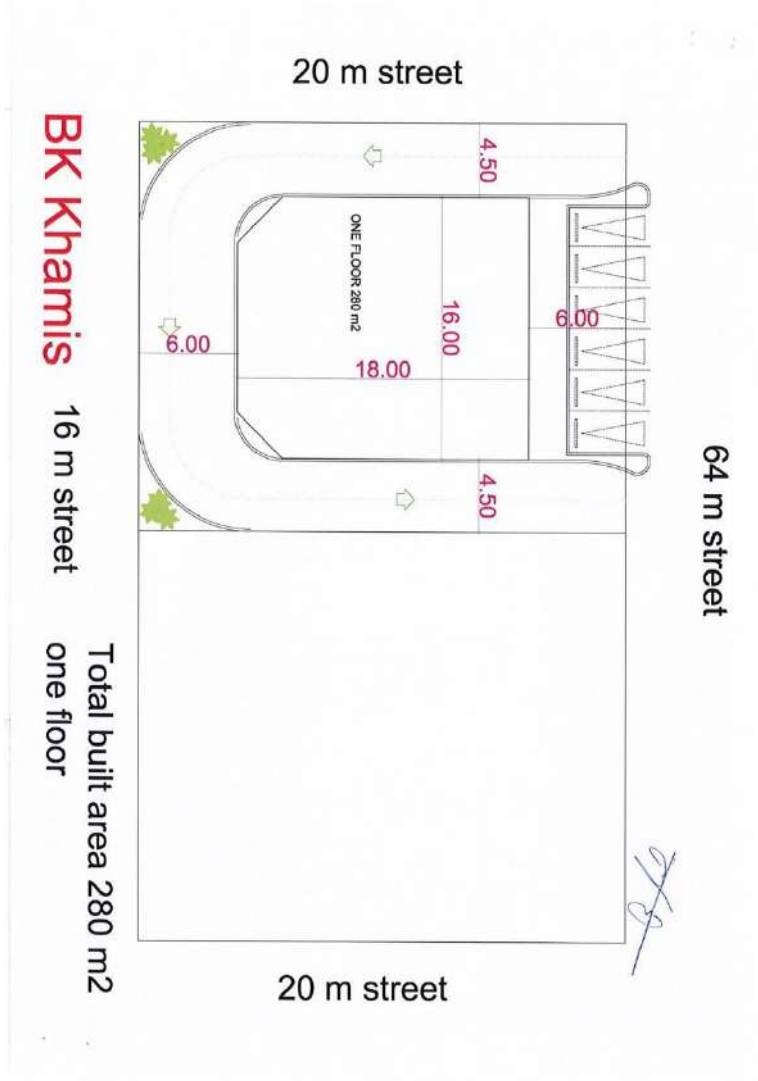
ثمانية مليون وتسعمائة وثمانون ألف ريال سعودي

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

14. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين			
وليد مبارك الشمري	الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم
الخراط وأنظمة البناء	صفته	ادخال البيانات	صفته
منتسب	فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية
1210000063	رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية
تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم
	التوقيع		التوقيع

المراجعة والاعتماد من قبل المقيّم المعتمد			
1210000037	رقم العضوية	ابراهيم محمد الجدوع	الاسم
أساسي زميل	فئة العضوية	تقييم العقارات	فرع التقييم
	ختم الشركة	المدير التنفيذي	صفته
			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 قيد الإنشاء بمدينة جدة بحي الشراع

مطعم الشراع

أعد التقرير: لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت

رقم التقرير: E21-003713

تاريخ التقرير: 2023/01/01



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

2022/12/31

تاريخ التقييم



يقع المبنى على طول طريق الأمير عبدالمجيد الذي يربط من الشرق طريق المدينة المنورة ومن الغرب طريق الأمير عبدالله الفيصل، ويحده من الشمال طريق الأمير عبدالمجيد ويحده من الغرب مبنى والجنوب أرض فضاء ويحده من الشرق ممر غير مسفلت.

العنوان

مبنى مطعم قيد الإنشاء عدد 2 والواقع بمدينة جدة بحي 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 الاولى العقارية

اسم المالك

1443/03/13 – 793010005754

رقم الصك وتاريخه

ملكية مطلقة

الحياسة

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 مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة أو قسر أو إيجاب.

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

6.3 الحيابة

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

7.3 تاريخ الطلب

2022/12/22 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

2022/12/26 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

2022/12/31 تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة.

10.3 تاريخ إصدار التقرير

2023/01/01 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: أساسي زميل
- عبد الرحمن بن مطلق المطلق - عضوية رقم: 1210000099 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- وليد بن مبارك الشمري - عضوية رقم: 1210000063 - الفرع: العقارات - الفئة: منتسب
- اختر العضو.

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.

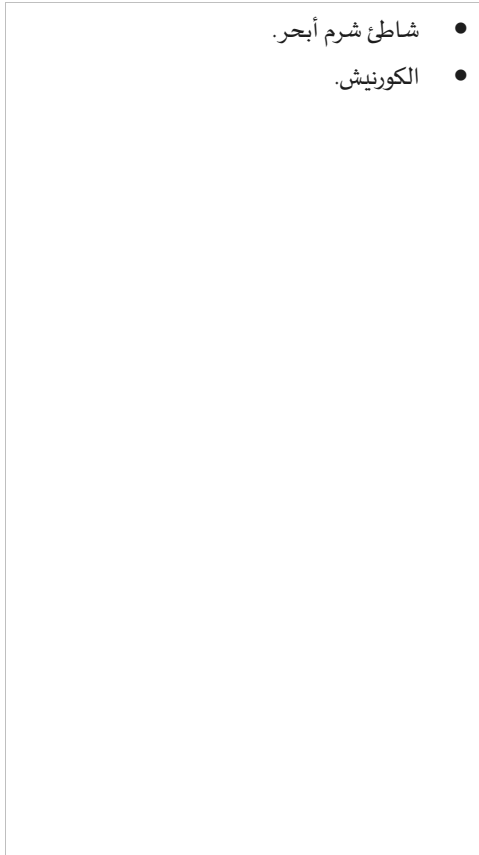
التقييم

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 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:

1.6 خريطة للموقع على مستوى الاحياء



المصدر: Google Earth

2.6 خريطة للموقع عن قرب

خط العرض Latitude
21.7762500
خط الطول Longitude
39.0950278



المصدر: Google Earth

3.6 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

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	مكة المكرمة	المدينة	جدة	
الحي	الشراع	نطاق الأصل	داخل النطاق	
الشارع	الأمير عبدالمجيد	المنسوب	مستوي	
استخدام الأرض	تجاري	طبيعة الأرض	صخرية	
عدد الشوارع الرئيسية	1	شكل الأرض	منتظم	
عدد الشوارع الثانوية	-	أبعاد الأرض	37×50	
عرض الشارع الرئيسي	52	حالة الأرض	مبنية	
رقم القرار المساحي وتاريخه	-	نسبة مساحة البناء المصرح بها	60%	
رقم محضر التجزئة وتاريخه	-	عدد الطوابق المصرح بها	4.5	
مساحة الأرض حسب الصك	1,995.50	اسم المخطط	-	
مساحة الأرض حسب الطبيعة	1,995.50	رقم المخطط	3/505/ت	
نصيب المالك من الأرض	1,995.50	رقم البلك	-	100%
عدد الصكوك للأصل	1	رقم قطعة الأرض	ب/250 – ب/251 – ب/269 – ب/270	
الحياسة	ملكية مطلقة	عدد قطع الأراضي	4	
مصدر الصك	الموثقين بمدينة الرياض	هل الأرض موقوفة	لا	
اسم المالك	شركة تمدين الاولى العقارية			
رقم الصك	793010005754			
تاريخ الصك	1443/03/13			
ملاحظات	-			

المصدر: صك الملكية وأنظمة البناء ورخصة البناء

حدود وأطوال الأرض		
الجهة	الحد	الطول (م)
الشمال	مواقف عرض 2م شارع عرض 52م	37
الجنوب	جزء من قطعة رقم 285	40
الشرق	ممر عرض 10م	47
الغرب	قطعة رقم 249 و 268	50
ملاحظات	-	

المصدر: صك الملكية

خدمات البنية التحتية				
<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				
اسم المكون	الاستخدام	عدد الطوابق	عدد الوحدات	مساحة الطابق
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 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"/>	
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"/>	

8. صور فوتوغرافية



9. 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.

10. 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	2022/12/31	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	
<u>مجموع التسويات النسبية</u>	=	=	=	<u>%0.00</u>	<u>%0.00</u>	
<u>سعر البيع بعد التسويات النسبية</u>	=	=	=	<u>5,000.00</u>	<u>6,000.00</u>	
المساحة	1,995.50	500	2,250	%0.00	%10.00-	
الموقع	الأمير عبدالمجيد	شرق	غرب	%0.00	%0.00	
الندرة	متوفر	متوفر	متوفر	%0.00	%0.00	
عدد الشوارع المطلة وعرضها	2	1	2	%0.00	%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	%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
5,000.00 SAR							سعر المتر المقدر للأرض
5,000.00 SAR							بعد التقريب
1,995.50							المساحة
9,977,500.00 SAR							القيمة للأرض باستخدام طريقة المعاملات المقارنة

من خلال المسح السوقي تبين أن سعر المتر المربع للأراضي التجارية في المنطقة المحيطة يتراوح ما بين 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.

1.1. الافتراضات والمدخلات والاعتبارات في التقييم**1.11 تحليل الدخل**

أن هذا النوع من العقارات يتم تأجيره بالكامل.

2.11 إجمالي الدخل

إجمالي الإيجار وإجمالي الدخل وهو الدخل المستحق في تاريخ التقييم.

3.11 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.

4.11 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%

5.11 خسائر الشواغر

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

6.11 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.

7.11 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.

8.11 النفقات الثابتة

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

9.11 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.

10.11 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.

11.11 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

12.11 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%.

12. التقييم

طريقة تكلفة الإحلال "أسلوب التكلفة"

تكلفة الإحلال					
804.03	2م	مجموع مساحة المباني	5,000	سعر المتر المربع للأرض	
	2م	أخرى	1,995.50	مساحة الأرض	2م
			9,977,500	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/>				
خصم الإهلاك				
		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 التقريب		

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	
												<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	م ²	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/م ²	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	م ²	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/م ²	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
										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)
										11,950,000	بعد التقريب

13. القيمة النهائية**1.13 تاريخ التقييم**

2022/12/31

2.13 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%

3.13 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.

14. المشاركون في اعداد التقرير

أسماء المشاركين			
وليد مبارك الشمري	الاسم	عبدالرحمن مطلق المطلق	الاسم
الخراط وأنظمة البناء	صفته	ادخال البيانات	صفته
منتسب	فئة العضوية	منتسب	فئة العضوية
1210000063	رقم العضوية	1210000099	رقم العضوية
تقييم العقارات	فرع التقييم	تقييم العقارات	فرع التقييم
	التوقيع		التوقيع

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

رقم الرخصة		التاريخ		صلاحياتها		13/رجب/1441				
3800113362	3800113362	13/رجب/1438	13/رجب/1438	صلاحياتها	13/رجب/1441	رقم الرخصة	3800113362			
إصدار رخصة بناء تجارية										
رقم الرخصة	اسم صاحب الرخصة	رقم السجل	رقم الصك	تاريخ الصك	الاستخدام	رقم المخطط	رقم الكروكي			
3800113362	شركة نعمت الأولى للمفاتيح جوار رقم 0508514889	1010435906	320221006232	1438/2	رخصة بناء محلات تجارية	505/3	3800127790			
رقم الرخصة	اسم الشارع	الحاي	رقم القطعة	رقم المخطط	رقم الكروكي	رقم المخطط	رقم الكروكي			
1995.50	غير مسمى	الشارع	250+251+269+270	505/3	3800127790	505/3	3800127790			
البيانات الكروكي										
الجهة	الحدود	الارتفاع	البيانات الكروكي							
الشمالي	يبدأ من الغرب للشمال الشرق 37م يكتسب 24.24م شمالاً	4.27	المساحات وعدد الوحدات ومواقف السيارات							
الشرقي	يكون 47م بحدده شمال شارع 10 م ويحتوي مواقف سيارات 18م	3.04	إجمالي		أخرى		تجاري		سكني	
الجنوبي	يكون 40 م بحدده شرقاً القطعة رقم 285 وتحتوي 285م ² ومراجيع 249	21.86	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد	مساحة	عدد
الغربي	يكون 50 م بحدده القطعة رقم 268 وتشتمل القطعة رقم 249	5.96	564.47	3	60.11	0	504.36	3	299.67	0
			إجمالي		أخرى		تجاري		سكني	
			299.67	0	0	0	299.67	0	0	0

رقم الصك: 793010005754
التاريخ: 1443/03/13 هـ

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

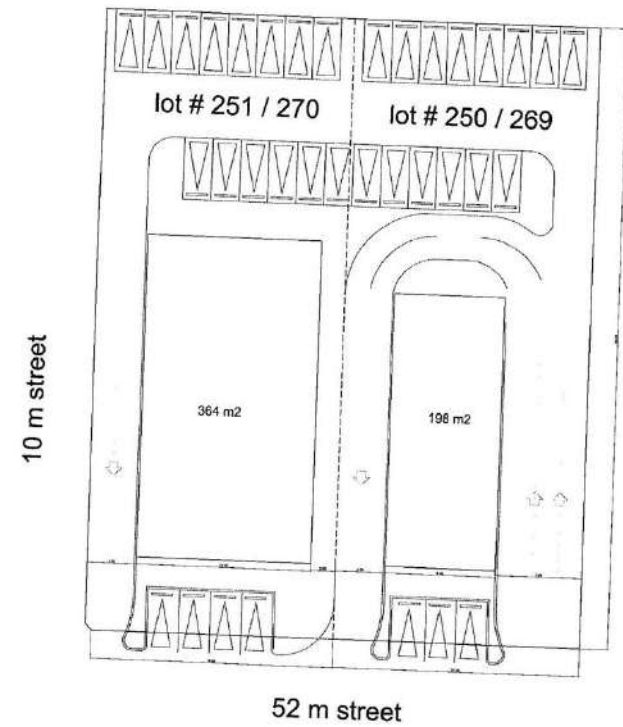
صك رهن

الحدود بحدده والصلاحيات والسلام على من لا يدين بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 270 / ب من المخطط رقم 505 / 3 / ت الواقع في حي الشارع بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 250 / ب من المخطط رقم 505 / 3 / ب من المخطط رقم 505 / 3 / ت الواقع في حي الشارع بمدينة جدة . و قطعة الأرض رقم 251 / ب من المخطط رقم 505 / 3 / ت الواقع في حي الشارع بمدينة جدة . و حدودها وأبعادها:
شمالاً: مواقف سيارات متوسط عرض 2.00 م شارع عرض 52.00 م بطول 37 يبدأ من الغرب للشمال الشرقي بطول سبعة و ثلاثون متر ثم ينكسر بشلته للشرق بطول 24.24م
جنوباً: شرقاً جزء من القطعة رقم 285 مكرر وغرباً جزء من القطعة رقم 285 بطول 40 أربعون متر شرقاً: شمالاً شارع عرض 10م وجنوباً مواقف سيارات متوسط عرض 18 م بطول 47 سبعة و أربعون متر غرباً: جنوباً القطعة رقم 268 وشمالاً القطعة رقم 249 بطول 50 خمسون متر
ومساحتها 1995.5 ألف و تسعمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً و خمسون سنتماً مربعاً و المملوكة لـ شركة تعدين الأثري رقم 3600082483 في 4 / 3 / 1437 هـ المعقد لثبات رقم 1010896622 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض بـ رقم 493598002676 في 24 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيأخذ عليها من ثمن أو مبالغ / شركة الراعي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمنياً لتوفاه بـ 15266453 قيمة كل قسط تاريخ القسط 1443/03/14 سبب الرهن : أداء ضمان ريالاً شهرياً لا غير تسد على القسط شهرياً عددها 1 قيمة كل قسط تاريخ حلول القسط 12-30-2028م) وفي حالة عدم السداد القسري يتم بيع الطار للوفاء بالعمليونية عند رقم 22455468 ووفق المصروف بيع العقار إذا تعثر المدين عن سداد العمليونية أو جزء منها قبل حلول كل الدين المضمون (السداد على قسط واحد بمبلغ 15266453 بحلول تاريخ 12-30-2028م) وفي حالة عدم السداد القسري يتم بيع الطار بالقيمة التي تتبقى عليها الرهن واستيفاء مالي ثمة الرهن من مبلغ و نقص يرجع فيه عليه بعد العمل ملهزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 1443 / 03 / 13 لاعتماده، ووصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

ابراهيم صبر 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